Príloha č. 1 k VZN č. 3/2011

Záväzná časť

Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia

Navrhnutý systém regulácie využitia územia stanovuje regulačné prvky pre funkčné a priestorovo homogénne jednotky - bloky, ktoré predstavujú základné územno - priestorové a územnoplánovacie jednotky v území. Sú vymedzené na základe existujúceho stavu ako aj na základe navrhnutej urbanistickej koncepcie územného plánu.

Návrh regulatívov funkčného využitia územia je stanovený pre potreby organizovania všetkých činností v území prostredníctvom:

- navrhnutej koncepcie využitia územia
- navrhnutého systému regulácie
  - regulácie funkčného využitia územia
  - regulácie spôsobu využitia územia
  - regulácie intenzity využitia územia

Regulácia funkčného využitia územia bloku stanovuje jeho funkčné využitie, prostredníctvom špecifikovania:

- prípustnej, prevládajúcej funkčnej náplne
- doplnkovej funkčnej náplne
- nevhodnej, neprípustnej funkčnej náplne

Širšie vzťahy

Rešpektovať Územný plán veľkého územného celku Bratislavský kraj v znení neskorších zmien a doplnkov, najmä v zmysle ustanovení jeho Záväznej časti - v zmysle Nariadenia vlády SR č. 64/1998 Z. z., ktorým sa vyhlasuje záväzná časť územného plánu VÚC Bratislavský kraj v znení Nariadenia vlády SR č. 336/2001 Z. z. a v znení Nariadenia vlády SR č. 20/2003 Z. z., v znení VZN BSK č. 18/2007 a v znení VZN BSK č. 20/2008, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť ÚPN VÚC Bratislavského kraja, vrátane územných plánov dotknutých obcí.

Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia

Rešpektovať Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia, ktoré boli špecifikované v Zmenách a doplnkoch ÚPN SÚ Modra (r. 2005).

Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch

Pre jednotlivé položky legendy výkresu Komplexného návrhu funkčného využitia plôch sú spracované tabuľky so základnou charakteristikou konkrétnej funkčnej plochy alebo územia, ktoré sú spodrobnením návrhu funkčného využitia územia. Sú špecifikované v tzv. regulačnom liste „bloku“ pre jednotlivé funkčné územia, v nasledovnom členení:

- Funkčné využitie
- Základná charakteristika

Funkčná regulácia

- prípustná funkcia
- nevhodná, neprístupná

Intenzita využitia funkčných plôch

Základnými charakteristikami využitia územia v územnom pláne obce sú:

- spôsob využitia územia t. j. funkčné využitie,
- intenzita (miera) využitia územia t. j. miera exploatácie územia zástavbou.

Zásady a regulatívy umiestnenia bývania

V ***rozvojových*** územiach:

- štruktúru, mierku i hustotu zástavby diferencovať podľa polohy, a to :
- v dotyku s jestvujúcim zastavaným územím,
- v rozvojovom území je potrebné dosiahnuť rozmanitosť a individualitu každého navrhovaného obytného územia,
- vytvárať štruktúrou zástavby urbanisticky kvalitné priestory obytného prostredia; verejné priestory spoločenského kontaktu - obytné ulice, parkové a rekreačné plochy.
- zohľadňovať orientáciu pozemkov k svetovým stranám

Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia

Zásady a regulatívy umiestňovania verejného dopravného vybavenia územia možno špecifikovať:

- obslužné prístupové komunikácie nižších funkčných tried C1 a C3 v kategórii MOU 8/40. Základnou vlastnosťou obslužných komunikácii je segregácia dynamickej a ukľudnenej dopravy

Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia

Pri riadení využívania a usporiadania územia mesta bude potrebné dodržať tieto zásady:

- rešpektovať koridory existujúcich vedení technickej infraštruktúry, ich areály a zariadenia, ochranné a bezpečnostné pásma,

Vodné hospodárstvo

Lokalita č. 3 a 4

- vybudovať vodovodné potrubie DN 100, ktoré bude napojené od časti Kráľová na jestvujúce potrubie DN 100 PVC alebo tvárna liatina v ulici Pod vinicami.. Na potrubí realizovať hydranty pre požiarnu potrebu vody,
- odkanalizovanie riešenej lokality riešiť prostredníctvom:
    - kanalizácie ako kanalizácie gravitačnej napojenej na navrhovanú kanalizáciu v ulici Pod vinicami DN 300
- odvedenie prívalových vôd z vinohradov riešiť vybudovaním záchytného rigola,
- dažďové vody riešiť vybudovaním vsakovacích systémov pri jednotlivých objektoch, resp. akumuláciou do zberných nádrží, s následným využívaním na závlahu príslušných pozemkov.

Zásobovanie elektrickou energiou

- zásobovanie lokality č. 3 a 4 elektrickou energiou riešiť:
    - vybudovaním novej TS v riešenej lokalite 250 kV

Telekomunikácie

- rešpektovať koridory existujúcich telekomunikačných sieti
- novonavrhovanou prípojkou vedenou pozdĺž navrhovanej komunikácie prepájajúcej Puškinovu ulicu s ulicou Pod vinicami

Zásady a regulatívy zachovania kultúrno – historických hodnôt

- pri novej výstavbe zohľadniť merítko pôvodnej historickej štruktúry zástavby

- zachovať a chrániť plochy súvisiace s možnosťou výskytu archeologických lokalít pričom „Investor/stavebník každej stavby vyžadujúcej si zemné práce si od Krajského pamiatkového úradu v Bratislave v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiada konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami (líniové stavby, budovanie komunikácií, bytová výstavba, atď.) z dôvodu, že stavebnou činnosťou, resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk, ako aj k porušeniu dosiaľ neevidovaných pamiatok.“
- v prípade zistenia archeologických nálezov je potrebné postupovať podľa § 40 ods.2 a 3 zákona číslo 49/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov a § 127 zák.čís.50/1967 Zb. v znení neskorších predpisov.

Zásady a regulatívy ochrany prírody a krajiny

V zmysle ochrany prírody a krajiny a ochrany a racionálneho využívania prírodných zdrojov je potrebné:

- rešpektovať prvky Regionálneho územného systému ekologickej stability a Miestneho územného systému ekologickej stability územia mesta Modra,
- rešpektovať krajinnú zeleň ako významný prvok v krajine,
- rešpektovať poľnohospodársku a lesnú pôdu ako limitujúci faktor rozvoja.

Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie

- rešpektovať a dodržiavať všetky platné predpisy a normy, ktorými sa zabezpečuje ochrana zložiek životného prostredia,
- zabezpečenie odstraňovania komunálneho odpadu riešiť v súlade s POH mesta Modra na veľkokapacitnú skládku „Dubová“.

Vymedzenie zastavaného územia

Navrhované územie na zástavbu mimo súčasnej hranice skutočne zastavaného územia sú vymedzené nasledovne:

- Obytné územie – rozšírenie o 2,46 ha časť Kráľová

Časti obce, na ktoré je potrebné obstarať a schváliť ÚPN -Z

Zmeny a doplnky č. 1/2010 ÚPN SÚ Modra vymedzujú plochy, pre ktoré je potrebné obstarať a schváliť ÚPN – Z. Územie je špecifikované v rámci regulačného listu regulačnej zóny NU 21.

Zoznam verejnoprospešných stavieb

Na uskutočnenie verejnoprospešných stavieb možno podľa § 108 stavebného zákona pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť.

Vzhľadom na vyššie uvedené sa určujú ako verejnoprospešné nasledujúce stavby - číselné označenie v zmysle výkresu - Návrh regulácie územného rozvoja (verejnoprospešné stavby vyplývajúce zo Zmien a doplnkov):

- 01 vedenie 22 kV kábel,
- 02 trafostanica
- 03 plynovod STL
- 04 vodovod
- 05 splašková kanalizácia
- 06 komunikácia

Regulačné listy

Regulačný list NU 21

	REGULAČNÝ LIST ZÓNY	NU

I.	**Identifikačné číslo zóny**	**NU 21**
II.	**Regulácia funkčného využitia zóny**	
II.1.	základná funkcia územia	Ab.1., X1.
II.2.	doplnková funkcia územia	Ab.2., X2
II.3.	účelovo viazané plochy	Ab.3. X3.
III.	**Regulácia urbanistickej štruktúry**	• voľná zástavba solitérov.
IV.	**Regulácia intervenčných zásahov**	• realizácia novej urbanistickej štruktúry formou úplne novej výstavby.
V.	**Regulatívy intenzity využitia územia**	
V.1	hodnotenie súčasnej intenzity využitia územia	
V.2.	regulatívy navrhovanej intenzity využitia územia	• maximálny koeficient zastavania pozemku..... 18 % • minimálna výmera pozemku .....700 m^2 • minimálny index zelene ..... 65% • maximálny počet nadzemných podlaží..... 1+ 1
VI.	**Regulácia zelene v území**	• v rámci funkčnej plochy Ab.1. je potrebné riešiť výsadbu zelene na zonálnej úrovni.
VII.	**Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov**	• výkres verejnoprospešných stavieb
VIII.	**Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia**	• opatrenia na odvedenie dažďových vôd • neumiestňovať výstavbu na kopci, len v jeho spodnej časti, pri ceste (lokalita č. 3 - od pokračovania ulice Pod vinicami, južná časť regulačnej zóny NU 21)
IX.	**Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD**	• územný plán zóny pre celú NU 21

DEFINÍCIA OBSAHU

Ab. PLOCHY BÝVANIA - NÍZKO- A STREDNOPODLAŽNÁ ZÁSTAVBA

Ab.1. Základná funkcia:

- individuálne bývanie v rodinných domoch

Ab.2. Doplnková funkcia:

- doplnková obchodno-obslužná vybavenosť formou samostatných prevádzkových jednotiek - do 10 % celkovej podlažnej plochy v území zóny.

Ab.3. 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.

X. OSTATNÉ OBSLUŽNÉ KOMUNIKÁCIE

X.1. Základná funkcia:

- líniové stavby prevažne spoločenského významu s úplnou priamou obsluhou územia vo funkčných triedach C2 a C3, nadväzujúce na cesty II. a III. triedy za hranicou zastavaného územia mesta,
- vnútorné miestne komunikácie v extraviláne prechádzajúce do prístupových a účelových ciest.

X.2. Doplňujúca funkcia:

- parkovacie a odstavné pruhy,
- pešie chodníky a cyklistické trasy ako súčasť dopravného priestoru,
- technická vybavenosť okrem vyšších rádov inžinierskych sietí.

X.3. Účelovo viazané funkcie a plochy:

- sprievodná zeleň.
- ochranné pásma trás komunikácií nie sú osobitne značené. Ich šírku a režim využitia stanovuje príslušný normatív a vykonávacie predpisy.