

Mesto MALACKY



Zadanie

**pre spracovanie zmien a doplnkov č. 7
Územného plánu obce mesta Malacky**

november 2013

Zadanie na spracovanie zmien a doplnkov č. 7 územného plánu mesta Malacky.

1. Určenie účelu obstarávania Zmien a doplnkov.

Dôvodom pre obstaranie Zmien a doplnkov územného plánu č. 7 mesta Malacky sú požiadavky na zmeny územného plánu mesta Malacky, ktoré mesto Malacky eviduje od posledných zmien a doplnkov, sú tu zahrnuté tie požiadavky, ktoré neboli v prechádzajúcich žiadostiach doplnené (POZAGAS a.s.), respektíve žiadosti, ktoré boli zamietnuté (ELVIP), ako aj požiadavky vlastníkov pozemkov v k.ú. Malacky na zmenu funkčného využitia plôch v rámci územného plánu.

1. Požiadavky firmy POZAGAS a.s. na zmeny v platnom územnom pláne mesta Malacky v znení jeho zmien a doplnkov (príloha č. 1):

1. V kapitole **2.2.9 Nerastná surovinná základňa**, jej využitie a ochrana, str. 22 je potrebné uviesť aktuálny stav a to, **že na ochranu podzemného zásobníka zemného plynu PZZP Láb 4. stavba je určené Chránené územie Kostolište, (určené rozhodnutím Obvodného banského úradu v Bratislave č.j. 1686/1999 zo dňa 5.10.1999).**
2. V tejto kapitole na str. 22 bude odstránený odstavec:
„V návrhu Územného plánu obce Malacky sa predbežne uvažuje s umiestnením bytovej výstavby v juhovýchodnej časti navrhovaného chráneného územia podzemného zásobníka zemného plynu Kostolište I. za predpokladu, že tento zámer neznemožní, resp. nesťaží jeho využívanie. Kolíziu bude potrebné riešiť v súlade s platnou legislatívou na úrovni prevádzkovateľa podzemného zásobníka zemného plynu POZAGAS-u a.s. Malacky a štátnej správy – Obvodného banského úradu Bratislava.“
3. Následne treba nadväzujúce odkazy a prognózy na tento zámer z územnoplánovacej dokumentácie odstrániť.
4. V kapitole **2.3.4. Počet obyvateľov v urbanistických obvodoch Malaciek**, str. 29, treba opraviť v súlade s vyššie uvedeným údajom o prognóze pre obvod 013-Z Borníčok.
5. V kapitole **3.1.2. Dopravno-urbanistická koncepcia rozvoja mesta**, str. 37, budú odstránené koncepcie označené **tučným písmom** a to: *„Územný plán ako základný koncepčný prístup dopravno-urbanistického riešenia uvedených problémov a požiadaviek navrhuje nasledovné riešenie:*
 - **prepojenie ciest I/2 a II/590 južne od priestoru Pozagas-u na ceste I/2, južne od hospodárskeho dvora AGRA M v súbehu s melioračným kanálom v kategórii C11,5/80,**
 - **vytvorenie okruhu mesta po západnej strane v smere z Družstevnej ulice cez Veľkomoravskú ulicu na cestu Mládeže, s jeho napojením na Stupavskú cestu v priestore dnešnej transformovne (vo funkčnej triede B2 s typovým šírkovým usporiadaním v kategórii MZ 14/50 (9/50)) a prepojenie cesty II/503 z Družstevnej po severnej strane na cestu I/2 s napojením na križovatku Brnianskej a Kukučínovej ulice (vo funkčnej triede B1 s typovým šírkovým usporiadaním v kategórii MZ 14/50 (9/50))**
6. V kapitole **3.1.3. Koncepcia rozvoja obytnej zástavby mesta**, str. 39, bude veta o vytvorení *„nových ulíc medzi súčasnými ulicami: ... medzi ulicami Olšovského a J. Kubinu predĺžením Pribinovej“* zosúladená so štúdiou zastavanosti ulice J. Kubinu, ktorá bola odsúhlasená mestom Malacky

a spoločnosťou POZAGAS a.s. v roku 2011 vzhľadom na skutočnosť, že predmetné územie sa nachádza v ochrannom a bezpečnostnom pásme sondy M20.

