

Mesto MALACKY



**ÚZEMNÝ PLÁN OBCE
MESTA MALACKY
ZMENY A DOPLNKY 2006**

Malacky, marec 2006

Názov dokumentácie:

**Územný plán obce
mesta Malacky
zmeny a doplnky 2006**

Obstarávateľ:

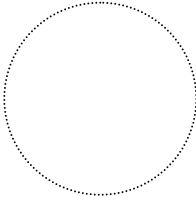
Mesto Malacky

Spracovateľ:

AUREX, s.r.o., Bratislava

Hlavný riešiteľ:

Ing. arch. Vojtech Hrdina, CSc.

<p>Mesto Malacky potvrďuje platnosť zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie v zmysle uznesenia Mestského zastupiteľstva č. zo dňa</p>	
<p>Termín účinnosti od</p>	<p>RNDr. Jozef Ondrejka primátor</p>
	

Riešiteľský kolektív:

hlavný riešiteľ:

Ing. arch. Vojtech Hrdina, Ph.D.

urbanizmus:

**Ing. arch. Vojtech Hrdina, Ph.D.
Ing. arch. Lenka Stankovská**

ochrana prírody, ÚSES,
prírodné podmienky,
životné prostredie:

Mgr. Pavol Minarových

poľnohospodárstvo a
lesné hospodárstvo:

Mgr. Pavol Minarových

doprava:

Ing. Ján Konček, Ph.D.

vodné hospodárstvo:

Ing. Vasil Ded'ô

zásobovanie elektrickou energiou¹⁾:

Ing. Vasil Ded'ô

zásobovanie plynom:

Ing. Vasil Ded'ô

počítačová grafika:

**Ing. Ladislav Červeň
Ing. arch. Lenka Stankovská**

OBSAH:

1. DÔVODY PRE OBSTARANIE ZMENY A DOPLNKU 2006 ÚPN O MESTA MALACKY	1
2. CIELE RIEŠENIA ZMENY ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE	1
3. POŽIADAVKY NA SPRACOVANIE A ROZSAH NÁVRHU ZMENY ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE	1
4. ZÁKLADNÉ VÝCHODISKOVÉ PODKLADY	2
5. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA ZMENY A DOPLNKU ÚPN O MALACKY	3
6. SÚČASNÉ A NAVRHOVANÉ VYUŽITIE ÚZEMIA PODĽA PLATNÉHO ÚPN O MALACKY	3
7. NAVRHOVANÉ VYUŽITIE ÚZEMIA PODĽA ZMENY A DOPLNKOV 2006	3
7.1. Návrh funkčného využitia riešeného územia	3
7.2. Urbanistické podmienky	4
7.3. Dopravno-urbanistické podmienky	4
7.4. Vymedzenie ochranných pásiem	4
7.5. Zájmy obrany štátu, požiarnej ochrany a civilnej obrany obyvateľstva	4
8. DOPRAVA A TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA	5
8.1. Cestná (automobilová) doprava	5
8.2. Statická doprava	5
8.3. Zásobovanie riešeného územia pitnou vodou	5
8.4. Odkanalizovanie riešeného územia	6
8.5. Zásobovanie riešeného územia plynom	7
8.6. Zásobovanie riešeného územia elektrickou energiou	8
8.7. Zásobovanie teplom	9
9. ÚZEMNÝ SYSTÉM EKOLOGICKEJ STABILITY A OCHRANA ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA	10
10. VYHODNOTENIE PREDPOKLADANÝCH ZÁBEROV PPF	10
10.1. Odňatie poľnohospodárskej pôdy z PPF a vyňatie lesných pozemkov z LPF	10
10.2. Odňatie poľnohospodárskej pôdy z poľnohospodárskeho pôdneho fondu	11
10.3. Zhodnotenie predpokladaného odňatia poľnohospodárskej pôdy	11
10.4. Vyňatie lesných pozemkov z lesného pôdneho fondu	12
10.5. Vyhodnotenie návrhu sadzby odvodov za predpokladané vyňatie lesného pôdneho fondu	13
11. REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA	14
11.1. Regulatívy funkčného využitia územia	14
12. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY	15
13. NÁVRH NA ZMENU VZN	16
14. GRAFICKÉ PRÍLOHY	18

1. Dôvody pre obstaranie zmeny a doplnku 2006 ÚPN O mesta Malacky

Územný plán obce mesta Malacky bol schválený mestským zastupiteľstvom uznesením č. 112/2002 dňa 28.10.2002. Jeho záväzná časť bola vydaná všeobecným záväzným nariadením mesta Malacky č. 2/2002. V roku 2003 boli vypracované zmeny a doplnky, ktoré boli schválené mestským zastupiteľstvom uznesením č. 194/2003 dňa 18.12.2003 a ich záväzná časť bola vydaná všeobecným záväzným nariadením mesta Malacky č. 7/2003.

