



MESTO MODRA

MESTSKÝ ÚRAD

Dukelská 38, 900 01 MODRA

Pamiatkový úrad Slovenskej republiky

Cesta na Červený most 6

814 06 Bratislava

VAŠA ZNAČKA:
PUSR-2014/14239

NAŠA ZNAČKA:
1345/2015-ZKo

VYBAVUJE:
Ing. arch. Zuzana Kolesárová

MODRA
10.02.2015

VEC: Stanovisko mesta k materiálu „Pamiatková zóna Modra, Návrh na vyhlásenie ochranného pásma pamiatkového územia“

- stanovisko k súladu podmienok činnosti na území ochranného pásma so záväznými regulatívmi platného územného plánu mesta, resp. doteraz vydanými všeobecno-záväznými nariadeniami mesta

Dňa 14.11.2011 Mesto Modra v zastúpení primátorkou Ing. arch. Hanou Hlubockou požiadalo listom č. ÚÚSŽP-13287/2011-2666-ABa Pamiatkový úrad Slovenskej republiky o vyhlásenie ochranného pásma mestskej pamiatkovej zóny (ďalej len „MPZ“). Na základe uvedenej žiadosti Pamiatkový úrad Slovenskej republiky (ďalej len „PÚ SR“) listom č. PÚ-12/673-1/3461/BAK zo dňa 23.4.2012 písomne potvrdil zaradenie prípravy návrhu na vyhlásenie ochranného pásma pamiatkovej zóny Modra do Plánu hlavných úloh 2012 PÚ SR (úloha A5 – vypracovávanie návrhov na ochranné pásma a správne konania vo veci vyhlásenia ochranných pásiem). Listom č. ÚÚSŽP-8866/2012-2666-ABa zo dňa 14.11.2012 mesto Modra písomne požiadalo o informáciu ohľadom riešenia jeho žiadosti vo veci vyhlásenia ochranného pásma MPZ. PÚ SR listom č. PÚ-12/673-3/10681/BAK zo dňa 17.12.2012 mesto informoval, že na základe predmetnej žiadosti v apríli 2012 vykonal obhliadku dotknutého územia, ktorá bola spojená s predbežným rokovaním o podmienkach činnosti v niektorých častiach plánovaného ochranného pásma s pracovníčkou mestského úradu. Obhliadke predchádzalo aj predbežné rokovanie s Krajským pamiatkovým úradom Bratislava. Mesto Modra opätovne zaslalo žiadosť PÚ SR o informáciu ohľadom riešenia žiadosti č. ÚÚSŽP – 12118/2014-2666-ABa zo dňa 31.03.2014. PÚ listom č. PÚSR-2014/7681-2/25809 zo dňa 24.4.2014 informoval o príprave začatia správneho konania vo veci vyhlásenia ochranného pásma podľa novely zákona č. 49/2002/Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov, ktorá nadobudla účinnosť dňa 1. júla 2014. V prílohe listu zaslal mapový podklad s navrhovaným vymedzením rozsahu ochranného

