

ÚZEMNÝ PLÁN MESTA MODRA

ZMENY A DOPLNKY Č. 1/2016

Návrh

Textová časť



obstarávateľ
Mesto Modra

spracovateľ

Vaškovič Urbanisti s.r.o., Ing.arch. Peter Vaškovič
Kominárska ul., č.2,4, Bratislava, 831 04,
Apríl 2016

OBSTARÁVATEĽ

Mesto Modra
Dukelská 38
900 01 MODRA

tel.: +421 33 6908 300
e-mail: primator@modra.sk
www.modra.sk

Zodpovedný zástupca obstarávateľa	Mgr. Juraj Petrakovič
Obstarávateľská činnosť	Bc. Bibiána Piršelová
	Spôsobilosť pre obstarávanie ÚPP ÚPD - reg. č. 239

SPRACOVATEĽ

Vaškovič Urbanisti s.r.o., Ing.arch. Peter Vaškovič – konateľ,
Kominárska ul., č.2,4, Bratislava, 831 04,

Spolupráca Ing. Mária Krumpolcová – AŽ Projekt
+421 2 45 523 896
www.azprojekt.sk

RIEŠITEĽSKÝ KOLEKTÍV

Hlavný riešiteľ	Ing.arch. Peter Vaškovič
Urbanizmus	Ing. arch. Peter Derevenec, Ing. Mária Krumpolcová
Grafika, GIS	Ing. arch. Peter Derevenec,

Zmeny a doplnky ÚPN SÚ Modra – schválené Uznesením MsZ v Modre č. 17/02/B-3 zo dňa 08.02.2005
Do Čistopisu Zmien a doplnkov ÚPN SÚ Modra boli zapracované Zmeny a doplnky ÚPN SÚ Modra č.1 – lokalita Šimle
schválené uznesením MsZ č. 20/06/B-3 zo dňa 21.06.2005 a Zmeny a doplnky ÚPN SÚ Modra č. 2 – lokalita Horné Grefty
schválené uznesením MsZ č. 20/06/B-4 zo dňa 21.06.2005,

Zmeny a doplnky ÚPN SÚ Modra – schválené Uznesením MsZ v Modre č. 17/02/B-3 zo dňa 08.02.2005, (AŽ PROJEKT)

Zmeny a doplnky č. 1/2007 ÚPN SÚ Modra - uznesenie MZ č.8/2007-090 zo dňa 4.6.2007, VZN č. 2/2007, (AŽ PROJEKT s.r.o.)

Zmeny a doplnky č. 1/2010 ÚPN SÚ Modra, uznesenie MZ č. 05/05/B/2 zo dňa 19. 05. 2011 VZN č. 3/2011, (AŽ PROJEKT,s.r.o.)

Zmeny a doplnky č. 1/2014 ÚPN SÚ Modra uznesenie č. 169/11/2015, VZN č. 4/2015 zo dňa 08.10.2015 (HUGPRO, s.r.o.)

Obsah

1 Úvod	4
1.1 Dôvody pre obstaranie Zmien a doplnkov č. 1/2016 ÚPN SÚ mesta Modra	4
1.2 Ciele a obsah spracovania Zmien a doplnkov č. 1/2016 ÚPN SÚ mesta Modra	4
1.2.1 Podrobnejší popis jednotlivých lokalít	7
1.3 Vymedzenie riešeného územia	10
1.4 Podkladové materiály	10
1.4.1 Spôsob spracovania Zmien a doplnkov č. 1/2016	12
2 Vzťah k vyššej územnej jednotke	13
3 Základná filozofia riešenia	14
3.4 Vymedzenie ochranných pásiem chránených území podľa osobitných predpisov	14
3.4.1 CHKO Malé Karpaty	14
3.4.2 Prírodná pamiatka	14
3.4.3 Chránené vtáčie územia	14
3.4.4 Pamiatková zóna	14
3.4.5 Ochranné pásma dopravných zariadení	14
3.4.6 Ochranné pásma elektroenergetických zariadení	14
3.4.7 Ochranné a bezpečnostné pásma plynárenských zariadení	14
3.4.8 Ochranné pásma zariadení na výrobu tepla	14
3.4.9 Ochranné pásma telekomunikačných zariadení	15
3.4.10 Pásma ochrany verejných vodovodov a verejných kanalizácií	15
3.4.11 Vodohospodársky významné vodné toky	15
3.4.11 Ochranné pásmo lesa	15
3.4.12 Ochranné pásmo cintorínov	15
3.4.13 Ochranné pásma letísk	15
5. Socioekonomický rozvoj	16
6. Bývanie	16
7. Občianska vybavenosť	16
8. Doprava	16
9. Vodné hospodárstvo	16
10. Energetika	16
11. Telekomunikácie	17
12. Krajinná ekológia	17
13. Ochrana pamiatok	17
15. Perspektívne použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely	17
15.1 Bonita pôdy	17
15.1.1 Vyhodnotenie a zdôvodnenie perspektívneho využitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske využitie	18
Prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde	21
16. Zábery lesného pôdneho fondu	24

1 ÚVOD

1.1 Dôvody pre obstaranie Zmien a doplnkov č. 1/2016 ÚPN SÚ mesta Modra

Mesto Modra má vypracovaný územný plán mesta, ktorý bol schválený Uznesením mestského zastupiteľstva v Modre č.12/05/C-2 zo dňa 8.5.1996, VZN č. 3/1996, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť ÚPN SÚ mesta Modra. Následne boli vypracované ZaD schválené Uznesením MsZ v Modre č. 17/02/B-3 zo dňa 08.02.2005, č. 1/2007 ÚPN SÚ Modra - uznesenie MZ č.8/2007-090 zo dňa 4.6.2007, VZN č. 2/2007, ZaD č. 1/2010 ÚPN SÚ Modra - uznesenie MZ č. 05/05/B/2 zo dňa 19. mája 2011 VZN č. 3/2011, ZaD č. 1/2014 ÚPN SÚ Modra uznesenie č. 169/11/2015, VZN č. 4/2015 zo dňa 08.10.2015

1.2 Ciele a obsah spracovania Zmien a doplnkov č. 1/2016 ÚPN SÚ mesta Modra

Cieľom obstarania a spracovania dokumentu Zmeny a doplnky č. 1/2016 ÚPN SÚ mesta Modra je zosúladiť navrhovanú zmenu funkčného využitia územia (s minimálnym záberom poľnohospodárskej pôdy), s komplexným riešením priestorového usporiadania a funkčného využitia územia a premietnuť ich do záväznej časti schváleného územného plánu mesta. Hlavným cieľom návrhu dokumentu Zmeny a doplnky č. 1/2016 ÚPN mesta Modra je zmena funkčného využitia, resp. zmena regulačných prvkov nasledovných lokalít:

Prehľad lokalít riešených v rámci zmien a doplnkov

Lokalita číslo	Lokalita regulačný blok	Existujúca funkcia (v zmysle ÚPN)	Navrhovaná funkcia	Požiadavky na záber PP/BPEJ	Rozloha (ha)	poznámka
1.	Dolná ulica – NU1	Obytné plochy nízko a strednopodlažnej zástavby Sprievodná líniová zeleň krajiny	Funkcia sa nemení	Bez nového záberu	5,52	Úprava záväznej časti
2	Zochova chata – piesok - R10-A4, R10-A5, R10-G2	Lesopark Vybavenostné plochy areálov	Funkcia sa nemení	Bez nového záberu	4,13	Úprava hraníc regulačných blokov
3	Kalinčiaková ulica – U10/2	Plochy športu Sprievodná líniová zeleň krajiny Sídlná parková a izolačná zeleň Polyfunkčné plochy ostatné Vybavenostné plochy areálov	Plochy športu Sprievodná líniová zeleň krajiny Sídlná park. a izol. zeleň Polyf. plochy ostatné Vybavenostné plochy areálov Obytné plochy nízko a strednopodl. zástavby	Bez nového záberu (Zmena využitia)	5,68	Úprava záväznej časti Zmena hraníc regulačných blokov U10/2 a NU4

Lokality číslo	Lokalita regulačný blok	Existujúca funkcia (v zmysle ÚPN)	Navrhovaná funkcia	Požiadavky na záber PP/BPEJ	Rozloha (ha)	poznámka
4	Uherské, Hotel pod Lipou – R5, R5-A2, R1-A3	Vybavenostné plochy areálov Vodné plochy a toky Sprievodná líniová zeleň krajiny	Funkcia sa nemení	Bez nového záberu	7,60	Úprava hraníc regulačných blokov, záväznej časti
5	Harmónia – Okružná ul. – Otčenášová – R3-C2	Plochy športu	Funkcia sa nemení	Bez nového záberu	1,17	Úprava záväznej časti
6	Kráľová – Malé Hliny – NU17	Obytné plochy nízko, strednopodlažnej zástavby Sprievodná líniová zeleň krajiny	Funkcia sa mení Dopĺňa sa vysokopodlažná zástavba	Bez nového záberu	11,89	Úprava záväznej časti
7	Líščie stráně U20, PK10	Sprievodná líniová zeleň krajiny Vinice	Funkcia sa mení na Plochy športu Sprievodná líniová zeleň krajiny	Nový záber (Zmena využitia)	3,11	Nový regulačný blok NU23
8	Karpatská ulica – U23 U22/3	Záhrady a vinice dotvárajúce krajinný obraz sídla	Obytné plochy nízko a strednopodlažnej zástavby	Nový záber (Zmena využitia)	0,60	Úprava hraníc regulačných blokov
9	Pod vinicami NU21 U21	Obytné plochy nízko a strednopodlažnej zástavby	Funkcia sa nemení	Bez nového záberu	6,85	Úprava hraníc regulačných blokov
10	Vajanského ulica – U3/2 U5	Obytné plochy nízko a strednopodl.zástavby, Polyf.plochy ostatné, Vysokopodlaž. zást.	Rozšírenie rozsahu funkčnej plochy - Polyfunkčné plochy ostatné	Bez nového záberu (Zmena využitia)	0,60	Úprava hraníc regulačných blokov
11	Cykloodpočívadlá – LK a PK	Regulačné bloky LK a PK	Funkcia sa nemení	Bez nového záberu		Úprava záväznej časti
12	Národná ulica, Komunitný sad U25, PK5/2, PK5/1	Orná pôda Sprievodná líniová zeleň krajiny Vodné plochy a toky	Záhrady, sady a vinice dotvárajúce obraz krajiny Vodné plochy a toky	Bez nového záberu (Zmena využitia)	11,97	Úprava hraníc regulačných blokov
13	Zadný Šúr- Okolie rybníka PK7	Sprievodná líniová zeleň krajiny, vodné plochy a toky Plochy výroby a techn. infraštr.	Funkcia sa nemení	Bez nového záberu	25,12	Nový regulačný blok PK12
14	Harmónia, Okružná ulica Areál školy – R3-B1	Plochy zmiešaných rekreačných aktivít	Funkcia sa nemení	Bez nového záberu	2,87	Úprava záväznej časti
15	Modra, Vřšky –	Obytné plochy	Funkcia sa nemení	Bez nového záberu	7,56	Úprava záväznej časti

Lok alita čísl o	Lokalita regulačný blok	-	Existujúca funkcia (v zmysle ÚPN)	Navrhovaná funkcia	Požiadavky na záber PP/BPEJ	Rozloha (ha)	poznámka
	U17		nízko a strednopodlažnej zástavby Sprievodná líniová zeleň krajiny Vybavenostné plochy areálov Rekreačná a oddychová zeleň Sídlná parková a izolačná zeleň		záberu		
16	Piesok Vodná nádrž R10 - C1		Lesný masív Lesopark Vybavenostné plochy areálov Vodné plochy a toky	Funkcia sa nemení	Bez nového záberu	2,51	Vymedzenie nového regulačného bloku R10 – C2

1.2.1 Podrobnejší popis jednotlivých lokalít

Lokalita č. 1

Názov lokality: **Dolná ulica**

Situovanie lokality: Regulačný blok **NU1**

STAV: **Obytné plochy nízko a strednopodlažnej zástavby, Sprievodná líniová zeleň krajiny**

NÁVRH: Funkčné využitie - **Obytné plochy nízko a strednopodlažnej zástavby, Sprievodná líniová zeleň krajiny**. Ide o zmenu formy zástavby, čo predstavuje zmenu kódu Aa na kód Ab, plochy bývania – nízko a strednopodlažná zástavba na – **individuálne bývanie v rodinných domoch**. Cieľom je **Stabilizácia funkčného využitia územia**: vytvorenie územnoplánovacích podmienok pre rozvoj zástavby rodinných domov so stanovením min. výmery stavebných pozemkov pre zástavbu rodinných domov o rozlohe 600 m²

Lokalita č. 2

Názov lokality: **Zochova chata: Piesok**

Situovanie lokality: Regulačný blok **R10-A4, R10-A5 a R10-G2**

STAV: **Lesopark, Vybavenostné plochy areálov, Lesný masív**

NÁVRH: **Vypustenie regulačného bloku R10-A5** z územného plánu: územie regulačného bloku R10-A5 začleniť do regulačného bloku R10-A4: vytvorenie územnoplánovacích podmienok pre začlenenie existujúceho uceleného areálu (Chata Breza so zázemím – parc. č. 8065/2, 5, časť par. č. 8065/1, parc. č. 8066/1, 3, 8064, 8066/2) **do jedného regulačného bloku R10-A4**,

