

ZMENY A DOPLNKY Č.6
ÚPN SÚ OBCE

HOLÍČ

ČISTOPIS

ZÁVÄZNÄ ČASŤ

OBSTARÁVATEĽ

Mesto Holíč



SPRACOVATEĽ

oZ
P R O J E K T
AUGUST 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. 451

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

Z Á V Ä Z N É	D O P O R U Č E N É	N E P R Í P U S T N É
Doplniť text 10 Výklad definovaných regulačných prvkov pre celé územie mesta: INTENZITA VYUŽITIA: ▪ percento 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

Z Á V Ä Z N É	D O P O R U Č E N É	N E P R Í P U S T N É
▪	Vypustiť text Predbežné nápočty : I.etapa — 140 b.j, II.etapa — 350 b.j. Predbežné nápočty : I.etapa — 60 b.j, II.etapa — 180 b.j.	
6. OCHRANA ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA Vypustiť text ▪ 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 : - časť bloku 4 ohraničená ulicami Školská a Bernolákova, vrátane vnútrobloku zjednotiť funkciu v celom areáli <u>5.Princípy rozvoja :</u> - V blokoch 3 a 4 podporovať rozvoj Polyfunkčných plôch obchodu, služieb, administratívy a bývania INTENZITA VYUŽITIA: - 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> - v časti bloku 4 ohraničenom ulicami Školská a Bernolákova, vrátane vnútrobloku - Polyfunkčné plochy obchodu, služieb, nezávadných komunálnych služieb a bývania <u>DOPRAVNO-PREVÁDZKOVÝ SYSTÉM</u> - lokalitu ZD6-12 napojiť na jestvujúce cesty nižšieho dopravného významu (Školská ulica, ul. M. Nešpora)		

REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA		
ZÁVÄZNÉ	DOPORUČENÉ	NEPRÍPUSTNÉ
KOMPOZIČNO-PRIESTOROVÁ OSNOVA Doplniť text <u>2.urbanistický blok 2</u> – - Do bloku 2 citlivo zakomponovať polyfunkčné plochy bývania s vybavenosťou v parteri INTENZITA VYUŽITIA: - 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		 - okrem bloku 2

REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA		
ZÁVÄZNÉ	DOPORUČENÉ	NEPRÍPUSTNÉ
KOMPOZIČNO-PRIESTOROVÁ OSNOVA INTENZITA VYUŽITIA: Nahradiť novým textom výška zástavby : 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 Doplniť text 3.urbanistický blok 5 – polyfunkčné plochy bývania s vybavenosťou v parteri, dopravné plochy a zariadenia automobilovej dopravy <u>DOPRAVNO-PREVÁDZKOVÝ SYSTÉM</u> - statická doprava : - doplniť UB 5		

REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA		
ZÁVÄZNÉ	DOPORUČENÉ	NEPRÍPUSTNÉ
KOMPOZIČNO-PRIESTOROVÁ OSNOVA Doplniť text Charakter štruktúry : 4.urbanistický blok 5 v časti bloku 5 od Kátovskej ulice vrátane vnútrobloku doplniť novú štruktúru s využitím pre polyfunkciu		
REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽITIA		
FUNKČNÁ PROFILÁCIA Doplniť text 3.urbanistický blok 5 – a novou HBV, polyfunkčné plochy obchodu, služieb, administratívy a bývania	Nahradiť novým textom 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> - nové štruktúry – polyfunkčné plochy INTENZITA VYUŽITIA: - výška zástavby : Nahradiť novým textom - 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> v UB 20 - Dopravné plochy a zariadenia automobilovej dopravy	Nezávadné komunálne služby	

REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA		
ZÁVÄZNÉ	DOPORUČENÉ	NEPRÍPUSTNÉ
KOMPOZIČNO-PRIESTOROVÁ OSNOVA Doplniť text <u>Charakter štruktúry :</u> - Urbanistický blok 9 – nové plochy výroby . STAVEBNÉ INTERVENCIE : Nahradiť novým textom - rekonštrukcie : bloky: 1,3 - nové štruktúry bloky: 5,9,10 - intenzifikácia : bloky: 1,3 - bez zástavby : bloky 7 INTENZITA VYUŽITIA: Doplniť text <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		
REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽITIA		
FUNKČNÁ PROFILÁCIA Doplniť text 1.urbanistické bloky 1,3,5, 6 – V urbanistickom bloku 3 Plochy nezávadného komunálneho priemyslu, služieb a skladov 2.urbanistické bloky 2,10 – V urbanistickom bloku 10 Polyfunkčné plochy obchodu, služieb, administratívy a bývania 6. urbanistický blok 9 - plochy priemyselnej výroby, služieb a skladov DOPRAVNO-PREVÁDZKOVÝ SYSTÉM lokalitu ZD6-10 napojiť z jestvujúcej cesty nižšieho dopravného významu (Kopčanskej ulice)		

REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA		
ZÁVÄZNÉ	DOPORUČENÉ	NEPRÍPUSTNÉ
KOMPOZIČNO-PRIESTOROVÁ OSNOVA <u>Charakter objemovo-priestorovej štruktúry</u> Nahradit' novým textom <u>1.urbanistické bloky 1,2,3,4 :</u> nizkopodlažná štruktúra rozvoľnenej rodinnej zástavby s prídovými záhradami <u>2.urbanistické bloky ,5,6,7,8,10,11 :</u> štruktúra areálových zariadení s rozvoľnenou aj kompaktnou zástavbou STAVEBNÉ INTERVENCIE : Doplnit' a upraviť text - nové štruktúry: doplniť blok 2 INTENZITA VYUŽITIA: - perento zastavanosti : Nahradit' novým textom - perento zastavanosti a zelene vzťahovať na pozemok okrem HBV blok 1,2,3,4, - 35%/na pozemok, blok 5,6,7,8,11 :do 50% - perento zelene : bloky 1,2,3,4 : 50%, blok 5,8 : 10%, blok 6,7,11: 20%		
REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽITIA		
FUNKČNÁ PROFILÁCIA <u>DOPRAVNO-PREVÁDZKOVÝ SYSTÉM</u> Doplnit' text Dopravné sprístupnenie plôch priemyselnej výroby v bloku č. 6,7	Doplnit' text v bloku 6 a 7 (lokalita ZD č. 2 a 3) občianska vybavenosť	

LOKALITY MIMO INTRAVILÁNU

Záhradkárske osady

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

3. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

DRUH STAVBY	LOKALIZÁCIA– OZNAČENIE VO VÝKRESE	CELKOM
KOMUNIKÁCIE		
Obslužná komunikácia	Štvrť Pod Hrebeňom urb. blok 6 a 7	