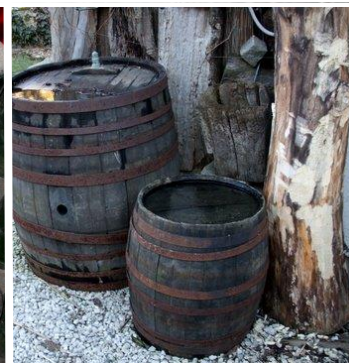


06.2017





Názov dokumentácie:

# Územný plán mesta Pezinok

– záväzná časť

06.2017

Obstarávateľ:



**Mesto Pezinok**

Radničné námestie 7

902 14 Pezinok

Osoba odborne spôsobilá pre obstarávanie územných plánov  
podľa §2a zákona č.50/1976 Zb. v platnom znení:

Bc. Bibiána Piršelová,  
osvedčenie o odbornej spôsobilosti č. 239

Zhotoviteľ:



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

L'ubľanská 1

831 02 Bratislava 3

tel.: +421 2 54 789 502, - 527

e-mail: aurex@aurex.sk

Hlavný riešiteľ a autor:

**Ing. arch. Vojtech Hrdina, PhD.**

Spoluautor:

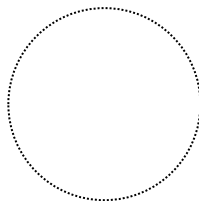
**Ing. arch. Zdenka Mrázová**

Mesto Pezinok  
potvrdzuje platnosť Územného plánu mesta Pezinok  
v zmysle uznesenia Mestského zastupiteľstva

č. 241/2016 zo dňa 08.12.2016

Termín účinnosti  
od 01.04.2017

Mgr. Oliver Solga  
primátor







Riešiteľský kolektív:

Ing. arch. Vojtech Hrdina, PhD.

urbanizmus, súhrnné riešenie

Ing. arch. Zdenka Mrázová

urbanizmus, kultúrne dedičstvo

Ing. arch. Eva Hledíková

rekreácia a cestovný ruch, šport,

Ing. arch. Milan Vaniček, PhD.

Ing. Ľuboš Čižmár (PUDOSPLUS)

doprava,

Ing. arch. Stanislav Cesnak (PUDOSPLUS)

Mgr. Tatiana Lachová

demografia, sociálna infraštruktúra, OV

Ing. Ľubomír Macák

hospodárstvo, obrana štátu, CO

Ing. Michal Štiffel

ochrana prírody, ÚSES,  
životné prostredie

Ing. Mária Mozdíková

poľnohospodárstvo, zábery pôdy

Ing. Vasil Dedo

plyn, teplo

Ing. Pavol Jurecký

Ing. Marek Sokáč, PhD.

vodné hospodárstvo

Ing. Martin Izák

elektrina

Ing. Jozef Kubík

telekomunikácie

Ing. arch. Aleš Baláži

kataster

Mgr. Pavol Kristeľ

počítačová grafika

Ing. arch. Zdena Mrázová

Mgr. Michal Štiffel

Ing. Mária Mozdíková



## OBSAH

<b>A.</b>	<b>ZÁSADY A REGULATÍVY</b>	<b>3</b>
<b>1.</b>	<b>Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia</b>	<b>3</b>
1.1.	Zásady priestorového usporiadania	4
1.1.1.	Zásady urbanisticko-kompozičné	4
1.1.2.	Zásady dopravno-urbanistické	28
1.1.3.	Zásady krajinno-kompozičné	28
1.2.	Regulatívy priestorového usporiadania	29
1.2.1.	Koeficient zastavania	29
1.2.2.	Koeficient zelene	29
1.2.3.	Maximálna výška zástavby	30
1.2.4.	Regulatívy priestorového usporiadania pre územie pre rekreáciu v prírodnom prostredí	30
1.2.5.	Vymedzenie pojmov pre účely uplatnenia navrhutej regulácie	32
1.3.	Regulatívy funkčného využitia územia	34
1.3.1.	Zásady funkčného využitia územia	34
<b>2.</b>	<b>Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzita ich využitia</b>	<b>35</b>
<b>3.</b>	<b>Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia</b>	<b>62</b>
<b>4.</b>	<b>Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia</b>	<b>62</b>
<b>5.</b>	<b>Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia</b>	<b>63</b>
5.1.	Zásobovanie elektrickou energiou	63
5.2.	Zásobovanie plynom	63
5.3.	Zásobovanie teplom a ostatné druhy energie	63
5.4.	Zásobovanie vodou	64
5.5.	Odkanalizovanie	64
5.6.	Vodné toky a plochy	65
5.7.	Telekomunikácie	65
<b>6.</b>	<b>Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene</b>	<b>65</b>
6.1.	Zachovanie kultúrohistorických hodnôt	65
6.2.	Ochrana a využívanie prírodných zdrojov	66
6.3.	Ochrana prírody a tvorba krajiny, vytváranie a udržiavanie ekologickej stability	67
6.4.	Starostlivosť o plochy zelene	67
<b>7.</b>	<b>Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie</b>	<b>68</b>
7.1.	Ochrana kvality ovzdušia	68

7.2.	Ochrana kvality vôd	68
7.3.	Hluková situácia	68
7.4.	Odpadové hospodárstvo	68
<b>8.</b>	<b>Vymedzenie zastavaného územia obce</b>	<b>69</b>
<b>9.</b>	<b>Vymedzenie ochranných pásem a chránených území podľa osobitných predpisov</b>	<b>69</b>
9.1.	Limity využitia riešeného územia viažuce sa na zariadenia dopravnej a technickej infraštruktúry:	69
9.2.	Limity využitia riešeného územia viažuce sa na ochranu prírodných prvkov	74
9.3.	Limity využitia riešeného územia viažuce sa na ostatné normy	76
<b>10.</b>	<b>Vymedzenie častí mesta, na ktoré je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny</b>	<b>76</b>
<b>B.</b>	<b>PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY A VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY</b>	<b>78</b>
<b>1.</b>	<b>Plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny</b>	<b>78</b>
1.1.	Plochy pre verejnoprospešné stavby	78
1.2.	Plochy na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov	79
1.3.	Plochy na asanáciu	79
1.4.	Plochy chránených častí krajiny	79
<b>2.</b>	<b>Zoznam verejnoprospešných stavieb</b>	<b>79</b>
2.1.	Verejnoprospešné stavby dopravného vybavenia	79
2.2.	Verejnoprospešné stavby technickej infraštruktúry	81
2.2.1.	Zásobovanie elektrickou energiou	81
2.2.2.	Zásobovanie plynom	82
2.2.3.	Zásobovanie teplom	82
2.2.4.	Zásobovanie vodou	82
2.2.5.	Odvádzanie a čistenie odpadových vôd	83
2.2.6.	Telekomunikácie	83
<b>3.</b>	<b>Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb.</b>	<b>83</b>
<b>5.</b>	<b>Prehľadné tabuľky zásad a regulatívov priestorového usporiadania a funkčného využívania územia podľa urbanistických obvodov</b>	<b>85</b>

## **A. ZÁSADY A REGULATÍVY**

### **1. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia**

Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia sú vyjadrené graficky a textovo. Funkčné využívanie a priestorové usporiadanie územia mesta Pezinok sa riadi podľa interpretácie grafického značenia vo výkresoch č. 2 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia a č. 6 Výkres regulatívov a verejnoprospešných stavieb. Interpretácia týchto výkresov je uvedená v nasledovnom texte zásad a regulatívov priestorového usporiadania a funkčného využívania územia.

Pre účely stanovenia regulácie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia je zastavané územie rozdelené na urbanistické bloky. Urbanistické bloky predstavujú ucelené časti územia s podobnými funkčnými a priestorovými charakteristikami, ktoré sú relatívne homogénne s identickou hmotovo-priestorovou štruktúrou. V zásade sú prevažne ohraničené komunikačnými trasami a podrobnejšie členia urbanistické obvody, ktoré sú dané štatistickým úradom. Vymedzenie urbanistických blokov je súčasťou grafickej časti dokumentácie vo výkresoch Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia a Výkres regulatívov a verejnoprospešných stavieb.

Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia v zastavanom území určujú zásady využívania územia pre jednotlivé pozemky zahrnuté do urbanistických blokov tak, aby ich aplikáciou bolo možné usmerňovať výstavbu v súlade s požiadavkami na racionálne využitie územia a zároveň dodržať požiadavky na zachovanie kvalitného životného prostredia. Regulatívy sa vzťahujú rovnako na doteraz urbanizované plochy, ako aj pre územie na novú výstavbu.

Naplnenie stanovených regulatívov územného plánu mesta Pezinok (ďalej ako ÚPN) je potrebné posudzovať vo vzťahu ku konkrétnemu pozemku, na ktorom je pripravovaná výstavba. V prípade, že pre dané územie sa spracuje územný plán zóny, naplnenie stanovených regulatívov v územnom pláne mesta Pezinok je možné spodrobniť pre jednotlivé pozemky tak, aby sa zabezpečili požadované regulatívy vymedzeného urbanistického bloku.

Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia mimo zastavaného územia mesta sú formulované podľa jednotlivých funkčných plôch a platia pre celé katastrálne územie.

Regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania, navrhnuté pre jednotlivé urbanistické bloky, sú vyznačené popisom vo výkrese Výkres regulatívov a verejnoprospešných stavieb s vyznačenou záväznou časťou riešenia a verejnoprospešných stavieb.

Navrhované regulatívy stanovené v územnom pláne mesta Pezinok nemajú vplyv na platnosť ochranných pásem a chránených území vymedzených podľa osobitných predpisov.

Regulácia funkčného využitia a intenzity využitia plochy vymedzenej pre umiestnenie verejnoprospešnej stavby, ako aj vymedzenie trasovania líniových prvkov verejnoprospešných stavieb (cesty, technická infraštruktúra) musí byť pre potreby realizácie verejnoprospešnej stavby stanovená na základe podrobnejšej projektovej dokumentácie. Na akékoľvek iné stavby na tejto ploche sa vzťahujú regulatívy intenzity využitia a funkčného využitia územia stanovené v územnom pláne mesta Pezinok pre jednotlivé urbanistické bloky, v ktorých sa nachádzajú.

## 1.1. Zásady priestorového usporiadania

### 1.1.1. Zásady urbanisticko-kompozičné

Urbanisticko-kompozičné zásady priestorového usporiadania sú uvedené za charakteristické priestorové celky celého katastrálneho územia mesta Pezinok. Tieto celky sú tvorené skupinami urbanistických obvodov (UO) vymedzenými štatistickým úradom.

PEZINOK – CENTRUM

#### Vymedzenie územia:

urbanistický obvod UO1

#### Základná charakteristika územia:

Územie mestského centra je vymedzené pôvodnými renesančnými hradbami mesta a k tomu prislúchajúce plochy zámku s parkom a okolitou zástavbou. Ide o polyfunkčné územie s ukladnou dopravou a pešími priestormi. Kompozične nosnými a charakteristickými priestormi sú Radničné námestie, ulica M.R. Štefánika a Zámok s parkom. Urbanisticky je významná zástavba pôvodnými a zrekonštruovanými objektmi medzi ulicami M. R. Štefánika, Holubyho a Hrnčiarska. Na tomto území sa nachádza aj väčšina pamiatkovo chránených objektov zapísaných do UZKP (Ústredný zoznam pamiatkového fondu). Dominantami mestského centra sú kostol Najsvätejšej Trojice, Farský kostol Nanebovzatia Panny Márie, Dolný kostol Premenenia Pána, Evanjelický kostol a radnica. Na území mestského centra sa uvažuje iba s dostavbou prípadne prestavbou existujúcej urbanistickej zástavby v súlade s regulatívmi funkčného využitia pre toto územie.

V urbanistickej koncepcii rozvoja priestoru uplatniť nasledovné zásady:

- zachovať pôvodnú urbanistickú osnovu a štruktúru celého priestoru
- zachovať súčasnú výšku objektov v jednotlivých urbanistických blokoch, nedovoliť zvyšovanie podlažnosti
- zachovať pri rekonštrukcii a prestavbe existujúcich objektov, alebo výstavbe nových objektov v prielukách pôvodný uličný ráz a architektonický charakter okolitých objektov, zachovať typické uličné čiary, tvar zastrešenia pôvodného historického centra a pôvodnú parceláciu centra mesta
- rešpektovať dominanty mesta ležiace na území mestského centra vymedzenú historickými hradbami mesta s príľahlými ulicami (Hrnčiarska, Št. Polkorába, Mladoboleslavská, Šancová, Moyzesova) a zohľadňovať ich aj pri zástavbe v okolitých urbanistických blokoch
- chrániť mestské hradby ako neoddeliteľný celok urbanizmu mesta.

#### Zásady priestorového usporiadania:

Urbanistický blok	01-01
Funkčné využitie	Občianska vybavenosť
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov (Zámok s príľahlými plochami)
Intervenčné zásahy	Regenerácia urbanistickej štruktúry a príľahlých plôch v súlade s požiadavkami orgánov pamiatkovej starostlivosti



Urbanistický blok	01-02, 01-06
Funkčné využitie	Plochy zelene parkovo upravené
Urbanistická štruktúra	Zámocký park a verejné doplnkové funkcie
Intervenčné zásahy	Zapojiť plochu 01-06 ako súčasť verejného zámockého priestoru parku s využitím pre detské ihriská, alebo denné rekreačné aktivity obyvateľov a pod. s dostatkom zelených plôch

Urbanistický blok	01-07
Funkčné využitie	Občianska vybavenosť
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Renovácia

Urbanistický blok	01-03
Funkčné využitie	Obytné územie – rodinné domy
Urbanistická štruktúra	Kompaktná radová zástavba
Intervenčné zásahy	Regenerácia

Urbanistický blok	01-04
Funkčné využitie	Občianska vybavenosť
Urbanistická štruktúra	Verejný priestor s trhoviskom
Intervenčné zásahy	Rekonštrukcia urbanistickej štruktúry so zachovaním charakteru verejného priestoru

Urbanistický blok	01-05
Funkčné využitie	Obytné územie – bytové domy
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Renovácia urbanistickej štruktúry

Urbanistický blok	01-08
Funkčné využitie	Zmiešané územie mestského centra
Urbanistická štruktúra	Otvorená bloková zástavba (bytové domy, kostol, zvyšky hradieb)
Intervenčné zásahy	Renovácia urbanistickej štruktúry so zachovaním historických stavebných prvkov Rekonštrukcia vnútroblokového priestoru

Urbanistický blok	01-19
Funkčné využitie	Zmiešané územie mestského centra
Urbanistická štruktúra	Kompaktná bloková zástavba (objekty občianskej vybavenosti, kostol)
Intervenčné zásahy	Renovácia urbanistickej štruktúry s väzbou na verejné priestory a zachovanie výrazu zachovalej pôvodnej architektúry

Urbanistický blok	01-17
Funkčné využitie	Obytné územie – rodinné domy
Urbanistická štruktúra	Kompaktná radová zástavba z Hrnčiarskej ulice, otvorená radová zástavba z ulice Št. Polkorába
Intervenčné zásahy	Renovácia urbanistickej štruktúry so zachovaním charakteru zástavby

Urbanistický blok	01-11
Funkčné využitie	Obytné územie – zmiešaná nízkopodlažná zástavba s prevahou rodinných domov
Urbanistická štruktúra	Kompaktná radová zástavba
Intervenčné zásahy	Renovácia urbanistickej štruktúry so zachovaním tvaru pôvodného opevnenia

Urbanistický blok	01-14, 01-15
Funkčné využitie	Zmiešané územie mestského centra
Urbanistická štruktúra	Kompaktná bloková zástavba mestského centra (pôvodná historická urbanistická štruktúra s pozostatkami mestského opevnenia)
Intervenčné zásahy	Regenerácia urbanistickej štruktúry so zachovaním charakteru zástavby, typu a orientácie striech

Urbanistický blok	01-13
Funkčné využitie	Zmiešané územie mestského centra
Urbanistická štruktúra	Kompaktná bloková zástavba mestského centra (zmiešaná zástavba pôvodných a nových objektov)
Intervenčné zásahy	Renovácia urbanistickej štruktúry Rekonštrukcia urbanistickej štruktúry formou prestavby a dostavby

Urbanistický blok	01-09, 01-12, 01-18
Funkčné využitie	Zmiešané územie mestského centra
Urbanistická štruktúra	Otvorená bloková zástavba (kompaktná radová zástavba zo strany verejného priestoru na M.R Štefánika, novodobé dostavby a otvorená zástavba zo strany ulíc Záhradná a Potočná, ústiacej ku Kultúrnemu domu)
Intervenčné zásahy	Renovácia urbanistickej štruktúry so zachovaním pôvodného charakteru

Urbanistický blok	01-10
Funkčné využitie	Zmiešané územie mestského centra
Urbanistická štruktúra	Otvorená bloková zástavba (novodobá architektúra bytových domov)
Intervenčné zásahy	Renovácia urbanistickej štruktúry so zachovaním pôdorysného tvaru pôvodného opevnenia

Urbanistický blok	01-16
Funkčné využitie	Zmiešané územie mestského centra
Urbanistická štruktúra	Kompaktná bloková zástavba tvorená kláštorom a pôvodným mestským opevnením
Intervenčné zásahy	Regenerácia urbanistickej štruktúry

Urbanistický blok	01-20
Funkčné využitie	Verejný priestor s parkovaním
Urbanistická štruktúra	
Intervenčné zásahy	

PEZINOK – MESTO

### Vymedzenie územia:

urbanistické obvody UO2, UO05, UO6, UO12, UO14, UO15 a UO21

### Základná charakteristika územia:

Vymedzené územie predstavuje kompaktné územie mesta Pezinok rozprestierajúce sa okolo centra. Na južnej strane je územie ohraničené nadradenou infraštruktúrou – prejazd štátnej cesta II/502 a železničná trať so stanicou a autobusovou stanicou. Ťažiskom územia je obytná zástavba v urbanistických obvodoch UO2, UO5 a UO6, ktorá je tvorená predovšetkým rodinnými domami. Najväčší rozvoj v predchádzajúcom období bol zaznamenaný v UO č. 2, kde vznikli súbory

panelových domov (sídliisko Juh, sídlisko Starý dvor), školy a športové areály a zariadenia. Na prelome storočí až podnes je najväčší rozvoj bytových domov v UO5 – sídlisko Muškát II. V predstaničnom priestore pozdĺž Moyzesovej ulice (UO6) sa vytvoril polyfunkčný blok a blok bytových domov. Plochy na ďalší rozvoj poskytuje najviac územie UO 5 pre obytnú zástavbu a rozvoj zmiešaného územia s prevahou občianskej vybavenosti prepojenou s UO12.

V urbanistickej koncepcii rozvoja priestoru uplatniť nasledovné zásady:

- zachovať pôvodnú urbanistickú osnovu a štruktúru celého priestoru (okrem nových plôch územia UO5 a UO12)
- možnosť zmiešanej obytnej zástavby pozdĺž Bratislavskej ulice v súlade s regulatívmi obmedzujúcich podmienok (kapitola 2 tejto záväznej časti)
- vytvoriť novú cestu pozdĺž železničnej trate medzi ulicami Holubyho a Drevárska, na ktorú napojiť terminál integrovanej dopravy v dotyku so železničnou stanicou a rozšíriť parkovacie miesta pre osobné automobily
- vytvoriť pešie prepojenie medzi železničnou a autobusovou stanicou (odporúča sa podchod) s parkovacími plochami osobných áut na juh od železničnej trate v UO7
- vybudovať nový cintorín medzi železničnou traťou a súčasným cintorínom s vytvorením priechodnej cesty medzi Lesníckou a Tehelnou ulicou a parkovacích miest pre návštevníkov pri Tehelnej a Lesníckej ulici
- rozvoj zmiešaného územia s prevahou občianskej vybavenosti sa navrhuje východne od štátnej cesty II/502 na území v UO5 s rozšírením na UO12 (nová výstavba bez výstavby bytových domov) po novonavrhané prepojenie križovatiek štátnych ciest a navrhovaného obchvatu II/502
- na rozvojovej ploche UO21 (Rozálka), na ktorej sa navrhuje zmiešané územie s prevahou zariadení pre šport a telovýchovu, vytvoriť sústredenú plochu na výstavbu športových zariadení celomestského a nadmestského charakteru spolu so zariadeniami sprievodných aktivít (ubytovanie, stravovanie a pod.)

#### Zásady priestorového usporiadania:

Urbanistický blok	02-01 06-01
Funkčné využitie	Vyhradené územie zariadení železnice
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Kompletizácia urbanistickej štruktúry formou prestavby a dostavby

Urbanistický blok	02-03 12-05, 12-10
Funkčné využitie	Územie výrobo-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Kompletizácia urbanistickej štruktúry formou prestavby a dostavby

Urbanistický blok	12-04, 12-06, 12-08, 12-09,
Funkčné využitie	Územie výrobo-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Nová výstavba

Urbanistický blok	02-06
Funkčné využitie	Obytné územie – zmiešaná nízkopodlažná zástavba s prevahou rodinných domov
Urbanistická štruktúra	Radová zástavba
Intervenčné zásahy	Nová výstavba

Urbanistický blok	06-38, 06-40
Funkčné využitie	Obytné územie – bytové domy
Urbanistická štruktúra	Voľná bloková zástavba
Intervenčné zásahy	Rekonštrukcia urbanistickej štruktúry formou prestavby, asanácie a dostavby

Urbanistický blok	02-02, 02-04, 02-05, 02-07, 02-16 06-26 až 06-29
Funkčné využitie	Obytné územie – zmiešaná nízkopodlažná zástavba s prevahou rodinných domov
Urbanistická štruktúra	Otvorená bloková zástavba
Intervenčné zásahy	Kompletizácia urbanistickej štruktúry formou prestavby a dostavby

Urbanistický blok	02-08, 02-10, 02-20 06-07
Funkčné využitie	Obytné územie – zmiešaná nízkopodlažná zástavba s prevahou rodinných domov
Urbanistická štruktúra	Kompaktná radová zástavba
Intervenčné zásahy	Renovácia

Urbanistický blok	(02-13+02-14), (02-17+02-18)
Funkčné využitie	Obytné územie – rodinné domy – bloky 02-14 a 02-18 Obytné územie – zmiešaná nízkopodlažná zástavba s prevahou rodinných domov – bloky 02-13 a 02-17
Urbanistická štruktúra	Kompaktná bloková zástavba
Intervenčné zásahy	Renovácia urbanistickej štruktúry

Urbanistický blok	02-24
Funkčné využitie	Obytné územie – rodinné domy
Urbanistická štruktúra	Kompaktná radová zástavba
Intervenčné zásahy	Renovácia urbanistickej štruktúry

Urbanistický blok	02-28, 02-36, 02-39 06-17, 06-22
Funkčné využitie	Obytné územie – rodinné domy
Urbanistická štruktúra	Kompaktná radová zástavba
Intervenčné zásahy	Renovácia urbanistickej štruktúry

Urbanistický blok	02-52
Funkčné využitie	Obytné územie – rodinné domy
Urbanistická štruktúra	Otvorená bloková zástavba
Intervenčné zásahy	Rekonštrukcia urbanistickej štruktúry

Urbanistický blok	06-23
Funkčné využitie	Zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Nová výstavba

Urbanistický blok	02-15, 02-33 až 02-35, 02-40, 02-41, 02-43, 02-44, 02-47 až 02-49, 02-51 06-18, 06-19, 06-21, 06-30 až 06-33
Funkčné využitie	Obytné územie – rodinné domy
Urbanistická štruktúra	Kompaktná bloková zástavba
Intervenčné zásahy	Renovácia urbanistickej štruktúry

Urbanistický blok	02-45, 02-50 06-25
Funkčné využitie	Obytné územie – rodinné domy
Urbanistická štruktúra	Otvorená bloková zástavba
Intervenčné zásahy	Renovácia urbanistickej štruktúry

Urbanistický blok	06-34
Funkčné využitie	Obytné územie – rodinné domy
Urbanistická štruktúra	Kompaktná radová zástavba
Intervenčné zásahy	Renovácia urbanistickej štruktúry

Urbanistický blok	02-53
Funkčné využitie	Obytné územie – rodinné domy
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Kompletizácia urbanistickej štruktúry formou dostavby

Urbanistický blok	06-14, 06-15
Funkčné využitie	Obytné územie – rodinné domy
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Renovácia urbanistickej štruktúry

Urbanistický blok	02-57
Funkčné využitie	Obytné územie – rodinné domy
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Nová výstavba

Urbanistický blok	02-12, 02-19, 02-21, 02-25, 02-37, 02-42, 02-46 05-01, 05-02 06-05, 06-36, 06-37, 06-39
Funkčné využitie	Obytné územie – bytové domy
Urbanistická štruktúra	„Sídľisková“ zástavba
Intervenčné zásahy	Renovácie

Urbanistický blok	02-38 05-03
Funkčné využitie	Obytné územie – bytové domy
Urbanistická štruktúra	„Sídľisková“ zástavba
Intervenčné zásahy	Nová výstavba

Urbanistický blok	06-08
Funkčné využitie	Obytné územie – zmiešaná nízkopodlažná zástavba s prevahou rodinných domov
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Renovácia urbanistickej štruktúry

Urbanistický blok	02-29, 06-16
Funkčné využitie	Obytné územie – zmiešaná zástavba s prevahou bytových domov
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Kompletizácia urbanistickej štruktúry formou prestavby a dostavby

Urbanistický blok	02-58, 02-59
Funkčné využitie	Individuálne garáže
Urbanistická štruktúra	
Intervenčné zásahy	

Urbanistický blok	02-60 06-41, 06-42
Funkčné využitie	Parkovisko – návrh
Urbanistická štruktúra	Otvorená parkovacia plocha pre osobné automobily
Intervenčné zásahy	Nová výstavba

Urbanistický blok	02-11, 02-22, 02-23, 02-54, 02-55 06-35 14-02
Funkčné využitie	Občianska vybavenosť
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Renovácia urbanistickej štruktúry

Urbanistický blok	02-31, 02-32
Funkčné využitie	Občianska vybavenosť – športové zariadenia
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Renovácia urbanistickej štruktúry

Urbanistický blok	06-02 až 06-04, 06-11, 06-13 12-02
Funkčné využitie	Zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Kompletizácia urbanistickej štruktúry formou prestavby a dostavby

Urbanistický blok	12-03; 05-04-
Funkčné využitie	Zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Nová výstavba bez výstavby bytových jednotiek

Urbanistický blok	05-05, 12-07
Funkčné využitie	Občianska vybavenosť
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Nová výstavba bez výstavby bytových domov

Urbanistický blok	06-06
Funkčné využitie	Občianska vybavenosť – zdravotnícke zariadenia
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Renovácia urbanistickej štruktúry

Urbanistický blok	02-09, 02-26, 02-30, 02-56 06-09
Funkčné využitie	Občianska vybavenosť – školy
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Renovácia urbanistickej štruktúry

Urbanistický blok	02-27
Funkčné využitie	Občianska vybavenosť – školy, Občianska vybavenosť – športové zariadenia
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Renovácia urbanistickej štruktúry



Urbanistický blok	06-10, 06-20
Funkčné využitie	Územie pohrebísk – cintoríny
Urbanistická štruktúra	Zeleň cintorínov
Intervenčné zásahy	Intervenčné zásahy sú viazané výlučne na obsluhu cintorína Rekonštrukcia zelene cintorína

Urbanistický blok	06-12
Funkčné využitie	Územie pohrebísk – cintoríny
Urbanistická štruktúra	
Intervenčné zásahy	Nová výstavba

Urbanistický blok	14-01 15-01 21-01
Funkčné využitie	Územie špecifického záujmu
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Renovácia urbanistickej štruktúry

Urbanistický blok	15-02
Funkčné využitie	Zmiešané územie s prevahou zariadení pre šport a telovýchovu
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Renovácia urbanistickej štruktúry

Urbanistický blok	15-03 21-02
Funkčné využitie	Zmiešané územie s prevahou zariadení pre šport a telovýchovu
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Nová výstavba

Urbanistický blok	06-24
Funkčné využitie	Zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Renovácia urbanistickej štruktúry

Urbanistický blok	12-01, 12-11
Funkčné využitie	Vyhradené územie zariadení nadradených systémov technickej infraštruktúry
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	

Urbanistický blok	02-61
Funkčné využitie	Plochy zelene parkovo upravené
Urbanistická štruktúra	
Intervenčné zásahy	Renovácia parkovej zelene

PEZINOK – MIESTNA ČASŤ CAJLA

### Vymedzenie územia:

urbanistické obvody UO3, UO4, UO9 a UO11

### Základná charakteristika územia:

Pôvodne samostatná obec uličnej zástavby pozdĺž Cajlanskej ulici tvorené UO3 a UO4. K tomuto územiu je priradené územie UO9, tvorené novou zástavbou rodinných domov napojenou na novú výstavbu v UO3, ktorého zástavba je na severe

ukončená Pinelovou nemocnicou a územie UO11, ktoré predstavuje nové rozvojové plochy s napojením na existujúcu novú zástavbu Záhumenice. Os UO3 tvorí potok Saulak, ktorý je súčasne vymedzený ako biokoridor. UO3 a UO4 majú dostatok rozvojových plôch na východ aj na západ od pôvodnej uličnej zástavby na Cajlanskej ulici. Južná časť UO3 pozostáva zo sídliska Sever. Rozvojové plochy UO3 medzi sídliskom Sever a zástavbou rodinných domov pri ulici Krížna a Schaubmarova a Richarda Rétiho sú navrhnuté pre obytné územie so zástavbou rodinnými domami. UO4 má rozvojové plochy medzi sídliskom rodinných domov Muškát I. a zástavbou rodinnými domami pozdĺž ulíc Dr. Bokesa, Dr. Stohla, ktoré sú tak isto určené pre obytné územie so zástavbou rodinnými domami.

V urbanistickej koncepcii rozvoja priestoru uplatniť nasledovné zásady:

- zachovať pôvodný ráz a charakter zástavby pôvodnej obce Cajla pozdĺž Cajlanskej ulice vrátane striech
- zachovať pri rekonštrukcii a prestavbe existujúcich objektov, alebo výstavbe nových objektov v prielukách pôvodný uličný ráz a architektonický charakter okolitých objektov, vrátane striech
- nepripustiť z dôvodov zabezpečenia bezkolíznej prevádzky na Cajlanskej ulici pri vytváraní nových, ale aj existujúcich, iných prípustných funkcií ako bývanie (pri zvyšovaní polyfunkcie priestoru) potrebné parkovanie k týmto aktivitám na verejnom priestore Cajlanskej ulice, ale zásadne umiestňovať parkovanie osobných automobilov na pozemkoch vlastníkov a prevádzkovateľov
- revitalizovať potok Saulak v priestore sídliska Sever pre účely oddychu a dennej rekreácie bývajúcich obyvateľov s architektonicky upravenými oddychovými plochami
- zabezpečiť pri výstavbe nových obytných plôch v UO3 peší prechod pozdĺž celého toku potoka Saulak od sídliska Sever až po Pinelovu nemocnicu a vytvoriť biologicky a prírodne hodnotný priestor pre oddych a dennú rekreáciu obyvateľov formou prechádzok
- pre novo navrhovanú zástavbu v UO3, UO4 a UO11 vypracovať pre reguláciu zástavby podrobnejšiu územnoplánovaciu dokumentáciu formou územných plánov zón.

#### Zásady priestorového usporiadania:

Urbanistický blok	03-11, 03-12, 03-14, 03-17, 03-19, 03-23 až 03-25 04-10, 04-13, 04-15
Funkčné využitie	Obytné územie – bytové domy
Urbanistická štruktúra	„Sídlisková“ zástavba
Intervenčné zásahy	Renovácia

Urbanistický blok	09-04, 09-09
Funkčné využitie	Obytné územie – bytové domy
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Renovácia

Urbanistický blok	03-10, 03-13
Funkčné využitie	Obytné územie – bytové domy
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Kompletizácia urbanistickej štruktúry formou prestavby a dostavby

Urbanistický blok	03-01 09-01, 09-03, 09-07, 09-10
Funkčné využitie	Obytné územie – rodinné domy
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Kompletizácia urbanistickej štruktúry formou prestavby a dostavby

Urbanistický blok	11-03
Funkčné využitie	Obytné územie – rodinné domy
Urbanistická štruktúra	Kompaktná radová zástavba
Intervenčné zásahy	Renovácia

Urbanistický blok	03-05, 03-16, 03-18 04-07, 04-11
Funkčné využitie	Obytné územie – rodinné domy
Urbanistická štruktúra	Kompaktná radová zástavba
Intervenčné zásahy	Renovácia urbanistickej štruktúry so zachovaním pôvodného charakteru

Urbanistický blok	03-21
Funkčné využitie	Obytné územie – rodinné domy
Urbanistická štruktúra	Otvorená bloková zástavba (Kompaktná radová zástavba pozdĺž Cajlanskej ulice, Voľná zástavba solitérov vo vnútri bloku)
Intervenčné zásahy	Renovácia, rekonštrukcia

Urbanistický blok	03-07 až 03-09 04-08, 04-09 09-02, 09-05, 09-06, 09-08, 09-12 11-04 až 11-06
Funkčné využitie	Obytné územie – rodinné domy
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov, kompaktná radová zástavba
Intervenčné zásahy	Nová výstavba

Urbanistický blok	04-14
Funkčné využitie	Plochy zelene parkovo upravené
Urbanistická štruktúra	
Intervenčné zásahy	

Urbanistický blok	04-04, 04-05
Funkčné využitie	Obytné územie – rodinné domy
Urbanistická štruktúra	Kompaktná bloková zástavba
Intervenčné zásahy	Renovácia

Urbanistický blok	04-03, 04-06
Funkčné využitie	Obytné územie – rodinné domy
Urbanistická štruktúra	Kompaktná radová zástavba
Intervenčné zásahy	Renovácia

Urbanistický blok	04-12
Funkčné využitie	Obytné územie – rodinné domy
Urbanistická štruktúra	Otvorená radová zástavba
Intervenčné zásahy	Renovácia

Urbanistický blok	03-02
Funkčné využitie	Občianska vybavenosť (SNG – Schaubmárov mlyn)
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Regenerácia

Urbanistický blok	03-04, 03-15
Funkčné využitie	Občianska vybavenosť – šport
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Renovácia

Urbanistický blok	03-06
Funkčné využitie	Občianska vybavenosť (Kostol Povýšenia sv. Kríža)
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Regenerácia

Urbanistický blok	03-26
Funkčné využitie	Obytné územie – bytové domy
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Rekonštrukcia

Urbanistický blok	03-20
Funkčné využitie	Zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Renovácia

Urbanistický blok	04-01
Funkčné využitie	Územie pohrebísk – cintorín
Urbanistická štruktúra	Zeleň cintorínov
Intervenčné zásahy	Intervenčné zásahy sú viazané výlučne na obsluhu cintorína Rekonštrukcia zelene cintorína

Urbanistický blok	04-02
Funkčné využitie	Územie pohrebísk – cintorín
Urbanistická štruktúra	
Intervenčné zásahy	Nová výstavba

Urbanistický blok	03-03
Funkčné využitie	Územie špecifického záujmu (územie osobitného určenia) (MV SR)
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Renovácia

Urbanistický blok	04-16, 04-17
Funkčné využitie	Parkovisko – návrh
Urbanistická štruktúra	Otvorená parkovacia plocha pre osobné automobily
Intervenčné zásahy	Nová výstavba

Urbanistický blok	09-13
Funkčné využitie	Územie občianskej vybavenosti – zdravotnícke zariadenie (Pinelova nemocnica)
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Renovácia

Urbanistický blok	09-14, 09-15, 09-17
Funkčné využitie	Územie občianskej vybavenosti
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Nová výstavba

Urbanistický blok	09-11
Funkčné využitie	Územie výrobo-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Renovácia

Urbanistický blok	09-18
Funkčné využitie	Územie záhradkárskeho osád a záhrad
Urbanistická štruktúra	zeleň záhrad
Intervenčné zásahy	zachovať zeleň záhrad

Urbanistický blok	09-16
Funkčné využitie	Obytné územie – zmiešaná zástavba s prevahou rodinných domov
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Renovácia

Urbanistický blok	11-02
Funkčné využitie	Územie pre rekreáciu v prírodnom prostredí a chatových osád
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Kompletizácia urbanistickej štruktúry formou prestavby a dostavby

Urbanistický blok	03-22
Funkčné využitie	Vyhradené územie zariadení nadradených systémov TI
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	

#### PEZINOK – MIESTNA ČASŤ GRINAVA

#### Vymedzenie územia:

urbanistické obvody UO16, UO18, UO19

#### Základná charakteristika územia:

Pôvodne samostatná obec uličnej zástavby pozdĺž Myslenickej ulice s následným rozvojom medzi Myslenickým potokom a Limbašskou cestou. Typická zástavba pozdĺž Myslenickej cesty sa v priebehu času vyformovala do polyfunkčnej uličnej zástavby zmiešaného bývania a vybavenosti rôznych služieb a obchodných činností. V zásade sa aj napriek tomu zachoval urbanistický a architektonický charakter obce Grinava v tejto časti. Zástavba pozdĺž Myslenického potoka (ulice J. Raka, Štúrova) je v stiesnených prevádzkových podmienkach, podobne ako aj pozdĺž ulice Orešie a Vinice. Nová obytná a obslužná výstavba sa uvažuje v obmedzenej miere pozdĺž Limbašskej cesty. Navrhujú sa nové územia výrobo-obslužných areálov podnikateľských aktivít a skladov južne pod železničnou traťou a aj na západe Grinavy pozdĺž oboch strán Myslenickej cesty. Určitým kritickým miestom z dopravno-prevádzkového hľadiska je križovatka ulíc Myslenická, Bratislavská, Limbašská s pripojením na nadjazd nad železničnou traťou v smere do priemyselného areálu (Glejovka, Za dráhou), v ktorom smere sa navrhuje aj prepojenie na navrhovanú preložku cesty II/502.

V urbanistickej koncepcii rozvoja priestoru uplatniť nasledovné zásady:

- zachovať pôvodný ráz a polyfunkčný charakter zástavby pozdĺž Myslenickej cesty
- zvažovať zabezpečenie lepšej prevádzky a dostupnosti objektov v zástavbe pozdĺž Myslenického potoka – ulica J. Raka a Štúrova, zhodnotiť možnosti

riešenia podrobnejšou urbanistickou štúdiou a následne pre riadenie urbanistickej sanácie územia vypracovať územný plán zóny

- zachovať pri rekonštrukcii a prestavbe existujúcich objektov, alebo výstavbe nových objektov v prielukách pôvodný architektonický a priestorový charakter zástavby
- vytvoriť peší chodník pozdĺž Myslenického potoka prepájajúci mestskú časť Grinava s rekreačnou lokalitou Krkavec a zaokruhovane cez rybníky Kotlíky a Medvedie späť na Myslenickú cestu
- vytvoriť novú cestu pozdĺž železničnej trate medzi Grobskou cestou a Za dráhou (urbanistický blok 18-04) a umožniť tak rozvoj urbanistického bloku novou výstavbou
- zabezpečiť dopravnú štúdiu a následne projekt a realizáciu rekonštrukcie križovatky ulíc Myslenická, Bratislavská, Limbašská, variantne s napojením na obchvat cesty II/502.

#### Zásady priestorového usporiadania:

Urbanistický blok	18-03, 18-20, 18-22, 18-26
Funkčné využitie	Obytné územie – zmiešaná nízkopodlažná zástavba s prevahou rodinných domov
Urbanistická štruktúra	Kompaktná radová zástavba
Intervenčné zásahy	Rekonštrukcia urbanistickej štruktúry formou prestavby, asanácie a dostavby

Urbanistický blok	18-04, 18-13
Funkčné využitie	Obytné územie – zmiešaná nízkopodlažná zástavba s prevahou rodinných domov
Urbanistická štruktúra	Otvorená bloková zástavba
Intervenčné zásahy	Kompletizácia urbanistickej štruktúry formou prestavby a dostavby

Urbanistický blok	(18-23+18-24); (18-05+18-06); (18-09+18-08)
Funkčné využitie	Obytné územie – zmiešaná zástavba s prevahou rodinných domov – bloky 18-05, 18-09, 18-23 Obytné územie – rodinné domy – bloky 18-06, 18-08, 18-24
Urbanistická štruktúra	Kompaktná bloková zástavba
Intervenčné zásahy	Rekonštrukcia urbanistickej štruktúry formou prestavby, asanácie a dostavby – bloky 18-05, 18-09, 18-23 Renovácia urbanistickej štruktúry – bloky 18-06, 18-08, 18-24

Urbanistický blok	19-09
Funkčné využitie	Obytné územie – zmiešaná zástavba s prevahou rodinných domov
Urbanistická štruktúra	Kompaktná radová zástavba, Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Nová výstavba

Urbanistický blok	18-07
Funkčné využitie	Obytné územie – rodinné domy
Urbanistická štruktúra	Kompaktná radová zástavba
Intervenčné zásahy	Renovácia

Urbanistický blok	18-15, 18-18, 18-31, 18-35, 18-37, 18-39
Funkčné využitie	Obytné územie – rodinné domy
Urbanistická štruktúra	Otvorená bloková zástavba
Intervenčné zásahy	Renovácia



Urbanistický blok	18-10 až 18-12, 18-38, 18-40
Funkčné využitie	Obytné územie – rodinné domy
Urbanistická štruktúra	Otvorená bloková zástavba
Intervenčné zásahy	Kompletizácia urbanistickej štruktúry formou prestavby a dostavby

Urbanistický blok	18-29 19-05, 19-14
Funkčné využitie	Obytné územie – rodinné domy
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Renovácia

Urbanistický blok	19-07
Funkčné využitie	Obytné územie – rodinné domy
Urbanistická štruktúra	Voľná radová zástavba
Intervenčné zásahy	Renovácia

Urbanistický blok	19-06, 19-08, 19-16
Funkčné využitie	Obytné územie – rodinné domy
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Nová výstavba

Urbanistický blok	18-25, 18-34
Funkčné využitie	Obytné územie – rodinné domy
Urbanistická štruktúra	Kompaktná bloková zástavba
Intervenčné zásahy	Renovácia

Urbanistický blok	18-01
Funkčné využitie	Občianska vybavenosť
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Renovácia

Urbanistický blok	16-07 19-15
Funkčné využitie	Zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Rekonštrukcia

Urbanistický blok	18-02 19-12
Funkčné využitie	Občianska vybavenosť – šport
Urbanistická štruktúra	
Intervenčné zásahy	

Urbanistický blok	18-14, 18-16, 18-21, 18-36
Funkčné využitie	Občianska vybavenosť
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Regenerácia

Urbanistický blok	18-17
Funkčné využitie	Občianska vybavenosť – škola
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Renovácia

Urbanistický blok	18-30
Funkčné využitie	Územie pohrebísk – cintorín
Urbanistická štruktúra	Zeleň cintorínov
Intervenčné zásahy	Intervenčné zásahy sú viazané výlučne na obsluhu cintorína Rekonštrukcia zelene cintorína

Urbanistický blok	18-27, 18-32
Funkčné využitie	Zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Nová výstavba

Urbanistický blok	18-28, 18-33
Funkčné využitie	Zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Kompletizácia urbanistickej štruktúry formou prestavby a dostavby

Urbanistický blok	16-03, 16-05 19-02
Funkčné využitie	Územie výrobo-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Renovácia

Urbanistický blok	16-01, 16-02, 16-04 19-03, 19-04
Funkčné využitie	Územie výrobo-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Nová výstavba

Urbanistický blok	16-06
Funkčné využitie	Vyhradené územie zariadení nadradených systémov TI
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	

Urbanistický blok	18-19
Funkčné využitie	Park, parkovo upravená plocha
Urbanistická štruktúra	
Intervenčné zásahy	

Urbanistický blok	18-41
Funkčné využitie	Parkovisko
Urbanistická štruktúra	Otvorená parkovacia plocha pre osobné automobily
Intervenčné zásahy	Nová výstavba

#### PEZINOK – ÚZEMIE PRIEMYSELNÝCH A VÝROBNÝCH PREVÁDZOK

##### Vymedzenie územia:

urbanistické obvody UO7 a UO13

##### Základná charakteristika územia:

Ťažisko priemyselných a výrobných prevádzok sa nachádza južne od železničnej trate. Čiastočne sú tieto plochy aj v UO č. 12 medzi železničnou traťou a Šenkvicou cestou. Rozvoj územia výrobo-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov

a území priemyselnej a stavebnej výroby a skladového hospodárstva je navrhovaný predovšetkým vo východnej časti mesta v napojení na navrhované nové križovatky ciest Šenkvičká a Viničnianska s navrhovaným obchvatom štátnej cesty II/502.