Lokalita č. 3

Názov lokality: **Kalinčiakova ulica: Kúpalisko**

Situovanie lokality: Regulačný blok **U10/2**

STAV: **Plochy športu, Sprievodná líniová zeleň krajiny, Sídlná parková a izolačná zeleň, Polyfunkčné plochy ostatné, Vybavenostné plochy areálov**

NÁVRH: **Plochy športu, Sprievodná líniová zeleň krajiny, Sídlná parková a izolačná zeleň, Polyfunkčné plochy ostatné, Vybavenostné plochy areálov, Obytné plochy nízko a strednopodlažnej zástavby**

Stabilizácia funkčného využitia územia:

- preverenie a následná úprava max. koeficientu zastavania zóny na 0,10
- úprava hraníc regulačného bloku – vo vzťahu na vlastnícke vzťahy, mení sa hranica U10/2, zmenšuje sa o parc. č. 2020, 2039/4, 5, (súkromný pozemok) - pričlenenie pozemkov do NU4 so zmenou funkčného využitia na obytné plochy nízko a strednopodlažnej zástavby (funkčné využitie regulačnej zóny NU4)

Lokalita č. 4

Názov lokality: **Uherské, Hotel pod Lipou**

Situovanie lokality: Regulačný blok **R5, R5-A2, R1-A3**

STAV: **Vybavenostné plochy areálov, Vodné plochy a toky, Sprievodná líniová zeleň krajiny**

NÁVRH: **Stabilizácia funkčného využitia územia:**

- rozšírenie regulačného bloku R5-A2 o časť regulačného bloku R5, R1-A3

- v regulačnom bloku R5-A2 úprava max. indexu zastavanej plochy na 0,20, min. index zelene na 0,50, podlažnosť 4 vrátane podkrovia,
- v rámci indexu zastavanej plochy vynechať podmienku „pre prestavbu, prístavbu a dostavbu“

Lokalita č. 5

Názov lokality: **Harmónia: Okružná ulica: Otčenáška**

Situovanie lokality: Regulačný blok **R3-C2**

STAV: **Plochy športu**

NÁVRH: **Stabilizácia funkčného využitia územia:**

- úprava max. indexu zastavanej plochy z 0,01 na 0,05,
- doplnenie doplnkovej funkcie o drobnú architektúru

Lokalita č. 6

Názov lokality: **Kráľová: Malé Hliny**

Situovanie lokality: Regulačný blok **NU17**

STAV: **Obytné plochy nízko a strednopodlažnej zástavby, Sprievodná líniová zeleň krajiny**

NÁVRH: **Stabilizácia funkčného využitia územia:**

- vytvorenie územnoplánovacích podmienok pre rozvoj zástavby málopodlažných bytových domov a rodinných domov
- vytvorenie územnoplánovacích podmienok pre rozvoj zástavby vysokopodlažnej zástavby s max. 4 NP a podkrovím alebo ustúpeným podlažím,
- intenzitu zástavby preverí Urbanisticko – architektonická štúdia, stanovenie min. výmery stavebných pozemkov pre zástavbu rodinných domov na 500 m², koeficientu zelene na 0,35 pre zástavbu hromadného bývania
- v rámci regulačného bloku bodu **V.2 regulatívy navrhovanej intenzity využitia územia** rozdeliť koeficienty podľa formy zástavby pre malopodlažnú zástavbu bytových domov a samostatne pre zástavbu rodinných domov

Lokalita č. 7

Názov lokality: **Líščie stráne**

Situovanie lokality: Regulačný blok **U20 a PK10**

STAV: **Sprievodná líniová zeleň krajiny, Vinice**

NÁVRH: **Sprievodná líniová zeleň krajiny, plochy športu**

Nový regulačný blok NU23 (zmenšenie regulačného bloku U20 a PK10 o parc. č. 5538 a 8296/1) – zmena funkčného využitia územia na **plochy športu a sprievodnú líniovú zeleň krajiny** s možnosťou vytvorenia územnoplánovacích podmienok pre umiestňovanie priestorov pre oddychovo – rekreačnú funkciu (umiestňovanie napr. skateparku, venčoviska pre psov a ďalšie), stanovenie regulatívov navrhovanej intenzity využitia územia

Lokalita č. 8

Názov lokality: **Karpatská ulica**

Situovanie lokality: Regulačný blok **U23 a U22/3**

STAV: **Záhrady a vinice dotvárajúce krajinný obraz sídla**

NÁVRH: **Obytné plochy nízko a strednopodlažnej zástavby**

- zväčšenie rozsahu regulačného bloku U23 o parcely č. 4189/1 a časti parc. č. 4190 (zmenšenie regulačného bloku U22/3) a vytvorenie územnoplánovacích podmienok pre rozvoj zástavby rodinných domov na nich

Lokalita č. 9

Názov lokality: **Pod vinicami**

Situovanie lokality: Regulačný blok **U21 a NU21**

STAV: **Obytné plochy nízko a strednopodlažnej zástavby**

NÁVRH: **Obytné plochy nízko a strednopodlažnej zástavby**

- rozšírenie regulačného bloku NU21 o časť regulačného bloku U21 (parcely č. 3985/1, :/2, :3, :/4, 3984, 3983, 3986/1, :/2, :/3, :/4, :/5, :/6, :/7, 3987, 3988/1, :/2)

Lokalita č. 10

Názov lokality: **Vajanského ulica**

Situovanie lokality: Regulačný blok **U3/2, U5**

STAV: **Obytné plochy nízko a strednopodlažnej zástavby, Polyfunkčné plochy ostatné, Vysokopodlažná zástavba**

NÁVRH: **Rozšírenie rozsahu funkčnej plochy : Polyfunkčné plochy ostatné** na časť parc. č. 1308/1, 1308/11, 933

- Z regulačného bloku U5 odčleniť časť parc. č. 1308/1 do regulačného bloku U3/2

Lokalita č. 11

Názov lokality: **Cykloodpočívadlá**

Situovanie lokality: Regulačné bloky **LK a PK**

NÁVRH: **Stabilizácia funkčného využitia územia:** vytvorenie územnoplánovacích podmienok pre možnosti umiestňovania drobnej architektúry a mobiliáru (altánok, lavičky, smerovníky, pomníky a pamätníky), **len na verejných plochách**, v nadväznosti na cyklistické trasy a pešie turistické trasy

Lokalita č. 12

Názov lokality: **Národná ulica: Komunitný sad**

Situovanie lokality: Regulačné bloky **U25, PK5/2, PK5/1**

STAV: **Orná pôda, Sprievodná líniová zeleň krajiny, Vodné plochy a toky**

NÁVRH: **Návrh nového funkčného využitia územia: Záhrady, sady a vinice dotvárajúce obraz krajiny**

