

Mesto Malacky na základe samostatnej pôsobnosti podľa článku 68 Ústavy Slovenskej republiky a podľa § 4 ods. 3 písm. j) a § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, v znení neskorších zmien a doplnkov a podľa § 27 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), vydáva toto

Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Malacky č. 4/2014 o záväzných častiach Zmien a doplnkov č. 7 územného plánu Mesta Malacky

§ 1

Predmet úpravy

(1) Týmto Všeobecne záväzným nariadením (ďalej len „nariadenie“) sa vyhlasujú záväzné časti Zmien a doplnkov č. 7 územného plánu Mesta Malacky (ďalej len „zmeny a doplnky“), schválené Mestským zastupiteľstvom v Malackách dňa 25.09.2014 uznesením č. 78/2014.

(2) Toto nariadenie stanovuje regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia¹ a vymedzuje verejnoprospešné stavby a plochy pre verejnoprospešné stavby² v uvedené v prílohe č. 1 tohto nariadenia.

§ 2

Uloženie dokumentácie

Dokumentácia schváleného územného plánu v znení zmien a doplnkov je uložená na Mestskom úrade Malacky, oddelení územného rozvoja a životného prostredia a na Okresnom úrade Bratislava, odbore výstavby a bytovej politiky, oddelení územného plánovania.

§ 3

Záväzné časti a regulatívy

(1) Zmeny a doplnky záväznej časti územného plánu a regulatívov funkčného využitia územia sú uvedené v prílohe č. 1 tohto nariadenia.

(2) Zmenami a doplnkami územného plánu sú riešené zmeny funkčného

využitia zastavaného územia v rozsahu Komplexného urbanistického návrhu zmien a doplnkov.

(3) Regulatívy funkčného využitia pozemkov, ako aj funkčné využitie pozemkov a maximálna podlažnosť sú riešené v rozsahu Komplexného urbanistického návrhu územného plánu a v prílohe č. 1 tohto nariadenia.

(4) Komplexný urbanistický návrh zmien a doplnkov je záväzný.

§ 4

Verejnoprospešné stavby a plochy pre verejnoprospešné stavby

Verejnoprospešné stavby, ktoré sú definované v zmenách a doplnkoch, sú uvedené v prílohe č. 1 tohto nariadenia.

§ 5

Záverečné ustanovenia

(1) Toto nariadenie č. 4/2014 bolo schválené Mestským zastupiteľstvom v Malackách uznesením číslo 78/2014 dňa 25. septembra 2014.

(2) Toto nariadenie nadobúda účinnosť 25. októbra 2014.

V Malackách 25. september 2014

¹ § 2 ods. 1 a § 13 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov

² § 13 ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov

RNDr. Jozef Ondrejka
primátor mesta

Príloha č. 1

Záväzné časti Zmien a doplnkov č. 7 územného plánu mesta Malacky.

1. Regulatívy územného rozvoja

1.1.Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia

Regulatívy územného rozvoja pre riešené územie sú definované v schválenom platnom územnom pláne v znení jeho zmien a doplnkov a vo VZN mesta Malacky č. 2/2002 zo dňa 28.10.2002, č. 7/2003 zo dňa 18.12.2003, č. 7/2005 zo dňa 22.09.2005, č. 6/2006 zo dňa 26.10.2006, č. 1/2008 zo dňa 31.01.2008, č. 9/2010 zo dňa 25.06.2010 a č. 7/2013 zo dňa 20.06.2013 a zostávajú v platnosti.

Limity priestorového usporiadania v skladbe:

- Hustota obývanosti územia
- Zastavanosť územia
- Max. výška zástavby (podlažnosť, možnosť zobytnenia podkrovia, maximálna konštrukčná výška, maximálna výška nad úrovňou terénu)
- Minimálna plocha zelene

sú stanovené v nasledujúcej tabuľke, pričom jednotlivé lokality sú očíslované a limity pre danú lokalitu sú spracované v tabuľke. Tieto limity sú pre dané lokality záväzné.