V roku 2005 boli spracované zmeny a doplnky, ktoré boli schválené mestským zastupiteľstvom uznesením č. 106/2005 dňa 22.9.2005 a ich záväznosť bola vydaná všeobecným záväzným nariadením mesta Malacky č. 7/2005.

Dôvodom obstarania Zmien a doplnkov územného plánu mesta Malacky je požiadavka súkromných vlastníkov ako aj mesta Malacky na zmenu funkčného využitia plôch v rámci územného plánu. Ide o plochy pre umiestnenie kompostárne a o začlenenie plochy určenej ako výhľadovej plochy pre výrobu do návrhovej časti územného plánu.

V súlade s platným zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov mesto Malacky pristúpilo z vyššie uvedených dôvodov k vypracovaniu zmeny a doplnkov schváleného Územného plánu obce mesta Malacky.

2. Ciele riešenia zmeny územnoplánovacej dokumentácie

Cieľom zmeny a doplnku územného plánu mesta Malacky je vytvoriť podmienky pre rozvoj záujmov mesta a vlastníkov dotknutých parciel zabezpečením v územnom pláne plochy pre umiestnenie kompostárne tak, aby sa vytvorili podmienky pre nasledovné vypracovanie projektovej dokumentácie a zmenou klasifikácie plochy pre stavebnú, komunálnu výrobu a výrobné služby z „výhľadová“ na „návrhová“ pre výstavbu pneuservisu.

Administratívneho územia mesta Malacky sa zmena a doplnok dotýka v časti urbanistických obvodov č. 13 Borníčok a č. 15 Orlie vršky.

3. Požiadavky na spracovanie a rozsah návrhu zmeny územnoplánovacej dokumentácie

Návrh zmeny a doplnku územného plánu mesta Malacky je vypracovaný v súlade so zákonom č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a ostatných súvisiacich právnych predpisov platných v SR.

Navrhovaná zmena a doplnok je vypracovaný v mierke 1 : 5 000 a tvorí samostatnú grafickú prílohu Územného plánu obce mesta Malacky v rozsahu časti vymedzeného územia.

Návrh zmeny a doplnku územného plánu je vypracovaný na doplnenie textovej časti, grafická časť je vypracovaná v mierke 1 : 5 000 ako samostatná príloha a návrhu na

zmeny záväznej časti ÚPN O.

4. Základné východiskové podklady

Podkladom pre vypracovanie návrhu zmeny a doplnku územného plánu mesta bola písomne vyjadrená požiadavka mesta a mestom dodané snímky katastrálnej mapy s vymedzením riešeného územia a vyjadrenia dotknutých organizácií k rozvojovým zámerom (k výstavbe jednotlivých areálov).

5. Vymedzenie riešeného územia zmeny a doplnku ÚPN O Malacky

Predmetom Zmien a Doplnku k ÚPN O mesta Malacky sú lokality, ktoré sa nachádzajú mimo zastavaného územia mesta Malacky.

Lokalita pre umiestnenie kompostárne biologického odpadu leží v severovýchodnej časti Malaciek v urbanistickom obvode 15 Orlie vršky na lesnom pozemku v predĺžení Hlbokej ulice v susedstve skládky komunálneho odpadu. Ide o časť parcely č. 5469 ležiacu medzi prístupovou komunikáciou k skládke odpadu a diaľnicou o výmere približne 1 ha, ktorá je v užívaní VLM SR OZ Malacky. Využitelná plocha pre kompostáreň je z východnej časti ohraničená ochranným pásmom diaľnice (100 metrov od osi príľahlého jazdného pásu).

Lokalita pre umiestnenie pneuservisu leží v urbanistickom obvode 13 Borníčok na hranici s urbanistickými obvodmi 03 Doliny a 04 Malacky – sever. Lokalita je lichobežníkového tvaru, je priestorovo vymedzená zo západu ulicou Brnenskou a z juhovýchodu Poľnou ulicou a z južnej strany lokalitu ohraničuje existujúca plocha individuálnych garáží.