- začlenenie časti regulačného bloku PK5/1 a časti U25 do regulačného bloku PK5/2,
- vytvorenie územnoplánovacích podmienok pre situovanie zástavby, resp. účelových stavieb komunitného sadu, bez zariadení a vedení technickej vybavenosti v území, s maximálnym indexom zastavanej plochy 0,01

Lokalita č. 13

Názov lokality: **Zadný Šúr: Okolie rybníka**

Situovanie lokality: Regulačný blok **PK7**

STAV: **Sprievodná líniová zeleň krajiny, vodné plochy a toky, plochy výroby a technickej infraštruktúry**

NÁVRH: Vytvorenie nového regulačného bloku v územnom pláne: PK 12 – Sprievodná líniová zeleň krajiny, vodné plochy a toky, plochy výroby a technickej infraštruktúry

- vytvorenie územnoplánovacích podmienok pre zachovanie existujúceho stavu prírodného prostredia v zázemí rybníka
- vytvorenie územnoplánovacích podmienok pre možnosti umiestňovania drobnej architektúry a mobiliáru (altánok, lavičky, smerovník) v nadväznosti na cyklistické trasy a pešie turistické trasy

Lokalita č. 14

Názov lokality: **Harmónia: Okružná ulica: Areál bývalej školy**

Situovanie lokality: Regulačný blok **R3-B1**

STAV: **Plochy zmiešaných rekreačných aktivít**

NÁVRH: Stabilizácia funkčného využitia územia:

- vypustenie podmienky neprípustnej reparcelácie územia,
- overenie a následné stanovenie min. výmery pozemkov na úrovni 1200 m²

Lokalita č. 15

Názov lokality: **Modra: Vřšky**

Situovanie lokality: Regulačný blok **U17**

STAV: **Obytné plochy nízko a strednopodlažnej zástavby, Sprievodná líniová zeleň krajiny**

Vybavenostné plochy areálov, Rekreačná a oddychová zeleň, sídelná parková a izolačná zeleň

NÁVRH: Stabilizácia funkčného využitia územia:

- úprava max. koeficientu zastavania pozemku na $k_z=0,25$
- stanovenie min. výmery stavebného pozemku na 600 m²
- umožnenie otvorenej radovej zástavby, alter. kompaktnej radovej zástavby

Lokalita č. 16

Názov lokality: **Piesok: Vodná nádrž**

Situovanie lokality: Regulačný blok **R10 - C1**

STAV: **Vybavenostné plochy areálov, Lesný masív, Lesopark, Vodné plochy a toky**

NÁVRH: Vymedzenie nového regulačného bloku R10 – C2, Stabilizácia funkčného využitia územia:

- stanovenie max. indexu zastavanej plochy $k_z=0,05$
- stanovenie podmienky na spracovanie urbanisticko-architektonickej štúdie

