



# Mesto PEZINOK

Radničné námestie č.7, 902 14 Pezinok

---

Mestský úrad - oddelenie výstavby a územného plánovania

tel.:033/6901 148

V Pezinku, dňa 10.08.2010

Zn.: 5/4-5/44 /4654-2010/25784

## Verejná vyhláška

Mesto Pezinok ako príslušný orgán územného plánovania v zmysle § 16 ods.2 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov prostredníctvom odborne spôsobilej osoby na obstarávanie ÚPN a ÚPP podľa §2a zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v platnom znení Bc. Bibiány Piršelovej oznamuje, že dňa 10.08.2010 bolo začaté verejné prerokovanie

## Zmien a doplnkov územného plánu mesta Pezinok č.1/2010

Dokumentácia je k nahliadnutiu na Mestskom úrade v Pezinku na oddelení výstavby a územného plánovania, Radničné námestie č. 7, na 2. poschodí, m.č. 35 v pracovných dňoch od 8.00 hod. do 16.00 hod., (v stredu do 17.00 hod., v piatok do 15.00 hod.) a na webovej stránke mesta Pezinok: [www.pezinok.sk](http://www.pezinok.sk).

Svoje námietky a pripomienky si môže verejnosť uplatniť písomnou formou podaním na adresu: MsÚ v Pezinku, oddelenie výstavby a územného plánovania, Radničné námestie č. 7, 902 01 Pezinok, najneskôr do 30 dní odo dňa oznámenia. Dňom oznámenia sa rozumie deň vyvesenia verejnej vyhlášky na úradnej tabuli mesta. (Pre doručenie platí pečiatka podateľne MsÚ v Pezinku, resp. dátum podania na poštovú prepravu.)

Na námietky podané po uplynutí určeného termínu sa neprihliada.

Mgr. Oliver Solga  
primátor mesta Pezinok

Vyvesené:

Zvesené:



# ZMENY A DOPLNKY ÚPN MESTA PEZINOK č.1/2010

Obstarávateľ: Mesto Pezinok

Spracovateľ: AUREX, s.r.o.

Dátum: júl 2010



## ÚDAJE O OBSTARÁVATEĽOVI A SPRACOVATEĽOVI ZaD č.1/2010 ÚPN MESTA PEZINOK

---

Obstarávateľ:



**Mesto Pezinok**

Radničné námestie 7  
902 14 Pezinok

Osoba odborne spôsobilá pre obstarávanie ÚPN mesta Pezinok:

**Bibiána Piršelová,**  
osvedčenie o odbornej spôsobilosti č. 019

Spracovateľ:



**AUREX, s.r.o.**

Dúbravská cesta 9  
841 04 Bratislava

Riaditeľ:

**Ing. arch. Ľubomír Klaučo**

Hlavný riešiteľ úlohy:

**Ing. arch. Vojtech Hrdina, Ph.D.,**  
autorizačné osvedčenie č. 0967 AA  
**Ing. arch. Zdenka Mrázová**

### RIEŠITELSKÝ KOLEKTÍV

---

Urbanizmus:

Ing. arch. Vojtech Hrdina, Ph.D.  
Ing. arch. Michal Chudík, Ph.D.  
Ing. arch. Zdenka Mrázová

Doprava:

Ing. arch. Zdenka Mrázová

Technická infraštruktúra::

AUREX, s.r.o.

Ochrana prírody a krajiny, ÚSES

Ing. Michal Štiffel

Zábery poľnohospodárskej pôdy

Ing. Mária Mozdíková

### ZÁKLADNÉ IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

---

Kraj:

Bratislavský

Okres:

Pezinok

Katastrálne územie:

Pezinok  
Grinava

Výmera katastrálneho územia:

7276 ha

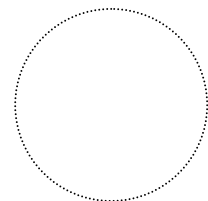
Charakteristika krajiny:

Podunajská nížina

### Mesto Pezinok

potvrďuje platnosť Zmien a doplnkov č.1/2010  
územnoplánovacej dokumentácie  
v zmysle uznesenia Mestského zastupiteľstva  
č. .... zo dňa .....

Termín účinnosti                      Mgr. Oliver Solga  
od .....                                      primátor



## OBSAH DOKUMENTÁCIE

### TEXTOVÁ ČASŤ:

1.	ÚVOD	2
2.	NÁVRH ZMIEN A DOPLNKOV ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA PEZINOK č.1/2010	2
	URBANISTICKÁ KONCEPCIA	3
	DOPRAVA	4
	TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA	5
	OCHRANA PRÍRODY A KRAJINY, ÚSES	6
	VYHODNOTENIE ZÁBEROV POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY	6
3.	ZÁVÄZNÁ ČASŤ ZMIEN A DOPLNKOV ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA PEZINOK č.1/2010	8

### GRAFICKÁ ČASŤ:

01	Schéma lokalizácie zmeny - Panholec	M 1:25000
	Legenda ÚPN mesta Pezinok (1996) 2A Funkčná a priestorová koncepcia	
02a	Zmena ÚPN mesta Pezinok – Panholec 2A Funkčná a priestorová koncepcia	M 1:5000
02b	Pôvodný stav ÚPN mesta Pezinok (1996) 2A Funkčná a priestorová koncepcia	M 1:5000
03	ÚPN mesta Pezinok v znení Zmien a doplnkov č. 1/2010 2A Funkčná a priestorová koncepcia	M 1:5000
04	Zábery poľnohospodárskej pôdy	M 1:5000

## 1. ÚVOD

Mesto Pezinok má schválený územný plán z roku 1996 (spracovateľ SAN-HUMA'90, s.r.o., Nitra), ktorého záväzná časť bola vyhlásená Nariadením č. 2/97. Tento územný plán bol viackrát aktualizovaný zmenami a doplnkami, ktoré boli vyhlásené všeobecnými záväznými nariadeniami mesta Pezinok č. 15/2000, č. 5/2002, č. 15/2004, č. 2/2005, č. 9/2005, č. 2/2006, č. 3/2006 a č. 1/2010.