V urbanistickej koncepcii rozvoja priestoru uplatniť nasledovné zásady:

- zabezpečiť organizačne a technicky, aby pri rozvoji nových plôch výrobo-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov a území priemyselnej a stavebnej výroby a skladového hospodárstva nákladné automobily neprechádzali a nezaťažovali obytné územie mesta
- vytvoriť cestné prepojenie pre nákladné automobily južne pod železničnou traťou v prepojení ulíc Za dráhou, Drevárskou v predĺžení a napojení na priemyselný areál Grinavy (Glejovka) až po napojenie sa na Grobskú cestu
- vytvoriť napojenie vnútorných ciest priemyselných areálov na cesty pripájajúce novonavrhovaný obchvat cesty II/502 a mesto Pezinok.

### Zásady priestorového usporiadania:

Urbanistický blok	07-01, 07-03, 07-04, 07-06, 07-08, 07-12, 07-23 až 07-25 13-03, 13-08
Funkčné využitie	Územie výrobo-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Kompletizácia urbanistickej štruktúry formou prestavby a dostavby

Urbanistický blok	07-09 až 07-11, 07-22, 07-30 13-02, 13-04 až 13-07, 13-10, 13-12
Funkčné využitie	Územie výrobo-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Nová výstavba

Urbanistický blok	07-14, 07-20, 07-26
Funkčné využitie	Územie priemyselnej a stavebnej výroby a skladového hospodárstva
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Kompletizácia urbanistickej štruktúry formou prestavby a dostavby

Urbanistický blok	07-15, 07-27 13-11
Funkčné využitie	Územie priemyselnej a stavebnej výroby a skladového hospodárstva
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Nová výstavba

Urbanistický blok	07-02
Funkčné využitie	Občianska vybavenosť – školy
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Renovácia

Urbanistický blok	07-17
Funkčné využitie	Zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti
Urbanistická štruktúra	Kompaktná bloková zástavba
Intervenčné zásahy	Nová výstavba

Urbanistický blok	07-18, 07-19
Funkčné využitie	Zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Renovácia

Urbanistický blok	07-07
Funkčné využitie	Vyhradené územie zariadení nadradených systémov TI
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	

Urbanistický blok	07-13
Funkčné využitie	Parkovisko
Urbanistická štruktúra	Otvorená parkovacia plocha pre osobné automobily
Intervenčné zásahy	

Urbanistický blok	07-16
Funkčné využitie	Parkovisko
Urbanistická štruktúra	Otvorená parkovacia plocha pre osobné automobily
Intervenčné zásahy	Nová výstavba

Urbanistický blok	07-05
Funkčné využitie	Zeleň pri vodných plochách
Urbanistická štruktúra	
Intervenčné zásahy	

Urbanistický blok	07-29
Funkčné využitie	Zeleň
Urbanistická štruktúra	
Intervenčné zásahy	

Urbanistický blok	07-21, 07-28 13-09
Funkčné využitie	Rekultivácia územia po ukončení povolených činností
Urbanistická štruktúra	
Intervenčné zásahy	Rekultivácia územia podľa rekultivačného plánu

#### PEZINOK – ÚZEMIE ÚPÄTIA MALÝCH KARPÁT

##### Vymedzenie územia:

urbanistické obvody UO8, UO10, UO20

##### Základná charakteristika územia:

Územie tvorí severnú časť Pezinka (UO8, UO10) a Grinavy (UO20), ktoré v zásade predstavujú prírodné prostredie – úpätie Malých Karpát, na ktorých sa rozprestierajú vinohrady a ich predpolie. UO8 a UO20 sú v priamom dotyku s obcou Limbach, s ktorou v niektorých častiach prerastajú do „spoločného“ zastavaného územia (Turie brehy, ulica Potočná v Limbachu). Z väčšej časti sú tieto UO tvorené lesným masívom Malých Karpát. Na území UO8 sa rozprestierajú charakteristické plochy vinohradov. V južnej časti UO8 medzi Grinavou a Pezinkom je pozdĺž Myslenickej cesty vybudovaný obslužný areál a pozdĺž Okružnej ulice vzniká nové obytné územie rodinných aj obytných domov. V rámci týchto UO sa nachádzajú aj všetky rekreačné lokality Pezinka (viď. kapitolu 1.2 tejto záväznej časti).

V urbanistickej koncepcii rozvoja priestoru uplatniť nasledovné zásady:

- dobudovať obslužný areál so skapacitnením Myslenickej ulice medzi Okružnou ulicou a Limbašskou cestou, s vyriešením križovatky Limbašskej cesty s Myslenickou ulicou
- zachovať prírodný ráz územia UO s dôrazom na charakteristickú vinohradnícku krajinu, zabezpečiť zachovanie územia vinohradov v podkarpatskom páse Malých Karpát s typickou rázovitou vinohradníckou krajinou štruktúry, ako typický charakteristický prvok regiónu
- zachovať existujúce vinohrady a nepripustiť vo vinohradoch ani v ich predpolí výstavbu
- rešpektovať všetky právne predpisy, zásady a kritériá ochrany prírody a tvorby USES
- neuvažovať s rozšírením existujúcich plôch rekreačných lokalít
- nepripustiť výstavbu oplotení v rekreačných lokalitách znehodnocujúcich prirodzené prírodné prostredie; prípadné oplotenia riešiť krajinársko-sadovníckymi úpravami.

#### Zásady priestorového usporiadania:

Urbanistický blok	08-01, 08-04, 08-06
Funkčné využitie	Občianska vybavenosť
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Renovácia

Urbanistický blok	08-03, 08-05, 08-07
Funkčné využitie	Občianska vybavenosť
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Nová výstavba

Urbanistický blok	08-02
Funkčné využitie	Občianska vybavenosť – dopravná vybavenosť – stanica PHM
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Renovácia

Urbanistický blok	08-08
Funkčné využitie	Obytné územie – bytové domy
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Kompletizácia urbanistickej štruktúry formou prestavby a dostavby

Urbanistický blok	08-17 10-01, 10-03
Funkčné využitie	Obytné územie – rodinné domy
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Kompletizácia urbanistickej štruktúry formou prestavby a dostavby

Urbanistický blok	08-09 až 08-12
Funkčné využitie	Obytné územie – rodinné domy
Urbanistická štruktúra	Kompaktná radová zástavba
Intervenčné zásahy	Kompletizácia urbanistickej štruktúry formou prestavby a dostavby

Urbanistický blok	08-18
Funkčné využitie	Obytné územie – rodinné domy
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Nová výstavba

Urbanistický blok	08-13
Funkčné využitie	Občianska vybavenosť – komunálne služby
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Kompletizácia urbanistickej štruktúry formou prestavby a dostavby

Urbanistický blok	08-16
Funkčné využitie	Zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Nová výstavba

Urbanistický blok	08-14, 08-15
Funkčné využitie	Zmiešané územie s prevahou zariadení pre šport a rekreáciu a občiansku vybavenosť
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Kompletizácia urbanistickej štruktúry formou prestavby a dostavby

Urbanistický blok	10-05
Funkčné využitie	Územie pre rekreáciu v prírodnom prostredí a chatových osád
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Kompletizácia urbanistickej štruktúry formou prestavby a dostavby

Urbanistický blok	08-19 10-04
Funkčné využitie	Vyhradené územie zariadení nadradených systémov TI
Urbanistická štruktúra	
Intervenčné zásahy	

Urbanistický blok	08-20
Funkčné využitie	Územie záhradkárskych osád a záhradok
Urbanistická štruktúra	
Intervenčné zásahy	



## CHARAKTERISTIKA TYPOV URBANISTICKEJ ŠTRUKTÚRY URBANISTICKÝCH BLOKOV V ZASTAVANOM ÚZEMÍ MESTA PEZINOK

### Kompaktná bloková zástavba mestského centra

- pôvodná historická urbanistická štruktúra v rámci mestského opevnenia
- typická radová zástavba mestských vinohradníckych a meštianskych domov
- blok tvorený kompaktnou ulicovou zástavbou z čelnej strany, charakteristickými vstupmi a strechami
- historická urbanistická identita mesta Pezinok



#### Kompaktná bloková zástavba

- zástavba vymedzená kompaktnou uličnou zástavbou ciest tvoriacich urbanistický blok a vytvárajúca tak vnútorný ohraničený priestor
- urbanistická štruktúra je tvorená bezprostredne susediacimi urbanistickými prvkami (budovy rôzneho charakteru, ostatné objekty, urbanistickému bloku prislúchajúca zeleň a pod.) bez prerušení
- vzťahy medzi urbanistickými prvkami sú založené na bezprostrednej vzájomnej závislosti



#### Otvorená bloková zástavba

- neuzatvorená, otvorená uličná zástavba ciest tvoriacich urbanistický blok
- urbanistická štruktúra je tvorená bezprostredne susediacimi urbanistickými prvkami s prerušeniami
- vnútorný priestor s možnosťami priamych väzieb na okolité priestory
- vzťahy medzi urbanistickými prvkami sú založené na bezprostrednej vzájomnej závislosti fyzických prvkov a priestorovou pohľadovou ucelenosťou





### Kompaktná radová zástavba

- uličná zástavba vytvárajúca ucelenú uličnú líniu jednotlivých urbanistických prvkov
- urbanistická štruktúra je tvorená bezprostredne susediacimi urbanistickými prvkami bez prerušení
- vzťahy medzi urbanistickými prvkami sú založené na bezprostrednej vzájomnej závislosti



### Otvorená radová zástavba

- uličná zástavba s otvorenou uličnou líniou jednotlivých urbanistických prvkov
- urbanistická štruktúra je tvorená bezprostredne susediacimi urbanistickými prvkami s prerušeniami
- vzťahy medzi urbanistickými prvkami sú pohľadovo založené na bezprostrednej vzájomnej závislosti



### **Voľná zástavba solitérov**

- urbanistická štruktúra bloku je tvorená samostatne stojacimi budovami a objektmi
- zástavba urbanistického bloku nevytvára kompaktný ani uzatvorený urbanistický priestor
- urbanistický blok je vnímaný na základe príbuznosti a charakteru urbanistických prvkov



### **„Sídliisková“ zástavba**

- urbanistická štruktúra bloku je tvorená bytovými domami panelového, alebo iného konštrukčného systému vytvárajúca typické prostredie sídliskového charakteru
- zástavba obytnými domami je tvorená rôznymi typmi kompozičných zámerov (radová, bodová, otvorená bloková, riadková a pod.) s prevažne geometrickým pôdorysom
- zástavba urbanistického bloku nevytvára kompaktný ani uzatvorený urbanistický priestor
- urbanistický blok je vnímaný na základe príbuznosti a charakteru urbanistických prvkov





## CHARAKTERISTIKA INTERVENÄNÝCH ZÄSAHOV DO URBANISTICKEJ ÅTRUKTÚRY URBANISTICKÝCH BLOKOV V ZASTAVANOM ÚZEMÍ MESTA PEZINOK

### Regenerácia urbanistickej Åtruktúry

Zmysel intervencie	zachovanie kultúrne a historicky hodnotnej urbanisticko-architektonickej Åtruktúry
Cieľ intervencie	zachovanie alebo prinavrátenie pôvodného charakteru urbanistickej Åtruktúry historického významu, alebo charakteristickej identity mesta
Prostriedok intervencie	rekonÅtrukcia a rehabilitácia pôvodných priestorov formou rekonÅtrukcie alebo dostavby pôvodných objektov, realizáciou nevyhnutnej asanácie nevhodných objektov s cieľom zachovania urbanistického a architektonického výrazu priestoru so zachovaním mierky, výškovej hladiny, charakteristických prieÄelí budov, orientácie striech budov, ako aj stavebno-materiálovej podstaty pri obnovovaných aj novo budovaných budov. V historicky chránených urbanistických priestoroch konzultovať a vykonávať Äinnosti po dohovore s odbornými organizáciami pamiatkovej starostlivosti.

### Renovácia urbanistickej Åtruktúry

Zmysel intervencie	zachovanie pôvodnej hmotovo-priestorovej urbanistickej Åtruktúry
Cieľ intervencie	obnova stavebno-hmotového fondu, resp. obnova pôvodného stavu urbanistickej Åtruktúry
Prostriedok intervencie	modernizácia stavebného fondu a ÄiastoÄná prestavba a dostavba, reÅpektujúca a zachovávajúca pôvodný charakter a rozsah urbanistickej Åtruktúry.

### RekonÅtrukcia urbanistickej Åtruktúry formou prestavby, asanácie a dostavby

Zmysel intervencie	premena znehodnotenej urbanistickej Åtruktúry na novú
Cieľ intervencie	premena morálne a fyzicky zastaraných prvkov urbanistickej Åtruktúry na kvalitatívne Äi kvantitatívne novú urbanistickú Åtruktúru
Prostriedok intervencie	modernizácia a prestavba stavebného fondu, asanácia, prestavba a dostavba pôvodných prvkov urbanistickej Åtruktúry, výstavba nových prvkov urbanistickej Åtruktúry so zachovaním a reÅpektovaním pôvodného priestorového a vizuálneho charakteru urbanistickej Åtruktúry

### Kompletizácia urbanistickej Åtruktúry formou prestavby a dostavby

Zmysel intervencie	dobudovanie rozostavanej, resp. novej alebo ešte neuzavretej urbanistickej Åtruktúry
Cieľ intervencie	dotvorenie/vytvorenie komplexnej hmotovo usporiadanej urbanistickej Åtruktúry z pôvodnej extenzívnej a rozvoľnenej zástavby s možnosťou vytvorenia / dotvorenia nových kompoziÄných akcentov urbanistickej Åtruktúry
Prostriedok intervencie	kompletizácia, intenzifikácia a reanimácia pôvodných zachovaných prvkov urbanistickej Åtruktúry, dostavba a výstavba nových prvkov so zabezpeÄením kontinuity priestorového vnímania urbanistickej Åtruktúry

### 1.1.2. Zásady dopravno-urbanistické

V záujme zlepšenia dopravnej situácie v meste Pezinok sledovať pri rozvoji dopravnej siete nasledovné zásady tvorby základnej dopravnej kostry mesta:

- koordinovať trasovanie štátnej cesty II/502 a II/503 priebežne s dopravným riešením v územnom pláne regiónu Bratislavského kraja
- zabezpečiť stabilizáciu cestného skeletu vytvorením hierarchických mestských okruhov – vonkajšieho a vnútorného
- vonkajší cestný okruh predstavujú komunikácie v uliciach od okružnej križovatky (súčasná štátna cesta II/502) Bratislavská – Moyzesova – Kalinčiakova – Senecká (úsek v kategórii B1) – Malacká cesta (úsek v kategórii B2) – Zumberská/Krížna – Kutuzovova – Panský chodník – Suvorovova – navrhovaná križovatka – Hasičská – navrhovaná okružná križovatka – Fajgalská cesta – navrhovaná komunikácia – Okružná (úsek v kategórii B3).
- vnútorný cestný okruh predstavujú komunikácie v uliciach Bratislavská (od križovatky s Bernolákovou a Jesenského) – Moyzesova – Kalinčiakova – Senecká (súčasná štátna cesta II/502 v kategórii B1) – Šenkvičská cesta – Trnavská – Gen. Pekníka – Cajlanská – Na bielenisku – navrhovaná križovatka – Hasičská – navrhovaná okružná križovatka – Kukučínova – Bernoláková (úsek v kategórii B3)
- vybudovať prepojenie vnútorného a vonkajšieho okruhu rekonštrukciou Trnavskej cesty s kruhovým napojením do mimoúrovňovej križovatky Malacká a Senecká (cesty II/502 a II/503)
- základný cestný skelet doplniť sieťou hlavných obslužných komunikácií vo funkčnej triede C2 MO 8/50 a vedľajších obslužných komunikácií vo funkčnej triede C3 MO 8/50
- zabezpečiť vybudovaním západného okruhu (Suvorovova, Panský chodník, Kutuzovova) prístup k existujúcim a navrhovaným rozvojovým plochám v severozápadnej časti mesta (Rozálka sever, Pinelova nemocnica, ....)
- znížiť dopravnú záťaž miestnej časti Grinava vybudovaním pripájača na obchvat štátnej cesty II/502 v priestore križovatky s Limbašskou cestou
- zabezpečiť ukladanie dopravy v juhovýchodnej časti mesta vybudovaním nového peážneho úseku štátnych ciest II/503 a II/502 medzi križovatkou Malacká a Senecká pri Vinosadoch a novou križovatkou na obchvate cesty II/502 so Šenkvičskou a zabezpečiť tak bezkolízny prechod tranzitnej dopravy prepájajúcej diaľnice D2 a D1 územím mesta.

### 1.1.3. Zásady krajinno-kompozičné

Územie katastra mesta Pezinok je prírodne formované do postupného prechodu od nížinnej poľnohospodársky obrábanej plochy cez úpätie Malých Karpát s vinohradmi po lesný masív Malých Karpát, v rámci ktorého sa nachádzajú viaceré rekreačné lokality a lyžiarsky priestor v lokalite Baba. Takýto krajinno-kompozičný ráz krajiny je charakteristický prakticky pre celý podhorský pás od Rače po Smolenice. Základnou zásadou pre ďalší rozvoj v území je tento ráz krajiny zachovať.

V urbanistickej koncepcii rozvoja priestoru mesta Pezinok uplatniť zásady:

- zabezpečiť zachovanie vinohradov v podhorskom páse Malých Karpát, ako typický charakteristický prvok regiónu
- zachovať a udržiavať esteticky významné prvky a dominanty sídla, pôvodný charakter zástavby mestského centra, miestnych častí Grinava a Cajla, prírodné prvky začleňujúce stavby a celé sídlo do krajiny ako sú plochy parkov, zeleň verejných priestorov, uličné stromoradia, línie sprievodných porastov vodných tokov v krajine

- podporovať a ochraňovať vo voľnej krajine nosné prvky estetickej kvality a typického charakteru malokarpatskej vinohradníckej oblasti – vinice, prirodzené lesné porasty, rozptýlená krajinná zeleň v podobe menších lesíkov, skupín stromov a krov na medziach, kameniciach a pozdĺž poľných ciest, vodné toky a plochy s brehovými porastmi
- zabezpečovať zachovanie a postupné zvyšovanie kvality krajinného a sídelného prostredia rešpektovaním a dotváraním jestvujúcej a navrhovanej siete prvkov ekologickej stability územia definovanej v územnom pláne (zvýšiť podiel ekostabilizačných prvkov v poľnohospodárskej krajine – dotvoriť prvky kostry ÚSES – biocentrá, biokoridory, interakčné prvky)
- zabezpečovať postupnú zmenu spôsobu obhospodarovania vinohradníckych plôch ohrozených vodnou eróziou a postupnú zmenu využívania pôd ohrozených veternou eróziou v súlade so zásadami starostlivosti o zložky životného prostredia.

## 1.2. Regulatívy priestorového usporiadania

Intenzita využitia a priestorového usporiadania územia mesta je v územnom pláne mesta Pezinok regulovaná stanovením koeficientu zastavania, zelene a maximálnej výšky zástavby. Koeficient zastavania, zelene a maximálna výška zástavby sú určené s podrobnosťou na urbanistický blok a vyjadrujú maximálne a minimálne možnosti využitia pozemkov v tomto bloku. Koeficient zastavania, zelene a maximálna výška zástavby sú stanovené pre územia s možnosťou výstavby, ktorými podľa funkčného členenia sú zastavateľné plochy.

### 1.2.1. Koeficient zastavania

Je pomer medzi plochou zastavanou budovami a plochou pozemku. Koeficient zastavania je s podrobnosťou na urbanistický blok a vyjadruje maximálne možnosti využitia pozemkov v tomto bloku.

V prípade spracovania územného plánu zóny je možné koeficient zastavanosti v zastavanom území mesta, okrem rekreačných lokalít, aplikovať na celý urbanistický blok a spresniť podrobnejšími regulatívmi podľa parciel. Vážený priemer koeficientov zastavanosti jednotlivých pozemkov v urbanistickom bloku nesmie prekročiť maximálnu intenzitu využitia urbanistického bloku ako celku, prípadne jeho alikvotnej časti, ležiacej v riešenom území územného plánu zóny.

Koeficient zastavania v rekreačných lokalitách (Územie pre rekreáciu v prírodnom prostredí – v grafickej časti označené ako R a RH) je stanovený ako pomer medzi plochou zastavanou budovami vrátane spevnených plôch a plochou pozemku.

### 1.2.2. Koeficient zelene

Je pomer medzi plochou terénu s vegetačným krytom (plocha zelene na rastlom teréne) a plochou bilancovaného územia. Koeficient zelene je určený s podrobnosťou na urbanistický blok a určuje minimálnu výmeru zelene. Do tohto pomeru sa nezapočítavajú plochy zelených striech.

V prípade spracovania územného plánu zóny sa koeficient zelene aplikuje na celý urbanistický blok a doplní sa podrobnejšími regulatívmi pre koeficient zelene podľa parciel. Vážený priemer koeficientov zelene jednotlivých pozemkov v urbanistickom bloku nesmie byť menší ako je minimálna plocha zelene urbanistického bloku ako celku, prípadne jeho alikvotnej časti, ležiacej v riešenom území územného plánu zóny.

**1.2.3. Maximálna výška zástavby**

Maximálna výška zástavby je vyjadrená maximálnym počtom nadzemných podlaží, resp. v metroch tam, kde sa nedá určiť podlažiami.

Maximálnu výšku zástavby je možné prekročiť o jedno ustupujúce podlažie, resp. o výšku šikmej strechy s maximálne jedným využiteľným podkrovným podlažím.

Objekty, ktoré, v čase schválenia tohto územného plánu mesta Pezinok a jeho regulatívov, vykazujú vyššiu podlažnosť ako je určené pre príslušný urbanistický blok, si túto podlažnosť môžu zachovať aj pri prestavbe a rekonštrukcii, avšak nemôžu túto podlažnosť zvyšovať a to ani ustúpeným podlažím, či vybudovaním podkrovia.

Maximálna výška výrobných, priemyselných, skladových a pod budov je stanovená výškou v metroch.

Maximálnu výšku inžinierskych stavieb, pri ktorých nie je možné stanoviť výšku v nadzemných podlažiach (silá, stožiare, vysielacie,...) je potrebné individuálne posúdiť vo vzťahu k okolitej zástavbe a ich vplyvu na obraz mesta. Dôraz je potrebné klásť na posúdenie vhodnosti výstavby inžinierskych stavieb umiestnených na vizuálne exponovaných miestach vo voľnej krajine (vysielače mobilných komunikačných sietí, stožiare vedení elektrickej energie, reklamné plochy, a pod.).

Zachovať podlažnosť jestvujúcich bytových domov na všetkých sídliskách ako v čase schválenia tohto územného plánu a jeho záväznej časti (s možnosťou rekonštrukcie striech plochou strechou, podkrovm, alebo ustúpeným podlažím – okrem bytových domov mestského centra – UO1).

**1.2.4. Regulatívy priestorového usporiadania pre územie pre rekreáciu v prírodnom prostredí**

Pre územie pre rekreáciu v prírodnom prostredí, ktoré sa týka rekreačných lokalít Kučišdorfská dolina, Stupy, Baba, Leitne, Slnečné údolie, Reisinger, Krkavec a Trniansky potok platia popri regulatívoch určujúcich prípustné, obmedzujúce alebo vylučujúce podmienky na využitie jednotlivých plôch a intenzity ich využitia, ktoré sú uvedené v kapitole 2. tejto záväznej časti, nasledovné regulatívy priestorového usporiadania:

**Regulatívy priestorového usporiadania všeobecne:**

- zachovať charakter rekreačnej funkcie lokalít s charakterom strediska rekreácie s individuálnou chatovou a podľa okolností skupinovú rekreáciu (využitie bývalých podnikových chat)
- územie rekreačných lokalít sa nesmie rozširovať
- pri zvyšovaní polyfunkčnosti jednotlivých lokalít využívať existujúce plochy a zariadenia s uplatnením regulatívov funkčného využitia (kapitola 2. tejto záväznej časti) s preukázaním toho, že neprichádza k neprimeranému zhoršeniu kvality okolitého prostredia a životného a prírodného prostredia lokality
- vylúčiť novú výstavbu individuálnych chat v rekreačných lokalitách Kučišdorfská dolina, Stupy, Baba, Leitne, Slnečné údolie, Reisinger a Krkavec; pri existujúcich individuálnych chatách obmedziť stavebnú činnosť na základné opravy a údržbu, ktoré sledujú vylepšenie ich technického štandardu, estetického vzhľadu nutnú opravu; prípadné zvyšovanie úžitkových plôch riešiť individuálne, predovšetkým formou podkrovných priestorov s maximálne jedným využiteľným podkrovným podlažím
- v prípade prestavby, prístavby, alebo dostavby (iba v rozsahu kapacity hygienických zariadení a žumpy) je pre jednotlivé existujúce individuálne chatky stanovený maximálny rozsah zastavania chatou odvodený od maximálnej



výmery pozemku pre chatu v rozsahu 200 m<sup>2</sup> a stanovením maximálneho koeficientu zastavania v hodnote 0,60, pričom je potrebné individuálne zhodnotiť možnosti intervenčných zásahov zohľadňujúce konfiguráciu terénu a ochranu vegetácie priľahlej k chate

- nepripustiť neprimerané zásahy do prirodzenej konfigurácie terénu na územiach rekreačných lokalít pri stavebných úpravách, alebo pri iných povolených stavebných činnostiach
- ponechať vodné toky v rekreačných lokalitách v prirodzenom stave bez regulačných úprav
- vylúčiť v rekreačných lokalitách zariadenia produkujúce akékoľvek znečistenie životného prostredia lokality – hluk, emisie, pach, hmyz a pod.
- zabezpečiť medziskládky tuhých komunálnych odpadov
- nepripustiť výstavbu oplotení znehodnocujúcich prirodzené prírodné prostredie; prípadné oplotenia riešiť krajinársko-sadovníckymi úpravami
- budovanie technickej infraštruktúry (elektrické prípojky, vodovod, odvádzanie odpadových a splaškových vôd) riešiť podľa daností v jednotlivých lokalitách na základe podrobnejších plánovacích dokumentácií
- pre jednotlivé rekreačné lokality, vrátane možnosti využitia kameňolomu Rudných baní, vypracovať podrobnejšiu územnoplánovaciu dokumentáciu v ktorej sa územie rekreačných lokalít rozdelí na charakteristické homogénne územne časti (napr. na územie individuálnych chát, územie bývalých podnikových zariadení, územie pre voľnočasové aktivity a športové využitie, územie zariadení technickej infraštruktúry a pod.), pre ktoré sa stanovujú podrobnejšie regulatívy priestorového a funkčného využitia, vychádzajúce zo schválených regulatívov tohto územného plánu mesta Pezinok; výsledky schválených územných plánov zón rekreačných lokalít budú podľa potreby podkladom pre vypracovanie zmien a doplnkov územného plánu mesta Pezinok.

#### **Regulatívy priestorového usporiadania podľa jednotlivých lokalít:**

**Kučišdorfská dolina** – uvažovať s dobudovaním vybavenosti väčších zariadení (bývalých podnikových rekreačných zariadení), resp. dobudovaním a zvýšením ich polyfunkčnosti bez neprimeraných vplyvov na kvalitu okolitého prostredia. S ďalším rozvojom individuálnych chát neuvažovať. Možnosť dobudovania zmiešaného územia pre rekreáciu v prírodnom prostredí s hromadným ubytovaním. Pri prestavbe, prístavbe alebo dostavbe v rámci územia pre rekreáciu v prírodnom prostredí s hromadným ubytovaním (označenie v grafickej časti RH) je maximálny rozsah zastavania určený koeficientom zastavania 0,60, koeficient zelene 0,40 a maximálna výška zastavania 4 NP. Zvyšovanie úžitkových plôch chát riešiť predovšetkým formou podkrovných priestorov s maximálne jedným využiteľným podkrovným podlažím.

**Baba** – stredisko rekreácie a cestovného ruchu oblastného významu, prioritne orientované na zimné aktivity, obmedzene pre celoročný šport a turizmus. Má možnosti rozšírenia lyžiarskych terénov a dobudovania strediska, mimo rozvoja individuálnych chát. Pre zabezpečenie vhodného rozvoja, ktoré nesmie neprimerane negatívne ovplyvniť kvalitu životného prostredia, je potrebné vypracovať spoločný územný plán zóny s obcou Pernek, v ktorom sa určujú regulatívy priestorového rozvoja celej rekreačnej lokality v závislosti na kapacitách potrebnej vybavenosti technickou infraštruktúrou.

**Stupy** – ďalší rozvoj individuálnych chát neuvažovať. Zvyšovanie úžitkových plôch chát riešiť predovšetkým formou podkrovných priestorov s maximálne jedným využiteľným podkrovným podlažím. Zvyšovanie polyfunkčnosti lokality riešiť v rámci existujúceho väčšieho rekreačného objektu, alebo v súčinnosti s rozvojom aktivít

podporujúcich rekreačné aktivity v navrhovanej funkčnej zmene bývalého banského zariadenia ležiace južne od lokality Stupy.

**Leitne** – neuvažovať s ďalším rozvojom lokality. Vypracovať spoločný územný plán zóny s obcou Limbach v záujme následného vyriešenia hraníc oboch obcí ako aj funkčného využitia a možnosti zvýšenia polyfunkcie lokality Leitne v spolupráci s rozvojovými zámermi na príslušnom území obce Limbach. V územnom pláne zóny určiť regulatívy priestorového a funkčného usporiadania vo väzbe na obytné územia obce Limbach.

**Slnčné údolie** – zvýšenie polyfunkčnosti lokality uvažovať pri dobudovaní vybavenosti, resp. rekonštrukcii väčších zariadení (bývalých podnikových rekreačných zariadení). S ďalším rozvojom individuálnych chat neuvažovať. Zvyšovanie úžitkových plôch chat riešiť predovšetkým formou podkrovných priestorov s maximálne jedným využitelným podkrovným podlažím.

**Reisinger** – s ďalším rozvojom individuálnych chat neuvažovať. Zvyšovanie úžitkových plôch chat riešiť predovšetkým formou podkrovných priestorov s maximálne jedným využitelným podkrovným podlažím.

**Krkavec** – územie rekreačnej lokality nerozširovať a neuvažovať s novou výstavbou rekreačných chat.

**Trniansky potok** – územie rekreačnej lokality rozprestierajúce sa od vodnej nádrže v Kučisďorskej doline pozdĺž Trnianskeho potoka. Územie s niekoľkými existujúcimi individuálnymi rekreačnými chatami vhodné na dobudovanie novými individuálnymi rekreačnými chatami na voľných pozemkoch. Zvyšovanie úžitkových plôch existujúcich rekreačných chat riešiť individuálne predovšetkým formou podkrovných priestorov s maximálne jedným využitelným podkrovným podlažím.

Pre jednotlivé existujúce individuálne chatky v tejto lokalite je pre rekonštrukciu, prestavbu a prístavbu stanovený maximálny rozsah zastavania chatou odvodený od maximálnej výmery pozemku pre chatu v rozsahu 500 m<sup>2</sup> a stanovením maximálneho koeficientu zastavania v hodnote 0,16.

Pre nové rekreačné chaty v tejto lokalite je stanovený maximálny rozsah zastavania chatou odvodený od maximálnej výmery pozemku pre chatu v rozsahu 500 m<sup>2</sup> a stanovením maximálneho koeficientu zastavania v hodnote 0,16.

### 1.2.5. Vymedzenie pojmov pre účely uplatnenia navrhutej regulácie

#### Plocha zastavaná budovami

Za plochu zastavanú budovami sa považuje pôdorysný priemet všetkých častí budovy vymedzený vonkajším obvodom zvislých konštrukcií uvažovanej budovy nachádzajúcich sa nad úrovňou upraveného terénu do vodorovnej roviny (do zastavanej plochy sa nepočíta pôdorysný priemet markízy, balkónov a podobne.) Úroveň terénu je definovaná plochou určenou prienikom základne budovy a priliehajúceho upraveného terénu. Do plochy zastavanej budovami sa nezapočítava pôdorysný priemet hromadných garáží, ktoré nepresahujú úroveň upraveného terénu o viac ako 3 m a na ich strešnej konštrukcii je vytvorený verejne prístupný priestor, ani priemet spevnených plôch. Podzemný objekt, nad ktorým sa nachádza voľná funkčná plocha na úrovni terénu, nemá zastavanú plochu. Pri objektoch poloodkrytých, resp. ich častí, je zastavaná plocha ohraničená vonkajším obvodom obalovej čiary vonkajšieho okraja zvislých konštrukcií. Pri zastrešených stavbách alebo ich častí bez zvislých konštrukcií je zastavaná plocha vymedzená ortogonálnym priemetom strešnej konštrukcie do vodorovnej roviny.

**Budova**

Pod pojmom budova sa rozumie pozemná stavba podľa §43 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku – stavebný zákon (pojem budova je de facto synonymný s pojmom pozemná stavba), t.j. „Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu“ a podľa § 43a bod 2 „Pozemné stavby sú priestorovo sústredené zastrešené budovy vrátane podzemných priestorov, ktoré sú stavebnotechnicky vhodné a určené na ochranu ľudí, zvierat alebo vecí; nemusia mať steny, ale musia mať strechu. Podľa účelu sa členia na bytové budovy a nebytové budovy.“ Stavba môže byť prízemná (1 nadzemné podlažie), alebo viacpodlažná.

**Spevnené plochy**

Spevnené plochy sú plochy so stavebnou úpravou, ktoré nie sú zastavané stavbou. Ako spevnené plochy sa počítajú dláždené chodníky, okapové chodníky, príjazdové cesty, terasy na úrovni terénu, exteriérové schodiská, dláždené detské ihriská, atď – t.j. všetky upravené povrchy na teréne, z ktorých nemôže dažďová voda vsakovať prirodzeným spôsobom do zeme. Súčasťou spevnených plôch parcely je aj zastavaná plocha stavby.

**Podlažie**

Podlažie je časť budovy vymedzená dvoma najbližšie nad sebou nasledujúcimi horizontálnymi deliacimi konštrukciami. Budovy na bývanie môžu mať podzemné, nadzemné a ustupujúce podlažie.

**Nadzemné podlažie**

Za nadzemné podlažie sa považuje každé podlažie, ktoré má priemernú úroveň podlahy na úrovni príľahlého terénu, nad úrovňou príľahlého terénu, alebo v úrovni nie hlbšej ako 800 mm pod úrovňou príľahlého terénu v pásme širokom 5 metrov po obvodu priliehajúceho k budove. Ostatné podlažia sú podzemné.

Pri rôznych výškových úrovniach podlahy sa priemerná úroveň podlahy určí váženým priemerom jednotlivých výškových úrovní podláh celého podlažia.

**Podzemné podlažie**

Za podzemné podlažie sa považuje každé podlažie, ktoré má úroveň podlahy o 800 mm (alebo viac) nižšie ako je najvyšší bod príľahlého terénu v pásme širokom 5 metrov po obvodu bytového alebo rodinného domu. Ostatné podlažia sú nadzemné.

**Podlažnosť**

Podlažnosť je v tomto územnom pláne určená ako maximálny počet nadzemných podlaží, stanovených pre jeden urbanistický blok, v ktorom žiadna budova tento počet nesmie prekročiť. V prípade, že v urbanistickom bloku je udaný maximálny počet podlaží a v urbanistickom bloku je kombinácia budov s viacerými podlažiami a budov výrobného charakteru s jedným nadzemným podlažím, tieto nesmú prekročiť celkovú výšku okolitých budov s viacerými podlažiami s výškou hrebeňa ich striech.

**Podkrovie**

Je to vnútorný priestor domu prístupný z posledného (najvyššieho) nadzemného podlažia, ktorý je vymedzený konštrukciou krovu a ďalšími stavebnými konštrukciami

a je určený na účelové využitie. Za podkrovie sa považuje také podlažie, ktoré má aspoň nad tretinou podlahovej plochy šikmú konštrukciu krovu a ktorého zvislé obvodové steny nadväzujú na šikmú strešnú, resp. stropnú konštrukciu, nie sú vyššie ako polovica výšky bežného nadzemného podlažia domu. V podkroví je dovolené iba jedno podkrovné podlažie. Podkrovie sa nezahŕňa do počtu nadzemných podlaží.

### **Ustupujúce podlažie**

Ustupujúce podlažie je posledné podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50 % zastavanej plochy predchádzajúceho (predposledného) podlažia. Ustupujúce podlažie sa nezahŕňa do počtu nadzemných podlaží.

### **Plocha zelene**

Plochou zelene sa rozumie nespevnená plocha na úrovni priláhlého upraveného terénu, na rastlom teréne, nezasahujúca do plochy zastavanej stavbami, určená výhradne na výsadbu rastlín (okrasných, hospodárskych,...) dotvárajúcich charakter prostredia podľa typu jeho funkčného využitia.

### **Rastlý terén**

Rastlým terénom sa rozumie plocha, pod ktorou sa nenachádzajú stavebné konštrukcie s výnimkou vedení technickej infraštruktúry.

## **1.3. Regulatívy funkčného využitia územia**

Spôsob funkčného využitia územia a charakter prostredia je v územnom pláne mesta Pezinok regulovaný v zastavanom území priradením konkrétneho funkčného využitia pre jednotlivé urbanistické bloky. Regulácia funkčného využitia sa vzťahuje na všetky pozemky v urbanistickom bloku. V ostatnom katastrálnom území mesta Pezinok je priradené funkčné využitie podľa jednotlivých krajinných prvkoch podľa legendy tak, ako je to uvedené vo výkrese Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia.

Charakteristika funkčných plôch vrátane ich prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok je uvedená v kapitole 2 tejto záväznej časti.

### **1.3.1. Zásady funkčného využitia územia**

Funkčné využitie urbanistických blokov je možné iba v súlade so stanovenými regulatívmi o prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzity ich využitia. Pri realizovaní týchto regulatívov v rámci spracovávaní územných plánov zón, alebo územných konaní je potrebné uplatňovať nasledovné požiadavky a kritériá:

- navrhovaný objekt/-ty musí/-ia z urbanisticko-architektonického pohľadu zohľadňovať charakter okolitej zástavby a ich architektonické stvárnenie navrhovať tak, aby vznikali harmonické a kompaktné územné celky podľa typu a polohy urbanistického bloku, ktoré budú zohľadňovať danú lokalitu v meste
- pri umiestňovaní stavieb chrániť krajinný obraz mesta s ohľadom na prírodné a kultúrno-historické dominanty (územie mestského centra, miestnej časti Cajla a Grinava, krajinný charakter podhorskej vinohradníckej oblasti a pod.)
- priamy a nepriamy vplyv aktivít lokalizovaných v urbanistických blokoch obytného a obslužného charakteru nesmie negatívne ovplyvňovať susedné parcely viac, než stanovujú hygienické normy
- budovy a verejné priestory riešiť v súlade s Vyhláškou MŽP SR č. 532/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických

požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie

- majitelia a užívatelia objektov sú povinní na celom území mesta zaistiť potrebné plochy statickej dopravy pre prevádzku zariadení, vyplývajúce z ustanovení STN 73 6110, na vlastných pozemkoch alebo v objektoch, ak tomu nebránia obmedzenia vyplývajúce z osobitných predpisov. V odôvodnených prípadoch, ak nie je možné tieto plochy situovať na pozemku alebo v objekte alebo stavebným napojením naň, je možné ich umiestniť aj mimo tohto pozemku príp. uvažovať s iným vhodným riešením. V povoľovacom konaní stavieb je však nevyhnutné preukázať možnosť uspokojivého spôsobu parkovania a odstavovania vozidiel v kapacitne dostatočnom rozsahu.

## 2. Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzita ich využitia

Funkčné využitie jednotlivých urbanistických blokov je usmernené podmieňujúcimi regulatívmi určujúcich význam funkcie, ktorých význam je nasledovný:

**Dominantná funkcia** vyjadruje funkčné využitie z hľadiska navrhovaného riešenia optimálne využitie územia.

**Vhodné funkcie** vyjadrujú funkčné využitie, ktoré má doplňujúci charakter k dominantnej funkcii, kde doplnková funkcia nesmie svojim charakterom a rozsahom negatívne ovplyvňovať dominantnú funkciu. Doplnkovú funkciu je možné umiestniť samostatne, alebo polyfunkčne s dominantnou funkciou.

**Podmienečne vhodné funkcie** vyjadrujú funkčné využitie, ktoré môžu byť alternatívou k vhodnému funkčnému využitiu, keďže nie je predpoklad ich negatívneho vplyvu na prostredie.

**Nepripustné funkcie** predstavujú funkčné využitie, ktoré by mohlo nevhodne pôsobiť na prostredie a preto je ich umiestnenie v danom území zakázané.

### Zoznam regulatívov funkčného využitia:

OÚ-RD	Obytné územie – rodinné domy	36
OÚ-zRD	Obytné územie – zmiešaná nízkopodlažná zástavba s prevahou rodinných domov	37
OÚ-zBD	Obytné územie – zmiešaná zástavba s prevahou bytových domov	38
OÚ-BD	Obytné územie – bytové domy	40
MC	Zmiešané územie mestského centra	41
zOV	Zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti	43
OV	Územie občianskej vybavenosti	44
ÚŠZ	Územie špecifického záujmu (územie osobitného určenia)	45
zŠROV	Zmiešané územie s prevahou zariadení pre šport a rekreáciu a OV	46
zŠT	Zmiešané územie s prevahou zariadení pre šport a telovýchovu	47
R	Územie pre rekreáciu v prírodnom prostredí	48
RH	zmiešané územie pre rekreáciu v prírodnom prostredí s hromadným ubytovaním	49
Z	Územie záhradkárskych osád a záhradok	50
VPA	Územie výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov	51
PS	Územie priemyselnej a stavebnej výroby a skladového hospodárstva	53

RU Rekultivácia územia po ukončení povolených činností	54
Územie poľnohospodársky využívaných plôch	55
Trvalé trávne porasty	56
Vinice	57
Súvislý lesný porast	58
Plochy zelene parkovo upravené	59
Zeleň verejných komunikačných priestorov	59
Sprievodná zeleň vodných tokov	60
Vodné plochy a toky	61
Vyhradené územie zariadení nadradených systémov TI	61
Vyhradené územia a zariadenia cestnej dopravy	61
Vyhradené územie zariadení železnice	61
Územie pohrebiska	62

<b>OÚ-RD</b>	<b>Obytné územie – rodinné domy</b>
--------------	-------------------------------------

**Základná charakteristika:**

Územie slúžiace pre bývanie v rodinných domoch.

V územiach, ktoré predovšetkým charakterizujú vinársky charakter mesta, je nutné prihliadať na jestvujúci charakter prostredia a prípadná nová výstavba v prielukách, alebo dostavba, rekonštrukcia a revitalizácia existujúcej zástavby musí plne rešpektovať okolitú zástavbu a charakter existujúceho obytného súboru.

