Zmeny a doplnky
ÚPN SÚ Modra

Záväzná časť
Čistopis

obstarávateľ
Mesto Modra

spracovateľ
PROJEKT

august
2005

Spracovateľ Zmien a doplnkov ÚPN SÚ Modra

Ing. V. Krumpolec
Ing. M. Krumpolcová
AŽ PROJEKT
Toplianska 28
821 07 Bratislava
00421 2 45523896
azpro@netax.sk

Hlavný riešiteľ

Ing. Mária Krumpolcová

Riešiteľský kolektív

Ing. Vojtech Krumpolec
Ing. Ladislav Benček
Ing. Alžbeta Derevencová
Ing. Vladimír Rakyta
Ing. Terézia Davidová
PhDr Ladislav Skrak
Ing. Miloš Červenka
Ing. arch. Vladimír Vodný
Ing. arch. Juraj Krumpolec
Ing. Ing. arch. Peter Derevenec

Spracovateľ ÚPN SÚ Modra

spracovateľ Ing.arch. Marta Šímová a kolektív, 1996
schválený uznesením MsZ v Modre č.12/05/C-2 zo dňa 8.5.1996

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

Obsah

1. Záväzná časť ***4***

1.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia 4

1.1.1 Zásady a regulatívy priestorovo – kompozičné 4

1.1.2 Zásady a regulatívy kultúrno – historické 5

1.1.3 Zásady a regulatívy dopravné 6

1.2 Určenie podmienok, intenzity a regulácie využitia jednotlivých plôch 6

1.3 Zásady a regulatívy umiestňovania občianskeho vybavenia územia 6

1.4 Zásady a regulatívy umiestňovania verejného dopravného vybavenia 6

1.5 Zásady a regulatívy umiestňovania verejného technického vybavenia 7

1.6 Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt 8

1.6.1 Pamiatková zóna 8

1.6.2 Archeologické lokality 14

1.7 Zásady a regulatívy ochrany prírody a tvorby krajiny 14

1.8 Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie 15

1.9 Vymedzenie zastavaného územia obce 15

1.9.1 Súčasné hranice zastavaného územia obce 15

1.9.2 Navrhované hranice zastavaného územia 16

1.10 Vymedzenie ochranných pásiem, chránených území podľa osobitných predpisov 17

1.10.1 Chránené územia 17

1.10.2 Pamiatková zóna 17

1.10.3 Registrácia vinohradov, vinohradnícka evidencia 17

1.10.4 Ochranné pásma vodných tokov 17

1.10.5 Ochranné pásma plynovodov 17

1.10.6 Ochranné pásma elektrických vedení 17

1.11 Plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov a na chránené časti krajiny 18

1.12 Časti, na ktoré je potrebné obstarať a schváliť ÚPN – Z: 18

1.13 Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby 18

1.13.1 Verejno-prospešné stavby dopravné 18

1.13.2 Verejno-prospešné stavby vodného hospodárstva 18

1.13.3 Verejno-prospešné stavby energetiky 19

1.13.4 Verejno-prospešné stavby odpadového hospodárstva 19

1. Záväzná časť

Záväzná časť obsahuje návrh regulatívov územného rozvoja. Vychádza z § 12 vyhlášky č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii. Obsahuje presne formulované zásady priestorového usporiadania a funkčného využitia územia Regulatívy obsahujú záväzné pravidlá, ktoré stanovujú opatrenia v území, určujú podmienky využitia územia a umiestňovania stavieb.

1.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia

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 funkčnej náplne
- doplnkovej funkčnej náplne
- nevhodnej, neprípustnej funkčnej náplne

Zásady a regulatívy priestorového usporiadania územia možno špecifikovať ako:

1.1.1 Zásady a regulatívy priestorovo – kompozičné

Zásady a regulatívy priestorovo – kompozičné vychádzajú zo založenej štruktúry v rámci organizmu mesta a miestnych častí, pričom urbanistická koncepcia Zmien a doplnkov územného plánu sa predovšetkým orientuje na identifikáciu, zachovanie ako aj špecifikovanie nových uzlových priestorov v meste ako základných priestorovo – kompozičných prvkov.

Modra

Ťažiskové uzlové priestory

- centrálny priestor námestia - centrálna zóna ako dominantný priestor námestia, s uvoľnením parteru hlavne pre peší pohyb s minimalizáciou automobilovej dopravy (hlavne cieľová doprava a dopravná obsluha).
- "novodobé centrum" v náväznosti na Dukelskú ulicu v prevažujúcom rozsahu sa viaže k priestorom mestskej pamiatkovej zóny.

Ťažiskové funkčno – prevádzkové osi

Medzi ťažiskové funkčno – prevádzkové osi mesta patria dopravné trasy regionálneho resp. lokálneho významu a to hlavne:

- cesta č. II/502 Bratislava – Pezinok – Modra – Trnava – navrhovaná mimo zastavané územie mesta
- cesta č. III/0619 zo Šenkvíc ako východná radiála
- Šúrska ulica

Doplnkové, vnútorné funkčno – prevádzkové osi

- Komenského ulica
- Zochova ulica
- Bratislavská ulica

- Podhorská ulica
- Sládkovičova ulica

Kráľová

ťažiskové uzlové priestory

- Priestor v krížení dopravných komunikačných osí, ktorý je vybavenostným i referenčným uzlom. Jeho výškovou dominantou je kostol, priestor je funkčne i priestorovo rozdelený štátnou komunikáciou. Táto oddeľuje i dve vývojovo i štrukturálne odlišné časti sídla, pôvodnú radovú dedinu, ktorú je potrebné v jej parcelno-pôdorysnej osnove rešpektovať a novodobejšiu časť s rozvinutou ulicovou osnovou.

Ťažiskové funkčno – prevádzkové osi

- hlavné dopravné komunikácie s križovaním v dominantnom priestore Kráľovej

Harmónia

Ťažiskové uzlové priestory

- ťažiskový centrálny uzlový priestor - priestor na križovaní komunikácie vedúcej z Modry na Piesok a komunikácie vedúcej z Kráľovej do Harmónie a návrh jeho adekvátneho priestorového dotvorenia,

Ťažiskové funkčno – prevádzkové osi

- ťažisková organizačná a prevádzková línia v území - líniový priestor komunikácie vedúcej z Modry na Piesok, ktorá predstavuje hlavnú nástupnú a zároveň i tranzitnú dopravno-komunikačnú líniu v území,

Doplnkové, vnútorné funkčno – prevádzkové osi

- líniový priestor komunikácie vedúcej z Kráľovej do Harmónie,
- líniový priestor Okružnej cesty,
- líniový priestor hlavnej prístupovej komunikácie do lokality Badogy,
- líniový priestor prístupovej komunikácie k Panskému chodníku,
- líniový priestor komunikácie paralelnej s ťažiskovou prevádzkovou líniou, ktorá vychádza z ťažiskového uzla a smeruje k údolným polohám vodnej nádrže,
- líniové priestory vytvárajúce komunikačnú kostru Doliniek,
- líniový priestor Panského chodníka a údolie potoka Žliabok.