6. Súčasné a navrhované využitie územia podľa platného ÚPN O Malacky

Navrhované lokality sú v súčasnosti nevyužívané žiadnym spôsobom pre účely mestských funkcií. Ide o plochy lesa a poľnohospodárskej pôdy, na ktorých sa nevykonáva žiadna cieľná činnosť.

V návrhu ÚPN O mesta Malacky je lokalita, ktorá je v Zmenách a doplnku navrhovaná pre umiestnenie kompostárne, určená pre plochy zelene lesov mimo zastavaného územia mesta.

Lokalita, v ktorej Zmeny a doplnok ÚPN O mesta Malacky navrhujú umiestniť pneuservis, je v ÚPN O mesta Malacky navrhnutá ako plocha komunálnej, stavebnej výroby a výrobných služieb vo výhlade.

7. Navrhované využitie územia podľa zmeny a doplnkov 2006

7.1. Návrh funkčného využitia riešeného územia

V súlade s požiadavkou mesta Malacky sa pôvodne navrhované funkčné využitie dotknutých lokalít v ÚPN O mesta Malacky mení a obe lokality sú navrhnuté na zaradenie do zastavaného územia mesta.

Navrhovaná lokalita budúcej kompostárne na severovýchodnej okraji mesta sa navrhuje ako funkčná plocha poľnohospodárskej výroby (regulatív č. 9.1.16, VPP).

Lokalita v Zmenách a doplnku ÚPN O mesta Malacky navrhovaná ako plocha pre výstavbu pneuservisu zostáva z hľadiska funkčného využitia v návrhu ÚPN O mesta Malacky ako plocha komunálnej a stavebnej výroby a výrobných služieb, mení sa z plochy výhľadovej na plochu navrhovanú (regulatív č. 9.1.18, VK).

7.2. Urbanistické podmienky

Podľa platného Územného plánu mesta Malacky v znení Zmien a doplnkov sa obe riešené lokality nachádzajú v okrajových polohách mesta Malacky mimo jeho zastavaného územia na ploche poľnohospodárskej pôdy a lesa. Obe dotknuté lokality nadväzujú svojim navrhovaným funkčným využitím na súčasné využívanie plôch v susedstve riešeného územia.

Pre navrhovanú výstavbu a využitie predmetných lokalít je potrebné dodržať stanovené ochranné pásma diaľnice v dotyku navrhovanej kompostárne a ochranné pásmo VTL plynovodu, ktoré zasahuje do riešeného areálu pneuservisu.

7.3. Dopravno-urbanistické podmienky

Obe lokality riešené v Zmenách a doplnku ÚPN O mesta Malacky sú v súčasnosti dopravne napojené na existujúce komunikácie.

Lokalita pre výstavbu pneuservisu leží priamo v dotyku so štátnou cestou I/2 (Brnenská ulica) a je ohraničená aj ďalšou komunikáciou (Poľná ulica), ktorá v nezastavanom území pokračuje ako poľná cesta.

Lokalita pre navrhovanú kompostáreň je napojená na komunikačnú sieť v predĺžení Hlbokej ulice.

7.4. Vymedzenie ochranných pásiem

Na riešenom území oboch lokalít sa nie sú žiadne obmedzujúce prvky z hľadiska prvkov ochrany prírody, prírody alebo kultúrnych pamiatok.

Do riešeného územia pneuservisu zasahuje ochranné pásmo VTL plynovod DN 300, PN 2,5 MPa. V zmysle zákona č. 70/1998 Z.z. ochranné pásmo plynovodu do 500 mm je 8 m na obe strany kolmo na os plynovodu. Bezpečnostné pásmo plynovodu do 350 mm je 20 m na obe strany kolmo na os plynovodu. Tento VTL plynovod je v ÚPN mesta určený na preloženie do inej lokality. Kým dôjde k jeho preloženiu, musí byť pri výstavbe dodržané uvedené bezpečnostné pásmo

Plocha pre umiestnenie kompostárne biologického odpadu je priestorovo ohraničená ochranným pásmom diaľnice a priamo do ochranného pásma nezasahuje. Ochranné pásmo diaľnice je vymedzené v zmysle zákona č. 135/1961 Z.z. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) 100 m od osi príslušného jazdného pásu.