Regulatívy zástavby:

Lokalita č.	IZP (%)	VH (počet)	SV (m)	KZ (min %)
Lokalita č. 2 funkcia VD	70	1 nadzemné podlažie (hala)	Do 12,00 m	30
Lokalita č. 3 funkcia BB3 HO 300/ha	60	3 nadzemné podlažia + využiteľné podkrovia	Jednotlivé podlažia do 3,00 m	40
Lokalita č. 4 Funkcia zariadenie verejného vybavenia		2 nadzemné podlažia + využiteľné podkrovia	Jednotlivé podlažia do 3,30 m	
Lokalita č. 5 Funkcia BB3 HO HO 200/ha	60	3 nadzemné podlažia + využiteľné podkrovia	Jednotlivé podlažia do 3,00 m	40
Lokalita č. 6 Funkcia BRZ BR	60	2 podlažia + využiteľné podkrovia	Jednotlivé podlažia do 3,00 m	40
BB HO 200/ha	60	4 podlažia + využiteľné podkrovia	Jednotlivé podlažia do 3,00 m	40
Lokalita č. 9 Funkcia VP	100	1 nadzemné podlažie (hala)	Do 15,00 m	

IZP – index zastavaných plôch, udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území k jej celkovej výmere

VH - výšková hladina je daná smerným počtom nadzemných podlaží, ktorý je potrebné z hľadiska celkovej hmotnostnej charakteristiky daného bloku zachovať

SV – svetlá výška jednotlivých podlaží

KZ – koeficient zelene

HO – hustota obyvateľstva

Poznámka:

Lokalita č. 9 je v súčasnosti vybetónovaná plocha s objektmi.

Ďalšie záväzné podmienky pre spracovanie následnej projektovej dokumentácie:

- Na celom území mesta Malacky musí byť pre funkčné bloky väčšie ako 5000 m² vypracovaná urbanistická štúdia, ktorá bude lokalitu riešiť ako celok, v súlade s požiadavkami § 4 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (ďalej len stavebný zákon). Obsah a rozsah urbanistickej štúdie bude určený v zadaní, ktoré spracuje investor a ku ktorému bude mesto Malacky dávať súhlas podľa § 4 ods. 3 stavebného zákona. Táto štúdia bude prerokovaná primerane podľa § 21 stavebného zákona, pričom rozsah prerokovania bude stanovený mestom Malacky pri vydávaní súhlasu k zadaniu urbanistickej štúdie. Štúdia musí definovať zásady a regulatívy podrobnejšieho priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, musí riešiť napojenia na verejné dopravné a technické vybavenie územia vrátane kapacitného posúdenia napojenia na verejné dopravné a technické vybavenie územia a musí rešpektovať plánované zámery rozvoja dopravnej a technickej infraštruktúry.
- V prípade ak majiteľ stavby a/alebo pozemku bude chcieť realizovať v ochrannom pásme podzemného zásobníka plynu, ktorého prevádzkovateľom je firma Pozagas a.s. Malacky, prieskumné vrty hlbšie ako 30 m, požiadava vopred o stanovisko spoločnosť Pozagas.
- Pre budúcu bytovú výstavbu rešpektovať hranicu danú izolíniou pre hlukový indikátor v súlade s vyhl. MZ č. 549/2007 Z.z. Ku komplexnému posúdeniu území určených na funkciu bývania v rámci ďalších stupňov dokumentácie predložiť podrobné hlukové štúdie.
- Pre lokalitu č. 2 firmy ELVIP - **Zmena funkčného využitia pozemkov parcela č. 5586 zo súčasnej funkcie v územnom pláne les na funkčné využitie VD (plochy skladových a distribučných areálov) s využitím platného regulatívu územného plánu** sa požaduje spracovanie urbanistickej štúdie. V štúdiu bude stanovené percento zastavanosti pozemku maximálne 50% a bude tu zakomponovaná ochranná izolačná zeleň popri diaľnici a bude rešpektovaný záväzný regulatív ÚPN R-BSK 5.3.5. V prípade návrhu na výrub musí byť spracovaný dendrologický prieskum, na základe ktorého bude vyčíslená spoločenská hodnota drevín určených na výrub. K žiadosti o povolenie na výrub sa musí vyjadriť Okresný úrad Malacky, odbor ochrany životného prostredia, ochrana prírody. Taktiež musí riešiť voľný nástup do lokality Tri duby, pešie a cyklistické prepojenie cez cestu II/503, pričom bude zachovaná maximálna šírka zeleného pásu od koryta Maliny a bude minimalizovaný rozsah spevnených plôch. V rámci štúdie bude rešpektovaná územná rezerva pre rozšírenie diaľnice a cesty II/503 na cestu 1. triedy v súlade so záväznými regulatívami ÚPD R-BSK č. 8.16, 8.16.2.2 a 8.16.2.5. V rámci hmotovo – priestorového riešenia v zmysle ust. § 49 zákona č. 364/2014 Z.z. o vodách musí byť rešpektovaný 10,0 m pobrežný pozemok od brehovej čiary, z dôvodu zabezpečenia prístupu mechanizmov správcu k údržbe a kontrole koryta Maliny. Do vymedzeného pobrežného pozemku nie je možné umiestňovať vedenia a zariadenia technickej infraštruktúry, stavby trvalého charakteru, vrátane pevného oplotenia a súvislú vzrastlú zeleň.

