

## Manuál pre projektantov

Služi ako pomôcka najmä pre potreby projektantov a stavebníkov pri spracúvaní projektových dokumentácií pre stavebný úrad, pre umiestňovanie a povoľovanie stavieb v meste Pezinok.

Pri navrhovaní stavieb je nutné dodržiavať platnú legislatívu, ako napr.:

- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „Stavebný zákon“);
- Vyhlášku MŽP SR č. 453/2000 Z. z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len „Vyhláška č. 453/2000“);
- Vyhlášku MŽP SR č. 532/2002 Z. z. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie (ďalej len „Vyhláška č. 532/2002“);
- Územný plán mesta Pezinok zverejnený na: <http://www.pezinok.sk/?yggid=891>
- Zákon č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (ďalej len „Cestný zákon“)

Z dokumentácie musí byť dostatočne zrejмый súlad návrhu s územnoplánovacou dokumentáciou, v ktorej sú uvedené najzákladnejšie informácie, potrebné na posúdenie navrhovanej stavebnej činnosti v danom území.

Preukázanie súladu návrhu s Územným plánom mesta Pezinok (ďalej len „ÚP PK“) musí obsahovať najmä:

1. súlad s funkčnou náplňou územia/regulačného bloku;
2. súlad s priestorovým usporiadaním podľa typu urbanistickej štruktúry;
3. súlad s intenzitou využitia územia;
4. súlad navrhovaného dopravného riešenia s dopravným riešením v ÚP PK;
5. rešpektovanie verejno-prospešných stavieb;
6. súlad s ostatnými regulatívmi ÚP PK.

### 1. Preukázanie súladu návrhu s funkčným využitím územia/regulačného bloku

Zastavané územie mesta Pezinok je rozdelené na jednotlivé urbanistické bloky vymedzené v ÚP PK v záväznom výkrese č. 6. Regulácia je stanovená v tabuľkách podľa čísla bloku. Regulačné tabuľky sa nachádzajú na ľavej strane výkresu č. 6-ľavá časť, resp. na konci záväznej textovej časti platnej od 1. 4. 2017. Na ostatnom území mesta Pezinok je funkčné využitie stanovené podľa jednotlivých krajinných prvkov v zmysle legendy v záväznom výkrese č. 2 (podľa farby plochy). Regulatívy funkčného využitia sú stanovené v [záväznej textovej časti platnej od 1. 4. 2017 na s. 36-62](#), pre rekreačné oblasti ešte aj [na s. 30-32](#). Dominantná funkcia musí vyplňať/zaberať viac ako 50%. V prípade základnej občianskej vybavenosti (ZOV) je potrebné dodržať tiež parameter viac ako 50% občianskej vybavenosti.

Toto **funkčné využitie** musí korešpondovať s **účelom/druhom stavieb** (resp. s účelom/druhom častí stavieb), ktorý je podchytený v § 43a, 43b a 43c Stavebného zákona. Ak by bol problém v terminológii a definícii zo Stavebného zákona by nepostačovali, tak rozhodnutia stavebného úradu sú podkladom aj pre následný zápis do katastra. Presné definície druhu stavby, resp. jednotlivých častí stavieb a prevádzok je možné doplniť aj v zmysle prílohy č. 7, 9 a 10 k vyhláške č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Zo spevnených plôch je nutné odčleniť dopravné stavby podľa účelu – miestna komunikácia, účelová komunikácia, nekryté parkovisko, chodník...

**2. Jednotlivé typy urbanistickej štruktúry** sú stanovené v záväznej textovej časti ÚP PK platnej od 1. 4. 2017 [na s. 23-26](#). Vzhľadom na zadefinovanie kompaktnej blokovej zástavby, otvorenej blokovej zástavby, kompaktnej radovej zástavby a otvorenej radovej zástavby nie je možná výstavba tzv. „v druhom rade“ (ak je pozemok umiestnený za pozemkom do ulice a je prístupný neverejnou účelovou komunikáciou). Hlavné budovy musia dodržiavať uličnú čiaru. Pri voľnej zástavbe solitérov je potrebné dodržať regulatív samostatne stojacich objektov (objekty musia medzi sebou vytvárať voľný priestor).