Potrebné kapacity zariadení technického vybavenia je možné plne saturovať voľnými kapacitami líniových prvkov ležiacich v susedstve riešených lokalít. Podrobnejšie vid' kapitolu 8.

Na riešenom území je potrebné vyňať nevyhnutnú časť poľnohospodárskej pôdy z poľnohospodárskeho pôdneho fondu pre účely zástavby objektmi pneuservisu a kompostárne.

7.5. Záujmy obrany štátu, požiarnej ochrany a civilnej obrany obyvateľstva

Riešené územie a zmeny v pôvodnom územnom pláne v danej lokalite nemajú dopad ani žiadny iný vplyv na záujmy obrany štátu. Ide o malé územie mimo evidovaných plôch, ktoré sú v záujme obrany štátu.

Z hľadiska požiarnej bezpečnosti je potrebné v ďalšom riešení a následnej výstavbe

zabezpečiť prístupové komunikácie zodpovedajúce požiadavkám požiarnej ochrany do každého objektu.

Z hľadiska civilnej obrany obyvateľstva novopostavených obytných objektov sa uvažuje s využitím príľahlých úkrytov. Podrobnejšie riešenie civilnej obrany obyvateľstva je predmetom následnej územnoplánovacej dokumentácie zóny.

8. Doprava a technická infraštruktúra

8.1. Cestná (automobilová) doprava

Pneuservis má dopravne výhodnú polohu v dotyku významnej komunikácie – cesty I/2, ktorá je v zmysle normy STN 73 6110 zaradená v zastavanom území do funkčnej triedy B1. Vzhľadom na súčasné funkčné zaradenie a dopravné zaťaženie nie je vhodné priame pripojenie pneuservisu. Vo výhlade sa uvažuje s preložením trasy I/2 do novej polohy severnejšie od riešeného územia. Po vybudovaní preložky I/2 do novej polohy prechádza funkčné zaradenie tejto komunikácie v dotyku riešeného územia na funkčnú triedu C2, čo umožňuje aj priame pripojenie pneuservisu. Riešenie pripojenia pneuservisu na terajšiu cestu I/2 do doby vybudovania jej preložky je potrebné odsúhlasiť so Slovenskou správou ciest. Odporúča sa pripojenie riešeného územia z Poľnej ulice s povrchovou úpravou a úpravou šírkového usporiadania na kategóriu MO8/30 funkčnej triedy D1 a to v potrebnej dĺžke podľa návrhu vstupu do pneuservisu.

Kompostáreň je napojená na komunikačnú sieť mesta v predĺžení Hlbokej ulice. Tento úsek je zaradený do funkčnej triedy D1. Pre zabezpečenie prízjazdu ku kompostárni ako aj k ostatným funkciám v danom priestore je potrebné podľa typu vozidiel šírkové usporiadanie vozovky – minimálne MO8/30.

8.2. Statická doprava

Odstavovanie a parkovanie vozidiel je potrebné riešiť v zmysle normy STN 73 6110 časti 16,3 a tabuľky 20. Odstavovanie a parkovanie vozidiel je potrebné umiestniť na vlastnom pozemku.

8.3. Zásobovanie riešeného územia pitnou vodou

8.3.1. Súčasný stav

Obe riešené lokality sú toho času nezastavané bez jestvujúcich rozvodov vody.

8.3.2. Návrh riešenia

Mesto Malacky je zásobované vodou zo záhorskeho skupinového vodovodu / ZSKV /, ktorého zdrojom pitnej vody sú vodné zdroje v okolí Perneku.

Areál pneuservisu bude napojený na mestský rozvod pitnej vody tj. na potrubie PVC DN 160 situované južne od riešenej lokality v Kukučínovej ulici. Jedná sa o prípojku DN 100, nakoľko táto bude zabezpečovať okrem pitnej vody aj požiarne vodu pre areál. Navrhovaný vodovod situovaný pozdĺž komunikácie bude po zrealizovaní slúžiť ako verejný. Na hranici pozemku na prípojke pre areál bude vybudovaná vodomerná šachta.

Areál kompostárne bude napojený na mestský rozvod pitnej vody PVC DN 160 situovaný južne od riešenej lokality v ulici Hlbokej. Jedná sa o prípojku DN 100,

nakoľko táto bude zabezpečovať okrem pitnej vody aj požiarne vodu pre areál. Navrhovaný vodovod situovaný pozdĺž komunikácie bude vybudovaný ako verejný, po vybudovaní odovzdaný do správy BVS, a.s. Na hranici pozemku na prípojke bude vybudovaná vodomerná šachta.