Dôvodom obstarania Zmien a doplnkov územného plánu mesta Pezinok č. 1/2010 je zosúladiť aktuálne rozvojové zámery na území mesta s platnou územno-plánovacou dokumentáciou mesta Pezinok.

V súlade s platným zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov pristúpilo mesto Pezinok k vypracovaniu Zmien a doplnkov Územného plánu mesta Pezinok.

Obstarávateľom Zmien a doplnkov Územného plánu mesta Pezinok č. 1/2010 je Mesto Pezinok prostredníctvom odborne spôsobilej osoby pre obstarávanie územnoplánovacej dokumentácie a územnoplánovacích podkladov – Bibiána Piršelová, vedená pod č. 019 v registri odborne spôsobilých osôb pre výkon výkon uvedenej činnosti MVARR SR.

Spracovateľom Zmien a doplnkov Územného plánu mesta Pezinok č. 1/2010 je AUREX s.r.o. - Ing. arch. Vojtech Hrdina, Ph.D. (Autorizovaný architekt Slovenskej komory architektov, autorizačné osvedčenie č. 0967) a Ing. arch. Zdenka Mrázová.

**Záväzná časť Zmien a doplnkov Územného plánu mesta Pezinok č. 1/2010 bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením č. \_\_\_\_\_, ktoré nadobudlo účinnosť \_\_\_\_\_.**

## 2. NÁVRH ZMIEN A DOPLNKOV ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA PEZINOK č.1/2010

Zmeny a doplnky sa týkajú lokality **Panholec**. Nachádza sa v západnej časti mesta Pezinok. Jedná sa o územie tvorené parcelami 5179/1 a 5180 v katastrálnou území Pezinka.

Podľa súčasne platného územného plánu je dané územie zaradené do urbanistického obvodu 13 (Panholec) a do územno – priestorového celku 13 – 1.

Zmena predstavuje zmenu funkčného využitia územia z ucelených plôch pôdneho fondu na plochy podnikateľských aktivít obchodno – distribučného charakteru a služieb obyvateľstvu.

Lokalita je zo severu dostupná cestnou komunikáciou 3. triedy (502500) smerujúcou z Pezinka do Šenkvic. Zo západu susedí s areálmi a prevádzkami podnikateľských aktivít, z ktorých najväčšie zastúpenie má firma Cargo centrum. Zo severo-východu susedí s plochou určenou na podnikateľské aktivity obchodno-distribučného charakteru a služieb obyvateľstvu, ktorá bola schválená v Zmenách a doplnkoch 2005 (lokalita 22).

V Územnom pláne sídelného útvaru Pezinok (1996), v znení neskorších aktualizácií a zmien a doplnkov boli v kapitole **B.4. Stanovenie vecných a časových horizontov**

časovo hierarchizované základné kroky – intervencie, príp. bola stanovená relatívna postupnosť intervenčných zásahov od najaktuálnejších až po dlhodobé, eventuálne trvalé. Zámeru časovej modelácie zodpovedá aj náčrt rozvoja územia podľa jednotlivých oblastí. V riešení ÚPN – SÚ Pezinok sú definované ako:

### východiská:

- stručná charakteristika problematiky, základné východiskové údaje potrebné k formovaniu eventuálne k ilustrácii stanovených cieľov,

### ciele:

- stanovenie základných a zásadných vecných cieľov, ktoré chce mesto dosiahnuť a ktoré predstavujú taký rozvoj mesta, na ktorom sa všetci zúčastnení územno – plánovacieho procesu dohodnú,

### intervenčné kroky:

- ako čiastkové, parciálne procesy, kroky a rozhodnutia smerujúce k naplneniu a dosiahnutiu stanovených cieľov.

Vyjadrenie časovej hierarchizácie – doporučené časové relácie:

K – krátkodobý proces – do 5 rokov,

S – strednodobý proces – od 5 do 15 rokov,

D – dlhodobý proces – nad 15 rokov,

T – trvalý, permanentný nepretržitý proces.

Návrhový horizont:

V koncepcii pôvodného územného plánu (ÚPN SÚ Pezinok, 1996) boli zvažované nasledovné etapy územného rozvoja:

- do roku 2000,

- do roku 2010,

- po roku 2010 (výhľad v návrhovom období).

## URBANISTICKÁ KONCEPCIA

V pôvodnom Územnom pláne sídelného útvaru Pezinok (1996), v znení neskorších aktualizácií a zmien a doplnkov (vzhľadom na záujmové územie ZaD č.1/2010) bolo v kapitole **E. Urbanistická koncepcia** navrhované:

Z hľadiska administratívno – evidenčných potrieb je katastrálne územia sídelného útvaru členené na urbanistické obvody.

Označenie urbanistického obvodu	Názov	Označenie funkcie
1	Pezinok - Stred	V
2	Pezinok - Západ	O
3	Na dieloch	O
3a	Pezinok - Sever	Z (O)
4	Cajlanské Záhumenie	O
5	Nemocnica - KPL	V
6	Pezinok - Východ	O
7	Mahulanka	P
8	Cintorín	V
9	Účelové zariadenie I.	V
10	Lúky	Z (O)
11	Účelové zariadenie II.	V
12	Kejda	R

13	Poľnohospodárske plochy	Z + L
14	Myslenice ( v súčasnosti Grinava)	O
15	Myslenice ( v súčasnosti Grinava) - výroba	P
15a	Myslenice ( v súčasnosti Grinava) - výroba	Z (P)
16	Poľnohospodárske plochy	Z + L

Plochy urbanistických obvodov sú charakterizované podľa prevažujúcej funkcie podľa označenia:

