



M E S T O M A L A C K Y
Bernolákova 5188/1A
901 01 Malacky

Č. zázn.: 41081/2022

**Všeobecne záväzné nariadenie mesta Malacky č. 4/2022
o záväzných častiach Zmien a doplnkov č. 9/2021 Územného plánu
mesta Malacky**

Schválené dňa: **06.10.2022**

Počet príloh: 4

Uznesenie číslo: **85/2022**

Dátum vyvesenia nariadenia: **11.10.2022**

Dátum účinnosti nariadenia: **26.10.2022**

Dátum zvesenia nariadenia: **27.10.2022**

Spracoval:
Útvar strategického rozvoja

Overila:
Mgr. Lenka Paráková, vedúca OP

Prevzala:
Jana Matúšková, SÚ

Mestské zastupiteľstvo mesta Malacky na základe samosprávnej pôsobnosti podľa § 4 ods. 1 a § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a podľa § 27 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva toto:

Všeobecne záväzné nariadenie mesta Malacky č. 4/2022 o záväzných častiach Zmien a doplnkov č. 9/2021 Územného plánu mesta Malacky

§ 1 Predmet úpravy

Predmetom tohto Všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „nariadenie“) je vyhlásenie záväznej časti Zmien a doplnkov č. 9/2021 Územného plánu mesta Malacky v platnom znení.

§ 2 Obsah nariadenia

(1) Text Záväznej časti Zmien a doplnkov č. 9/2021 Územného plánu mesta Malacky, ktorý určuje zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, tvorí prílohu č. 1 k tomuto nariadeniu a je jeho neoddeliteľnou súčasťou.

(2) Priestorové vymedzenie riešeného územia je graficky znázornené vo výkrese „Vymedzenie lokalít“, ktorý tvorí prílohu č. 2 k tomuto nariadeniu a je jeho neoddeliteľnou súčasťou.

(3) Schéma záväzných častí riešenia tvorí prílohu č. 3 k tomuto nariadeniu a je jeho neoddeliteľnou súčasťou.

(4) Schéma verejnoprospešných stavieb tvorí prílohu č. 4 k tomuto nariadeniu a je jeho neoddeliteľnou súčasťou.

§ 3 Uloženie územnoplánovacej dokumentácie

Schválené Zmeny a doplnky č. 9/2021 Územného plánu mesta Malacky sú uložené a možno do nich nahliadnuť na:

1. Mestskom úrade v Malackách, útvar strategického rozvoja
2. Okresnom úrade Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky
3. Stavebnom úrade mesta Malacky.

§ 4 Záverečné ustanovenia

(1) Toto nariadenie bolo schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Malackách č. 85/2022 dňa 6. októbra 2022.

(2) Toto nariadenie nadobúda účinnosť 15. dňom od jeho vyvesenia na úradnej tabuli mesta Malacky.

V Malackách, dňa 11. októbra 2022

JUDr. Ing. Juraj Říha, PhD.
primátor mesta

príloha 1 k VZN - ZaD9_2021-záväzná časť

C ZMENY V ZÁVÄZNEJ ČASTI

Časť I. REGULATÍVY

- V časti A. **Regulácia výšky zástavby**

V odseku Podlažie sa text:

„Za podzemné podlažie sa považuje každé podlažie, ktoré má úroveň podlahy v priemere nižšie ako 800 mm pod úrovňou upraveného príslušného terénu. Na výpočet aritmetického priemeru výškovej úrovne podlahy vzhľadom na terén sa uvažujú najmenej 4 reprezentatívne body po obvode posudzovaného podlažia (v prípade pravouhlého pôdorysu jeho vrcholy, v zložitejších prípadoch body s maximálnymi a minimálnymi hodnotami výškovej úrovne vzhľadom na terén). Ostatné podlažia sú nadzemné.“

Nahrádza textom:

„Za podzemné podlažie sa považuje podlažie, ktorého obsypaná plocha fasády pôvodným terénom je viac ako 50% celkovej plochy fasády posudzovaného podlažia.“

- sa v tabuľke č. 1 dopĺňa riadok

22.	Záhradkárske osady	-	1
-----	--------------------	---	---

A znie

Tabuľka 1 Všeobecná regulácia maximálnej podlažnosti podľa funkčného využitia plôch:

	Typ funkčného využitia	Kód funkcie	Max. počet nadzemných podlaží
1.	Plochy čistého bývania – rodinné domy	BR	2
2.	Plochy bývania mestského typu – rodinné domy	BRM	2
3.	Plochy čistého bývania – bytové domy	BB	6
4.	Plochy bývania mestského typu – bytové domy	BBM	4
5.	Plochy zmiešaného bývania, výroby a služieb	BZ	2
6.	Plochy zmiešaného bývania rodinných a bytových domov	BRZ	4
7.	Plochy čistého bývania – rodinné domy na prestavbu	BRP	2
8.	Plochy špecifického bývania	BŠ	1
9.	Mestské polyfunkčné územie	PM	4
10.	Polyfunkčné územie obchodu a služieb	POS	4
11.	Polyfunkčné územie obchodných a výrobných služieb	PVS	3
12.	Plochy areálov a zariadení verejného vybavenia	AVV, AVA	3
13.	Plochy verejného vybavenia	AVŠ, AVZ, AVT, AVK, AVOS	3
14.	Plochy športových a telovýchovných zariadení	RŠ	-

15.	Plochy rekreačných areálov	RA	2
20.	Plochy areálov technickej vybavenosti	ATI	3
22.	Záhradkárske osady	-	1

- V časti **B. Regulácia zelene** sa v tabuľke č. 3 sa dopĺňa riadok:

22.	Záhradkárske osady	-	0,7
-----	--------------------	---	-----

A znie

Tabuľka 3 Regulácia minimálneho koeficientu zelene (KZ) podľa funkčného využitia plôch:

	Typ funkčného využitia	Kód funkcie	KZ
1.	Plochy čistého bývania – rodinné domy	BR	0,40
2.	Plochy bývania mestského typu – rodinné domy	BRM	0,40
3.	Plochy čistého bývania – bytové domy	BB	0,25
4.	Plochy bývania mestského typu – bytové domy	BBM	0,25
5.	Plochy zmiešaného bývania, výroby a služieb	BZ	0,25
6.	Plochy zmiešaného bývania rodinných a bytových domov	BRZ	0,25
7.	Plochy čistého bývania – rodinné domy na prestavbu	BRP	0,40
8.	Plochy špecifického bývania	BŠ	0,25
9.	Mestské polyfunkčné územie	PM	0,15
10.	Polyfunkčné územie obchodu a služieb	POS	0,15
11.	Polyfunkčné územie obchodných a výrobných služieb	PVS	0,15
12.	Plochy areálov a zariadení verejného vybavenia	AVV, AVA	0,30
13.	Plochy verejného vybavenia	AVŠ, AVZ,AVT, AVK,AVOS	0,30
14.	Plochy športových a telovýchovných zariadení	RŠ	0,30
15.	Plochy rekreačných areálov	RA	0,30
16.	Plochy poľnohospodárskej výroby	VPP	0,20
17.	Plochy priemyselnej výroby	VP	0,10
18.	Plochy komunálnej, stavebnej výroby a výrobných služieb	VK	0,15
19.	Plochy skladových a distribučných areálov	VD	0,15
20.	Plochy areálov technickej vybavenosti	ATI	0,10
21.	Technologické centrum	TC	0,15
22.	Záhradkárske osady	-	0,7

- V časti **B. Regulácia zelene** sa v tabuľke č. 4 sa dopĺňajú riadky:

Kategória zelene	Požadovaná hrúbka substrátu	Koeficient zápočtu	Poznámka
Zeleň na budovách (zelené strechy) v centrálnej mestskej zóne	nad 1,2 m	0,8	Trávnik, kríky,
	nad 0,5 m	0,3	Trávnik, kríky
	do 0,5 m	0,15	Trávnik, sukulenty
Spevnené, vode priepustné plochy na	Bez obmedzenia	0,3	Spevnená plochy musí umožňovať vsakovanie

teréne v centrálnej mestskej zóne			(najmä zatrávnené dlaždice a pod.)
--------------------------------------	--	--	---------------------------------------