**3. Intenzita využitia územia** je v ÚP PK stanovená s podrobnosťou na urbanistický blok. Vyjadruje maximálne resp. minimálne možnosti využitia každého **pozemku stavby** v danom bloku. Pozemok stavby môže obsahovať viacero parciel, ktoré sú dotknuté navrhovanou stavebnou činnosťou. Pozemok stavby nemôže byť účelovo vymedzený len pre naplnenie regulatívov, musí tvoriť ucelené územie aj vzhľadom na vlastnícke vzťahy – v prípade posudzovania častí areálu je potrebné vyhodnotiť regulatívy na celý areál, prípadne na urbanistický blok.

Koeficient zastavania, koeficient zelene a maximálna výška zástavby sú definované v bode 1.2.1–1.2.3 na s. 29-30 v záväznej textovej časti ÚP PK platnej od 1. 4. 2017. Vymedzenie pojmov potrebných na výpočet koeficientov a výšky zástavby je uvedený na s. 32-34.

Do plochy zastavanej budovami sa započítavajú aj prečnievajúce vyššie podlažia. Do plochy zelene na rastlom teréne sa nepočíta plocha stojiska statickej dopravy, ani vtedy ak je vytvorená z vegetačných tvární.

Ideálne je intenzitu využitia územia vybilancovať do tabuliek, ako napr.:

#### Údaje o riešenom území

parcely č.	
parcely č.	
parcely č.	
parcely č.	
výmera pozemku stavby/ stavieb	celková plocha všetkých parciel spolu
zastavaná plocha budovami	
koeficient zastavania	
plocha zelene na rastlom teréne	
koeficient zelene	

Údaje o budove – stavebnom objekte (SO) – pri viacerých budovách je potrebné pre každú vyplniť samostatnú tabuľku

stavebný objekt	názov, označenie SO
druh a účel stavby/ častí stavby	napr. rodinný dom, ubytovacie zariadenie, administratíva, obchod, sklad, a pod.
plocha zastavaná budovou	
počet podzemných podlaží	
počet nadzemných podlaží	
podkrovie, ustúpené podlažie	
počet odstavňových a parkovacích stojísk	

**4. Dopravné riešenie** musí zahŕňať aj širšie dopravné vzťahy so zapracovaním verejnoprospešných stavieb dopravného vybavenia. Zásady umiestnenia dopravného vybavenia územia sú uvedené v záväznej textovej časti ÚP PK platnej od 1. 4. 2017 na s. 28 a s. 62-63, verejnoprospešné dopravné stavby sú uvedené na str. 79-81. Parkovanie musí byť vyriešené na pozemku stavby. Zo spevnených plôch je potrebné vyčleniť a samostatne pomenovať dopravné inžinierske stavby, uvedené v § 43a ods. 3 písm. a) Stavebného zákona.

Každá stavba musí mať kapacitne vyhovujúce pripojenie na pozemné komunikácie. (v zmysle § 7 ods. 1 vyhlášky č. 532/2002). Navrhovanie pozemných komunikácií sa vykonáva podľa platných slovenských technických noriem...(v zmysle § 2 ods. 4 Cestného zákona). Parametre miestnych komunikácií (z častí i účelových) sú stanovené STN 736110. V prípade, že tieto parametre nebudú dodržané, nebudú splnené požiadavky § 7 a 19 Vyhlášky č. 532/2002 ako aj § 43e Stavebného zákona. Parametre odstavňových a parkovacích plôch ako i účelových komunikácií sú stanovené STN 73 6056. V prípade, že tieto parametre nebudú dodržané, nebudú splnené požiadavky § 7 a 8 Vyhlášky č. 532/2002 ako aj § 43e Stavebného zákona.

Štátnu správu na miestnych a účelových komunikáciách v meste Pezinok vykonáva mesto Pezinok, oddelenie životného prostredia.

**5. Územný plán** môže v záväzných aj smerných častiach (výkresy a textová časť) definovať aj ďalšie územno-technické, urbanistické, architektonické a environmentálne požiadavky na umiestňovanie stavieb, ich projektovanie a uskutočňovanie okrem tých, ktoré sú uvedené v tomto manuáli. Tieto je tiež potrebné dodržať.

**6. V zastavanom území** mesta Pezinok sa nachádzajú aj oblasti, pre ktoré je potrebné spodrobniť ÚP PK a doriešiť územno-technické predpoklady rozvoja územia. To je možné riešiť urbanistickou štúdiou (§ 4 Stavebného zákona). Tieto oblasti sú vyznačené na s. 77 v záväznej textovej časti ÚP PK platnej od 1. 4. 2017.