



Územný plán mesta

MODRY

Zmeny a doplnky č. 7/2025

TEXTOVÁ ČASŤ

NÁVRH

ÚZEMNÝ PLÁN MESTA MODRY

ZMENY A DOPLNKY č. 7/2025

ETAPA: návrh

Obstarávateľ:

Mesto Modra
Dukelská 38
900 01 Modra

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

Bibiána Piršelová
osvedčenie o odbornej spôsobilosti č. 416

Zhotoviteľ:

plus design s.r.o.
Sibírska 55
831 02 Bratislava

Zastúpený:

Hlavní riešiteľ a autor:

Ing. arch. Ján Kamenský

OBSAH

1.	1.1 predmet riešenia	3
	1.2 ciele riešenia ZaD č. 7/2025	3
	1.3 spracovanie a rozsah	3
	1.4 východiskové podklady	4
2.	Vzťah k vyššej územnej jednotke	nemení sa
3.	Základná filozofia riešenia	nemení sa
5.	Socioekonomický rozvoj	nemení sa
6.	Bývanie	nemení sa
7.	Občianska vybavenosť	nemení sa
8.	Doprava	nemení sa
9.	Vodné hospodárstvo	nemení sa
10.	Energetika	nemení sa
11.	Telekomunikácie	nemení sa
12.	Krajinná ekológia	nemení sa
13.	Ochrana pamiatok	nemení sa
14.	Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území, dobývacích priestorov a vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	nemení sa
15.	Perspektívne použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely	nemení sa
16.	Zábery lesného pôdneho fondu	nemení sa
	17. Závazná časť	nemení sa
	Širšie vzťahy	nemení sa
17.1	Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia	nemení sa
17.2	Určenie podmienok, intenzity a regulácie využitia jednotlivých plôch	nemení sa
17.3	Zásady a regulatívy umiestňovania občianskeho vybavenia územia	nemení sa
17.4	Zásady a regulatívy umiestňovania verejného dopravného vybavenia	nemení sa
	17.5 Zásady a regulatívy umiestňovania verejného technického vybavenia	5
17.6	Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt	nemení sa
17.7	Zásady a regulatívy ochrany prírody a tvorby krajiny	nemení sa
17.8	Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie	nemení sa
17.9	Vymedzenie zastavaného územia obce	nemení sa
17.10	Vymedzenie ochranných pásiem, chránených území podľa osobitných predpisov	nemení sa
17.11	Plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov a na chránené časti krajiny	nemení sa
17.12	Časti, na ktoré je potrebné obstarat' a schváliť ÚPN - Z	nemení sa
17.13	Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby	nemení sa
	Regulácia územia	6

1.1. Predmet riešenia

Mesto Modra pripravuje projektový zámer v rámci opatrenia Udržateľná mobilita BSK s cieľom vybudovať prestupný terminál s autobusovou stanicou prepájajúcou viaceré módy dopravy, vrátane vybudovania autobusových zastávok, záchytného parkoviska, cyklostanov vo vytypovaných lokalitách v blízkosti Dukelskej ulice a riešenia cyklodopravy a parkovania na verejných priestranstvách. Projekt prinesie zlepšenie dopravnej infraštruktúry mesta, podporí udržateľnú dopravu, ale aj skvalitní a sfunkční verejné priestory centra mesta a vytvorí priestor pre cestujúcich.

Mesto Modra ako príslušný orgán územného plánovania podľa § 6, ods. 2, písm. b, bod 1. zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní (orgán územného plánovania do účinnosti príslušných ustanovení podľa § 16 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov, „stavebný zákon“) sústavne sleduje, či sa nezmenili územnotechnické, hospodárske a sociálne predpoklady, na základe ktorých bola navrhnutá koncepcia organizácie a rozvoja územia mesta. Ak dôjde k zmene predpokladov, alebo je potrebné umiestniť verejnoprospešné stavby, orgán územného plánovania obstará zmeny a doplnky územnoplánovacej dokumentácie, prípadne vypracovanie novej územnoplánovacej dokumentácie.

Z dôvodu umiestnenia stavieb vo verejnom záujme potrebuje mesto Modra obstarat' zmeny a doplnky platnej územnoplánovacej dokumentácie.

Mesto Modra pristúpilo k obstaraniu Zmien a doplnkov č. 7 ÚPN mesta Modry (ďalej "ZaD č. 7") na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva mesta Modry č. 404/17/2025 zo dňa 20.02.2025.

Cieľom obstarania ZaD č. 7 je vymedzenie predmetu zmien a doplnkov:

Lokalita č.1: Námestie slobody od gymnázia Karola Štúra po Dukelskú ulicu, Táto lokalita mení svoju funkciu zo sídelnej parkovej a izolačnej zelene na vybavenostné plochy areálov. Umiestňuje sa verejnoprospešná stavba.

Lokalita č.2: Dukelská ulica - plocha nachádzajúca sa medzi Vajanského a Štefánikovou ulicou, ktorá je priamo nadväzujúca na Dukelskú ulicu. Bez zmeny funkčného využitia. Umiestňuje sa verejnoprospešná stavba.