A znie:

Tabuľka 4 Výpočet množstva započítateľnej zelene

Kategória zelene	Požadovaná hrúbka substrátu	Koeficient zápočtu	Poznámka
Zeleň na rastlom teréne	bez obmedzenia	1,0	Komplexné sadovnícke úpravy pre mestské prostredie
Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	nad 1,2 m	0,8	Trávnik, kríky, stromy so strednou korunou
	nad 0,5 m	0,3	Trávnik, kvety, kríky
Zeleň na budovách (zelené strechy) v centrálnej mestskej zóne	nad 1,2 m	0,8	Trávnik, kríky,
	nad 0,5 m	0,3	Trávnik, kríky
	do 0,5 m	0,15	Trávnik, sukulenty
Spevnené, vode priepustné plochy na teréne v centrálnej mestskej zóne	Bez obmedzenia	0,3	Spevnená plochy musí umožňovať vsakovanie (najmä zatrávnené dlaždice a pod.)

- V časti **B. Regulácia zelene** sa dopĺňajú regulatívy:

„Pri návrhu využívania a priestorovej kompozície plôch v kontakte s lesoparkom podporovať a rešpektovať plochy lesoparku ako špecifickej zelene, ktorá priamo nadväzuje na historickú zeleň národnej kultúrnej pamiatky Kaštielsky park.“

Pri návrhu budov a spevnených plôch v maximálnej miere zadržať vodu v území a využiť disponibilnú infiltračnú schopnosť miestneho horninového prostredia (najmä vodné plochy, retenčné nádrže a pod.)“

- V časti **C. Regulácia reklamných stavieb** sa text
- „Umiestňovanie reklamných stavieb v zmysle zákona č. 50/1976Z.z. §43, ods. 2, písmeno b) c) nie je v k.ú. mesta Malacky možné“ nahrádza textom „Umiestňovanie reklamných stavieb s celkovou informačnou plochou väčšou ako 3 m² nie je možné ako aj nadstavby, prístavby alebo iné stavebné úpravy existujúcich reklamných stavieb.“
- V časti **D. Regulatívy funkčného využitia** sa do zoznamu mestských blokov vkladá riadok „22. Záhradkárske osady –“
- V časti **D. Regulatívy funkčného využitia** v kapitole 1. Plochy čistého bývania –rodinné domy BR sa:

V odseku Funkčné využitie: Vhodné funkcie sa vypúšťa „malopodlažné bytové domy“

V odseku Funkčné využitie: Neprípustné funkcie sa dopĺňa: „malopodlažné bytové domy“

- V časti **D. Regulatív funkčného využitia** v kapitole 5. Plochy zmiešaného bývania, výroby a služieb - BZ sa v odseku Základná charakteristika Mení výraz „nizkopodlažnou“ za „malopodlažnou“
A vkladá sa:

V odseku Funkčné využitie: Vhodné funkcie sa vypúšťa „bývanie v nizkopodlažných bytových domoch“

V odseku Funkčné využitie: Nepripustné funkcie sa dopĺňa: „malopodlažné bytové domy“ a vypúšťa sa výraz „viacpodlažné objekty“
- V časti **D. Regulatív funkčného využitia** v kapitole 6. Plochy zmiešaného bývania rodinných a bytových domov - BRZ sa:

V odseku Funkčné využitie: Vhodné funkcie sa vypúšťa „malopodlažné bytové domy“
- V časti **D. Regulatív funkčného využitia** sa dopĺňa kapitola 22. Záhradkárske osady „22. ZÁHRADKÁRSKE OSADY“

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA

Plochy záhradkárskych osád určené pre individuálnu rekreáciu v rekreačných a hospodárskych záhradách za účelom produkcie a skladovania pre vlastnú potrebu na nekomerčnej báze. Maximálny počet podlaží je 1 a koeficient zelene $k_z = 0,7$.

FUNKČNÉ VYUŽITIE: PRÍPUSTNÉ FUNKCIE

Dominantné

- *Objekty individuálnej rekreácie (najmä záhradné chatky, altánky, prístrešky)*

Vhodné

- *skladové a hospodárske objekty*

NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Všetky ostatné.