- **V lokalite č. 4** bude záber lesných pozemkov minimalizovaný len na najnutnejšiu výmeru potrebnú pre výstavbu (stavba, príjazdová komunikácia a podobne), príjazdová komunikácia k stavbe bude riešená v najkratšom možnom smere. Ostatné časti pozemkov zostanú vedené ako lesné pozemky. Pri príprave ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie (urbanistická štúdia) musia byť rešpektované regulatívy záväznej časti ÚPN R-BSK 8.17.2 a 8.16.2.6, ktoré sa týkajú nevyhnutnosti rezervovať územnú rezervu pre rozšírenie diaľnice D2 a severné prepojenie diaľnice D2 s cestou I/2 (obchvat Malaciek) a teda k projektovej dokumentácii sa musí vyjadriť NDS a.s. Bratislava a SSC Bratislava ako aj BSK Bratislava
- V rámci urbanistickej štúdie pre lokalitu č. 5 **Jozefa Nikodéma a firmy KAJAGROUP s.r.o. - Zmena funkčného využitia pozemkov parcela č. 5538, 5537/1, 5539, 5542, 5543, 5544 a 5546 z funkcie verejná zeleň a areál lesného hospodárstva na funkčné využitie bývanie - bytové domy BB3** spolu s parcelami č. 5540, 5541/1, 5541/2, 5541/3, 5548, 5547/1, 5547/2 a 5634 bude navrhnuté napojenie tejto lokality na existujúcu okružnú križovatku na ceste II/503, pričom musí zostať zachovaný koridor na rozšírenie cesty II/503 a na cestu do lokality Sadová
- **Pre lokalitu č. 6 firmy FUNDUS-u s.r.o. v zastúpení firiem LOMAL s.r.o., GK Team s.r.o. a INTERPANE Slovensko s.r.o. - Zmena funkčného využitia pozemkov parcela č. 30001/1, 30001/2, 30001/3, 30001/4, 30001/5, 30001/6 a 30009 z funkcie VK - priemysel na funkčné využitie bývanie - rodinné domy a bytové domy BR a BB) s využitím platného regulatívu územného plánu** – sa stanovuje podmienka spracovať pre túto lokalitu návrh na posudzovanie vplyvov na životné prostredie (EIA) a následne územný plán zóny. V rámci územného plánu zóny rozdeliť navrhované územie na menšie funkčné bloky, ktoré budú spĺňať požiadavky na novovznikajúce lokality, pričom zóna bude dotknuté územie riešiť ako celok s umiestnením verejnej a občianskej vybavenosti ako aj podiel parkových plôch rekreácie a športu.

Záväzné regulatívy použité v zmenách a doplnkoch č. 7 územného plánu mesta Malacky:

1.1.1. Plochy čistého bývania — rodinné domy BR

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie mestského bloku slúži výlučne na bývanie v nízkopodlažnej zástavbe samostatnými rodinnými domami.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné funkcie:

- bývanie v rodinných domoch
- zeleň súkromných záhrad.

Vhodné funkcie

- malopodlažné bytové domy (do 3 nadzemných podlaží)
- malokapacitné zariadenia vybavenosti vzdelávania a kultúry,
- malé ihriská pre neorganizovaný šport pre potreby obyvateľov územia,
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia,
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie a plochy trás a zastávok MHD,
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň,

-nevyhnutné odstavné plochy pre automobily.

Podmienečne vhodné (prípustné) funkcie

-zariadenia maloobchodu, verejného stravovania a nerušiacich služieb pre obyvateľov územia,
-základné školstvo,
-základná zdravotnícka vybavenosť,
-malé ubytovacie zariadenia,
-malé zariadenia administratívy,
-kostoly a modlitebne, kultúrne, sociálne, zdravotnícke, športové zariadenia, MŠ pre obsluhu tohto územia,

NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

-výroba, veľkoobchod, skladovanie a zariadenia dopravy ako hlavné stavby
-všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov na účely bývania a znižujú kvalitu obytného prostredia,

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

-parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

1.1.2. Plochy čistého bývania – bytové domy BB

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie mestského bloku slúži výlučne na bývanie a predstavuje ho predovšetkým monofunkčná zástavba hromadnej bytovej zástavby (bývalá KBV).