1.3 Vymedzenie riešeného územia

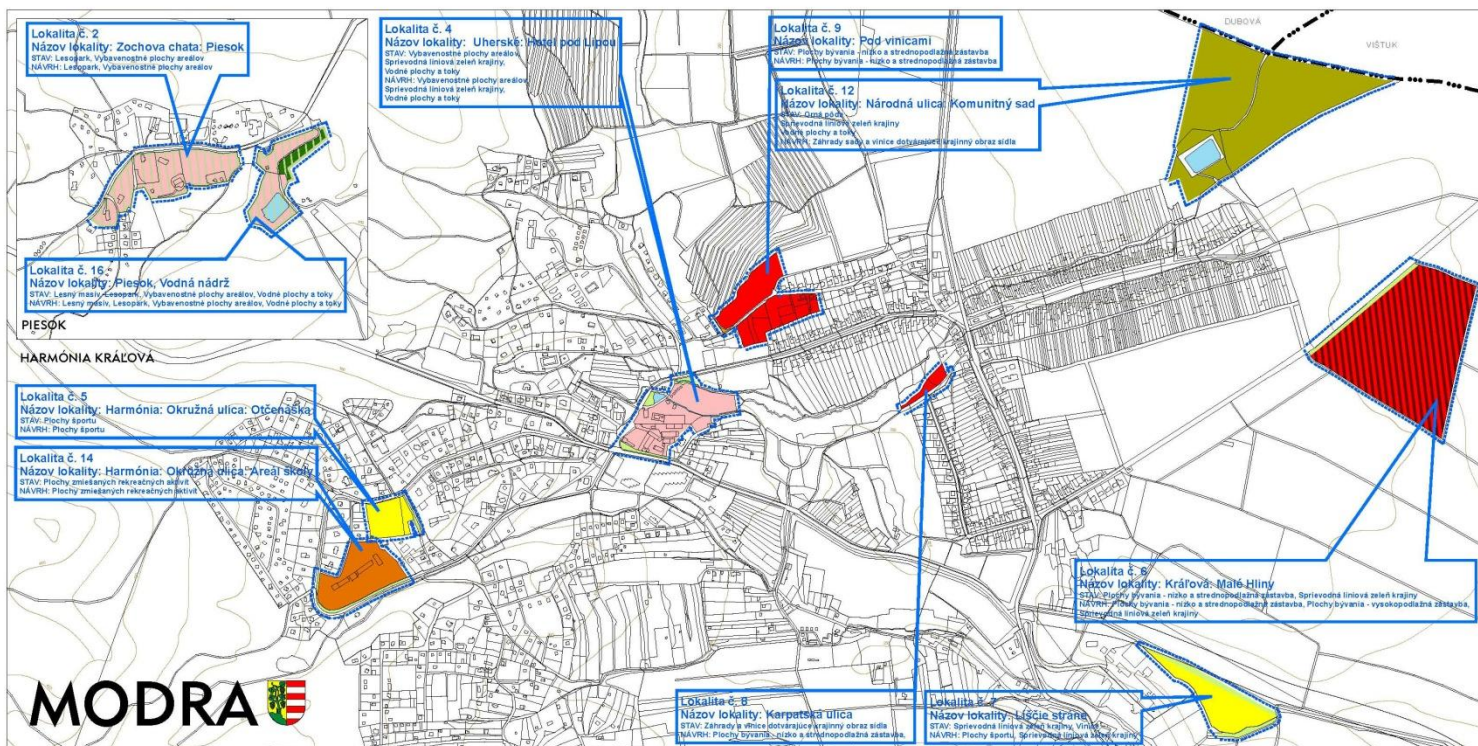
Kapitola 1.3 sa nemení

1.4 Podkladové materiály

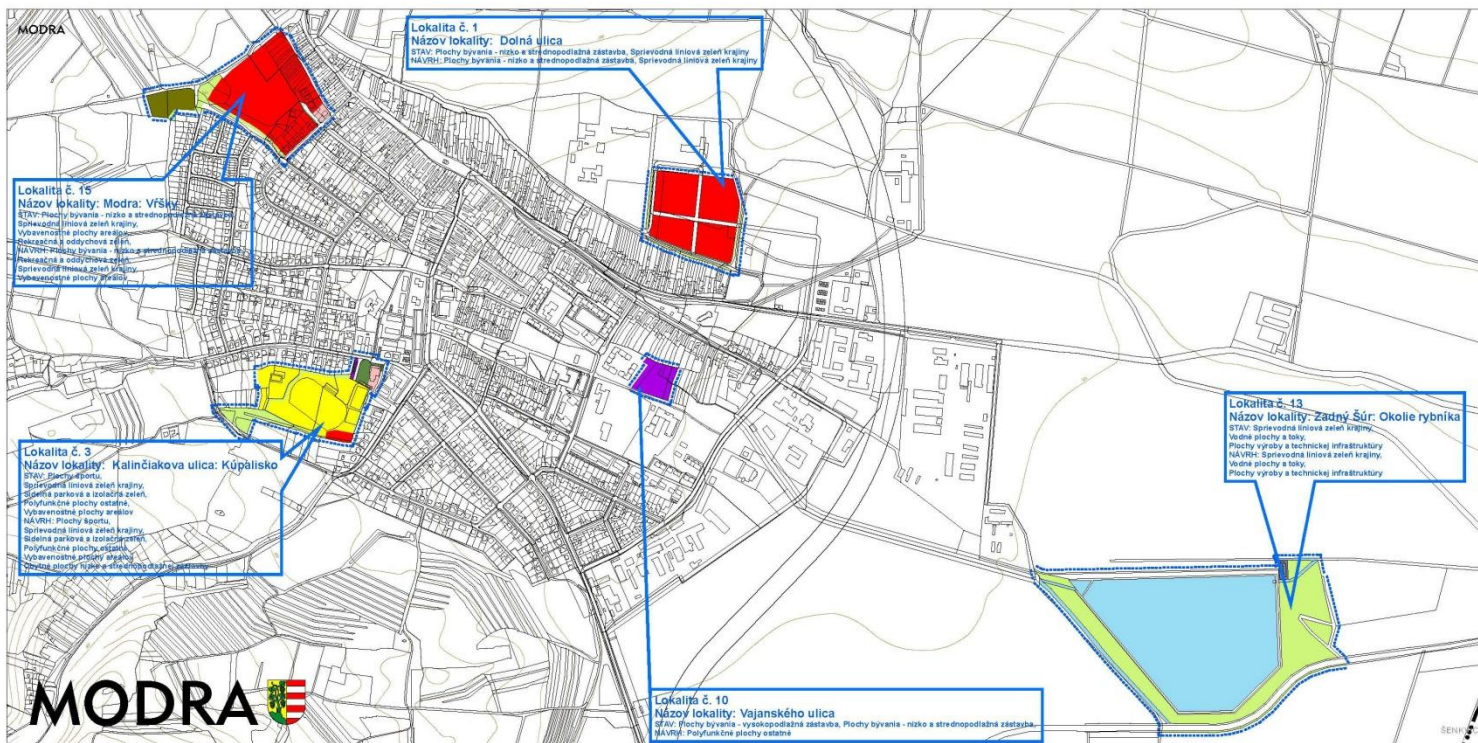
Kapitola 1.4 sa mení nasledovne.

Pre riešenie územnoplánovacej dokumentácie ZaD č. 1/2016 ÚPN SÚ mesta Modra boli použité okrem podkladov uvedených v pôvodnom územnom pláne, najmä nasledovné podklady:

- ÚPN R Bratislavského samosprávneho kraja schválený Zastupiteľstvom BSK Uznesením č. 20/2013, záväzná časť vyhlásená VZN BSK č. 1/2013 zo dňa 20.09.2013,
- Zmeny a doplnky ÚPN SÚ Modra – schválené Uznesením MsZ v Modre č. 17/02/B-3 zo dňa 08.02.2005, Do Čistopisu Zmien a doplnkov ÚPN SÚ Modra boli zapracované Zmeny a doplnky ÚPN SÚ Modra č.1 – lokalita Šimle schválené uznesením MsZ č. 20/06/B-3 zo dňa 21.06.2005 a Zmeny a doplnky ÚPN SÚ Modra č. 2 – lokalita Horné Grefty schválené uznesením MsZ č. 20/06/B-4 zo dňa 21.06.2005,
- Zmeny a doplnky ÚPN SÚ Modra – schválené Uznesením MsZ v Modre č. 17/02/B-3 zo dňa 08.02.2005,
- Zmeny a doplnky č. 1/2007 ÚPN SÚ Modra - uznesenie MZ č.8/2007-090 zo dňa 4.6.2007, VZN č. 2/2007,
- Zmeny a doplnky č. 1/2010 ÚPN SÚ Modra - uznesenie MZ č. 05/05/B/2 zo dňa 19. mája 2011 VZN č. 3/2011,
- Zmeny a doplnky č. 1/2014 ÚPN SÚ Modra uznesenie č. 169/11/2015, VZN č. 4/2015 zo dňa 08.10.2015



1A. KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH



1B. KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH



ZMENY A DOPLNKY 1/2016
ÚZEMNÉHO PLÁNU SÍDELNÉHO ÚTVARU MODRA

Obstarávateľ:
MESTO MODRA
Dukelská 38
900 01 Modra

Spracovateľ:
Vasković Urbanisti s.r.o.,
Ing. arch. Peter Vasković
Kominárska ul., č.2/4, Bratislava, 831 04

Spracovateľ:
ING. Mária Krumpolcová
AŽ PROJEKT
Topľanská 28, 821 07 Bratislava

1:10 000
APRÍL 2016

1.4.1 Spôsob spracovania Zmien a doplnkov č. 1/2016

Metodika spracovania je v súlade so znením Zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacích vyhlášok v dobe spracovania Zmien a doplnkov, ale prispôsobuje sa aj obsahu a rozsahu pôvodného ÚPN mesta Modra v znení následných zmien a doplnkov.

Dokumentácia „Zmeny a doplnky č. 1/2016 ÚPN SÚ Modra“ je v súlade s § 17 vyhlášky č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii spracovaná ako samostatná príloha schválenej územnoplánovacej dokumentácie.

