



Mesto Modra
Mestský úrad Modra
Dukelská 38
900 01 Modra

Váš list č / zo dňa 21.10.2024
Naše číslo SÚ-21863/2024-1793-ZHe

Vybavuje/ Ing.arch. Hegedúšová / 033 6908 325
zuzana.hegedusova@msumodra.sk

Modra
18.11.2024

Uzemnoplánovacia informácia

Pozemok reg. „C“ p. č. 8347/93, :/95, k. ú. Modra, je platným Územným plánom mesta Modry v znení zmien a doplnkov definovaný ako zmiešané obytné plochy – nízko a strednopodlažná zástavba, vysokopodlažná a strednopodlažná zástavba (3 - a viacpodlažná zástavba).

Funkčné využitie územia: plochy bývania – nízko a strednopodlažná zástavba

Regulácia zóny NU 17

základná funkcia:

- individuálne bývanie v rodinných domoch (ktorej súčasťou môžu byť i súčasné bytové domy)
- vnútorné miestne komunikácie v extraviláne prechádzajúce do prístupových a účelových ciest

doplnková funkcia:

- doplnková obchodno-obslužná vybavenosť formou samostatných prevádzkových jednotiek - do 10 % celkovej podlažnej plochy v území zóny.
- parkovacie a odstavné pruhy,
- pešie chodníky a cyklistické trasy ako súčasť dopravného priestoru,
- technická vybavenosť okrem vyšších rádov inžinierskych sietí.

účelovo viazané funkcie a plochy:

- doplnková rekreačno-zotavovacia vybavenosť (nenáročné športoviská a rekreačné plochy, malé športové ihriská),
- doplnková zeleň vo forme vyhradenej súkromnej zelene (predzáhradky, okrasná zeleň a hospodárska zeleň záhrad),
- obslužné, príjazdové a zásobovacie komunikácie,
- izolované a vstavané objekty pre odstavovanie a garážovanie vozidiel na pozemkoch rodinných domov,
- cyklistické a pešie trasy,
- nižšie rády rozvodov inžinierskych sietí, lokálne energetické zariadenia, vodohospodárske čerpacie a prečerpávacie stanice.
- sprievodná zeleň.

regulácia urbanistickej štruktúry

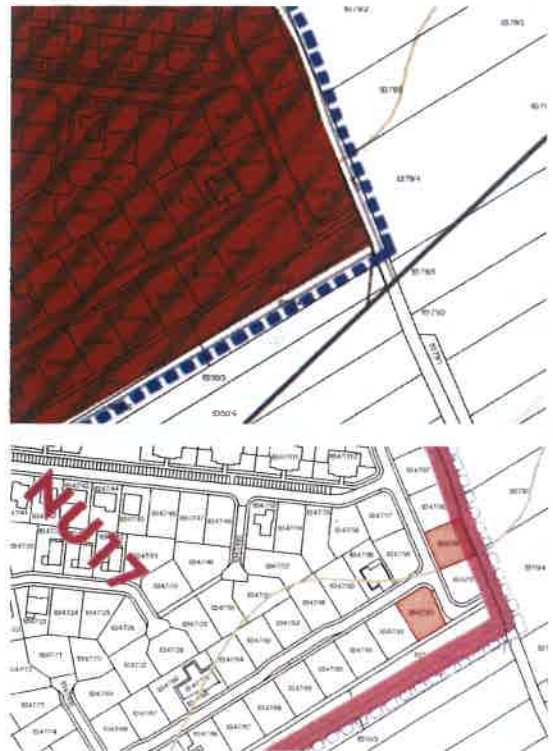
- voľná zástavba solitérov
- otvorená radová zástavba

regulácia intervenčných zásahov

- realizácia novej urbanistickej štruktúry formou novej výstavby

regulativity navrhovanej intenzity využitia územia

- minimálna výmera pozemku500 m²



- maximálny koeficient zastavania pozemku.....0,25
 - maximálny počet nadzemných podlaží vrátane podkrovia 2
- špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia**
- opatrenia na odvedenie dažďových a splaškových vôd

Funkčné využitie územia: plochy bývania – vysokopodlažná a strednopodlažná zástavba (3 a viacpodlažná zástavba)

Regulácia zóny NU 17

Základná funkcia:

- hromadné bývanie v bytových domoch,
- vnútorné miestne komunikácie v extraviláne prechádzajúce do prístupových a účelových ciest

Doplnková funkcia:

- vybavenosť do 10 % celkovej podlažnej plochy - obchodno-obslužná vybavenosť,
- doplnková vybavenosť zdravotníckej a sociálnej starostlivosti (lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská, detské jasle a školy, domovy, penzióny dôchodcov, stanice opatrovateľskej služby)
- parkovacie a odstavné pruhy,
- pešie chodníky a cyklistické trasy ako súčasť dopravného priestoru,
- technická vybavenosť okrem vyšších rádov inžinierskych sietí

Účelovo viazané funkcie a plochy:

- rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, nenáročné športoviská a rekreačné plochy, malé športové ihriská),
- doplnková mestská zeleň vo forme vyhradenej zelene (vnútrobloková zeleň bytovej zástavby),
- príjazdové a zásobovacie komunikácie, zjazdové chodníky,
- plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne,
- vstavané zariadenia pre odstavovanie a garážovanie vozidiel nad alebo pod terénom,
- cyklistické a pešie trasy,
- nižšie rády rozvodov inžinierskych sietí, distribučné energetické stanice, vodohospodárske čerpace a prečerpávacie stanice
- sprievodná zeleň

regulácia urbanistickej štruktúry : otvorená bloková zástavba

regulácia intervenčných zásahov : realizácia novej urbanistickej štruktúry formou novej výstavby

regulatívy navrhovanej intenzity využitia územia :

- maximálny počet nadzemných podlaží 4 NP + podkrovia alebo ustúpené podlažie
- minimálny koeficient zelene0,35

špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia

- opatrenia na odvedenie dažďových a splaškových vôd

Poznámka :

Voľná zástavba solitérov

- zástavba nevytvára ucelený, kompaktný priestor, priestorový rámec vzniká na základe dojmovej previazanosti bodových prvkov,
- priestorový prejav solitérov je relatívne samostatný

Otvorená radová zástavba

- zástavba vytvára otvorený ulicový priestor s rôznymi šírkovými, hĺbkovými a výškovými parametrami,
- štruktúra je založená na susedstve vymedzujúcich prvkov, ktoré vytvárajú nesúvislé kompozičné rady zložené z izolovaných bodových prvkov s rôznymi stupňami prerušenia,
- súvislosť vymedzujúcich prvkov vychádza z fyzických väzieb prvkov alebo je dosahovaná optickou kontinuitou prvkov.

Otvorená bloková zástavba

- zástavba vytvára otvorený vnútorný priestor s priamymi väzbami na ďalšie priestory,
- urbanistický interiér predmetnej štruktúry nie je úplne vymedzený a nie je kompaktno ohraničený,

- štruktúra je založená na susedstve vymedzujúcich prvkov a ich bezprostrednej vzťahovej závislosti,
- súvislosť vymedzujúcich prvkov vychádza z fyzických väzieb prvkov alebo je dosahovaná optickou kontinuitou prvkov.

Pre návrh oplotenia pozemku v tejto lokalite bol vytvorený manuál dostupný na stránke:

https://malehliny.modra.sk/wp-content/uploads/2021/06/manual_oplotenia.pdf, konkrétne

- pre oplotenie typu A, p. č. 8347/95, (oplotenie na hranici verejného (ulica) a súkromného priestoru) je odporúčaná výška 1,5 m – kombinácia pevného sokla a vertikálne členenej plochy výplne,
- pre oplotenie typu B v náročnej polohe, p. č. 8347/93, (oplotenie na hranici verejného (zelený pás) a súkromného priestoru) – odporúčaná výška 1,5 m, pletivo, zelený živý plot.

Informácia :

Podľa § 40 ods. 13 zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov:

Územnoplánovacia informácia sa nevydáva v súvislosti s umiestnením alebo povolením navrhovanej stavby a nie je záväzným stanoviskom podľa § 24 ods. 3 až 5, ods. 9 až 12, § 40a ods. 1, 4 a 6, § 40b a § 40c, ani záväzným stanoviskom podľa § 24.

Na vydávanie vyjadrení z územnoplánovacieho hľadiska sa nevzťahujú ustanovenia zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám, ani ustanovenia (§ 49 Lehota pre rozhodnutie) zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov.

O trasách verejných rozvodov inžinierskych sietí a o ochranných pásmach technických zariadení je potrebné informovať sa u ich správcov.

Povinnosť vyňatia z poľnohospodárskej pôdy sa riadi zákonom č. 220/2004 Z. z. Zákon 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.

Táto územnoplánovacia informácia má len informatívny charakter a v prípadnom územnom a stavebnom konaní nenahrádza stanovisko mesta Modra a nenahrádza ani stanovisko mesta Modra ako prípadného vlastníka pozemku (resp. susedných nehnuteľností).

Územnoplánovacia informácia platí jeden rok odo dňa jej vydania, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia, alebo zmeny a doplnky územnoplánovacej dokumentácie,

na základe ktorých bola vydaná.

Predmetom územnoplánovacej informácie nie sú majetkovoprávne vzťahy k nehnuteľnostiam a môže byť vydaná viacerým žiadateľom.

Komplexné informácie o Vašom území získate nahliadnutím do zverejnených dokumentov:

Územný plán mesta Modra, rok 1996 v znení zmien a doplnkov z roku 2005, jeho ďalšie zmeny a doplnky a Územný plán zóny Harmónia z roku 2000 sú zverejnené na adrese: <https://www.modra.sk/mesto/o-modre/dokumenty/uzemne-planovanie/#uzemny-plan-mesta-modry>.



Bibiána Piršelová
vedúca stavebného úradu