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- *V ZO Nad Výhonom môžu mať objekty maximálne 25 m².*
- *Stavby na individuálnu rekreáciu v záhradkárskych osadách musia spĺňať vzájomné odstupy stavieb min. 3m a odstupy min. 1m od hraníc pozemku.“*
- V časti **D. Regulatív funkčného využitia** sa dopĺňa na koniec časti odsek:

„Stabilizované územia zástavby rodinných domov
 - *stabilizované územie zástavby rodinných domov - je územie v meste, v ktorom je stabilizovaná zástavba prevažne individuálnymi rodinnými domami so záhradami, ktoré sú orientované k existujúcej cestnej sieti, čím je zjavne čitateľná uličná čiara podľa vymedzenia vo výkrese Komplexný urbanistický návrh;*
 - *v stabilizovanom území zástavby rodinných domov je za predpokladu splnenia všetkých ostatných regulatívov dovolené stavať maximálne 2 samostatne stojace RD za sebou, pričom minimálne jeden RD musí rešpektovať zjavnú uličnú čiaru v preluk;*

- o *to neplatí, len ak je v území schválený územný plán zóny.“*

Časť II. Zoznam verejnoprospešných stavieb

- V kapitole 3. **Verejnoprospešné stavby vyplývajúce zo zabezpečenia realizácie Územného plánu obce mesta Malacky**, sa dopĺňa na koniec časti nový odsek:

„18. Rekonštrukcia objektov kultúrno-historického dedičstva

Rekonštrukcia objektov historického významu chránené platnou legislatívou vrátane súvisiacich pozemkov

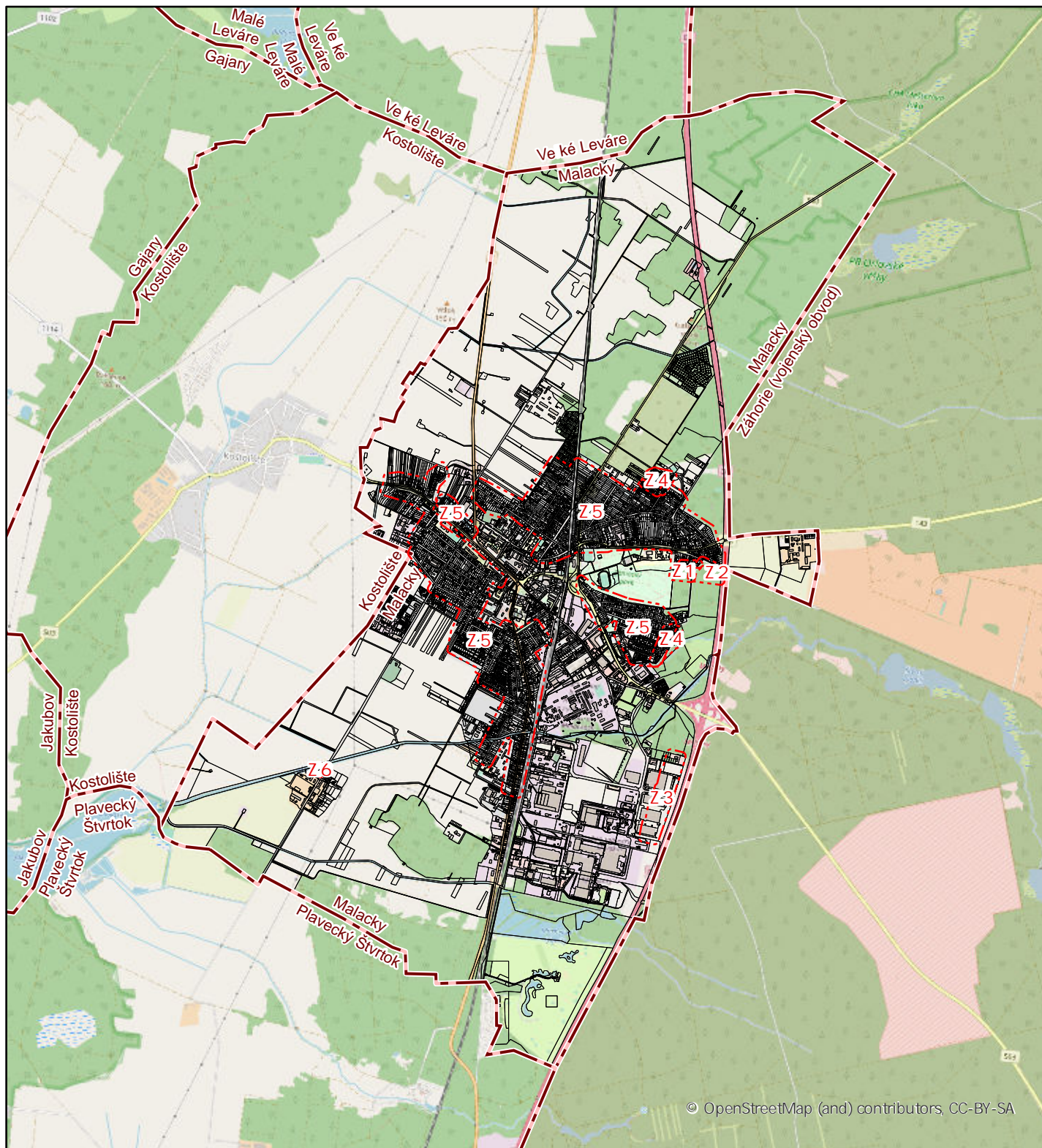
Tabuľka 1 Informatívna tabuľka NKP k dátumu spracovania Zmien a doplnkov