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné funkcie

-bývanie vo viacpodlažných bytových domoch so 4 a viacerými nadzemnými podlažiami.

Vhodné funkcie

-malopodlažné bytové domy (do 4 nadzemných podlaží)
-zariadenia obchodu, verejného stravovania a nerušiacich služieb pre obyvateľov územia v parteri obytných budov,
-malokapacitné zariadenia cirkevné, kultúrne, sociálne, zdravotné, športové, predškolské a školské,
-malé ihriská a telocvične pre neorganizovaný šport pre potreby obyvateľov územia,
-odstavné miesta a hromadné garáže slúžiace potrebe funkčného využitia,
-nevyhnutné plochy technického vybavenia územia,
-príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie a plochy trás a zastávok MHD,
-parkovo upravená líniová a plošná zeleň,

Podmienečne vhodné (prípustné) funkcie

-bývanie v rodinných domoch
-objekty obchodno-obslužnej vybavenosti (maloobchodné zariadenia a zariadenia verejného stravovania) v samostatných objektoch

- zariadenia prechodného, pohotovostného a služobného bývania
- kostoly a modlitebne, kultúrne, sociálne, zdravotnícke, školské a športové zariadenia,

NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

- veľkokapacitná obchodná vybavenosť,
- ubytovacie zariadenia
- zariadenia výroby, skladov a výrobných služieb, ako aj zariadenia dopravy ako hlavné stavby,
- všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. hlukom, zápachom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov na účely bývania,
- samostatne stojace individuálne garáže,
- zariadenia na chov zvierat,

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

1.1.3. Plochy zmiešaného bývania rodinných a bytových domov BRZ

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie mestského bloku slúži výlučne na bývanie a predstavuje zmiešanú zónu bývania v rodinných a bytových domoch.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné funkcie

- bývanie v rodinných domoch
- zeleň súkromných záhrad
- bývanie vo viacpodlažných bytových domoch s 3 a viacerými nadzemnými podlažiami.

Vhodné funkcie

- malopodlažné bytové domy (do 4 nadzemných podlaží)
- zariadenia obchodu, verejného stravovania a nerušiacich služieb pre obyvateľov územia v parteri obytných budov,
- základná zdravotnícka vybavenosť,
- malokapacitné zariadenia vybavenosti vzdelávania a kultúry,
- menšie otvorené a kryté zariadenia pre neorganizovaný šport pre potreby obyvateľov územia,
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia,
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie a plochy trás a zastávok MHD,
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň,
- nevyhnutné odstavné plochy pre automobily.

Podmienečne vhodné (prípustné) funkcie

- vyššia zdravotnícka vybavenosť
- malé ubytovacie zariadenia, ktoré svojim objemom nemajú zásadný vplyv na siluetu ur. bloku,
- malé zariadenia administratívy,

-kostoly a modlitebne, kultúrne, sociálne, vzdelávacie, zdravotnícke, športové zariadenia, MŠ pre obsluhu tohto územia,

NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

- veľkokapacitná obchodná vybavenosť,
- ubytovacie zariadenia
- výroba, veľkoobchod, skladovanie a zariadenia dopravy ako hlavné stavby
- všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov na účely bývania,
- samostatne stojace individuálne garáže pre obyvateľov bytových domov,

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

1.1.4 Plochy areálov a zariadení verejného vybavenia AVV, AVA

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

AVV - Územie mestského bloku slúži na umiestňovanie plôch komerčnej občianskej vybavenosti (t.j. plôch s prednostným využitím pre komerčnú občiansku vybavenosť – zariadenia verejného stravovania a ubytovania, maloobchodu, služieb, športu, oddychu, rekreácie a kultúry, prevádzkované na komerčnom základe),

AVA - Verejná správa (štátna a miestna správa), administratíva, zmiešaná vybavenosť (s plošnou prevahou nekomerčných zariadení),

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné funkcie

- obchodné, a správne budovy podnikov administratívne budovy,
- obchodné a kancelárske zariadenia, zariadenia verejného stravovania, ubytovacie zariadenia a zábavné podniky,
- administratívne budovy štátnej správy a samosprávy,

Vhodné funkcie

- služobné byty a byty majiteľov zariadení, ďalšie byty nad podlažím určeným v zastavovacích podmienkach pre vybavenosť,
- zariadenia cirkevné, kultúrne, sociálne, zdravotné, športové a školské,
- odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia,
- nevyhnutné plochy technického vybavenia,
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie a plochy trás a zastávok MHD,
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň.