1.1.2 Zásady a regulatívy kultúrno – historické

Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia mesta a miestnych častí vo väzbe na kultúrno – historické hľadisko vychádzajú z historicky založenej priestorovej štruktúry, pričom stanovujú následné princípy:

- revitalizáciu resp. regeneráciu prostredia riešiť formou dotvárania pri zachovaní všetkých kultúrno-historických hodnôt prostredia i zachovaní individuálnych hodnôt jednotlivých architektúr
- spôsob regenerácie formou demolačnej prestavby považovať za neprijateľnú
- novonavrhovanú urbanistickú štruktúru na doposiaľ nezastavaných plochách riešiť formou harmonizácie s jestvujúcou zástavbou, s nadväznosťou na historickú dopravnú sieť,
- rešpektovať konfiguráciu terénu, prírodnú zeleň i význačné solitéry zelene uplatňujúce sa v krajinnom obraze
- rešpektovať nezastaviteľnosť všetkých významných pohľadových kužeľov na krajinný reliéf
- chrániť archeologické náleziská v predmetnom území a zabezpečiť ich primeranú prezentáciu
- zabezpečiť dôsledný informačný systém a vybudovať kvalifikovanú náučnú trasu po kultúrno-historických hodnotách sídla.
- zhodnotiť a navrhnúť na prestavbu len tie územia, ktoré svojou súčasnou kvalitou a stavom nevyhovujú požiadavkám na kvalitu života, nie sú predmetom ochrany, nie je ich možné dotvoriť ani vhodne reštrukturalizovať, príp. sú limitom pre realizáciu zámerov verejného záujmu

1.1.3 Zásady a regulatívy dopravné

- urbanistickú štruktúru rozvíjať v súlade s princípmi založeného „sieťového“ dopravného systému, ktorý je v meste Modra uplatnený ako kompozično - organizačný princíp
- trasovanie nových komunikácií považovať za integrálnu súčasť urbanizovanej krajiny a základnú formotvornú súčasť vytvárania celkového obrazu mesta a miestnych častí
- nové komunikácie v meste a miestnych častiach riešiť v šírkovom usporiadaní umožňujúcom vedenie trás verejného technického vybavenia
- rešpektovať trasy komunikácií sprístupňujúce

1.2 Určenie podmienok, intenzity a regulácie využitia jednotlivých plôch

Regulačné zóny - Samostatná časť

1.3 *Zásady a regulatívy umiestňovania občianskeho vybavenia územia*

- umiestňovanie zariadení dennej potreby realizovať v primeranej pešej dostupnosti v záujme vytvárania podmienok pre základnú obsluhu všetkých obyvateľov
- občiansku vybavenosť rozvíjať v rámci verejných uzlových ťažiskových priestorov a priestorov lokálneho významu
- pri lokalizovaní zariadení občianskej vybavenosti v PZ rešpektovať zásady pamiatkovej starostlivosti pre PZ
- v novonavrhovaných lokalitách pre rozvoj malopodlažnej rodinnej zástavby ako samostatné objekty resp. ako súčasť rodinne zástavby s prislúchajúcimi odstavnými plochami
- usmerňovať rozvoj služieb v obytnom území tak, aby nedochádzalo k negatívnemu pôsobeniu na kvalitu obytného prostredia
- uvažovať s lokalizáciou cintorína v regulačnej zóne NU12

1.4 Zásady a regulatívy umiestňovania verejného dopravného vybavenia

Zásady a regulatívy umiestňovania verejného dopravného vybavenia územia obce možno špecifikovať v dvoch polohách a to z hľadiska riešenia vonkajších a vnútorných dopravných väzieb.

Vonkajšie väzby

Z hľadiska riešenia vonkajších väzieb, ktoré majú zásadný vplyv na zlepšenie dopravnej situácie vo vnútornom organizme mesta je nevyhnutné:

Súčasťou reorganizácie komunikačného systému mesta je i odklonenie cesty II/502.

- reorganizovanie komunikačného systému mesta s riešením preložky cesty II/502 s odklonom komunikácie do východného okraja sídla v kategórii S 22,5/100, vrátane riešenia križovatkových uzlov na predmetnej komunikácii, podľa spracovanej projektovej dokumentácie (Cesta II/502 Modra – preložka, dokumentácia pre územné rozhodnutie, Dopravoprojekt, a.s., Bratislava, 1998),
- rešpektovať územnú rezervu pre výhľadové riešenie predmetného cestného ťahu v kategórii S 22,5/100, 80 s mimoúrovňovými križovatkami pred Modrou a s komunikáciou v Dolnej ulici,
- v I. etape križovanie cestného obchvatu Modry s komunikáciou v Dolnej ulici riešiť úrovňovou križovatkou, ktorá z kapacitného hľadiska vyhovuje výhľadovým nárokom,
- križovatka medzi Modrou, Kráľovou a Harmóniou riešiť ako okružnú križovatku z dôvodu minimalizácie územných nárokov križovatky a tiež s cieľom tvarom križovatky zdôrazniť zmenu kategórie komunikácie a ukončenie komunikácie s parametrami blížiacimi sa rýchlostnej komunikácii,
- vymedzenie územno-funkčnej rezervy na výhľadové trasovanie cesty II/502 v smere na Vinosady – Pezinok

Vnútorné väzby

- základný komunikačný systém tvoria obslužné komunikácie funkčnej triedy C1 v šírkovom usporiadaní MO 9/50, MO 8/40,
- obslužné prístupové komunikácie nižších funkčných tried C2 a C3 v kategórii MO 8/40 a MO 8/30 resp. MOU 7,5/30..
- ukľudnené komunikácie sú so zmiešanou prevádzkou chodcov a vozidiel v jednej úrovni v zmysle dopravnej značky D58a,b,

1.5 Zásady a regulatívy umiestňovania verejného technického vybavenia

Vodné hospodárstvo

- Dobudovať vodojem Horný na 2x1500 m^3 v zmysle realizačného projektu Podhorského skupinového vodovodu.
- Odkanalizovanie mesta a miestnych častí riešiť v súlade s koncepciou štúdie „Odkanalizovanie malokarpatskej oblasti“
- Vzhľadom na novourbanizovanú rozvojovú časť v lokalite Hliny je potrebné do „Štúdie zásobovania pitnou vodou pre dotáciu Podhorského skupinového vodovodu“ zahrnúť aj požiadavky na zásobovanie pitnou vodou pre túto lokalitu.

V časti Harmónia je potrebné:

- uvažovať s rekonštrukciou vodojemu Harmónia s objemom 50 m^3,
- zrealizovať nový vodojem 100 m3 pri vodojeme Harmónia III.,
- v rámci technického riešenia je potrebné zaokruhovať existujúcu i navrhovanú vodovodnú sieť na celom riešenom území pre navrhovaný stav – pre oblasť Harmónie –a to z tlakových PVC potrubí DN 100, DN 150 a DN 200.
- zrekonštruovať (resp. zväčšiť kapacitu) existujúceho zberača „H“ vzhľadom na to, že do neho vtekajú balastné vody,
- vybudovanie gravitačnej splaškovej kanalizácie v celej oblasti Harmónie v kombinácii s výtlačnými potrubiami a čerpacími stanicami – vychádzajúc z ÚP zóny Modra-Harmónia.

Pre oblasť Kráľovej a Modry:

- pre navrhované lokality vybudovať vodovodné potrubia DN 100, DN 150, DN 200

Pre oblasť Modra-Piesok

- vybudovať vodovodné potrubia DN 100
- v lokalite Piesok realizovať na základe posúdenia akumulácie v štúdii Modra-Piesok vodojem o objeme 150 m^3 pre II. tlakové pásmo a pri jestvujúcom vodojeme v I. tlakovom pásme realizovať čerpaciu stanicu na dopravu vody do II. tlakového pásma.

Zásobovanie elektrickou energiou

- lokalitu č. 1 Pažite (pokračov.) - uvažovať s novou trafostanicou 1x 630 kVA
- lokalitu č. 2, Pažite I. - zásobovať z novonavrhovanej trafostanice 1x 630 kVA
- lokalitu č. 3, Pažite II. - zásobovať z trafostanice TS 0033-003 250 kVA, ktorá sa vymení za 1x 630 kVA
- lokalitu č. 4 Reg. zóna NU 20 – Harmónia, zásobovať z trafostanice TS 0021-006 250 kVA, ktorá sa vymení za 1x 400 kVA
- lokalitu č. 5 Reg. zóna U3 Modra - napojenie na existujúcu distribučnú sieť
- lokalitu č. 6 Doktorka - zásobovať z novonavrhovanej trafostanice 1x 100 kVA
- lokalita č. 7 Vinohradnícke centrum - zásobovať z novonavrhovanej trafostanice 1x 160 kVA
- lokalita č. 8 Vzorodev - zásobovať z trafostanice TS 0021-008 400 kVA, ktorá sa vymení za 1x 630 kVA
- lokalita č. 9 pri vzorodeve - zásobovať z trafostanice TS 0021-008 400 kVA, ktorá sa vymení za 1x 630 kVA
- lokalita č. 10 Ranč - zásobovať z existujúceho vedenia resp. posilnením existujúceho NN siete
- lokalita č. 11 Časť RZ C1 - zásobovať z existujúceho vedenia resp. posilnením existujúceho NN siete
- lokalita č. 12 Časť. RZ D15 - zásobovať z existujúceho vedenia resp. posilnením existujúceho NN siete
- lokalita č. 13 Časť. RZ D1 - zásobovať z existujúceho vedenia resp. posilnením existujúceho NN siete
- lokalita č. 14 Podnikateľská zóna Modra - sa navrhuje zásobovať z existujúcich TS a novonavrhovaných TS v rozsahu 7x 630 kVA
- lokalita č. 15 Podnikateľská zóna Modra - Kráľová - zásobovať z trafostanice TS 0033-003 250 kVA, ktorá sa vymení za 1x 630 kVA
- Pre zabezpečenie rozvoja lokality Piesok realizovať novú TS 2x630kVA.