<i>Unifikovaný názov NKP</i>	<i>Zaužívaný názov NKP</i>	<i>Č. UZPF</i>
<i>POMNÍK</i>	<i>pomník padlým v I.sv.v.</i>	<i>443</i>
<i>KAŠTIEĽ S AREÁLOM</i>	<i>Pálffyovský kaštieľ</i>	<i>444</i>
<i>POMNÍK</i>	<i>pomník sovietskej armáde</i>	<i>445</i>
<i>KLÁŠTOR FRANTIŠKÁNOV</i>	<i>františkánsky kláštor</i>	<i>447</i>
<i>KOSTOL</i>	<i>farský kostol sv.Trojice</i>	<i>449</i>
<i>SOCHA NA STÍPE</i>	<i>socha sv.Františ.Xav.na stípe</i>	<i>450</i>



a rekonštrukcia kultúrnohistorických pamätihodností, najmä

Objekt liehovaru s areálom“.

príloha 2 k VZN - vymedzenie lokalít



Územný plán mesta Malacky
 Zmena a doplnok . 9/2021
 Návrh na prerokovanie

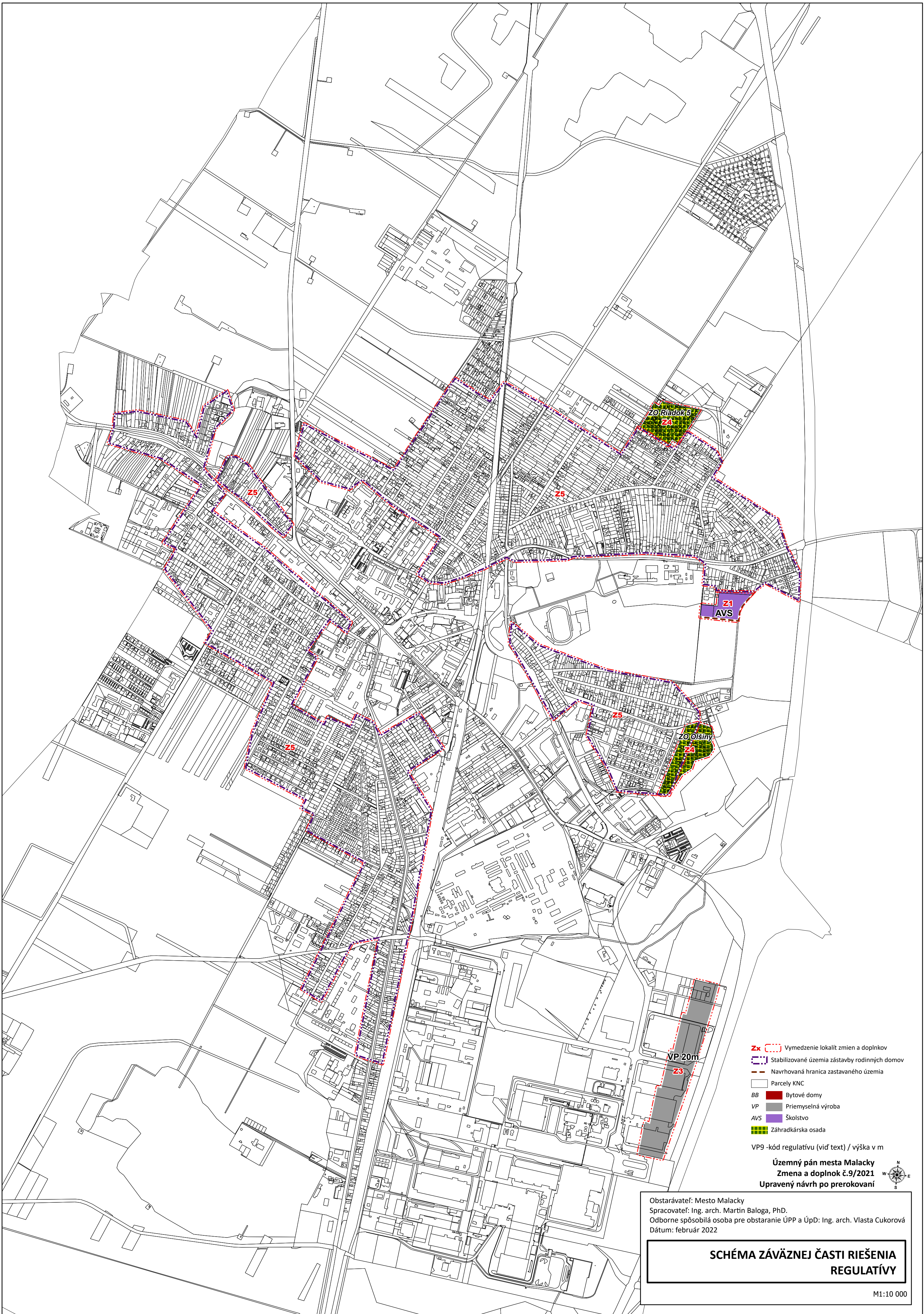
Z x  Vymedzenie lokalít zmien a doplnkov
 Hranice obcí

Obstarávate : Mesto Malacky
 Spracovate : Ing. arch. Martin Baloga, PhD.
 Odborne spôsobilá osoba pre obstaranie ÚPP a ÚpD: Ing. arch. Vlasta Čukorová
 Dátum: august 2021

Vymedzenie lokality

M1: 50 000

príloha 3 k VZN - schéma regulatívov



- Zx** Vymedzenie lokalít zmien a doplnkov
 - Stabilizované územia zástavby rodinných domov
 - Navrhovaná hranica zastavaného územia
 - Parcely KNC
 - BB** Bytové domy
 - VP** Priemyselná výroba
 - AVS** Školstvo
 - Záhradkárská osada
- VP9 - kód regulatívy (viď text) / výška v m