**Dominantná funkcia:**

- bývanie v rodinných domoch v rámci staršej, novejšej zástavby aj v návrhu
- súkromná zeleň v rámci pozemku

**Vhodné (prípustné) funkcie:**

- rodinné domy s integrovanými zariadeniami podnikateľských aktivít a služieb s maximálnym podielom 40% podlažnej plochy nenarúšajúce pokojné prostredie pre bývanie bez požiadaviek na prostredie zaťažujúce tovarové vstupy a výstupy z ich činností (advokátske kancelárie, ateliéry, konzultačné kancelárie a pod.)
- základná občianska vybavenosť slúžiaca pre obsluhu príľahlého územia – zariadenia obchodu, služieb, zdravotníctva bez požiadaviek na prostredie zaťažujúce tovarové vstupy a výstupy z ich činností, v samostatne stojacich zariadeniach v rozsahu a forme zohľadňujúcej okolitú zástavbu rodinných domov, alebo integrovaná do rodinných domov s maximálnym podielom 40% podlažnej plochy objektu
- plochy upravenej verejnej zelene (parčík, líniová zeleň)
- malé ihriská, najmä detské pre bývajúcich obyvateľov
- príslušná komunikačná sieť – pešie, cyklistické a účelové komunikácie s premávkou motorových vozidiel
- nevyhnutné plochy technickej vybavenosti a dopravy

**Podmienečne vhodné (obmedzené) funkcie:**

- zariadenia ďalšej občianskej vybavenosti zvyšujúce polyfunkčnosť územia s cieľom uspokojiť potreby presahujúce potreby bývajúcich obyvateľov, ale len v rozsahu a forme rešpektujúcej okolitú zástavbu a parceláciu rodinných domov (zariadenia ubytovacie, stravovacie, administratívny, telovýchovy a športu – nenáročný na plochu, drobné podnikateľské činnosti bez negatívnych vplyvov na

obytné prostredie, nevýrobné služby) s dôrazom na minimalizáciu negatívnych vplyvov na obytné prostredie a ktoré nevňášajú do zástavby neprijateľný kontrast, resp. neúmerne zaťaženie

***Nepripustné (zakázané) funkcie:***

- funkčné využitie, ktoré svojimi priestorovými a prevádzkovými nárokmi alebo vplyvmi na okolie neprimerane znižuje kvalitu okolitého obytného prostredia najmä: zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, zariadenia stavebnej výroby, veľkosklady s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu, nákupné centrá, zariadenia občianskej vybavenosti celomestského a regionálneho významu, zariadenia pre šport a rekreáciu celomestského a regionálneho významu, zariadenia nadradených systémov dopravnej a technickej infraštruktúry, čerpacie stanice pohonných hmôt, zariadenia odpadového hospodárstva (zberné dvory, zberne druhotných surovín), špecifické zariadenia dopravy, zariadenia energetiky lokálneho významu bez negatívnych dopadov na okolité prostredie (fotovoltaická elektráreň, paroplynový cyklus, malá vodná elektráreň,...), zariadenia nadradených systémov energetiky, zariadenia pohrebníctva (cintoríny, urnové háje, krematóriá) a pod.
- bytové domy s tri a viac podlažiami
- polyfunkčné objekty s funkciou bývania s tri a viac podlažiami
- všetky druhy funkčného využitia, ktorého činnosti negatívne vplyvajú na kvalitu bývania vrátane malých výrobných a opravárenských prevádzok ako napr. autoservisy, klampiarske prevádzky, lakovne, stolárstva, čerpacie stanice pohonných hmôt s autoservismi a opravovňami a pod., ako aj chovateľské aktivity spôsobujúce zápach, hluk, množenie hmyzu, hlodavcov, neprimerané množstvo živočíšneho odpadu a pod.

***Doplňujúce ustanovenia:***

Parkovanie bývajúcich obyvateľov, užívateľov a návštevníkov obytných domov, ako aj prípadne ostatných zariadení na funkčnej ploche musia byť riešené na pozemkoch ich užívateľov, či prevádzkovateľov.

<p><b><i>OÚ-zRD      Obytné územie – zmiešaná nízkopodlažná zástavba s prevahou rodinných domov</i></b></p>
---

***Základná charakteristika:***

Zmiešané územie slúžiace pre bývanie v nízkopodlažných obytných domoch s prevahou bývania v rodinných domoch.

***Dominantná funkcia:***

- bývanie v rodinných domoch
- súkromná zeleň v rámci pozemku
- bývanie v nízkopodlažných bytových domoch do 3 nadzemných podlaží

***Vhodné (pripustné) funkcie:***

- rodinné alebo bytové domy s integrovanými zariadeniami podnikateľských aktivít a služieb s maximálnym podielom 40% podlažnej plochy, nenarúšajúce pokojné prostredie pre bývanie bez požiadaviek na prostredie zaťažujúce tovarové vstupy a výstupy z ich činností
- základná občianska vybavenosť slúžiaca pre obsluhu príslušného územia – zariadenia obchodu, služieb, zdravotníctva bez požiadaviek na prostredie zaťažujúce tovarové vstupy a výstupy z ich činností, v samostatne stojacich

zariadeniach alebo integrovaná do rodinných alebo bytových domov s maximálnym podielom 40% podlažnej plochy objektu

- plochy upravenej verejnej zelene (parčík, líniová zeleň)
- malé ihriská, najmä detské pre bývajúcich obyvateľov
- príslušná komunikačná sieť – pešie, cyklistické a účelové komunikácie s premávkou motorových vozidiel
- nevyhnutné plochy technickej vybavenosti a dopravy

**Podmienečne vhodné (obmedzené) funkcie:**

- zariadenia vyššej občianskej vybavenosti zvyšujúce polyfunkčnosť územia s cieľom uspokojiť potreby obyvateľov presahujúcej potreby bývajúcich, s dôrazom na minimalizáciu negatívnych vplyvov na obytné prostredie, (v primeranom rozsahu a štruktúre, zohľadňujúce priestorové súvislosti na okolitú zástavbu)
- prevádzky nevýrobných a výrobných služieb (vhodných do obytného prostredia), ktoré rešpektujú existujúcu zástavbu, parceláciu a zástavbu konkrétneho urbanistického bloku, a ktoré nevňášajú do zástavby neprijateľný kontrast, resp. neúmerné zaťaženie

**Nepripustné (zakázané) funkcie:**

- funkčné využitie, ktoré svojimi priestorovými a prevádzkovými nárokmi alebo vplyvmi na okolie neprimerane znižuje kvalitu okolitého obytného prostredia najmä: zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, zariadenia stavebnej výroby, veľkosklady s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu, nákupné centrá, zariadenia občianskej vybavenosti celomestského a regionálneho významu, zariadenia pre šport a rekreáciu celomestského a regionálneho významu, zariadenia nadradených systémov dopravnej a technickej infraštruktúry, čerpacie stanice pohonných hmôt, zariadenia odpadového hospodárstva (zberné dvory, zberne druhotných surovín), špecifické zariadenia dopravy, zariadenia energetiky lokálneho významu bez negatívnych dopadov na okolité prostredie (fotovoltaická elektrárňa, paroplynový cyklus, malá vodná elektrárňa,...), zariadenia nadradených systémov energetiky, zariadenia pohrebníctva (cintoríny, urnové háje, krematóriá) a pod.
- všetky druhy činností, ktoré negatívne vplyvujú na kvalitu bývania vrátane malých výrobných a opravárenských prevádzok ako napr. autoservisy, klampiarske prevádzky, lakovne, stolárstva, čerpacie stanice pohonných hmôt s autoservismi a opravovňami a pod., ako aj chovateľské aktivity spôsobujúce zápach, hluk, množenie hmyzu, hlodavcov, neprimerané množstvo živočíšneho odpadu a pod.

**Doplňujúce ustanovenia:**

Parkovanie bývajúcich obyvateľov, užívateľov a návštevníkov vybavenosti a služieb, ako aj prípadných zariadení výroby a výrobných služieb, resp. ostatných zariadení na funkčnej ploche musia byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

<b>OÚ-zBD</b>	<b>Obytné územie – zmiešaná zástavba s prevahou bytových domov</b>
---------------	--

**Základná charakteristika:**

Územie slúžiace na bývanie charakteristické viacpodlažnou zástavbou, a to v bytových (väčšinou nízkopodlažných) a rodinných domoch, s možnosťou umiestnenia vybavenosti s významom aj nad rámec daného územia a významným podielom poloverejného prostredia s vysokým podielom zelene a plôch pre šport a rekreáciu bývajúcich obyvateľov.



***Dominantná funkcia:***

- bývanie v obytných budovách s prevahou bytových domov, doplnkovo v rodinných domoch

***Vhodné (prípustné) funkcie:***

Funkčné využitie vhodne dopĺňajúce prevládajúci charakter prostredia zariadeniami zvyšujúcimi jeho polyfunkčnosť bez neprimeraných vplyvov na kvalitu obytného prostredia s maximálnym podielom 40% podlažnej plochy. Ide najmä o:

- zariadenia obchodu, verejného stravovania, nevýrobných služieb, prípadne menšie zariadenia výroby nerušiace obytné prostredie
- zariadenia cirkevné, kultúrne, sociálne, zdravotné, športové a školské
- malé ubytovacie zariadenia – penzióny, malé hotely
- malé ihriská pre neorganizovaný šport pre potreby obyvateľov územia
- odstavné miesta a garáže slúžiace primárnej potrebe funkčného využitia
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie, plochy trás a zastávok MHD
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň

***Podmienečne vhodné (obmedzené) funkcie:***

- obchodné a kancelárske budovy
- zariadenia výroby nerušiace obytné prostredie, ktoré rešpektujú zástavbu bytovými budovami, parceláciu a zástavbu konkrétneho urbanistického bloku, a ktoré nevňášajú do zástavby neprijateľný kontrast, resp. neúmerné zaťaženie

***Nepripustné (zakázané) funkcie:***

- funkčné využitie, ktoré svojimi priestorovými a prevádzkovými nárokmi alebo vplyvmi na okolie neprimerane znižuje kvalitu okolitého obytného prostredia najmä: zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, zariadenia stavebnej výroby, veľkosklady s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu, nákupné centrá, zariadenia občianskej vybavenosti celomestského a regionálneho významu, zariadenia pre šport a rekreáciu celomestského a regionálneho významu, zariadenia nadradených systémov dopravnej a technickej infraštruktúry, čerpacie stanice pohonných hmôt, zariadenia odpadového hospodárstva (zberné dvory, zberne druhotných surovín), špecifické zariadenia dopravy, zariadenia energetiky lokálneho významu bez negatívnych dopadov na okolité prostredie (napr. fotovoltaiická elektrárňa a pod.), zariadenia nadradených systémov energetiky, zariadenia pohrebníctva (cintoríny, urnové háje, krematóriá) a pod.
- ostatné zariadenia výroby, skladov a výrobných služieb, ako aj zariadenia dopravy ako hlavné stavby
- všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. hlukom, zápachom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov na účely bývania

***Dopĺňujúce ustanovenia:***

Parkovanie bývajúcich obyvateľov, užívateľov a návštevníkov vybavenosti a služieb, ako aj prípadných zariadení výroby a výrobných služieb, resp. ostatných zariadení na funkčnej ploche, musia byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

Maximálny podiel funkčných plôch nebytového charakteru nesmie prekročiť 40% podlažnej plochy. V prípade polyfunkčného objektu to platí aj pre tento objekt.

<b>OÚ-BD</b>	<b>Obytné územie – bytové domy</b>
--------------	------------------------------------

**Základná charakteristika:**

Územie slúžiace výlučne na bývanie vo viacpodlažných bytových domoch, s možnosťou umiestnenia vybavenosti s významom aj nad rámec daného územia a významným podielom poloverejného prostredia s podielom zelene a plôch pre šport a rekreáciu bývajúcich obyvateľov.

**Dominantná funkcia:**

- bývanie v bytových domoch nad 3 NP

**Vhodné (prípustné) funkcie:**

- základná občianska vybavenosť viazaná na obytné územie (obchodná, školská, kultúrna, športová vo vnútroblokovom priestore slúžiaca obyvateľom, zdravotnícka, sociálna, obslužná, administratívno-správna, technická a pod.)
- verejná zeleň (park, parčík), vnútrobloková obytná zeleň
- požadovaná dynamická a statická doprava – pešie, cyklistické a účelové komunikácie s premávkou motorových vozidiel, odstavné miesta a hromadné garáže slúžiace potrebe funkčného využitia, zariadenia mestskej hromadnej dopravy (MHD)
- zariadenia verejného stravovania a nerušiacich služieb pre obyvateľov územia najmä v parteri obytných budov
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň

**Podmienečne vhodné (obmedzené) funkcie:**

- využitie podkrovných priestorov na obytné účely, prípadne na drobnú podnikateľskú činnosť najmä administratívneho charakteru nemajúcu negatívny vplyv na bývanie obytného domu (advokátske kancelárie, ateliéry, konzultačné kancelárie a pod.)
- v nových lokalitách v úmernej miere vyššia občianska vybavenosť (skôr pozdĺž frekventovanejších komunikácií)
- kostoly a modlitebne, kultúrne, sociálne, zdravotnícke, športové zariadenia pre širší okruh užívateľov

**Nepripustné (zakázané) funkcie:**

- funkčné využitie, ktoré svojimi priestorovými a prevádzkovými nárokmi alebo vplyvmi na okolie neprimerane znižuje kvalitu okolitého obytného prostredia najmä: zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, zariadenia stavebnej výroby, veľkosklady s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu, nákupné centrá, zariadenia občianskej vybavenosti celomestského a regionálneho významu, zariadenia pre šport a rekreáciu celomestského a regionálneho významu, zariadenia nadradených systémov dopravnej a technickej infraštruktúry, čerpacie stanice pohonných hmôt, zariadenia odpadového hospodárstva (zberné dvory, zberne druhotných surovín), špecifické zariadenia dopravy, zariadenia energetiky lokálneho významu bez negatívnych dopadov na okolité prostredie (napr. fotovoltaiická elektrárňa a pod.), zariadenia nadradených systémov energetiky, zariadenia pohrebníctva (cintoríny, urnové háje, krematóriá) a pod.
- ostatné zariadenia výroby, skladov a výrobných služieb, ako aj zariadenia dopravy ako hlavné stavby
- všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. hlukom, zápachom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov na účely bývania

**Doplňujúce ustanovenia:**

Parkovanie bývajúcich obyvateľov, užívateľov a návštevníkov vybavenosti a služieb, ako aj prípadných zariadení výroby a výrobných služieb, resp. ostatných zariadení na funkčnej ploche musia byť riešené v príslušných objektoch alebo na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

Maximálny podiel funkčných plôch nebytového charakteru nesmie prekročiť 40% podlažnej plochy. V prípade polyfunkčného objektu to platí aj pre tento objekt.

**MC Zmiešané územie mestského centra****Základná charakteristika:**

Funkčné využitie formujúce typické prostredie mestského centra charakteristické prevažne polyfunkčným parterom objektov orientovaných do verejného priestoru ulíc a námestí, ktoré sú vymedzené prevažne kompaktnou zástavbou.

Polyfunkčné územie tvorené monofunkčnými a polyfunkčnými objektmi, ktoré tvoria v existujúcej zástavbe uličné bloky. Predstavuje jadrové územie mesta s najintenzívnejším využitím plôch a najvyššou mierou polyfunkčnosti, územnej aj objektovej. V zásade ide o územie vymedzené stredovekými mestskými hradbami mesta Pezinok.

**Dominantná funkcia:**

- zariadenia obslužnej sféry nadmestského a mestského významu prevažne komerčného charakteru, so zodpovedajúcim exteriérovým zázemím (parkovanie, garážovanie, zásobovanie)
- obchodné, kancelárske a správne budovy
- zariadenie maloobchodu, služieb, verejného stravovania, zábavné a kultúrne zariadenia
- obytné a administratívne budovy s polyfunkčným parterom, zariadenia prechodného ubytovania
- polyfunkčné objekty mestského typu s bývaním najmä vo vyšších nadzemných podlažiach a podkroviach

**Vhodné (prípustné) funkcie:**

- vyššia občianska vybavenosť (kultúrne, spoločenské, ubytovacie, stravovacie, maloobchodné, administratívne, kancelárske, finančné a pod. obslužné zariadenia)
- úmerné zastúpenie bytov v polyfunkčných alebo v existujúcich obytných domoch
- verejná zeleň (parky, parčíky), verejné priestranstvá, líniová zeleň
- obslužná a pešia komunikačná sieť a zastávky MHD
- nevyhnutné plochy technického vybavenia
- odstavné miesta

**Podmienečne vhodné (obmedzené) funkcie:**

- plochy a objekty statickej dopravy, hromadné garáže integrované do okolitej zástavby
- zariadenia školstva, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti
- rodinné domy v existujúcej zástavbe vhodne začlenené do okolitého prostredia, bytové domy v existujúcej zástavbe vhodne začlenené do okolitého prostredia, služobné byty v objektoch občianskej vybavenosti

- prevádzky nevýrobných a výrobných služieb bez neprimeraných negatívnych dopadov na okolie
- zariadenia pre šport a rekreáciu vhodne začlenené do okolitej zástavby
- zariadenia technickej infraštruktúry slúžiace pre obsluhu územia
- plochy upravenej zelene

***Nepripustné (zakázané) funkcie:***

- funkcie, ktoré svojimi priestorovými a prevádzkovými nárokmi alebo vplyvmi na okolie negatívne vplyva na kvalitu prostredia mestského centra (estetickú, environmentálnu, kompozičnú ap.)
- výstavba veľkohoľnotných zariadení občianskej vybavenosti narúšajúca urbanistický a architektonický charakter zástavby mestského centra
- sklady, veľkoobchod, dopravné zariadenia (veľkoplošné parkoviská) a výrobné činnosti, ktoré negatívnymi vplyvmi priamo či nepriamo zasahujú obytné objekty alebo objekty a priestory využívané verejnosťou
- rodinné a bytové domy (mimo objektov existujúcej zástavby) narúšajúce charakter okolitej zástavby
- zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, zariadenia stavebnej výroby, výrobných služieb, veľkoskladov, sklady s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu
- zariadenia občianskej vybavenosti regionálneho významu s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu a negatívnym vplyvom na kvalitu prostredia (veľkoobchodné zariadenia, hypermarkety (bigbox))
- zariadenia pre šport a rekreáciu regionálneho významu narúšajúce charakter okolitej zástavby
- zariadenia nadradených systémov dopravnej a technickej infraštruktúry, čerpacie stanice pohonných hmôt, zariadenia energetiky lokálneho významu, zariadenia nadradených systémov energetiky
- areálové zariadenia občianskej vybavenosti a areálové športové zariadenia

***Doplňujúce ustanovenia:***

- priamy a nepriamy vplyv prevádzkovaných služieb nesmie negatívne ovplyvňovať susedné parcely viac, než stanovujú hygienické normy pre obytnú zástavbu
- parkovanie vozidiel užívateľov musí byť riešené predovšetkým na pozemkoch prevádzkovateľov služieb, alebo na vyhradených verejných odstavných plochách
- pri výstavbe nových budov a zariadení na území mestského centra musia byť potrebné parkovacie a odstavné státi (v kapacitách podľa STN 736110) pre osobné vozidlá riešené v rámci novo navrhovaných objektov, alebo na ich pozemkoch, ak tomu nebránia obmedzenia vyplývajúce z osobitných predpisov. V odôvodnených prípadoch, ak nie je možné tieto plochy situovať v objekte alebo stavebným napojením naň, je možné ich umiestniť aj mimo tohto pozemku príp. uvažovať s iným vhodným riešením. V povoľovacom konaní stavieb je nevyhnutné preukázať možnosť uspokojivého spôsobu parkovania a odstavovania vozidiel v kapacitne dostatočnom rozsahu

**zOV Zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti****Základná charakteristika:**

Polyfunkčné územie charakteristické pre verejné prostredie s koncentráciou zariadení občianskej vybavenosti celomestského a regionálneho významu, vytvárajúce predpoklady pre uspokojovanie širokej škály potrieb obyvateľov a návštevníkov mesta. Územie so zariadeniami komerčného aj nekomerčného charakteru, zariadeniami areálového typu aj solitérových stavieb občianskej vybavenosti s bývaním ako doplnkovou funkciou.

**Dominantná funkcia:**

- zariadenia občianskej vybavenosti všetkých druhov
- bývanie v polyfunkčných bytových domoch (bývanie a občianska vybavenosť)

**Vhodné (prípustné) funkcie:**

- správa a administratíva
- zariadenia obchodu celomestského i regionálneho významu
- zariadenia služieb, verejného stravovania a prechodného ubytovania, hotely všetkých kategórií, kongresové centrá
- zariadenia zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, doškoľovacie zariadenia
- zariadenia zábavy a kultúry
- zariadenia bez negatívnych dopadov na okolie nevýrobných služieb, výrobných a opravárenských služieb
- cirkevné zariadenia
- zariadenia vedy a výskumu
- obslužné komunikácie, zariadenia verejnej dopravy bez neprimeraných negatívnych dopadov na okolie, plochy a objekty statickej dopravy, hromadné garáže vhodne začlenené do okolitej zástavby, špecifické zariadenia dopravy lokálneho významu (napr. heliport ...) – podmienené preverením podrobnejšou dokumentáciou
- zariadenia technickej infraštruktúry slúžiace pre obsluhu územia
- plochy upravenej zelene

**Podmienené vhodné (obmedzené) funkcie:**

- bývanie v bytových domoch s integrovanými zariadeniami občianskej vybavenosti vhodne začlenené do okolitého prostredia
- rodinné domy s integrovanými zariadeniami občianskej vybavenosti vhodne začlenené do okolitého prostredia
- športové zariadenia nadmestského významu
- zariadenia drobnej výroby bez neprimeraných negatívnych dopadov na okolie
- čerpacie stanice pohonných hmôt ako súčasť objektov a areálov občianskej vybavenosti bez sprievodných prevádzok

**Nepripustné (zakázané) funkcie:**

- základné a stredné školy
- veľké športové zariadenia areálového typu
- zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladovania a distribúcie
- zariadenia stavebnej výroby a výroby stavebných hmôt
- výrobné služby s rušivými účinkami na životné prostredie

- zariadenia odpadového hospodárstva (napr. zberné dvory, zberne druhotných surovín, ...)
- zariadenia energetiky lokálneho významu bez negatívnych dopadov na okolité prostredie (fotovoltaická elektrárňa, paroplynový cyklus, malá vodná elektrárňa, ...)
- zariadenia nadradených systémov energetiky
- zariadenia pohrebníctva (cintoríny, urnové háje, krematóriá)

#### **Doplňujúce ustanovenia:**

Parkovanie užívateľov a návštevníkov zariadení občianskej vybavenosti, prípadne obytných domov, musia byť riešené na pozemkoch ich užívateľov, či prevádzkovateľov, resp. na spoločných parkovacích plochách v rámci urbanistického bloku.

<b>OV</b>	<b>Územie občianskej vybavenosti</b>
-----------	--------------------------------------

Je prevažne tvorené nasledovnými typmi mestských blokov, ktoré sú v grafickej časti územného plánu osobitne vyznačené

OV územie občianskej vybavenosti

OV-Š územie občianskej vybavenosti – školy

OV-ZZ územie občianskej vybavenosti – zdravotnícke zariadenie

OV-ŠT územie občianskej vybavenosti – šport a telovýchova

#### **Základná charakteristika:**

Územie mestského bloku slúži na umiestňovanie zariadení občianskej vybavenosti najmä areálového typu školských, sociálnych, zdravotníckych zariadení, kultúrnych, správnych a cirkevných zariadení, nákupných centier, supermarketov a hypermarketov a ďalších zariadení verejnoprospešných a nevyhnutných činností ostatných druhov občianskej vybavenosti vytvárajúce predpoklady pre uspokojovanie širokej škály potrieb obyvateľov i návštevníkov mesta.

#### **Dominantná funkcia:**

- zariadenia príslušného druhu občianskej vybavenosti (školsťva a výchovy, kultúry, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, maloobchodu, ubytovania, stravovania, nevýrobných služieb, správy a administratívy, cirkví, vedy a výskumu, telovýchovy a športu, špecifické zariadenia OV)

#### **Vhodné (prípustné) funkcie:**

- služobné byty v objektoch občianskej vybavenosti
- odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia
- nevyhnutné plochy technického vybavenia
- príslušné pešie, cyklistické, motorové komunikácie, trasy a zastávky MHD
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň
- prevádzky výrobných a opravárenských služieb bez neprimeraných negatívnych dopadov na okolie

#### **Podmienečne vhodné (obmedzené) funkcie:**

- obytné domy (predovšetkým polyfunkčné bytové domy) vhodne začlenené do okolitého prostredia, rodinné domy v existujúcej zástavbe
- nerušivé prevádzky drobnej výroby
- čerpacie stanice pohonných hmôt mestského typu, ako súčasť parkovísk a garáží

***Neprípustné (zakázané) funkcie:***

- funkčné využitie, ktoré svojimi priestorovými a prevádzkovými nárokmi alebo vplyvmi na okolie neprimerane znižuje kvalitu prostredia, priamo alebo nepriamo obmedzuje využitie susedných pozemkov pre ich funkčné využitie
- zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, zariadenia stavebnej výroby, veľkosklady s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu
- zariadenia nadradených systémov dopravnej a technickej infraštruktúry
- zariadenia odpadového hospodárstva (zberné dvory, zberne druhotných surovín)
- zariadenia nadradených systémov energetiky, zariadenia energetiky lokálneho významu bez negatívnych dopadov na okolité prostredie (fotovoltaická elektrárňa, paroplynový cyklus, malá vodná elektrárňa, ...)
- ostatné zariadenia výroby, skladov a výrobných služieb, ako aj zariadenia dopravy ako hlavné stavby.

***Doplňujúce ustanovenia:***

Všetky druhy zariadení občianskej vybavenosti musia mať odstavné a parkovacie plochy pre osobné motorové vozidlá s požadovanou kapacitou umiestnené v rámci vlastného objektu, alebo na vlastnom pozemku zariadenia, ak tomu nebránia obmedzenia vyplývajúce z osobitných predpisov. V odôvodnených prípadoch ak nie je možné tieto plochy situovať v objekte alebo stavebným napojením naň, je možné ich umiestniť aj mimo tohto pozemku prípadne uvažovať s iným vhodným riešením. V povoľovacom konaní stavieb je nevyhnutné preukázať možnosť uspokojivého spôsobu parkovania a odstavovania vozidiel v kapacitne dostatočnom rozsahu.

<b>ÚŠZ    Územie špecifického záujmu (územie osobitného určenia)</b>
--

***Základná charakteristika:***

Predstavujú plochy osobitného určenia pre ochranné, bezpečnostné a iné zariadenia štátnych, alebo mestských orgánov.

***Výhradná funkcia:***

- zariadenia vybavenosti vojenského charakteru, civilnej ochrany, špeciálneho súdnictva, hasičských a záchranných útvarov a pod.

***Vhodné (prípustné) funkcie:***

- služobné byty
- odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia
- nevyhnutné plochy technického vybavenia
- príslušné pešie, cyklistické, motorové komunikácie
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň

***Podmienečne vhodné (obmedzené) funkcie:***

- zariadenia prechodného ubytovania

***Neprípustné (zakázané) funkcie:***

- všetky ostatné druhy funkcií nesúvisiace/nezlučiteľné s danou funkciou

**zŠROV  
OV****Zmiešané územie s prevahou zariadení pre šport a rekreáciu a****Základná charakteristika:**

Polyfunkčné plochy formujúce typický charakter prostredia s nižšou intenzitou využitia územia v nadväznosti na zastavané územie s prevahou prírodných prvkov, slúžiace pre rozvoj areálov a zariadení rekreačnej a zotavovaco-oddychovej vybavenosti miestneho, mestského a nadmestského významu vytvárajúce predpoklady pre uspokojovanie širokej škály športovo-rekreačných potrieb obyvateľov i návštevníkov mesta.

**Dominantná funkcia:**

- zariadenia veľkoplošného a areálového charakteru, ktoré sú tvorené prevažne otvorenými zariadeniami rekreácie, zotavenia a oddychu (športoviskami, ihriskami, kúpaliskami), pričom pri návrhu umiestňovania zariadení je potrebné zohľadňovať okolité prírodné prostredie a v maximálnej možnej miere zachovať jeho charakter
- zariadenia pre šport a rekreáciu
- plochy špecifických športových zariadení (jazdecké, motoristické a pod. zariadenia areálového typu)

**Vhodné (prípustné) funkcie:**

- zariadenia verejného stravovania a prechodného ubytovania (bistrá, kaviarne, vinárne, reštaurácie a pod., hotely, motely, turistické ubytovne a ostatné ubytovacie zariadenia)
- zariadenia obchodu a služieb – dominantne integrované do športovo-rekreačných komplexov
- obslužné komunikácie, plochy a objekty statickej dopravy, hromadné garáže vhodne začlenené do okolitej zástavby
- zariadenia technickej infraštruktúry slúžiace pre obsluhu územia
- plochy upravenej zelene
- rekreačno-zotavovacie plochy – pobytové lúky

**Podmienené vhodné (obmedzené) funkcie:**

- špecifické zariadenia dopravy lokálneho významu (napr. heliport, ...) – podmienené preverením podrobnejšou dokumentáciou
- bývanie ako súčasť obslužno-vybavenostných zariadení, celková kapacita max. 5% celkovej podlažnej plochy týchto zariadení
- kultúrne a zdravotnícke zariadenia slúžiace primárne obsluhu územia primárnej funkcie

**Neprípustné (zakázané) funkcie:**

- funkčné využitie, ktoré svojimi priestorovými a prevádzkovými nárokmi alebo vplyvmi na okolie (hluk, prach, exhaláty,...) narúša charakter prostredia a neprimerane limituje možnosti využitia príslušných pozemkov pre lokalizáciu zariadení športu a rekreácie
- rodinné domy, bytové domy
- zariadenia občianskej vybavenosti neslúžiace primárnej funkcii, s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu a negatívnym vplyvom na kvalitu prostredia (napr. veľkoobchodné zariadenia, hypermarkety (bigbox))
- zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, stavebníctva, sklady



- zariadenia nadradených systémov dopravnej a technickej infraštruktúry, čerpacie stanice pohonných hmôt
- zariadenia odpadového hospodárstva (napr. zberné dvory, zberne druhotných surovín)
- zariadenia energetiky lokálneho významu bez negatívnych dopadov na okolité prostredie (fotovoltaická elektrárňa, paroplynový cyklus, malá vodná elektrárňa,...), zariadenia nadradených systémov energetiky
- zariadenia pohrebníctva (cintoríny, urnové háje, krematóriá)

**Doplňujúce ustanovenia:**

Parkovanie užívateľov zariadení vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov, resp. na spoločných parkovacích plochách v rámci areálu. Nepripustiť parkovanie na voľných príľahlých prírodných plochách.

<b>zŠT    <i>Zmiešané územie s prevahou zariadení pre šport a telovýchovu</i></b>
---

**Základná charakteristika:**

Polyfunkčné plochy v zastavanom území mesta pre rozvoj areálov a zariadení športovej a telovýchovnej vybavenosti miestneho, mestského a nadmestského významu pre uspokojovanie širokej škály športovo-rekreačných aktivít obyvateľov a návštevníkov mesta.

**Dominantná funkcia:**

- zariadenia veľkoplošného a areálového charakteru, ktoré sú tvorené krytými športoviskami (haly, telocvične, plavecké bazény, ľadové plochy a štadióny a pod.), otvorenými športoviskami, ihriskami, kúpaliskami a ďalšími zariadeniami telovýchovy, ako aj drobnými zariadeniami pre športovo-rekreačné uspokojovanie potrieb obyvateľov

**Vhodné (prípustné) funkcie:**

- zariadenia vybavenosti verejného stravovania a ubytovania (bistrá, kaviarne, vinárne, reštaurácie a pod.), hotely všetkých kategórií, motely, turistické ubytovne a ostatné ubytovacie zariadenia
- zariadenia obchodu a služieb – dominantne integrované do športovo-rekreačných komplexov
- obslužné komunikácie, plochy a objekty statickej dopravy, hromadné garáže vhodne začlenené do okolitej zástavby
- zariadenia technickej infraštruktúry slúžiace pre obsluhu územia
- plochy zelene rekreačno-zotavovacieho prostredia (parkovo upravená zeleň, verejná a vyhradená zeleň športovísk a ihrísk a pod.)

**Podmienečne vhodné (obmedzené) funkcie:**

- bývanie ako súčasť obslužno-vybavenostných zariadení, celková kapacita max. 5% celkovej podlažnej plochy týchto zariadení
- špecifické zariadenia dopravy lokálneho významu (napr. heliport, ...) – podmienené preverením podrobnejšou dokumentáciou
- čerpacie stanice pohonných hmôt mestského typu bez sprievodných prevádzok
- nerušivé prevádzky drobnej výroby a služieb späté so základnou funkciou územia (výroba športových potrieb a pod.)

***Neprípustné (zakázané) funkcie:***

- funkčné využitie, ktoré svojimi priestorovými a prevádzkovými nárokmi alebo vplyvmi na okolie (hluk, prach, exhaláty,...) narúša charakter prostredia a neprimerane limituje možnosti využitia príslušných pozemkov pre lokalizáciu zariadení športu, telovýchovy a športovo-rekreačných aktivít
- rodinné domy, bytové domy
- zariadenia občianskej vybavenosti neslúžiace primárnej funkcii, s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu a negatívnym vplyvom na kvalitu prostredia (napr. veľkoobchodné zariadenia, hypermarkety (bigbox) a pod.)
- zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, stavebníctva, sklady
- zariadenia nadradených systémov dopravnej a technickej infraštruktúry, ostatné čerpacie stanice pohonných hmôt
- zariadenia odpadového hospodárstva (napr. zberné dvory, zberne druhotných surovín)
- zariadenia energetiky lokálneho významu bez negatívnych dopadov na okolité prostredie (fotovoltaická elektrárňa, paroplynový cyklus, malá vodná elektrárňa,...), zariadenia nadradených systémov energetiky
- zariadenia pohrebníctva (cintoríny, urnové háje, krematóriá)

***Doplňujúce ustanovenia:***

Parkovanie užívateľov zariadení športových a telovýchovných zariadení ako aj ostatnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov, resp. na spoločných parkovacích plochách v rámci areálu.

<b><i>R Územie pre rekreáciu v prírodnom prostredí</i></b>
--

Je prevažne tvorené nasledovnými typmi území pre rekreáciu v prírodnom prostredí, ktoré sú v grafickej časti územného plánu osobitne vyznačené

R zmiešané územie pre rekreáciu v prírodnom prostredí

RH zmiešané územie pre rekreáciu v prírodnom prostredí s hromadným ubytovaním

***Základná charakteristika:***

Funkčné využitie formujúce pôvodný typický charakter prostredia upraveným prírodným prostredím s nízkym podielom zastavaných plôch zamerané na vytvorenie podmienok rekreačných a oddychových aktivít realizovaných v prírodnom prostredí.

R zmiešané územie pre rekreáciu v prírodnom prostredí

***Dominantná funkcia:***

- rekreačné chaty pre individuálnu rekreáciu a doplnkové plochy
- prírodná a parkovo upravená líniová a plošná zeleň
- príslušné pešie, cyklistické a prístupové motorové komunikácie
- ostatné rekreačno-oddychové zariadenia adekvátne danému prírodnému prostrediu

***Vhodné (prípustné) funkcie:***

- doplnkové zariadenia maloobchodu, verejného stravovania a služieb súvisiacich s rekreáciou a oddychom slúžiace ako zázemie príslušnému rekreačnému územiu
- služobné byty a byty majiteľov zariadení
- odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia
- nevyhnutné plochy a zariadenia technického vybavenia územia

- pobytové lúky, lyžiarske zjazdovky, jazdecké areály, upravené prírodné plochy pre kolektívne športy v nadväznosti na rekreačno-oddychové chaty

**Podmienečne vhodné (obmedzené) funkcie:**

- športovo-rekreačné zariadenia – spevnené plochy športovísk a pod.
- zariadenia výrobných služieb viazaných na rekreáciu a oddych (oprava športového náradia a pod.)

**Nepripustné (zakázané) funkcie:**

- bývanie v rodinných a bytových domoch (okrem služobných bytov)
- zariadenia výroby, skladov a výrobných služieb, ako aj zariadenia dopravy ako hlavné stavby, čerpacie stanice pohonných hmôt všetkého druhu
- stavebníctvo a výroba stavebných hmôt
- poľnohospodárska výroba
- skladovanie a distribúcia
- zariadenia občianskej vybavenosti (administratíva, obchod, služby, školstvo, kultúra, zdravotníctvo, ...), kryté športové zariadenia
- zariadenia odpadového hospodárstva (zberné dvory, zberne druhotných surovín), zariadenia energetiky, zariadenia nadradených systémov energetiky
- všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov využívaných verejnosťou

**RH zmiešané územie pre rekreáciu v prírodnom prostredí s hromadným ubytovaním**

**Dominantná funkcia:**

- rekreačno-oddychové chaty hromadného ubytovania na prechodné ubytovanie s príslušenstvom a doplnkovými plochami
- rekreačné chaty pre individuálnu rekreáciu a doplnkové plochy
- prírodná a parkovo upravená líniová a plošná zeleň
- príslušné pešie, cyklistické a prístupové motorové komunikácie
- ostatné rekreačno-oddychové zariadenia adekvátne danému prírodnému prostrediu

**Vhodné (pripustné) funkcie:**

- zariadenia verejného stravovania a služieb súvisiacich s rekreáciou a oddychom slúžiace ako zázemie príslušnému rekreačnému územiu
- doplnkové zariadenia maloobchodu
- služobné byty a byty majiteľov zariadení
- odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia
- nevyhnutné plochy a zariadenia technického vybavenia územia
- pobytové lúky, lyžiarske zjazdovky, jazdecké areály, upravené prírodné plochy pre kolektívne športy v nadväznosti na rekreačno-oddychové chaty

**Podmienečne vhodné (obmedzené) funkcie:**

- bývanie individuálneho alebo skupinového charakteru adekvátne danému prírodnému prostrediu za podmienky, že neprichádza k zhoršeniu kvality okolitého prostredia a životného a prírodného prostredia lokality

- športovo-rekreačné zariadenia – spevnené plochy športovísk a pod. pre širšiu verejnú, autocamping a pod.
- 
- zariadenia výrobných služieb viazaných na rekreáciu a oddych (oprava športového náradia a pod.)

***Nepripustné (zakázané) funkcie:***

- bývanie v bytových domoch
- zariadenia výroby, skladov a výrobných služieb, ako aj zariadenia dopravy ako hlavné stavby, čerpacie stanice pohonných hmôt všetkého druhu
- stavebníctvo a výroba stavebných hmôt
- poľnohospodárska výroba
- skladovanie a distribúcia
- špecifické zariadenia dopravy lokálneho významu (napr. heliport,...)
- zariadenia občianskej vybavenosti (administratíva, obchod, služby, školstvo, kultúra, zdravotníctvo, ...), kryté športové zariadenia
- zariadenia odpadového hospodárstva (zberné dvory, zberne druhotných surovín), zariadenia energetiky, zariadenia nadradených systémov energetiky
- všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov využívaných verejnou

***Doplňujúce ustanovenia:***

Parkovanie užívateľov a návštevníkov rekreačno-oddychových zariadení musí byť riešené na pozemkoch ich užívateľov, či prevádzkovateľov. Nepripustiť parkovanie na voľných príľahlých prírodných plochách.

<b>Z</b>	<b>Územie záhradkárskych osád a záhradok</b>
----------	--

***Základná charakteristika:***

Územie vyhradené pre špecifickú formu rekreácie obyvateľov v záhradkárskych osadách, slúžiace pre individuálnu rekreáciu obyvateľov s dominantnými pestovateľskými plochami pre samozásobenie, charakteristické vysokým podielom upravenej poloverejnej alebo súkromnej zelene. Pre výstavbu záhradných chat je stanovený maximálny rozsah zastavania chatou odvodený od maximálnej výmery pozemku v rozsahu 400 m<sup>2</sup> a stanovením maximálneho koeficientu zastavania v hodnote 0,10.

***Dominantná funkcia:***

- záhradkárenie ako produkčno-rekreačná činnosť
- plochy zelene kategórie poľnohospodárska zeleň

***Vhodné (pripustné) funkcie:***

- záhradkárske domy, prístrešky resp. chaty v súlade s dominantnou funkciou
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie a cyklistické chodníky
- plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne
- zariadenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia (trafostanice, regulačné stanice plynu)
- doplnkové zariadenia spoločnej vybavenosti (zariadenia pre uskladnenie techniky a pod.)

- vodné toky, vodné plochy, zasakovacie plochy
- brehové a zasakovacie porasty obhospodarované prírodou blízskymi spôsobmi

**Podmienene vhodné (obmedzené) funkcie:**

- drobná poľnohospodárska výroba na spracovanie poľnohospodárskych produktov nerušiacu kvalitu prostredia situovaná v samostatných prevádzkových objektoch
- drobná sezónna predajňa poľnohospodárskych produktov
- doplnkové stavby a zariadenia služieb záhradkárom (zariadenia verejného stravovania/občerstvenia, detské ihriská, ...)

**Neprípustné (zakázané) funkcie:**

- bývanie akýchkoľvek foriem
- drobná poľnohospodárska výroba zhoršujúca kvalitu prostredia
- priemyselná výroba a činnosti výrobného, opravárenského charakteru a výrobné služby všetkých druhov
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt
- sklady a distribúcia mimo vyššie uvedených
- zariadenia občianskej vybavenosti akéhokoľvek druhu mimo vyššie uvedených
- plochy a zariadenia dopravnej a technickej vybavenosti, čerpacie stanice pohonných hmôt všetkého druhu
- všetky druhy funkcií s negatívnymi a rušivými vplyvmi na okolité prostredie, nesúvisiace s danou funkciou

**Doplňujúce ustanovenia:**

Parkovanie užívateľov záhradok musí byť riešené v rámci areálu záhradkárskeho osád.

**VPA Územie výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov**

**Základná charakteristika:**

Územie slúžiace predovšetkým pre lokalizáciu a rozvoj drobnej výroby, komunálnej výroby a výrobných služieb, ktoré nerušia a neobmedzujú životné a obytné prostredie mesta.

Územie je charakteristické nekompaktnou zástavbou so situovaním prevažne nízkopodlažných halových objektov slúžiacich pre výrobné i nevýrobné služby, skladovanie a výrobné prevádzky s obmedzeným negatívnym dopadom na okolie so značným podielom spevnených obslužných plôch.

**Dominantná funkcia:**

- prevádzky výrobnno-obslužných podnikateľských aktivít
- zariadenia výrobných služieb a výroby nerušiace svojou prevádzkou okolité mestské prostredie
- zariadenia veľkoobchodu, skladové priestory
- maloobchodné skladovacie prevádzky a areály
- málokapacitné a prenajímateľné výrobné, obslužné a skladovacie prevádzky
- opravárenské a servisné prevádzky
- prevádzky komunálneho a miestneho hospodárstva
- prevádzky údržby mestských infraštruktúrnych sietí, čistenia komunikácií a verejných plôch

- distribučno-skladovacie prevádzky a centrá, včítane predaja automobilov

**Vhodné (prípustné) funkcie:**

- čerpacie stanice pohonných hmôt všetkého druhu
- zariadenia obchodno-obslužnej vybavenosti pre obsluhu pracovníkov výroby (maloobchod, verejné stravovanie, služby)
- príjazdové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, vyhradené komunikácie areálov a pod.
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne
- zariadenia technickej infraštruktúry slúžiace pre obsluhu územia
- plochy upravenej zelene

**Podmienečne vhodné (obmedzené) funkcie:**

- zariadenia zvyšujúce komplexnosť služieb, nenarúšajúce svojimi priestorovými a prevádzkovými nárokmi prevládajúci charakter prostredia a nelimitujúce jeho využitie pre prevládajúce funkcie
- výučbové a doškoloňovacie zariadenia
- pohotovostné ubytovacie zariadenia
- vybavenosť komerčnej administratívy nesúvisiaca s hlavným funkčným využitím (prenajímateľné kancelárie a administratívne zariadenia)
- podnikové zdravotnícke zariadenia (ambulancia závodného lekára)
- obchodná vybavenosť (obchodné zariadenia)
- zariadenia verejného stravovania a prechodného ubytovania
- hromadné garáže
- zariadenia odpadového hospodárstva (zberné dvory, zberne druhotných surovín,...)
- zariadenia stavebníctva bez negatívneho dopadu na okolité prostredie
- zariadenia energetiky lokálneho významu bez negatívnych dopadov na okolité prostredie (fotovoltaická elektráreň, paroplynový cyklus, malá vodná elektráreň,...)

**Nepripustné (zakázané) funkcie:**

- bývanie v akejkoľvek podobe (okrem služobných bytov)
- zariadenia vybavenosti v akejkoľvek podobe (najmä však zariadenia školské, kultúrne, sociálne, zdravotné, cirkevné, športové, ...)
- rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská a športoviská a pod.)
- priemyselná výroba
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt
- poľnohospodárska výroba

**Doplňujúce ustanovenia:**

Všetky zariadenia lokalizované v tomto areáli musia byť verejne prístupné.

Parkovanie užívateľov a návštevníkov zariadení areálu musí byť riešené na pozemkoch ich užívateľov, či prevádzkovateľov, resp. na spoločných parkovacích plochách v rámci areálu.

<b>PS</b>	<b>Územie priemyselnej a stavebnej výroby a skladového hospodárstva</b>
-----------	---

**Základná charakteristika:**

Územie predstavujú plochy pre rozvoj priemyselnej výroby celomestského až nadmestského významu a sú určené pre situovanie stavieb a zariadení s potenciálnym rušivým účinkom na životné a obytné prostredie mesta.

Územie je charakteristické nekompaktnou zástavbou, tvorenou prevažne zástavbou halových a technologických objektov, sústredených v neverejných výrobných areáloch, s nízkym podielom zelene a vysokým podielom spevnených plôch, s vysokými nárokmi na obsluhu nákladnou dopravou a adekvátne výrobným procesom odpovedajúcim nižším nárokom na kvalitu životného prostredia.