8.3.3. Výpočet potreby pitnej vody

Pneuservis

Pri 20 zamestnancov pneuservisu a potrebe 120 l/osobu/smenu budú potreby vody pre kuchynku a sociálne zariadenia nasledovné.

Denná potreba	$Q_d = 20 \times 120 = 2\,400$ l/deň
Priemerná potreba	$Q_p = 0,03$ l/sek
Ročná potreba	$Q_r = 770$ m ³ /rok

Podľa predbežných údajov bude potreba požiarnej vody $Q_{max} = 19,8$ l/sek.

Kompostáreň

Pri 8 zamestnancov kompostárne a potrebe 120 l/osobu/smenu budú potreby vody pre sociálne zariadenia nasledovné.

Denná potreba	$Q_d = 8 \times 120 = 960$ l/deň
Priemerná potreba	$Q_p = 0,01$ l/sek
Ročná potreba	$Q_r = 300$ m ³ /rok

Podľa predbežných údajov bude potreba požiarnej vody $Q_{max} = 12,0$ l/sek.

8.4. Odkanalizovanie riešeného územia

8.4.1. Súčasný stav

Mesto Malacky má vybudovanú jednotnú kanalizačnú sieť s centrálnou čistiacou stanicou odpadových vôd, ktorá je toho času v rekonštrukcii. V riešených lokalitách nie je vybudovaná kanalizačná sieť.

8.4.2. Návrh riešenia

Pneuservis

Odpadové vody zo sociálnych zariadení objektu budú odvádzané do žumpy, resp. napojené na mestskú kanalizáciu navrhovanú v ÚPN v Poľnej ulici.

Vývoz odpadových vôd zo žumpy bude zabezpečený fekálnymi autami do mestskej kanalizácie. Miesto vypúšťania vyvázaných odpadových vôd do kanalizácie určí jej prevádzkovateľ BVS,a.s. Zmluva na odvoz odpadových vôd bude uzavretá s organizáciou, ktorá má oprávnenie na túto činnosť.

Kompostáreň

Odpadové vody zo sociálnych zariadení objektu budú areálovou kanalizáciou odvádzané do navrhovanej žumpy, resp. do navrhovaného kanalizačného zberača na Hlbokej ulici v zmysle platného ÚPN. Vývoz odpadových vôd do mestskej kanalizácie bude zabezpečený fekálnymi autami. Miesto ich vypúšťania určí prevádzkovateľ kanalizácie. Zmluva na odvoz znečistených vôd bude uzavretá s organizáciou, ktorá

má oprávnenie na túto činnosť.

8.4.3. Množstvo odpadových vôd

Pneuservis

Množstvá odpadových vôd sú zhodné s potrebou pitnej vody, kde $Q_d = 2\,400$ l/deň.

Kompostáreň

Množstvá odpadových vôd sú zhodné s potrebou pitnej vody, kde $Q_d = 960$ l/deň.

Pri odvážaní odpadových vôd v dvojtýždňových intervalov a 6 pracovných dňoch v týždni bude množstvo odpadových vôd $Q_{2t} = 11,5$ m³. Na tento objem je potrebné nadimenzovať aj veľkosť úžitkového priestoru žumpy

8.4.4. Žumpa

Pri odvážaní odpadových vôd z pneuservisu v dvojtýždňových intervalov a 6 pracovných dňoch v týždni bude množstvo odpadových vôd $Q_{2t} = 29,0$ m³. Na tento objem je potrebné nadimenzovať aj veľkosť úžitkového priestoru žumpy.

8.5. Zásobovanie riešeného územia plynom

8.5.1. Súčasný stav

Na predmetných plochách nie je vybudovaný rozvod plynu, iba pozdĺž Brnenskej ulice je situovaný VTL plynovod DN 300, PN 2,5 MPa. Tento je v ÚPN mesta určený na preloženie do inej lokality. V riešenej lokalite kompostárne nie je vybudovaná prípojka plynu ani rozvod plynu.