7. V kapitole 3.2. **Urbanistická koncepcia jednotlivých urbanistických obvodov**, urbanistický obvod 03-Doliny str. 42, bude doplnené, že **stavby, ktoré sa nachádzajú v ochranných a bezpečnostných pásmach plynárenských zariadení sa budú pri rekonštrukcii a/alebo novej výstavbe riadiť podmienkami uvedenými v štúdiu zastavanosti pre zónu 2, prípadne zónu 3.**
8. V kapitole 3.3. **Etapizácia výstavby**, str. 48, vo vete „*rozvíjať nové aktivity malého a stredného podnikania pozdĺž Brnianskej ulice*“ bude doplnené, že **stavby, ktoré sa plánujú situovať do tejto oblasti sa pri novej výstavbe budú riadiť podmienkami uvedenými v štúdiu zastavanosti pre zónu 2.**
9. V tejto časti bude odstránená veta „*vybudovať prepojenie ciest I/2 a II/590 južne od priestoru Pozagas-u na ceste I/2, (južne od hospodárskeho dvora AGRA M) a s mimoúrovňovým križovaním so železničnou traťou*“.
10. V kapitole 3.4. **Vymedzenie zastavaného územia**, str. 49, bude z prognózy vylúčené rozšírenie súčasne zastavaného územia mesta v priestoroch „*urbanistického obvodu Borničok*“ (navrhované plochy pre bývanie pozdĺž ulice J. Kubinu) a bude upresnená možná zástavba v tejto oblasti v súlade so štúdiou zastavanosti pre túto oblasť (zóna 4).
11. V kapitole 5.1.6. **Nová bytová výstavba 2001-2015**, str.62, bude vylúčená **prognóza bytovej výstavby v územnom obvode O13-Z Borniček**, uvedená v príslušnej tabuľke. V tejto kapitole na str. 63 je takisto nutné aktualizovať príslušnú tabuľku s uvedením prognóz pre možné rozširovanie mesta Malacky v územnom obvode 13.
12. V kapitole 5.4.3. **Živočišna výroba**, str. 85 je uvedené, že sa navrhuje využívať územie hospodárskeho strediska Nový dvor pre podnikateľské aktivity. V tejto kapitole bude doplnené, že všetky zámery využitia územia budú vopred prerokované so spoločnosťou POZAGAS a.s. Malacky a s Obvodným bankským úradom v Bratislave. V stavbách hospodárskeho strediska Nový dvor a na príľahlých pozemkoch sa nesmú vykonávať podnikateľské aktivity spojené s výkonom požiarne nebezpečných prác a činností špecifikovaných vo vyhláske Ministerstva vnútra SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii.
13. V zmenách a **doplnkoch č. 1/2007**, ktorými sa mení a doplnia Územný plán mesta Malacky v znení neskorších zmien a doplnkov, schválený uznesením MZ v Malackách č. 112/2002 zo dňa 28.10.2002 (samostatná príloha) bude zrušený zámer individuálnej bytovej výstavby v lokalite 1/2007, t.j. v území na severozápadnom okraji mesta v urbanistickom obvode 13 „Borničok“ (na ľavej strane ulice J.Kubinu) v priamom styku so zastavaným územím mesta. Uvedené územie sa nachádza v Chránenom území Kostolište. Pre výstavbu v tejto oblasti (zóna 4) mimo hraníc Chráneného územia Kostolište a mimo ochranného pásma sondy M20 bola spracovaná štúdia zastavanosti, v ktorej sú uvedené podmienky, za akých spoločnosť POZAGAS a.s. bude súhlasiť s realizáciou výstavby. Ostatné územie, ktoré bolo riešené uvedenými zmenami a doplnkami č.1/2007, zostane nezmenené.

2. Požiadavka firmy ELVIP (príloha č. 2):

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.

3. Požiadavka Ing. Kamila Kotláríka (príloha č. 3):

Zmena funkčného využitia pozemkov parcela č. 3250 a 3251/16 zo súčasnej funkcie v územnom pláne VK na funkčné využitie **bývanie BB3** s využitím platného regulatívu územného plánu.

4. Požiadavka JaH s.r.o. (príloha č. 4):

Zaradenie pozemkov parcela č. 5311/14, 5311/15 pri diaľnici (v súčasnosti vedené ako les bez porastov, pozemky nie sú v územnom pláne riešené) s funkčným využitím **na stavbu zariadení verejného vybavenia** s využitím platného regulatívu územného plánu.

5. Požiadavka Jozefa Nikodéma a formy KAJAGROUP s.r.o. (príloha č. 5):

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**. Do tejto zmeny odporúčame zaradiť aj parcely č. 5540, 5541/1, 5541/2, 5541/3, 5548, 5547/1, 5547/2 a 5634, čo sú okolité parcely vo vlastníctve VLM š.p.

6. Požiadavka FUNDUS-u s.r.o. v zastúpení firiem LOMAL s.r.o., GK Team s.r.o. a INTERPANE Slovensko s.r.o. (príloha č. 6):

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**) s využitím platného regulatívu územného plánu.

7. Požiadavka MINERVASIS-u s.r.o (príloha č. 7 – pôvodný regulatív):

Zmena záväzného funkčného regulatívu pre lokalitu 5 (Sadová) doplnením dominantných funkcií o bývanie v bytových domoch a služby.

2. Cieľ riešenia.

- Cieľom Zmien a doplnkov je vyhovieť požiadavkám žiadateľov o zmenu územného plánu mesta Malacky tak, aby boli v súlade so záujmami mesta Malacky.

3. Požiadavky na riešenie.

- Do textovej časti zapracovať požiadavky na výstavbu pre nasledovné štyri zóny, pre ktoré sú spracované Štúdie zastavanosti, takto:

Zóna 1: Ochranné pásmo sondy v Chránenom území Kostolište a/alebo mimo Chráneného územia Kostolište v zastavanom území mesta Malacky s hranicou zastavaného územia k 31.8.1999 evidovanou katastrálnym úradom, t.j. vo vzdialenosti do 150 m od sondy (§79, ods.2, písm. g) zákona SNR č. 251/2012 Z.z. o energetike) a v okolí sond M 11 a M 20 aj v nezastavanom území mesta Malacky mimo Chráneného územia Kostolište (v zmysle prílohy č. 1, M 1:5000).

Zóna 2: Bezpečnostné pásmo sondy v časti presahujúcej ochranné pásmo sondy v Chránenom území Kostolište a/alebo mimo Chráneného územia Kostolište v zastavanom území mesta Malacky s hranicou zastavaného územia k 31.8.1999 evidovanou katastrálnym úradom, (§80, ods. 2, písm. i) zákona SNR č. 251/2012 Z.z. o energetike) t.j. vo vzdialenosti 150 m až 250 m od sondy (v zmysle prílohy č. 1, M 1:5000).

Zóna 3: Oblasť mimo ochranného a bezpečnostného pásma sondy v Chránenom území Kostolište v zastavanom území mesta Malacky s hranicou zastavaného územia k 31.8.1999 evidovanou katastrálnym úradom, t.j. vo vzdialenosti viac ako 250 m od sondy (v zmysle prílohy č. 1, M 1:5000).

Zóna 4: Bezpečnostné pásmo sondy v časti presahujúcej ochranné pásmo sondy mimo Chráneného územia Kostolište v nezastavanom území mesta Malacky,

t.j. vo vzdialenosti 150 m až 250 m od sondy (v zmysle prílohy č. 1, M 1:5000, výlučne sa myslí oblasť ľavej strany ulice J. Kubinu, v bezpečnostnom pásme sondy M 20, mimo Chráneného územia Kostolište).

Zóna 2 a 3 sa týka nasledovných ulíc: Kozia, Hviezdoslavova, Družstevná, Kukučínova, Brnianska, ktoré zasahujú najmä bezpečnostné pásma sond M 11, M 19, MZ 44, MZ 93, MZ 97, MZ 98, M 50 a M 47.

Podmienky pre výstavbu v jednotlivých zónach sú nasledovné:

Zóna 1

- a) Spoločnosť POZAGAS a.s. nesúhlasí s novou bytovou a nebytovou výstavbou a to ani pri rešpektovaní podmienok špecifikovaných pre zónu 2.
- b) Pri rekonštrukciách existujúcich objektov a prípojkách inžinierskych sietí je potrebné požiadať o súhlas s ich realizáciou v súlade so zákonom o energetike. Na základe žiadosti bude zámer individuálne posúdený spoločnosťou POZAGAS a.s.
- c) V predmetnom území sa nebudú vykonávať podnikateľské aktivity spojené s výkonom požiarne nebezpečných prác a činností špecifikovaných vo vyhláske Ministerstva vnútra SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii, t.j. nebudú sa v existujúcich stavbách vytvárať miesta a vykonávať činnosti so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru.

Zóna 2

Na získanie súhlasu spoločnosti POZAGAS a.s. musí stavba spĺňať nasledovné podmienky:

- a) Stavebný zámer musí byť v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou a so štúdiou zastavanosti pre danú oblasť.
- b) Podmienky pre výstavbu stanovené v štúdiu zastavanosti pre zónu 2 stavebný úrad uvedie v rozhodnutí o umiestnení stavby v zmysle § 39a zákona č. 50/1976 Zb. (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a § 4 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.
- c) Náklady, ktoré sú vyvolané podmienkami pre výstavbu stanovenými spoločnosťou POZAGAS a.s. znáša investor stavby.
- d) Stavby budú mať maximálne dve nadzemné podlažia.
- e) V stavbách je odporúčané eliminovať výskyt okenných otvorov v obvodových stenách v smere k plynárenskému zariadeniu (sonda), pre zasklenie okenných otvorov je nutné použiť izolačné dvojsklo, prípadne k presvetleniu použiť iné stavebné materiály ako sklo (napr. sklobetón).
- f) V stavbách a na príľahlých pozemkoch sa nebudú vykonávať podnikateľské aktivity spojené s výkonom požiarne nebezpečných prác a činností špecifikovaných vo vyhláske Ministerstva vnútra SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii, t.j. v stavbách sa nebudú vytvárať miesta a vykonávať činnosti so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru.
- g) Stavebník a budúci užívateľ Stavby bude rešpektovať prípadné ďalšie obmedzenia výkonu požiarne rizikových prác a činností na svojom pozemku, pri ohlásených podzemných opravách na sonde a pri výkone opráv, resp. činností spojených s odstraňovaním porúch na sonde.