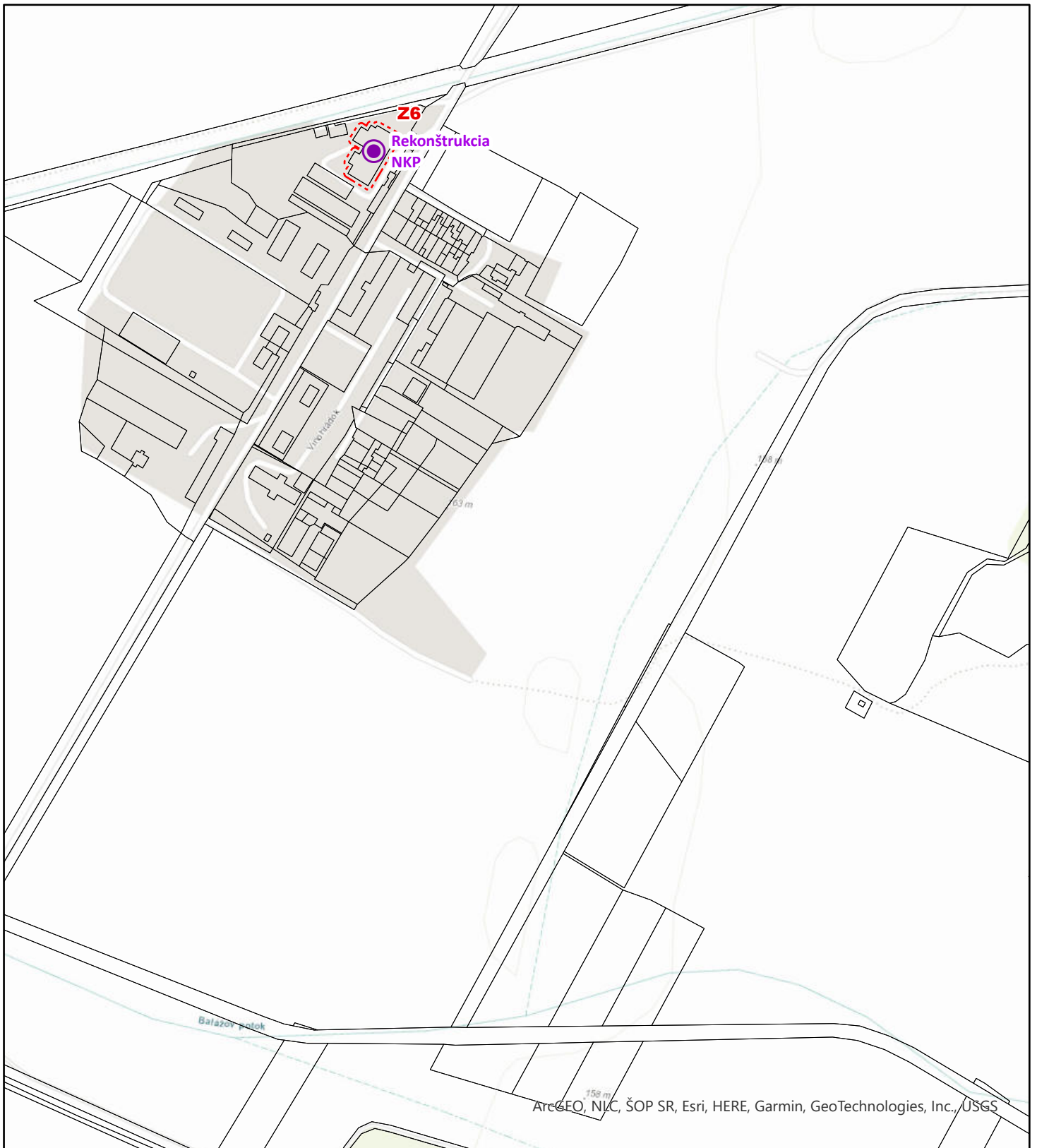
Územný plán mesta Malacky
Zmena a doplnok č.9/2021
Upravený návrh po prerokovaní



Obstarávateľ: Mesto Malacky
 Spracovateľ: Ing. arch. Martin Baloga, PhD.
 Odborne spôsobilá osoba pre obstaranie ÚPP a ÚpD: Ing. arch. Vlasta Čukorová
 Dátum: február 2022

**SCHÉMA ZÁVÄZNEJ ČASTI RIEŠENIA
 REGULATÍVY**

**príloha 4 k VZN - schéma
verejnoprospešných stavieb**



Územný plán mesta Malacky
 Zmena a doplnok č.9/2021
 Upravený návrh po prerokovaní



Legenda

- Zx Vymedzenie lokalít zmien a doplnkov
- Parcely KNC
- Označenie VPS

Obstarávateľ: Mesto Malacky
 Spracovateľ: Ing. arch. Martin Baloga, PhD.
 Odborne spôsobilá osoba pre obstaranie ÚPP a ÚpD: Ing. arch. Vlasta Cukorová
 Dátum: február 2022

**Plochy pre verejnoprospešné stavby,
 verejnoprospešné stavby**

8

M1:5 000