Dokumentácia „Zmeny a doplnky ÚPN SÚ Modra č. 1/2016“ pozostáva z:

a) textovej a tabuľkovej časti (smernej časti) spracovanej v zmysle § 17 vyhlášky č. 55/2001 Z. z. ako osobitný dokument v rozsahu zmien a doplnkov textovej a tabuľkovej časti platného ÚPN SÚ mesta Modra v znení a štruktúre jeho zmien a doplnkov. Textová časť smernej časti ÚPN mesta je v ZaD č. 1/2016 upravená vyznačením zmien v pôvodných textoch jednotlivých kapitol a podkapitol ÚPN mesta **so šedým podfarbením** resp. zmeny v plnom znení (napr. kap. Vymedzenie ochranných pásiem, kde došlo k legislatívnym zmenám). Kapitoly, v ktorých neprichádza ku zmenám, sú v ZaD č. 1/2016 označené kapitola sa nemení, resp. kapitoly

b) záväznej časti – je spracovaná v plnom znení, z dôvodu komplexity dokumentu, pretože k zmenám síce k minimálnym dochádza v prevažnej väčšine regulovaných blokov. Zmeny sú vyznačené červenou farbou.

c) grafickej časti, ktorá je riešená formou náložiek na výrezy výkresov platného ÚPN SÚ mesta Modra (Zmeny a doplnky ÚPN SÚ Modra – schválené Uznesením MsZ v Modre č. 17/02/B-3 zo dňa 08.02.2005),

Územný plán sídelného útvaru – Čistopis (1996)

– 1.A Komplexný urbanistický návrh	M1: 10 000
– 1.B Komplexný urbanistický návrh	M1: 10 000
– 2.A Vyhodnotenie požiadaviek na odňatie poľnohospodárskej pôdy	M1: 10 000
– 2.B Vyhodnotenie požiadaviek na odňatie poľnohospodárskej pôdy	M1: 10 000
– 6.A Návrh regulácie územného rozvoja	M1: 10 000
– 6.B Návrh regulácie územného rozvoja	M1: 10 000

Zmeny a doplnky 1/2016 UPN-SU

– 1.A Komplexný urbanistický návrh	M1: 10 000
– 1.B Komplexný urbanistický návrh	M1: 10 000
– 2.A Vyhodnotenie požiadaviek na odňatie poľnohospodárskej pôdy	M1: 10 000
– 2.B Vyhodnotenie požiadaviek na odňatie poľnohospodárskej pôdy	M1: 10 000
– 6.A Návrh regulácie územného rozvoja	M1: 10 000
– 6.B Návrh regulácie územného rozvoja	M1: 10 000

2 VZŤAH K VYŠŠEJ ÚZEMNEJ JEDNOTKE

Kapitola 2 sa nemení

Kapitola bola v Zmenách a doplnkoch č. 1/2014 ÚPN SÚ Modra zosúladená so záväznou časťou ÚPN R Bratislavského samosprávneho kraja (schválený Zastupiteľstvom BSK Uznesením č. 20/2013, záväzná časť vyhlásená VZN BSK č. 1/2013 zo dňa 20.09.2013,

3 ZÁKLADNÁ FILOZOFIA RIEŠENIA

Kapitola 3, vrátane podkapitol 3.1, 3.2, 3.3 sa nemení

3.4 Vymedzenie ochranných pásiem chránených území podľa osobitných predpisov

podkapitola 3.4 sa mení nasledovne

3.4.1 CHKO Malé Karpaty

Časť k.ú. mesta Modra leží v CHKO Malé Karpaty, ktoré boli vyhlásené vyhláškou MŽP SR č. 138 Z.z. zo dňa 30.03.2001 o CHKO Malé Karpaty s účinnosťou od 01.05.2001. V zmysle zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny patria do II. stupňa ochrany. Predmetom ochrany je ochrana listnatých komplexov, bohatého rastlinstva a živočíšstva teplomilných druhov.

3.4.2 Prírodná pamiatka

V riešenom území sa nachádza prírodná pamiatka Tisove skaly, ktorá bola vyhlásená právnym predpisom - Výnos MK SSR č.1165/1988-32 z 30.6.1988

3.4.3 Chránené vtáčie územia.

V zmysle § 26 zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny sa v k.ú. Modra nachádza kategória chránených území – Chránené vtáčie územia - Lokalita č. 14. Malé Karpaty, vyhlásené vyhláškou MŽP SR č. 216/2005 Z. z..

3.4.4 Pamiatková zóna

Pamiatková zóna vyhlásená vyhláškou č. 2/1991 Okresným úradom Bratislava – vidiek zo dňa 01.01.1991, časť územia mesta Modra vyhlásená za pamiatkovú zónu.

3.4.5 Ochranné pásma dopravných zariadení

Hranice cestných ochranných pásiem sú určené v platných právnych predpisoch o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov¹

3.4.6 Ochranné pásma elektroenergetických zariadení

Ochranné pásma elektroenergetických zariadení sú určené podľa platných právnych predpisov o energetike v znení neskorších predpisov²

3.4.7 Ochranné a bezpečnostné pásma plynárenských zariadení

Ochranné a bezpečnostné pásma plynárenských zariadení sú určené podľa platných právnych predpisov o energetike v znení neskorších predpisov³

3.4.8 Ochranné pásma zariadení na výrobu tepla

Ochranné pásma zariadení na výrobu tepla sú určené podľa platných právnych predpisov o tepelnej energetike v znení neskorších predpisov⁴

¹ Zákon č. 135/1961 Zb o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov

² Zákon č. 251/2012 Z. z o energetike v znení neskorších predpisov

³ Zákon č. 251/2012 Z. z o energetike v znení neskorších predpisov

⁴ zákon č. 657/2004 Z. Z. o tepelnej energetike v znení neskorších predpisov

3.4.9 Ochranné pásma telekomunikačných zariadení

Ochranné pásma telekomunikačných zariadení sú určené podľa platných právnych predpisov o telekomunikáciách v znení neskorších predpisov⁵

3.4.10 Pásma ochrany verejných vodovodov a verejných kanalizácií

Pásma ochrany verejných vodovodov a verejných kanalizácií sú určené podľa platných právnych predpisov o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov⁶

3.4.11 Vodohospodársky významné vodné toky

- Ochrana vodohospodársky významných tokov v riešenom území - Stoličný potok je definovaná v platných právnych predpisoch o vodách v znení neskorších predpisov^{7 8}

3.4.11 Ochranné pásmo lesa

Ochranné pásmo lesa je definované v platných právnych predpisoch o lesoch v znení neskorších právnych predpisov⁹

3.4.12 Ochranné pásmo cintorínov

Ochranné pásmo cintorínov je definované v platných právnych predpisoch o pohrebníctve v znení neskorších predpisov¹⁰

3.4.13 Ochranné pásma letísk

Časť katastrálneho územia sa nachádza v prekážkových rovinách Letiska Dubová, stanovených v zmysle predpisu L14 Letiská I. zväzok – Navrhovanie a prevádzka letísk, ktoré je potrebné na zachovanie prevádzkovej spôsobilosti Letiska Dubová rešpektovať.