Doplnenie kapitoly II. Regulácia funkčného využitia zóny o:

Vybavenostné plochy areálov

Eb. Vybavenostné areály sociálnej infraštruktúry sídelného a nadsídelného významu

Eb.3. Účelovo viazané funkcie a plochy o:

- hromadné garáže
- prestupný autobusový terminál

M. parková a izolačná zeleň

M.3. Účelovo viazané funkcie a plochy o:

- pešie komunikácie, cyklotrasy a joggingové trasy,
- umiestnenie plôch pre odstavovanie vozidiel na teréne s priamym prístupom z cesty /bez prekážky chodníka/ v nadväznosti na funkčnú plochu Eb.
- umiestnenie zastávky MHD

Doplnenie kapitoly REGULÁCIA VYUŽITIA ÚZEMIA, MODRA o 2 nové regulačné zóny:

- U 10/3
- U 8/3

1.2. Ciele riešenia

Cieľom obstarania ZaD č. 7 je vytvoriť predpoklady pre výstavbu prestupného terminálu s autobusovou stanicou prepájajúcou viaceré spôsoby dopravy, vrátane vybudovania autobusových zastávok, záchytného parkoviska, cyklostanov vo vytypovaných lokalitách v blízkosti Dukelskej ulice a riešenia cyklodopravy a parkovania na verejných priestranstvách. Tento projekt v rámci opatrenia Udržateľná mobilita Bratislavského samosprávneho kraja prinesie zlepšenie dopravnej infraštruktúry mesta, podporí udržateľnú dopravu, ale aj skvalitní a sfunkční verejné priestory centra mesta a vytvorí priestor pre cestujúcich.

Zvyšujúca sa intenzita individuálnej automobilovej dopravy spôsobuje rastúci dopyt po vytváraní nových parkovacích miest a ich súčasný nedostatok je zväčša riešený živelným parkovaním mimo vyznačených miest – v jazdných pruhoch, na chodníkoch, ale aj na zastávkach verejnej dopravy, v zákrutách, v neprehľadných úsekoch a nezriedka aj na zeleni. Na tento fakt reagujú navrhované ZaD č. 7 a riešia ho zmenou funkcie v lokalite č.1, 2 s doplnením regulácie v rámci dvoch novovytvorených regulačných zón.

1.2. Spracovanie a rozsah

ÚPN mesta Modry – Zmeny a doplnky č.7 je spracovaný v rozsahu textovej a grafickej časti územného plánu mesta Modry, riešený je ako samostatná príloha územnoplánovacej dokumentácie a to nasledovne:

Textová časť

Textová časť ZaD č. 7 je spracovaná ako samostatná príloha územného plánu mesta Modry. Obsahuje návrh na doplnenie, prípadne vypustenie častí textu jednotlivých kapitol ÚPN.

Grafická časť

Grafická časť ZaD č. 7 je vypracovaná ako samostatná príloha územného plánu mesta Modry. Spracovaná je formou samostatných priesvitných náložiek častí jednotlivých výkresov dotknutých navrhovanými ZaD č. 7, na ktorých sú vyznačené len zmeny navrhované v ZaD č. 7.

Zoznam výkresov dotknutých navrhovanými ZaD č. 7:

Komplexný urbanistický návrh	M 1: 5000
Návrh riešenia dopravy	M 1: 5000
Návrh regulácie územného rozvoja	M 1: 5000

1.4. Východiskové podklady

V súčasnosti platnou územnoplánovacou dokumentáciou pre územia mesta je Územný plán sídelného útvaru Modra, ktorý stanovuje zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia mesta.

ÚPN sídelného útvaru Modra (ďalej "ÚPN SÚ"), 1996 bol schválený 8. 5. 1996 uznesením MsZ v Modre č. 12/05/C-2, jeho spracovateľom bola Ing. arch. Marta Šimová a kol.

Záväzná časť ÚPN sídelného útvaru Modra bola vyhlásená všeobecné záväzným

nariadením č. 3/1996.

Od doby schválenia **ÚPN SÚ pristúpilo mesto k obstaraniu nasledujúcich zmien a doplnkov.**

Zmeny a doplnky ÚPN SÚ Modra 2005, schválené Uznesením MsZ v Modre č. 17/02/B-3 zo dňa 08.02.2005, ktorých záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 1/2005.

Zmeny a doplnky ÚPN SÚ Modra č.1 - lokalita Šimle, schválené uznesením MsZ č. 20/06/B-3 zo dňa 21.06.2005, ktorých záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 5/2005.

Zmeny a doplnky ÚPN SÚ Modra č. 2 - lokalita Horné Grefty, schválené uznesením MsZ č. 20/06/B-4 zo dňa 21.06.2005, ktorých záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 6/2005.

Zmeny a doplnky č. 1/2007 ÚPN SÚ Modra, schválené uznesením MsZ č.8/2007-090 zo dňa 4.6.2007, ktorých záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 2/2007.

Zmeny a doplnky č. 1/2010 ÚPN SÚ Modra, schválené uznesením MsZ č. 05/05/B/2 zo dňa 19.5.2011, ktorých záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 3/2011.