pásma a upozornil, že navrhované vymedzenie ochranného pásma bude záväzné až po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia o vyhlásení ochranného pásma. Dňa 09.10.2014 PÚ SR listom č. PÚSR-2014/14239-2/63840 oznámil začatie správneho konania vo veci vyhlásenia ochranného pásma Pamiatkovej zóny Modra, v ktorom mesto Modra požiadal o vyvesenie verejnej vyhlášky na úradnej tabuli a súčasne spôsobom v mieste obvyklým. Verejnou vyhláškou č. PÚSR-2014/14239-2/63840 bolo dňa 10.10.2014 účastníkom konania oznámené začatie správneho konania so stanovením dňa ústneho pojednávania na 6.novembra 2014. Účastníci konania boli upovedomení, že svoje pripomienky a návrhy môžu uplatniť pri ústnom pojednávaní alebo písomne na adresu PÚ SR v termíne do 18.11.2014. Predmetná verejná vyhláška bola zvesená dňa 05.11.2014. Dňa 29.10.2014 bola verejnou vyhláškou č. PÚSR-2014/14239-3/69811 oznámená zmena termínu ústneho pojednávania na 27.november 2014. Účastníci konania mohli svoje pripomienky a návrhy uplatniť pri ústnom pojednávaní v novom termíne alebo písomne na adrese PÚ SR. Verejná vyhláška bola zvesená dňa 27.11.2014. Mesto Modra listom č. ÚÚSZP-19144/2014-2666-ABa zo dňa 19.11.2014 opätovne požiadalo PÚ SR o zmenu termínu ústneho pojednávania na 51. týždeň kalendárneho roku 2014, t.j. od 15.decembra 2014. Verejnou vyhláškou zo dňa 21.11.2014 bolo účastníkom konania oznámená zmena termínu ústneho pojednávania na 16.decembra 2014. Verejnou vyhláškou č. PÚSR-2014/14239-11/75752 zo dňa 24.11.2014 PÚ SR upovedomil účastníkov konania a obec, že nemôže rozhodnúť vo veci vyhlásenia ochranného pásma Pamiatkovej zóny Modra v lehote ustanovenej podľa §49 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov a že Ministerstvo kultúry SR ako odvolací orgán podľa §4 ods. 1 písm. f) zákona č. 49/2002 Z.z. požiadal o primerané predĺženie lehoty pre rozhodnutie.

Všeobecné pripomienky k Návrhu na vyhlásenie ochranného pásma pamiatkového územia:

- jednoznačne vymedziť a rozčleniť sektory pre reguláciu, spodobniť územný rozsah (napríklad indexáciou podľa územného plánu mesta)
- definovať: „*výrazné a dominantné hmotovo-priestorové riešenie a architektonický výraz (najmä farebný)*“,
- definovať: „*architektonický výraz objektov bude prispôbený podmienke nerušivého riešenia z hľadiska detailov, materiálov, farebnosti a pod.*“,
- definovať: „*architektonický výraz stavieb nesmie vnášať do prostredia výrazné prvky, dominantné riešenia, materiálové a farebné kombinácie, ktoré by mohli pôsobiť rušivo vo vzťahu k vnímaniu prostredia pamiatkovej zóny*“,
- v časti 6.1 Všeobecné podmienky ochrany vylúčiť podmienku potreby záväzného stanoviska KPÚ aj pri ohlásení stavebných prác a stavebných úprav,
- v časti 6.2 Podmienky ochrany vo vzťahu k zástavbe vynechať generalizovanie výšky zástavby, ktorú je potrebné posúdiť osobitne pre celé ochranné pásmo a vylúčiť regulatív zákazu hromadnej bytovej výstavby a veľkoplošnej a veľkoobjemovej zástavby (neprijateľný regulatív najmä pre sektor B, ktorý je aj v rozpore s platným ÚPN SÚ Modra),
- v časti 6.2 Podmienky ochrany vo vzťahu k zástavbe vynechať časť : „*na území ochranného pásma je vylúčená zástavba typu hromadnej bytovej výstavby*“. Uvedená regulácia je riešená v rámci regulačných blokov ÚPN SÚ Modra,
- v časti 6.3 Podmienky ochrany v okolí kultúrnej pamiatky Opevnenie mestské prehodnotiť reguláciu ohľadne dožitia existujúcich stavieb a jej navrhnutý územný rozsah, vylúčiť podmienku zachovať príľahlé komunikácie v súčasnom charaktere.