Z ustanovenia predpisu L14 vyplývajú pre mesto Modra nasledovné obmedzenia:

Pás vzletovej a pristávacej dráhy s rozmerom 60x565m – zakázané umiestniť stavby a zariadenia nestavebnej povahy,

Vnútorňá vodorovná rovina s výškovým obmedzením stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod. 236,5 m n.m.Bpv,

Kužeľová plocha (sklon 1:20) s výškovým obmedzením stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod. 236,5 – 271,5m n.m.Bpv,

Približovacia rovina (sklon 1:20) s výškovým obmedzením stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod. 193,74 – 273,74m n.m.Bpv,

Približovacia rovina (sklon 1:20) s výškovým obmedzením stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod. 189,265 – cca 206 m n.m.Bpv,

Prechodové plochy (sklon 1:50) s výškovým obmedzením stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod. 189,265 – 236,5 m n.m.Bpv.

⁵ zákon č. 195/2000 Z. z. o telekomunikáciách v znení neskorších predpisov

⁶ zákon 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

⁷ zákon č. 364/2004 Z. z., o vodách a o zmene a doplnení niektorých zákonov (vodný zákon) v znení neskorších právnych predpisov

⁸ Vyhláška MŽP SR č. 211/2005 Z. z., ktorou sa ustanovuje zoznam vodohospodársky významných vodných tokov a vodárenských vodných tokov

⁹ zákon č. 326/2005 o lesoch v znení neskorších právnych predpisov

¹⁰ zákon č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve v znení neskorších predpisov

Dopravný úrad SR je potrebné požiadať o vydanie súhlasu pri stavbách a zariadeniach:

- ktoré by svojou výškou, prevádzkou, použitím stavebných mechanizmov mohli narušiť vyššie popísané prekážkové roviny Letiska Dubová,
- stavby a zariadenia vysoké viac ako 100 m a viac nad terénom (§30 ods.1 písm. a),
- stavby a zariadenia vysoké 30 m a viac umiestnené na prírodných, alebo umelých vyvýšeninách ktoré vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú krajinu (§30 ods.1, písm. b),
- zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priem. podnikov, vedenia VVN 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice (§ 30ods. 1, písm.c),
- zariadenia, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie , alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje(§ 30 ods.1, písm d).

5. SOCIOEKONOMICKÝ ROZVOJ

Kapitola 5. sa nemení

6. BÝVANIE

Kapitola 6. sa nemení

7. OBČIANSKA VYBAVENOSŤ

Kapitola 7. sa nemení

8. DOPRAVA

Kapitola 8. sa nemení

9. VODNÉ HOSPODÁRSTVO

Kapitola 9. sa nemení

10. ENERGETIKA

Kapitola 10. sa nemení

11. TELEKOMUNIKÁCIE

Kapitola 11. sa nemení

12. KRAJINNÁ EKOLÓGIA

Kapitola 12. sa nemení

13. OCHRANA PAMIAATOK

Kapitola 13. sa nemení

15. PERSPEKTÍVNE POUŽITIE POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY

Kapitola 15. sa mení nasledovne

Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely v meste Modra (k. ú. Modra, k. ú. Harmónia) je spracované v zmysle zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Pri spracovaní perspektívneho využitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely boli použité nasledovné podklady:

- hranica zastavaného územia k 1. 1. 1990,
- bonitované pôdno - ekologické jednotky (7 - miestny kód), VÚPOP, 2015,
- katastrálna mapa mesta Modra,
- zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- nariadenia Vlády SR č. 58/2013 Z. z. o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy

15.1 Bonita pôdy

Od 1. apríla 2013 platí novela č. 57/2013 Z. z. zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy. Podľa § 12 ods. 1 uvedeného zákona „*Orgán ochrany poľnohospodárskej pôdy zabezpečí ochranu najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy v katastrálnom území podľa kódu*

bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek uvedenú v osobitnom predpise“. Osobitným predpisom je nariadenie Vlády SR č. 58/2013 Z. z., ktorým sa ustanovuje základná sadzba odvodu za odňatie poľnohospodárskej pôdy a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy, zoznam najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy v katastrálnom území podľa kódu bonitovaných pôdnoekologických jednotiek, výška odvodu, spôsob platenia odvodu, splatnosť odvodu a oslobodenie od odvodu.

Podľa nariadenia Vlády SR č. 58/2013 Z. z. je v katastrálnych územiach Modra, Harmónia vyčlenených 22 pôdných jednotiek, ktoré sú zaradené medzi najkvalitnejšie poľnohospodárske pôdy. V nasledujúcej tabuľke sa nachádza prehľad pôdných jednotiek zaradených medzi najkvalitnejšie pôdy podľa katastrálnych území.

Tab. 1 Prehľad najkvalitnejšej pôdy v k. ú. Modra, Harmónia

Katastrálne územie	BPEJ
Modra	0105001 0105011 0106002 0111002 0111012 0114062 0120003 0123003
Harmónia	0126002 0126012 0144002 0145002 0145005 0147202 0150012 0150212 0150232 0150312 0150412 0151013 0151113 0151213

Zdroj: VÚPOP, 2015

15.1.1 Vyhodnotenie a zdôvodnenie perspektívneho využitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske využitie

Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov na poľnohospodárskej pôde v rámci návrhu územného plánu mesta Modra sa riešilo v zmysle § 13 zákona č. 220/2004 o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy v znení neskorších predpisov. Zábery poľnohospodárskej pôdy sú spracované v tabuľke č. 101 podľa jednotlivých lokalít s priradeným poradovým číslom, príslušným katastrálnym územím, rozlohou, navrhovaným funkčným využitím, druhom pozemku, BPEJ, užívateľom poľnohospodárskej pôdy a vykonanými hydromelioračnými zariadeniami.

Perspektívne použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely v rámci návrhu Zmien a doplnkov 1/2016 ÚPN-SÚ Modra predstavuje **záber pôdy s celkovou rozlohou 3,1109 ha, z toho 2,9201 ha poľnohospodárskej pôdy**. Záber poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely predstavujú 2 lokality navrhované na nasledovné funkcie: funkciu Plochy bývania v bývaní – nízko a strednopodlažná zástavba (1 lokalita), funkciu Plochy športu, Sprievodná líniová zeleň krajiny (1 lokalita).