Podmienečne vhodné (prípustné) funkcie

- ostatné bývanie v polyfunkčných bytových domoch,
- nerušivé prevádzky drobnej výroby a služieb,
- čerpacie stanice pohonných hmôt mestského typu, ako súčasť parkovísk a garáží.

NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

-ostatné zariadenia výroby, skladov a výrobných služieb, ako aj zariadenia dopravy ako hlavné stavby,
všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov využívaných verejnosťou.

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

-parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov,
-v území, alebo jeho časti môže byť stanovený minimálny (maximálny) podiel podlažných plôch pre funkciu bývania.

1.1.5. Plochy priemyselnej výroby VP

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Na území mestského bloku sú umiestnené predovšetkým väčšie, najmä jestvujúce, zariadenia výroby, skladov a výrobných služieb, u ktorých sa predpokladá dlhodobá stabilita tejto funkcie.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné funkcie

-plochy a zariadenia priemyselnej výroby všetkých druhov, ľahký priemysel, ktorý nebude mať negatívne dopady na životné prostredie a bývanie

Vhodné funkcie

-plochy a zariadenia komunálnej a stavebnej výroby,
-sklady a skladovacie plochy,
-obchodné, kancelárske a správne budovy,
-služobné byty a byty majiteľov zariadení,
-čerpacie stanice pohonných hmôt,
-odstavné miesta a garáže,
-nevyhnutné plochy technického vybavenia územia,
-príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie a plochy trás a zastávok MHD,
-parkovo upravená líniová a plošná zeleň,

Podmienečne vhodné (prípustné) funkcie

-obchodné a administratívne budovy, nesúvisiace s hlavným funkčným využitím,
-výučbové a doškoloňovacie zariadenia,
-pohotovostné ubytovacie zariadenia,
-podnikové zdravotnícke zariadenia (ambulancia závodného lekára),
-doplňkové malé ihriská a rekondičné zariadenia,

NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

-bývanie v akejkoľvek podobe (okrem služobných bytov),
-zariadenia vybavenosti v akejkoľvek podobe (najmä však zariadenia školské, kultúrne, sociálne, zdravotné, cirkevné a športové) ako samostatné stavby.

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

-parkovanie užívateľov zariadení musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

1.1.6. Plochy skladových a distribučných areálov VD

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Na území mestského bloku sú umiestnené predovšetkým väčšie skladové a distribučné areály.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné funkcie

-distribučné sklady a skladovacie plochy.

Vhodné (konvenujúce) funkcie

-obchodné, kancelárske a správne budovy,
-služobné byty a byty majiteľov zariadení,
-čerpacie stanice pohonných hmôt,
-odstavné miesta a garáže,
-nevyhnutné plochy technického vybavenia územia,
-príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie a plochy trás a zastávok MHD
-parkovo upravená líniová a plošná zeleň

Podmienečne vhodné (prípustné) funkcie

-obchodné a administratívne budovy, nesúvisiace s hlavným funkčným využitím,
-výučbové a doškoloňovacie zariadenia,
-pohotovostné ubytovacie zariadenia,
-podnikové zdravotnícke zariadenia (ambulancia závodného lekára).

NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

-bývanie v akejkoľvek podobe (okrem služobných bytov),
-zariadenia vybavenosti v akejkoľvek podobe (najmä však zariadenia školské, kultúrne, sociálne, zdravotné, cirkevné a športové).

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

-parkovanie užívateľov zariadení musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

1.2. Regulatívy výškovej hladiny zástavby – maximálna výška zástavby

Výšková hladina je určená záväzným maximálnym počtom nadzemných podlaží, ktoré je potrebné z hľadiska celkovej hmotovej charakteristiky daného bloku zachovať. Regulatívy výškovej zástavby pre lokality, ktoré sú riešené v Zmenách a doplnkoch č. 7 územného plánu mesta Malacky, sú riešené v prílohe č. 1 textovej časti a v tabuľke, ktorá stanovuje limity priestorového usporiadania a je súčasťou záväznej časti.