Zmeny a doplnky č. 1/2014 ÚPN SÚ Modra, schválené uznesením č. 169/11/2015 zo dňa 08.10.2015, ktorých záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 4/2015.

Zmeny a doplnky č. 1/2016 ÚPN SÚ Modra, schválené uznesením MsZ č. 08/21/2017 zo dňa 9.2.2017, ktorých záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 1/2017.

Zmeny a doplnky č. 6/2024 ÚPN SÚ Modra, schválené uznesením MsZ č. 310/14/2024 zo dňa 01.08.2024, ktorých záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 4/2024.

ÚZEMNÝ PLÁN MESTA MODRY - ZMENY A DOPLNKY č. 7/2025

ZÁVÄZNÁ ČASŤ

17.5 Zásady a regulatívy umiestňovania verejného technického vybavenia

Vodné hospodárstvo

Na konci kapitoly 17.5, v časti Vodné hospodárstvo sa dopĺňa nová odrážka, ktorá znie :

- inštalácia domových ČOV je prípustná len v prípade osamotenej zástavby bez možnosti odvádzania odpadových vôd do verejnej kanalizácie, len v najnutnejších prípadoch a ak je ako recipient možné použiť povrchový tok

17.13 Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby

17.13.1 Verejnoprospešné stavby dopravné

V podkapitole 17.13.1 sa vypúšťa text 2. bodu a nahrádza sa textom, ktorý znie:

2. autobusový terminál, hromadná garáž

REGULÁCIA ÚZEMIA

REGULÁCIA VYUŽITIA ÚZEMIA

MODRA

REGULAČNÝ LIST ZÓNY

U

I. Identifikačné číslo zóny **U8**

V kapitole sa dopĺňa nový regulačný list U8/3, ktorý znie:

I.	Identifikačné číslo zóny	U 8/3
II.	Regulácia funkčného využitia zóny	
II.1.	základná funkcia územia	<u>Eb.1., X.1.</u>
II.2.	doplnková funkcia územia	<u>Eb.2., X.2.</u>
II.3.	účelovo viazané plochy	<u>Eb.3., X.3.</u>
III.	Regulácia urbanistickej štruktúry	
IV.	Regulácia intervenčných zásahov	• realizácia novej urbanistickej štruktúry formou novej výstavby
V.	Regulatívy intenzity využitia územia	
V.1	hodnotenie súčasnej intenzity využitia územia	
V.2.	regulatívy navrhovanej intenzity využitia územia	• maximálny počet nadzemných podlaží vrátane podkrovia....4 • index zelene.....10%
VI.	Regulácia zelene v území	
VII.	Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov	• výkres verejnoprospešných stavieb
VIII.	Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia	
IX.	Nároky na spracovanie následných územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie	

REGULAČNÝ LIST ZÓNY

U

I. Identifikačné číslo zóny **U10**

V kapitole sa dopĺňa nový regulačný list U10/3, ktorý znie:
--

I.	Identifikačné číslo zóny	U 10/3
II.	Regulácia funkčného využitia zóny	
II.1.	základná funkcia územia	<u>Eb.1., X.1.</u>
II.2.	doplnková funkcia územia	<u>Eb.2., X.2.</u>
II.3.	účelovo viazané plochy	<u>Eb.3., X.3.</u>
III.	Regulácia urbanistickej štruktúry	
IV.	Regulácia intervenčných zásahov	• realizácia novej urbanistickej štruktúry formou novej výstavby
V.	Regulatívy intenzity využitia územia	
V.1	hodnotenie súčasnej intenzity využitia územia	
V.2.	regulatívy navrhovanej intenzity využitia územia	• maximálny počet nadzemných podlaží vrátane podkrovia2 • index zelene 10%
VI.	Regulácia zelene v území	
VII.	Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov	• výkres verejnoprospešných stavieb
VIII.	Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia	
IX.	Nároky na spracovanie následných územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie	

REGULÁCIA VYUŽITIA ÚZEMIA

II. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA ZÓNY

E. VYBAVENOSTNÉ PLOCHY AREÁLOV

Eb. VYBAVENOSTNÉ AREÁLY SOCIÁLNEJ INFRAŠTRUKTÚRY SÍDELNÉHO A NADSÍDELNÉHO VÝZNAMU

Eb.3. Účelovo viazané funkcie a plochy:

V podkapitole Eb. sa v bode Eb.3. dopĺňajú nové odrážky, ktoré znejú:

- hromadné garáže
- prestupný autobusový terminál

M . PARKOVÁ A IZOLAČNÁ ZELEŇ

M.3. Účelovo viazané funkcie a plochy:

V podkapitole M. sa v bode M.3 dopĺňajú nové odrážky, ktoré znejú:

- pešie komunikácie, cyklotrasy a joggingové trasy,
- umiestnenie plôch pre odstavovanie vozidiel na teréne s priamym prístupom z cesty /bez prekážky chodníka/ v nadväznosti na funkčnú plochu Eb.
- umiestnenie zástavky MHD