

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. 7/2013 o záväzných častiach Zmien a doplnkov územného plánu mesta Malacky

§ 1

Predmet úpravy

(1) Týmto Všeobecne záväzným nariadením (ďalej len „nariadenie“) sa vyhlasujú záväzné časti zmien a doplnkov územného plánu mesta Malacky (ďalej len „zmeny a doplnky“), schválené Mestským zastupiteľstvom v Malackách dňa 20. júna 2013 uznesením č. 55/2013.

(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 Obvodnom úrade Bratislava, odbore výstavby správy 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) Zmeny vo vymedzení zastavaného územia sú uvedené na výkrese č. 14 „Zmena hranice zastavaného územia“ a na výkrese „Komplexný urbanistický návrh zmien a doplnkov územného plánu“.

(4) Regulatív funkčného využitia pozemkov, ako aj funkčné využitie pozemkov a maximálna podlažnosť sú riešené v rozsahu Komplexného urbanistického návrhu územného plánu.

(5) 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. 7/2013 bolo schválené Mestským zastupiteľstvom v Malackách uznesením číslo 55/2013 dňa 20. júna 2013.

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

V Malackách 20. jún 2013

RNDr. Jozef Ondrejka
primátor mesta

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

Záväzné časti Zmien a doplnkov územného plánu mesta Malacky 2011

1. Regulatívy územného rozvoja

1.1. Regulatívy funkčného využitia územia

Regulatívy územného rozvoja pre riešené územie sú definované v schválenom platnom územnom pláne a vo všeobecnom záväznom nariadení mesta Malacky č. 2/2002.

- Pre zástavbu rodinnými domami v lokalitách č. 5., 7., sa uplatní regulatív ako funkčná plocha čistého bývania – rodinné domy tak, ako je uvedený v prílohe tohto VZN
- V rámci územného plánu zóny pre lokalitu č. 5 požadujeme:
 1. určiť štruktúru novej zástavby a základné regulatívy
 2. navrhnuť prepojenie na existujúce komunikácie
 3. v rámci dopravy riešiť hlavné komunikačné prepojenia medzi ulicami Cesta mládeže a Jánošíkova a napojenie ulice Jánošíkova na ulicu Štúrovu a odtiaľ na cestu I/2 (Stupavská) popri novej škole
 4. definovať etapizáciu výstavby a komunikačné prepojenia ulíc Jánošíkova – Hollého – Cesta mládeže s podrobnosťou umiestnenia týchto komunikácií na konkrétne parcely
 5. navrhnuť rozmiestnenie verejných priestranstiev, priestorov na služby, umiestnenie námestia a detských ihrísk
- V lokalite č. 6 je potrebné zachovať pozdĺž toku Malina pás v šírke 25 m od brehu koryta toku so zachovaním brehových porastov, pričom tento pás zostane neoplotený a verejne prístupný.
- V lokalite č. 9 na Továrenskej ulici musí zostať zachovaný zelený pás o šírke minimálne 3 m medzi komunikáciou Továrenská a budúcou výstavbou, kde musia zostať zachované existujúce vzrastlé stromy
- Rozvojové zámery bytovej funkcie v lokalitách s vysokou hladinou podzemných vôd sú podmienené technickou sanáciou záujmových území (ide o veľmi podmoknutý terén, ktorý treba pred výstavbou odvodniť)
- V prípade ak majiteľ stavby a/alebo pozemku bude chcieť realizovať v ochrannom pásme 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.

1.2. Regulatívy výškovej hladiny zástavby

Výšková hladina je určená smerným počtom nadzemných podlaží, ktoré je potrebné z hľadiska celkovej hmotovej charakteristiky daného bloku zachovať.

Pre lokalitu č.4. je záväzný počet 6 nadzemných podlaží.

Pre lokality č. 5, 7 a 10 je stanovená maximálna podlažnosť v zmysle regulatívu č. BR2

Pre lokalitu č.8. PM5 je 5 nadzemných podlaží.

Pre lokalitu č. 9. je výškový limit (VK) z pôvodného ÚPN.

1.3. Intenzita zastavania

Intenzita zastavania je definovaná a vychádza z platného ÚPN – O v lokalitách 4, 10. **Pre lokality č. 5 a 7 bude stanovená v územnom pláne zóny.**

2. Koncepcia tvorby následnej územnoplánovacej dokumentácie mesta Malacky

Závazná časť platného Územného plánu obce mesta Malacky ako aj uznesenie č. 22/2009 z rokovania Mestského zastupiteľstva hovorí, že pre zabezpečenie ďalšieho rozvoja mesta a racionálneho využívania jeho územia treba v ďalšom období vypracovať samostatný územný plán zóny v lokalitách č.1 a 5. V súlade s tým sa pre ďalšie využitie riešeného územia požaduje obstarat' a schváliť územný plán zóny pre lokalitu č. 5 a 7.

3. Verejnoprospešné stavby

Verejnoprospešnými stavbami v riešenom území sú cestné komunikácie - cyklotrasa v lokalite č. 3b, komunikácie v lokalite č. 5, predĺženie komunikácii v lokalite č.7. 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., nálezu 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.

4. Regulatív územného rozvoja pre lokalitu č. 5 a č. 7

Plochy čistého bývania - rodinné domy

BR2

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

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

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

o PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné funkcie

- bývanie v rodinných domoch
- zeleň súkromných záhrad.

Vhodné funkcie

- malopodlažné bytové domy
- malokapacitné zariadenia vybavenosti vzdelávania a kultúry,
- malé ihriská pre neorganizovaný šport pre potreby obyvateľ'ov 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 obyvateľ'ov 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,

o 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 užívateľ'ov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľ'ov,