Pripomienky ku konkrétnej regulácii sektorov:

Sektor A – „Zlaté Hrozno“:

- sektor rozdeliť v súlade s platným územným plánom mesta, ďalej len ÚPN SÚ Modra na dve zóny: **SA 01** vinice a sprievodná líniová zeleň krajiny – časť regulačnej zóny PK 1/1/2 (podľa ÚPN SÚ Modra), **SA 02** vybavenostné plochy areálov a sprievodná líniová zeleň krajiny – regulačná zóna U 18 (podľa ÚPN SÚ Modra),
- **Sektor A 02** - z navrhovanej regulácie (OP MPZ) **vynechať** reguláciu areálu bývalej vinárne Hrozno, nakoľko je nejednoznačná, protichodná, navrhuje asanáciu existujúceho objektu a nie je v súlade ÚPN SÚ Modra, v ktorom regulácia regulačnej zóny U18 pripúšťa nasledovné funkčné využitie: *Vybavenostné areály cestovného ruchu, Parková a izolačná zeleň, Ostatné obslužné komunikácie : voľná zástavba solitérov, kompletizácia urb. štruktúry formou prestavby a dostavby, podmienky pre dostavbu a zahusťovanie plôch pre výstavbu bude potrebné stanoviť a overiť na zonálnej úrovni, urbanisticko-architektonická štúdia areálu regulačného charakteru.* K navrhovanej regulácii sektoru (OP MPZ) „s výškou, ktorá nepresiahne výšku súčasného objektu s nerušivým umiestnením v závislosti od chránených pohľadov“ nemáme námietky ako k všeobecnej regulácii výstavby.

Sektor A – severná časť ochranného pásma nad hradbami – lokalita „Mestské záhumenice“:

- prehodnotiť a výrazne zmenšiť územný rozsah ochranného pásma príslušného sektoru A južným smerom, smerom k mestskému opevneniu.

Sektor B – zosúladiť hranice sektorov s regulačnými blokmi stanovenými v ÚPN SÚ Modra,

- sektor B rozdeliť na **Sektor B - U16** (podľa ÚPN SÚ Modra), **Sektor B - NU1** (podľa ÚPN SÚ Modra)
- vynechať regulatív (OP MPZ) v prvom odseku *„prípadne ich nahradiť zástavbou v menšom rozsahu, ich architektonický výraz je možné upraviť tak, aby nevytváral výrazné a vizuálne rušivé efekty vo všetkých definovaných chránených pohľadoch“*,
- **Sektor B - U16** - vynechať regulatívy OP MPZ : *„existujúce objekty areálov ponechať v súčasnom hmotovo-priest. rozsahu“*, *„ výrazne obmedziť výstavbu nových objektov v areáloch, prípustné sú objekty hospodársky súvisiace s existujúcimi, ktoré výškou nepresiahnu 2 nadzemné podlažia“* nakoľko sú v rozpore s ÚPN SÚ Modra,
- ÚPN SÚ Modra (U16) : *kompletizácia urb. štruktúry formou prestavby a dostavby, max. 3 nadzemné podlažia vrátane podkrovia, podmienky pre dostavbu a zahusťovanie plôch bude potrebné stanoviť a overiť na zonálnej úrovni, potrebné spracovať urbanisticko-architektonickú štúdiu regulačného charakteru, ÚPN SÚ Modra pripúšťa funkčné využitie pozemkov : vybavenostné areály sociálnej infraštruktúry sídelného a nadsídelného významu, plochy výrovných služieb, drobných výrob a výskumu, parková a izolačná zeleň, ostatné obslužné komunikácie,*
- **Sektor B - NU1** – OP MPZ – regulácia na základe parcelácie nie je v súlade s ÚPN SÚ Modra (p.č. 707, 708), parcelácia nevychádza ani z majetkoprávného stavu,
- **Sektor B - NU1** – OP MPZ – stanovenie účelu využitia parciel (na výstavbu rodinných domov), podlažnosti objektov pre rodinné domy a ostatné objekty je v rozpore s platným ÚPN SÚ Modra, *„Zastavané plochy parciel nesmú výmerou presiahnuť príslušné nezastavané plochy, ktoré sú určené pre zeleň záhrad“* – navrhovanú zastavanosť reguluje ÚPN SÚ Modra,
- ÚPN SÚ Modra (NU1) pripúšťa : *plochy bývania – nízko a strednopodlažná zástavba (zástavba do 3 nadzemných podlaží) (hromadné bývanie v bytových domoch s možným obytným podkrovím/ktorého súčasťou môžu byť i súčasné rodinné domy), max. koeficient zastavania zóny : 0,25, max. hustota podlažných plôch : 0,6, max. 3*

nadzemné podlažia vrátane podkrovia, spracovať urbanisticko-architektonickú štúdiu regulačného charakteru.