Zásobovanie plynom

- RS II a RS III nahradiť novou regulačnou stanicou, situovanou východným smerom na hranicu podnikateľskej zóny v smere VTL plynovodu
- plynofikovanie nových lokalít uskutočňovať predĺžením, alebo vysadením nových odbočiek v časovej väzbe na postupnosť výstavby.
- nové STL plynovody realizovať z materiálu PE 100

1.6 Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt

1.6.1 Pamiatková zóna

V zmysle § 6 zákona SNR č. 27/1987 Zb. o štátnej pamiatkovej starostlivosti bola vyhláškou č. 2/1991 Okresným úradom Bratislava – vidiek zo dňa 01.01.1991 časť územia mesta Modra vyhlásená za pamiatkovú zónu.

Územné vymedzenie historického urbanistického súboru

Územie pamiatkovej zóny je vytýčené od nárožia severozápadného bastiónu mestských hradieb, smerom na východ po obvode mestských hradieb.

Na Baštovej ulici, pred parcelou č. 284 sa hranica kolmo zalamuje a pokračuje smerom na sever až k severnému bodu parcely č. 366. Tu sa lomí a ďalej pokračuje východným smerom až k severnému nárožiu kaštieľa, od ktorého ďalej na východ pokračuje po obvode ohradného múru parku až k jeho severovýchodnému nárožiu.

Odtiaľto hranica pokračuje po obvode parku až k juhovýchodnému nárožiu kaštieľa. Tu sa kolmo zalamuje a pokračuje priamo smerom na juh po ulici Za hradbami, po obvode rybníka až po Dolnú ulicu.

Odtiaľto pokračuje ďalej po obvode ohradného múru cintorína až po severovýchodné nárožie parcely č. 814. Tu sa kolmo zalamuje a pokračuje smerom na západ po ulicu Dolnú.

Odtiaľto, po Dolnej ulici smerom na sever, pokračuje až takmer po severozápadné nárožie parcely č. 809. Tu sa opäť kolmo zalamuje smerom na západ a približne v polovici parcely č. 921 sa lomí a pokračuje severným smerom až po Hrnčiarsku ulicu.

Odtiaľto po obvode hradobného múru hranica pamiatkovej zóny pokračuje smerom na západ, po juhozápadný bastión. Od jeho nárožia ďalej pokračuje po obvode hradieb smerom na sever až k jej východiskovému bodu.

Zásady pamiatkovej starostlivosti pre pamiatkovú zónu

Hlavné zásady urbanisticko-architektonického riešenia priestorov pamiatkovej zóny v Modre budú spočívať predovšetkým v rešpektovaní kompaktne zachovanej pôdorysnej skladby, zachovaní hmotovo-priestorovej štruktúry a architektonických a umelecko-historických hodnôt historickej zástavby, spolu s oživením a prinavrátením primeraných funkcií tým objektom a priestorom, ktoré boli v minulosti z rôznych dôvodov znehodnotené, zanedbávané, opustené, alebo nevhodným spôsobom využívané.

Námestie historického jadra napriek výraznému rozrastaniu mesta v poslednom polstoročí zostalo najfrekventovanejším a najexponovanejším bodom celého sídla, čo sa v nemalej miere prejavuje aj negatívne, z dôvodu zlej organizácie dopravy a neprimeraného funkčného využitia mnohých objektov a taktiež nekoncepčného spôsobu uvádzaniu nových prevádzok aj v súčasnosti. Je preto nevyhnutné po prehodnotení zo strany mesta vypracovať čím skôr koncepciu funkčného využitia historického jadra, jeho centra, dopravného riešenia a prepojenia jeho funkcií do celomestského organizmu. Z týchto dôvodov je pri zásadách urbanisticko-architektonického riešenia priestorov sídla potrebné za určujúcu pokladať sanačnú regeneráciu a teda rešpektovať nasledovné zásady:

- v pamiatkovej zóne situovať len funkcie, ktoré dotvoria interiér mesta a nenarušia jeho merítko a celkovú atmosféru,
- umiestňovať tu polyfunkčné aktivity, atraktívne služby a obchodnú sieť,
- zachovávať funkciu obytnú, využívať existujúci bytový fond a dopĺňať ho v objektoch s polyfunkčnou náplňou,
- prehodnotiť a preveriť možnosti využitia podkrovných priestorov dvorových krídiel domov,

- v polyfunkčných objektoch v dvorových traktoch zvážiť možnosť zriadenia malých prevádzok výrobného charakteru, typických pre Modru (napr. výroba keramiky), aj s prípadným prevádzaním názorných ukážok výroby spojenej s predajom, ktoré by takto dotvárali kolorit mesta a zatraktívňovali jeho historické centrum,
- historicky a architektonicky cenným objektom, zmenou funkcie na reprezentačné, kultúrne alebo iné vhodné aktivity, vrátiť ich dôstojnosť a účelovým objektom tam, kde je to možné a žiaduce, vrátiť ich pôvodnú funkciu,
- zásadne sem situovať prevádzky nenáročné na dopravu, zásobovanie, skladovacie priestory a predaj alebo distribúciu,
- zachovať výškové a priestorové dominanty historického jadra, v rámci možností vyvinúť úsilie na eliminovanie negatívnych dopadov výškovej novodobej zástavby.
- pri riešení rešpektovať všetky kultúrne, historické a umelecko-architektonické hodnoty objektov a prostredia,
- nevyhnutné je zabraňovať demoláciám pamiatkových objektov, objektov dotvárajúcich prostredie a objektov vyhovujúcich,
- s novou výstavbou v rámci pamiatkovej zóny je možné uvažovať iba na vytypovaných rezervných plochách, a to iba v súlade s jestvujúcou zástavbou.

V zásade je potrebné vyvinúť maximálne úsilie o vytvorenie harmonického celku historickej zástavby so súčasnou architektúrou a jej výrazových prostriedkov. Pre vytvorenie kvalitného mestského prostredia je tu potrebné postupovať na základe komplexného prieskumu a analýzy hmotovo-priestorovej skladby, výškového zónovania, materiálov, foriem, farieb, vzájomných proporcií a súladu.

Podmienky pre stavebnú a hospodársku činnosť

Na území pamiatkovej zóny pre zachovanie, ochranu a starostlivosť pamiatkového fondu sú určené tieto podmienky:

- primerane využívať, udržiavať a postupne regenerovať kultúrne pamiatky a ich súbory a zabraňovať ich poškodzovaniu akéhokoľvek druhu,
- zachovať a primeraným spôsobom modernizovať objekty dotvárajúce charakter pamiatkovej zóny - objekty, ktoré sú nositeľmi architektonických, umelecko-historických hodnôt a majú primeranú stavebno-technickú kvalitu,
- zachovať a udržiavať vonkajší vzhľad ostatných objektov, ktoré nepôsobia v prostredí rušivo,
- novostavby povoliť len v rozsahu priestorov špeciálne vytypovaných, a to v merítku urbanistickej štruktúry pamiatkovej zóny a v súlade s regulatívmi presne určenými v Návrhu pamiatkovej zóny a tomto materiály,
- primeraným spôsobom regenerovať a udržiavať verejné priestory, plochy zelene a vhodne ich dotvárať prvkami drobnej architektúry. Podobne riešiť aj všetky ostatné mestské priestory,
- zachovať pozitívne prvky priestorovej a hmotovej kompozície, prípadné rušivé prvky nahradzovať novými hodnotami v súlade s prostredím pamiatkovej zóny,
- k akýmkoľvek úpravám kultúrnych pamiatok, objektov dotvárajúcich prostredie a charakter pamiatkovej zóny, k vonkajším úpravám všetkých ostatných objektov na tomto území, alebo úpravám architektonických a umelecko-historických prvkov a detailov týchto objektov, ako aj k zásahom do priestorovej, hmotovej a pôdorysnej skladby pamiatkovej zóny, alebo pri novostavbách, je potrebné si vždy vyžiadať záväzné stanovisko okresného úradu, ktoré musí zohľadňovať odborné vyjadrenie organizácie štátnej pamiatkovej starostlivosti (Slovenský pamiatkový ústav, Krajské stredisko Bratislava),
- mestská samospráva pri zachovaní a realizácii plánu sociálneho, kultúrneho a hospodárskeho rozvoja sídla musí prihliadať k hodnotám pamiatkovej zóny a vytvárať pre regeneráciu územia primerané podmienky.