8.5.2. Návrh riešenia

Pneuservis

Zemný plyn bude využívaný na vykurovanie objektu a ohrev teplej úžitkovej vody. Vykurovanie objektu bude zabezpečené kombinovaným spôsobom. Halový objekt bude vykurovaný plynovými závesnými žiaričmi o výkonoch po cca 20 kW, pri odbere plynu po 2,5 m³/hod. Prevádzková časť objektu a sociálne zariadenia budú vykurované plynovým nástenným kotlom s ohrevom teplej úžitkovej vody.

Kompostáreň

Zemný plyn bude využívaný na vykurovanie prevádzkového objektu a ohrev teplej úžitkovej vody pre zamestnancov kompostárne. Jedna sa o plynový nástenný kotol s ohrevom teplej úžitkovej vody.

8.5.3. Potreba plynu

Pneuservis

6 ks infražiaričov po á 2,5 m ³ /hod	15 m ³ /hod
1 ks nástenného kotla á 2,0 m ³ /hod	2 m ³ /hod
potreba plynu spolu	17 m ³ /hod

Pre zabezpečenie požadovaného množstva plynu bude pozdĺž komunikácie predĺžená vetva nízkotlakového plynovodu DN 80. Do riešeného areálu bude vybudovaná odbočka s meraním potreby plynu na hranici areálu vo verejne prístupnom mieste pri oplotení areálu.

Kompostáreň

1 ks nástenného kotla s potrebou 2,0 m³/hod.

Pre zabezpečenie požadovaného množstva plynu bude vybudovaná prípojka plynu DN 65 situovaná pozdĺž komunikácie jej predĺžením z jestvujúceho nízkotlakového plynovodu situovaného južne od riešeného územia v ulici B. Nemcovej. Do riešeného areálu bude vybudovaná odbočka s meraním potreby plynu na hranici areálu vo verejne prístupnom mieste pri oplotení areálu.

Alternatívne je možnosť vybudovania vlastného zásobníka plynu na propán-bután v areáli.

Bezpečnostné pásma plynovodov

Podľa zákona o energetike č. 656/2004 Z.z. je bezpečnostné pásmo VTL plynovodu pri dimenzií do 350mm po 20m na obe strany od potrubia. Pri navrhovaní nadzemných objektov je potrebné rešpektovať túto vzdialenosť.

8.6. Zásobovanie riešeného územia elektrickou energiou

8.6.1. Súčasný stav

Predmetná lokalita je nezastavaná, žiadne energetické zariadenia sa v tomto území nenachádzajú. Riešené územie nie je zabezpečené vzdušnými, resp. káblovými rozvodmi NN siete

8.6.2. Návrh riešenia

Pneuservis

Nároky na elektrickú energiu pre pneuservis sú určené na základe predpokladanej obostavanej plochy, inštalovaných technologických zariadení a osvetlenia areálu. V objekte uvažujeme s elektrizáciou v stupni „A“, tj. elektrická energia bude využívaná iba na osvetlenie. Vykurovanie bude zabezpečené plynovými telesami. Podľa predbežných podkladov uvažujeme zo zástavbou 840 m² podlahovej plochy, pri predpokladanej potrebe 25 W/m².

Priama potreba	21 kW
Potreba pre technológiu (odhad)	26 kW
Verejné osvetlenie (odhad)	3 kW
Inštalovaný výkon spolu	50 kW
Maximálny súčasný výkon	30 kW

Potrebu elektrickej energie navrhujeme zabezpečiť z existujúcej TS 0040-026 Uhoľné sklady situovanej na Kukučínovej ulici, vybudovaním káblovej prípojky NN – 0,4 kW, resp. vybudovaním vlastnej trafostanice napojenej na VN – 22 kW vedenie situované v bezprostrednej blízkosti pneuservisu v prípade ďalšej výstavby v lokalite.

Elektromerový rozvádzač a prípojková skriňa bude umiestnená na verejne prístupnom mieste v oplotení areálu.

Kompostáreň

Nároky na elektrickú energiu pre kompostáreň sú určené na základe predpokladanej pôdorysnej plochy prevádzkového objektu a osvetlenia areálu.

V objekte uvažujeme s elektrizáciou v stupni „A“, t.j. elektrická energia bude využívaná iba na osvetlenie. Vykurovanie bude zabezpečené plynovým kotlom. Podľa predbežných podkladov navrhujeme pri 100 m² podlahovej plochy, pričom na m² uvažujeme s potrebou 25 W.