**Dominantná funkcia:**

- výrobo-produkčné zariadenia areálového charakteru s regionálnou až nadregionálnou produkciou výroby
- priemyselný park regionálneho až nadregionálneho významu
- plochy a zariadenia priemyselnej výroby všetkých druhov
- plochy a zariadenia stavebnej výroby, stavebných hmôt a stavebných konštrukcií
- sklady a skladovacie plochy

**Vhodné (prípustné) funkcie:**

- kancelárske a správne budovy súvisiace s funkčnou náplňou
- zariadenia obchodno-obslužnej vybavenosti pre obsluhu pracovníkov výroby (maloobchod, verejné stravovanie, služby)
- základná vybavenosť zdravotníctva pre pracovníkov výroby (primárna lekárska starostlivosť)
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne, odstavné miesta a garáže
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie a plochy trás a zastávok MHD
- čerpacie stanice pohonných hmôt všetkých druhov
- plochy ochrannej a izolačnej zelene vyhradeného charakteru a plochy špecifickej vnútroareálovej zelene
- zariadenia energetiky lokálneho významu bez negatívnych dopadov na okolité prostredie (fotovoltaická elektráreň, paroplynový cyklus, malá vodná elektráreň,...)
- zariadenia odpadového hospodárstva (zberné dvory, zberne druhotných surovín,...)

**Podmienečne vhodné (obmedzené) funkcie:**

- obchodné a administratívne budovy, nesúvisiace s hlavným funkčným využitím
- výučbové a doškoloňovacie zariadenia, zariadenia súvisiaceho odborného školstva (učilištia, špeciálne školy)
- služobné byty a byty majiteľov zariadení
- pohotovostné ubytovacie zariadenia
- podnikové zdravotnícke zariadenia (ambulancia závodného lekára)
- zariadenia vedy a výskumu (výskumné pracoviská)

***Neprípustné (zakázané) funkcie:***

- bývanie v akejkoľvek podobe (okrem služobných bytov)
- zariadenia vybavenosti v akejkoľvek podobe (najmä však zariadenia školské, kultúrne, sociálne, zdravotné, cirkevné a športové)
- zariadenia prechodného ubytovania, hotely, zariadenia kultúry, školstva, zdravotníctva, sociálnych služieb
- zariadenia občianskej vybavenosti celomestského a regionálneho významu
- zariadenia pre šport a rekreáciu celomestského a regionálneho významu
- zariadenia poľnohospodárskej výroby (chov hospodárskych zvierat, ...)
- zariadenia pohrebníctva (cintoríny, urnové háje, krematóriá), ...

***Doplňujúce ustanovenia:***

Parkovanie užívateľov a návštevníkov zariadení areálu musí byť riešené na pozemkoch ich užívateľov, či prevádzkovateľov, resp. na spoločných parkovacích plochách v rámci areálu.

<b><i>RU Rekultivácia územia po ukončení povolených činností</i></b>
--

***Základná charakteristika:***

Územie narušené ľudskou činnosťou, ktoré je potrebné následne po ukončení povolených činností dostať do uspokojivého stavu s osobitným dôrazom na kvalitu pôdy, voľne žijúce živočíchy a rastliny, prirodzené biotopy, krajinu a pre prípadne iné vhodné využitie územia.

***Dominantná funkcia:***

- rekultivácia plôch dočasne využívaných na zákonom povolené činnosti, ktorých realizácia znehodnocuje/znehodnotila pôvodný prírodný charakter územia
- postupná rekultivácia v súlade s plánmi rekultivácie

***Vhodné (prípustné) funkcie:***

- činnosti povolené na základe osobitných zákonov (napr. banský zákon, zákon o odpadovom hospodárstve, zákon o geologických prácach, zákon o niektorých opatreniach na úseku environmentálnej záťaže a pod.)

***Podmienečne vhodné (obmedzené) funkcie:***

- aktivity a zariadenia bezprostredne súvisiace s povoleným funkčným využitím, ktoré boli súčasťou povoľovacích konaní

***Neprípustné (zakázané) funkcie:***

- všetky druhy funkcií mimo povolených
- skládky odpadov ako stavby technického vybavenia nesúvisiacich s ťažbou nerastného bohatstva, územné rozširovanie skládok odpadu nesúvisiacich s ťažbou nerastného bohatstva, spaľovne odpadu nesúvisiacich s ťažbou nerastného bohatstva, iné stavby na nakladanie s odpadom nesúvisiacich s ťažbou nerastného bohatstva a ostatné činnosti s negatívnymi vplyvmi na životné prostredie
- všetky druhy funkcií s negatívnymi a rušivými vplyvmi na okolité prostredie, nesúvisiace s danou funkciou.

***Doplňujúce ustanovenia:***

Realizovanie iného vhodného funkčného využitia územia je možné iba formou zmien a doplnkov územného plánu mesta Pezinok, pri ktorom je potrebné primerane



zohľadniť hodnotenie vplyvov na životné prostredie podľa príslušných platných právnych noriem.

### **Územie poľnohospodársky využívaných plôch**

#### **Základná charakteristika:**

Územie poľnohospodársky využívaných plôch (orná pôda, ovocné sady, chmeľnice ..... ) spolu s vinicami, trvalými trávnatými porastmi a ostatnou zeleňou vo voľnej krajine formuje typický charakter územia hlavne mimo zastavaného územia obce.

#### **Dominantná funkcia:**

- plochy využívané na pestovanie poľnohospodárskych plodín, chmeľu a ovocných stromčekov

#### **Vhodné (prípustné) funkcie:**

- drobné prevádzkové objekty pre obsluhu územia
- drobné hospodárske objekty súvisiace s rastlinnou výrobou (senníky, hnojiská, ....)
- drobné sezónne predajne a skladové priestory poľnohospodárskej produkcie
- obslužné komunikácie slúžiace pre obsluhu územia
- vodné toky, vodné plochy, zasakovacie plochy
- brehové a zasakovacie porasty obhospodarované prírodou blízkymi spôsobmi

#### **Podmienené vhodné (obmedzené) funkcie:**

- spevnené a nespevnené plochy rekreačných chodníkov s príslušným mobiliárom, parkovacie miesta, ...)
- rekreačné body (na križovatkách turistických trás), vyhliadkové body
- prvky malej architektúry, prvky s umeleckou výtvarnou hodnotou, kultúrno-historické prvky, v súlade s rekreačnou funkciou územia, najmä prípustného športovo-rekreačného mobiliáru, besiedky, prístrešky, lavičky, stoly, oddychové sedenia, mostík, lávka, informačné a orientačné tabule, vyhliadková veža, ...
- drobné zariadenia pre vedecko-výskumné účely,
- plochy pre nevyhnutné zariadenia dopravnej vybavenosti (prístupové cestné komunikácie, poľné cesty, ...)
- nevyhnutné manipulačné plochy na odstavenie vozidla, poľnohospodárskeho mechanizmu
- plochy pre nevyhnutné zariadenia technickej vybavenosti súvisiace s danou funkciou
- plochy a zariadenia technickej vybavenosti prípustných funkcií, ktoré je nevyhnutné umiestňovať vo voľnej krajine, na vyvýšených miestach v teréne
- plochy pre nevyhnutné zariadenia odpadového hospodárstva súvisiace s danou funkciou

#### **Nepřípustné (zakázané) funkcie:**

- bývanie trvalého a prechodného charakteru
- zariadenia občianskej vybavenosti, zariadenia pre šport a plochy pre rekreáciu v prírodnom prostredí
- zariadenia nadradených systémov dopravnej a technickej infraštruktúry, čerpace stanice pohonných hmôt

- zariadenia odpadového hospodárstva (zberné dvory, zberne druhotných surovín, ...)
- priemyselná výroba, stavebníctvo, skladovanie
- doprava, cestovný ruch ako hlavné funkcie
- všetky druhy funkcií s negatívnymi a rušivými vplyvmi na okolité prostredie, nesúvisiace s danou funkciou

### **Trvalé trávne porasty**

#### **Základná charakteristika:**

Územie trvalých trávnatých porastov spolu s poľnohospodársky využívanými plochami, vinicami, a ostatnou zeleňou vo voľnej krajine formuje typický charakter územia hlavne mimo zastavaného územia obce.

#### **Dominantná funkcia:**

- plochy využívané na obhospodarovanie trvalých trávnatých porastov a pastvu hospodárskych zvierat

#### **Vhodné (prípustné) funkcie:**

- prírode blízke spoločenstvá lúčnej flóry a fauny
- drobné prevádzkové objekty pre obsluhu územia (salaš, ....)
- drobné hospodárske objekty súvisiace s poľnohospodárskou výrobou (letné prístrešky pre zvieratá, ....)
- obslužné komunikácie slúžiace pre obsluhu územia
- vodné toky, vodné plochy, zasakovacie plochy
- brehové a zasakovacie porasty obhospodarované prírodou blízkymi spôsobmi

#### **Podmienečne vhodné (obmedzené) funkcie:**

- bývanie služobného charakteru integrované do prevádzkového zariadenia areálu (správcovský byt)
- rekreačné trasy (spevnené a nespevnené plochy rekreačných chodníkov s príslušným mobiliárom)
- drobné oddychové plochy, rekreačné body (na križovatkách rekreačných trás - turistických, cyklistických, jazdeckých, ..), vyhliadkové body
- kultúrno-historické prvky, prvky malej architektúry, prvky s umeleckou výtvarnou hodnotou, v súlade s rekreačnou funkciou územia, najmä prípustného športovo-rekreačného mobiliáru, besiedky, prístrešky, lavičky, stoly, oddychové sedenia, mostík, lávka, informačné a orientačné tabule, vyhliadková veža,...
- drobné zariadenia pre vedecko-výskumné účely,
- plochy pre nevyhnutné zariadenia dopravnej vybavenosti (prístupové cestné komunikácie, poľné cesty,...)
- nevyhnutné manipulačné plochy na odstavenie vozidla, poľnohospodárskeho mechanizmu
- plochy pre nevyhnutné zariadenia technickej vybavenosti súvisiace s danou funkciou
- plochy a zariadenia technickej vybavenosti prípustných funkcií, ktoré je nevyhnutné umiestňovať vo voľnej krajine, na vyvýšených miestach v teréne
- plochy pre nevyhnutné zariadenia odpadového hospodárstva súvisiace s danou funkciou

***Neprípustné (zakázané) funkcie:***

- bývanie trvalého a prechodného charakteru okrem nevyhnutného služobného bývania (správcovských bytov)
- zariadenia občianskej vybavenosti, zariadenia pre šport a plochy pre rekreáciu v prírodnom prostredí
- zariadenia odpadového hospodárstva (zberné dvory, zberne druhotných surovín, ...)
- priemyselná výroba, stavebníctvo, skladovanie
- doprava, cestovný ruch ako hlavné funkcie
- všetky druhy funkcií s negatívnymi a rušivými vplyvmi na okolité prostredie, nesúvisiace s danou funkciou

<b><i>Vinice</i></b>
----------------------

***Základná charakteristika:***

Územie viníc spolu s poľnohospodársky využívanými plochami (orná pôda, ovocné sady, chmelnice.....), trvalými trávnatými porastmi a ostatnou zeleňou vo voľnej krajine formuje typický charakter územia hlavne mimo zastavaného územia obce.

***Dominantná funkcia:***

- plochy určené na pestovanie viniča

***Vhodné (prípustné) funkcie:***

- obslužné komunikácie slúžiace pre obsluhu územia
- vodné toky, vodné plochy, zasakovacie plochy
- brehové a zasakovacie porasty obhospodarované prírodou blízkymi spôsobmi

***Podmienečne vhodné (obmedzené) funkcie:***

- drobné plochy rozptýlenej zelene v poľnohospodárskej krajine
- rekreačné trasy (spevnené a nespevnené plochy rekreačných chodníkov s príslušným mobiliárom)
- drobné oddychové plochy, rekreačné body (na križovatkách rekreačných trás - turistických, cyklistických, jazdeckých, ..), vyhliadkové body
- kultúrno-historické prvky, prvky malej architektúry, prvky s umeleckou výtvarnou hodnotou, v súlade s rekreačnou funkciou územia, najmä prípustného športovo-rekreačného mobiliáru, besiedky, prístrešky, lavičky, stoly, oddychové sedenia, mostík, lávka, informačné a orientačné tabule, vyhliadková veža,...
- plochy pre nevyhnutné zariadenia dopravnej vybavenosti (prístupové cestné komunikácie, poľné cesty,...)
- nevyhnutné manipulačné plochy na odstavenie vozidla, poľnohospodárskeho mechanizmu

***Neprípustné (zakázané) funkcie:***

- akákoľvek stavebná činnosť
- zariadenia občianskej vybavenosti, zariadenia pre šport a plochy pre rekreáciu v prírodnom prostredí
- zariadenia odpadového hospodárstva (zberné dvory, zberne druhotných surovín, ...)
- priemyselná výroba, stavebníctvo, skladovanie
- doprava, cestovný ruch ako hlavné funkcie

- všetky druhy funkcií s negatívnymi a rušivými vplyvmi na okolité prostredie, nesúvisiace s danou funkciou

### **Súvislý lesný porast**

#### **Základná charakteristika:**

súvislý lesný porast alebo lesný prieseok, plochy pôvodných lesných porastov a ostatného lesného pôdneho fondu určené na zachovanie a navrhované lesné porasty

#### **Dominantná funkcia:**

- funkčné využitie podporujúce špecifické funkcie lesa v súlade s typom lesa, s dôrazom na zachovanie prírodného charakteru prostredia.

#### **Vhodné (prípustné) funkcie:**

- rekreačná a zdravotná funkcia, s drobnou rekreačnou vybavenosťou, slúžiacie oddychu a rekreačnému pešiemu a športovému nemotorovému pohybu v prírode,
- otvorené plochy – prirodzené spoločenstvá lúčnej a lesnej flóry a fauny,
- riedkolesia,
- drobné vodné toky, sprievodná zeleň drobných vodných tokov a vodných plôch,
- rekreačno-športové zariadenia prírodného charakteru.

#### **Podmienené vhodné (obmedzené) funkcie:**

- funkčné využitie tvoriace doplnok základným funkciám lesa, slúžiacie na zabezpečenie jeho obhospodarovania, neprimerane nenarúšajúce prírodný charakter prostredia,
- najmä: menšie hospodárske objekty súvisiace s lesným hospodárstvom a poľovníctvom /prístrešky, posedy, horárne,.../,
- krajinná zeleň,
- doplnkové vybavenie turistických a cykloturistických trás /prístrešky, miesta s posedením,.../,
- obslužné komunikácie slúžiacie pre obsluhu územia, zariadenia technickej infraštruktúry slúžiacie pre obsluhu územia.

#### **Neprípustné (zakázané) funkcie:**

- funkčné využitie narúšajúce svojimi priestorovými a prevádzkovými nárokmi prírodné prostredie lesa, najmä:
- rodinné domy,
- bytové domy,
- zariadenia občianskej vybavenosti,
- zariadenia pre šport,
- zariadenia výroby, skladov,
- plochy pre rekreáciu v prírodnom prostredí,
- zariadenia nadradených systémov dopravnej a technickej infraštruktúry,
- ČSPH,
- zariadenia odpadového hospodárstva / zberné dvory, zberne druhotných surovín/,
- špecifické zariadenia dopravy lokálneho významu (heliport,...),
- zariadenia pohrebníctva /cintoríny, urnové háje, krematóriá/.

**Doplňujúce ustanovenia:**

- rešpektovať zákon NR SR č. 326/2005 o lesoch v znení neskorších predpisov

**Plochy zelene parkovo upravené**

**Základná charakteristika:**

sú určené pre plochy parkového charakteru so záhradno-architektonickými úpravami, ktoré sú voľne prístupné verejnosti

**Dominantná funkcia:**

- územie vyhradené pre plochy parkov a parkovo upravenej zelene, doplnenej mobiliárom a prvkami drobnej architektúry, vrátane prvkov pre verejne prístupné voľnočasové aktivity

**Vhodné (prípustné) funkcie:**

- vegetačné úpravy, ktoré svojim charakterom odpovedajú funkcii plochy zelene,
- parkové a terénne úpravy s malým podielom spevnených plôch.

**Podmienečne vhodné (obmedzené) funkcie:**

- prvky drobnej architektúry,
- zariadenia, ktoré svojím charakterom odpovedajú spôsobu využívania plôch a majú doplnkovú funkciu, napr. detské herné prvky, mobiliár (lavičky, fontánky...), osvetlenie a pod,
- existujúce budovy
- plochy a zariadenia technickej vybavenosti prípustných funkcií, ktoré je nevyhnutné umiestňovať na plochách zelene

**Nepripustné (zakázané) funkcie:**

- zariadenia bývania v akejkoľvek forme,
- zariadenia výrobné a skladovacie akéhokoľvek druhu,
- občianskej vybavenosti nesúvisiace s hlavnou funkciou,
- činnosti, ktoré nesmú narúšať hlavnú funkciu plochy – estetickú, hygienickú a izolačnú.

**Zeleň verejných komunikačných priestorov**

**Základná charakteristika:**

pozemky pre verejné komunikačné priestory s funkciami dopravnej vybavenosti a zelene v zastavanom území, s prvkami malej architektúry

**Dominantná funkcia:**

- komunikačné priestory – ulice, námestia – s príslušným vybavením uličného mobiliáru

**Vhodné (prípustné) funkcie:**

- plochy pre nevyhnutné zariadenia dopravnej vybavenosti (pešie a cestné komunikácie, cyklistický chodník, zastávky MHD,...) súvisiace s danou funkciou
- líniová stromová zeleň pozdĺž komunikácií a peších chodníkov (jednostranná, obojstranná)
- plochy s prírodou blízкими úpravami zelene (s nevyhnutnými rekultivačnými a revitalizačnými opatreniami a nevyhnutnou údržbou)
- uličné stromoradia, stromy solitéry, vodné prvky

- rekreačné trasy

**Podmienečne vhodné (obmedzené) funkcie:**

- prípustné sú výsadby sprievodnej zelene komunikácií
- chodníky (pešie komunikácie ulíc a námestí s príslušným mobiliárom, prislúchajúce ku cestným komunikáciám)
- plochy pre nevyhnutné zariadenia technickej vybavenosti súvisiace s danou funkciou

**Neprípustné (zakázané) funkcie:**

- iné funkčné využitie pre dopravu a stavby (napríklad v koridore vymedzenom pre zeleň umiestnenie chodníka)
- funkcie – bývanie, výroba, skladovanie ako hlavné funkcie
- všetky druhy funkcií s negatívnymi a rušivými vplyvmi na okolité prostredie, na susedné pozemky, na prírodné a spoločenské prostredie so zvýšenými nárokmi na dopravu (zápach, hluk, prašnosť, zvýšený výskyt hlodavcov,...), nesúvisiace s danou funkciou

<b>Sprievodná zeleň vodných tokov</b>
---------------------------------------

**Základná charakteristika:**

vegetácia rastúca na brehoch vodných tokov, vodných plôch a v inundačnom území vodného toku

**Dominantná funkcia:**

- plochy zelene lemujúce vodné toky a plochy slúžiace ako ochranná a izolačná zeleň vodných plôch a tokov

**Vhodné (prípustné) funkcie:**

- porasty drevín s vnútornou štruktúrou a vertikálnou členitosťou s dominantným zastúpením prirodzene sa vyskytujúcich autochtónnych druhov drevín

**Podmienečne vhodné (obmedzené) funkcie:**

- pešie chodníky, prvky drobného mobiliáru
- technické zariadenia s vodohospodárskou, príslušnou dopravnou, energetickou funkciou

**Neprípustné funkcie:**

- zmena druhovej skladby porastov
- výsadby nevhodných drevín, používanie cudzokrajných drevín
- poškodzovanie pôdneho krytu
- úprava vodných tokov a vodných plôch
- úpravy a zásahy do vodného toku, ktoré narúšajú stabilitu koryta
- akákoľvek stavebná činnosť

### ***Vodné plochy a toky***

#### ***Základná charakteristika:***

jazerá, rybníky a iné vodné plochy, prirodzené aj umelé korytá vodných tokov v nížinných a podhorských oblastiach

#### ***Dominantná funkcia:***

- plochy vodných tokov a plôch, vrátane technických zariadení na nich (s vodohospodárskou, dopravnou (pešie lávky,...), energetickou funkciou) nepresahujúcich plochy vodných tokov a plôch a príľahlej sprievodnej zelene.

#### ***Vhodné (prípustné) funkcie:***

- ponechať voľný nezastavaný pás územia pozdĺž oboch brehoch pri neupravených vodných tokoch v šírke min. 10 m a pri upravených min. 5 m

#### ***Podmienečne vhodné (obmedzené) funkcie:***

- riešenie a rozsah technických úprav a zariadení je potrebné stanoviť na základe podrobnejšej dokumentácie

#### ***Nepripustné (zakázané) funkcie:***

- všetky druhy funkcií s negatívnymi a rušivými vplyvmi na vodný režim vodných plôch a tokov, na okolité prostredie, na susedné pozemky, na prírodné a spoločenské prostredie so zvýšenými nárokmi na dopravu (zápach, hluk, prašnosť, zvýšený výskyt hlodavcov,...), nesúvisiace s danou funkciou

#### ***Doplňujúce ustanovenia:***

- rešpektovať zákon č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami

### ***Vyhradené územie zariadení nadradených systémov TI***

Územie vyhradené pre zariadenia nadradených systémov verejnej technickej vybavenosti mesta zabezpečujúcich zásobovanie územia mesta vodou, elektrickou energiou, zemným plynom, teplom, napojenie na telekomunikačné siete a likvidáciu tekutých i pevných odpadov. Ide plochy, jednoznačne určené pre lokalizáciu alebo rozvoj určitého konkrétneho zariadenia (ČOV a pod.). Ostatné (plošne menšie) zariadenia verejnej technickej vybavenosti sú súčasťou iných typov území (obytné, verejného vybavenia a pod.) v súlade so stanovenými podmienkami.

### ***Vyhradené územia a zariadenia cestnej dopravy***

Územie vyhradené pre trasy a plochy cestnej dopravy, vrátane križovaní s inými zariadeniami dopravnej infraštruktúry. Na plochách je možné rovnako vytvoriť plochy statickej dopravy za predpokladu, že nebudú prekážkou rozvoja navrhovanej cestnej siete. Ich súčasťou môžu byť pešie chodníky a cyklistické trasy oddelené od dopravného priestoru a sprievodná izolačná zeleň.

### ***Vyhradené územie zariadení železnice***

Územie vyhradené pre zariadenia železničnej dopravy, vrátane križovaní s inými zariadeniami dopravnej infraštruktúry. Ich súčasťou môžu byť rôzne plochy a zariadenia pre manipuláciu s tovarmi pre nákladnú dopravu, zariadenia pre prístup a nástup cestujúcich, plochy a zariadenia údržby, výstavby a ostatných činností viazaných na železničnú dopravu, sprievodná izolačná zeleň.

**Územie pohrebiska**

Územie vyhradené pre umiestnenie cintorínov a urnových hájov, vrátane prislúchajúcej vybavenosti. Územie pohrebísk slúži pre pochovávanie klasickým spôsobom, pre urnový háj. Súčasťou sú priestory a plochy pre pietne obrady, priestor kultúrno-historického významu kľudové plochy a zákutia pre oddych a meditácie, okrasná a izolačná zeleň, drobná architektúra (lavičky, smetné koše, osvetlenie), zjazdové chodníky zabezpečujúce obsluhu a zber odpadu, plochy a zariadenia pre údržbu. Umiestnenie krematória je na týchto plochách neprípustné.

Ochranné pásma cintorínov vyznačené v grafike UPN vymedzujú územie do vzdialenosti 50 m od územia vyhradeného pre cintorín. V podrobnejšej dokumentácii je potrebné posúdiť uplatnenie ochranných pásiem v zmysle ustanovení zákona č.470/2005 Z.z o pohrebníctve.

**3. Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia**

V súlade s navrhovanou koncepciou funkčného a priestorového usporiadania:

- preferovať rozvoj polyfunkčných plôch v centre mesta
- podporovať rozvoj kongresového, konferenčného a služobného turizmu v novo navrhovaných plochách občianskej vybavenosti, resp. na to potenciálnych zariadeniach v existujúcich rekreačných lokalitách
- preferovať rozvoj športovo-rekreačných aktivít vo väzbe na existujúce zariadenia
- podporovať využitie potenciálu pamiatkového stavebného fondu pre účely kultúrnej a spoločenskej vybavenosti
- školské zariadenia rozvíjať prednostne v súčasných areáloch (predškolské zariadenia, základné školy, stredné školy, špeciálne školy) vo vzťahu k vývoju počtu obyvateľov ako aj zabezpečiť základné vybavenie podľa rozvoja v nových obytných plochách (Rozálka sever, Muškát)
- podporovať rozvoj zariadení sociálnej starostlivosti (zariadení pre seniorov, domovov sociálnych služieb, dliečovacích zariadení, domova pre osamelých rodičov, denného stacionára,...) vo väzbe na obytné územia
- základnú občiansku vybavenosť slúžiacu pre obyvateľov mesta situovať v pešej dostupnosti obytných území
- pri lokalizácii zariadení občianskej vybavenosti zohľadniť ich nároky na dopravnú obsluhu.

**4. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia**

- rešpektovať pre automobilovú dopravu a cestnú sieť – pri rekonštrukciách či návrhoch nových komunikácií navrhnutú funkčnú triedu, šírkové pomery a podmienky dané tabuľkou č. 2 STN 736110/01 – „Charakteristiky funkčných tried MK A až C“; pri návrhu komunikácií zadefinovať uličnú čiaru
- stanoviť v komunikáciách navrhovaných peších trás dopravným značením max. povolenú rýchlosť automobilových vozidiel na 30 km/hod
- riešiť pre každú navrhovanú zastávku zastávkovú niku a prístrešok pre cestujúcich – pre prímestskú a mestskú hromadnú dopravu
- rešpektovať pri navrhovaní cyklistických trás tabuľku č. 6 STN 736110 „Šírka komunikácií podľa intenzity cyklistickej premávky“ (min. šírka jednosmernej



cyklistickej trasy 1 250 mm, obojsmernej 2 500 mm) a navrhovať podľa šírkových možností samostatné cyklistické trasy (bez chodcov)

- rešpektovať pri navrhovaní peších trás STN 736110, menovite v ich šírke (min. šírka chodníka 1 500 mm)
- rešpektovať pri navrhovaní statickej dopravy pravidlo umiestnenia parkovacích miest zámerov (vrátane individuálnej bytovej výstavby) stanovené podľa STN 736110 a STN 736110/01 výlučne na vlastných pozemkoch
- upresniť tvary novo navrhovaných križovatiek v podrobnejšej dokumentácii.

## **5. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia**

### **5.1. Zásobovanie elektrickou energiou**

- nové transformačné stanice pre obsluhu rozvojových území uvažovať v prevažnej miere kioskového prevedenia s kábelovým prívodom uloženým v zemi
- jestvujúce stĺpové a stožiarové transformačné stanice postupne meniť na murované
- nové vysokonapäťové (VN) rozvody v riešenom území navrhovať uložené v zemi
- sekundárne rozvody (NN) a domové prípojky v novej výstavbe navrhovať uložené v zemi
- elektromerové rozvádzače umiestňovať na hraniciach stavebných pozemkov tak, aby boli prístupné z verejných priestorov
- rozvod verejného osvetlenia komunikácií riešiť ako kábelový, uložený v zemi
- rozvody nízkeho napätia riešiť ako zemné kábelové
- preložky vedení vykonať v zmysle zákona 656/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov.

### **5.2. Zásobovanie plynom**

- realizovať rekonštrukciu plynárenských zariadení (regulačné stanice, plynovody) zabezpečujúcich bezpečnú dodávku zemného plynu pre navrhované rozvojové plochy podľa vecného a časového rozsahu určeného držiteľom príslušnej licencie na rozvod plynu
- rozšíriť mestskú sieť plynovodov tak, aby bolo možné čo najviac existujúcich a navrhovaných objektov a plôch zásobovať zemným plynom – zabezpečiť dodržiavanie ochranných pásiem existujúcich a nových zariadení
- vytvoriť územné podmienky – ochranu pre navrhované trasy prívodu plynu k navrhovaným rozvojovým plochám.

### **5.3. Zásobovanie teplom a ostatné druhy energie**

- v koncepcii územného rozvoja mesta sa odporúča naďalej uvažovať s existujúcim systémom centrálného zdroja tepla ako dôležitým systémom zásobovania teplom v meste a vytvoriť, resp. nevyklúčiť územné predpoklady pre jeho ďalší intenzívny a extenzívny rozvoj
- pri výstavbe nových objektov spotreby tepla v dosahu sietí centrálného zdroja tepla – bezkanálové prevedenie (CZT-BK) držiteľa povolenia (vo vymedzenom zásobovacom území) uprednostniť napojenie sa týchto objektov na sústavu CZT-BK za predpokladu technickej a ekonomickej prijateľnosti

- preferovať využívanie obnoviteľných zdrojov energie pred fosílnymi palivami za predpokladu splnenia kritérií energetickej a ekonomickej efektívnosti a kritérií ochrany životného prostredia – uvažovať s možnosťou napojenia aj rodinných domov na CZT-BK pri ekonomickej a enviromentálnej efektívnosti
- pri výstavbe všetkých nových zdrojov tepla v katastri mesta dodržať požiadavky neohrozenia verejných záujmov (§ 62 Zákona o územnom plánovaní a stavebnom poriadku č. 50/1976 Zb.) a pri zdrojoch tepla s inštalovaným výkonom nad 100 kW preukázať dodržanie emisných limitov
- v sústave decentrálneho zásobovania teplom (DZT) považovať zemný plyn elektrickú energiu a obnoviteľné zdroje energií ako základné zdroje palív a energie pre zásobovanie teplom
- ekonomickým rozborom hľadať možnosti využitia zemného plynu na kombinovanú výrobu tepla a elektrickej energie v kogeneračných jednotkách
- v súlade so štátnou energetickou politikou sa odporúča postupne realizovať opatrenia, ktoré zefektívnia výrobu a distribúciu tepla, znížia merné spotreby na objektoch a prispejú k menšiemu znečisteniu životného prostredia.

#### 5.4. Zásobovanie vodou

- zabezpečiť dostatočné kapacity zdrojov pitnej a úžitkovej vody v nadväznosti na urbanistické riešenie, novú výstavbu, dostavbu a prestavbu
- zabezpečiť komplexnú ochranu vodárenských zdrojov (pramene Stupy) v rozsahu platného rozhodnutia o ochrannom pásme vodárenského zdroja Stupy
- zabezpečiť napojenie rozvojových území na vodovodnú sieť
- zabezpečiť rozvoj vlastného systému zásobovania vodou (vodovodnej rozvodnej siete), jeho opravu, renováciu alebo výmeny s cieľom jeho stálej funkčnosti a spoľahlivosti
- vytvoriť a zachovať rezervu pre koridory výhľadových vedení vodovodov, najmä pre nadradené vedenia Podhorského skupinového vodovodu, uvažované prepojenie zo smeru Bratislava Rača (I. tlakové pásmo) – Sv. Jur – vodojem Grinava cez čerpaciu stanicu Grinava, dodatočné potrubie na zvýšenie kapacity prírodného potrubia od čerpacej stanice Podunajské Biskupice do vodojemu Grinava.

#### 5.5. Odkanalizovanie

- zabezpečiť rozširovanie kanalizačnej siete mesta v častiach bez kanalizácie
- zabezpečiť napojenie na verejnú kanalizáciu doposiaľ nepripojených existujúcich vzdialenejších okrajových lokalít mesta; v prípade ak ich napojenie nie je technicky možné alebo ekonomicky efektívne, je potrebné riešiť likvidáciu odpadových vôd v mieste ich vzniku (žumpy)
- v rozvojových oblastiach zabezpečiť dôslednú delenú sústavu kanalizácie (oddelené odvádzanie splaškových a dažďových vôd)
- likvidovať dažďové vody prednostne v mieste ich vzniku (t.j. v prípade vhodných geologických podmienok lokálnym decentralizovaným alebo centralizovaným vsakovaním málo znečistených vôd do horninového podlažia – nariadenie vlády SR č. 296/2006, §6). V prípade nevhodných podmienok na vsakovanie vôd je potrebná ich detencia a následné regulované vypúšťanie do povrchových tokov alebo do stokovej siete v súlade s požiadavkami správcov
- zabezpečovať zadržiavanie dažďovej vody v území využívaním všetkých možností decentrálnej retencie a detencie s cieľom zníženia dažďového odtoku

- zabezpečiť opatrenia pri urbanizácii rozvojových lokalít, aby vplyvom výstavby (zmenou odtokového koeficientu) nedochádzalo k zvyšovaniu odtokových množstiev z povodia a zrážkové vody ostávali v povodí
- v záujme zníženia kontaminácie podzemných vôd a zníženia hydraulického zaťaženia stôk, čerpacej stanice a ČOV balastnými vodami venovať pozornosť sústavnej obnove a utesňovaniu stokovej siete a zberačov. Odpájanie potokov, drenáží, nelegálnych napojení, zaústených do stokovej siete. Bez zníženia prítoku balastných vôd do stokovej siete bude ďalší rozvoj mesta výrazne limitovaný
- z hygienických dôvodov zachovať ochranné pásmo bývalej ČOV Pezinok, nakoľko v prípade potreby (dažďových príválov, poruchy čerpacej stanice) sa v otvorených nádržiach akumuluje voda zo stokovej siete
- vytvoriť a zachovať rezervu pre koridory výhľadových vedení stokových sietí, najmä pre nadradené časti Podhorskej vetvy tlakovej stokovej siete.

## 5.6. Vodné toky a plochy

- zabezpečiť peší prechod pozdĺž celého toku potoka Saulak od sídliska Sever až po Pinelovu nemocnicu a vytvoriť biologicky a prírodne hodnotný priestor pre oddych a dennú rekreáciu obyvateľov formou prechádzok. Odstup chodníka od brehovej čiar Blatiny by nemal byť menší ako 5,0 m
- vykonať také technické opatrenia (decentrálna retencia a detencia dažďových vôd s reguláciou odtoku) pri navrhovaní zaústenia vôd z povrchového odtoku (dažďových vôd) do vodných tokov, aby z územia odtekalo také množstvo vôd, aké z územia prirodzene odtekalo pred zástavbou. Požiadavka správcu vodných tokov je, aby sa uvažovalo s pôvodným koeficientom odtoku (t.j. stav pred zástavbou) a aby sa retenčné objemy dimenzovali na periodicitu 0,05 (doba opakovania 20 rokov) s dobou trvania dažďa podľa špecifikácie správcu (spravidla 15 - 120 min.).

## 5.7. Telekomunikácie

- vybudovať primárnu optickú sieť z jestvujúcich telekomunikačných uzlov s dostatočnou kapacitou optických vlákien s prihliadnutím na príslušné rezervy
- uvažovať v podrobnejšej dokumentácii s priestorom pre polozenie zemnej telekomunikačnej siete (metalická alebo optická sieť) ku každému stavebnému objektu
- uvažovať v rozvojových lokalitách so zemným vedením telekomunikačných trás a budovať jednotlivé prípojky do objektov s príslušnou kapacitou koordinovane s výstavbou príslušnej technickej infraštruktúry
- zabezpečiť kvalitu telekomunikačnej siete vhodnú pre prenos dát – postupný presun ťažiska telekomunikačných služieb z hlasových na dátové služby.

## 6. Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene

### 6.1. Zachovanie kultúrohistorických hodnôt

- rešpektovať zachovanú pôvodnú urbanistickú štruktúru mestského centra vymedzenú historickými hradbami mesta

- chrániť historické hodnoty, ktoré si vyžadujú zvýšenú pamiatkovú starostlivosť ako sú:
  - historická silueta tvorená výraznými dominantami sakrálnych a verejných stavieb
  - umelecko-historické a architektonické hodnoty pamiatkových objektov zapísaných v ÚZPF s dôrazom na relikty mestského opevnenia
  - umelecko-historické a architektonické hodnoty pamätihodností mesta
  - významné plochy zelene vhodne dotvárajúce historické prostredie pamiatkovej zóny
- zachovať celistvosť urbanistickej štruktúry pôvodnej zástavby mesta Pezinok a jeho miestnych ÄÄÄ Grinava a Cajla
- zachovať typické uličné ÄÄÄ, pôvodnú historickú parceláciu, tvar zastrešenia pôvodného mestského centra
- realizovať úpravy kultúrnych pamiatok a objektov dotvárajúcich ich prostredie na základe platnej legislatívy na úseku ochrany pamiatkového fondu
- zachovať hodnotnú existujúcu zeleň, skupiny stromov a solitéry vhodne dotvárajúce prostredie centra mesta
- udržiavať a primerane uchovávať i vonkajší vzhľad nechránených objektov pri novej výstavbe a dostavbe v prielukách a dvorových traktoch pôvodného mestského centra
- riadiť sa ustanoveniami Zákona ÄÄÄ 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov pri všetkých druhoch stavieb.

## 6.2. Ochrana a využívanie prírodných zdrojov

- zabezpečiť ochranu vôd a ich trvalo udržateľného využívania sledovaním nasledujúcich environmentálnych ÄÄÄ: postupne znižovať zneÄÄÄovanie prioritnými látkami, zastaviť alebo postupne ukonÄÄÄovať emisie, vypúšťanie a úniky prioritných nebezpečných látok stanovených podľa zákona ÄÄÄ 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady ÄÄÄ 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon)
- zamedziť ohrozeniu povrchových vôd v dôsledku erózne-akumulačných procesov
- minimalizovať chemizáciu, uprednostňovať zavedenie biotechnológie a alternatívneho spôsobu hospodárenia na poľnohospodárskej pôde
- na miestach s prejavmi plošnej vodnej erózie uplatňovať vrstevnicovú agrotechniku a mulÄÄÄovanie (výsev do ochrannej plodiny, strnišÄÄÄa, mulÄÄÄu alebo pozberových zvyškov)
- poľnohospodársku pôdu zabrať s ohľadom na prírodné podmienky riešeného územia, nenarušovať ucelenosť honov a nesÄÄÄažovať obhospodarovanie poľnohospodárskej pôdy nevhodným situovaním stavieb, jej delením a drobením
- uprednostňovať prirodzenú drevinovú skladbu porastov na jednotlivých stanovištiach za účelom potrebného zvyšovania infiltraÄÄÄnej schopnosti a retenÄÄÄnej kapacity lesných pôd
- rešpektovať ochranné pásmo lesov vymedzené podľa zákona ÄÄÄ 10 zákona ÄÄÄ 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších predpisov na pozemkoch do vzdialenosti 50 m od hranice lesného pozemku
- nespôsobovať fragmentáciu lesných ekosystémov (napr. holorubným spôsobom ÄÄÄažby a pod.)

- usmerňovať ťažbu nerastných surovín v súlade s ochranou životného prostredia a vodohospodárskymi záujmami.

### **6.3. Ochrana prírody a tvorba krajiny, vytváranie a udržiavanie ekologickej stability**

- rešpektovať vymedzené chránené územia prírody a nezasahovať do vymedzených chránených území prírody podľa zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov a lokality NATURA 2000
- rešpektovať chránené stromy v území
- nezasahovať do území s 3. a s vyšším stupňom ochrany
- rešpektovať prvky regionálneho územného systému ekologickej stability s nadregionálnym a regionálnym významom (regionálne biocentrum Zlatá studnička, regionálny biokoridor Limbašský potok – Šúr, regionálny biokoridor potok Blatina (Saulak) a nadregionálny biokoridor južné svahy Malých Karpát
- vo voľnej krajine podporovať a ochraňovať nosné prvky jej estetickú kvalitu a typického charakteru – prirodzené lesné porasty, vinohrady, nelesnú drevinovú vegetáciu v poľnohospodárskej krajine a vo vinohradoch v podobe remízok, medzí, vetrolamov, stromoradií), ako aj vodné toky s brehovými porastmi
- zachovať územia s typickou rázovitosťou vinohradníckej krajinnej štruktúry regiónu
- uplatňovať koncepčno-regulačné opatrenia pre zachovanie prevažne prirodzeného charakteru tokov v území a rešpektovať brehovú porasty a sprievodnú vegetáciu vodných tokov vymedzených ako biokoridory
- ponechať pozdĺž oboch brehov významných a drobných vodných tokov, pri rešpektovaní existujúcich zastavaných území, pásy zelene 5 – 10 m, ktoré zároveň plnia protieróznú funkciu
- vylúčiť zásahy v mokradových spoločenstvách – tzn. územiach mokradí regionálneho a lokálneho významu (Pezinok – vodná nádrž, Limbašský potok – Strapákov mlyn, Vodné nádrže nad Grinavou, Vodná nádrž Kučišdorf, Vodná nádrž Myslenice (Grinava) – Medvedie, Kotlíky), ktoré by mohli mať negatívny vplyv na vodný režim pozemkov (odvodňovanie pozemkov v blízkosti mokradí a pod.), aby nedochádzalo k zmenám a postupnej degradácii vlhkomilných spoločenstiev
- vytvárať v poľnohospodárskej krajine predpoklady pre zakladanie a rozvoj prvkov ÚSES – dotvoriť prvky kostry ÚSES (biocentrá a biokoridory) formou interakčných prvkov
- rešpektovať pri hospodárení na poľnohospodárskej pôde obmedzenia vyplývajúce z výskytu ekologicky významných segmentov krajiny (biocentier, biokoridorov) – najmä obmedzenie aplikácie chemickej ochrany a posilnenie integrovanej ochrany
- v prípade kolízie rozvojových zámerov s prvkami ÚSES je tieto potrebné konzultovať s príslušným orgánom ŠOP
- odstrániť rozptýlený odpad vo voľnej krajine.

### **6.4. Starostlivosť o plochy zelene**

- zachovať a udržiavať esteticky významné prírodné prvky sídla – parky a parkovo upravené plochy zelene, prírodné prvky začleňujúce sídlo do krajiny, ako sú línie sprievodných porastov vodných tokov, uličné stromoradia a stromoradia drevín v krajine

- formou výsadiieb izolačnej a ochrannej zelene eliminovať negatívne pôsobenie rušivých technických a dopravných prvkov v sídle.

## **7. Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie**

### **7.1. Ochrana kvality ovzdušia**

- používať pri budovaní nových priemyselných areálov a prevádzok zariadenia a technológie spĺňajúce národné limity a zároveň limity stanovené v environmentálnom práve EÚ
- používať zariadenia využívajúce obnoviteľné zdroje energie (biopalivo, bioplyn, slnečná energia, geotermálna energia,...)
- využívať zariadenia na spaľovanie, používajúce šetrné technológie a moderné odlučovacie zariadenia na znižovanie emisií.
- podporovať výsadbu ochrannej a izolačnej zelene v blízkosti železničných tratí, frekventovaných úsekov ciest a v blízkosti priemyselných areálov.

### **7.2. Ochrana kvality vôd**

- zabezpečiť postupnú účinnú sanáciu starých environmentálnych záťaží – bývalá skládka komunálneho odpadu Stará jama, odkaliská a iné pozostatky z banskej ťažby
- venovať zvýšenú pozornosť ochrane vodných zdrojov, zabezpečiť rekonštrukciu a dobudovanie kanalizácií a čistiarenských kapacít
- rešpektovať pobrežné pozemky vymedzené vo vzdialenosti 10 m od brehovej čiary vodohospodársky významného vodného toku a pri drobných vodných tokoch 5 m od brehovej čiary toku.

### **7.3. Hluková situácia**

- zabezpečiť spracovanie hlukových štúdií a akčných plánov na znižovanie hluku pre naplnenie požiadaviek platných legislatívnych predpisov v spolupráci s úradom samosprávneho kraja
- zohľadniť v podrobnejších riešeniach pôsobenie hluku i emisnej záťaže z dopravy a v prípade potreby navrhnúť protihlukové opatrenia v rámci hlukových štúdií Bratislavskej aglomerácie
- rešpektovať ustanovenia vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších predpisov.

### **7.4. Odpadové hospodárstvo**

- pokračovať v separovanom zbere využiteľných zložiek s cieľom znížiť množstvo komunálneho odpadu
- zabezpečiť následné využitie alebo nezávadné zneškodnenie problémových látok
- zneškodňovať problémové látky odbornou organizáciou
- kompostovať biologicky rozložiteľné odpady
- vypracovať a priebežne aktualizovať Program odpadového hospodárstva (POH) mesta v spolupráci s POH kraja.

## **8. Vymedzenie zastavaného územia obce**

SúčasnÉ zastavanÉ územie mesta Pezinok podľa vymedzenia z 1.1.1990 podľa SGKU je v návrhu rozšírenÉ o nové rozvojové plochy.

SúčasnÁ hranica zastavaného územia a jej navrhované rozšírenie je vyznačenÉ vo výkrese Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia a vo Výkrese regulatívov a verejnoprospešných stavieb.

## **9. Vymedzenie ochranných pásem a chránených území podľa osobitných predpisov**

OchrannÉ pásmo (OP) je legislatívne vymedzenÁ oblasť (plocha), ktorá slúži na zabezpečenie plynulej prevádzky (pri technickej infraštruktúre, doprave) a na ochranu pred negatívnymi účinkami.

Limity využitia územia predstavujú súbor predpisov (zákon, vyhláška a pod.) a noriem tvoriacich obmedzenia rozvoja v území. Ich účelom je zabezpečiť ochranu zložiek životného prostredia a systémov dopravnej a technickej infraštruktúry.

Do riešeného územia z existujúcich ochranných a bezpečnostných pásiem zasahujú pásma cestných stavieb (cesty II/502, II/503, III/5024, III/5025 a III/5022), železnice, zariadení elektrizačnej sústavy (VVN110 kV, VN 22 kV), plynárenských zariadení (vedenia vysokotlakého plynu), ochrannÉ pásma vodných tokov, zdrojov pitnej vody, čistiarne odpadových vôd, ako i chránené ložiskové územie a chránené územie prírody.

### **9.1. Limity využitia riešeného územia viažuce sa na zariadenia dopravnej a technickej infraštruktúry:**

#### **OchrannÉ pásma cestných stavieb**

určuje § 11 zákona 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov a vyhláška 35/1984 Zb. v znení neskorších predpisov nasledovne:

OchrannÉ pásma ciest § 11 zákona 135/1961 Zb. v znení neskorších predpisov:

(1) Na ochranu diaľnic, ciest a miestnych komunikácií a premávky na nich mimo územia zastavaného alebo určeného na súvislé zastavanie slúžia cestné ochrannÉ pásma. Pre jednotlivÉ druhy a kategórie týchto komunikácií určí šírku ochranných pásem vykonávací predpis, a to pri diaľniciach a cestách vyšších tried v rozsahu 50 až 100 metrov od osi príľahlého jazdného pásu, pri cestách nižších tried a miestnych komunikáciách 15 až 25 metrov od osi vozovky, nad a pod pozemnou komunikáciou. Cestné ochrannÉ pásmo pre novobudované alebo rekonštruované diaľnice, cesty a miestne komunikácie vzniká dňom nadobudnutia právoplatnosti územného rozhodnutia.

(2) V cestných ochranných pásmach je zakázaná alebo obmedzená činnosť, ktorá by mohla ohroziť diaľnice, cesty alebo miestne komunikácie alebo premávku na nich; príslušný cestný správny orgán povoľuje v odôvodnených prípadoch výnimky z tohto zákazu alebo obmedzenia záväzným stanoviskom.

Podľa § 15 ods. 1 vyhlášky č. 35/1984 Zb., ktorou sa vykonáva zákon o pozemných komunikáciách (cestný zákon) (ďalej len „vyhláška č. 35/1984 Zb.“) cestné ochrannÉ pásma sa zriaďujú pri všetkých diaľniciach, cestách a miestnych komunikáciách I. a II. triedy mimo zastavaného územia alebo územia určeného na súvislé zastavanie.

Vyhláška 35/1984 Zb. v znení neskorších predpisov, ktorou sa vykonáva zákon o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v § 15 uvádza:

(3) Hranicu cestných ochranných pásiem určujú zvislé plochy vedené po oboch stranách komunikácie vo vzdialenosti (aktuálne pre cesty na území mesta Pezinok)

- 25 metrov od osi vozovky cesty II. triedy a miestnej komunikácie, ak sa buduje ako rýchlostná komunikácia,
- 20 metrov od osi vozovky cesty III. triedy,
- 15 metrov od osi vozovky miestnej komunikácie I. a II. triedy.

### **Ochranné pásma ťeleznice**

určuje Zákon 513/2009 Z .z. o dráhach v znení neskorších predpisov. V § 5 sa uvádza:

(1) Ochranné pásmo dráhy je priestor po oboch stranách obvodu dráhy vymedzený zvislými plochami vedenými v určenej vzdialenosti od hranice obvodu dráhy; zriaďuje sa na ochranu dráhy, jej prevádzky a dopravy na nej.

(3) Ak stavebné povolenie neurčuje inak, hranica ochranného pásma dráhy je

a) pre ťelezničnú dráhu 60 metrov od osi krajnej koľaje, najmenej však 30 metrov od vonkajšej hranice obvodu dráhy,

b) pre ostatné koľajové dráhy a pre pozemnú lanovú dráhu 15 metrov od osi krajnej koľaje,

(4) Ak dráha vedie po cestnej komunikácii alebo v uzavretom priestore prevádzkovateľa dráhy, ochranné pásmo dráhy sa nezriaďuje.

Podľa § 6 je v ochrannom pásme dráhy zakázané umiestňovať stavby bez súhlasu prevádzkovateľa dráhy a bez záväzného stanoviska špeciálneho stavebného úradu.

Obvod dráhy je definovaný v § 3 v zákone 513/2009 Z. z. o Ochranné pásma letísk, heliportov a leteckých pozemných zabezpečovacích zariadení

Na katastrálne územie Grinava zasahujú ochranné pásma leteckého pozemného rádiového zariadenia – Radiolokátor MSS Veľký Javorník. Tento je umiestnený na katastrálnom území Svätého Jura. Ochranné pásma sú určené rozhodnutím Štátnej leteckej inšpekcie zn. 1-33/95/OLPZ-7 zo dňa 3.2.1995, s obmedzením pre túto časť k.ú.:

Pod ochranným pásmom nesmú byť súvislé kovové prekážky do vzdialenosti 3000 m, ktoré sú svojou plochou kolmé k stanovisku radaru, ak čelná plocha presahuje rozmer 100 x 20 m a to len vtedy, ak ide o priestor prevádzkovo dôležitý.

V zmysle §30 zákona č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve (letecký zákon), je potrebný súhlas Leteckého úradu Slovenskej republiky na umiestnenie stavieb a zariadení nestavebnej povahy mimo ochranných pásiem, ktoré by svojimi vlastnosťami mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky, ak ide o:

- a) stavby alebo zariadenia vysoké 100 m a viac nad terénom,
- b) stavby a zariadenia vysoké 30 m a viac umiestnené na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú krajinu,
- c) zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia veľmi vysokého napätia 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielačie stanice.

### **Ochranné pásma zariadení elektrizačnej sústavy**

určuje Zákon 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.



V § 43 Ochranné pásma sa uvádza:

V § 36 Ochranné pásma sa uvádza:

(1) Na ochranu zariadení elektrizačnej sústavy sa zriaďujú ochranné pásma. Ochranné pásmo je priestor v bezprostrednej blízkosti zariadenia elektrizačnej sústavy, ktorý je určený na zabezpečenie spoľahlivej a plynulej prevádzky a na zabezpečenie ochrany života a zdravia osôb a majetku.

(2) Ochranné pásmo vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča. Táto vzdialenosť je pri napätí

- a) od 1 kV do 35 kV vrátane
  - pre vodiče bez izolácie 10 m; v súvislých lesných priesekoch 7 m
  - pre vodiče so základnou izoláciou 4 m; v súvislých lesných priesekoch 2 m
  - pre zavesené káblivé vedenie 1 m,
- b) od 35 kV do 110 kV vrátane 15 m,
- c) od 110 kV do 220 kV vrátane 20 m

(4) V ochrannom pásme vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia a pod elektrickým vedením je zakázané

- a) zriaďovať stavby, konštrukcie a skládky,
- b) vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m,
- c) vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti do 2 m od krajného vodiča vzdušného vedenia s jednoduchou izoláciou,
- d) uskladňovať ľahko horľavé alebo výbušné látky,
- e) vykonávať činnosti ohrozujúce bezpečnosť osôb a majetku,
- f) vykonávať činnosti ohrozujúce elektrické vedenie a bezpečnosť a spoľahlivosť prevádzky sústavy.

(5) Vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti presahujúcej 5 m od krajného vodiča vzdušného vedenia možno len vtedy, ak je zabezpečené, že tieto porasty pri páde nemôžu poškodiť vodiče vzdušného vedenia.

(6) Vlastník nehnuteľnosti je povinný umožniť prevádzkovateľovi vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia prístup a príjazd k vedeniu a na ten účel umožniť prevádzkovateľovi vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia udržiavať priestor pod vedením a voľný pruh pozemkov (bezlesie) so šírkou 4 m po oboch stranách vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia. Táto vzdialenosť sa vymedzuje od dotyku kolmice spustenej od krajného vodiča nadzemného elektrického vedenia na vodorovnú rovinu ukotvenia podperného bodu.

(7) Ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla. Táto vzdialenosť je

- a) 1 m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky,
- b) 3 m pri napätí nad 110 kV.

(8) V ochrannom pásme vonkajšieho podzemného elektrického vedenia a nad týmto vedením je zakázané

- a) zriaďovať stavby, konštrukcie, skládky, vysádzať trvalé porasty a používať osobitne ťažké mechanizmy,
- b) vykonávať bez predchádzajúceho súhlasu prevádzkovateľa elektrického vedenia zemné práce a iné činnosti, ktoré by mohli ohroziť elektrické vedenie, spoľahlivosť a bezpečnosť prevádzky, prípadne sťažiť prístup k elektrickému vedeniu.

(9) Ochranné pásmo elektrickej stanice

- a) vonkajšieho vyhotovenia s napätím 110 kV a viac je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 30 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice,
- b) vonkajšieho vyhotovenia s napätím do 110 kV je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 10 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice,
- c) s vnútorným vyhotovením je vymedzené oplotením alebo obostavanou hranicou objektu elektrickej stanice, pričom musí byť zabezpečený prístup do elektrickej stanice na výmenu technologických zariadení.

**Ochranné a bezpečnostné pásma plynárenských zariadení a plynovodov**

určuje Zákon 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov uvádza v nasledovných paragrafoch:

§ 79

Ochranné pásmo

(1) Ochranné pásma sa zriaďujú na ochranu plynárenských zariadení a priamych plynovodov.

(2) Ochranné pásmo na účely tohto zákona je priestor v bezprostrednej blízkosti priameho plynovodu alebo plynárenského zariadenia vymedzený vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia meraný kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia. Vzdialenosť na každú stranu od osi plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia je

- a) 4 m pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm,
- b) 8 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 201 mm do 500 mm,
- c) 12 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 501 mm do 700 mm,
- d) 50 m pre plynovod s menovitou svetlosťou nad 700 mm,
- e) 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území obce s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa,
- f) 8 m pre technologické objekty,
- g) 150 m pre sondy,
- h) 50 m pre iné plynárenské zariadenia zásobníka a ťažobnej siete neuvedené v písmene a) až g).

§ 80

Bezpečnostné pásmo

(1) Bezpečnostné pásmo je určené na zabránenie porúch alebo havárií na plynárenských zariadeniach alebo na zmiernenie ich dopadov a na ochranu života, zdravia a majetku osôb.

(2) Bezpečnostným pásmom na účely tohto zákona sa rozumie priestor vymedzený vodorovnou vzdialenosťou od osi plynovodu alebo od pôdorysu plynárenského zariadenia meraný kolmo na os alebo na pôdorys. Vzdialenosť na každú stranu od osi plynovodu alebo od pôdorysu plynárenského zariadenia je

- a) 10 m pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa prevádzkovaných na voľnom priestranstve a na nezastavanom území,
- b) 20 m pri plynovodoch s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 350 mm,
- c) 50 m pri plynovodoch s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou nad 350 mm,

- d) 50 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou do 150 mm,
- e) 100 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou do 300 mm,
- f) 150 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou do 500 mm,
- g) 200 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou nad 500 mm,
- h) 50 m pri regulačných staniciach, filtračných staniciach, armatúrnych uzloch,
- i) 250 m pre iné plynárenské zariadenia zásobníka a ťažobnej siete neuvedené v písmene a) až h).

(3) Pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa, ak sa nimi rozvádza plyn v súvislej zástavbe, bezpečnostné pásma určí v súlade s technickými požiadavkami prevádzkovateľ distribučnej siete.

Požiadavky na umiestňovanie stavieb v ochrannom a bezpečnostnom pásme plynárenských zariadení určuje Technické pravidlo, Plyn, číslo 906 01, Požiadavky na umiestňovanie stavieb v ochranných a bezpečnostných pásmach distribučných sietí, ktoré vypracoval Slovenský plynárenský a naftový zväz – Slovenská plynárenská agentúra, s.r.o., Bratislava, v roku 2008.

### **Na ochranu sústavy tepelných zariadení**

sa zriaďujú ochranné pásma podľa zákona č. 657/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov nasledovne:

#### **§ 36**

(2) Ochranné pásmo je priestor v bezprostrednej blízkosti tepelného zariadenia, ktorý je určený na zabezpečenie jeho spoľahlivej a plynulej prevádzky a na zabezpečenie ochrany života, zdravia osôb a majetku.

(3) Ochranné pásmo zariadení na výrobu alebo rozvod tepla po odovzdávaciu stanicu tepla je vymedzené zvislými rovinami vedenými po jeho obidvoch stranách vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto zariadenie.

Táto vzdialenosť je

- a) v zastavanom území na každú stranu 1m
- b) mimo zastavaného územia na jednu stranu 3 m a na druhú stranu 1 m, podľa určenia držiteľa povolenia na rozvod tepla

(4) Ochranné pásmo odovzdávacej stanice tepla je vymedzené zvislými rovinami vedenými vo vodorovnej vzdialenosti 3 m kolmo na oplotenú alebo na obmurovanú hranicu objektu stanice; odovzdávacou stanicou sa rozumie časť sústavy tepelných zariadení, ktorá slúži na zmenu parametrov (najmä tlaku a teploty) odovzdanej teplotnosnej látky, na hodnoty a účely potrebné na jeho ďalšie využitie (najmä distribúciu, prípravu teplej úžitkovej vody a na technologické účely).

(5) Ochranné pásmo rozvodu tepla za odovzdávacou stanicou je vymedzené zvislými rovinami vedenými po jeho obidvoch stranách vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto zariadenie len v prípade, že by mohlo dôjsť k ohrozeniu plynulosti dodávky tepla a bezpečnosti prevádzky zariadenia, a to najviac

- a) v zastavanom území na každú stranu 1m,
- b) mimo zastavaného územia na jednu stranu 3 m a na druhú stranu 1 m, podľa určenia držiteľa povolenia.

### **Ochranné pásma vodohospodárskych vedení a zariadení**

Na ochranu verejných vodovodov a verejných kanalizácií pred poškodením sa vymedzuje podľa § 19 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných

kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach v znení neskorších predpisov pásma ochrany :

- 1,5 m na obidve strany od vonkajšieho obrysu potrubia pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii do priemeru 500 mm,
- 2,5 m pri priemere nad 500 mm.

V zmysle §48 a 49 Zákona o vodách (364/2004 Z. z.) a na základe požiadavky správcu vodných tokov (SVP, š.p. OZ Bratislava) je vymedzené pásmo ochrany v rozsahu pobrežných pozemkov vodných tokov, resp. vodných nádrží. Do týchto pozemkov nie je možné umiestňovať vedenia a zariadenia inžinierskych sietí, stavby trvalého charakteru (ani oploenie) a vysádzať súvislú vzrastlú zeleň z dôvodu zabezpečenia prístupu mechanizácie správcu pre výkon údržby a prevádzky.

Pobrežnými pozemkami v závislosti od druhu opevnenia brehu a druhu vegetácie pri vodohospodársky významnom vodnom toku sú pozemky do 10 m od brehovej čiary a pri drobných vodných tokoch do 5 m od brehovej čiary; pri ochrannej hrádzi vodného toku do 10 m od vzdušnej a návodnej päty hrádze. Pri vodných nádržiach je hranica pobrežného pozemku 2,0 m od maximálnej retenčnej hladiny vodnej nádrže a v mieste prehradenia dvojnásobok výšky hrádze od jej vzdušnej päty.

V zmysle §32 Zákona o vodách (364/2004 Z. z.) sú na ochranu výdatnosti, kvality a zdravotnej bezchybnosti vody z vodárenských zdrojov zriadené ochranné pásma vodárenských zdrojov prvého až tretieho stupňa ochrany, ktoré sú súčasne aj pásmom hygienickej ochrany. V prípade mesta Pezinok ide konkrétne o ochranné pásmo vodárenského zdroja – prameňov Stupy, ktorého rozsah je určený rozhodnutím orgánu štátnej vodnej správy.

### **Ochranné pásma telekomunikácií**

sú určené podľa zákona č. 610/2003 Z. z. o elektronických komunikáciách. V zmysle príslušnej telekomunikačnej vyhlášky a noriem STN predstavujú ochranné pásma telekomunikačných zariadení:

- 1 m pre miestne telekomunikačné káble a rozvody
- 1,5 m a 3 m pre diaľkové a spojovacie vedenia.

Na ochranu proti rušeniu prevádzky rádiokomunikačných zariadení sa určujú kruhové a smerové ochranné pásma. Rozsah týchto pásiem sa stanovuje individuálne výpočtom a potvrdzuje v územnom konaní. Kruhové ochranné pásmo môže byť vymedzené kružnicou s polomerom až 500 m.

V prípade križovania a súbehu telekomunikačných vedení so silovým vedením musí byť dodržaná norma STN 73 6005 o priestorovej úprave vedení technického vybavenia a norma STN 33 40 50 ods. 3.3.1. o podzemných telekomunikačných vedeniach.

## **9.2. Limity využitia riešeného územia viažuce sa na ochranu prírodných prvkov**

**Pobrežné pozemky vodných tokov** určuje Zákon 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Z. z. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon).

### **§ 32**

Ochranné pásma vodárenských zdrojov

(1) Na ochranu výdatnosti kvality a zdravotnej bezchybnosti vody vodárenských zdrojov, ktoré sa využívajú, orgán štátnej vodnej správy určí ochranné pásma na základe posudku orgánu na ochranu zdravia. Ak to vyžadujú závažné okolnosti, môže orgán štátnej vodnej správy určiť ochranné pásma aj pre využiteľné

vodárenské zdroje a pre vodné zdroje určené na odber pre pitnú vodu s kapacitou nižšou, ako sú definované vodárenské zdroje. Určené ochranné pásma sú súčasne pásmami hygienickej ochrany podľa osobitného predpisu.

(2) Ochranné pásma vodárenských zdrojov sa členia na ochranné pásmo I. stupňa, ktoré slúži na jeho ochranu v bezprostrednej blízkosti miesta odberu vôd alebo záchytného zariadenia, a na ochranné pásmo II. stupňa, ktoré slúži na ochranu vodárenského zdroja pred ohrozením zo vzdialenejších miest. Na zvýšenie ochrany vodárenského zdroja môže orgán štátnej vodnej správy určiť aj ochranné pásmo III. stupňa.

#### § 49

Oprávnenia pri správe vodných tokov

(2) Pri výkone správy vodného toku a správy vodných stavieb alebo zariadení môže správca vodného toku užívať pobrežné pozemky. Pobrežnými pozemkami v závislosti od druhu opevnenia brehu a druhu vegetácie pri vodohospodársky významnom vodnom toku sú pozemky do 10 m od brehovej čiary a pri drobných vodných tokoch do 5 m od brehovej čiary; pri ochrannej hrádzi vodného toku do 10 m od vzdušnej a návodnej päty hrádze.

### **Chránené územia prírody**

Do riešeného územia mesta Pezinok zasahujú plochy Chránenej krajinej oblasti Malé Karpaty, Prírodnej rezervácie Zlatá studnička a Chránené vtáčie územie Malé Karpaty, ako aj navrhované územia európskeho významu (NATURA 2000) Homolské Karpaty a Kuchynská hornatina.

Chránené územia sú vyhlásené v zmysle § 17 zákona NR SR č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov.

### **Chránené ložiskové územia a dobývacie priestory**

Ochrana nerastných surovín je legislatívne upravená zákonom č. 44/1988 Zb. o ochrane a využití nerastného bohatstva (Banský zákon) v znení neskorších predpisov.

Na území mesta Pezinok sa nachádza viacero lokalít s rozvinutou alebo menej rozvinutou ťažbou. Ide o nasledovné ložiská:

#### **Výhradné ložiská – chránené ložiskové územie**

Cajla I (nerudy), Pezinok I (zlaté a strieborné rudy), Pezinok II – Zlatá žila (zlaté a strieborné rudy), Pezinok II – Sb (antimónové rudy), Pezinok (zlaté a strieborné rudy),

Pezinok – Vinohrady (antimónové rudy), Pezinok (antimónové rudy), Pezinok – Sb (antimónové rudy),

#### **Výhradné ložiská – dobývacie priestory**

Pezinok II – Zlatá žila (zlaté a strieborné rudy), Pezinok (zlaté a strieborné rudy), Pezinok II – Sb (antimónové rudy), Cajla (stavebný kameň – vápenec), Pezinok (antimónové rudy), Pezinok – Sb (antimónové rudy), Pezinok I (tehliarske suroviny)

#### **Ložisko nevyhradeného nerastu**

Pezinok – Cajlanská homola (stavebný kameň – vápenec)

### 9.3. Limity využitia riešeného územia viažuce sa na ostatné normy

#### Ochranné pásmo pohrebísk

Podľa § 15 ods. 7 zákona č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve je ochranné pásmo pohrebiska 50 metrov. V tomto ochrannom pásme sa nesmú povoľovať ani umiestňovať budovy okrem budov, ktoré poskytujú služby súvisiace s pohrebníctvom.

Podmienky na umiestňovanie studní na zásobovanie pitnou vodou – domových studní obsahuje STN – 75 5115 Studne individuálneho zásobovania pitnou vodou, podľa ktorej najmenšia vzdialenosť pre umiestňovanie studne od zdrojov znečistenia tj. od pohrebiska je 30 metrov (pre málo priepustné prostredie) a 100 metrov pre priepustné prostredie (štrky, piesky).

#### Ochranné pásma pamiatkového fondu

Zákon 208/2009 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení zákona č. 479/2005 Z. z. upravuje podmienky ochrany kultúrnych pamiatok a pamiatkových území. V § 18 Vyhlasovanie ochranného pásma sa uvádza:

(1) Ochranné pásmo je územie vymedzené na ochranu a usmernení rozvoj prostredia alebo okolia nehnuteľnej kultúrnej pamiatky, pamiatkovej rezervácie alebo pamiatkovej zóny.

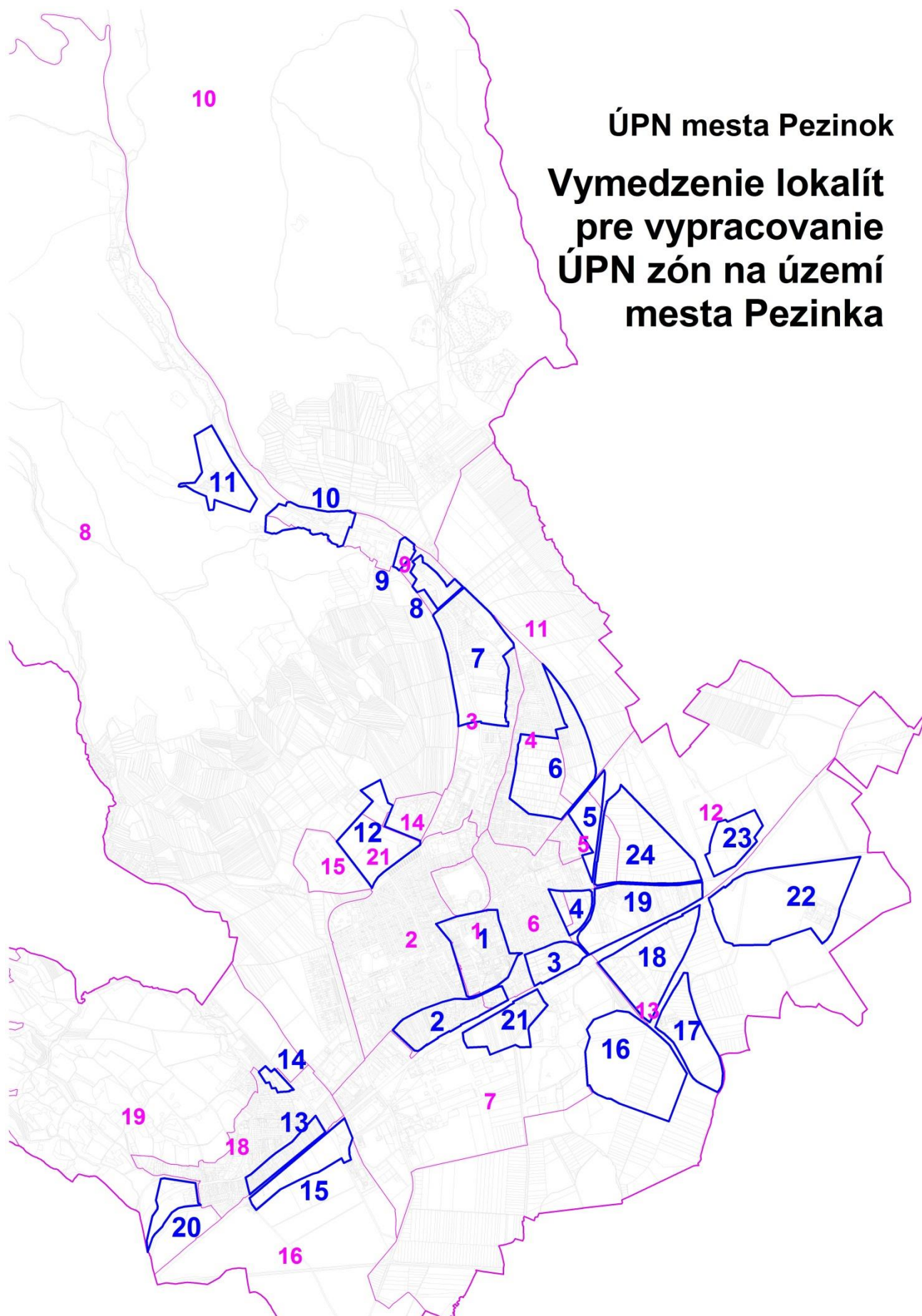
## 10. Vymedzenie častí mesta, na ktoré je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny

Pre zabezpečenie ďalšieho rozvoja mesta a racionálneho využívania jeho územia v ťažiskových polohách treba následne po schválení územného plánu mesta Pezinok zabezpečiť vypracovanie podrobnejšej územnoplánovacej dokumentácie (územný plán zóny) pre vymedzené lokality pred ich exploatáciou, prípadne zosúladiť (v prípade potreby) platné územné plány zón s územným plánom mesta ako ich nadradenou dokumentáciou.

Pre vypracovanie územného plánu zóny (ÚPN-Z) sú navrhnuté nasledovné lokality:

1. centrálna mestská zóna, 2. Za koníčkcom – Jesenského – Holubyho, 3. cintorín – Lesnícka, 4. Hypernova, 5. Muškát II., 6. Muškát I., 7. Rozálka sever, 8. Krížna, 9. Zumberská, 10. Fabiánov mlyn, 11. Rudné bane, 12. Rozálka, 13. Myslenická, 14. Grünfeld, 15. železničná stanica Grinava, 16. Viničnianska – juh, 17. Natálin majer, 18. Viničnianska – sever, 19. Šenkvičká, 20. Grinava – priemysel, 21. Za dráhou, 22. Panholec, 23. EBA, 24. Gánok

**ÚPN mesta Pezinok**  
**Vymedzenie lokalít**  
**pre vypracovanie**  
**ÚPN zón na území**  
**mesta Pezinka**



Okrem týchto ÚPN-Z sa navrhuje vypracovať ÚPN-Z jednotlivých rekreačných lokalít v ktorej sa územie rekreačných lokalít rozdelí na charakteristické homogénne územne časti (napr. na územie individuálnych chát, územie bývalých podnikových zariadení, územie pre voľnočasové aktivity a športové využitie, územie zariadení technickej infraštruktúry a pod.), pre ktoré sa stanovujú podrobnejšie regulatívy priestorového a funkčného využitia, vychádzajúce zo schválených regulatívov tohto územného plánu mesta Pezinok. ÚPN-Z rekreačnej lokality Baba je potrebné vypracovať ako spoločný územný plán zóny s obcou Pernek v ktorom sa určujú regulatívy priestorového rozvoja celej rekreačnej lokality v závislosti na kapacitách potrebnej vybavenosti technickou infraštruktúrou v záujme návrhu rozvoja predovšetkým zimných športov a ÚPN-Z rekreačnej lokality Leitne v spolupráci s obcou Limbach v záujme určenia regulatívov priestorového a funkčného usporiadania lokality vo väzbe na obytné územie obce Limbach.

Ako špecifický územný plán zóny možno odporučiť jeho vypracovanie za územie pozdĺž potoka Saulak od sídliska Sever až po Pinelovu nemocnicu, ako územie vymedzené pre peších s oddychovými plochami, prípadne revitalizáciou toku Saulaku v niektorých úsekoch v záujme vytvorenia „vnútornej prírodnej krajiny“ existujúcich a navrhovaných sídlisk (bytových aj rodinných domov).

V prípade obstarania územného plánu zóny na pozemkoch, zasahujúcich do vymedzených území pre vypracovanie územného plánu zóny je možné, na základe rozhodnutia obstarávateľa, tieto územia rozčleniť na viacero samostatných území pre spracovanie ÚPN-Z.

V prípade potreby podrobnejšieho usmernenia územného rozvoja je možné obstaráť podrobnejšiu územnoplánovaciu dokumentáciu (územný plán zóny) i pre iné lokality ako sú navrhnuté v tomto územnom pláne.

## **B. PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY A VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY**

### **1. Plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny**

#### **1.1. Plochy pre verejnoprospešné stavby**

Plochy pre verejnoprospešné stavby dopravnej a technickej infraštruktúry sú vymedzené plochami vyhradených území zariadení nadradených systémov technickej infraštruktúry, vyhradených území a zariadení cestnej dopravy, vyhradených území zariadení železnice, doplnené samostatne vymedzenými plochami verejnoprospešných stavieb vymedzujúcich plochy pre špecifické zariadenia na území mesta.

Rovnako ako plochy pre verejnoprospešné stavby sú vymedzené vyhradené územia pohrebísk zahŕňajúce i rezervné plochy pre rozšírenie existujúcich cintorínov (cintoríny a ich rozšírenie v Pezinku – meste medzi Lesníckou a Tehelnou ulicou, Pezinku - Cajla pozdĺž Cajlanskej ulice a v Pezinku – Grinava pri Limbašskej ceste v zmysle grafického znázornenia vo Výkrese regulatívov a verejnoprospešných stavieb).

V rozsahu vymedzených plôch pre verejnoprospešné stavby je možné pre uskutočnenie verejnoprospešných stavieb podľa § 108 a následných paragrafov zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) v znení jeho neskorších predpisov pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť, alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť rozhodnutím stavebného



úradu (ďalej len "vyvlastniť"). Vyvlastniť pozemky, stavby a práva k nim, alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť je popri Stavebného zákona možno aj podľa ďalších zákonov, ktoré v súlade s ústavou SR umožňujú takéto konanie.

Verejný záujem na vyvlastnení pre tieto účely sa musí preukázať vo vyvlastňovacom konaní. Za stavby podľa §108 odseku 2 Stavebného zákona sa považujú stavby určené na verejnoprospešné služby a pre verejné technické vybavenie územia podporujúce jeho rozvoj a ochranu životného prostredia, ktoré vymedzil a schválil schvaľujúci orgán v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie (Stavebný zákon §108 ods.3 ).

## **1.2. Plochy na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov**

Požiadavky na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov budú špecifikované podľa konkrétnych potrieb na základe podrobnejšej projektovej dokumentácie a vymedzené geometrickým plánom, najmä v rozvojových plochách navrhovaných týmto územným plánom.

## **1.3. Plochy na asanáciu**

Plochy pre asanáciu územný plán nevymedzuje. Ich vymedzenie je potrebné vykonať na základe podrobnejšej dokumentácie, v nevyhnutnom rozsahu, a to v prípade kolízie objektov s navrhovanými verejnoprospešnými stavbami.

V riešenom území je možné s plochami určenými na ich asanáciu uvažovať ako sú najmä plochy a lokality dobývacích priestorov, starých banských diel a bývalých priemyselných areálov, ktoré je potrebné po ukončení ich činnosti asanovať.

## **1.4. Plochy chránených častí krajiny**

Plochy chránených častí krajiny sú vymedzené na základe osobitných predpisov. Územný plán nové plochy nad rámec vyhlásených chránených území nevymedzuje.

Ohraničenie chránených častí krajiny je zobrazené v grafickej časti vo „Výkrese ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov územného systému ekologickej stability“.

# **2. Zoznam verejnoprospešných stavieb**

Pre uskutočnenie verejnoprospešných stavieb je možné v zmysle § 108 a následných paragrafov zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) v znení jeho neskorších predpisov pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť, alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť rozhodnutím stavebného úradu (ďalej len "vyvlastniť").

V rámci spracovania územného plánu zóny (ÚPN-Z), resp. projektovej dokumentácie jednotlivých verejnoprospešných stavieb, je možné v riešenom území polohu verejnoprospešných stavieb upraviť podľa podrobnejšieho návrhu, za predpokladu zachovania účelu konkrétnej verejnoprospešnej stavby.

## **2.1. Verejnoprospešné stavby dopravného vybavenia**

- preložka cesty II/502 v celom úseku na katastrálnom území Grinava a Pezinok (vo výkrese č. 6. „Výkres regulatívov a verejnoprospešných stavieb“ označené ako K1)
- prepojenie mimoúrovňovej križovatky súčasnej cesty II/502 s Malackou cestou a križovatky navrhovanej preložky cesty II/502 s cestou III/5025 (K2)
- spojovacia komunikácia preložky cesty II/502 a Myslenickej ulice (súčasnej cesty II/502) v trase predĺženia cesty III/5024 – Limbašskej cesty (K3)

- skapacitnenie Myslenickej ulice (súčasnej cesty II/502) v úseku od križovatky s Okružnou ulicou (súčasná okružná križovatka) po križovatku s cestou III/5024 (Limbašská cesta) na štvorpruh vrátane prestavby tejto priesečnej križovatky (K4)
- prepojenie komunikácií ulíc Moyzesovej a Lesníckej (pri cintoríne Pezinok - mesto) (K5)
- rekonštrukcia cesty Trnavská na požadovanú triedu B3 MZ 8/50 vrátane križovatky komunikácií Trnavskej, Šafárikovej a Šenkvickej (K6)
- okružná križovatka Senecká (súčasná cesta II/502) – Viničnianska cesta (cesta II/503) (K28)
- prepojenie Fajgalskej cesty a Okružnej ulice (K7)
- okružná križovatka komunikácií ulíc Majakovského – Hviezdoslavovej – Kukučínovej – Malokarpatskej a Vinohradníckej a križovatka komunikácií ulíc Malokarpatská – Kupeckého – Na bielenisku – Suvorovova a ich vzájomné prepojenie paralelne s potokom Saulak na Hasičskej ulici (K8, K9)
- prepojenie križovatky komunikácií ulíc Malokarpatská – Kupeckého – Na bielenisku – Suvorovova a Cajlanskej ulice v požadovanej funkčnej triede a šírkových pomeroch (homologizácia cesty Na bielenisku) (K10)
- rekonštrukcia mimoúrovňovej križovatky ciest Malacká cesta (cesta II/503) – Trnavská – Senecká (cesta II/502, II/503) s vytvorením napojenia ciest s cestou Trnavská (K11)
- nová komunikácia západne v lokalite Mahulanka a jej prepojenie s Tehelnou (K12)
- prepojenie Cajlanskej ulice a Malackej cesty za navrhovaným rozšírením cintorína Pezinok – Cajla (K13)
- prepojenie Holubyho a Drevárskej pozdĺž železničnej trate (K14)
- rozšírenie a skapacitnenie ulice Panholec (K15)
- nová cesta prepojenie Drevárskej a Za dráhou cez potok Saulak (K16)
- nová cesta prepojenie ulice Glejovka a Grobskej cesty južne od železničnej trate (K17)
- vytvorenie napojenia ul. Vinice zo západnej strany novou cestou od predĺženia Myslenickej cesty v smere na Kotlíky (K18)
- rozšírenie a skapacitnenie komunikácie západného okruhu mesta od napojenia Fajgalskej s Okružnou v smere na Suvorovovu, Panský chodník, Kutuzovovu, Zúberskú s napojením na Malackú cestu (K19)
- nová cesta od gen. Pekníka v smere na sever medzi Cajlanskou a F.P. Drobiševa (K20)
- nová cesta severne od sídliska rodinných domov Muškát I. (K21)
- nová cesta ako predĺženie ulice Dr. Stohla (K22)
- nová cesta ako prepojenie predĺženej ulice Dr. Stohla na Trnavskú (K23)
- stavby predstaničného priestoru železničnej stanice ŽSR a autobusovej stanice Pezinok (K24)
- stavby predstaničného priestoru železničnej stanice ŽSR a autobusových zastávok prímestskej dopravy Grinava (K25)
- podchod pod železničnou traťou v prepojení železničnej stanice a parkoviska pri komunikácii ulice Za dráhou južne od železničnej trate ŽSR (K26)
- podchod pod železničnou traťou pri stanici Pezinok – Grinava (K27)

- rekonštrukcia križovatky na okružnú ciest Senecká (cesta II/502) – cesta II/503 – Viničnianskej (K28)
- rekonštrukcia rozšírením okružnej križovatky ciest Šenkvickej – cesta II/503 (K29)
- rozšírenie a skapacitnenie ulice Krížna v zmysle navrhovaného riešenia a podrobnejšej projektovej dokumentácie (K30)
- zriadenie zastávok autobusovej dopravy na Okružnej ulici, Seneckej ceste (súčasná štátna cesta II/502) pri Hypernove, Šenkvickej ceste, Panskom chodníku, Viničnianskej
- úprava a rozširovanie ciest na území mesta pri ich rekonštrukcii na požadovanú triedu v zmysle navrhovaného riešenia a podrobnejšej projektovej dokumentácie
- cyklistické trasy na území mesta ako systém postupne vybudovávaný s rekonštrukciami a novonavrhovanými komunikáciami
- vytvorenie pešieho chodníka pozdĺž potoka Saulak od sídliska Sever (vrátane) po Zumberskú s rekreačno-oddychovými priestormi podľa následnej projektovej dokumentácie (CH)
- pešie chodníky na území mesta ako systém postupne vybudovávaný s rekonštrukciami existujúcich a výstavbou novonavrhovaných komunikácií
- verejné parkoviská:
  - pri súčasnom cintoríne Pezinok – mesto na rohu ulíc Moyzesova – Tehelná a navrhovaného predĺženia Lesníckej ulice (P1)
  - pri navrhovanom rozšírení cintorína Pezinok – mesto na Lesníckej ulici (P2)
  - pri súčasnom cintoríne na Pezinok – Cajla na konci Baníckej ulici medzi súčasným cintorínom na Cajle a pri navrhovanom rozšírení cintorína na Cajle na Cajlanskej ulici a oproti futbalovému štadiónu (P3, P4)
  - pri predĺženej Holubyho ulici na Drevársku a Za koníčkom verejné parkovisko súvisiace so železničnou stanicou ŽSR a autobusovou stanicou a aj ako záchytné parkovisko (P5)
  - pri ulici Za dráhou južne od železničnej trate ŽSR ako záchytné parkovisko (P6)
  - parkovisko pri železničnej stanici Pezinok – Grinava (pod nadjazdom Grobskej cesty so železnicou) (P7)
  - parkovisko na Kupeckého ulici (P8).

## **2.2. Verejnoprospešné stavby technickej infraštruktúry**

### **2.2.1. Zásobovanie elektrickou energiou**

Verejnoprospešné stavby z hľadiska zásobovania elektrickou energiou sú:

- výstavba, rozširovanie a rekonštrukcie zariadení (rozvodne, trafostanice, ...) zásobovania elektrickou energiou na území mesta, zabezpečujúcich jeho napojenie na elektrickú energiu, v zmysle navrhovaného riešenia a podrobnejšej projektovej dokumentácie
- výstavba a rekonštrukcie vedení zásobovania elektrickou energiou na území mesta, zabezpečujúcich jeho napojenie na elektrickú energiu, v zmysle navrhovaného riešenia a podrobnejšej projektovej dokumentácie

### 2.2.2. Zásobovanie plynom

Verejnoprospešné stavby z hľadiska zásobovania plynom sú:

- výstavba, rozširovanie a rekonštrukcia RS, v zmysle navrhovaného riešenia a podrobnejšej projektovej dokumentácie
- výstavba a rekonštrukcia STL a NTL siete plynovodov s príslušnými zariadeniami na území mesta, v zmysle navrhovaného riešenia a podrobnejšej projektovej dokumentácie
- VTL prípojky k navrhovaným RS v zmysle navrhovaného riešenia a podrobnejšej projektovej dokumentácie
- všetky zariadenia verejného technického vybavenia nevyhnutného pre zásobovanie plynom lokalít výstavby navrhovaných v územnom pláne mesta Pezinok a podrobnejšej projektovej dokumentácie
- všetky súvisiace objekty k predošlým stavbám ako aj nevyhnutné preložky ostatných inžinierskych sietí (vyvolané investície) v zmysle navrhovaného riešenia a podrobnejšej projektovej dokumentácie

### 2.2.3. Zásobovanie teplom

Verejnoprospešné stavby z hľadiska zásobovania teplom sú:

- výstavba a rekonštrukcie tepelných zariadení, zdrojov tepla a tepelných rozvodov na území mesta, v zmysle navrhovaného riešenia a podrobnejšej projektovej dokumentácie
- rekonštrukcia súčasných zdrojov tepla a výstavba nových na spaľovanie biomasy v kombinácii so ZP a ostatných zariadení na využitie obnoviteľných zdrojov palív a energie
- všetky zariadenia verejného technického vybavenia nevyhnutného pre zásobovanie teplom lokalít výstavby navrhovaných v územnom pláne mesta Pezinok a podrobnejšej projektovej dokumentácie
- všetky súvisiace objekty k predošlým stavbám ako aj nevyhnutné preložky ostatných inžinierskych sietí (vyvolané investície) v zmysle navrhovaného riešenia a podrobnejšej projektovej dokumentácie

### 2.2.4. Zásobovanie vodou

Verejnoprospešné stavby z hľadiska verejných vodovodov sú:

- všetky siete, zariadenia, terénne úpravy a stavby a k nim prislúchajúce plochy, ktoré zabezpečujú zásobovanie obyvateľstva, obslužné a výrobné aktivity pitnou a úžitkovou vodou, v zmysle navrhovaného riešenia a podrobnejšej projektovej dokumentácie
- vodovodné rozvody a príslušné zariadenia vodovodnej siete vrátane objektov na vodovodných sieťach (vodojemy, čerpacie stanice a iné), v zmysle navrhovaného riešenia a podrobnejšej projektovej dokumentácie
- vodárenské zdroje, v zmysle navrhovaného riešenia a podrobnejšej projektovej dokumentácie
- existujúce nadradené vodovodné potrubia – Podhorský skupinový vodovod, ktorým sa realizuje distribúcia vody z vodného zdroja Šamorín do Podhorského skupinového vodovodu potrubím DN 500 v línii Podunajské Biskupice – Bernolákovo – Pezinok
- pripravovaná stavba - prepojenie s vodovodom 1. tlakového pásma v Bratislave – Rači prostredníctvom potrubia DN 500 vrátane výstavby čerpacej stanice Grinava, v zmysle navrhovaného riešenia a podrobnejšej projektovej dokumentácie

### **2.2.5. Odvádzanie a čistenie odpadových vôd**

Verejnoprospešné stavby z hľadiska odvádzania a čistenia odpadových vôd sú:

- všetky siete, zariadenia, terénne úpravy a stavby a k nim prislúchajúce plochy, ktoré zabezpečujú odvádzanie a čistenie odpadových vôd, v zmysle navrhovaného riešenia a podrobnejšej projektovej dokumentácie
- objekty čistiarní odpadových vôd, v zmysle navrhovaného riešenia a podrobnejšej projektovej dokumentácie
- kmeňové stoky, hlavné zberače a ostatná kanalizačná sústava s príslušnými zariadeniami kanalizačnej siete (čerpacie stanice, odľahčovacie komory a ostatné objekty na stokových sieťach a iné), v zmysle navrhovaného riešenia a podrobnejšej projektovej dokumentácie
- existujúce nadradené kanalizačné potrubia („Podhorská vetva“) skupinovej kanalizácie, ktorou sa odpadové vody z regiónu prečerpávajú na ÚČOV Vrakuňa

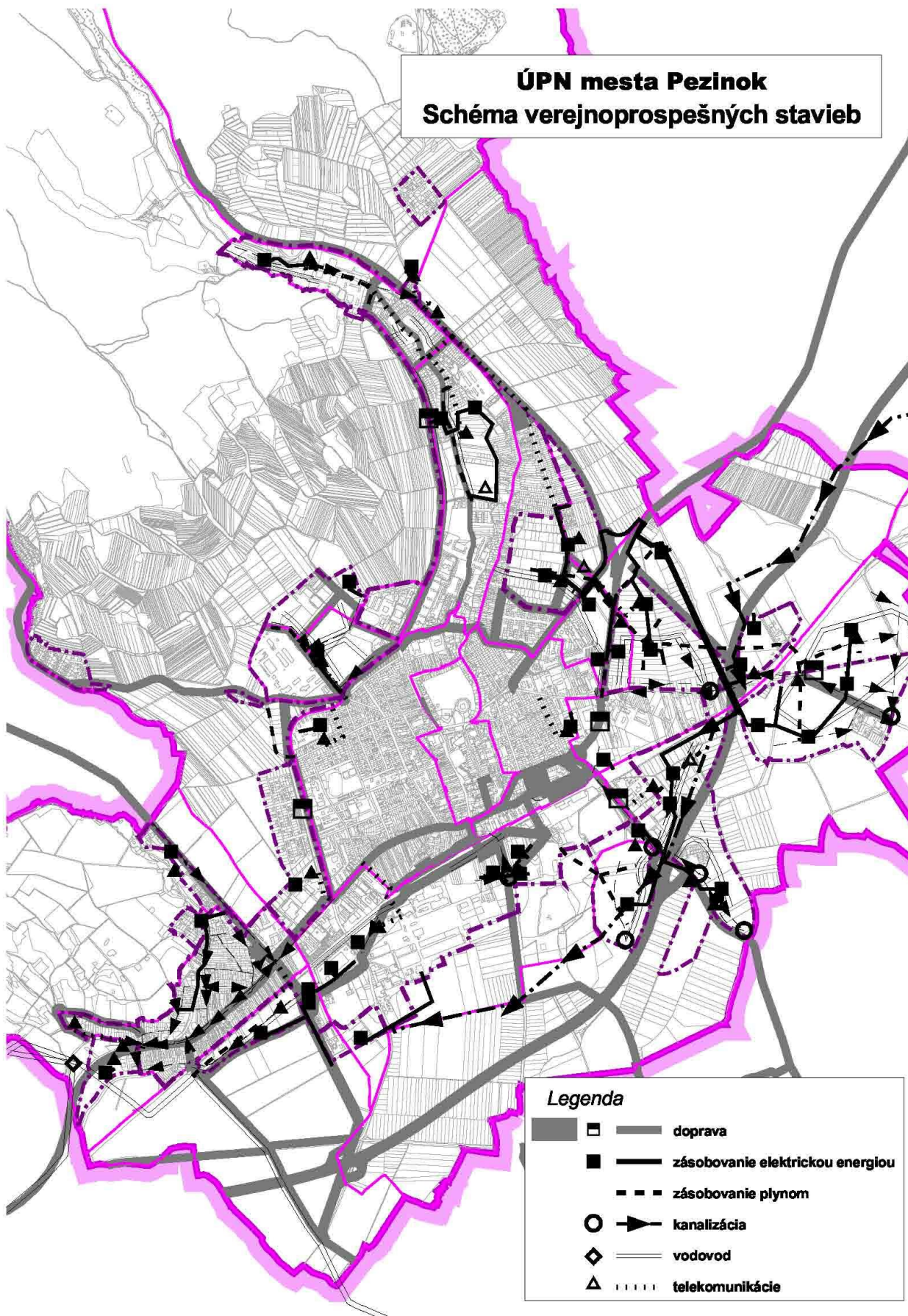
### **2.2.6. Telekomunikácie**

Verejnoprospešné stavby z hľadiska z hľadiska telekomunikácií sú:

- výstavba a rekonštrukcie vedení a zariadení telekomunikačných sietí na území mesta, v zmysle navrhovaného riešenia a podrobnejšej projektovej dokumentácie

## **3. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb.**

Súčasťou záväznej časti Územného plánu mesta Pezinok je výkres č. 6. „Výkres regulatívov a verejnoprospešných stavieb“, v ktorom sú vymedzené záväzné časti riešenia a označenie verejnoprospešných stavieb (VPS). Záväzné časti riešenia a označenie VPS sú v zmenšenej podobe premietnuté v Schéme záväzných častí riešenia a VPS, ktorá tvorí prílohu č. 1 záväznej časti.



## **5. Prehľadné tabuľky zásad a regulatívov priestorového usporiadania a funkčného využívania územia podľa urbanistických obvodov**

Poznámka:

- vykazované plochy urbanistických blokov v tabuľkách sú odčítané z grafického podkladu spracovaných výkresov a preto sú iba orientačné a nemusia sa zhodovať s výkazmi z katastra
- lgenda ku grafickým schémam je na konci tabuliek



urbanistický	číslo urbanistického bloku	funkčné využitie		urbanistická štruktúra	intervenčné zásahy	podlažnosť / max. výška zástavby v m	koeficient zastavania	koeficient zelene	poznámka
obvod		názov	označenie						
1	01 - 01	územie občianskej vybavenosti	OV	voľná zástavba solitérov	regenerácia	3	0,25		intervenčné zásahy – v súlade s požiadavkami orgánov pamiatkovej starostlivosti
1	01 - 02	plochy zelene parkovo upravené		zámocký park a verejné doplnkové funkcie		0			
1	01 - 03	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	kompaktná radová zástavba	regenerácia	2	0,40		
1	01 - 04	územie občianskej vybavenosti	OV	verejný priestor (trhovisko)	rekonštrukcia	1	0,05		zachovať charakter verejného priestoru
1	01 - 05	obytné územie - bytové domy	OÚ-BD	voľná zástavba solitérov	renovácia	6	0,30		
1	01 - 06	plochy zelene parkovo upravené		zámocký park a verejné doplnkové funkcie	zapojiť plochu ako súčasť verejného zámockého priestoru	1	0,20	0,60	
1	01 - 07	územie občianskej vybavenosti	OV	voľná zástavba solitérov	renovácia	2	0,20		
1	01 - 08	zmiešané územie mestského centra	MC	otvorená bloková zástavba	renovácia, rekonštrukcia vnútrobloku	3	0,30		zachovať historické stavebné prvky
1	01 - 09	zmiešané územie mestského centra	MC	otvorená bloková zástavba (kompaktná radová zástavba)	renovácia	3	0,50		zachovať pôvodný charakter zástavby
1	01 - 10	zmiešané územie mestského centra	MC	otvorená bloková zástavba	renovácia	3	0,35		zachovať pôdorysný tvar pôvodného opevnenia
1	01 - 11	obytné územie - zmiešaná nízkopodlažná zástavba s prevahou rodinných domov	OÚ-zRD	kompaktná radová zástavba	renovácia	2	0,50		zachovať tvar pôvodného opevnenia
1	01 - 12	zmiešané územie mestského centra	MC	otvorená bloková zástavba (kompaktná radová zástavba)	renovácia	3	0,40		zachovať pôvodný charakter zástavby
1	01 - 13	zmiešané územie mestského centra	MC	kompaktná bloková zástavba	renovácia, rekonštrukcia	3	0,55		
1	01 - 14	zmiešané územie mestského centra	MC	kompaktná bloková zástavba	regenerácia	3	0,50		zachovať charakter zástavby, typ a orientáciu striech
1	01 - 15	zmiešané územie mestského centra	MC	kompaktná bloková zástavba	regenerácia	3	0,55		zachovať charakter zástavby, typ a orientáciu striech
1	01 - 16	zmiešané územie mestského centra	MC	kompaktná bloková zástavba	regenerácia	3	0,50		
1	01 - 17	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	kompaktná radová zástavba, otvorená radová zástavba	renovácia	2	0,40		zachovať charakter zástavby
1	01 - 18	zmiešané územie mestského centra	MC	otvorená bloková zástavba (kompaktná radová zástavba)	renovácia	3	0,55		zachovať pôvodný charakter zástavby
1	01 - 19	zmiešané územie mestského centra	MC	kompaktná bloková zástavba	renovácia	3	0,95		väzba na verejné priestory, zachovať výraz zachovanej pôvodnej architektúry
1	01 - 20	vyhradené územia a zariadenia cestnej dopravy - parkovisko		otvorená parkovacia plocha pre osobné automobily	nová výstavba	0			

Poznámka:

vykazované plochy urbanistických blokov sú odčítané z grafického podkladu spracovaných výkresov a preto sú iba orientačné a nemusia sa zhodovať s výkazmi z katastra



## 87



urbanistický	číslo urbanistického bloku	funkčné využitie		urbanistická štruktúra	intervenčné zásahy	podlažnosť / max. výška zástavby v m	koeficient zastavania	koeficient zelene	poznámka
obvod		názov	označenie						
2	02 - 01	vyhradené územie zariadení železnice		voľná zástavba solitérov	kompletizácia urbanistickej štruktúry	2	0,20	0,10	
2	02 - 02	obytné územie - zmiešaná nízkopodlažná zástavba s prevahou rodinných domov	OÚ-zRD	otvorená bloková zástavba	kompletizácia urbanistickej štruktúry	2	0,30	0,20	
2	02 - 03	územie výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov	VPA	voľná zástavba solitérov	kompletizácia urbanistickej štruktúry	2	0,25	0,20	
2	02 - 04	obytné územie - zmiešaná nízkopodlažná zástavba s prevahou rodinných domov	OÚ-zRD	otvorená bloková zástavba	kompletizácia urbanistickej štruktúry	2	0,30	0,40	
2	02 - 05	obytné územie - zmiešaná nízkopodlažná zástavba s prevahou rodinných domov	OÚ-zRD	otvorená bloková zástavba	kompletizácia urbanistickej štruktúry	2	0,30	0,50	
2	02 - 06	obytné územie - zmiešaná nízkopodlažná zástavba s prevahou rodinných domov	OÚ-zRD	radová zástavba	nová výstavba	2	0,25	0,50	
2	02 - 07	obytné územie - zmiešaná nízkopodlažná zástavba s prevahou rodinných domov	OÚ-zRD	otvorená bloková zástavba	kompletizácia urbanistickej štruktúry	2	0,25	0,50	
2	02 - 08	obytné územie - zmiešaná nízkopodlažná zástavba s prevahou rodinných domov	OÚ-zRD	kompaktná radová zástavba	renovácia	2	0,40	0,40	
2	02 - 09	územie občianskej vybavenosti - školy	OV-Š	voľná zástavba solitérov	renovácia	2	0,25	0,30	
2	02 - 10	obytné územie - zmiešaná nízkopodlažná zástavba s prevahou rodinných domov	OÚ-zRD	kompaktná radová zástavba	renovácia	2	0,45	0,40	
2	02 - 11	územie občianskej vybavenosti	OV	voľná zástavba solitérov	renovácia	4	0,40	0,20	
2	02 - 12	obytné územie - bytové domy	OÚ-BD	sídlisková zástavba	renovácia	4	0,25	0,40	
2	02 - 13	obytné územie - zmiešaná nízkopodlažná zástavba s prevahou rodinných domov	OÚ-zRD	kompaktná bloková zástavba	renovácia	2	0,25	0,50	
2	02 - 14	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	kompaktná bloková zástavba	renovácia	2	0,25	0,50	
2	02 - 15	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	kompaktná bloková zástavba	renovácia	2	0,25	0,50	
2	02 - 16	obytné územie - zmiešaná nízkopodlažná zástavba s prevahou rodinných domov	OÚ-zRD	otvorená bloková zástavba	kompletizácia urbanistickej štruktúry	2	0,25	0,45	
2	02 - 17	obytné územie - zmiešaná nízkopodlažná zástavba s prevahou rodinných domov	OÚ-zRD	kompaktná bloková zástavba	renovácia	2	0,30	0,40	
2	02 - 18	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	kompaktná bloková zástavba	renovácia	2	0,25	0,30	
2	02 - 19	obytné územie - bytové domy	OÚ-BD	sídlisková zástavba	renovácia	3	0,25	0,30	

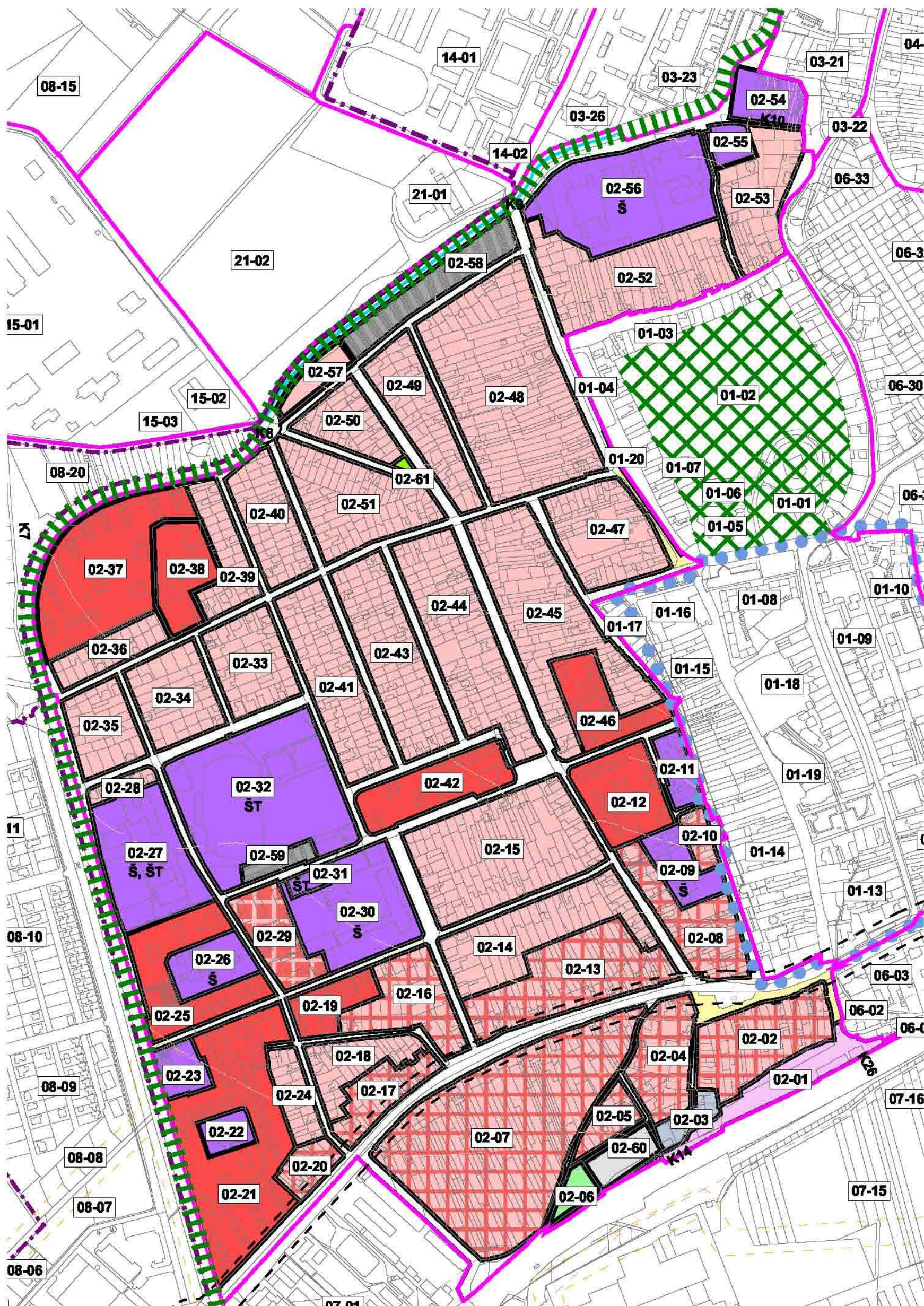
urbanistický	číslo urbanistického bloku	funkčné využitie		urbanistická štruktúra	intervenčné zásahy	podlažnosť / max. výška zástavby v m	koeficient zastavania	koeficient zelene	poznámka
obvod		názov	označenie						
2	02 - 20	obytné územie - zmiešaná nízkopodlažná zástavba s prevahou rodinných domov	OÚ-zRD	kompaktná radová zástavba	renovácia	2	0,25	0,40	
2	02 - 21	obytné územie - bytové domy	OÚ-BD	sídlisková zástavba	renovácia	4	0,25	0,40	
2	02 - 22	územie občianskej vybavenosti	OV	voľná zástavba solitérov	renovácia	2	0,40	0,20	
2	02 - 23	územie občianskej vybavenosti	OV	voľná zástavba solitérov	renovácia	2	0,35	0,20	
2	02 - 24	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	kompaktná radová zástavba	renovácia	2	0,25	0,40	
2	02 - 25	obytné územie - bytové domy	OÚ-BD	sídlisková zástavba	renovácia	3	0,25	0,40	
2	02 - 26	územie občianskej vybavenosti - školy	OV-Š	voľná zástavba solitérov	renovácia	2	0,20	0,40	
2	02 - 27	územie občianskej vybavenosti - školy, šport a telovýchova	OV-Š,ŠT	voľná zástavba solitérov	renovácia	3	0,35	0,30	
2	02 - 28	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	kompaktná radová zástavba	renovácia	2	0,30	0,30	
2	02 - 29	obytné územie – zmiešaná zástavba s prevahou bytových domov	OÚ-zBD	sídlisková zástavba	kompletizácia urbanistickej štruktúry	3	0,35	0,25	
2	02 - 30	územie občianskej vybavenosti - školy	OV-Š	voľná zástavba solitérov	renovácia	2	0,20	0,40	
2	02 - 31	územie občianskej vybavenosti - šport a telovýchova	OV-ŠT	voľná zástavba solitérov	renovácia	2	0,60	0,10	
2	02 - 32	územie občianskej vybavenosti - šport a telovýchova	OV-ŠT	voľná zástavba solitérov	renovácia	2	0,15	0,60	
2	02 - 33	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	komaktná bloková zástavba	renovácia	2	0,25	0,45	
2	02 - 34	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	komaktná bloková zástavba	renovácia	2	0,25	0,45	
2	02 - 35	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	komaktná bloková zástavba	renovácia	2	0,25	0,45	
2	02 - 36	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	kompaktná radová zástavba	renovácia	2	0,25	0,45	
2	02 - 37	obytné územia - bytové domy	OÚ-BD	sídlisková zástavba	renovácia	4	0,20	0,40	
2	02 - 38	obytné územie - bytové domy	OÚ-BD	sídlisková zástavba	nová výstavba	4	0,35	0,30	
2	02 - 39	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	kompaktná radová zástavba	renovácia	2	0,25	0,45	
2	02 - 40	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	komaktná bloková zástavba	renovácia	2	0,30	0,40	
2	02 - 41	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	komaktná bloková zástavba	renovácia	2	0,30	0,40	
2	02 - 42	obytné územia - bytové domy	OÚ-BD	sídlisková zástavba	renovácia	4	0,20	0,40	
2	02 - 43	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	komaktná bloková zástavba	renovácia	2	0,30	0,40	
2	02 - 44	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	komaktná bloková zástavba	renovácia	2	0,30	0,40	
2	02 - 45	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	otvorená bloková zástavba	renovácia	2	0,30	0,40	
2	02 - 46	obytné územia - bytové domy	OÚ-BD	sídlisková zástavba	renovácia	4	0,30	0,40	
2	02 - 47	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	komaktná bloková zástavba	renovácia	2	0,35	0,40	
2	02 - 48	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	komaktná bloková zástavba	renovácia	2	0,25	0,50	
2	02 - 49	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	komaktná bloková zástavba	renovácia	2	0,35	0,40	

urbanistický	číslo urbanistického bloku	funkčné využitie		urbanistická štruktúra	intervenčné zásahy	podlažnosť / max. výška zástavby v m	koeficient zastavania	koeficient zelene	poznámka
obvod		názov	označenie						
2	02 - 50	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	otvorená blokovaná zástavba	renovácia	2	0,30	0,40	
2	02 - 51	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	komaktná blokovaná zástavba	renovácia	2	0,30	0,40	
2	02 - 52	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	otvorená blokovaná zástavba	rekonštrukcia	2	0,25	0,50	
2	02 - 53	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	voľná zástavba solitérov	kompletizácia urbanistickej štruktúry	2	0,30	0,40	
2	02 - 54	územie občianskej vybavenosti	OV	voľná zástavba solitérov	renovácia	2	0,30	0,10	
2	02 - 55	územie občianskej vybavenosti	OV	voľná zástavba solitérov	renovácia	2	0,35	0,10	
2	02 - 56	územie občianskej vybavenosti - školy	OV-Š	voľná zástavba solitérov	renovácia	3	0,25	0,40	
2	02 - 57	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	voľná zástavba solitérov	nová výstavba	2	0,30	0,40	
2	02 - 58	vyhradené územia a zariadenia cestnej dopravy - individuálne garáže				3 m	0,45	0,00	
2	02 - 59	vyhradené územia a zariadenia cestnej dopravy - individuálne garáže				3 m	0,45	0,00	
2	02 - 60	vyhradené územia a zariadenia cestnej dopravy - parkovisko		otvorená parkovacia plocha pre osobné automobily	nová výstavba	0			
2	02 - 61	plochy zelene parkovo upravené			renovácia parkovej zelene	0		0,95	

Poznámka:

vykazované plochy urbanistických blokov sú odčítané z grafického podkladu spracovaných výkresov a preto sú iba orientačné a nemusia sa zhodovať s výkazmi z katastra





**Urbanistický obvod 02**  
**Pezinok - západ**

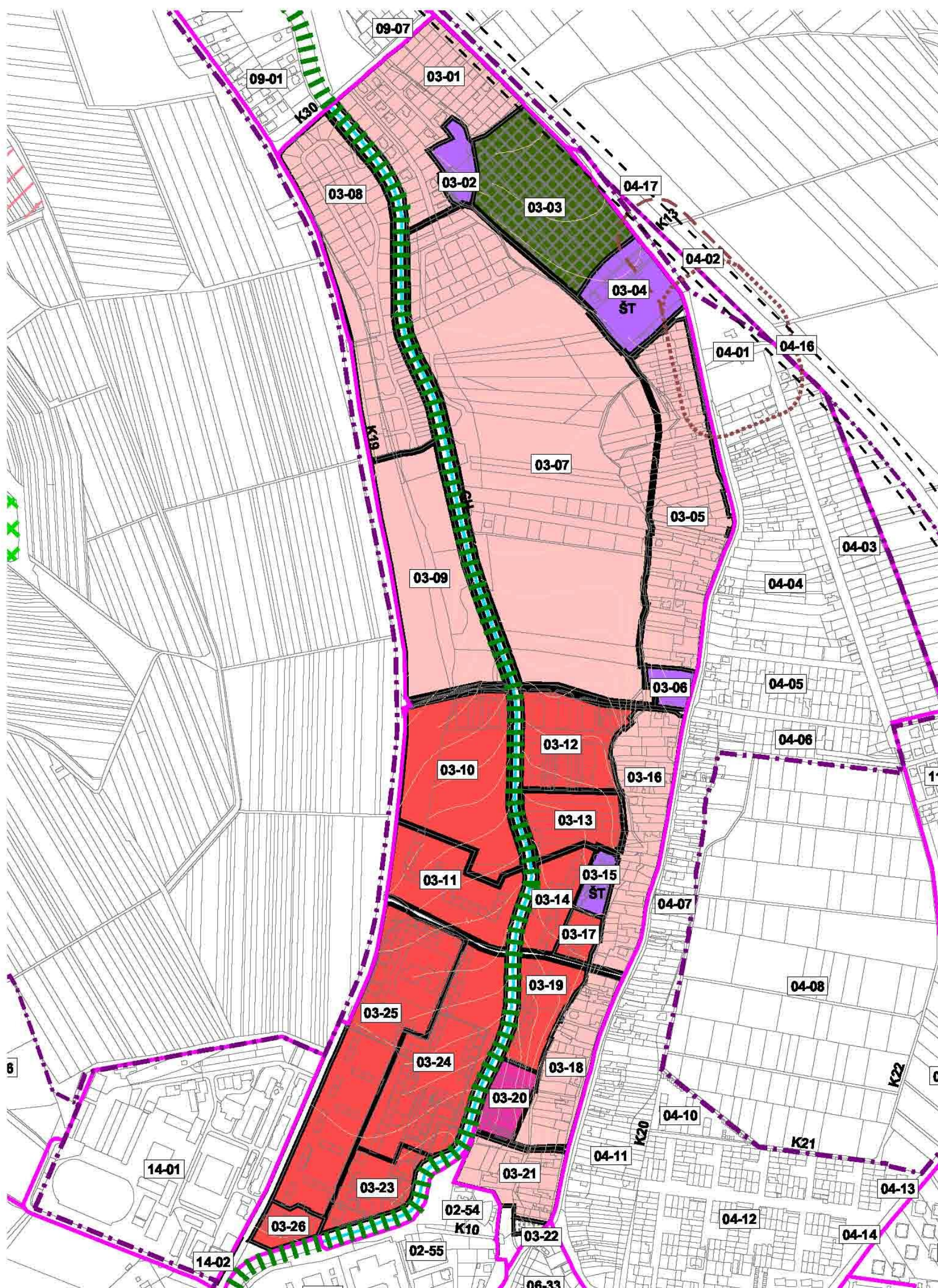


urbanistický	číslo urbanistického bloku	funkčné využitie		urbanistická štruktúra	intervenčné zásahy	podlažnosť / max. výška zástavby v m	koeficient zastavania	koeficient zelene	poznámka
obvod		názov	označenie						
3	03 - 01	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	voľná zástavba solitérov	kompletizácia urbanistickej štruktúry	2	0,25	0,50	
3	03 - 02	územie občianskej vybavenosti	OV	voľná zástavba solitérov	regenerácia	2	0,20	0,45	
3	03 - 03	územie špecifického záujmu	ÚŠZ	voľná zástavba solitérov	renovácia	2	0,15	0,60	
3	03 - 04	územie občianskej vybavenosti - šport a telovýchova	OV-ŠT	voľná zástavba solitérov	renovácia	1	0,15	0,60	
3	03 - 05	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	kompaktná radová zástavba	renovácia	2	0,25	0,50	zachovať pôvodný charakter zástavby
3	03 - 06	územie občianskej vybavenosti	OV	voľná zástavba solitérov	regenerácia	2	0,05	0,70	
3	03 - 07	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	voľná zástavba solitérov, kompaktná radová zástavba	nová výstavba	2	0,30	0,50	
3	03 - 08	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	voľná zástavba solitérov, kompaktná radová zástavba	nová výstavba	2	0,30	0,50	
3	03 - 09	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	voľná zástavba solitérov, kompaktná radová zástavba	nová výstavba	2	0,30	0,50	
3	03 - 10	obytné územie - bytové domy	OÚ-BD	voľná zástavba solitérov	kompletizácia urbanistickej štruktúry	6	0,30	0,40	je potrebná vyššia miera dostavby
3	03 - 11	obytné územie - bytové domy	OÚ-BD	sídlisková zástavba	renovácia	8	0,25	0,40	
3	03 - 12	obytné územie - bytové domy	OÚ-BD	sídlisková zástavba	renovácia	4	0,30	0,40	
3	03 - 13	obytné územie - bytové domy	OÚ-BD	voľná zástavba solitérov	kompletizácia urbanistickej štruktúry	4	0,30	0,40	je potrebná vyššia miera dostavby
3	03 - 14	obytné územie - bytové domy	OÚ-BD	sídlisková zástavba	renovácia	8	0,30	0,30	
3	03 - 15	územie občianskej vybavenosti - šport a telovýchova	OV-ŠT	voľná zástavba solitérov	renovácia	1	0,15	0,30	
3	03 - 16	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	kompaktná radová zástavba	renovácia	2	0,25	0,50	zachovať pôvodný charakter zástavby
3	03 - 17	obytné územie - bytové domy	OÚ-BD	sídlisková zástavba	renovácia	3	0,70	0,10	
3	03 - 18	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	kompaktná radová zástavba	renovácia	2	0,25	0,50	zachovať pôvodný charakter zástavby
3	03 - 19	obytné územie - bytové domy	OÚ-BD	sídlisková zástavba	renovácia	8	0,25	0,40	
3	03 - 20	zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti	zOV	voľná zástavba solitérov	renovácia	2	0,30	0,20	
3	03 - 21	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	otvorená bloková zástavba (kompaktná radová zástavba pozdĺž Cajlanskej ulice, voľná zástavba solitérov vo vnútri bloku)	renovácia, rekonštrukcia	2	0,25	0,50	
3	03 - 22	vyhradené územie zariadení nadradených systémov TI		voľná zástavba solitérov		1	0,20	0,40	
3	03 - 23	obytné územie - bytové domy	OÚ-BD	sídlisková zástavba	renovácia	12	0,25	0,40	
3	03 - 24	obytné územie - bytové domy	OÚ-BD	sídlisková zástavba	renovácia	6	0,25	0,40	
3	03 - 25	obytné územie - bytové domy	OÚ-BD	sídlisková zástavba	renovácia	4	0,25	0,40	
3	03 - 26	obytné územie - bytové domy	OÚ-BD	voľná zástavba solitérov	rekonštrukcia	6	0,50	0,20	

Poznámka:

vykazované plochy urbanistických blokov sú odčítané z grafického podkladu spracovaných výkresov a preto sú iba orientačné a nemusia sa zhodovať s výkazmi z katastra





**Urbanistický obvod 03**  
**Pezinok - sever**

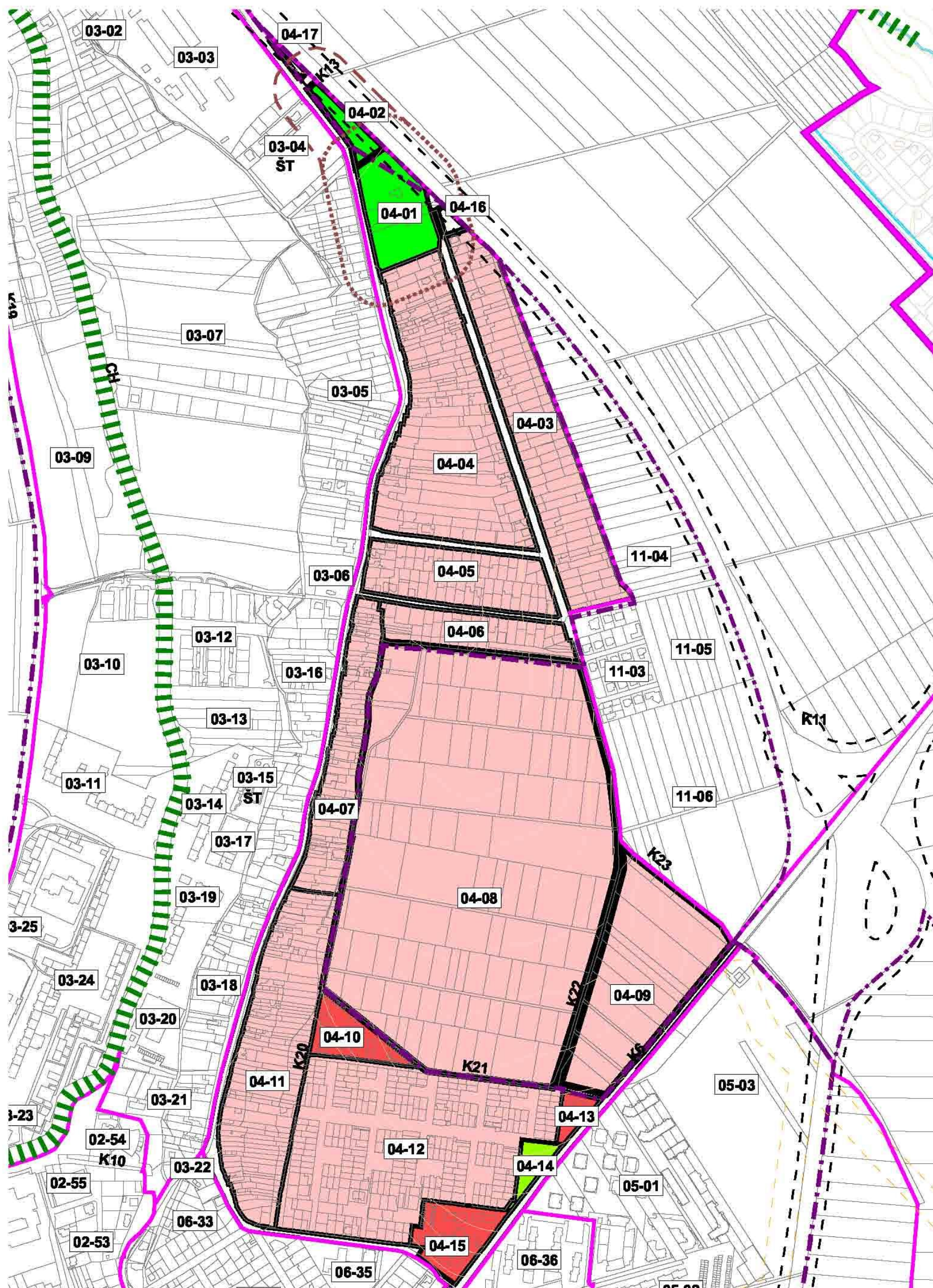


urbanistický obvod	číslo urbanistického bloku	funkčné využitie		urbanistická štruktúra	intervenčné zásahy	podlažnosť / max. výška zástavby v m	koeficient zastavania	koeficient zelene	poznámka
		názov	označenie						
4	04 - 01	územie pohrebiska - cintorín		zeleň cintorínov	rekonštrukcia zelene cintorína	1			intervenčné zásahy sú viazané výlučne na obsluhu cintorína
4	04 - 02	územie pohrebiska - cintorín		zeleň cintorínov	nová výstavba	0			
4	04 - 03	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	kompaktná radová zástavba	renovácia	2	0,25	0,55	
4	04 - 04	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	kompaktná bloková zástavba	renovácia	2	0,25	0,55	
4	04 - 05	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	kompaktná bloková zástavba	renovácia	2	0,25	0,55	
4	04 - 06	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	kompaktná radová zástavba	renovácia	2	0,25	0,55	
4	04 - 07	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	kompaktná radová zástavba	renovácia	2	0,25	0,55	zachovať pôvodný charakter zástavby
4	04 - 08	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	voľná zástavba solitérov, kompaktná radová zástavba	nová výstavba	2	0,30	0,55	
4	04 - 09	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	voľná zástavba solitérov, kompaktná radová zástavba	nová výstavba	2	0,30	0,55	
4	04 - 10	obytné územie - bytové domy	OÚ-BD	sídlisková zástavba	renovácia	4	0,30	0,40	
4	04 - 11	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	kompaktná radová zástavba	renovácia	2	0,25	0,55	zachovať pôvodný charakter zástavby
4	04 - 12	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	otvorená radová zástavba	renovácia	2	0,25	0,55	
4	04 - 13	obytné územie - bytové domy	OÚ-BD	sídlisková zástavba	renovácia	4	0,30	0,40	
4	04 - 14	plochy zelene parkovo upravené			renovácia parkovej zelene	0		0,95	
4	04 - 15	obytné územie - bytové domy	OÚ-BD	sídlisková zástavba	renovácia	4	0,30	0,40	
4	04 - 16	vyhradené územia a zariadenia cestnej dopravy - parkovisko		otvorená parkovacia plocha pre osobné automobily	nová výstavba				
4	04 - 17	vyhradené územia a zariadenia cestnej dopravy - parkovisko		otvorená parkovacia plocha pre osobné automobily	nová výstavba				

Poznámka:

vykazované plochy urbanistických blokov sú odčítané z grafického podkladu spracovaných výkresov a preto sú iba orientačné a nemusia sa zhodovať s výkazmi z katastra





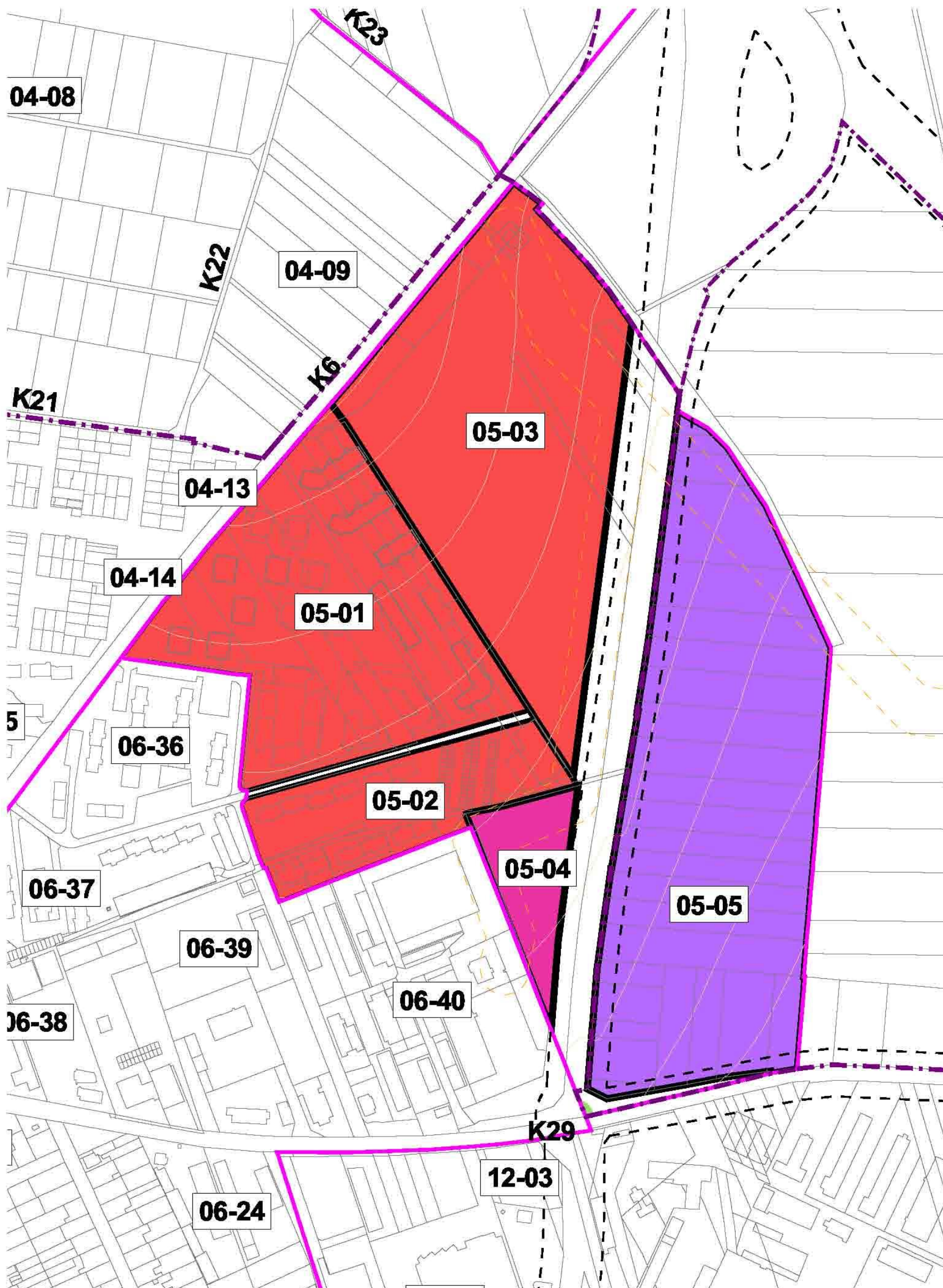
**Urbanistický obvod 04**  
**Cajlanské Záhumenice**



urbanistický	číslo urbanistického bloku	funkčné využitie		urbanistická štruktúra	intervenčné zásahy	podlažnosť / max. výška zástavby v m	koeficient zastavania	koeficient zelene	poznámka
obvod		názov	označenie						
5	05 - 01	obytné územie - bytové domy	OÚ-BD	sídlisková zástavba	renovácia	4	0,30	0,40	
5	05 - 02	obytné územie - bytové domy	OÚ-BD	sídlisková zástavba	renovácia	4	0,30	0,40	
5	05 - 03	obytné územie - bytové domy	OÚ-BD	sídlisková zástavba	nová výstavba	4	0,25	0,45	
5	05 - 04	zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti	zOV	voľná zástavba solitérov	nová výstavba	4	0,40	0,25	bez možnosti výstavby bytových jednotiek
5	05 - 05	územie občianskej vybavenosti	OV	voľná zástavba solitérov	nová výstavba	3	0,40	0,25	bez možnosti výstavby bytových jednotiek

Poznámka:

vykazované plochy urbanistických blokov sú odčítané z grafického podkladu spracovaných výkresov a preto sú iba orientačné a nemusia sa zhodovať s výkazmi z katastra



**Urbanistický obvod 05**  
**Gánok**

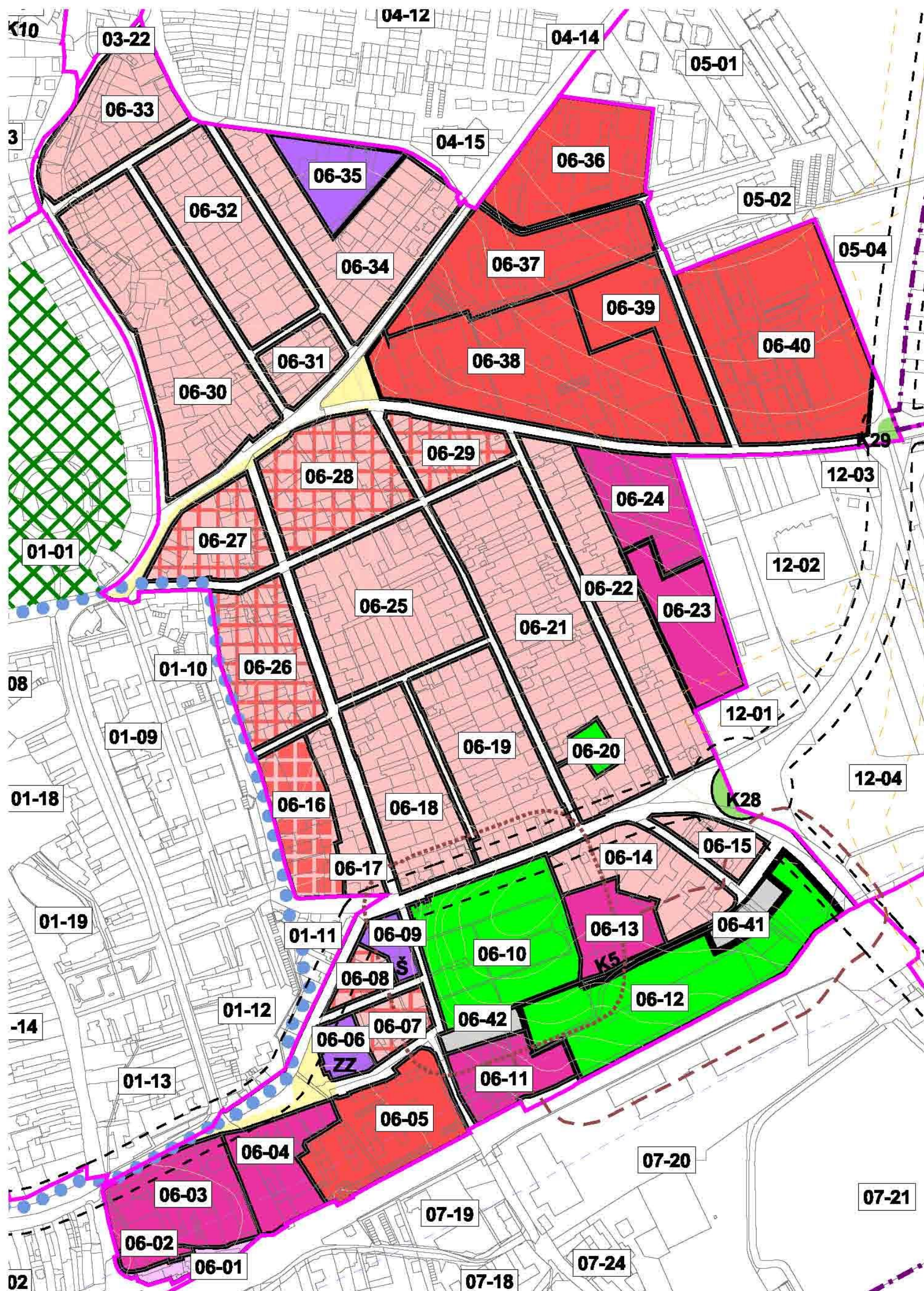
urbanistický obvod	číslo urbanistického bloku	funkčné využitie		urbanistická štruktúra	intervenčné zásahy	podlažnosť / max. výška zástavby v m	koeficient zastavania	koeficient zelene	poznámka
		názov	označenie						
6	06 - 01	vyhradené územie zariadení železnice		voľná zástavba solitérov	kompletizácia urbanistickej štruktúry	2	0,20	0,10	
6	06 - 02	zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti	zOV	voľná zástavba solitérov	kompletizácia urbanistickej štruktúry	2	0,35	0,10	
6	06 - 03	zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti	zOV	voľná zástavba solitérov	kompletizácia urbanistickej štruktúry	6	0,30	0,20	
6	06 - 04	zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti	zOV	voľná zástavba solitérov	kompletizácia urbanistickej štruktúry	6	0,70	0,10	
6	06 - 05	obytné územie - bytové domy	OÚ-BD	sídlisková zástavba	renovácia	4	0,25	0,30	
6	06 - 06	územie občianskej vybavenosti - zdravotnícke zariadenia	OV-ZZ	voľná zástavba solitérov	renovácia	3	0,55	0,10	
6	06 - 07	obytné územie - zmiešaná nízkopodlažná zástavba s prevahou rodinných domov	OÚ-zRD	kompaktná radová zástavba	renovácia	3	0,50	0,20	
6	06 - 08	obytné územie - zmiešaná nízkopodlažná zástavba s prevahou rodinných domov	OÚ-zRD	voľná zástavba solitérov	renovácia	2	0,50	0,20	
6	06 - 09	územie občianskej vybavenosti - školy	OV-Š	voľná zástavba solitérov	renovácia	3	0,55	0,10	
6	06 - 10	územie pohrebiska - cintorín		zeleň cintorínov	rekonštrukcia zelene cintorína	1	0,05		intervenčné zásahy sú viazané výlučne na obsluhu cintorína
6	06 - 11	zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti	zOV	voľná zástavba solitérov	kompletizácia urbanistickej štruktúry	3	0,20	0,40	
6	06 - 12	územie pohrebiska - cintorín		zeleň cintorínov	nová výstavba	1	0,05		
6	06 - 13	zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti	zOV	voľná zástavba solitérov	kompletizácia urbanistickej štruktúry	3	0,20	0,40	
6	06 - 14	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	voľná zástavba solitérov	renovácia	2	0,20	0,50	
6	06 - 15	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	voľná zástavba solitérov	renovácia	2	0,20	0,50	
6	06 - 16	obytné územie - zmiešaná nízkopodlažná zástavba s prevahou bytových domov	OÚ-zBD	voľná zástavba solitérov	kompletizácia urbanistickej štruktúry	4	0,35	0,20	
6	06 - 17	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	kompaktná radová zástavba	renovácia	2	0,40	0,30	
6	06 - 18	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	kompaktná bloková zástavba	renovácia	2	0,25	0,40	
6	06 - 19	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	kompaktná bloková zástavba	renovácia	2	0,25	0,40	
6	06 - 20	územie pohrebiska - cintorín		zeleň cintorínov	rekonštrukcia zelene cintorína	0			intervenčné zásahy sú viazané výlučne na obsluhu cintorína
6	06 - 21	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	kompaktná bloková zástavba	renovácia	2	0,25	0,40	
6	06 - 22	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	kompaktná radová zástavba	renovácia	2	0,25	0,40	
6	06 - 23	zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti	zOV	voľná zástavba solitérov	nová výstavba	3	0,25	0,40	
6	06 - 24	zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti	zOV	voľná zástavba solitérov	renovácia	3	0,30	0,20	
6	06 - 25	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	otvorená bloková zástavba	renovácia	2	0,50	0,40	

urbanistický obvod	číslo urbanistického bloku	funkčné využitie		urbanistická štruktúra	intervenčné zásahy	podlažnosť / max. výška zástavby v m	koeficient zastavania	koeficient zelene	poznámka
		názov	označenie						
6	06 - 26	obytné územie - zmiešaná nízkopodlažná zástavba s prevahou rodinných domov	OÚ-zRD	otvorená bloková zástavba	kompletizácia urbanistickej štruktúry	3	0,25	0,40	
6	06 - 27	obytné územie - zmiešaná nízkopodlažná zástavba s prevahou rodinných domov	OÚ-zRD	otvorená bloková zástavba	kompletizácia urbanistickej štruktúry	2	0,30	0,30	
6	06 - 28	obytné územie - zmiešaná nízkopodlažná zástavba s prevahou rodinných domov	OÚ-zRD	otvorená bloková zástavba	kompletizácia urbanistickej štruktúry	2	0,30	0,30	
6	06 - 29	obytné územie - zmiešaná nízkopodlažná zástavba s prevahou rodinných domov	OÚ-zRD	otvorená bloková zástavba	kompletizácia urbanistickej štruktúry	2	0,30	0,30	
6	06 - 30	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	komaktná bloková zástavba	renovácia	2	0,25	0,50	
6	06 - 31	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	komaktná bloková zástavba	renovácia	2	0,25	0,45	
6	06 - 32	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	komaktná bloková zástavba	renovácia	2	0,25	0,50	
6	06 - 33	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	komaktná bloková zástavba	renovácia	2	0,25	0,45	
6	06 - 34	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	kompaktná radová zástavba	renovácia	2	0,25	0,50	
6	06 - 35	územie občianskej vybavenosti	OV	voľná zástavba solitérov	renovácia	2	0,20	0,40	
6	06 - 36	obytné územie - bytové domy	OÚ-BD	sídlisková zástavba	renovácia	4	0,25	0,40	
6	06 - 37	obytné územie - bytové domy	OÚ-BD	sídlisková zástavba	renovácia	4	0,25	0,40	
6	06 - 38	obytné územie - bytové domy	OÚ-BD	voľná bloková zástavba	rekonštrukcia	3	0,25	0,30	
6	06 - 39	obytné územie - bytové domy	OÚ-BD	sídlisková zástavba	renovácia	5	0,25	0,40	
6	06 - 40	obytné územie - bytové domy	OÚ-BD	voľná bloková zástavba	rekonštrukcia	3	0,30	0,20	
6	06 - 41	vyhradené územia a zariadenia cestnej dopravy - parkovisko		otvorená parkovacia plocha pre osobné automobily	nová výstavba	0			
6	06 - 42	vyhradené územia a zariadenia cestnej dopravy - parkovisko		otvorená parkovacia plocha pre osobné automobily	nová výstavba	0			

Poznámka:

vykazované plochy urbanistických blokov sú odčítané z grafického podkladu spracovaných výkresov a preto sú iba orientačné a nemusia sa zhodovať s výkazmi z katastra





**Urbanistický obvod 06**  
**Pezinok - východ**



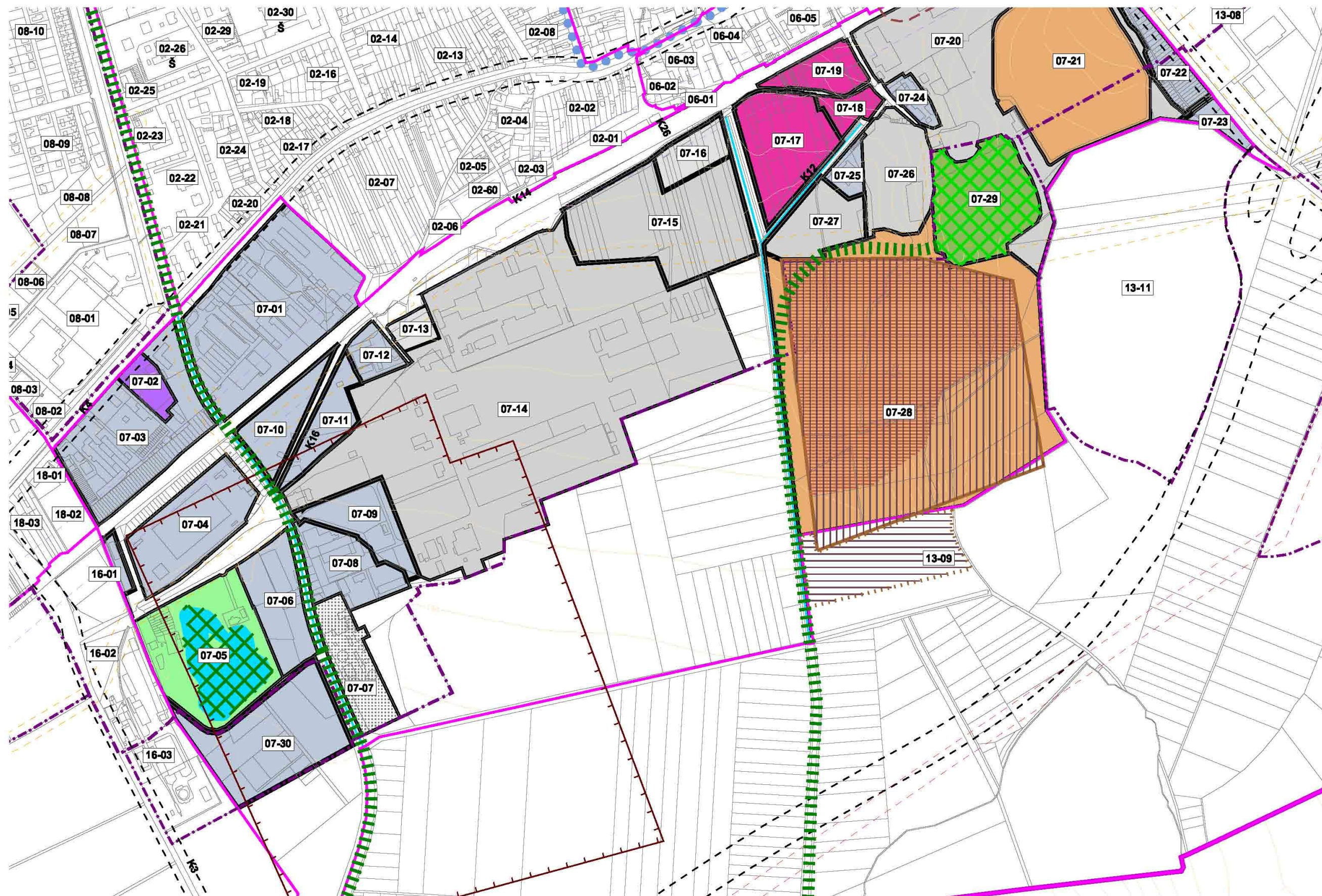
urbanistický obvod	číslo urbanistického bloku	funkčné využitie		urbanistická štruktúra	intervenčné zásahy	podlažnosť / max. výška zástavby v m	koeficient zastavania	koeficient zelene	poznámka
		názov	označenie						
7	07 - 01	územie výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov	VPA	voľná zástavba solitérov	kompletizácia urbanistickej štruktúry	4	0,40	0,20	
7	07 - 02	územie občianskej vybavenosti - školy	OV-Š	voľná zástavba solitérov	renovácia	4	0,25	0,30	
7	07 - 03	územie výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov	VPA	voľná zástavba solitérov	kompletizácia urbanistickej štruktúry	3	0,25	0,30	
7	07 - 04	územie výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov	VPA	voľná zástavba solitérov	kompletizácia urbanistickej štruktúry	3	0,35	0,20	
7	07 - 05	sprievodná zeleň vodných plôch a tokov							
7	07 - 06	územie výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov	VPA	voľná zástavba solitérov	kompletizácia urbanistickej štruktúry	3	0,30	0,20	
7	07 - 07	vyhradené územie zariadení nadradených systémov TI		voľná zástavba solitérov		2	0,20	0,30	
7	07 - 08	územie výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov	VPA	voľná zástavba solitérov	kompletizácia urbanistickej štruktúry	3	0,30	0,20	
7	07 - 09	územie výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov	VPA	voľná zástavba solitérov	nová výstavba	15 m	0,40	0,20	
7	07 - 10	územie výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov	VPA	voľná zástavba solitérov	nová výstavba	10 m	0,30	0,20	
7	07 - 11	územie výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov	VPA	voľná zástavba solitérov	nová výstavba	10 m	0,30	0,20	
7	07 - 12	územie výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov	VPA	voľná zástavba solitérov	kompletizácia urbanistickej štruktúry	2	0,30	0,20	
7	07 - 13	vyhradené územia a zariadenia cestnej dopravy - parkovisko		otvorená parkovacia plocha pre osobné automobily					
7	07 - 14	územie priemyselnej a stavebnej výroby a skladového hospodárstva	PS	voľná zástavba solitérov	kompletizácia urbanistickej štruktúry	7	0,25	0,20	
7	07 - 15	územie priemyselnej a stavebnej výroby a skladového hospodárstva	PS	voľná zástavba solitérov	nová výstavba	15 m	0,40	0,20	
7	07 - 16	vyhradené územia a zariadenia cestnej dopravy - parkovisko		otvorená parkovacia plocha pre osobné automobily	nová výstavba				
7	07 - 17	zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti	zOV	kompaktná bloková zástavba	nová výstavba	3	0,40	0,20	
7	07 - 18	zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti	zOV	voľná zástavba solitérov	renovácia	4	0,25	0,30	
7	07 - 19	zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti	zOV	voľná zástavba solitérov	renovácia	3	0,25	0,30	
7	07 - 20	územie priemyselnej a stavebnej výroby a skladového hospodárstva	PS	voľná zástavba solitérov	kompletizácia urbanistickej štruktúry	3	0,25	0,20	
7	07 - 21	rekultivácia územia po ukončení povolených činností	RÚ		rekultivácia územia podľa rekultivačného plánu	-	-	-	
7	07 - 22	územie výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov	VPA	voľná zástavba solitérov	nová výstavba	10 m	0,25	0,20	

urbanistický obvod	číslo urbanistického bloku	funkčné využitie		urbanistická štruktúra	intervenčné zásahy	podlažnosť / max. výška zástavby v m	koeficient zastavania	koeficient zelene	poznámka
		názov	označenie						
7	07 - 23	územie výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov	VPA	voľná zástavba solitérov	kompletizácia urbanistickej štruktúry	10 m	0,25	0,20	
7	07 - 24	územie výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov	VPA	voľná zástavba solitérov	kompletizácia urbanistickej štruktúry	3	0,40	0,20	
7	07 - 25	územie výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov	VPA	voľná zástavba solitérov	kompletizácia urbanistickej štruktúry	3	0,25	0,20	
7	07 - 26	územie priemyselnej a stavebnej výroby a skladového hospodárstva	PS	voľná zástavba solitérov	kompletizácia urbanistickej štruktúry	3	0,25	0,20	
7	07 - 27	územie priemyselnej a stavebnej výroby a skladového hospodárstva	PS	voľná zástavba solitérov	nová výstavba	10 m	0,40	0,20	
7	07 - 28	rekultivácia územia po ukončení povolených činností	RÚ		rekultivácia územia podľa rekultivačného plánu	-	-	-	
7	07 - 29	zeleň					0,00	1,00	biocentrum
7	07 - 30	územie výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov	VPA	voľná zástavba solitérov	nová výstavba	15 m	0,40	0,40	

Poznámka:

vykazované plochy urbanistických blokov sú odčítané z grafického podkladu spracovaných výkresov a preto sú iba orientačné a nemusia sa zhodovať s výkazmi z katastra





**Urbanistický obvod 07**  
**Mahulianka I**

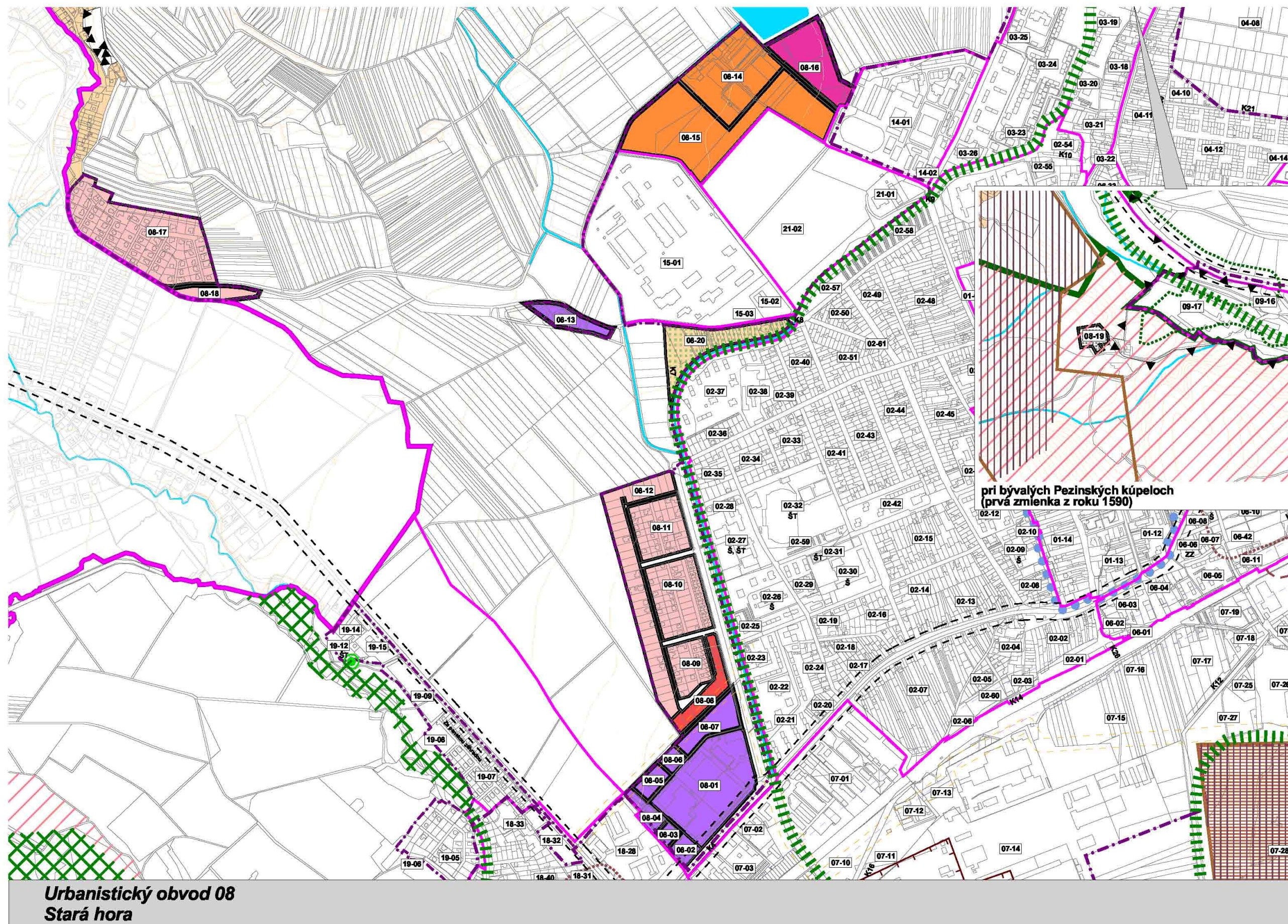


urbanistický	číslo urbanistického bloku	funkčné využitie		urbanistická štruktúra	intervenčné zásahy	podlažnosť / max. výška zástavby v m	koeficient zastavania	koeficient zelene	poznámka
obvod		názov	označenie						
8	08 - 01	územie občianskej vybavenosti	OV	voľná zástavba solitérov	renovácia	2	0,25	0,30	
8	08 - 02	územie občianskej vybavenosti (dopravná vybavenosť – stanica PHM)	OV	voľná zástavba solitérov	renovácia	1	0,25	0,30	
8	08 - 03	územie občianskej vybavenosti	OV	voľná zástavba solitérov	nová výstavba	4	0,40	0,15	
8	08 - 04	územie občianskej vybavenosti	OV	voľná zástavba solitérov	renovácia	4	0,40	0,15	
8	08 - 05	územie občianskej vybavenosti	OV	voľná zástavba solitérov	nová výstavba	4	0,40	0,15	
8	08 - 06	územie občianskej vybavenosti	OV	voľná zástavba solitérov	renovácia	4	0,40	0,15	
8	08 - 07	územie občianskej vybavenosti	OV	voľná zástavba solitérov	nová výstavba	4	0,40	0,15	
8	08 - 08	obytné územie - bytové domy	OÚ-BD	voľná zástavba solitérov	kompletizácia urbanistickej štruktúry	5	0,30	0,40	
8	08 - 09	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	kompaktná radová zástavba	kompletizácia urbanistickej štruktúry	2	0,25	0,50	
8	08 - 10	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	kompaktná radová zástavba	kompletizácia urbanistickej štruktúry	2	0,25	0,50	
8	08 - 11	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	kompaktná radová zástavba	kompletizácia urbanistickej štruktúry	2	0,25	0,50	
8	08 - 12	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	kompaktná radová zástavba	kompletizácia urbanistickej štruktúry	2	0,25	0,50	
8	08 - 13	územie občianskej vybavenosti	OV	voľná zástavba solitérov	kompletizácia urbanistickej štruktúry	2	0,40	0,30	
8	08 - 14	zmiešané územie s prevahou zariadení pre šport a rekreáciu a občiansku vybavenosť	zŠROV	voľná zástavba solitérov	kompletizácia urbanistickej štruktúry	2	0,20	0,40	
8	08 - 15	zmiešané územie s prevahou zariadení pre šport a rekreáciu a občiansku vybavenosť	zŠROV	voľná zástavba solitérov	kompletizácia urbanistickej štruktúry	2	0,15	0,50	
8	08 - 16	zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti	zOV	voľná zástavba solitérov	nová výstavba	2	0,25	0,40	
8	08 - 17	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	voľná zástavba solitérov	kompletizácia urbanistickej štruktúry	2	0,35	0,40	
8	08 - 18	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	voľná zástavba solitérov	nová výstavba	2	0,35	0,40	
8	08 - 19	vyhradené územie zariadení nadradených systémov TI				1	0,05		
8	08 - 20	územie záhradkárskeho osád a záhradok	Z	zeleň záhrad	zachovať zeleň záhrad	1	0,10	0,80	

Poznámka:

vykazované plochy urbanistických blokov sú odčítané z grafického podkladu spracovaných výkresov a preto sú iba orientačné a nemusia sa zhodovať s výkazmi z katastra







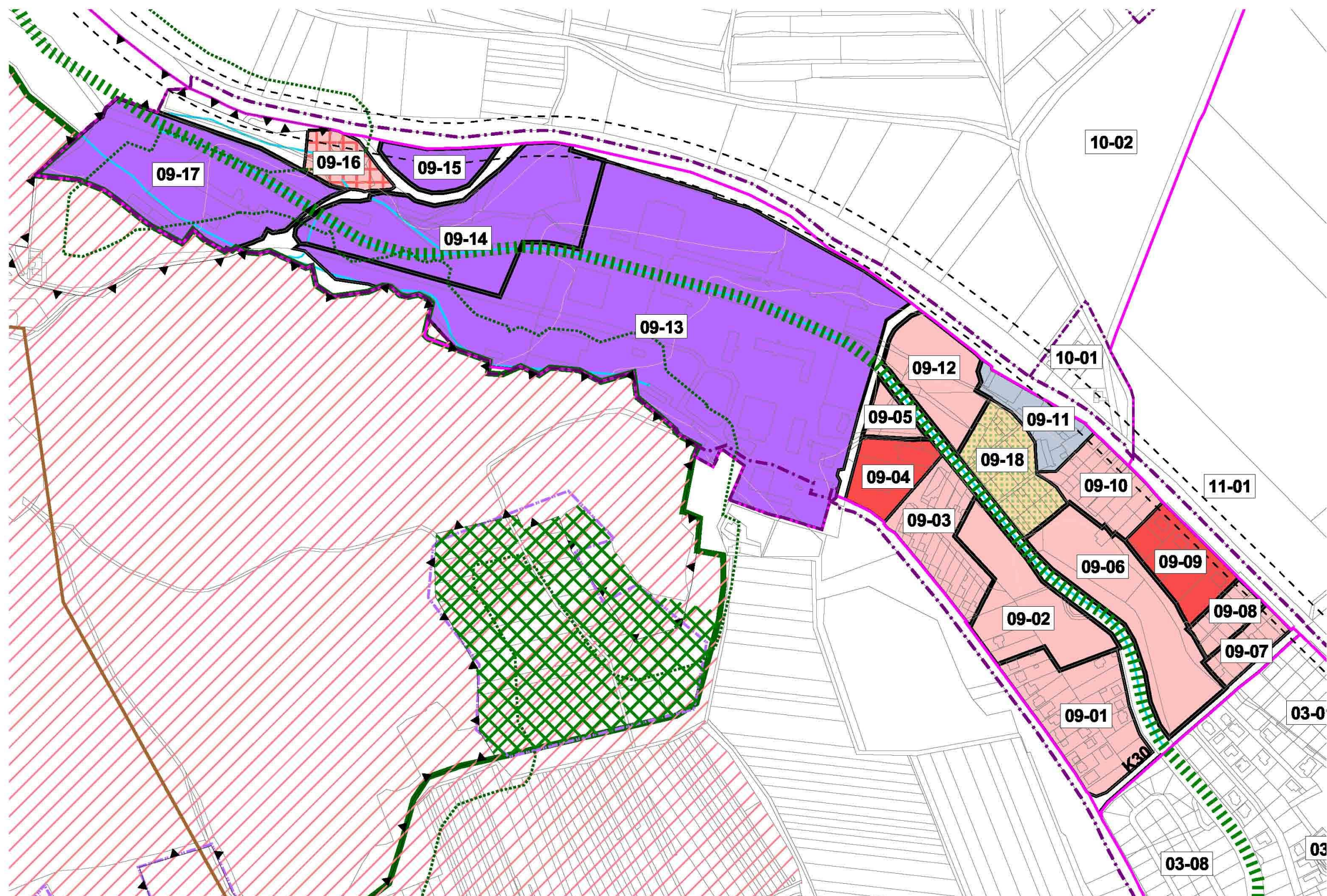
urbanistický	číslo urbanistického bloku	funkčné využitie		urbanistická štruktúra	intervenčné zásahy	podlažnosť / max. výška zástavby v m	koeficient zastavania	koeficient zelene	poznámka
obvod		názov	označenie						

9	09 - 01	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	voľná zástavba solitérov	kompletizácia urbanistickej štruktúry	2	0,25	0,50	
9	09 - 02	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	voľná zástavba solitérov, kompaktná radová zástavba	nová výstavba	2	0,30	0,50	
9	09 - 03	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	voľná zástavba solitérov	kompletizácia urbanistickej štruktúry	2	0,25	0,50	
9	09 - 04	obytné územie - bytové domy	OÚ-BD	voľná zástavba solitérov	renovácia	3	0,30	0,25	
9	09 - 05	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	voľná zástavba solitérov, kompaktná radová zástavba	nová výstavba	2	0,30	0,30	
9	09 - 06	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	voľná zástavba solitérov, kompaktná radová zástavba	nová výstavba	2	0,30	0,50	
9	09 - 07	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	voľná zástavba solitérov	kompletizácia urbanistickej štruktúry	2	0,25	0,50	
9	09 - 08	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	voľná zástavba solitérov, kompaktná radová zástavba	nová výstavba	2	0,30	0,50	
9	09 - 09	obytné územie - bytové domy	OÚ-BD	voľná zástavba solitérov	renovácia	3	0,20	0,45	
9	09 - 10	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	voľná zástavba solitérov	kompletizácia urbanistickej štruktúry	2	0,25	0,50	
9	09 - 11	územie výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov	VPA	voľná zástavba solitérov	renovácia	2	0,30	0,25	
9	09 - 12	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	voľná zástavba solitérov, kompaktná radová zástavba	nová výstavba	2	0,30	0,25	
9	09 - 13	územie občianskej vybavenosti - zdravotnícke zariadenia	OV-ZZ	voľná zástavba solitérov	renovácia	4	0,15	0,55	
9	09 - 14	územie občianskej vybavenosti	OV	voľná zástavba solitérov	nová výstavba	3	0,20	0,50	
9	09 - 15	územie občianskej vybavenosti	OV	voľná zástavba solitérov	nová výstavba	2	0,30	0,30	
9	09 - 16	obytné územie - zmiešaná nízkopodlažná zástavba s prevahou rodinných domov	OÚ-zRD	voľná zástavba solitérov	renovácia	3	0,30	0,45	
9	09 - 17	územie občianskej vybavenosti	OV	voľná zástavba solitérov	nová výstavba	2	0,15	0,65	
9	09 - 18	územie záhradkárskych osád a záhradok	Z	zeleň záhrad	zachovať zeleň záhrad	1	0,10	0,80	

Poznámka:

vykazované plochy urbanistických blokov sú odčítané z grafického podkladu spracovaných výkresov a preto sú iba orientačné a nemusia sa zhodovať s výkazmi z katastra





**Urbanistický obvod 09**  
**Liečebne**

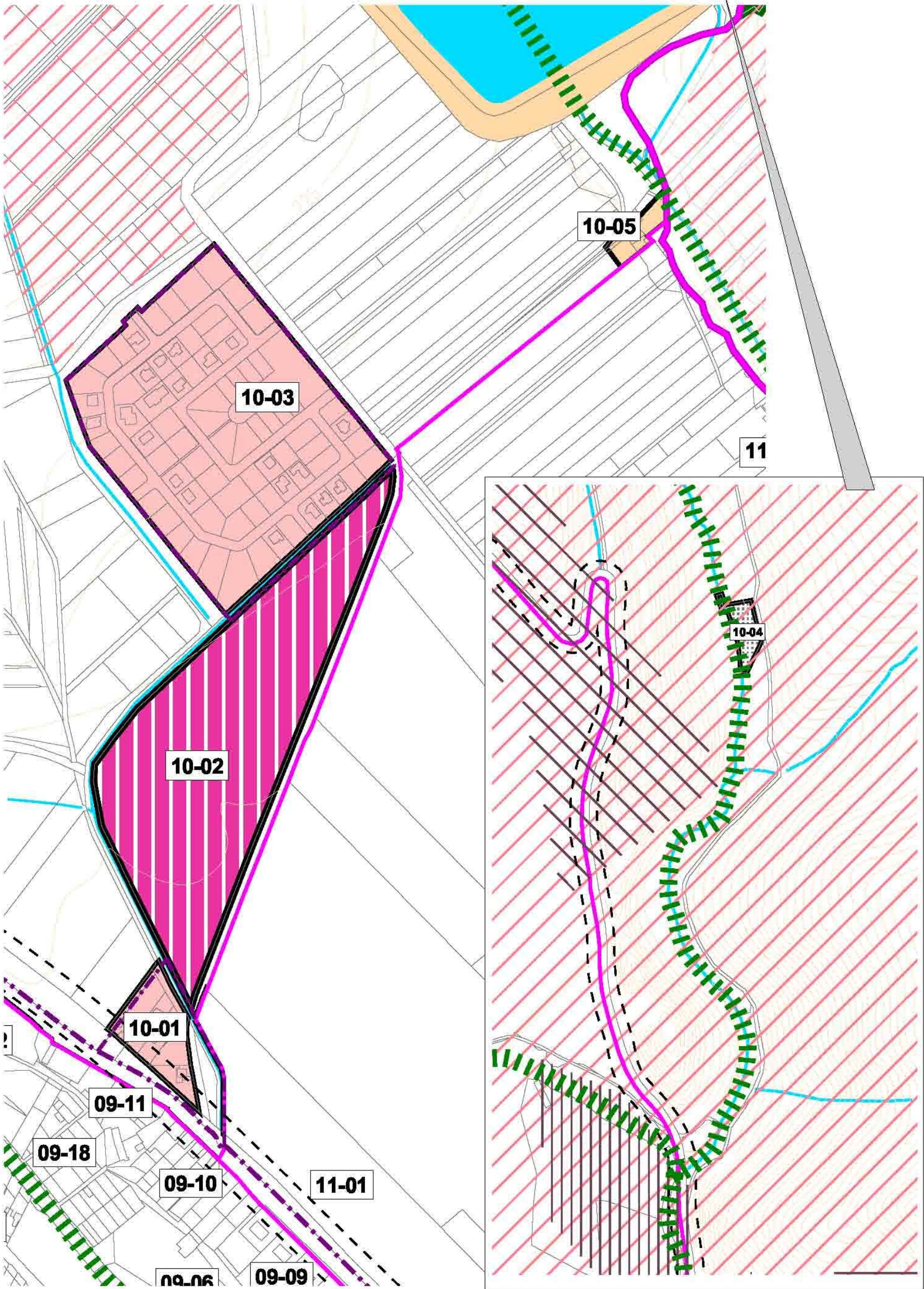


urbanistický	číslo urbanistického bloku	funkčné využitie		urbanistická štruktúra	intervenčné zásahy	podlažnosť / max. výška zástavby v m	koeficient zastavania	koeficient zelene	poznámka
obvod		názov	označenie						
10	10 - 01	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	voľná zástavba solitérov	kompletizácia urbanistickej štruktúry	2	0,25	0,50	
10	10 - 02	zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti	zOV	voľná zástavba solitérov	nová výstavba	2	0,20	0,50	Lokalita, na ktorú nebol Obvodným pozemkovým úradom v Bratislave (ObPÚ) udelený súhlas na budúce použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely. Vyžiadanie súhlasu ObPÚ je možné iba na základe schválených zmien a doplnkov Územného plánu mesta Pezinok na túto lokalitu.
10	10 - 03	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	voľná zástavba solitérov	kompletizácia urbanistickej štruktúry	2	0,30	0,50	
10	10 - 04	vyhradené územie zariadení nadradených systémov TI				1	0,95		
10	10 - 05	územie pre rekreáciu v prírodnom prostredí		voľná zástavba solitérov	kompletizácia urbanistickej štruktúry	1	0,15	0,70	

Poznámka:

vykazované plochy urbanistických blokov sú odčítané z grafického podkladu spracovaných výkresov a preto sú iba orientačné a nemusia sa zhodovať s výkazmi z katastra





**Urbanistický obvod 10**  
**Kramárka**

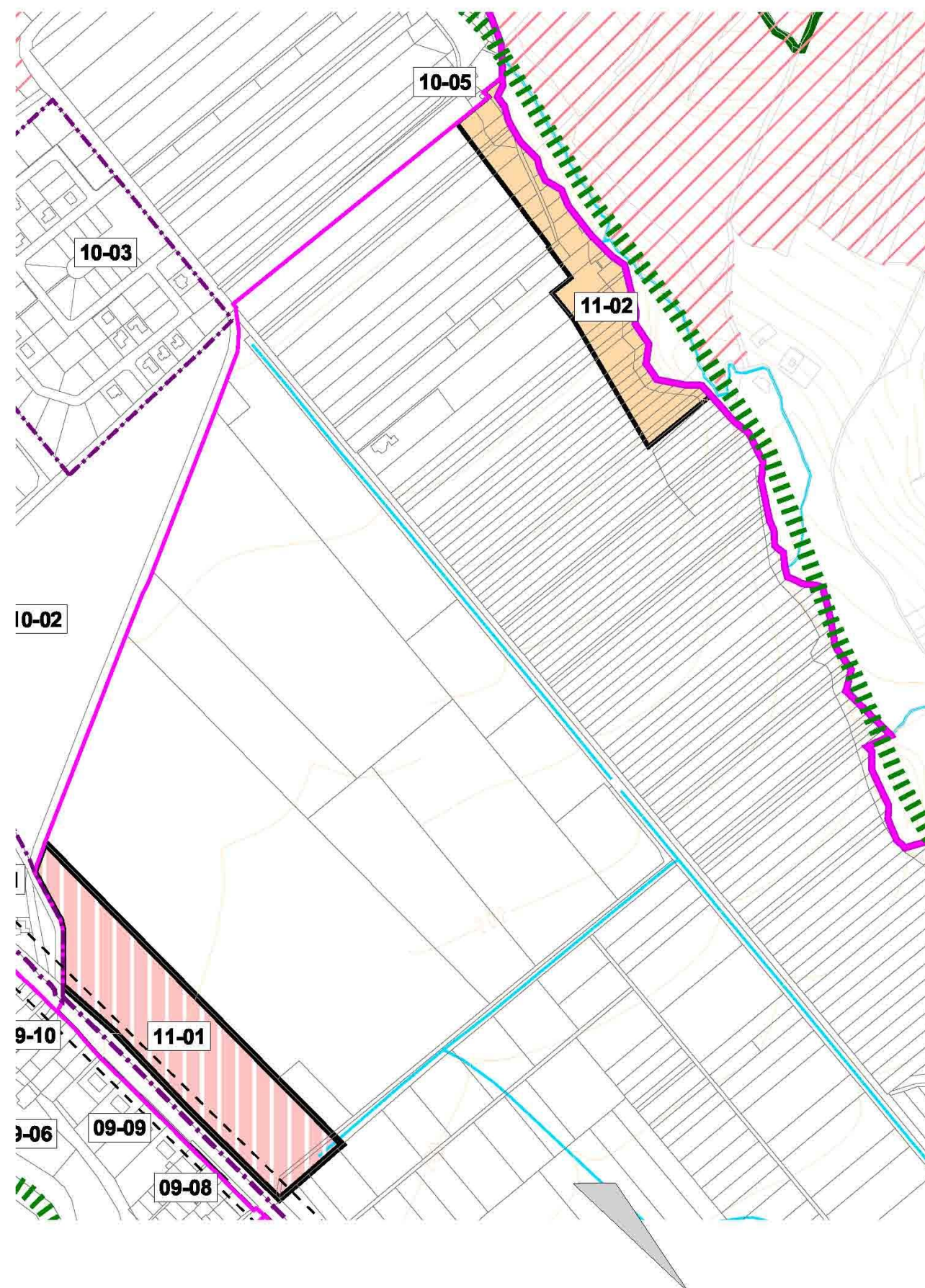


urbanistický	číslo urbanistického bloku	funkčné využitie		urbanistická štruktúra	intervenčné zásahy	podlažnosť / max. výška zástavby v m	koeficient zastavania	koeficient zelene	poznámka
obvod		názov	označenie						
11	11 - 01	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	kompaktná radová zástavba	nová výstavba	2	0,30	0,55	Lokalita, na ktorú nebol Obvodným pozemkovým úradom v Bratislave (ObPÚ) udelený súhlas na budúce použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely. Vyžiadanie súhlasu ObPÚ je možné iba na základe schválených zmien a doplnkov Územného plánu mesta Pezinok na túto lokalitu.
11	11 - 02	územie pre rekreáciu v prírodnom prostredí a chatových osád		voľná zástavba solitérov	kompletizácia urbanistickej štruktúry	1	0,15	0,70	
11	11 - 03	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	kompaktná radová zástavba	renovácia	2	0,30	0,55	
11	11 - 04	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	voľná zástavba solitérov, kompaktná radová zástavba	nová výstavba	2	0,30	0,55	
11	11 - 05	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	voľná zástavba solitérov, kompaktná radová zástavba	nová výstavba	2	0,30	0,55	
11	11 - 06	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	voľná zástavba solitérov, kompaktná radová zástavba	nová výstavba	2	0,30	0,55	

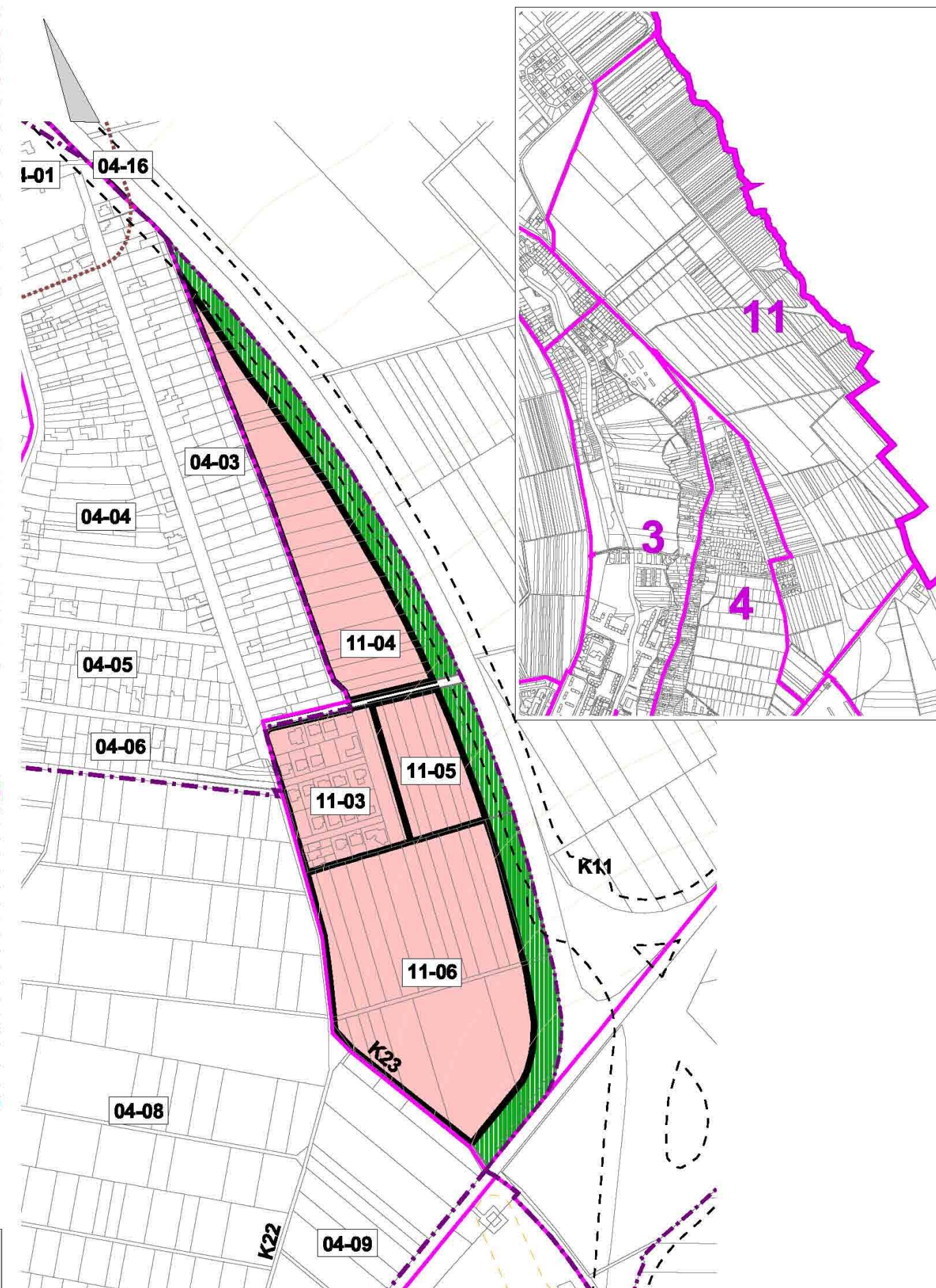
Poznámka:

vykazované plochy urbanistických blokov sú odčítané z grafického podkladu spracovaných výkresov a preto sú iba orientačné a nemusia sa zhodovať s výkazmi z katastra





**Urbanistický obvod 11**  
**Trnianska dolina**



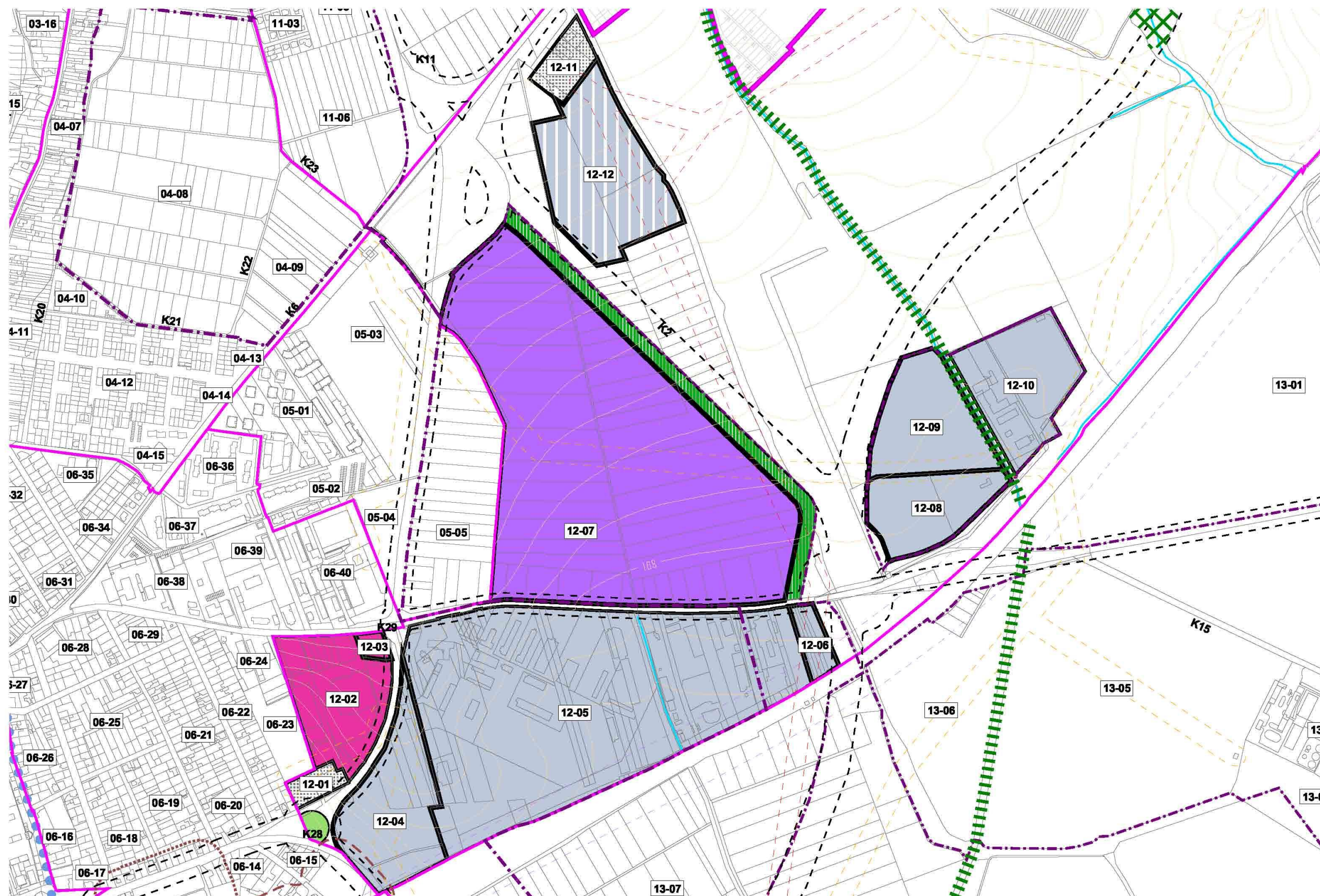


urbanistický	číslo urbanistického bloku	funkčné využitie		urbanistická štruktúra	intervenčné zásahy	podlažnosť / max. výška zástavby v m	koeficient zastavania	koeficient zelene	poznámka
obvod		názov	označenie						
12	12 - 01	vyhradené územie zariadení nadradených systémov TI		voľná zástavba solitérov		1	0,20	0,30	
12	12 - 02	zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti	zOV	voľná zástavba solitérov	kompletizácia urbanistickej štruktúry	3	0,25	0,30	
12	12 - 03	zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti	zOV	voľná zástavba solitérov	nová výstavba	3	0,35	0,25	bez možnosti výstavby bytových jednotiek
12	12 - 04	územie výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov	VPA	voľná zástavba solitérov	nová výstavba	10 m	0,40	0,25	
12	12 - 05	územie výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov	VPA	voľná zástavba solitérov	kompletizácia urbanistickej štruktúry	3	0,40	0,25	
12	12 - 06	územie výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov	VPA	voľná zástavba solitérov	nová výstavba	10 m	0,40	0,25	
12	12 - 07	územie občianskej vybavenosti	OV	voľná zástavba solitérov	nová výstavba	3	0,50	0,30	bez možnosti výstavby bytových jednotiek
12	12 - 08	územie výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov	VPA	voľná zástavba solitérov	nová výstavba	10 m	0,30	0,30	
12	12 - 09	územie výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov	VPA	voľná zástavba solitérov	nová výstavba	10 m	0,30	0,30	
12	12 - 10	územie výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov	VPA	voľná zástavba solitérov	kompletizácia urbanistickej štruktúry	2	0,30	0,30	
12	12 - 11	vyhradené územie zariadení nadradených systémov TI		voľná zástavba solitérov		2	0,10		
12	12 - 12	územie výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov	VPA	voľná zástavba solitérov	nová výstavba	2	0,10		Lokalita, na ktorú nebol Obvodným pozemkovým úradom v Bratislave (ObPÚ) udelený súhlas na budúce použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely. Vyžiadanie súhlasu ObPÚ je možné iba na základe schválených zmien a doplnkov Územného plánu mesta Pezinok na túto lokalitu.

Poznámka:

vykazované plochy urbanistických blokov sú odčítané z grafického podkladu spracovaných výkresov a preto sú iba orientačné a nemusia sa zhodovať s výkazmi z katastra





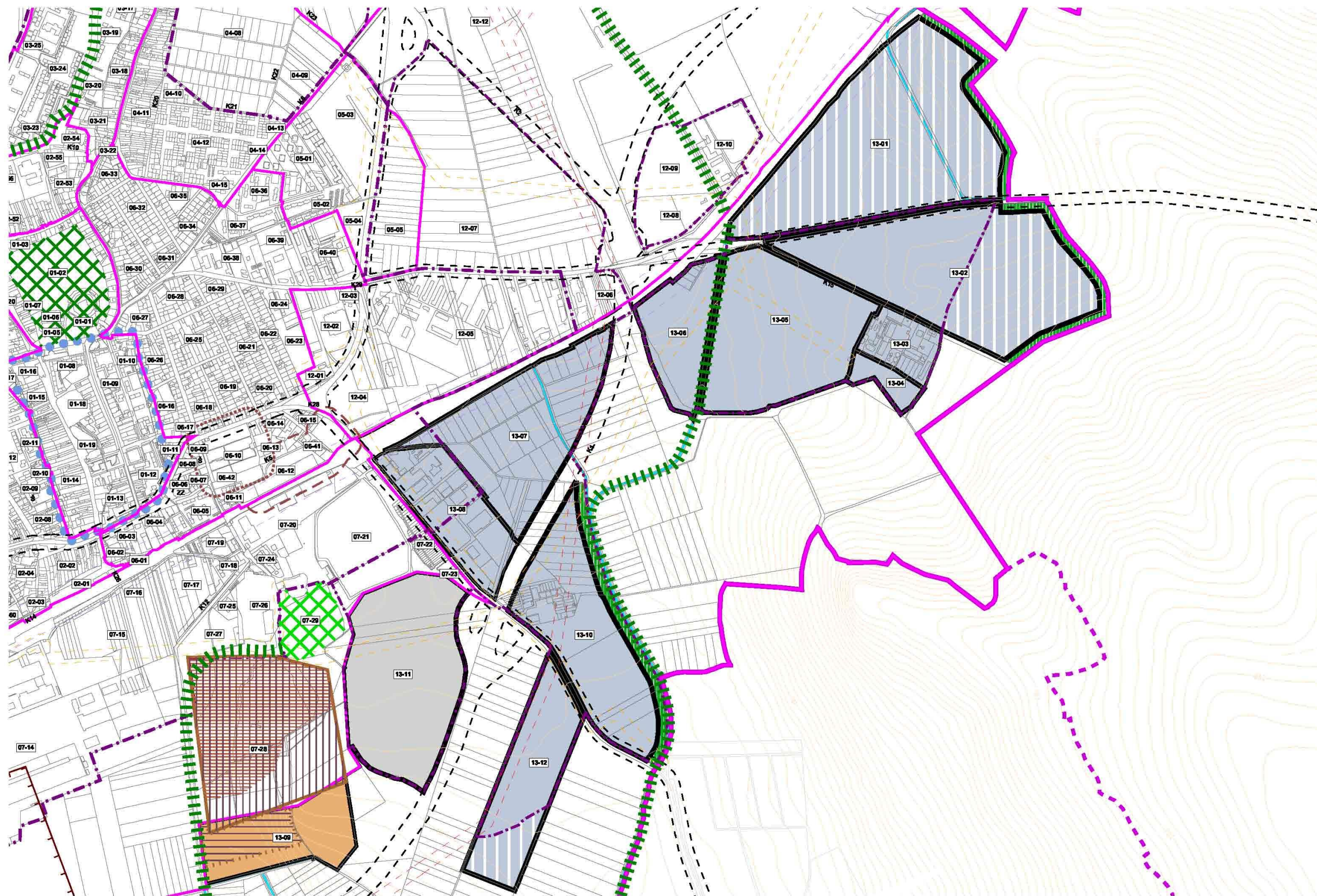
**Urbanistický obvod 12**  
**Pri háji**



urbanistický	číslo urbanistického bloku	funkčné využitie		urbanistická štruktúra	intervenčné zásahy	podlažnosť / max. výška zástavby v m	koeficient zastavania	koeficient zelene	poznámka
obvod		názov	označenie						
13	13 - 01	územie výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov	VPA	voľná zástavba solitérov	nová výstavba	15 m	0,30	0,25	Lokalita, na ktorú nebol Obvodným pozemkovým úradom v Bratislave (ObPÚ) udelený súhlas na budúce použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely. Vyžiadanie súhlasu ObPÚ je možné iba na základe schválených zmien a doplnkov Územného plánu mesta Pezinok na túto lokalitu.
13	13 - 02	územie výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov	VPA	voľná zástavba solitérov	nová výstavba	15 m	0,30	0,25	Časť lokality, na ktorú nebol Obvodným pozemkovým úradom v Bratislave (ObPÚ) udelený súhlas na budúce použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely. Vyžiadanie súhlasu ObPÚ je možné iba na základe schválených zmien a doplnkov Územného plánu mesta Pezinok na túto lokalitu.
13	13 - 03	územie výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov	VPA	voľná zástavba solitérov	kompletizácia urbanistickej štruktúry	4	0,30	0,25	
13	13 - 04	územie výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov	VPA	voľná zástavba solitérov	nová výstavba	15 m	0,30	0,25	
13	13 - 05	územie výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov	VPA	voľná zástavba solitérov	nová výstavba	15 m	0,30	0,25	
13	13 - 06	územie výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov	VPA	voľná zástavba solitérov	nová výstavba	15 m	0,30	0,25	
13	13 - 07	územie výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov	VPA	voľná zástavba solitérov	nová výstavba	15 m	0,30	0,25	
13	13 - 08	územie výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov	VPA	voľná zástavba solitérov	kompletizácia urbanistickej štruktúry	3	0,30	0,25	
13	13 - 09	rekultivácia územia po ukončení povolených činností	RÚ		rekultivácia územia podľa rekultivačného plánu		0,00	0,00	
13	13 - 10	územie výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov	VPA	voľná zástavba solitérov	nová výstavba	15 m	0,30	0,25	
13	13 - 11	územie priemyselnej a stavebnej výroby a skladového hospodárstva	PS	voľná zástavba solitérov	nová výstavba	15 m	0,30	0,25	
13	13 - 12	územie výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov	VPA	voľná zástavba solitérov	nová výstavba	15 m	0,30	0,25	Časť lokality, na ktorú nebol Obvodným pozemkovým úradom v Bratislave (ObPÚ) udelený súhlas na budúce použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely. Vyžiadanie súhlasu ObPÚ je možné iba na základe schválených zmien a doplnkov Územného plánu mesta Pezinok na túto lokalitu.

Poznámka: vykazované plochy urbanistických blokov sú odčítané z grafického podkladu spracovaných výkresov a preto sú iba orientačné a nemusia sa zhodovať s výkazmi z katastra





**Urbanistický obvod 13**  
**Panholec**

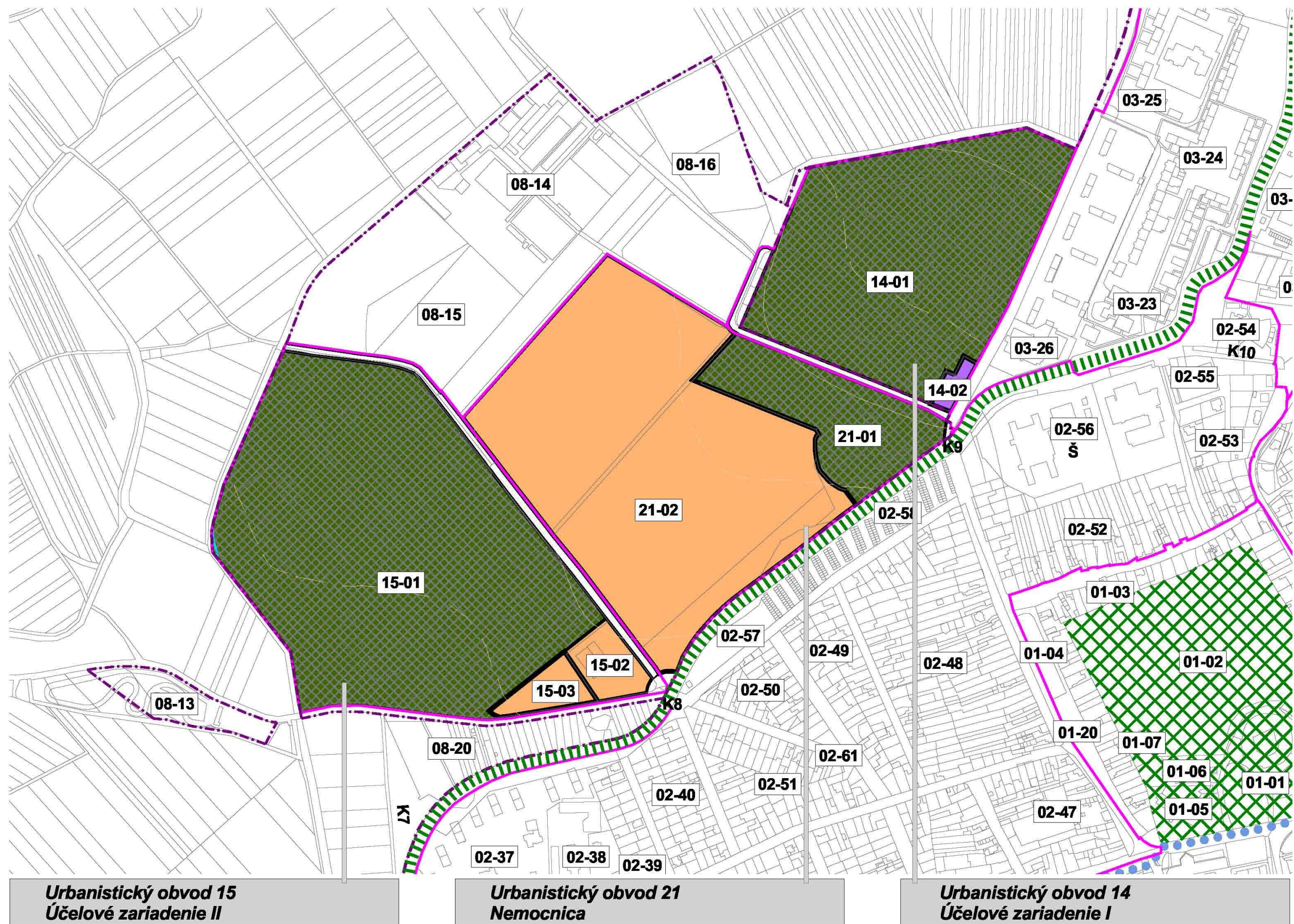


urbanistický obvod	číslo urbanistického bloku	funkčné využitie		urbanistická štruktúra	intervenčné zásahy	podlažnosť / max. výška zástavby v m	koeficient zastavania	koeficient zelene	poznámka
		názov	označenie						
14	14 - 01	územie špecifického záujmu	ÚŠZ	voľná zástavba solitérov	renovácia	3	0,20	0,30	
14	14 - 02	územie občianskej vybavenosti	OV	voľná zástavba solitérov	renovácia	3	0,40	0,25	
15	15 - 01	územie špecifického záujmu	ÚŠZ	voľná zástavba solitérov	renovácia	5	0,20	0,30	
15	15 - 02	zmiešané územie s prevahou zariadení pre šport a telovýchovu	zŠT	voľná zástavba solitérov	renovácia	1	0,05	0,15	
15	15 - 03	zmiešané územie s prevahou zariadení pre šport a telovýchovu	zŠT	voľná zástavba solitérov	nová výstavba	1	0,05	0,15	
21	21 - 01	územie špecifického záujmu	ÚŠZ	voľná zástavba solitérov	renovácia	2	0,15	0,5	
21	21 - 02	zmiešané územie s prevahou zariadení pre šport a telovýchovu	zŠT	voľná zástavba solitérov	nová výstavba	3	0,40	0,20	

Poznámka:

vykazované plochy urbanistických blokov sú odčítané z grafického podkladu spracovaných výkresov a preto sú iba orientačné a nemusia sa zhodovať s výkazmi z katastra







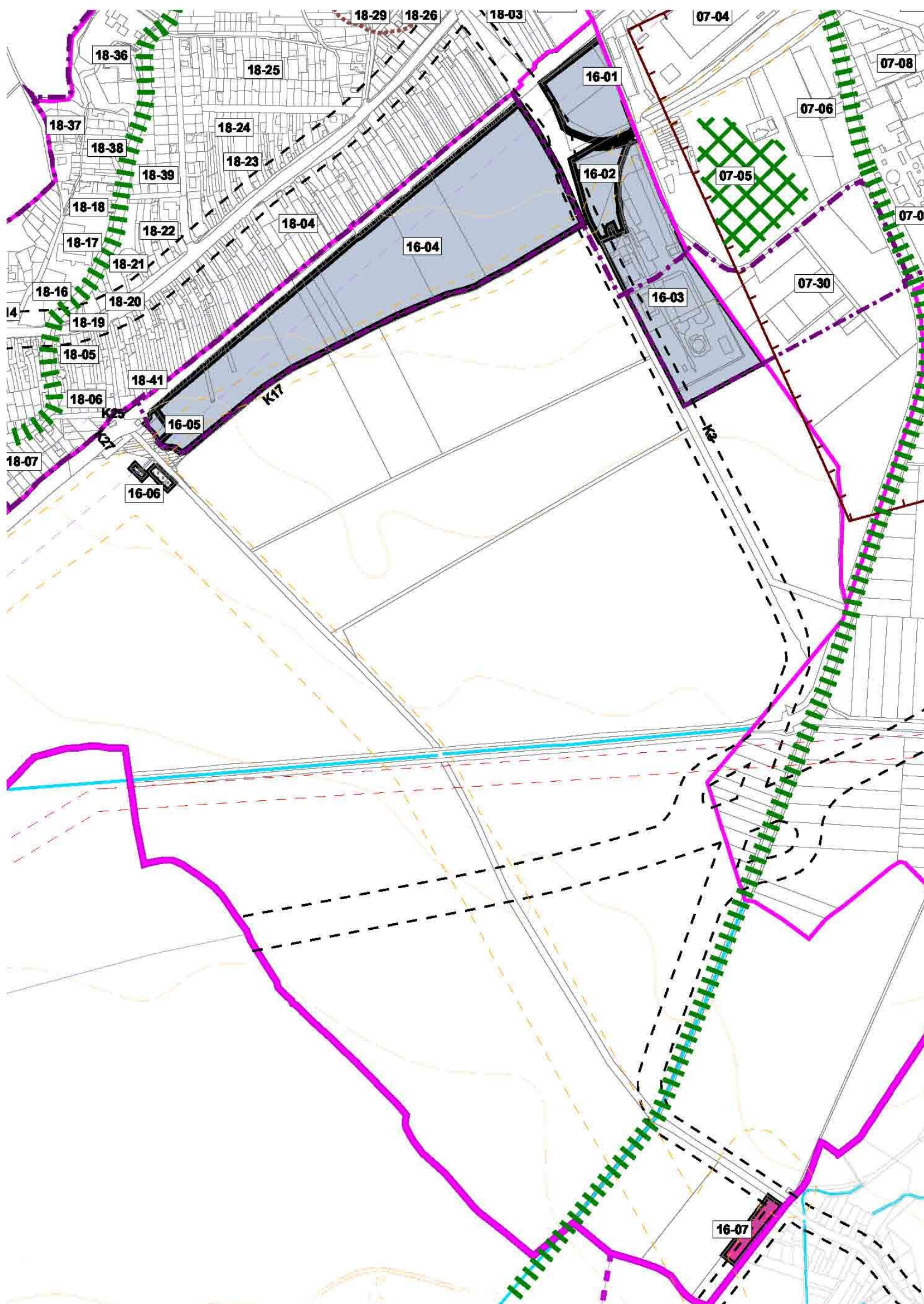
urbanistický	číslo urbanistického bloku	funkčné využitie		urbanistická štruktúra	intervenčné zásahy	podlažnosť / max. výška zástavby v m	koeficient zastavania	koeficient zelene	poznámka
obvod		názov	označenie						

16	16 - 01	územie výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov	VPA	voľná zástavba solitérov	nová výstavba	10 m	0,50	0,20	
16	16 - 02	územie výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov	VPA	voľná zástavba solitérov	nová výstavba	10 m	0,50	0,20	
16	16 - 03	územie výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov	VPA	voľná zástavba solitérov	renovácia	3	0,30	0,25	
16	16 - 04	územie výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov	VPA	voľná zástavba solitérov	nová výstavba	10 m	0,40	0,25	
16	16 - 05	územie výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov	VPA	voľná zástavba solitérov	renovácia	1	0,45	0,25	
16	16 - 06	vyhradené územie zariadení nadradených systémov TI		voľná zástavba solitérov		1	0,45	0,25	
16	16 - 07	zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti	zOV	voľná zástavba solitérov	rekonštrukcia	2	0,30	0,25	

Poznámka:

vykazované plochy urbanistických blokov sú odčítané z grafického podkladu spracovaných výkresov a preto sú iba orientačné a nemusia sa zhodovať s výkazmi z katastra





**Urbanistický obvod 16**  
**Mahulanka II**

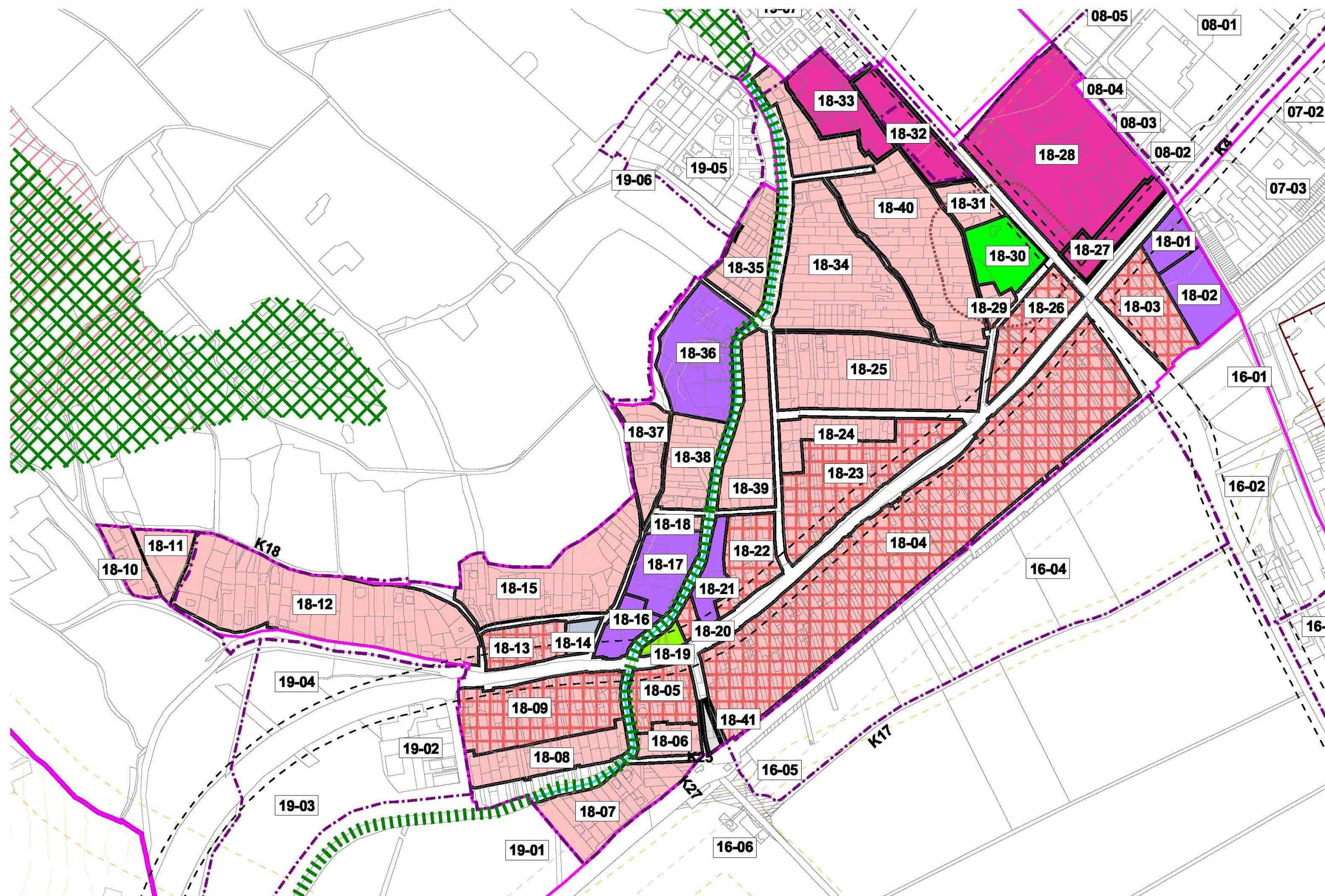
urbanistický	číslo urbanistického bloku	funkčné využitie		urbanistická štruktúra	intervenčné zásahy	podlažnosť / max. výška zástavby v m	koeficient zastavania	koeficient zelene	poznámka
obvod		názov	označenie						
18	18 - 01	územie občianskej vybavenosti	OV	voľná zástavba solitérov	renovácia	2	0,25	0,30	
18	18 - 02	územie občianskej vybavenosti - šport a telovýchova	OV-ŠT			1	0,05	0,70	
18	18 - 03	obytné územie - zmiešaná nízkopodlažná zástavba s prevahou rodinných domov	OÚ-zRD	kompaktná radová zástavba	rekonštrukcia	2	0,20	0,55	
18	18 - 04	obytné územie - zmiešaná nízkopodlažná zástavba s prevahou rodinných domov	OÚ-zRD	otvorená bloková zástavba	kompletizácia urbanistickej štruktúry	2	0,30	0,50	
18	18 - 05	obytné územie - zmiešaná nízkopodlažná zástavba s prevahou rodinných domov	OÚ-zRD	kompaktná bloková zástavba	rekonštrukcia	2	0,30	0,40	
18	18 - 06	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	kompaktná bloková zástavba	renovácia	2	0,25	0,50	
18	18 - 07	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	kompaktná radová zástavba	renovácia	2	0,25	0,50	
18	18 - 08	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	kompaktná bloková zástavba	renovácia	2	0,25	0,50	
18	18 - 09	obytné územie - zmiešaná nízkopodlažná zástavba s prevahou rodinných domov	OÚ-zRD	kompaktná bloková zástavba	rekonštrukcia	2	0,25	0,50	
18	18 - 10	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	otvorená bloková zástavba	kompletizácia urbanistickej štruktúry	2	0,25	0,50	
18	18 - 11	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	otvorená bloková zástavba	kompletizácia urbanistickej štruktúry	2	0,25	0,50	
18	18 - 12	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	otvorená bloková zástavba	kompletizácia urbanistickej štruktúry	2	0,25	0,50	
18	18 - 13	obytné územie - zmiešaná nízkopodlažná zástavba s prevahou rodinných domov	OÚ-zRD	otvorená bloková zástavba	kompletizácia urbanistickej štruktúry	2	0,35	0,30	
18	18 - 14	územie občianskej vybavenosti	OV	voľná zástavba solitérov	regenerácia	2	0,30	0,20	
18	18 - 15	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	otvorená bloková zástavba	renovácia	2	0,25	0,50	
18	18 - 16	územie občianskej vybavenosti	OV	voľná zástavba solitérov	regenerácia	3	0,30	0,30	
18	18 - 17	územie občianskej vybavenosti - školy	OV-Š	voľná zástavba solitérov	renovácia	3	0,25	0,30	
18	18 - 18	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	otvorená bloková zástavba	renovácia	2	0,35	0,40	
18	18 - 19	park, parkovo upravená plocha					0,05	0,80	
18	18 - 20	obytné územie - zmiešaná nízkopodlažná zástavba s prevahou rodinných domov	OÚ-zRD	kompaktná radová zástavba	rekonštrukcia	2	0,35	0,40	
18	18 - 21	územie občianskej vybavenosti	OV	voľná zástavba solitérov	regenerácia	3	0,15	0,60	
18	18 - 22	obytné územie - zmiešaná nízkopodlažná zástavba s prevahou rodinných domov	OÚ-zRD	kompaktná radová zástavba	rekonštrukcia	2	0,25	0,40	
18	18 - 23	obytné územie - zmiešaná nízkopodlažná zástavba s prevahou rodinných domov	OÚ-zRD	kompaktná bloková zástavba	rekonštrukcia	2	0,25	0,40	

urbanistický obvod	číslo urbanistického bloku	funkčné využitie		urbanistická štruktúra	intervenčné zásahy	podlažnosť / max. výška zástavby v m	koeficient zastavania	koeficient zelene	poznámka
		názov	označenie						
18	18 - 24	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	kompaktná bloková zástavba	renovácia	2	0,30	0,40	
18	18 - 25	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	kompaktná bloková zástavba	renovácia	2	0,25	0,50	
18	18 - 26	obytné územie - zmiešaná nízkopodlažná zástavba s prevahou rodinných domov	OÚ-zRD	kompaktná radová zástavba	rekonštrukcia	2	0,30	0,40	
18	18 - 27	zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti	zOV	voľná zástavba solitérov	nová výstavba	4	0,40	0,15	
18	18 - 28	zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti	zOV	voľná zástavba solitérov	kompletizácia urbanistickej štruktúry	4	0,40	0,20	
18	18 - 29	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	voľná zástavba solitérov	renovácia	2	0,25	0,50	
18	18 - 30	územie pohrebiska - cintorín		zeleň cintorínov	rekonštrukcia zelene cintorína	1	0,05		intervenčné zásahy sú viazané výlučne na obsluhu cintorína
18	18 - 31	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	otvorená bloková zástavba	renovácia	2	0,25	0,50	
18	18 - 32	zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti	zOV	voľná zástavba solitérov	nová výstavba	3	0,40	0,20	
18	18 - 33	zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti	zOV	voľná zástavba solitérov	kompletizácia urbanistickej štruktúry	3	0,40	0,30	
18	18 - 34	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	kompaktná bloková zástavba	renovácia	2	0,25	0,40	
18	18 - 35	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	otvorená bloková zástavba	renovácia	2	0,25	0,40	
18	18 - 36	územie občianskej vybavenosti	OV	voľná zástavba solitérov	regenerácia	2	0,20	0,60	
18	18 - 37	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	otvorená bloková zástavba	renovácia	2	0,25	0,45	
18	18 - 38	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	otvorená bloková zástavba	kompletizácia urbanistickej štruktúry	2	0,25	0,40	
18	18 - 39	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	otvorená bloková zástavba	renovácia	2	0,25	0,40	
18	18 - 40	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD			2	0,25	0,40	
18	18 - 41	vyhradené územia a zariadenia cestnej dopravy - parkovisko		otvorená parkovacia plocha pre osobné automobily	nová výstavba				

Poznámka:

vykazované plochy urbanistických blokov sú odčítané z grafického podkladu spracovaných výkresov a preto sú iba orientačné a nemusia sa zhodovať s výkazmi z katastra





**Urbanistický obvod 18**  
**Grinava**

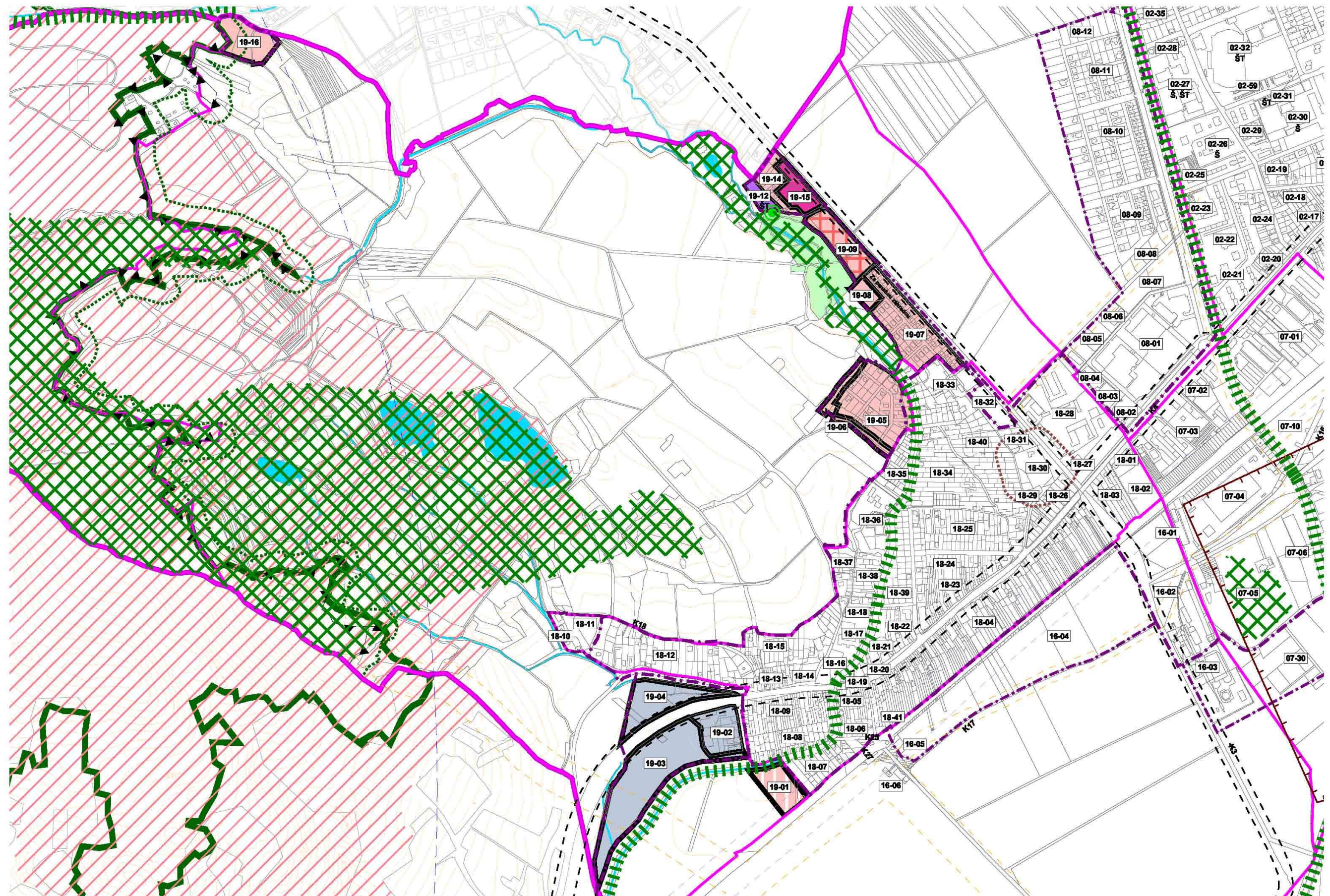


urbanistický	číslo urbanistického bloku	funkčné využitie		urbanistická štruktúra	intervenčné zásahy	podlažnosť / max. výška zástavby v m	koeficient zastavania	koeficient zelene	poznámka
obvod		názov	označenie						
19	19 - 01	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	voľná zástavba solitérov	nová výstavba	2	0,25	0,50	Lokalita, na ktorú nebol Obvodným pozemkovým úradom v Bratislave (ObPÚ) udelený súhlas na budúce použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely. Vyžiadanie súhlasu ObPÚ je možné iba na základe schválených zmien a doplnkov Územného plánu mesta Pezinok na túto lokalitu.
19	19 - 02	územie výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov	VPA	voľná zástavba solitérov	renovácia	2	0,35	0,20	
19	19 - 03	územie výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov	VPA	voľná zástavba solitérov	nová výstavba	10 m	0,35	0,20	
19	19 - 04	územie výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov	VPA	voľná zástavba solitérov	nová výstavba	10 m	0,35	0,20	
19	19 - 05	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	voľná zástavba solitérov	renovácia	2	0,30	0,40	
19	19 - 06	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	voľná zástavba solitérov	nová výstavba	2	0,30	0,40	
19	19 - 07	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	voľná radová zástavba	renovácia	2	0,25	0,50	
19	19 - 08	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	voľná zástavba solitérov	nová výstavba	2	0,25	0,55	
19	19 - 09	obytné územie – zmiešaná zástavba s prevahou rodinných domov	OÚ-zRD	kompaktná radová zástavba, voľná zástavba solitérov	nová výstavba	2	0,30	0,35	
19	19 - 12	územie občianskej vybavenosti - šport a telovýchova	OV-ŠT			1	0,05	0,40	
19	19 - 14	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	voľná zástavba solitérov	renovácia	2	0,25	0,50	
19	19 - 15	zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti	zOV	voľná zástavba solitérov	rekonštrukcia	3	0,30	0,30	
19	19 - 16	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	voľná zástavba solitérov	nová výstavba	2	0,25	0,50	

Poznámka:

vykazované plochy urbanistických blokov sú odčítané z grafického podkladu spracovaných výkresov a preto sú iba orientačné a nemusia sa zhodovať s výkazmi z katastra





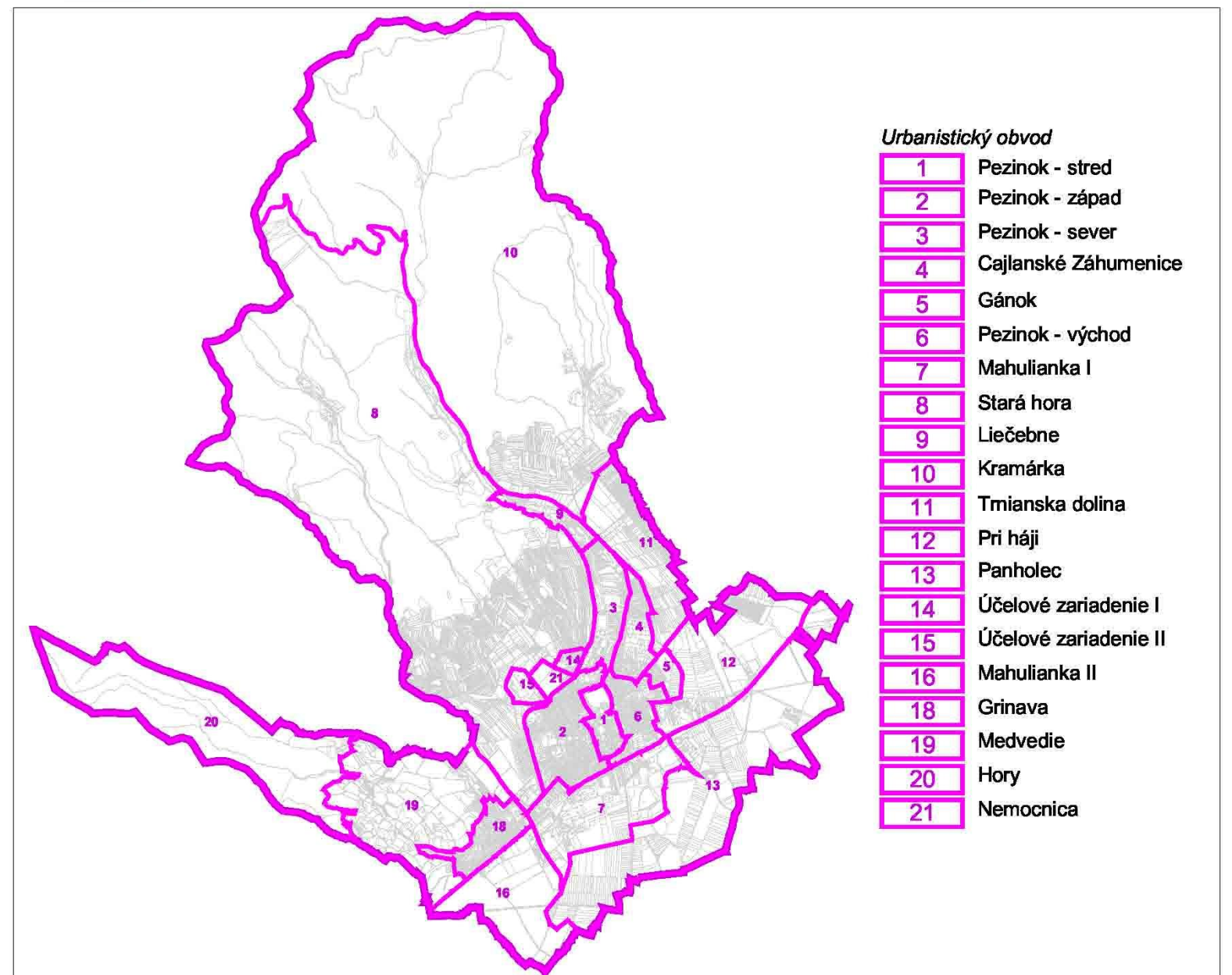
**Urbanistický obvod 19  
Medvedie**



	hranica riešeného územia
	hranica katastrálneho územia
	hranice katastrálnych území mimo riešeného územia
	hranica urbanistického obvodu
	označenie urbanistického obvodu
	hranica zastavného územia k 1.1.1990
	hranica zastavaného územia - návrh
	polohopis
	výškopis
	urbanistický blok
	územie na novú výstavbu a urbanizáciu
	označenie urbanistického bloku
	Lokalita, na ktorú nebol Obvodným pozemkovým úradom v Bratislave (ObPÚ) udelený súhlas na budúce použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely. Vyžiadanie súhlasu ObPÚ je možné iba na základe schválených zmien a doplnkov Územného plánu mesta Pezinok na túto lokalitu.
	Centrálna mestská zóna
<b>Funkčné využitie</b>	
	zmiešané územie mestského centra
	obytné územie - rodinné domy
	obytné územie - zmiešaná nízkopodlažná zástavba s prevahou rodinných domov
	obytné územie - bytové domy
	obytné územie - zmiešaná nízkopodlažná zástavba s prevahou bytových domov
	územie občianskej vybavenosti
	územie občianskej vybavenosti - školy
	územie občianskej vybavenosti - zdravotnícke zariadenie
	územie občianskej vybavenosti - šport a telovýchova
	zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti
	zmiešané územie s prevahou zariadení pre šport a rekreáciu a občiansku vybavenosť
	zmiešané územie s prevahou zariadení pre šport a telovýchovu
	zmiešané územie pre rekreáciu v prírodnom prostredí
	územie výrobné-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov
	územie priemyselnej a stavebnej výroby a skladového hospodárstva
	územie špecifického záujmu (územie osobitného určenia)
	rekultivácia územia po ukončení povolených činností
	územie zariadení nadradených systémov technickej infraštruktúry
	vyhradené územia a zariadenia cestnej dopravy
	vyhradené územie zariadení železnice
	verejné priestory s dominanciou pešej dopravy
	územie pohrebiska
	plochy zelene parkovo upravené
	územie záhradkárskych osád a záhradok
	sprievodná zeleň vodných tokov a plôch
	vodné toky a plochy

	ochranné pásmo cestných komunikácií
	ochranné pásmo železníc
	pásmo hygienickej ochrany ČOV - 1. stupňa
	ochranné pásmo cintorína - existujúce
	ochranné pásmo cintorína - navrhované
	ochranné pásmo elektrického vedenia VVN
	bezpečnostné pásmo vedenia VTL plynovodu
	dobývací priestor (podľa ŠGÚDŠ)
	uvažované rozšírenie ťažby
	chránené ložiskové územie
	ložisko nevyhradených nerastov
	osvedčenie o vyhradenom ložisku
	odpis zásob výhradného ložiska tehliarskych surovín

	genofondovo významná lokalita
	NATURA 2000 - chránené vtáčie územie
	CHKO Malé Karpaty
	chránený strom
	hranica lesa
	ochranné pásmo lesa
	izolačná zeleň
	biokoridor
	biocentrum - existujúce
	biocentrum - navrhované



## LEGENDA