Zásady diferencovaného prístupu k objektom na území pamiatkovej zóny

Pri úpravách a rekonštrukciách objektov na území pamiatkovej zóny sa vzhľadom na ich rozdielne pamiatkové, umelecko-historické alebo architektonické hodnoty pristupuje diferencovane, na základe čoho je predmetný stavebný fond rozdelený do niekoľkých skupín.

1. Nehnuteľné kultúrne pamiatky, vrátane národných kultúrnych pamiatok a objekty navrhnuté na zápis do Ústredného zoznamu kultúrnych pamiatok SR.

2. Objekty, ktoré nie sú kultúrnymi pamiatkami, ale svojím architektonickým výrazom, hmotovo-priestorovou skladbou, alebo inými hodnotami, vhodne dotvárajú prostredie pamiatkovej zóny.
3. Objekty, ktoré nie sú kultúrne pamiatky, sú bez výraznejších pamiatkových a architektonických hodnôt, ale sú v dobrom stavebno-technickom stave a svojím výrazom nerušia historické prostredie pamiatkovej zóny.
4. Objekty, ktoré pôsobia rušivo, vyžadujú úpravu, a to hmotovo-priestorovej skladby alebo architektonického výrazu, prípadne súčasne oboch.
5. Objekty nehodnotné, pri ktorých je treba rátať s asanáciou, nakoľko výrazným spôsobom rušia hodnoty historického prostredia, sú bez individuálnych pamiatkových hodnôt a sú v zlom stavebno-technickom stave.

Kultúrne pamiatky

Pri akýchkoľvek zásahoch alebo úpravách kultúrnej pamiatky a jej prostredia, ako aj o spôsobe využitia, je potrebné postupovať v zmysle zákona č. 49/2002 Z.z. o ochane pamiatkového fondu. V zmysle uvedených právnych noriem podmienky pri vykonávaní týchto činností určujú orgány štátnej pamiatkovej starostlivosti, t.j. okresný úrad na základe vyjadrenia odbornej organizácie pamiatkovej starostlivosti, Slovenského pamiatkového ústavu, Krajského strediska Bratislava. K objektom navrhovaným na zápis do Ústredného zoznamu pamiatkového fondu je potrebné pristupovať ako k vyhláseným kultúrnym pamiatkam až do konečného rozhodnutia Ministerstva kultúry SR.

Objekty dotvárajúce prostredie

Ide o objekty, ktoré nie sú zapísané v Ústrednom zozname kultúrnych pamiatok, svojím architektonickým výrazom a hmotovo-priestorovou skladbou vhodne zapadajú do prostredia a dotvárajú mestský interiér. Je potrebné tieto hodnoty naďalej zachovávať a úpravy pripustiť iba v rozsahu vyplývajúceho z potrieb nových funkcií objektu, ale iba v súlade s jestvujúcou architektúrou, po vyjadrení pamiatkovej organizácie a odsúhlasení orgánu štátnej pamiatkovej starostlivosti v zmysle zákona č. 49/2002 Z.z. o ochane pamiatkového fondu

Do tejto skupiny sú zaradené aj tie objekty, ktoré pri svojich primárnych hmotovo-priestorových a umelecko-historických hodnotách majú narušený svoj dobový architektonický výraz. Ten je im primeranými úpravami potrebné prinavrátiť a to tiež v zmysle uvedených podmienok.

Objekty nerušiace prostredie

Do tejto skupiny sú zaradené objekty, ktoré nie sú nositeľmi výrazných architektonických, alebo iných pamiatkových hodnôt, sú v dobrom stavebno-technickom stave a nepôsobia v danom prostredí rušivo. V prípade rekonštrukcie je potrebné určiť podmienky, ktoré pomôžu skvalitniť architektúru a dotvoriť tak historické prostredie pamiatkovej zóny.

Objekty rušivé, vyžadujúce úpravu

Sú to tie stavebné objekty, ktoré v záujme primeraného architektonického výrazu daného prostredia je nutné upraviť, či už výrazovo, hmotovo-priestorovo alebo materiálovo, prípadne perspektívne uvažovať s ich náhradou novou, kvalitnou a s prostredím harmonizujúcou architektúrou. Sú to objekty v dobrom stavebno-technickom stave, môžu však byť nevhodne využívané a nie je možné prikročiť k ich okamžitej potrebnej úprave. Všetky prípravné a realizačné kroky však musia byť prevedené v zmysle citovaného zákona a ostatných verejno-právnych predpisov, vedúcich k ochrane územia.

Objekty navrhované na demoláciu

Patria sem tie objekty, ktoré svojím vzhľadom a zlým stavebno-technickým stavom narúšajú nielen historické územie, ale aj životné prostredie. Sú to rôzne novodobé nevhodné prístavby, zanedbané a deštruované hospodárske objekty, garáže, sklady a pod. Zaraďujú sa sem aj objekty, ktoré nevykazujú žiadne z uvádzaných pamiatkových hodnôt, tiež sú v zlom stavebno-technickom stave a ich obnova by nemala ekonomický ani spoločenský význam. Časovo by sa malo k odstraňovaniu prístavieb a hospodárskych objektov pristúpiť čo najskôr. Demolácia ostatných objektov by sa mala zosúladiť s riešením vybraných území označených ako rezervné plochy.

Navrhované úpravy objektov

Úprava parterov a fasád je navrhovaná pri objektoch s nevhodne, zväčša novšie riešenými fasádami, a to architektonicky, alebo použitím nevyhovujúcich detailov, prvkov a materiálov.

Úpravy striech sú navrhované v tých prípadoch, ak je nevhodne volený tvar strechy, jej sklon, alebo materiál na jej zastrešenie, alebo sú tu použité strešné prvky, ktoré sú v tomto prostredí cudzie a rušia charakter okolitej zástavby. Zmenu podlažnosti treba riešiť tam, kde je výšku objektu nutné prispôsobiť architektúre naokolo.

Všetky uvedené úpravy je možné realizovať iba na základe metodických pokynov pamiatkovej organizácie a súhlasu orgánu štátnej pamiatkovej starostlivosti, v zmysle citovaného zákona o štátnej pamiatkovej starostlivosti.

Zásady funkčného využitia

Historické jadro Modry, predovšetkým jeho centrálna časť, zostala i napriek rôznorodým spoločenským zmenám v priebehu jeho vývoja nositeľom významných mestských i nadmestských funkcií, a to predovšetkým v podobe obytnej, kultúrno-spoločenskej, obslužnej a oddychovej funkcie.

Ťažiskom polyfunkčného využívanie je námestie na Štúrovej ulici, od ktorého smerom k okrajovým častiam historického jadra polyfunkčné využívanie klesá a prevláda tu obytná funkcia. Je nevyhnutné, aby sa v budúcnosti pri regenerácii územia v rámci zachovania jeho prioritných hodnôt plánovalo a v maximálnej miere podporovalo polyfunkčné využívanie priestorov pamiatkovej zóny, vrátane veľmi dôležitej obytnej funkcie a pri jeho funkčnej diferenciácii postupovalo spôsobom gradácie od centra, teda námestia, smerom k okrajovým častiam tohto územia.

V samotnom centre popri obytnej funkcii je potrebné tu umiestňovať najexponovanejšie funkcie spoločenského, kultúrneho a celomestského charakteru a vzhľadom na atraktívnosť mesta a jeho tesnú nadväznosť na rekreačný charakter modranských hôr, aj funkcie týkajúce sa turistického ruchu. Propagácia turistických atrakcií, ale aj iných zaujímavostí a rekreačných možností (tieto už v minulosti boli jedným z významných ekonomických prínosov pre mesto) je na veľmi nízkej úrovni, z čoho vyplýva, že zariadenia tohto charakteru musia byť v centre mesta situované na vhodných miestach a vo viacerých podobách.