D – plochy dopravných funkcií – areálov

L – plochy lesné

N – odlúčené obytné plochy vrátane príľahlých poľ. Plôch

O – plochy obytných funkcií

P – plochy priemyselných funkcií – areálov

R – plochy rekreačných funkcií – areálov

V – plochy vybavenostných funkcií

Z – plochy poľnohospodárskych funkcií – areály a pôdny fond

Vymedzenie urbanistických obvodov má z hľadiska urbanistickej koncepcie a riadenia územného rozvoja iba formálny význam (nesleduje funkčnú náplň územia, priestorové pomery, súvislosti a väzby,...) Toto členenie nie je dodatočne podrobné a teda z hľadiska potrieb formulovania zásad urbanistickej koncepcie územného rozvoja mesta spracovateľ urobil podrobnejšie členenie urbanistických obvodov na územno – priestorové celky (Ú.P.C.), ktoré tvoria základnú skladobnú jednotku, s ktorou pracujeme pri formovaní urbanistickej koncepcie mesta, pri spracovaní formalizovanej ÚPD, ale taktiež pri akejkoľvek ďalšej činnosti, ktorá má určitú územnú väzbu alebo priemet na ÚPN – SÚ Pezinok.

Označenie Ú.P.C. sleduje základné značenie urbanistických obvodov (prvé číslo označenie napr. 5 - ...) a dodatkové značenie konkrétnej časti resp. územno – priestorového celku v rámci vymedzeného urbanistického obvodu (druhé číslo označenia napr. 5 – 2).

**Územie navrhované na zmenu funkcie z ucelených plôch pôdneho fondu na plochy podnikateľských aktivít obchodno – distribučného charakteru a služieb obyvateľstvu sa nachádza v územno – priestorovom celku 13-1.** V pôvodnom znení textovej časti Územného plánu mesta Pezinok (1996) v zmysle neskorších Zmien a doplnkov ÚPN mesta Pezinok (2005) bolo pre Ú.P.C. definované:

Ciele:

D – zachovať prírodný charakter a charakter poľnohospodárskej krajiny – vinohrady, lesný porast, orná pôda, lúky a pasienky

K, S, D – doplniť línie a zoskupenia zelene dodatočnou výsadbou v súlade s návrhom ZaD Pezinok

S – na vyznačenom území uskutočniť reprofiliáciu územia pôvodne určeného pre obytné funkcie individuálnych foriem bytovej výstavby na využitie rekreácie a zotavenia

S, D – plochy nevhodné pre poľnohospodárske využitie v návaznosti na lokality Leitné využiť pre rekreáciu a zotavenie (alternatívne zväziť možnosť zalesnenia)

K, S – v územnej návaznosti na urbanistický obvod č. 12 riešiť prevádzkové plochy pre chov, výcvik a športovú činnosť koní

D – vytvoriť územnú rezervu pre rozvoj podnikateľských výrobných aktivít na plochách pozdĺž železničnej trate súbežne so zastavaným územím v mestskej časti Myslenice po návrhovom období – priorita prevádzok vyžadujúcich si väzbu na železničnú prepravu

K, S, D – areály poľnohospodárskej rastlinnej a živočíšnej výroby rozvíjať v lokalite Panholec – sem vymiestniť jestvujúce prevádzky živočíšnej výroby z Ú.P.C. 7-2

K, S, D – záhradkárske kolónie a osady vytvárať v severovýchodnej časti katastrálneho územia na plochách vymedzených pre tieto činnosti v návrhu ZaD ÚPN

K – v lokalite Pustáky vytvoriť podmienky pre zalesnenie plôch nevhodných pre poľnohospodárske využitie

S, D – reštrukturalizačná prestavba priestoru areálu Rudných baní pre zmenu funkčného využitia so zameraním na potreby rekreačnej oblasti z hľadiska ubytovacích, stravovacích, pobytových, servisných a podobných služieb – formovať podnikateľsko – komerčný areál rekreačných služieb

K, S, D – reprofiliácia bývalého poľnohospodárskeho areálu UNIGAL na individuálne formy obytných štruktúr

D – vytvoriť územnú rezervu pre rozvoj individuálnych foriem obytných štruktúr

K – na vyznačenom území uskutočniť reprofiliáciu plochy pôvodne určenej pre skládku KO na plochy pôdneho fondu

D – vytvoriť územnú rezervu pre rozvoj plôch s prevládajúcou funkciou nízkopodlažných foriem obytných štruktúr (lokalita Sahara)

S, D – reprofiliácia plôch individuálnych foriem obytných štruktúr na vinohrady

D – vytvoriť územnú rezervu pre šport a rekreáciu s funkčným využitím pre prímestské voľnočasové aktivity v lokalite severovýchodne od št. cesty na Pezinskú Babu (oproti Cajle)

S – reprofiliácia územia medzi št. cestou na Pezinskú Babu a cestou do Kučišdorfskej doliny z funkcie komerčnej vybavenosti na plochy málopodlažných obytných a špecifických foriem obytných štruktúr

S, D – rozšíriť plochu mestského cintorína vymedzenú komunikáciami (Senecká ul., Bratislavská ul.)

