



# Mesto PEZINOK

Radničné nám. č.7, 902 14 Pezinok

Mestský úrad - oddelenie výstavby a ÚP

tel.: 033/6901 140

## Z á p i s n i c a o prešetrení petície evidovanej pod č.4/2007

### I. Predmet petície:

Dňa 8.10.2007 bola doručená Mestskému úradu Pezinok petícia obyvateľov mesta Pezinok za urýchlené prijatie a vypracovanie Plánu zóny sídliska Muškát. Petícia bola postúpená Útvaru hlavnej kontrolórky, kde bola zaevidovaná pod Pt 4/2007 a na priame vybavenie odstúpená oddeleniu výstavby a územného plánovania.

### II. Použité podklady:

- územnoplánovacia dokumentácia mesta Pezinok – textová a grafická časť
- zastavovacia štúdiá – Zelený dvor, bytový dom 01 a 02 /1998/
- projektová dokumentácia a rozhodnutie o umiestnení stavby „novostavba bytového domu, Silvánova ul. v Pezinku včetně dokladov /2006-07/
- projektová dokumentácia a vyjadrenia dotknutých orgánov v územnom konaní pre stavbu „Bytový dom 02, parkoviská a prípojky na inžinierske siete na Muškátovej ul. v Pezinku“
- zákon č.50/76 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších zmien
- stanovisko spracovateľa ÚPN – Ing. arch.Pleidla

### III. Zistený stav:

Mesto Pezinok má schválený územný plán od roku 1996. V rokoch 2002 a 2005 prešiel dvomi rozsiahlejšími aktualizáciami. Územnoplánovacia dokumentácia je spracovaná na úrovni územného plánu obce. V zmysle ust. § 12 ods.7 Vyhl.č.55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii je výkresová časť vyhotovená v M 1:5000. Lokalita Muškát II, pre ktorú obyvatelia požadujú spracovať územný plán zóny, je súčasťou územno-priestorového celku 4-5, v ktorom návrh ÚP predpokladá rozvoj obytných funkcií v mestskej blokovej forme málopodlažných a špecifických foriem obytných štruktúr.

Z hľadiska čo najrýchlejšieho a najefektívnejšieho získania podkladov pre územné rozhodovanie boli podkladom pre PD pre územné rozhodnutie urbanistické štúdie, ktoré prehĺbili, resp.spodrobili riešenie územnoplánovacej dokumentácie.

Vzhľadom k tomu, že obyvatelia predložili petíciu, v ktorej požadujú spracovanie ÚP-Z Muškát, požiadali sme o stanovisko spracovateľa Aktualizácie ZaD ÚPN mesta Pezinok. V stanovisku spracovanom Ing. arch. Imrichom Pleidlom sa uvádza:

*Na základe podmienok vyplývajúcich z ÚPN mesta Pezinok ako aj posúdenia reálneho stavu v území možno konštatovať, že požiadavka na vypracovanie územnoplánovacích podkladov (ÚPP) - urbanistických štúdií, resp. územných plánov zón (ÚPN-Z) vzťahujúca sa k jednotlivým územno-priestorovým celkom (ÚPC) sa má dosahovať pomocou intervenčných krokov v rôznych odporúčaných časových horizontoch. V prípade krátkodobých (K) intervenčných krokov je odporúčaná doba cca 5 rokov, resp. bola uvažovaná do r. 2000.*

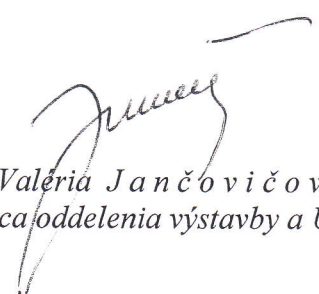
Z uvedeného nie je možné odvodiť automatickú povinnosť obstarat' zo strany mesta Pezinok územné plány zón pre všetky vytypované lokality uvedené v pôvodnom ÚPN mesta a navyše v tak koncentrovanom časovom období. Táto úloha je reálne ťažko zabezpečiteľná i vzhľadom na svoju technickú, personálnu a finančnú náročnosť. Možno predpokladať odborný zámer spracovateľa pôvodného ÚPN mesta Pezinok obstarávať a spracovávať ÚPP a ÚPN na zonálnej úrovni predovšetkým na nové rozvojové územia väčšieho rozsahu, kde zároveň treba riešiť i zložitejšie nadväznosti urbanistické, dopravné, technickej infraštruktúry, ekologické a pod.

V stabilizovaných územiach so staršou zástavbou, ktoré vykazujú isté rezervy vo funkčnom využití a priestorovom usporiadaní je možné overiť prípadný investičný zámer i formou urbanistickej (urbanisticko-architektonickej), resp. zastavovacej štúdie a v konečnom dôsledku v územnom konaní ako v jednom z nástrojov územného plánovania, pričom samozrejme musia byť rešpektované funkčné a priestorové podmienky definované územným plánom mesta a i relevantné požiadavky a podmienky účastníkov konania.

Z uvedeného vyplýva, že nie je v zásade nevyhnutnou podmienkou pre usmerňovanie územného rozvoja v jednotlivých lokalitách na území mesta spracovanie územných plánov zón. Odporúčam orgánom samosprávy mesta Pezinok do budúcnosti zvážiť spracovanie určitej analýzy opodstatnenosti, príp. aj s návrhom novej hierarchizácie a priestorového vymedzenia lokalít s podmienkou vypracovania ÚPP, alebo ÚPN na zonálnej úrovni, ktorý by mohol byť následne zakomponovaný formou zmien a doplnkov v rámci aktualizácie ÚPN mesta, príp. túto problematiku riešiť komplexne v novom ÚPN mesta Pezinok.

#### IV. Záver:

Na základe horeuvedených skutočností je možné konštatovať, že pre Mesto Pezinok ako obstarávateľa ÚPP a ÚPD, pre stabilizované územia, v rámci ktorých dochádza k intenzifikácii bytovej výstavby, nevyplýva povinnosť zabezpečovať územné plány zón. Preto hodnotíme petíciu ako neopodstatnenú.

  
Ing. Valéria Jančovičová  
vedúca oddelenia výstavby a ÚP



2./ Do návrhu Zmien a doplnkov č. 2/2005 neboli zapracované všetky zmeny, ktoré schválilo MsZ dňa 20.1.2005 uznesením č. 1-3/2005

a) V čístopise nie je zakreslená celá plocha lokality č.1 (ÚPC 13-1, Lazarňa)

Stanovisko vedúcej OVaÚP:

V rámci vyhodnotenia záberov PPF v tejto časti mesta bola lokalita 1- Lazarňa, rozdelená do menších celkov 1a – 1f. V častiach 1a, 1c a 1e boli známi konkrétni investori so svojimi investičnými zámermi, preto vyhodnotenie záberov v tabuľkách, ktoré tvorili nedeliteľnú súčasť žiadosti vo veci udelenia súhlasu Krajským pozemkovým úradom v Bratislave na trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely, bolo jednoznačné. Lokalita 1f bola v návrhu vyznačená z dôvodu prepojenia lokality 1e so zastavaným územím. V čase obstarania ZaD sme neevidovali v danom území žiadny podnikateľský zámer a z uvedeného dôvodu ho nebolo možné zaregulovať. Taktiež sa v tejto lokalite prelínajú hranice štyroch bonitných skupín, z toho orná pôda skupiny 1 a 3 o výmere cca 14 ha v zmysle ust. zákona č.220/2004 o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy .... nebola KPÚ odsúhlasená. Vzhľadom k tomu, že súhlas na trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely bol udelený iba na časť lokality 1f, ktorej jednoznačné určenie nebolo možné, celá lokalita 1f sa v rámci čístopisu vyňala.

**ZÁVER:** Mesto, ako obstarávateľ ÚPD mohlo obstaráť zmenu v danej lokalite aj bez evidovania podnikateľského zámeru a to, z vlastného podnetu. Tento podnet dalo MsZ svojim uznesením č.1-3/2005. Odsúhlasená zmena (časť Lokality 1f) však nestráca platnosť.

b) ÚP zón: Sever, Muškát III., Rozálka, Lazarňa, Grinava (Limbašská cesta I.a II.), Hrnčiarska-Holubyho (bod č.21 uznesenia č.3/2005 MsZ).

Stanovisko vedúcej OVaÚP:

Definovanie území, pre ktoré bude potrebné v budúcnosti obstaráť územnoplánovaciu dokumentáciu na zonálnej úrovni sa pre konkrétne lokality v ZaD č. 2/2005 rieši v rámci textovej časti. Z hľadiska krátkodobých až strednodobých intervenčných krokov v jednotlivých územno-priestorových celkoch túto povinnosť pre nezastavané územia v Ú.P.C. rieši aj textová časť ÚPN sídelného útvaru Pezinok z roku 1996. Textová časť Územného plánu mesta Pezinok je súčasťou záväzných častí ÚP. Záväzná časť obsahuje aj odporúčania a nie je možné odvodiť automatickú povinnosť obstaráť zo strany mesta Pezinok územné plány zón pre všetky vytypované lokality. Zámerom spracovateľa pôvodného ÚPN mesta Pezinok bolo obstarávať a spracovávať ÚPP a ÚPN na zonálnej úrovni predovšetkým na nové rozvojové územia väčšieho rozsahu, kde zároveň treba riešiť i zložitejšie nadväznosti - urbanistické, dopravné, technickej infraštruktúry, ekologické a pod. V stabilizovaných územiach so staršou zástavbou, ktoré vykazujú isté rezervy vo funkčnom využití a priestorovom usporiadaní je možné overiť prípadný investičný zámer i formou urbanistickej (urbanisticko-architektonickej), resp. zastavovacej štúdie. A tento nástroj územného plánovania Mesto Pezinok využíva.

**ZÁVER:** MsZ vo svojom uzn. 1-3/2005 definuje požiadavku zaviesť povinnosť obstaráť ÚPD zón pre jednotlivé vytypované lokality. Podrobnosti ustanovuje Vyhláška č. 55/2001 o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii. Konštatujeme, že uznesenie č. 1-3/2005 MsZ nebolo naplnené v bode č.21 a o tejto skutočnosti nebolo MsZ informované pri procese schvalovania a taktiež nebol uvedený dôvod neobstarania tejto zmeny ÚP.

3./ *Pracovná skupina po porovnaní aktuálneho čístopisu ÚPN Mesta Pezinok s pôvodným ÚPN Mesta Pezinok, v znení jednotlivých zmien a doplnkov (najmä textovej časti a výkresu a 3A), dospela k názoru, že v čístopise sú zapracované aj také zmeny a doplnky, ktoré neboli predmetom aktualizácie, MsZ ich neprerokovalo a ani neschválilo. Zoznam zistených rozdielov bol spracovaný do prehľadnej tabuľky.*

MsÚ v Pezinku požiadal o stanovisko spracovateľa Zmien a doplnkov ÚPN mesta Pezinok č. 2/2005 Ing.arch. Pleidela, ktorý dňa 8.10.2007 prerokoval za účasti HK, vedúcej OVaÚP, poslancov a Ing.Pavloviča jednotlivé zistené rozpory. V priebehu stretnutia boli zo strany spracovateľa uvedenej ÚPD

Grinava 34/2007 UHK

D  
o  
D  
o