- h) Bude zabezpečená prejazdnosť miestnej komunikácie, pokiaľ je súbežne používaná aj ako prístupová cesta k sondám.
- i) Spoločnosti POZAGAS a.s. bude písomne oznámené začatie a ukončenie stavebných prác.
- j) Nebudú obmedzené žiadne prevádzkové práce na sonde (podzemná oprava sondy, kontrola, údržba, čistenie, meranie, geologický prieskum, prípadne ďalšie).
- k) V prípade vzniku mimoriadnej udalosti budú akceptované pokyny vedúceho likvidácie havárie.
- l) Krátkodobo bude akceptovaná zvýšená hlučnosť počas špecifických prác na sonde (napr. počas podzemnej opravy sondy), prípadné opatrenia na zníženie hladiny hluku bude znášať stavebník a/alebo budúci užívateľ.
- m) Stavebník alebo budúci užívateľ stavby nebude brániť výkonu geologických a geofyzikálnych výskumných meraní v Chránenom území Kostolište a/alebo v ochranných a bezpečnostných pásmach mimo Chráneného územia Kostolište súvisiacich s prevádzkou PZZP Láb 4. stavba.
- n) Pri rekonštrukciách existujúcich objektov a prípojkách inžinierskych sietí bude spoločnosť POZAGAS a.s. požiadaná o posúdenie a odsúhlasenie zámeru.
- o) Stavebník je povinný požiadať spoločnosť POZAGAS a.s. o vyjadrenie k vrtu hlbšiemu ako 30 m a jeho odsúhlasenie pred jeho realizáciou.

Zóna 3

Podmienky pre realizáciu stavby v zóne 3:

- a) Stavebný zámer musí byť v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou a so štúdiou zastavanosti pre danú oblasť.
- b) Podmienky pre výstavbu stanovené v štúdiu zastavanosti pre zónu 3 stavebný úrad uvedie v rozhodnutí o umiestnení stavby v zmysle § 39a zákona č. 50/1976 Zb. (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a § 4 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.
- c) Stavby budú mať maximálne dve nadzemné podlažia.
- d) Bude zabezpečená prejazdnosť miestnej komunikácie, pokiaľ je súbežne používaná aj ako prístupová cesta k sondám.
- e) Krátkodobo bude akceptovaná zvýšená hlučnosť počas špecifických prác na sonde (napr. počas podzemnej opravy sondy), prípadné opatrenia na zníženie hladiny hluku bude znášať stavebník a/alebo budúci užívateľ.
- f) Stavebník alebo budúci užívateľ stavby nebude brániť výkonu geologických a geofyzikálnych výskumných meraní v Chránenom území Kostolište súvisiacich s prevádzkou PZZP Láb 4. stavba.
- g) Stavebník je povinný oznámiť spoločnosti POZAGAS a.s. realizáciu vrtu hlbšieho ako 30 m.

Zóna 4

Podmienky pre zónu 4 sú totožné s podmienkami pre zónu 2.

- Ďalej zmeny a doplnky určia štruktúru novej zástavby a základných regulatívov, stanovia maximálnu podlažnosť v jednotlivých lokalitách, v prípade potreby stanovia nový záväzný regulatív
- Je potrebné doriešiť prepojenie nových lokalít na sieť existujúcich komunikácií novými komunikáciami
- Rešpektovať genofondovo významné lokality
- Navrhnuť riešenie napojenia na existujúce rozvody inžinierskych sietí
- Rešpektovať existujúce trasy vedení a koridory vedení navrhovaných v platnom územnom pláne
- Stanoviť, pre ktoré nové lokality je potrebné spracovať urbanistickú štúdiu alebo územný plán zóny

4. Vymedzenie riešeného územia.

Územie je vymedzené v priložených návrhoch a prílohách

5. Požiadavky na varianty a alternatívy riešenia.

Nakoľko ide o zmeny a doplnky žiadame spracovať riešenie invariantne a priamo v návrhu.

6. Požiadavky na obsah:

Obsah dokumentácie musí byť v súlade s vyhláškou MŽP SR č. 55/2001 Z.z. § 13 obsah územného plánu, pričom sa tento obsah primerane prispôsobí rozsahu Zmien a doplnkov.