Súčasťou návrhu Zmien a doplnkov sú aj lokality na ktoré už bol udelený súhlas s využitím pp na nepoľnohospodárske účely v predošlej ÚPD v znení následných zmien a doplnkov - predstavuje **záber pôdy s celkovou rozlohou 0,7326 ha**. Záber poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely predstavoval 1 lokalitu určenú na nasledovné funkcie: Plochy bývania – nízko a strednopodlažná zástavba (1 lokalita), Polyfunkčné plochy ostatné (1 lokalita).

Tab. 2 Prehľad lokalít podľa funkčného využitia – novonavrhované lokality

Funkčné využitie	Počet lokalít	Rozloha (ha)
Plochy bývania v bývaní – nízko a strednopodlažná zástavba	1	0,4718
Plochy športu Sprievodná líniová zeleň krajiny	1	2,4483
Spolu	2	2,9201

Tab. 3 Prehľad lokalít podľa funkčného využitia – lokality určenej na zmenu využitia poľnohospodárskej pôdy

Funkčné využitie	Počet lokalít	Rozloha (ha)
Záhrady a sady, vinice dotvárajúce obraz krajiny	1	11,1797
Spolu	1	11,1797

Tab. 4 Prehľad lokalít podľa funkčného využitia – lokality na ktoré už bol udelený súhlas s využitím pp na nepoľnohospodárske účely v predošlých v predošlej ÚPD v znení následných zmien a doplnkov (zmena funkčného využitia územia vid' tab. č. 6 a 9)

Funkčné využitie	Počet lokalít	Rozloha (ha)
Plochy bývania v – nízko a strednopodlažná zástavba	1	0,1296
Polyfunkčné plochy ostatné	1	0,6030
Spolu	2	0,7326

Tab. 5 Prehľad záberu poľnohospodárskej pôdy Zmien a doplnkov ÚPN-SÚ - Návrh

Ukazovateľ	(ha)
Odňatie pôdy celkom	3,1109
Z toho PP	2,9201
Z toho v intraviláne	0
v extraviláne	2,9201
Vybudované hydrom. zariadenia	
Užívateľ poľnohospodárskej pôdy	
Právnické osoby	-
Obec	-
Fyzické osoby	-

Tab. 6 Prehľad záberu poľnohospodárskej pôdy Zmien a doplnkov ÚPN-SÚ - lokality na ktoré už bol udelený súhlas s využitím pp na nepoľnohospodárske účely v predošlej ÚPD v znení následných zmien a doplnkov (zmena funkčného využitia územia vid' tab. č. 9)

Ukazovateľ	(ha)
Odňatie pôdy celkom	0,7326
Z toho PP	
Z toho v intraviláne	0,7326
v extraviláne	0
Vybudované hydrom. zariadenia	
Užívateľ poľnohospodárskej pôdy	
Právnické osoby	-
Obec	-
Fyzické osoby	-

Na poľnohospodárskej pôde v riešenom území nie sú realizované hydromelioračné zariadenia. Napriek záberu poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely, možno skonštatovať, že lokality sú navrhnuté v nadväznosti na zastavané územie a existujúcu infraštruktúru, teda nebude narušená ucelenosť honov, ani nedôjde k fragmentácii a izolácii poľnohospodárskej pôdy.

Prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde

Žiadateľ (obstarávateľ): Mesto Modra

Spracovateľ: Vaškovič Urbanisti s.r.o., Ing.arch. Peter Vaškovič, Bratislava

Kraj: Bratislavský

Obvod: Pezinok

Dátum: Apríl 2016

Tab. 7 Prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde

Č.	Funkčné využitie - návrh	Výmera lokality (ha)			Kultúra poľnohos. pôdy	Výmera poľnohosp. pôdy (ha)			Výmera nepoľn. oh. pôd. (ha)	Vykonané investície do pôdy hydromeliácie	Využitie (%)	Katastr. územie	Poznámka (Udelený súhlas)
		celkom	v zastav. území	mimo zastav. územia		celkom	BPEJ	ha					
101	Plochy bývania v bývania – nízko a strednopodlažná zástavba	0,4718	-	0,4718	Trvalý trávny porast	0,4718	0260432/6	0,2100	-	nie	návrh	Harmónia	-
					Záhrady		0171242/6	0,2618					
104	Plochy športu Sprievodná líniová zeleň krajiny	2,6391		2,6391	orná pôda ostatná plocha	2,4483	0126012/3	2,4483	0,1908	nie	návrh	Modra	-
Spolu		3,1109	-	3,1109	orná pôda (2,4483) ostatné plochy (0,1908) Záhrady (0,2618) Trvalý trávny porast (0,2100)	2,9201	0260432 0171242 0126012	0,2100 0,2618 2,4483	0,1908				

Tab. 8 Prehľad plôch určených na zmenu využitia poľnohospodárskej pôdy

Č.	Funkčné využitie - návrh	Výmera lokality (ha)			Kultúra poľnohos. pôdy	Výmera poľnohosp. pôdy (ha)			Výmera nepoľn oh. pôd. (ha)	Vykonané investície do pôdy hydromeliácie	Využitie (%)	Katastr. územie	Poznámka
		celkom	v zastav. území	mimo zastav. územia		celkom	BPEJ	ha					(Udelený súhlas)
102	Záhrady a sady, vinice dotvárajúce obraz krajiny	11,1797		11,1797	orná pôda	4,1824	0179262/8 0171242/6	2,0353 2,1471	0,3018		0	Harmónia	Zmena využitia
					trvalý trávny porast	6,6955	0179262/8 0171242/6	3,3560 3,3395					
					ostatná plocha			0,3018					
Spolu		11,1797		11,1797	orná pôda (4,1824) ostatné plochy (0,3018) Trvalý trávny porast (6,955)	10,8799	0179262 0171242	5,3913 5,4866	0,3018				

Tab. 9 Prehľad zámerov - Zmena funkčného využitia

Č.	Funkčné využitie - návrh	Výmera lokality (ha)			Funkčné využitie – stav v ÚPD	Výmera poľnohosp. pôdy (ha)			Výmera nepoľn. oh. pôd. (ha)	Vykonané investície do pôdy hydromeliorácie	Využitie (%)	Katastr. územie	Poznámka
		celkom	v zastav. území	mimo zastav. územia		celkom	BPEJ	ha					(Udelený súhlas)
106	Plochy bývania v – nízko a strednopodlažná zástavba	0,1296	0,1296	-	Plochy športu				0,1296	nie	návrh	Modra	Zmena funkčného využitia
107	Polyfunkčné plochy ostatné	0,6030	0,6030	-	Plochy bývania v bývania – nízko a strednopodlažná zástavba				0,6030	nie	návrh	Modra	Zmena funkčného využitia
Spolu		0,7326	0,7326						0,7326				

16. ZÁBERY LESNÉHO PÔDNEHO FONDU

Kapitola 16. sa nemení