Sektor C

- **Sektor C - U13** (hospodársky dvor) – rozpor so stanovenou reguláciou ÚPN SÚ Modra (OP MPZ: „na plochách hosp. areálu je prípustná prízemná zástavba, ...“.)
- ÚPN SÚ Modra: max. koeficient zastavania zóny : 0,35, min. koeficient zelene : 0,35, max 3 nadzemné podlažia, prestavba, dostavba, nová výstavba, potrebné spracovať urbanisticko-architektonickú štúdiu regulačného charakter,
- **Sektor C - U5** (sídliisko Majolika) – vynechať regulatív: „bloky bytovej výstavby sídliska Majolika zachovať v súčasnom hmotovo-priestorovom rozsahu“, nakoľko je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou,
- ÚPN SÚ Modra (U5) pripúšťa kompletizáciu urbanistickej štruktúry formou prestavby a dostavby, max. koeficient zastavania zóny : 0,2 pri súčasnom koeficiente zastavania zóny: 0,2, spracovať urbanisticko-architektonické štúdie regulačného charakteru pre územie vymedzené zónami – U4, U5, U6, U7, časť U8, časť U1/2,
- nadstavba blokovej zástavby a jej nový architektonický výraz a prípadná zmena strešnej krajiny by mohla prispieť k zlepšeniu vnímania dominant a aj celkovej siluety pamiatkovej zóny,
- **Sektor C - U3/1** (mestský úrad, obchodný dom) - vynechať regulatív: „obchodný dom, mestský úrad zachovať v súčasnom hmotovo-priestorovom rozsahu“,
- ÚPN SÚ Modra (U 3/1) pripúšťa kompletizáciu urb. štruktúry formou prestavby a dostavby, podmienky pre dostavbu a zahusťovanie plôch pre výstavbu bude potrebné overiť a stanoviť na zonálnej úrovni,
- **Sektor C - U4** (ulica SNP) – OP MPZ: „V prípade ulice SNP je výškový limit 1 nadzemné podlažie s využitým podkrovím v šikmej streche.“ – regulatív je v rozpore s ÚPN SÚ Modra,
- ÚPN SÚ Modra (U4): rekonštrukcia urb. štruktúry formou prestavby, asanácie a dostavby, max. koeficient zastavania zóny : 0,35, max. 3 nadzemné podlažia vrátane podkrovia, spracovať urbanisticko-architektonické štúdie regulačného charakteru pre územie vymedzené zónami – U4, U5, U6, U7, časť U8, časť U1/2.
- **Sektor C** stanovenie regulatívov pre individuálnu zástavbu **rodinných domov** (OP MPZ) : „... výškový limit je dve nadzemné podlažia so šikmou strechou.“ V zmysle ÚPN SÚ Modra regulačného bloku:
 - U3/2 – max. 2 nadzemné podlažia vrátane podkrovia,
 - U6 – renovácia urb. štruktúry, požiadavky na reguláciu rozvoja územia – previazať na režim Pamiatkovej zóny, špecifikovať na zonálnej úrovni,
 - U17 – max. počet nadzemných podlaží sa stanoví po overení na zonálnej úrovni,
 - U11 – intenzifikácia stavebného objemu je prípustná formou nadstavby do max. počtu nadzemných podlaží vrátane podkrovia 2+1.
- U4 (Vajanského ulica) – vynechať regulatív „s ponechaním nezastavaných plôch do hĺbky parciel pre účely okrasnej a úžitkovej zelene“ nakoľko zasahuje do vlastníckych práv. Doplniť o reguláciu prípadnej výstavby malých hospodárskych objektov. Je potrebné rešpektovať intenzitu zástavby stanovenú v ÚPN SÚ Modra,
- U17 (plochy záhrad za Hornou ulicou) – ÚPN SÚ Modra umožňuje novú výstavbu max. koeficient zastavania pozemku : 0,2, max. počet nadzemných podlaží sa stanoví po overení na zonálnej úrovni,
- U11 (plochy záhrad ulice za Hradbami, za Moyzesovou ulicou) – ÚPN SÚ Modra umožňuje novú výstavbu a v zmysle ÚPN SÚ Modra je stanovený max. koeficient zastavania pozemku : 0,2, intenzifikácia stavebného objemu je prípustná formou nadstavby do max. počtu nadzemných podlaží vrátane podkrovia : 2+1, územie bude