K, S, D – na vyznačenom území uskutočniť reprofiliáciu plôch pôvodne určených pre pôdny fond na plochy s funkčným využitím pre podnikateľské aktivity a polyfunkčné plochy podnikateľských aktivít s komerčnou vybavenosťou, vytvoriť územnú rezervu pre rozvoj podnikateľských aktivít

K – na vyznačenom území uskutočniť reprofiliáciu plôch pôvodne určených pre pôdny fond (pri ceste do obce Modra) na plochy vybavenosti komerčného charakteru

K, S – na vyznačenom území uskutočniť reprofiliáciu plôch pôvodne určených pre verejnú zeleň a parkov na plochy a priestory rekreácie a zotavenia (lokalita Pustáky)

K, S – na vyznačenom území uskutočniť reprofiliáciu plôch pôvodne určených pre vinohrady pri Limbašskej ceste na plochy individuálnych foriem obytných štruktúr

K,S - na vyznačenom území uskutočniť reprofiliáciu plôch pôvodne určených pre pôdny fond na plochy komunikácie nadmestského významu – obchvatová komunikácia II/502

#### **V rámci Zmien a doplnkov č.1/2010 navrhujeme doplniť:**

**K, S, D – na vyznačenom území v lokalite Panholec uskutočniť reprofiliáciu plôch pôvodne určených pre pôdny fond na plochy podnikateľských aktivít obchodno – distribučného charakteru a služieb obyvateľstvu**

#### Intervenčné kroky:

K, S, D – pre krajinárske (sadárske) úpravy vypracovať projektovú dokumentáciu (rôzneho rozsahu a stupňov) podľa podmienok a reálnych potrieb

K – prehodnotiť zmeny funkčného využitia plôch území napr. urbanistickou štúdiou a nasledovne vypracovať komplexné ÚPD – regulačné plány zón ako zákonný podklad pre riadenie, usmerňovanie a regulovanie stavebnej činnosti v zónach

K – rozvoj rekreačných aktivít v rekreačných zónach (strediskách) umiestnených v pohorí Malých Karpát riešiť samostatnou ÚPD – výstupy následne premietnuť do ZaD ÚPD

D – vytvoriť podmienky pre rozvoj výrobných aktivít na plochách vinohradov pozdĺž železničnej trate v časti Myslenice – majetkovo – právne usporiadanie (súhlas vlastníkov pozemkov) nároky na verejné rozvody technickej a dopravnej infraštruktúry

K – usporiadať vlastnícke práva k nehnuteľnostiam opusteného areálu v lokalite Panholec (PD – štátne majetky)

K, S – vysporiadať vlastnícke práva k pozemkom doporučených pre formovanie záhradkárskeho osád a kolónií (individuálne, kolektívne alebo s účasťou mesta)

T – pre navrhovaný územno – priestorový celok záhradkárskeho osád a kolónií vyhlásiť prevádzkový poriadok alebo formou nariadení stanoviť podmienky využívania územia a stavebného obmedzenia (spôsob oplotená, možnosť umiestňovania drobných hospodárskych stavieb, pivníc, studní, nakladanie s tuhým a biologickým odpadom a pod.) – doporučuje sa vypracovať štúdiu prevádzkového a priestorového usporiadania územia s návrhom podmienok využívania plôch (doporučenie podrobnejších regulačných opatrení je uvedené v textovej časti ÚPN Rekreácia a CR SÚ Pezinok)

K – pre lokalitu Pustáky vypracovať projekt zalesnenia poľnohospodársky nevyužívaných plôch

D – blokovať priestor na severnom okraji zastavaného územia (medzi Rudnými baňami a KPL) pre výhľadový zámer cestného tunela – trasová úprava št. cesty II/503 podľa návrhu VÚC – Bratislavského regiónu

K, S, D – podporiť podnikateľské aktivity smerujúce k využívaniu areálu Rudných baní pre funkciu rekreačných služieb

S – vypracovať ÚPD alebo ÚPP zóny pre stanovenie podmienky, regulatívov a limitov využitia územia bývalého areálu UNIGAL

D – vytvoriť podmienky pre rozvoj individuálnych foriem obytných štruktúr v lokalite naväzujúcej na obec Vinosady

D – vypracovať ÚPD zóny – regulačný plán – v lokalite Sahara

S – zachovať funkčné využitia územia pre jestvujúcu funkciu vinohradov

K – vypracovať urbanisticko – krajinársku štúdiu využitia lokality severovýchodne od št. cesty na Pezinskú Babu (oproti Cajle) sa zameraním na prímestské voľnočasové aktivity

K – spracovať štúdiu (projekt) rozšírenia mestského cintorína – usporiadať majetko – právne vzťahy

K, S – vypracovať štúdiu kruhovej križovatky v návaznosti na existujúcu komunikačnú sieť

K, S, D – vytvoriť podmienky pre rozvoj podnikateľských aktivít a komerčnej vybavenosti

K – vypracovať urbanistickú štúdiu využitia územia ako podklad pre preverenie a vyhodnotenie funkčného a priestorového potenciálu územia, následne vypracovanie ÚPD zóny – regulačného plánu (pri Limbašskej ceste)

K – vypracovať dopravnú štúdiu (v návaznosti potrebné stupne PD), ktorá bude riešiť dopravno – priestorové a dopravno – organizačné úpravy na navrhovanej trase obchvatu II/502

#### **V rámci Zmien a doplnkov č.1/2010 navrhujeme doplniť:**

**K, S, –reguláciu územia riešiť podrobnejšou územno – plánovacou dokumentáciou (lokalita Panholec)**

**K, S, D – vytvoriť podmienky pre rozvoj podnikateľských aktivít v lokalite Panholec**

**T – zachovať existujúci biokoridor (Viničniansky potok) na území navrhovanom na zmenu v lokalite Panholec**

## **DOPRAVA**

V pôvodnom Územnom pláne sídelného útvaru Pezinok (1996), v znení neskorších aktualizácií a zmien a doplnkov (vzhľadom na záujmové územie ZaD č.1/2010) bolo v kapitole **G. Dopravné systémy** navrhované:

- odľahčenie cesty II/502

- realizácia mimoúrovňových križovaní komunikácií so železničnou traťou

- v Ú.P.C. 13-1, riešiť záchytné parkoviská pri vstupných priestoroch do areálov poľnohospodárskej výroby (Panholec, UNIGAL) a pri vstupných priestoroch do podnikateľských a výrobných areálov v časti Myslenice (v súčasnosti Grinava), podľa charakteru využitia areálu Rudných baní riešiť požiadavky na parkovacie plochy v rámci územia vymedzeného pre nové funkčné rekreačno-komerčné a komerčno-podnikateľské využitie, v lokalite Leitné potreby rodinnej zástavby zabezpečiť na ich vlastných pozemkoch

Záujmové územie je napojené na cestu III/502005 smerujúcu z mesta Pezinok do Šenkvic. Nadjazd nad železničnou traťou č 380 je už zrealizovaný, čo umožňuje plynulý prejazd k územiu navrhovanému na zmenu funkcie. Cestnú komunikáciu prepájajúcu záujmové územie s cestou III/502005 až k územiu bývalých areálov poľnohospodárskej výroby (v súčasnosti areálmi a prevádzkami podnikateľských aktivít) bude potrebné rozšíriť. Parkovanie spojené s prevádzkami podnikateľských aktivít na záujmovom území je nutné riešiť na parcelách 5179/1 a 5180 v katastrálnom území mesta Pezinka.

## **TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA**

### **Povrchové vody**

Po hydrologickej stránke patrí záujmové územie do povodia Váhu, správu príslušných tokov vykonáva ŠVP, š.p. OZ Povodie Dunaja. Podzemná voda je akumulovaná v priepustných štrkových sedimentoch, kde vytvára voľnú hladinu. Hladina podzemnej vody je ovplyvňovaná Viničianskym potokom.

### **Odkanalizovanie**

V záujmovom území nie je vybudovaná kanalizačná sieť, najbližšia jednotná kanalizačná stoka je vybudovaná na okraji extravilánu zastavanej časti Pezinku. Koncová vetva gravitačnej kanalizačnej siete DN 400 je vybudovaná vo vzdialenosti cca 1 600m od hranice predmetného areálu. Odkanalizovanie susedného logisticko-skladového areálu je riešené pomocou žúmp.

Vo vzdialenosti cca 1 300 m od záujmového územia západným smerom je vybudovaný tlakový kanalizačný zberač DN 300, ktorý odvádza vody z malokarpatského regiónu do ÚČOV v Bratislave.

### **Návrh riešenia**

Odpadové vody z riešeného územia navrhujeme odvádzať delenou kanalizáciou. Odvádzania splaškových odpadových vôd je možné riešiť napojením na gravitačnú kanalizačnú sieť alebo do žúmp.

### **Splaškové vody**

Množstvo splaškových vôd zo sociálnych zariadení je zhodné s potrebou pitnej vody. Celkové  $Q_{sp} = 30\ 000$  l/deň, t.j.  $Q_{pr} = 0,73$  l/s.

V prvom prípade navrhujeme vody zhromažďovať gravitačnými vetvami do prečerpávacej šachty a odtiaľ odvádzať výtlačným potrubím do už spomínaného gravitačného zberača DN 400.

V prípade zložitého zakladania pri vysokej hladine podzemnej vody bude potrebné vybudovať prečerpávaciu šachtu. Výtlačné potrubie splaškovej vody navrhujeme situovať v spoločnej rozšírenej ryhe s prívodným vodovodným potrubím resp. aj HDPE potrubím určeným pre telekomunikácie. Napojenie na gravitačné kanalizačné potrubie navrhujeme v koncovej kanalizačnej šachte.

Druhá možnosť je splaškové vody zhromažďovať gravitačnými vetvami v rámci pozemku do štyroch zberných žúmp a odtiaľ vyvážať do kanalizačného systému mesta Pezinok.

Nevylučujeme ani vybudovanie čistiacej stanice odpadových vôd pre areál v prípade, že výsledné znečistenie vo Viničianskom potoku ako recipiente z ČOV bude vyhovovať príslušným STN.

### **Dažďové vody**

Dažďové vody z parkovísk podozrivé zo znečistenia ropnými látkami navrhujeme odvádzať samostatnými kanalizačnými vetvami cez typové uličné vpuste do odlučovačov ropných látok (ORL). Po vyčistení vody navrhujeme odvádzať do vsakovacích systémov situovaných na riešenom území. Dažďové vody budú stekať do zeleného pásu pozdĺž komunikácií a vsakovať do terénu.

Množstvo dažďových vôd z parkovísk je vypočítané zo zrážkovej intenzity 15' dažďa a periodicite 0,5 pre dažďomernú stanicu Bratislava, kde intenzita je  $i = 142$  l/s/ha, pri odtokovom koeficiente 0,7. Za predpokladu, že pre parkoviská uvažujeme s plochou 8 300 m<sup>2</sup> je celkové výpočtové množstvo odpadovej vody 82,4 l/s, resp. pri ploche 6 440 m<sup>2</sup> s množstvom odpadovej vody 64 l/s.

Čisté dažďové vody zo striech objektov navrhujeme odvádzať samostatnými kanalizačnými vetvami do zberných dažďových nádrží. Prebytok vody navrhujeme odvádzať do vsakovacích systémov. Vody zachytené v nádržiach navrhujeme využívať na polievanie zelených plôch, ciest a aj ako zdroj pre požiarné účely. Do zberných nádrží môže byť alternatívne napojený aj výtlač z čerpacej studne podľa spôsobu zásobovania vodou pre možnosť doplnenia požiarnej vody v prípade suchších období.

Množstvo dažďových vôd zo striech objektov je vypočítané zo zrážkovej intenzity 15' dažďa a periodicite 0,5 pre dažďomernú stanicu Bratislava, kde intenzita je  $i = 142$  l/s/ha, pri odtokovom koeficiente 0,5. Za predpokladu, že uvažujeme s plochou 47 000 m<sup>2</sup> je celkové výpočtové množstvo odpadovej vody 82,4 l/s, resp. 64 l/s.

### **Zásobovanie vodou**

Záujmové územie je nezastavané, v území nie sú vybudované rozvody pitnej vody. Územie susediaceho logisticko-skladového areálu je zásobované vodou z miestnych studní. Najbližší verejný rozvod vody je vybudovaný v rámci intravilánu mesta Pezinok, kde vo vzdialenosti cca 1 600 m od hraníc projektovaného areálu je vybudovaná koncová vetva DN 100.

### **Návrh riešenia**

Zásobovanie vodou je možné riešiť dvoma spôsobmi. A to:

Prvá možnosť je, že areál na riešenom území bude prípojkou napojený na verejný rozvod pitnej vody DN 100 (nachádzajúci sa v severo-východnej časti mesta). Trasa prípojky bude v spoločnej ryhe s výtlačom splaškovej kanalizácie a prípadne aj potrubím HDPE pre telekomunikácie. Jej situovanie navrhujeme pozdĺž Šenkvickej cesty.

Predbežná navrhovaná dimenzia prívodného potrubia pitnej vody je DN 80. Vzhľadom na potrebu požiarnej vody a potrebu pre možné ďalšie objekty na susediacich pozemkoch navrhujeme prípojkou vody DN 100. V mieste zaústenia prípojky na hranici riešeného areálu navrhujeme vybudovať fakturačnú vodomernú šachtu a pred jednotlivými odbernými miestami vybudovať ďalšie vodomerné šachty na podružné meranie spotreby vody.

Druhá možnosť je vybudovať centrálnu čerpaciu studňu na zásobovanie areálu úžitkovou a požiarnou vodou. Potreba požiarnej vody je uvažovaná pre prípad dlhšie trvajúceho sucha, kedy by mohli byť vyprázdnené nádrže dažďových vôd a v prípade havárie na prívodnom potrubí pitnej vody.

*Potreba pitnej vody* je vypočítaná podľa zákona č. 684/2006 Z.z., kde špecifická potreba vody pre zamestnanca v administratíve, obchode, službách je 60 l/zam/deň. Pri predpokladanej prevádzke v riešenom území bude v prvej etape pracovať 100 plus 200 zamestnancov a v druhej etape ďalších 200 zamestnancov.

Potreba pitnej vody je nasledovaná:

Denná potreba pitnej vody, návrh  $Q_{dn} = 300 \times 60 = 18\ 000$  l/deň

Denná potreba pitnej vody, výhľad  $Q_{dv} = 200 \times 60 = 12\ 000$  l/deň

Celková denná potreba pitnej vody  $Q_{cel} = 30\ 000$  l/deň = 0,35 l/s

Maximálna potreba pitnej vody ( $kh=2,1$ )  $Q_{max} = 63\ 000$  l/deň = 0,73 l/s

### **Požiarna voda**

Požiarna voda pre prípadný požiarny zásah je predbežne stanová podľa požiadaviek Prílohy 1, pol. 3 vyhl. MV SR č. 699/2004 Z.z. Prívodné potrubie má byť profilu DN 100 (nevýrobné stavby s plochou požiarného úseku väčšou ako 2 000 m<sup>2</sup>) s prídanim požiarnej nádrže. Najmenší potrebný objem nádrže vody na hasenie požiaru je stanovený na 45m<sup>3</sup>. Pre prvotný zásah v prípade požiaru budú stavby podľa čl. 5.5.2 STN 92 0400 vybavené jednak nadzemnými hydrantmi DN 80 situovanými mimo požiarné nebezpečného priestoru od objektov v minimálnej vzdialenosti 5 m a maximálne 80 m. Tiež vnútornými hydrantmi s hadicovými navijakmi s tvarovo stálou hadicou o menovitej svetlosti 25 mm dĺžky po 30 m. Počet vnútorných požiarnych hydrantov bude stanovený v zmysle STN 92 0202-1 v ďalšom stupni projektovej dokumentácie podľa projektu Požiarnej ochrany.

### **Zásobovanie elektrickou energiou**

Riešené územie je nezastavané. Cez severovýchodný a severozápadný okraj plochy je trasovaná 22 kV vzdušná linka, ktorá napája stožiarový transformátor 22/0,4 kV o výkone 250 kVA zásobujúci susedný logisticko-skladový areál.

### **Návrh riešenia**

Pri celkových zastavaných plochách 63 000 m<sup>2</sup> a potrebe 5 W/m<sup>2</sup> a koeficiente medziodberovej súčasnosti 0,5 je potrebné zabezpečiť

P<sub>i</sub> = 315 kW

P<sub>p</sub> = 158 kW

Požadovaná potreba elektrickej energie bude spresnená v spolupráci s rozvodným závodom v rámci riešenia zásobovania elektrickou energiou. Uvažujeme, že potreba bude zabezpečená výmenou existujúcej stožiarovej trafostanice na výkon 630 kVA.

V prípade nedohody s výmenou existujúcej stožiarovej trafostanice bude potrebné vybudovať samostatnú trafostanicu napojenú na 22 kV prípojku.

#### Ochranné pásma elektrických vedení

Dotknuté ochranné pásma elektrických vedení a zariadení sú podľa Zákona o energetike č. 656/2004 Z.z. vymedzené vzdialenosťou po 1,0 m na obe strany od všetkých druhov káblov.

#### Zásobovanie teplom

Riešené územie je nezastavané. Na území ani v jeho dosahu nie sú vybudované väčšie zdroje tepla, ktoré by bolo možné využiť na vykurovanie a temperovanie objektov. Susediaci logisticko-skladový areál má vybudovanú plynovú kotolňu, ktorá zabezpečuje teplom vlastné objekty.

#### Návrh riešenia

Predmetnú zástavbu navrhujeme zabezpečiť teplom decentralizovaným spôsobom, plynovými kotolňami situovanými v jednotlivých areáloch. Vzhľadom na obostavané temperované objemy, ktorých konštrukcie budú spĺňať príslušné STN bude potrebné zabezpečiť nasledovné množstvá tepla.

Q<sub>t</sub> = 4,46 + 2,07 + 3,11 + 3,24 = 12,88 MW

Nevylučujeme ani budovanie tepelných zdrojov pre jednotlivé areáli na báze obnoviteľných zdrojov. Jedná sa o kotolne na biomasu, vykurovanie tepelnými čerpadlami ani slnečnými kolektormi. Konkrétny spôsob zabezpečenia tepla bude predmetom individuálneho riešenia v nižších stupňoch dokumentácie.

Pri zlúčenej investícii je možné vybudovať centrálnu kogeneračnú jednotku na výrobu elektrickej energie a tepla.

#### Zásobovanie plynom

Cez riešené územie je trasovaný VTL plynovod DN 100 s napojením RSP VTL/STL slúžiaci pre zabezpečenie susediaceho logisticko-skladového areálu plynom.

#### Návrh riešenia

Pri vykurovaní areálu na báze zemného plynu navrhujeme pre jednotlivé objekty vybudovať STL prípojky (uložené v zemi) od jestvujúcej RSP. Prípojky plynu je možné budovať v spoločných trasách s ostatnými sieťami technickej infraštruktúry. Jednotlivé HÚP regulátory tlaku plynu je potrebné osadiť na verejno-prístupných miestach na fasádach objektov.

Potreba plynu je vypočítaná s potreby tepla pre areál pri 0,95 účinnosti spaľovania plynu a výhrevnosti 33,4 MJ/m<sup>3</sup>. Pre prípravu jedál uvažujeme s navýšením potreby o 10,0 m<sup>3</sup>/hod.

Q<sub>pl</sub> = 50,6 + 23,5 + 35,3 + 36,6 + 10,0 = 156,0 m<sup>3</sup>/hod.

Pokrytie potreby plynu je možné zabezpečiť z jestvujúcej RSP situovanej na hranici riešeného územia.

## OCHRANA PRÍRODY A KRAJINY, ÚSES

Západná hranica riešeného územia je v tesnom kontakte s biokoridorom Viničniansky potok vyčleneným na miestnej (lokálnej) úrovni. V hornej časti ide o kanalizovaný občasný vodný tok so sukcesiou drevín. Nižšie je tok takisto skanalizovaný, väčšinou so slabo vyvinutými drevinnými porastami.

Do riešeného územia **nezasahujú**:

- veľkoplošné a maloplošné chránené územia,

- územia európskej siete chránených území NATURA 2000,
- prvky vyčlenené podľa regionálneho územného systému ekologickej stability.

## VYHODNOTENIE DÔSLEDKOV STAVEBNÝCH ZÁMEROV A INÝCH NÁVRHOV NA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDE

Územný rozvoj mesta Pezinok je podľa Zmien a doplnkov mesta Pezinok č. 1/2010 riešený pre funkciu podnikateľské aktivity obchodo-distribučného charakteru a služieb obyvateľstvu, zohľadňujúci prírodné podmienky, súčasnú štruktúru a disponibilitu územia.

K vyhodnoteniu záberov plôch poľnohospodárskej pôdy pre ZaD mesta Pezinok č. 1/2010 boli použité nasledovné vstupné podklady:

- hranica zastavaného územia k 1.1.1990,
- bonitované pôdno-ekologické jednotky so 7-miestnym číselným kódom (podklad Výskumný ústav pôdoznavectva a ochrany pôd - Bratislava),
- zákon č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- vyhláška ministerstva pôdohospodárstva Slovenskej republiky č. 508/2004, ktorou sa vykonáva § 27 zákona č. 220/2004 Z.z.,
- nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 376/2008, ktorým sa ustanovuje výška odvodu a spôsob platenia odvodu za odňatie poľnohospodárskej pôdy
- podkladové materiály o vybudovaných hydromelioračných zariadeniach podniku Hydromeliorácie, s.r.o.

Vyhodnotenie záberov plôch poľnohospodárskej pôdy je spracované tabuľkovou formou podľa lokalít, katastrálnych území a funkčného využitia. V grafickej a tabuľkovej časti sú lokality charakterizované poradovým číslom.

Poľnohospodárska pôda (PP) zaberanej lokality je členená podľa jednotlivých druhov pozemkov, BPEJ a produkčnej kategórie pôd.

Vzhľadom na to, aby pri posudzovaní jednotlivých lokalít bol vzatý do úvahy aj pomer poľnohospodárskej a nepoľnohospodárskej pôdy v jednotlivých lokalitách, bola tabuľka predpísaná vyhláškou doplnená o údaje týkajúce sa polohy lokality vo vzťahu k zastavanému územiu a o výmere nepoľnohospodárskej pôdy v každej lokalite.

Predmetom súhlasu s budúcim možným využitím poľnohospodárskej pôdy na stavebné zámery a iné zámery podľa § 13 zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy je prirodzene iba poľnohospodárska pôda.

Podrobné členenie podľa lokality, druhu pozemku, bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek dokumentuje Tabuľka: Prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde

Lokalita	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality		Záber plôch z toho		Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy					Užívateľ poľnohospodárskej pôdy	NPP
			spolu v ha	v z. ú.	mimo z. ú.	spolu v ha	DRP	skupina BPEJ	BPEJ	v z. ú.	mimo z. ú.		
A	Pezinok	PA	23,6531		23,6531	23,6452	2	4	0145002		16,4904	právnické	0,0079
							2	6	0165002		0,0652	osoby	
							2	6	0171222		7,0896		
SPOLU:			23,6531		23,6531	23,6452					23,6452		0,0079

Poznámka:

NPP - nepoľnohospodárska pôda

Funkčné využitie: PA - podnikateľské aktivity obchodo-distribučného charakteru a služieb obyvateľstvu



- nenarušovať ucelenosť honov a nesťažovať obhospodarovanie poľnohospodárskej pôdy nevhodným situovaním stavieb, jej delením a drobením alebo vytváraním častí nevhodných na obhospodarovanie poľnohospodárskymi mechanizmami,
- vykonať skrývku humusového horizontu poľnohospodárskych pôd odnímaných natrvalo a zabezpečiť ich hospodárne a účelné využitie na základe bilancie skrývky humusového horizontu.

**Predpokladá sa nasledovný rozsah záberov:**

*Trvalý záber celkom*

- záber celkom 23,6531 ha
  - o z toho mimo zastavané územia 23,6531 ha
- záber nepoľnohospodárskej pôdy 0,0079 ha
- záber poľnohospodárskej pôdy 23,6452 ha

Zo záberu poľnohospodárskej pôdy je mimo zastavaných území 23,6452 ha.

**Bonitované pôdno-ekologické jednotky v riešenom území**

Bonitované pôdno-ekologické jednotky v predpokladanom odňatí poľnohospodárskej pôdy sú: 0145002, 0165002 a 0171222 a sú zaradené do 4. a 6. skupiny BPEJ. Kategórie pôdy zaradené, podľa prílohy č. 3 zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy, do 1. až 4. skupiny BPEJ sú osobitne chránené.

Tabuľka: Charakteristika poľnohospodárskych pôd na základe BPEJ

BPEJ 7-miestny kód	Pôdny typ	Skupina BPEJ	Poznámka
0145002	hnedozeme typické až hnedozeme luvizemné na sprašových hlinách, stredne ťažké, ľahké	4	chránené v zmysle zákona č. 220/2004 Z.z.
0165002	kambizeme typické a kambizeme luvizemné na svahových hlinách, stredne ťažké až ťažké	6	
0171222	kambizeme pseudoglejové na svahových hlinách, stredne ťažké až ťažké (veľmi ťažké)	6	

**Držitelia a vlastníci poľnohospodárskej pôdy v zábere PP**

Na plochách predpokladaného odňatia z poľnohospodárskej pôdy sú držiteľmi pôdy právnické osoby.

**Zhodnotenie predpokladaného odňatia poľnohospodárskej pôdy**

V zmysle zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy je treba osobitne chrániť poľnohospodársku pôdu zaradenú podľa kódu bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky do prvej až štvrtej kvalitatívnej skupiny, uvádzanej v prílohe č. 3 zmieňovaného zákona ako aj pôdu s vykonanými hydromelioračnými, prípadne osobitnými opatreniami na zachovanie a zvýšenie jej výnosnosti a ostatných funkcií, napr. sady, vinice, chmeľnice, protierozné opatrenia.

Tabuľka: Vyhodnotenie trvalého záberu z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy v zmysle zákona 220/2004 Z.z. o ochrane poľnohospodárskej pôdy

Typologicko-produkčná kategória pôd	Záber poľnohospodárskej pôdy	Podiel celkovej výmery k zaberanej %
1	-	-
2	-	-
3	-	-
4	16,4904	69,74
5 - 9	7,1548	30,26
<i>Spolu</i>	<i>23,6452</i>	<i>100,00</i>

Pri poľnohospodárskych pôdach ide o trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy mimo zastavaného územia obce o výmere 23,6452 ha, zvyšok 0,0079 ha predstavuje nepoľnohospodárska pôda.

Odnímané pôdy patria medzi stredne a málo produkčné poľnohospodárske pôdy zaradené do 4. a 6. kvalitatívnej skupiny. Takmer 70 % zaberanej poľnohospodárskej pôdy podlieha v zmysle zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy osobitnej ochrane. Na žiadnej zo zaberaných lokalít nie sú vybudované hydromelioračné zariadenia.

Pri realizácii jednotlivých zámerov je nutné:

**Odvody za odňatie poľnohospodárskej pôdy**

Výšku a spôsob platenia odvodu za odňatie poľnohospodárskej pôdy ustanovuje Nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 376/2008 podľa § 27a zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 219/2008 Z.z.

PP je zaradená podľa kódu bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky do 9. skupín BPEJ. *Výška odvodu za odňatie poľnohospodárskej pôdy sa ustanovuje podľa skupiny bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky, nasledovne:*

Trvalé odňatie PP:

- 1. skupina BPEJ 15 eur/m<sup>2</sup>
- 2. skupina BPEJ 12 eur/m<sup>2</sup>
- 3. skupina BPEJ 9 eur/m<sup>2</sup>
- 4. skupina BPEJ 6 eur/m<sup>2</sup>

Dočasné odňatie PP:

- 1. až 4. skupina BPEJ 1 euro/m<sup>2</sup>

### **3. ZÁVÄZNÁ ČASŤ ZMIEN A DOPLNKOV ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA PEZINOK Č.1/2010**

---

Všeobecne záväzné nariadenie mesta Pezinok č. 2/97 o vyhlásení záväzných častí územného plánu, v znení VZN č. 15/2000, VZN č. 5/2002, VZN č. 15/2004, VZN č. 2/2005, VZN č. 9/2005, VZN č. 2/2006, VZN č. 3/2006 a VZN č. 1/2010, sa dopĺňa nasledovne:

V rámci záväznej časti Územného plánu sídelného útvaru Pezinok (1996) bol doplnený nasledovný text do kapitoly:

- E. Urbanistická koncepcia, časť
  - E.4 Riešenie územno-priestorových celkov a urbanistických obvodov

#### **Ú.P.C. 13-1**

##### Ciele a intervenčné kroky:

K, S, D – na vyznačenom území v lokalite Panholec uskutočniť reprofiliáciu plôch pôvodne určených pre pôdny fond na plochy podnikateľských aktivít obchodno – distribučného charakteru a služieb obyvateľstvu

K, S, –reguláciu územia riešiť podrobnejšou územno – plánovacou dokumentáciou (lokalita Panholec)

K, S, D – vytvoriť podmienky pre rozvoj podnikateľských aktivít v lokalite Panholec

T – zachovať existujúci biokoridor (Viničniansky potok) na území navrhovanom na zmenu v lokalite Panholec

Záväzné časti Zmien a doplnkov ÚPN mesta Pezinok č. 1/2010 sú vymedzené vo výkrese:

**2A Funkčná a priestorová koncepcia, mierka 1 : 5000**



# **ZMENY A DOPLNKY ÚPN MESTA PEZINOK č.1/2010**

GRAFICKÁ ČASŤ

















