

ZMENY A DOPLNKY Č.6
ÚPN SÚ OBCE
HOLÍČ

NÁVRH

ZÁVÄZNÄ ČÄST

OBSTARÄVATEĽ

Mesto Holíč



SPRACOVATEĽ

oZ
P R O J E K T
APRÍL 2026

OBSTARÁVATEĽ

Mesto Holíč
Bratislavská 5
908 51 Holíč

+421 34 3210511
sekretariat@holic.sk

Zodpovedný zástupca obstarávateľa
Obstarávateľská činnosť

PhDr. Zdenko Čambal PhD primátor mesta
Ing. Jana Jurkovičová
Spôsobilosť pre obstarávanie ÚPP ÚPD - reg. č. 312

SPRACOVATEĽ

AŽ PROJEKT s.r.o
Bezručova 5 811 09 Bratislava

+421 2 45 523 896
www.azprojekt.sk

RIEŠITEĽSKÝ KOLEKTÍV

Hlavný riešiteľ
Urbanizmus

Ing. Ing. arch. Peter Derevenec
Ing. Mária Krumpolcová

Vodné hospodárstvo
Energetika
Grafika, GIS

Ing. Alžbeta Derevencová, Ing. Blanka Demeterová
Ing. Vojtech Krumpolec
Ing. Ing. arch. Peter Derevenec
Ing. Blanka Demeterová

**NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE HOLÍČ
ZMENY A DOPLNKY Č.4 ÚPN – SÚ 1996**

CELOMESTSKÉ REGULATÍVY

CELOMESTSKÉ REGULATÍVY

REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA

ZÁVÄZNÉ	DOPORUČENÉ	NEPRÍPUSTNÉ
<p>Doplniť text</p> <p>10 Výklad definovaných regulačných prvkov pre celé územie mesta:</p> <p>INTENZITA VYUŽITIA:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ per cento zastavanosti, resp. regulatív zastavanosti¹ je limit zastavanosti budovami, vyjadrený maximálnym percentuálnym podielom zastavanej plochy voči celkovej ploche priestorovo-funkčného celku alebo priestorovo-funkčnej časti, alebo voči pozemku, pričom sa zohľadňuje skutočnosť, či územie vymedzené stavebným zámerom, alebo jeho časť, bola započítaná v inom stavebnom zámere,▪ pre IBV a ostatné funkcie sa vzťahuje na pozemok (okrem HBV),▪ pre HBV na blok▪		

REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA

ZÁVÄZNÉ	DOPORUČENÉ	NEPRÍPUSTNÉ
<ul style="list-style-type: none">▪	<p>Vypustiť text</p> <p>Predbežné nápočty : I.etapa — 140 b.j, II.etapa — 350 b.j.</p> <p>Predbežné nápočty : I.etapa — 60 b.j, II.etapa — 180 b.j.</p>	
<p>6. OCHRANA ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA</p> <p>Vypustiť text</p> <ul style="list-style-type: none">▪ pri nakladaní s odpadmi v meste Holíč rešpektovať POH mesta Holíč na roky 2016-2020 (schválený MZ č. 86/2019 zo dňa 30.05.2019)		

¹ Vyhláška č. 392/2023 Z. .z (§2 ods. w) o obsahu a spôsobe spracovania územnoplánovacej dokumentácie a o územnoplánovacích podkladoch a všeobecných požiadavkách na priestorové usporiadanie územia a funkčné využívanie územia

ŠTVRŤOVÉ REGULATÍVY

REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA		
ZÁVÄZNÉ	DOPORUČENÉ	NEPRÍPUSTNÉ
KOMPOZIČNO-PRIESTOROVÁ OSNOVA Doplniť text <u>4.Charakter objemových štruktúr</u> Stavebný fond zmiešaného charakteru : <ul style="list-style-type: none"> ▪ časť bloku 4 ohraničená ulicami Školská a Bernolákova, vrátane vnútrobloku zjednotiť funkciu v celom areáli <u>5.Princípy rozvoja :</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ V blokoch 3 a 4 podporovať rozvoj Polyfunkčných plôch obchodu, služieb, administratívy a bývania INTENZITA VYUŽITIA: <ul style="list-style-type: none"> ▪ výška zástavby pozdĺž Bernolákovej ulice 4NP bez ustúpeného podlažia 		
REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽITIA		
FUNKČNÁ PROFILÁCIA Doplniť text 1.polyfunkcia : (obchod, služby, administratíva)..... <u>Základný princíp :</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ v časti bloku 4 ohraničenom ulicami Školská a Bernolákova, vrátane vnútrobloku - Polyfunkčné plochy obchodu, služieb, nezávadných komunálnych služieb a bývania 		

REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA		
ZÁVÄZNÉ	DOPORUČENÉ	NEPRÍPUSTNÉ
KOMPOZIČNO-PRIESTOROVÁ OSNOVA Doplniť text <u>2.urbanistický blok 2</u> – <ul style="list-style-type: none"> ▪ Do bloku 2 citlivo zakomponovať polyfunkčné plochy bývania s vybavenosťou v parteri INTENZITA VYUŽITIA: <ul style="list-style-type: none"> ▪ percento zastavanosti : v prípade, že v podblokoch 3a) a 4a) na základe podrobnejšieho archeologického výskumu sa potvrdia nové skutočnosti - zastavanosť v podblokoch sa upraví 		
REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽITIA		
FUNKČNÁ PROFILÁCIA Doplniť text <u>2.urbanistický blok 2</u> –..... polyfunkčné plochy bývania s vybavenosťou v parteri		<ul style="list-style-type: none"> ▪ - okrem bloku 2

REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA		
ZÁVÄZNÉ	DOPORUČENÉ	NEPRÍPUSTNÉ
KOMPOZIČNO-PRIESTOROVÁ OSNOVA INTENZITA VYUŽITIA: Mahradit' novým textom <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>výška zástavby</u> : bloky : 1,2,3, 8,11 – do 2.NP, bloky 5, 9,10 :do 3.NP, blok 7 : do 8.NP,blok 6:do 3.NP, bloky 12,13, 14,15 : podľa Regulatívov HBV 081997 		
REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽITIA		
FUNKČNÁ PROFILÁCIA Doplnit' text 3.urbanistický blok 5 – polyfunkčné plochy bývania s vybavenosťou v parteri, dopravné plochy a zariadenia automobilovej dopravy <u>DOPRAVNO-PREVÁDZKOVÝ SYSTÉM</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ statická doprava : ▪ doplnit' UB 5 ▪ 		

REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA		
ZÁVÄZNÉ	DOPORUČENÉ	NEPRÍPUSTNÉ
KOMPOZIČNO-PRIESTOROVÁ OSNOVA		
<p>Doplniť text</p> <p>Charakter štruktúry :</p> <p>4.urbanistický blok 5</p> <ul style="list-style-type: none"> v časti bloku 5 od Kátovskej ulice vrátane vnútrobloku doplniť novú štruktúru s využitím pre polyfunkciu 		
REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽITIA		
FUNKČNÁ PROFILÁCIA		
<p>Doplniť text</p> <p>3.urbanistický blok 5 – a novou HBV, polyfunkčné plochy obchodu, služieb, administratívy a bývania</p>	<p>Nahradiť novým textom</p> <ul style="list-style-type: none"> v monofunkčných blokoch rodinného bývania je prípustná funkcia komerčnej občianskej vybavenosti charakteru obchod, služby buď ako vybavenosť v časti domu, parteru alebo v celom rozsahu objektu; 	

REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA		
ZÁVÄZNÉ	DOPORUČENÉ	NEPRÍPUSTNÉ
KOMPOZIČNO-PRIESTOROVÁ OSNOVA Doplniť text <u>5.urbanistický blok 20</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ nové štruktúry – polyfunkčné plochy INTENZITA VYUŽITIA: <ul style="list-style-type: none"> ▪ výška zástavby : Nahradit' novým textom <ul style="list-style-type: none"> ▪ bloky 1 3,4,5,6,7 :do 3.NP (okrem bloku 1 nárožie Holého ulice lokalita 12 A max 4NP), bloky 19, 20 – do 12.NP, blok 20 pre novú HBV : 5NP, bloky 8,10,12,14,16,18 : do 3.NP, ostatné: do 2.NP 		
REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽITIA		
FUNKČNÁ PROFILÁCIA Doplniť text 5. urbanistický blok 20 – Polyfunkčné plochy obchodu, služieb, administratívy a bývania <u>DOPRAVNO-PREVÁDZKOVÝ SYSTÉM</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ v UB 20 - Dopravné plochy a zariadenia automobilovej dopravy 	<ul style="list-style-type: none"> • Nezávadné komunálne služby 	

REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA		
ZÁVÄZNÉ	DOPORUČENÉ	NEPRÍPUSTNÉ
<p>KOMPOZIČNO-PRIESTOROVÁ OSNOVA</p> <p>Doplniť text</p> <p><u>Charakter štruktúry :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Urbanistický blok 9 – nové plochy výroby ▪ . <p>STAVEBNÉ INTERVENČIE :</p> <p>Nahradiť novým textom</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ rekonštrukcie : bloky: 1,3 ▪ nové štruktúry bloky: 5,9,10 ▪ intenzifikácia : bloky: 1,3 ▪ bez zástavby : bloky 7 <p>INTENZITA VYUŽITIA:</p> <p>Doplniť text</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>výška zástavby</u> :blok 9: maximálna výška strechy, vzhľadom na úroveň prirodzeného terénu v strede stavby, je stanovená max. 7,0 m, ▪ <u>percento zastavanosti</u> : blok 9 max.50%/pozemok, ▪ <u>percento zelene</u> : blok 9 min.30%/pozemok blok 		
REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽITIA		
<p>FUNKČNÁ PROFILÁCIA</p> <p>Doplniť text</p> <p>1. <u>urbanistické bloky 1,3,5, 6 –</u> V urbanistickom bloku 3 Plochy nezávadného komunálneho priemyslu, služieb a skladov</p> <p>2. <u>urbanistické bloky 2,10 –</u> V urbanistickom bloku 10 Polyfunkčné plochy obchodu, služieb, administratívy a bývania</p> <p>6. <u>urbanistický blok 9 - plochy priemyselnej výroby, služieb a skladov</u></p>		

REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA		
ZÁVÄZNÉ	DOPORUČENÉ	NEPRÍPUSTNÉ
<p>KOMPOZIČNO-PRIESTOROVÁ OSNOVA</p> <p><u>Charakter objemovo-priestorovej štruktúry</u></p> <p>Nahradit' novým textom</p> <p><u>1.urbanistické bloky 1,2,3,4 :</u> nizkopodlažná štruktúra rozvoľnenej rodinnej zástavby s pridomovými záhradami</p> <p><u>2.urbanistické bloky ,5,6,7,8,10,11 :</u> štruktúra areálových zariadení s rozvoľnenou aj kompaktnou zástavbou</p> <p>STAVEBNÉ INTERVENCIE :</p> <p>Doplnit' a upraviť text</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ nové štruktúry: doplnit' blok 2 <p>INTENZITA VYUŽITIA:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>per cento zastavanosti :</u> <p>Nahradit' novým textom</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>per cento zastavanosti a zelene vzťahovať na pozemok okrem HBV</u> blok 1,2,3,4, - 35%/na pozemok 5,8 : 25%, blok 6,7,11 :do 50% ▪ <u>per cento zelene :</u> bloky 1,2,3,4 : 50%, blok 5,8 : 10%, blok 6,7,11: 20% 		
REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽITIA		
<p>FUNKČNÁ PROFILÁCIA</p> <p>Doplnit' text</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ v bloku 6 a 7 občianska vybavenosť <p><u>DOPRAVNO-PREVÁDZKOVÝ SYSTÉM</u></p> <p>Doplnit' text</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dopravné sprístupnenie plôch priemyselnej výroby v bloku č. 6,7 		

LOKALITY MIMO INTRAVILÁNU

Záhradkárske osady

REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA		
ZÁVÄZNÉ	DOPORUČENÉ	NEPRÍPUSTNÉ
OCHRANNÉ REGULATÍVY		
ŠPECIFICKÉ REGULÁČNÉ PRVKY		
<u>Oplotenie</u>		Doplniť text betónové oplotenie-nepriehľadné - nepriehľadné len medzi susedmi