súčasťou urbanisticko-architektonickej štúdie priestoru hradieb. V dotknutom území v nadväznosti na poľnú cestu sa už v súčasnosti nachádzajú novostavby rodinných domov a iných stavieb zrealizované na základe právoplatného stavebného povolenia, nie je možné vylúčiť možnosť výstavby na ostatných plochách záhrad v totožnej regulačnej zóne.

- Žiadame z regulácie (OP MPZ) sektor C vylúčiť reguláciu v znení „akákoľvek zástavba na plochách záhrad pozdĺž severozápadného úseku mestského opevnenia na západnej strane ulice Za hradbami a pozdĺž západnej strany poľnej cesty, vedúcej za pozemkami domov Hornej ulice je vylúčená“, nakoľko je v rozpore s platným ÚPN SÚ Modra.

Sektor C – verejná sídelná zeleň – „Zachovať jestvujúce sadovnícke úpravy v súčasnom plošnom rozsahu, ...“,

- plošne konkrétne definovať, ktoré sadovnícke úpravy sú navrhované na ochranu z hľadiska kultúrno-historického, prírodno-krajinárskeho, urbanisticko-architektonického.

Sektor C – záhrady rodinných domov (individ. zástavba) – vynechať regulatív „Zachovávať plošný rozsah záhrad, ktoré vhodne dotvárajú krajinný obraz pamiat. územia a ochranného pásma.“ Plošný rozsah záhrad stanovuje príslušná regulácia blokov ÚPN SÚ Modra prostredníctvom koeficientu zastavanosti pozemku, príp. podmienkou na spracovanie urbanisticko-architektonickej štúdie regulačného charakteru.

Mesto Modra ako vecne a miestne príslušný orgán územného plánovania podľa §16 ods. 2 zákona č. 50/1976 Z.z (stavebný zákon) a § 5 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní vydáva na základe § 14 zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu stanovisko k súladu podmienok činností na území ochranného pásma so záväznými regulatívmi platného územného plánu mesta, resp. doteraz vydanými všeobecno-záväznými nariadeniami mesta.

Podmienky činností na území ochranného pásma, navrhované Pamiatkovým úradom Slovenskej republiky nie sú v súlade so záväznými regulatívmi platného územného plánu mesta, ako aj s doteraz vydanými všeobecno-záväznými nariadeniami mesta na úseku územného plánovania.

Mesto Modra považuje Návrh na vyhlásenie ochranného pásma pamiatkového územia v predloženom rozsahu z hľadiska rozvoja mesta Modry za neprijateľný a žiada akceptovanie a zapracovanie horeuvedených podmienok do zásad ochrany kultúrno-historických, prírodno-krajinárskych, urbanisticko-architektonických hodnôt v rámci riešeného ochranného pásma Pamiatkovej zóny Modra.



Juraj Petrakovič
primátor mesta Modry

Na vedomie :
Spoločný obecný úrad v Modre