Ako nežiaduce a neprijateľné sa na území pamiatkovej zóny prejavilo situovanie niektorých nevhodných výrobných prevádzok, ktoré bude nutné premiestniť do priestorov na to určených v zmysle územnoplánovacej dokumentácie mesta. Výrobné prevádzky, zariadenia obchodu, služieb a pracoviská v historickom jadre možno ponechať iba tie, ktoré svojimi nárokmi na dopravu, zásobovanie, skladovanie, výrobu, distribúciu alebo predaj nespôsobujú poškodzovanie umelecko-historických, urbanisticko-architektonických, historických alebo kultúrno-spoločenských hodnôt týchto priestorov a znehodnocovanie ich životného prostredia (hlučnosť, znečisťovanie prostredia, ovzdušia a pod.).

Možno tu situovať malovýrobu takých foriem, ktoré sú pre Modru charakteristické, majú tu svoju tradíciu a môžu dotvárať atraktivitu a kolorit mesta (keramikárstvo, hrnčiarstvo, dorábanie vína, miestnych alebo rodinných gastronomických špecialít a pod.). Takúto výrobu možno voliť napríklad aj spôsobom názorného predvádzania pred očami zákazníka a následného priameho predaja. Situovať treba tieto funkcie v priestoroch najväčšieho pohybu, v predných traktoch obytných domov, ich podbránach, prípadne prízemných častiach celých domov pri obytnej funkcii v podkrovných priestoroch, alebo v priestoroch poschodia.

S administratívnymi pracoviskami v historickom jadre uvažovať iba s tými, ktoré majú bezprostredný styk s obyvateľstvom. V súvislosti s nimi treba uvažovať aj s nadväznosťou na parkovacie plochy, situovanie ktorých je priamo v centre historického jadra obmedzené.

Pri rozhodovaní o funkčnom využití priestorov je potrebné si uvedomiť požiadavky, ktoré vybraná funkcia na priestor kladie, ale súčasne pri jej umiestňovaní oboznámiť sa aj so všetkými hodnotami objektu, aby pri nevhodne situovanej funkcii nedochádzalo k nežiaducim a násilným úpravám alebo prestavbám a tým k likvidácii jeho pamiatkových hodnôt. Ďalej pri takomto rozhodovaní jedným z kritérií, pri objektoch, pri ktorých je to vhodné a žiaduce, by mala zohrať dôležitú úlohu aj ich pôvodná funkčná náplň a reprezentatívnosť. Týka sa to objektu radnice a takmer všetkých meštianskych domov v centre mesta, ktorým by sa novou alebo skvalitnenou funkciou prinavrátili hodnoty im patriace.

Nevyhnutnou súčasťou polyfunkčného využívania priestorov historického jadra je jeho obytná funkcia. Preto premiestňovanie tejto funkcie z jadra, ako aj postupnú prevahu starých a sociálne slabých obyvateľov treba charakterizovať ako negatívny jav a snahy všetkých zainteresovaných zložiek pri rozhodovaní o využívaní objektov na tomto území by mali viesť k zachovaniu tejto funkcie. Bývanie v centre je nutné považovať za vysoko atraktívne a tomu podriadiť aj spôsob modernizácie tohto bytového fondu. Umožňovať tu situovanie neštandardných a nadštandardných bytových jednotiek, ale

spôsobom, ktorý maximálne rešpektuje pôvodnú dispozičnú skladbu. Samozrejme ako aj tu, aj pri skvalitňovaní a modernizovaní ostatného bytového fondu musia byť rešpektované prioritné hodnoty objektov. Priestorové nároky bytových jednotiek zvyšovať na úkor nehodnotných prístavieb, alebo v súčasnosti nevyužívaných hospodárskych častí a podkrovných priestorov dvorových krídiel.

Objekty a priestory patriace mestu zásadne prenajímať iba takým funkciám a osobám, ktoré budú zárukou budúceho zachovania ale aj ďalšieho skvalitnenia a zveľaďovania ich hodnôt a tým aj ich dôstojnej prezentácie v historickom prostredí pamiatkovej zóny.

Okrem všetkých uvedených funkcií na území pamiatkovej zóny by tu mali byť koncentrované aktivity pre využívanie voľného času. Z dôvodu nedostatku týchto aktivít je potrebné, aby sa do priestorov jadra mesta situovali zariadenia pre kultúrno-spoločenské funkcie, ako sú výstavné priestory, čitárne, kluby, libresá, polyfunkčné scény malých foriem a pod., ktoré navyše podporujú a umocňujú atmosféru historického jadra. Dvory, nádvoria, podbránia alebo prízemné partery domov sú na tieto aktivity ideálne miesta.

Pre dobrú koordináciu určovania funkčného využívania jednotlivých objektov a priestorov v historickom jadre (ale aj na území celého mesta), musí byť na úrovni mesta spracovaná koncepcia funkčného využitia v súvislosti s plánom rozvoja a spracovávaním ďalších stupňov územnoplánovacej dokumentácie.

Táto koncepcia musí vychádzať z celkového rozboru potrieb obyvateľov a návštevníkov mesta, ale aj z rozboru únosnosti a možnosti historického jadra, nielen z hľadiska jeho záchrany ako kultúrno-spoločenskej a historickej hodnoty, ale aj z hľadiska zamedzenia nežiaducej koncentrácie množstva funkcií a sústreďovania obyvateľov nárazovo v určitom časovom priestore počas dňa na jeho území.

Musia byť ujasnené väzby obytnej funkcie a služieb nielen v samotnom historickom jadre, ale aj vo vzťahu k novým urbanistickým celkom v meste. Nebude potom dochádzať zo strany mesta k súhlasom k umiestňovaniu nevhodných a neprimeraných funkcií a funkčných náplní objektov,

Už v tejto etape je potrebná spolupráca mesta s orgánmi a organizáciami pamiatkovej starostlivosti, ktorá bude zárukou optimálneho riešenia.

Zásady dopravného riešenia

Jeden z najakútnejších problémov s negatívnym dopadom nielen na pamiatkové hodnoty historického jadra, ale aj na jeho životné prostredie je dopravný systém mesta.

Hlavný ťah nákladnej, autobusovej a osobnej dopravy priamo cez historické jadro so situovaním hlavného parkoviska a uzla autobusovej dopravy priamo na námestí je výrazným rušivým momentom pre celý organizmus centra mesta. Preto je nevyhnutné riešenie tejto situácie ako prioritnej. Cieľom tohto riešenia musí byť úplné presunutie hlavného dopravného ťahu mimo centrum mesta, aj keď do času vybudovania dopravného obchvatu je to problém veľmi zložitý. Minimálne však je potrebné presunúť z jadra aspoň autobusovú a ťažkú nákladnú dopravu a premiestniť z tohto priestoru parkovisko. Autobusovú dopravu tu dočasne možno ponechať maximálne v tranzitnej forme, z čoho vyplýva, že otáčanie autobusov, ich cieľovú a východiskovú stanicu je potrebné situovať mimo historické jadro mesta.

Za cieľovú dopravu tu možno považovať iba dopravu pre zásobovanie a osobnú dopravu obyvateľov tu bývajúcich. Pre zásobovanie je bezpodmienečne nevyhnutné zabezpečiť harmonogram s časovým vymedzením. Pre pohotovostné a technické vozidlá samozrejme musí zostať prístup voľný v plnom rozsahu. Parkovacie plochy vytvoriť iba v menších celkoch popri ceste, ale s dotvorením zeleňou a prvkami malej architektúry. Centrálne parkoviská pre návštevníkov mesta, ale aj garáže pre domácich, tu bývajúcich obyvateľov rozhodne riešiť mimo územia historického jadra.

Za dôležité je potrebné považovať vytvorenie súvislých peších trás minimálne v smere severo-južnom, teda v rozsahu ulíc Horná, Štúrova a Dolná a ich nadväznosti na ostatné časti územia, so zdôraznených tých priestorov a vytvorením bezpečných peších komunikácií tam, kde sú situované aktivity akéhokoľvek charakteru slúžiace ako pre domácich obyvateľov, tak i pre turistov a návštevníkov mesta.

Parcelácia a uličné čiary

Zachovanie pôvodného historického urbanizmu je jednou z najzákladnejších priorít zásad pamiatkovej starostlivosti historického sídla. Dodržanie pôvodných uličných čiar a parcelácie je teda zásadný princíp pre docielenie pôvodnej atmosféry uličných, dvorových a záhradných priestorov.

Pri novej zástavbe, pokiaľ by na území pamiatkovej zóny k nej došlo, je potrebné zachovať pôvodnú uličnú čiaru a parceláciu. Pri nerešpektovaní tejto zásady tak, ako to bolo pri stavbe našťastie iba niektorých väčších budov na tomto území (hotel, banka, bytovka na Moyzesovej ul.), bude nutné v budúcnosti pri rekonštrukcii týchto objektov pristúpiť k ich úprave minimálne v náznaku pôvodnej štruktúry, napríklad formou členenie hmôt a fasád, pretože práve na týchto príkladoch je vidno, ako negatívne možno nevhodnou stavbou zasiahnuť do kompaktného historického celku.

Zásady riešenia zelene

Zeleni v historickom jadre mesta musí byť venovaná pozornosť nielen z dôvodu regenerácie a znovuoživenia historického prostredia, ale aj z dôvodu ozdravenia jeho životného prostredia.

Súčasná situácia zelene na území pamiatkovej zóny je nevyhovujúca a nepostačujúca, a to z dôvodu nekoncepčných úprav minulého obdobia, jej zanedbania a nedostatočnej starostlivosti, hoci možností vytvorenia plôch zelene pre najrozmanitejšie účely je v meste dostatok. Jestvujúce plochy zelene je potrebné revitalizovať a tam, kde je to možné, vytvoriť nové, ako doplnok interiéru mesta.

V súčasnosti je v štádiu projektovej prípravy riešenie lipovej aleje na Štúrovej a Dolnej ulici, ktorá po realizácii, spolu s úpravou peších komunikácií a dotvorením prvkami malej architektúry vytvorí spoločensko-relaxačný priestor a príjemne dotvorí atmosféru mesta.

Podobne upraviť zeleňou a prvkami malej architektúry v nadväznosti na riešenie lipovej aleje aj priestor v okolí rybníka na Dolnej ulici, čím by sa vytvoril veľmi atraktívny priestor pre relaxačné účely obyvateľov. Pohľad do jeho južnej strany ponúka jedinečný výhľad na mesto, ktorý nie je rušený nevhodnou výškovou zástavbou.

V nadväznosti na lipovú alej by malo nasledovať aj riešenie zelene všetkých ostatných verejných priestorov. Na pomerne veľkej ploche je zastúpená zeleň v areáli cintorína na Dolnej ulici ako jeho doplnok, kde je výsadba stromov a ostatnej zelene realizovaná nekoncepčne. Treba ju doriešiť v celom areáli, ale predovšetkým v jeho nástupných priestoroch spolu s architektúrou domu smútku a tiež v okolí pomníkov Ľudovíta Štúra. Vysokú zeleň riešiť tak, aby stredoveký kostol na cintoríne nebol takmer úplne zo všetkých strán pohltený v korunách stromov, ako je to v súčasnosti.

V rámci riešenia ciest a peších komunikácií na celom území pamiatkovej zóny treba uvažovať, okrem potreby dotvorenia malou architektúrou, s doplnením zelene, a to primerane tak, aby zeleň nenarúšala kompozičné zámery, nedominovala a neprekrývala tak hodnotné fasády a detaily historickej architektúry. Druhovým zložením musí vychádzať z drevín používaných na výsadbu v intraviláne mesta koncom 19. až začiatkom 20. storočia.

Do času definitívneho doriešenia dopravy v centre mesta, na námestí, bude požiadavka doplnenia zelene problémom, ktorý však bude nutné riešiť aj z dôvodu tlmenia negatívneho dopadu hustej cestnej premávky na životné prostredie tohto priestoru. Tu je potrebné ešte vo väčšej miere rešpektovať požiadavku ponechania dostatočného výhľadu na fasády, teda zeleň tu riešiť tak, aby dostatočne doplnila a dotvorila prostredie, ale aby nedominovala.

V priestoroch vnútroblokov je zeleň zastúpená v súkromných záhradách, ktoré sú rôznym spôsobom využívané ako ovocné a zeleninové záhrady, alebo vinohrady. Túto zeleň je potrebné v maximálnej miere zachovať, kde je to potrebné, revitalizovať. Tam, kde sú záhrady v súčasnosti bez využitia, alebo v prípadoch, kde je ich priestor zastavaný nefunkčnými a neestetickými hospodárskymi prístavbami, by bolo potrebné pristúpiť individuálne k riešeniu zelene, ktorá by mala predovšetkým relaxačný charakter. V najsevernejšej časti pamiatkovej zóny, v areáli kaštieľa na Hornej ulici sa rozprestiera park, ktorý by mal byť jednoznačne upravený do svojej historickej podoby a prístupný verejnosti, pretože spolu s kaštieľom tvorí súčasť kultúrnych hodnôt pamiatkovej zóny a môže byť jedným zo špecifík, ktoré Modra svojím obyvateľom a návštevníkom ponúka.

Technická infraštruktúra a jej zariadenia

Na celom území pamiatkovej zóny mesta je nevyhnutné zabezpečiť skvalitnenie technickej infraštruktúry, ale nevynímajúc estetickú stránku jej zariadení. Všetky elektrické vedenia musia byť kabelizované a podpovrchové. Potrebné je uvažovať s premiestnením trafostanice v lipovej aleji na menej exponované a frekventované miesto.

Reproduktory miestneho rozhlasu situovať tak, aby vo vzťahu k architektúre pôsobili čo najmenej rušivo a ich dizajn skvalitniť a zosúladiť s prostredím.

Prehodnotiť je potrebné aj situovanie verejných telefónnych zariadení a tu tiež maximálne dbať na ich estetickú stránku, zosúladenie s prostredím a všade tam, kde je to možné, umiestňovať ich v nádvoriach, prípadne v interiéroch objektov.

Neprípustné je situovanie elektrických alebo plynových rozvodových a meracích skríň na fasády domov na území celej pamiatkovej zóny mesta. Umiestňovať ich treba na dvorových fasádach na menej exponovaných miestach, v najhoršom prípade v podbránach objektov, ale aj to spôsobom čo najmenšieho narušenia ich vzhľadu. Z toho vyplýva, že čelná strana skríň musí byť s povrchom steny zalícená a mať zhodnú povrchovú úpravu a farebnosť.

Aj všetky ostatné rozvody inžinierskych sietí musia byť podpovrchové. Rozvody v rámci objektov situovať tak, aby neboli poškodzované ich hodnotné architektonické prvky, alebo výtvarná výzdoba. Vo všetkých uvedených prípadoch je nutné urobiť výnimku z príslušných právnych noriem a predpisov.

Spôsob vykurovania objektov na celom území voliť iba taký, ktorý nevyžaduje akékoľvek zásahy do fasád. Jestvujúce plynové kúrenie s vetracími vývodmi na fasády je potrebné postupne nahradzovať kvalitnejším, ktoré nebude podobným spôsobom dehonestovať prostredie historického jadra. Komplexné skvalitnenie a potrebnú regeneráciu technickej infraštruktúry bude treba realizovať na základe generelu, ktorý by mal byť vypracovaný čo najskôr, vzhľadom k potrebe zabezpečenia rekonštrukcie inžinierskych sietí ešte pred akoukoľvek definitívnou obnovou objektov a úpravou priestorov a ulíc.

1.6.2 Archeologické lokality

Vzhľadom na predpokladaný výskyt archeologických nálezísk, je potrebné vykonať na všetkých stavbách jednak v priestore Pamiatkovej zóny ako aj mimo nej, ktorých súčasťou sú zemné práce, archeologický výskum. Výskum bude pozostávať z podrobného archeologického prieskumu a terénneho výskumu. V záujme ochrany archeologického kultúrneho dedičstva je stavebník povinný pri každej stavbe vyžadujúcej si zemné práce, v zmysle zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu, v každom stupni územného a stavebného konania požiadať príslušný krajský pamiatkový úrad o stanovisko k plánovanej stavebnej akcii vo vzťahu k možnosti narušenia archeologických nálezísk.

Objekty zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR

V katastrálnom území mesta rešpektovať a chrániť nehnuteľné kultúrne pamiatky zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR ako aj ich historicky založené väzby v urbanistickej štruktúre mesta.

1.7 Zásady a regulatívy ochrany prírody a tvorby krajiny

Zásady a regulatívy ochrany prírody a tvorby krajiny vychádzajú zo zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a tvorbe krajiny. V zmysle uvedeného zákona sa v katastrálnom území mesta Modra nachádzajú nasledovné chránené územia, ktoré je potrebné chrániť v zmysle zásad stanovených zákonom:

- Chránená krajinná oblasť Malé Karpaty
- Prírodná pamiatka Tisove skaly,
- Chránené vtáčie územia - Lokalita č. 14. Malé Karpaty

Pre zachovanie a postupné zlepšenie kvality krajinného a sídelného prostredia sú v katastrálnom území obce navrhnuté ekologicky hodnotné plochy na začlenenie do siete prvkov ekologickej stability v rámci miestneho územného systému ekologickej stability (MÚSES), pričom sú navrhnuté opatrenia pre obmedzenie funkčného využívania týchto plôch za účelom zachovania biologickej diverzity a prírodných hodnôt územia. Súčasťou opatrení je návrh na dobudovanie vegetačný doprovod pozdĺž vodných kanálov, potokov a poľných ciest (navrhované lokálne biokoridory), tak aby plnili funkciu migrácie v systéme ekologickej stability a ozelenenia krajiny.

ÚSES je ponímaný ako prostriedok na to, aby boli v krajine vymedzené minimálne plochy zaisťujúce podmienky pre zachovanie biodiverzity a prirodzeného genofondu, pričom tvorí jeden z hlavných nástrojov pre riešenie priestorových väzieb v rámci ekologickej optimalizácie využívania krajiny.

1.8 Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie

Požiadavky na ochranu a tvorbu životného prostredia vychádzajú zo zásad, princípov, predpokladov a požiadaviek formulovaných v právnych normách pre jednotlivé zložky životného prostredia - ovzdušie, voda, horniny, pôda, organizmy (človek, fauna, flóra)

Ochrana a tvorba životného prostredia sa realizuje prostredníctvom nástrojov akými sú - ekologická stabilita, únosné zaťaženie územia, trvalo udržateľný rozvoj.

Na území obce je potrebné:

- vylúčiť negatívne vplyvy dopravy na životné prostredie v obci reorganizáciou základného komunikačného systému v meste. Základným princípom reorganizácie je vylúčenie tranzitnej (nákladnej aj osobnej) dopravy z mesta a presmerovanie do polôh mimo zastavané územie
- rešpektovať ochranné pásmo od hospodárskeho dvora v časti Modra vo vzdialenosti 250 m
- rešpektovať ochranné pásmo od hospodárskeho dvora v časti Kráľová vo vzdialenosti 100 m
- sledovať zdroje znečistenia ovzdušia v meste a miestnych častiach
- postupne zabezpečiť na území mesta 100% zásobovanie obyvateľov pitnou vodou
- postupne zabezpečiť na území mesta 100% odvádzanie a likvidáciu odpadových vôd
- v zmysle schváleného POH obce realizovať opatrenia v oblasti odpadového hospodárstva
- rekultivovať skládku odpadov TKO v lokalite Modra – Hliny (na základe spracovanej projektovej dokumentácie) s predpokladaným termínom do r. 2005.
- realizovať opatrenia z hľadiska zabezpečenia nevyhnutnej prietočnosti tokov na Stoličnom potoku v časti Panský chodník od gátru po spodný mlyn, Kamenný potok v časti od ulice Partizánska po koniec zastavaného územia a na toku vo Firiglovskej doline. Dažďové vody z jednotlivých lokalít v maximálnej miere pozdržať v území pomocou retenčných nádrží
- rešpektovať územia existujúcich poldrov v lokalitách Polder I. a II. – Holomberská dolina a Pod Ohňávami
- pri novorealizovaných lokalitách realizovať opatrenia na odvedenie dažďových a splaškových vôd

1.9 Vymedzenie zastavaného územia obce

1.9.1 Súčasné hranice zastavaného územia obce

Súčasné hranice zastavaného územia mesta Modra sú vymedzené k 1.1.1990. Mesto Modra je tvorené z miestnych častí, pre ktoré je zastavané územie vymedzené nasledovne:

Modra

Popis hranice zastavaného územia od východzieho bodu – cesta II/502 (smer Bratislava) pri vstupe do mesta Modra v smere hodinových ručičiek:

- od cesty II/502 pokračuje v smere severozápad kolmo na ulicu Štefánikova (cesta II/502)
- zo západnej strany mesta je hranica vymedzená zadnými traktami záhrad v lokalitách Šajby a Kramáre rovnobežne s ulicou Bratislavská, v lokalite Sebreky sa odchyľuje od severného smeru a kopíruje poľnú cestu až po vyústenie na Kalinčiakovu ulicu
- na severnej strane mesta v lokalite Ingle pokračuje od severného konca Kalinčiakovej ulice rovnobežne so Cpinovou ulicou lemujúc zadné trakty záhrad až po križovatku ulíc Sokolská a Kelenbergerova, posúva sa vyššie smerom na sever a rovnobežne s Kelenbergerovou ulicou pozdĺž zadných traktov záhrad prechádza v lokalite Obrperky východným smerom s poľnou cestou k areálu Vinárskeho závodu, lemujúc jeho hranicu pokračuje v lokalite Uherské pozdĺž cesty II/502 križujúc Stoličný potok a ohraničujúc plochu rodinnej zástavby až po križovatku ciest II/502 a III/50217 smer Harmónia
- zo severovýchodnej strany v lokalite Líščie stráne sa vracia pozdĺž prístupovej cesty k areálu Výskumného ústavu liečiv, ktorý lemuje a pokračuje západným smerom k lokalite Mestské záhumenice prakticky až po pás viníc rovnobežný s hranicou PZ. Stáča sa o 90° a smeruje južne, rovnobežne s existujúcou komunikáciou Za hradbami až po poľnú cestu, po nej sa kúsok vracia východným smerom lemujúc hranicu viníc a juhovýchodným smerom areál Gymnázia a Výskumného ústavu potravinárskeho, ktorý pretína a vracia sa k ceste Za hradbami. Pokračuje smerom južným pozdĺž cesty Za hradbami až po vodnú plochu, z východnej strany lemuje areál Viedenskej pekárne a smeruje južne až po cestu pri kaplnke a pozdĺž cesty, až po Procházkov

potok. Ohraničuje celý areál za Procházkovým potokom a vracia sa cestou (smerujúcou na skládku) späť až po kaplnku.

- z južnej strany mesta pokračuje pozdĺž areálu (lokalita Horné fertále) až po ulicu Dolná (cestu III/0619 smer Šenkvice), ďalej pozdĺž areálu poľnohospodárskeho družstva a ČOV, vracia sa pozdĺž Stoličného potoka smerom severným kde pokračuje smerom juhozápadným pozdĺž južnej hranice výobných areálov až po ulicu Štefánikova, východzí bod na ceste II/502.

Harmónia

Popis hranice zastavaného územia časti Modra – Harmónia od východzieho bodu – cesta III/50217 (smer Modra) pri vstupe do časti Modra – Harmónia proti smeru hodinových ručičiek:

- od cesty III/50217 v časti Uherské prechádza k ceste spájajúcej časť Kráľovú s Harmóniou až po hranicu zastavaného územia Kráľová
- z východnej strany hranicu tvorí línia prechádzajúca smerom severným lemujúca rad rekreačných chát v časti Dolné trávniky, pokračuje smerom severným v časti Horné trávniky, lemuje hranicu lesa a pozdĺž severnej hranice areálu Zorničky v časti Dolinky pokračuje popod vodnú nádrž až k ceste č. III/5026 smer Piesok
- Severnú hranicu tvorí línia pozdĺž okraja lesa v časti Diviaky,
- západná hranica pokračuje pozdĺž hranice lesa v časti Piesočná, prechádza cez potok Žliabok až k severnej časti Bagody, znova pokračuje pozdĺž hranice lesa, ďalej sa stáča smerom južným,
- prechádza strednou častou Bagody až k časti Uherské, stáča sa smerom juhozápadným pozdĺž existujúcich rekreačných chát až k areálu Vzorodevu odkiaľ sa stáča smerom severným až v východziemu bodu k ceste III/50217

Kráľová

Popis hranice zastavaného územia časti Modra – Kráľová od východzieho bodu – cesta II/502 (smer Modra) pri vstupe do časti Modra – Kráľová v smere hodinových ručičiek:

- zo západu hranica lemuje zadné trakty záhrad rovnobežne s ulicami Trnavská a Karpatská, pokračuje v lokalite Uherské po ceste (vyúsťujúcej na ceste III/50217), pretína a lemuje Vyštucký potok až po hranicu Harmónie po ulicu Puškinova.
- na severe sa vracia po ulici Puškinova (smer Harmónia) a pozdĺž zadných traktov záhrad prechádza východným smerom až po ulicu Pod vinicami.
- z východu lemuje zadné trakty záhrad rovnobežne s ulicou Pod vinicami križujúc ulicu Partizánska pokračuje rovnobežne s ulicou Národná za Vyštuckým potokom, ktorý pretína a pokračuje až po cintorín.
- z južnej strany križuje hranica od cintorína ulicu Národná, medzi poľnohospodárskym areálom a obývanou časťou Kráľovej sa vracia rovnobežne s ulicou Národná po ceste pozdĺž zadných traktov záhrad. Podobne pokračuje rovnobežne s ulicou Partizánska a Trnavská, ktorú pretína lemuje rodinnú zástavbu na druhej strane ulice a vracia sa na križovatku ulíc Trnavská a Partizánska smer východzí bod na ceste II/502.

1.9.2 Navrhované hranice zastavaného územia

navrhovaná hranica zastavaného územia je doplnená o územia, ktoré boli schválené ako rozvojové v ÚPN SÚ Modra

Modra

- lokalita Hliny – 130,4 ha
- výrobná zóna – 3,0 ha

Harmónia

- lokalita regulačná zóna NU 20
- lokalita Dolné trávniky

Kráľová

- lokalita pri ceste II/504
- lokalita Trnavská ulica
- lokalita Pažite I.
- lokalita Pažite II.

1.10 Vymedzenie ochranných pásiem, chránených území podľa osobitných predpisov

1.10.1 Chránené územia

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.

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

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. Národný zoznam chránených vtáčích území bol schválený vládou SR Uznesením č. 636/2003.

- Lokalita č. 14. Malé Karpaty – Vyhláška MŽP SR č. 216/2005 Z.z. ktorou sa vyhlasuje chránené vtáčie územie Malé Karpaty

1.10.2 Pamiatková zóna

V zmysle § 6 zákona (v tom čase platnom) SNR č. 27/1987 Zb. o štátnej pamiatkovej starostlivosti bola vyhláškou č. 2/1991 Okresným úradom Bratislava – vidiek zo dňa 01.01.1991 časť územia mesta Modra vyhlásená za pamiatkovú zónu.

1.10.3 Registrácia vinohradov, vinohradnícka evidencia

- registrácia vinohradov s celkovou výmerou viac ako 1 000 m^2 v zmysle § 25 zákona č. 332/1996 Z.z. o vinohradníctve a vinárstve v znení zákona č. 434/2002 Z.z.

1.10.4 Ochranné pásma vodných tokov

V zmysle §45 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách a prílohy č. 1 k vyhláške č. 525 Z.z., ktorou sa ustanovuje zoznam vodohospodársky významných vodných tokov a vodárenských vodných tokov je potrebné rešpektovať ochranné pásmo významných vodných tokov v šírke 10 m obojstranne od brehovej čiary

- Stoličný potok

V zmysle §45 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách je potrebné rešpektovať ochranné pásmo drobných vodných tokov v šírke 5 m obojstranne od brehovej čiary

Okrem toho je potrebné rešpektovať ochranné pásmo všetkých melioračných kanálov v k.ú mesta Modra v šírke 5m

1.10.5 Ochranné pásma plynovodov

Pre trasy plynovodov trasované v k.ú. mesta Modra je potrebné rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma v zmysle zákona č. 70/1998 Z.z. §27 ochranné pásma a §28 bezpečnostné pásma v nasledovnom rozsahu:

- ochranné pásmo
  - VTL DN 150 4m
- bezpečnostné
  - VTL DN 150 20 m

1.10.6 Ochranné pásma elektrických vedení

Územím sú trasované VVN vedenia s ochranným pásmom, ktoré je vymedzené v zmysle zákona č. 70/1998 Z.z. o energetike § 19 ochranné pásma. Ochranné pásma majú nasledovné rozpätie:

- vzdušné vedenie do 35 kV 10m
- vzdušné vedenie do 110 kV 15m

Cestné ochranné pásma

Kategória komunikácie	Druh územia	Veľkosť ochranného pásma
Cesta II. triedy	**mimo zastavané územie**	**25 m od osi komunikácie**
Cesta III. triedy	**mimo zastavané územie**	**20 m od osi komunikácie**

1.11 Plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov a na chránené časti krajiny

Zmeny a doplnky ÚPN SÚ Modra vymedzujú nasledovné plochy na verejnoprospešné stavby:

1. cesta II/502
2. Obslužná komunikácia C3

Zmeny a doplnky vymedzujú nasledovné plochy na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov:

1. Plochy na lokalite Pažite I.
2. Plochy na lokalite Pažite II.

Zmeny a doplnky ÚPN SÚ Modra vymedzujú nasledovné plochy na chránené časti krajiny:

1. Severná časť katastra mesta zasahuje do svahov Malých Karpát, ktoré sú vyhlásené za Chránenú krajinnú oblasť, ktorá bola vyhlásená v r. 1976 a novelizovaná Vyhláškou č. 138/2001 Z.z. o celkovej rozlohe cca 64 610 ha.
2. V rámci CHKO je v území katastra chránená lokalita Prírodná pamiatka Tisove skaly
3. Chránené vtáčie územie - lokalita č. 14. Malé Karpaty - Vyhláška MŽP SR č. 216/2005 Z.z. ktorou sa vyhlasuje chránené vtáčie územie Malé Karpaty

1.12 Časti, na ktoré je potrebné obstarať a schváliť ÚPN – Z:

Zmeny a doplnky ÚPN SÚ Modra vymedzujú plochy, pre ktoré je potrebné obstarať a schváliť ÚPN – Z:. Územia sú špecifikované v rámci regulačných zón v samostatnej časti - Regulácia územia.

1.13 Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby

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 - vyznačené kurzívou):

1.13.1 Verejno-prospešné stavby dopravné

- *1. - Preložka cesty II/502*
- 2. - Autobusový terminál SAD
- 3. - Miestna obslužná komunikácia s vedením technickej infraštruktúry
- *5. - Miestna obslužná komunikácia s vedením technickej infraštruktúry*
- 7. - Miestna obslužná komunikácia s vedením technickej infraštruktúry
- 8. - Autobusová stanica SAD

1.13.2 Verejno-prospešné stavby vodného hospodárstva

- 10. - Čistiareň odpadových vôd - Kráľová
- *11. - Prebudovať ČOV Modra na čerpaciu stanicu Výtlačné potrubie vedené v úseku ČS Modra – ČS Pezinok,*
- *12. - Opatrenia pre zabezpečenie prietočnosti Stoličného potoka*
- *13 - Opatrenia pre zabezpečenie prietočnosti Kamenného potoka*
- *14. -Čerpacia stanica Kráľová, výtlačné potrubie vedené v úseku ČS Kráľová - Dubová*
- *15. - Hlavné kanalizačné potrubie - Okružná ulica*
- *16. - Hlavné kanalizačné potrubie - Piesok*
- *17. - Hlavné vodovodné potrubie, vrátane zariadení - Piesok*

- *Vodovodná sieť v rozvojových lokalitách*
- *Odkanalzovanie rozvojových lokalít*

1.13.3 Verejno-prospešné stavby energetiky

- *Rozšírenie elektrickej siete vrátane nových transformačných staníc v rozvojových lokalitách*
- *Výmena transformátorov v trafostaniciach v zmysle urbanistickej koncepcie*
- *Rozšírenie plynovodnej siete v rozvojových lokalitách*

1.13.4 Verejno-prospešné stavby odpadového hospodárstva

- 9. - Rekultivácia skládky TKO v lokalite Modra – Hliny

1.13.5 Verejno-prospešné stavby občianskej vybavenosti

- 4. – Cintorín v regulačnej zóne NU12