1.3. Intenzita zastavania územia – zastavanosť územia

Intenzita zastavania je definovaná a vychádza z platného ÚPN – O. Pre jednotlivé lokality je uvedená v prílohe č. 1 textovej časti Zmien a doplnkov č. 7 územného plánu mesta Malacky a v tabuľke, ktorá stanovuje limity priestorového usporiadania a je súčasťou záväznej časti.

1.4. Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia

Pre verejné dopravné a technické vybavenie územia sú určené nasledovné regulatívy:

- hlavné prístupové obslužné komunikácie v jednotlivých lokalitách vybudovať vo funkčnej triede C3
- pozdĺž navrhovaných miestnych komunikácií funkčnej triedy C3 vybudovať aspoň jednostranný chodník v zmysle STN 73 6110
- každý pozemok, určený na výstavbu, musí byť prístupný z verejnej obslužnej komunikácie
- pri rodinných domoch v rámci vlastného pozemku musia byť pre každý rodinný dom umiestnené minimálne dve parkovacie miesta (vrátane garáže), pre bytové domy musia byť vybudované parkovacie plochy s počtom parkovacích miest minimálne podľa prepočtu statickej dopravy pre daný bytový dom
- v zástavbe rodinných domov pre pohotovostné parkovanie vytvoriť minimálne 1 stojisko na 1 rodinný dom pozdĺž obslužných komunikácií
- napojenie na pozemné komunikácie musí vyhovovať požiadavkám bezpečného užívania stavby a plynulej prevádzky na príľahlých pozemkoch
- napojenie na siete verejného technického vybavenia musia spĺňať všetky legislatívne podmienky a požiadavky príslušných STN
- každý rodinný dom musí byť vybavený kontajnerom alebo nádobou na zber komunálneho odpadu a pri bytových domoch musí byť vyhradený priestor pre vybudovanie stojiska na nádoby na komunálny odpad a separovaný zber odpadu

2. Koncepcia tvorby následnej územnoplánovacej dokumentácie mesta Malacky

Zmeny a doplnky č. 7 územného plánu mesta Malacky stanovujú požiadavku, že na celom území mesta Malacky musí byť pre funkčné bloky väčšie ako 5000 m² vypracovaná urbanistická štúdia, ktorá bude lokalitu riešiť ako celok, v súlade s požiadavkami § 4 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (ďalej len stavebný zákon). Obsah a rozsah urbanistickej štúdie bude určený v zadaní, ktoré spracuje investor a ku ktorému bude mesto Malacky dávať súhlas podľa § 4 ods. 3 stavebného zákona. Táto štúdia bude prerokovaná primerane podľa § 21 stavebného zákona, pričom rozsah prerokovania bude stanovený mestom Malacky pri vydávaní súhlasu k zadaniu urbanistickej štúdie. Štúdia musí definovať zásady a regulatívy podrobnejšieho priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, musí riešiť napojenia na verejné dopravné a technické vybavenie územia vrátane kapacitného posúdenia napojenia na verejné dopravné a technické vybavenie územia a musí rešpektovať plánované zámery rozvoja dopravnej a technickej infraštruktúry.

Pre lokality č. 2, 4, 5 a 8 je potrebné spracovať urbanistickú štúdiu, ktorá musí definovať zásady a regulatívy podrobnejšieho priestorového usporiadania a funkčného využívania územia vrátane kapacitného posúdenia napojenia na verejné dopravné a technické vybavenie územia a musí rešpektovať plánované zámery rozvoja dopravnej a technickej infraštruktúry, **pre lokalitu č. 6** sa stanovuje požiadavka na spracovanie územného plánu zóny v súlade s požiadavkami § 13 vyhlášky č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

3. Verejnoprospešné stavby

Verejnoprospešnými stavbami v riešenom území sú cestné komunikácie. Zároveň budú verejnoprospešnými stavbami všetky verejné inžinierske siete.

Pre uskutočnenie verejnoprospešných stavieb bude možné podľa § 108 a násl. §§ zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení zákona č. 103/1990 Zb., zákona č. 262/1992 Zb., zákona NR SR č. 136/1995 Z.z., zákona NR SR č. 199/1995 Z.z., nález Ústavného súdu SR č. 286/1996 Z.z., zákona NR SR č. 229/1997

Z.z., (úplné znenie vyhlásené pod č. 109/1998 Z.z.), zákona č. 175/1999 Z.z., zákona č. 237/2000 Z.z., zákona č. 416/2001 (po nadobudnutí účinnosti od 1.1.2003), zákona č. 553/2001 Z.z. a nálezu Ústavného súdu SR č. 217/2002 Z.z. pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť, alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť.