

Vyvesené dňa: 11.3.2021

Pečiatka a podpis:



## Mesto Pezinok

### Všeobecne záväzné nariadenie č. 4/2021,

ktorým sa mení a dopĺňa VZN č. 11/2016, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť územného plánu mesta Pezinok

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku  
na základe ustanovenia § 6 ods. 1 s poukazom na § 11 ods. 4 písm. g) zákona SNR  
č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v zmysle ustanovenia  
§ 27 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný  
zákon) v znení neskorších predpisov,  
sa dňa 04.03.2021 uznieslo na tomto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“)  
Mesta Pezinok (ďalej aj „Mesto“):

#### § 1

##### Úvodné ustanovenia

- (1) Príloha č. 1 VZN č. 11/2016 mesta Pezinok (textová časť) sa mení a dopĺňa v zmysle textovej záväznej časti Zmien a doplnkov č. 1/2018 Územného plánu mesta Pezinok, ktorá tvorí prílohu č. 1 tohto nariadenia.
- (2) Príloha č. 2 VZN č. 11/2016 mesta Pezinok (grafická časť - výkresy) sa mení a dopĺňa formou samostatných piesvitiek na pôvodné výkresy:
  - Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia, výkres č. 2, M 1:10 000
  - Výkres regulatívov a verejnoprospešných stavieb, výkres č. 6, M 1:5 000

Grafická časť tvorí prílohu č. 2 tohto VZN.

#### § 2

##### Uloženie dokumentácie

Dokumentácia Zmien a doplnkov č. 1/2018 Územného plánu mesta Pezinok je uložená ako súčasť Územného plánu mesta Pezinok a možno do nej nahliadnuť na meste Pezinok, na stavebnom úrade v Pezinku a na Okresnom úrade Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky.

#### § 3

##### Záverečné ustanovenia

- (1) Návrh tohto VZN bolo zverejnený na úradnej tabuli a na webovom sídle Mesta [www.pezinok.sk](http://www.pezinok.sk) v lehote uvedenej v § 6 ods. 3 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov.

- (2) Toto VZN nadobúda účinnosť pätnástym dňom odo dňa jeho vyvesenia na úradnej tabuli Mesta Pezinok.
- (3) Po vyvesení na úradnej tabuli Mesta Pezinok po dobu 30 dní a na webovom sídle Mesta [www.pezinok.sk](http://www.pezinok.sk) v súlade s § 27 ods. 4 písm. a) stavebného zákona bude VZN prístupné na Mestskom úrade v Pezinku.

Ing. arch. Igor Hianik  
primátor Mesta Pezinok

Príloha č. 1

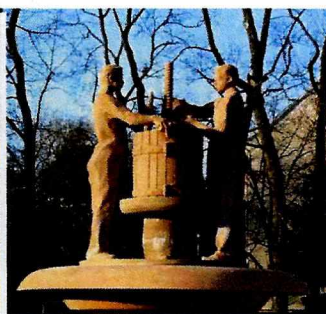
**Územný plán mesta Pezinok - Zmeny a doplnky č. 1/2018 - textová záväzná časť**

Príloha č. 2

**Územný plán mesta Pezinok - Zmeny a doplnky č. 1/2018 - grafická záväzná časť:**

- Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia, výkres č. 2, M 1:10 000
- Výkres regulatívov a verejnoprospešných stavieb, výkres č. 6, M 1:5 000





**Uzemný  
plán  
mesta  
Pezinok**

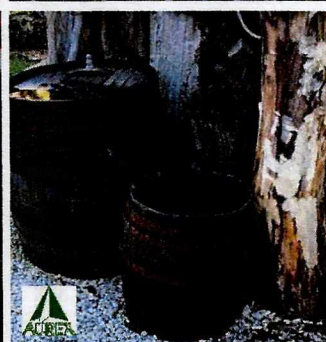
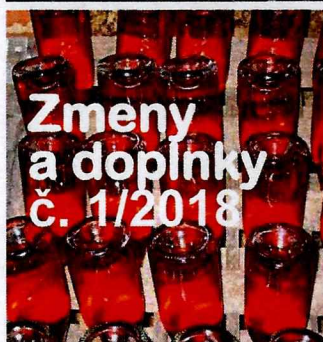


**záväzná  
časť**



2020

**Zmeny  
a doplnky  
č. 1/2018**



Názov dokumentácie:

**Zmeny a doplnky č. 1/2018  
Územný plán mesta Pezinok  
– záväzná časť**

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 spol. s r.o., Bratislava**

Ľublanská 1

831 02 Bratislava 3

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

e-mail: aurex@aurex.sk

Konateľ:

**Ing. arch. Ľubomír Klaučo**

Zodpovedný riešiteľ:

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

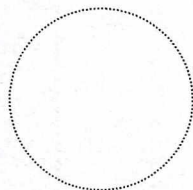
Mesto Pezinok

potvrdzuje platnosť Územného plánu mesta Pezinok  
v znení Zmien a doplnkov č. 1/2018  
v zmysle uznesenia Mestského zastupiteľstva

č. .... / ..... zo dňa .....

Termín účinnosti  
od .....

Ing. arch. Igor Hianik  
primátor



## ÚVOD

Mesto Pezinok zabezpečilo spracovanie Zmien a doplnkov č. 1/2018 „Územného plánu mesta Pezinok“ (ÚPN). Zmeny a doplnky č. 1/2018 ÚPN sú spracované v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a §17 vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Textová časť je spracovaná úpravou pôvodného textu ÚPN, schváleného Zastupiteľstvom mesta Pezinok v decembri 2016. Text Zmien a doplnkov č.1/2018 ÚPN je členený podľa pôvodného obsahu ÚPN. Odkazy na číslovanie kapitol a strán sú spracované na základe textu zverejneného na webovom sídle mesta Pezinok (<https://www.pezinok.sk/index.php?yggid=891>) v PDF formáte.

Rovnakým spôsobom je spracovaná záväzná časť ÚPN, ktorá bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením mesta Pezinok č. 11/2016 zo dňa 8.12.2016, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť územného plánu mesta Pezinok.

Grafická časť pozostáva z náložiek výkresov, v ktorých sa zmeny prejavujú formou označenia zrušených grafických prvkov a zvýraznenia nových.



## A. ZÁSADY A REGULATÍVY

### V kapitole

#### 1.1.1. Zásady urbanisticko-kompozičné

sa za text prvého odseku v časti s medzinadpisom Základná charakteristika územia na str. 4 vkladá nový text:

„V roku 2018 bola Ministerstvom kultúry Slovenskej republiky podľa ustanovenia § 17 ods. 2 zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov a v súlade s ustanovením § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov vyhlásená Pamiatková zóna Pezinok.“

v časti s medzinadpisom Zásady priestorového usporiadania sa na str. 6 v tab. Urbanistický blok 01-14, 01-15 na konci vety v Intervenčné zásahy vkladá text:

„v zmysle Zásad ochrany pamiatkového územia rešpektovať zeleň pred mestským opevnením.“

na str. 6 v tab. Urbanistický blok 01-10 na konci vety v Intervenčné zásahy vkladá text:

„v zmysle Zásad ochrany pamiatkového územia rešpektovať zeleň pred mestským opevnením.“

na str. 6 pod tabuľkami sa vkladajú nová tabuľka:

Urbanistický blok	01-21, 01-22
Funkčné využitie	Zmiešané územie mestského centra
Urbanistická štruktúra	Otvorená bloková zástavba (kompaktná radová zástavba)
Intervenčné zásahy	Renovácia urbanistickej štruktúry so zachovaním pôvodného charakteru

na str. 13 sa v tab. 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

vkladá slovné spojenie:

„ 03-27“

na str. 14 sa pod tabuľkou 03-06 vkladá nová tabuľka:

Urbanistický blok	03-28
Funkčné využitie	Občianska vybavenosť - školstvo
Urbanistická štruktúra	Vofná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Nová výstavba

## V kapitole

### 1.3.1. Zásady funkčného využitia územia

V odrážke na str. 35 nahradiť slovné spojenie „STN 73 6110“ slovným spojením: „STN 63 6110/Z2“

## V kapitole

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

v druhej odrážke zhora na str. 63 nahradiť slovné spojenie „STN 736110 a STN 736110/01“ slovným spojením: „STN 736110, STN 736110/Z2“

za poslednú odrážku tejto kapitoly na str. 63 vložiť novú odrážku:

„• rezervovať vo výhlade koridory novej regionálnej trate z Pezinku do Smoleníc a novej regionálnej trate z Vajnôr, cez Chorvátsky a Slovenský Grob po Pezinok.“

## V kapitole

### 6.1. Zachovanie kultúrohistorických hodnôt

na str. 65 vložiť pred prvú odrážku novú odrážku:

- rešpektovať Pamiatkovú zónu Pezinok a pri akýchkoľvek zásahoch do jej územia rešpektovať zásady ochrany, obnovy a prezentácie hodnôt územia Pamiatkovej zóny mesta Pezinok

## V kapitole

### 2.1. Verejnoprospešné stavby dopravného vybavenia

za tretiu odrážku na str. 81 vložiť novú odrážku:

„• nové napojenie obchvatu obce Viničné cestou II/503 na preložku cesty II/502 (K31)“

na konci textu šiestej odrážky zhora na str. 81 vložiť nový text:

„a Vinohradnícka cyklotrasa (048) národného významu podľa záväznej časti ÚPN-R BSK v znení zmien a doplnkov“

za ôsmu odrážku na str. 81 vložiť novú odrážku:

„• nové regionálne trate z Pezinku do Smoleníc a z Vajnôr, cez Chorvátsky a Slovenský Grob po Pezinok“

## V kapitole

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



















sa schéma na str. 84 vypúšťa a nahrádza sa schémou:

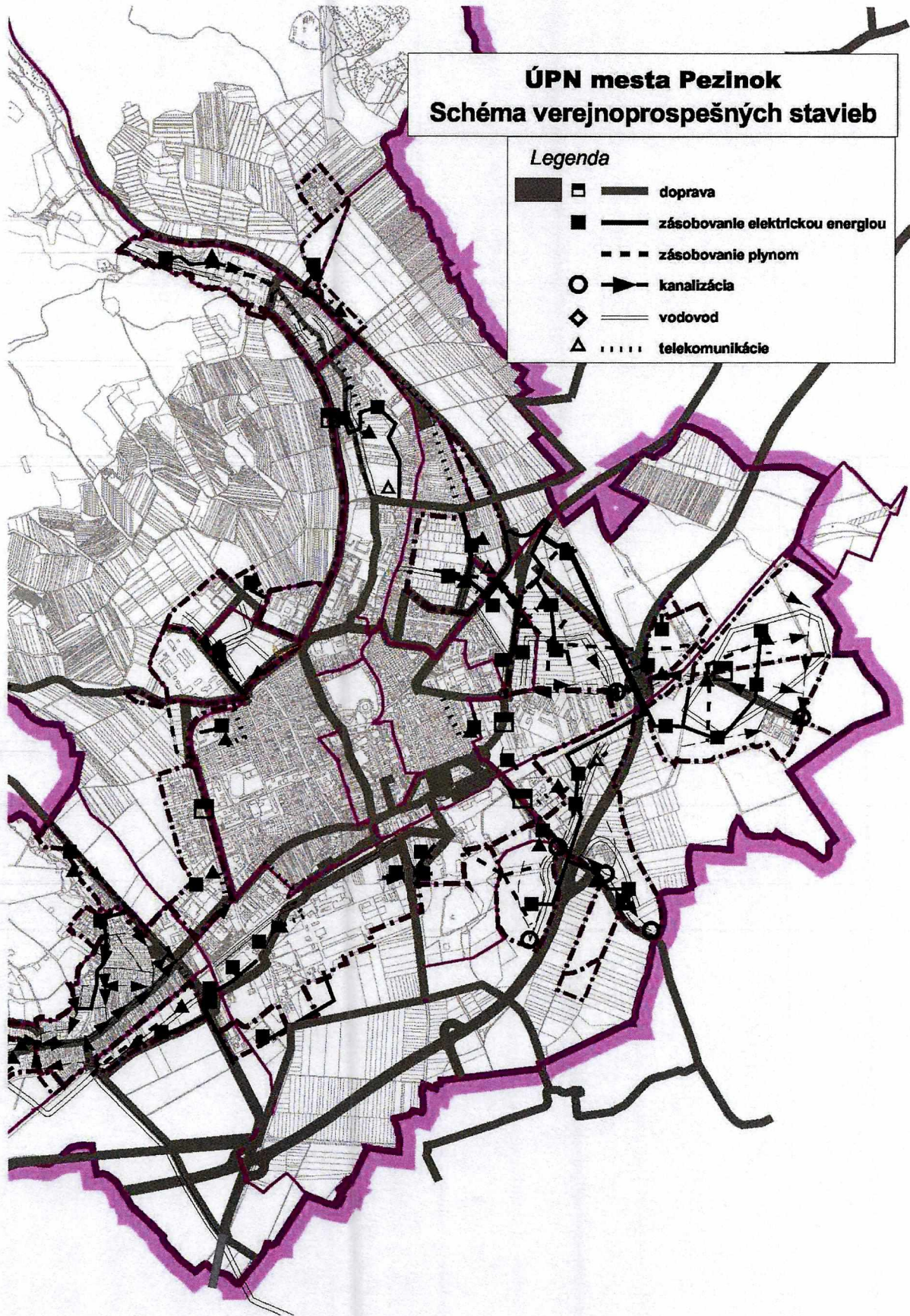


# ÚPN mesta Pezinok

## Schéma verejnoprospešných stavieb

### Legenda

			doprava
			zásobovanie elektrickou energiou
			zásobovanie plynom
			kanalizácia
			vodovod
			telekomunikácie





V kapitole

5. Přehledné tabulky zásad a regulativov usporiadania a funkčného využívania územia podľa urbanistických obvodov

tabuľka na str. 86 aj s poznámkou a schéma na str. 87 sa vypúšťa a nahrádza sa tabuľkou s poznámkou a schémou:

urbanistický obvod	číslo urbanistického bloku	funkčné využitie		označenie	urbanistická štruktúra	intervenčné zásahy		podlažnosť / max. výška zástavby v m	koeficient zastavania	koeficient zelene	poznámka
		názov	názov			intervenčné zásahy	intervenčné zásahy				
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 (trhoviško)	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		2	0,30		zachovať historické stavebné prvky je súčasťou PZ mesta Pezínok
1	01 - 09	zmiešané územie mestského centra		MC	otvorená bloková zástavba (kompaktná radová zástavba)	renovácia		2	0,50		zachovať pôvodný charakter zástavby je súčasťou PZ mesta Pezínok
1	01 - 10	zmiešané územie mestského centra		MC	otvorená bloková zástavba	renovácia		2, 1*	0,35		zachovať pôdorysný tvar pôvodného opevnenia, je súčasťou PZ mesta Pezínok
1	01 - 11	obytné územie - zmiešaná nízkopodlažná zástavba s prevahou rodinných domov		OÚ-zRD	kompaktná radová zástavba	renovácia		1	0,50		zachovať tvar pôvodného opevnenia je súčasťou PZ mesta Pezínok
1	01 - 12	zmiešané územie mestského centra		MC	otvorená bloková zástavba (kompaktná radová zástavba)	renovácia		2	0,40		zachovať pôvodný charakter zástavby je súčasťou PZ mesta Pezínok
1	01 - 13	zmiešané územie mestského centra		MC	kompaktná bloková zástavba	renovácia, rekonštrukcia		2	0,55		je súčasťou PZ mesta Pezínok
1	01 - 14	zmiešané územie mestského centra		MC	kompaktná bloková zástavba	regenerácia		2	0,50		zachovať charakter zástavby, typ a orientáciu striech, je súčasťou PZ mesta Pezínok
1	01 - 15	zmiešané územie mestského centra		MC	kompaktná bloková zástavba	regenerácia		2	0,55		zachovať charakter zástavby, typ a orientáciu striech je súčasťou PZ mesta Pezínok
1	01 - 16	zmiešané územie mestského centra		MC	kompaktná bloková zástavba	regenerácia		2	0,50		je súčasťou PZ mesta Pezínok
1	01 - 17	obytné územie - rodinné domy		OÚ-RD	kompaktná radová zástavba, otvorená radová zástavba	renovácia		1	0,40		zachovať charakter zástavby je súčasťou PZ mesta Pezínok

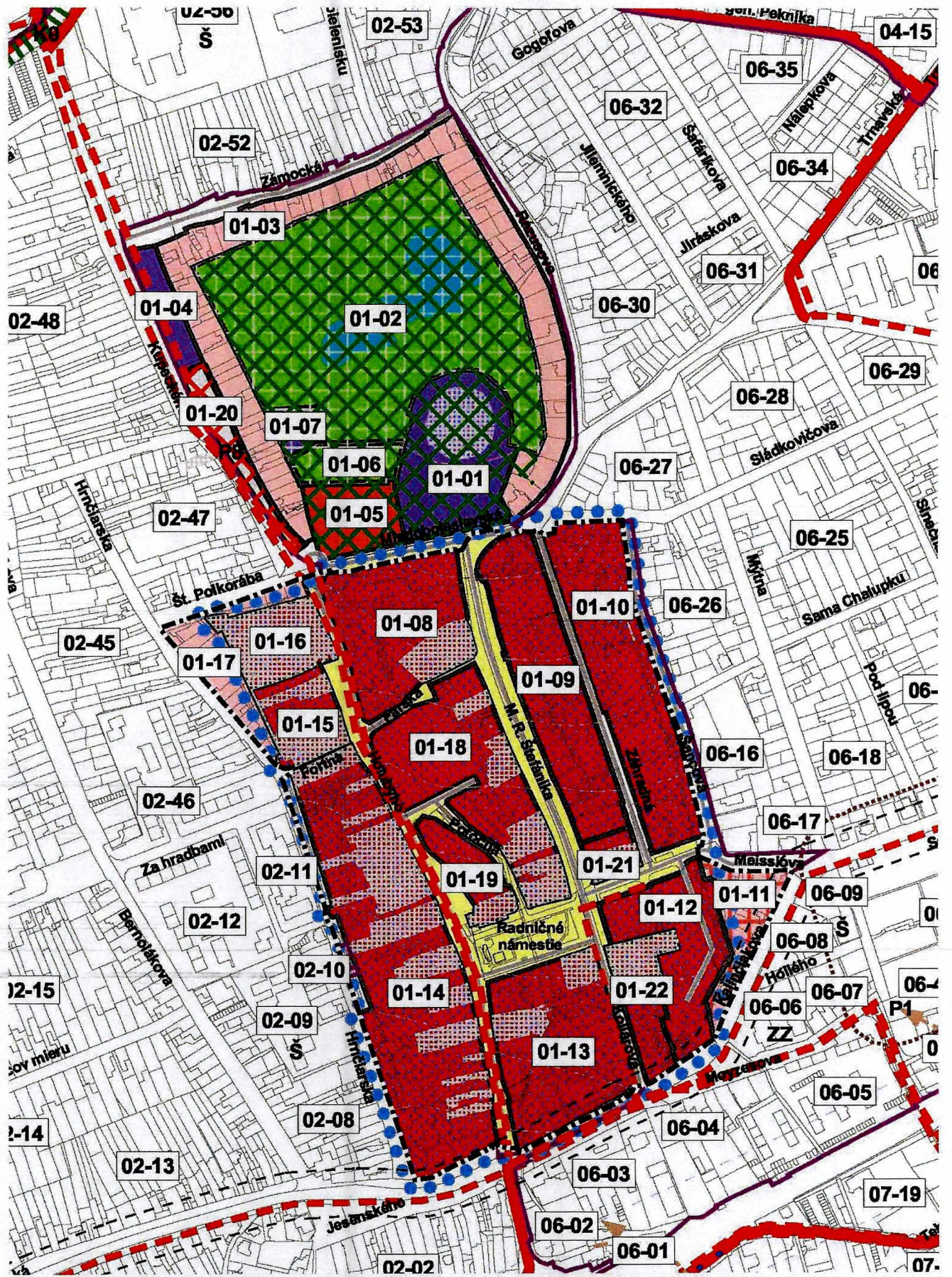
urbanistický obvod	číslo urbanistického bloku	funkčné využitie		označenie	urbanistická štruktúra	intervenčné zásahy	podlažnosť / max. výška zástavby v m	koeficient zastávania	koeficient zelene	poznámka
		názov								
1	01 - 18	zmiešané územie mestského centra		MC	otvorená blokovaná zástavba (kompaktná radová zástavba)	renovácia	2	0,55		zachovať pôvodný charakter zástavby je súčasťou PZ mesta Pezinok
1	01 - 19	zmiešané územie mestského centra		MC	kompaktná blokovaná zástavba	renovácia	2	0,95		váza na verejné priestory, zachovať výraz zachovanej pôvodnej architektúry je súčasťou PZ mesta Pezinok
1	01 - 20	vyhradené územie a zariadenia cestnej dopravy - parkovisko			otvorená parkovacia plocha pre osobné automobily	nová výstavba	0			je súčasťou PZ mesta Pezinok
1	01 - 21	zmiešané územie mestského centra		MC	otvorená blokovaná zástavba (kompaktná radová zástavba)	renovácia	2	0,50		zachovať pôvodný charakter zástavby je súčasťou PZ mesta Pezinok
1	01 - 22	zmiešané územie mestského centra		MC	otvorená blokovaná zástavba (kompaktná radová zástavba)	renovácia	2	0,50		zachovať pôvodný charakter zástavby je súčasťou PZ mesta Pezinok

Poznámka:

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

- \* zo strany ulice Šancová 1 NP





**Urbanistický obvod 01**  
**Pezinok - stred**

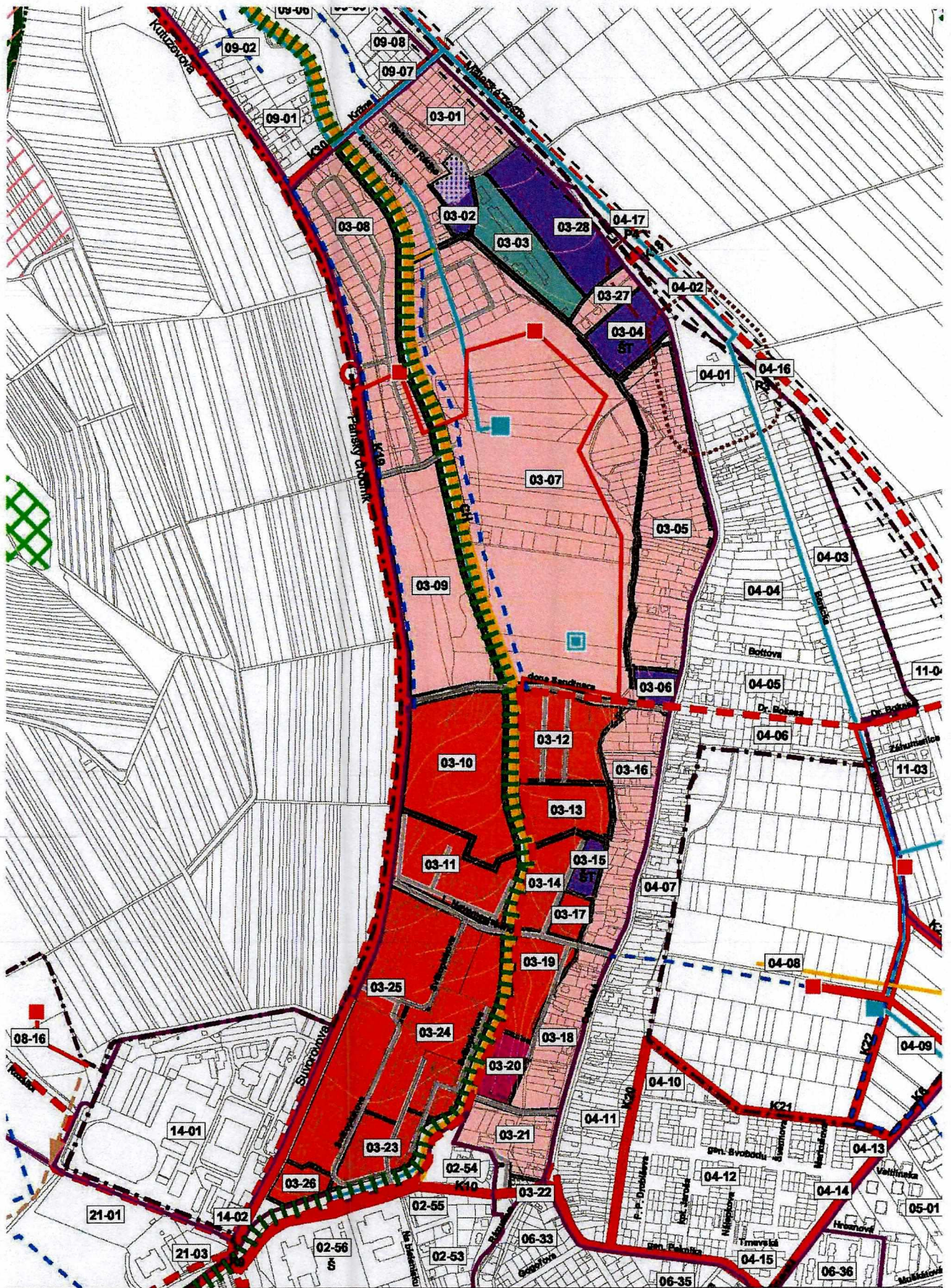


na konci tabuľky na str. 92 sa vkladajú nové riadky:

3	03 - 27	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	kompaktná radová zástavba	nová výstavba	2	0,30	0,50	rešpektovať distribučné plynovody SPP a ich ochranné pásma
3	03 - 28	územie občianskej vybavenosti - školy	OV-Š	voľná zástavba solitérov	nová výstavba	3	0,30	0,25	rešpektovať distribučné plynovody SPP a ich ochranné pásma

schéma na str. 93 sa vypúšťa a nahrádza sa schémou:





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



na str. 98 sa v tab. vypúšťajú riadky 06-03 a 06-04 a nahrádzajú sa novými:

6	06 - 03	zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti	ZOV	voľná zástavba solitérov	kompletizácia urbanistickej štruktúry	6	0,35	0,15
6	06 - 04	zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti	ZOV	voľná zástavba solitérov	kompletizácia urbanistickej štruktúry	6	0,50	0,10

na str. 110 sa v tab. vypúšťa riadok 11-02 a nahrádza sa novým:

11	11 - 02	územie pre rekreáciu v prírodnom prostredí a chatových osád		voľná zástavba solitérov	kompletizácia urbanistickej štruktúry	1	0,16	0,70
----	---------	---	--	--------------------------	---------------------------------------	---	------	------

na str. 131 sa vypúšťa legenda a nahrádza sa novou





- hranica riešeného územia
- hranica katastrálneho územia
- hranice katastrálnych území mimo riešeného územia
- hranica urbanistického obvodu
- označenie urbanistického obvodu
- hranica zastavaného územia k 1.1.1990
- hranica zastavaného územia - návrh
- polohopis
- výškopis
- Centrálna mestská zóna
- Pamiatková zóna Pezínok
- 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. Vyhlásenie súhlasu ObPÚ je možné iba na základe schválených zmien a doplnkov Územného plánu mesta Pezínok na túto lokalitu.

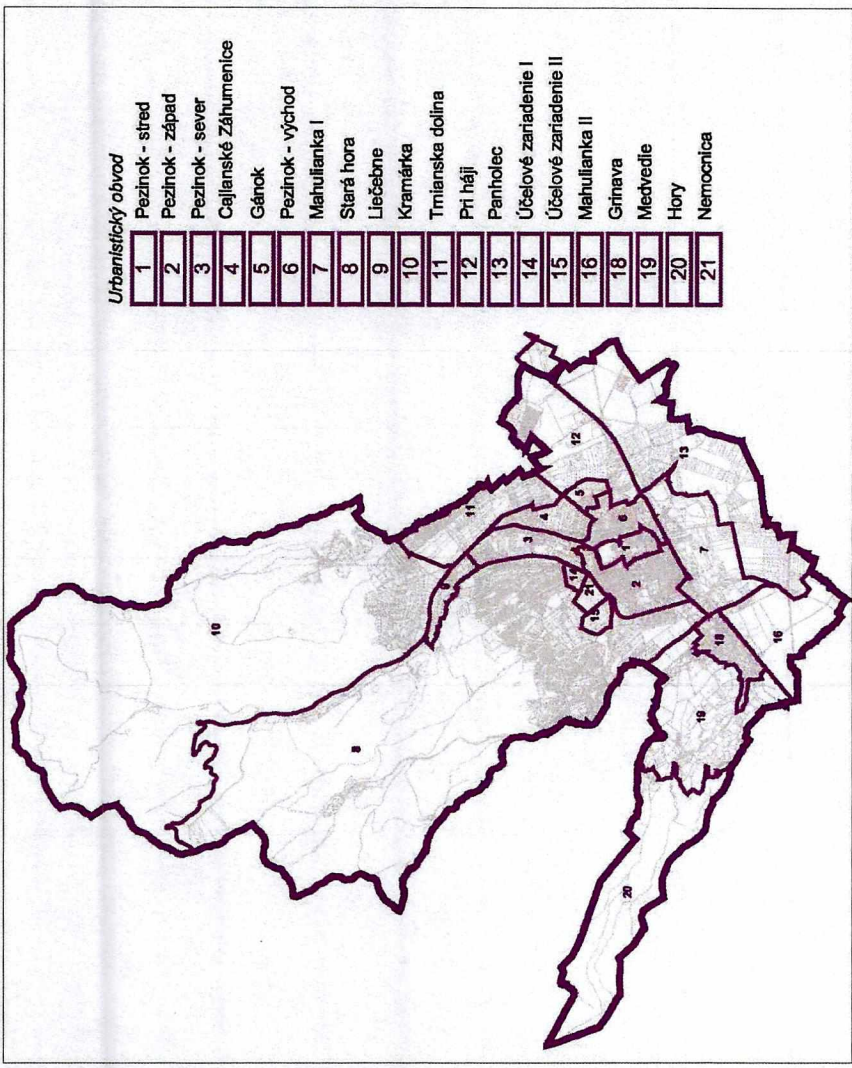
**Funkčné využitie**



- zmliešané územie mestského centra / Národná kultúrna pamiatka
- obytné územie - rodinné domy
- obytné územie - zmliešaná nízkopodlažná zástavba s prevahou rodinných domov
- obytné územie - bytové domy
- obytné územie - zmliešaná nízkopodlažná zástavba s prevahou bytových domov
- územie občianskej vybavenosti
- územie občianskej vybavenosti - školy
- územie občianskej vybavenosti - zdravotnícke zariadenie
- územie občianskej vybavenosti - šport a telovýchova
- zmliešané územie s prevahou občianskej vybavenosti
- zmliešané územie s prevahou zariadení pre šport a rekreáciu a občiansku vybavenosť
- zmliešané územie s prevahou zariadení pre šport a telovýchovu
- zmliešané územie pre rekreáciu v prírodnom prostredí
- územie výrobo-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 územie a zariadenia cestnej dopravy
- vyhradené územie zariadení železnice
- verejný priestor s dominanciou pešej dopravy
- územie pohrebiska
- plochy zelene parkovo upravené
- územie záhradkárskych osád a záhradok
- spríevodná 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
- dobyvaci priestor (podľa ŠGÚDŠ)
- uvažované rozšírenie ťažby
- chránené ložiskové územie
- ložisko nevyhradených nerastov
- osvedčenie o vyhradenom ložisku
- odpis zásob vyhradeného ložiska tehlarských 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



Urbanistický obvod	
1	Pezínok - stred
2	Pezínok - západ
3	Pezínok - sever
4	Cajlianské Záhumenie
5	Gánok
6	Pezínok - východ
7	Mahulianka I
8	Stará hora
9	Liečebne
10	Kramárka
11	Trmiarska dolina
12	Pri háji
13	Panholec
14	Účelové zariadenie I
15	Účelové zariadenie II
16	Mahulianka II
18	Grinava
19	Medvedie
20	Hory
21	Nemocnica

**LEGENDA**

Stavba "Právný postupný územný plán"  
Číslo územného plánu: 01/2018  
Výstaviteľ: Mesto Pezínok  
Miesto: Pezínok, Slovensko  
Dátum: 15.04.2018

**ÚZEMNÝ PLÁN OBCE MESTA PEZÍNOK**  
**Zmeny a doplnky č. 1/2018**  
Komplexný výkres priestorového usporiadania  
a funkčného využitia územia

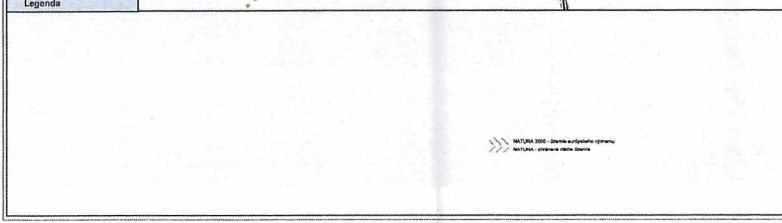
Štátny ústav pre územné plánovanie  
Ing. arch. Vladimír Štefánik  
Slovenská 10, 851 01 Bratislava 1  
Tel: 02 6889 1111, Fax: 02 6889 1112  
www.uzemneplanovanie.sk

Číslo územného plánu: 01/2018  
M 1 : 10 000  
M 2

**Legenda - Zjed. č. 1/2018**

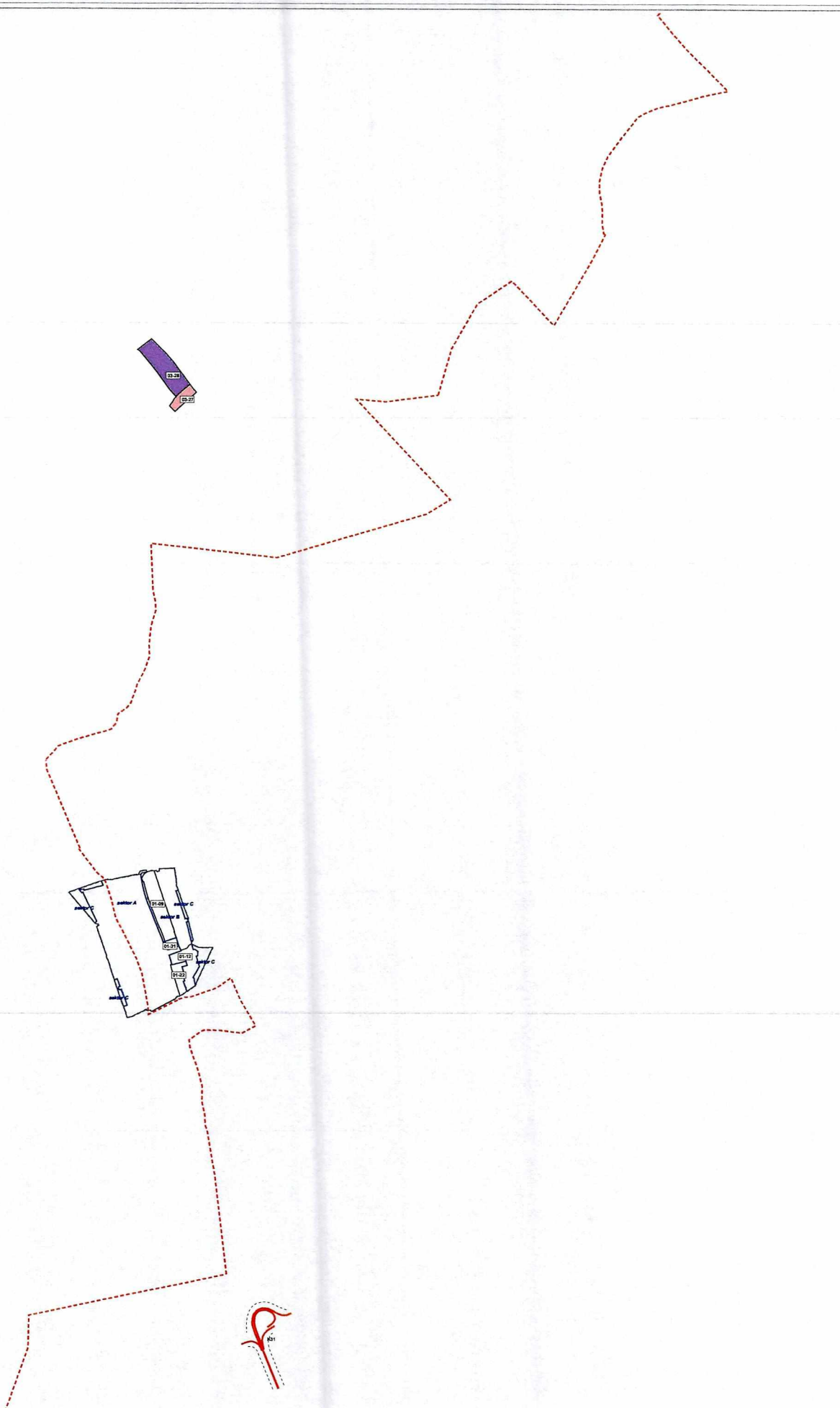
-----	hranica katastrálneho územia Pezínok
-----	hranica katastrálneho územia Pezínok - územný plán
-----	hranica katastrálneho územia Pezínok - územný plán
-----	hranica katastrálneho územia Pezínok - územný plán
-----	hranica katastrálneho územia Pezínok - územný plán
-----	hranica katastrálneho územia Pezínok - územný plán

**Legenda**









**Legenda - Zád č. 1/2018**

	Parcelní hranice pozemků
	území v rozsahu územního plánu a jeho změny
	hranice území zastavěného území

Tvoří kódeček a1 označené. Přesné údaje  
mohou být získány z přílohy přílohy  
pro realizaci území

Město Pezinok, jednolitá územní plánovací území Územní plán obce Město Pezinok v rozsahu územního plánu a jeho změny v souladu s územním plánem		<b>ÚZEMNÝ PLÁN OBCE MĚSTA PEZINOK</b> Změny a doplnky č. 1/2018	
Termín účinnosti od 01.01.2018	Typ územního plánu územní plán	Zpracovatel: AUREA, s.p.a., Bratislava Projektant: Ing. arch. Jozef Hlavinka Projektový ústav: Ing. arch. Jozef Hlavinka, Bratislava	Ověřovatel: Město Pezinok Ing. arch. Jozef Hlavinka Datum vypracování: 01.01.2018 Měřítko: 1:1000
M 1: 1000 2018		6	