Priama potreba	5,5 kW
Verejné osvetlenie (odhad)	1,5 kW
Rezerva pre napojenie laborat.	7,0 kW
Inštalovaný výkon spolu	14,0 kW
Maximálny súčasný výkon	7,0 kW

Prívod elektrickej energie navrhujeme zabezpečiť vzdušnou resp. káblovou prípojkou NN, napojenou na NN vedenie v blízkosti riešeného areálu. Elektromerový rozvádzač a prípojková skriňa bude umiestnená na verejne prístupnom mieste v oplotení areálu.

8.7. Zásobovanie teplom

8.7.1. Súčasný stav

V oboch riešených lokalitách alebo v ich blízkosti sa nenachádzajú zdroje tepla s potrebnou kapacitou na napojenie objektov areálov.

8.7.2. Návrh riešenia

Pneuservis

Zásobovanie tepla je navrhované z decentralizovaných zdrojov t.j. závesnými žiaričmi a kotlom na spaľovanie zemného plynu na základe predpokladaného obostavaného vykurovaného priestoru a počtu zamestnancov v pneuservise.

Kompostáreň

Zásobovanie tepla je navrhované z kotolne s kotlom na spaľovanie zemného plynu.

8.7.3. Potreba tepla

pneuservis

6 ks infražiaričov á 20 kW	120 kW
1 ks nástenný kotel	20 kW
potreba tepla spolu	140 kW

kompostáreň

Uvažujeme s objektom o vykurovanom objeme 300 m³. Pri dodržaní platných STN bude max. potreba tepla cca. 18,0 kW. Navrhujeme inštalovať nástenný kotel o

výkone 20 kW, nakoľko v tomto kotly bude zabezpečovaný aj ohrev teplej úžitkovej vody.

9. Územný systém ekologickej stability a ochrana životného prostredia

Riešené lokality zmien a doplnku ÚPN O mesta Malacky nie sú v priamom dotyku s prvkami ekologickej stability a nemajú negatívny vplyv životné prvky a prvky ekologickej stability.

10. Vyhodnotenie predpokladaných záberov PPF

10.1. Odňatie poľnohospodárskej pôdy z PPF a vyňatie lesných pozemkov z LPF

K vyhodnoteniu záberov plôch PPF a LPF pre Zmeny a doplnky ÚPN O Malacky boli použité nasledovné vstupné podklady:

- hranica zastavaného územia k 1.1.1990,
- bonitované pôdno-ekologické jednotky so 7-miestnym číselným kódom (podklad Výskumný ústav pôdozvedectva a ochrany pôd - Bratislava),
- zákon č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- vyhláška ministerstva pôdohospodárstva Slovenskej republiky č. 508/2004, ktorou sa vykonáva § 27 zákona č. 220/2004 Z.z.,
- zákon č. 326/2005 Z.z. o lesoch v znení neskorších predpisov,
- údaje z Hospodárskej knihy pre LHC Riadok – Veľké Leváre, doba platnosti 1999 - 2008, vyhotovené Strediskom HÚL pri VLM š.p. Pliešovce,
- kópia porastovej mapy z LHC Riadok – Veľké Leváre.

Predpokladá sa nasledovný rozsah záberov:

Trvalý záber celkom

- | | |
|-----------------------------|----------|
| • záber celkom | 1,553 ha |
| • z toho v zastavanom území | 0,000 ha |
| • mimo zastavané územia | 1,553 ha |

Záber nepoľnohospodárskeho pôdneho fondu (LPF)	0,988 ha
--	----------

Záber poľnohospodárskeho pôdneho fondu	0,565 ha
--	----------

Zo záberu poľnohospodárskej pôdy je:

- | | |
|--------------------------|----------|
| • v zastavaných územiach | 0,000 ha |
| • mimo zastavaných území | 0,565 ha |

10.2. Odňatie poľnohospodárskej pôdy z poľnohospodárskeho pôdneho fondu

Vyhodnotenie záberov PPF je spracované v tabuľkovej forme podľa lokalít, funkčného využitia, druhu pozemkov, skupiny BPEJ a užívateľa poľnohospodárskej pôdy.

Charakteristika poľnohospodárskeho pôdneho fondu na základe BPEJ

BPEJ	Pôdne typy	Kategória pôd	Poznámka
0122002	čiernice typické, stredne ťažké	1	chránené pôdy v zmysle zákona 220/2004 Z.z. o ochrane poľnohospodárskej pôdy
0121001	čiernice typické, ľahké, vysychavé	6	-

Tabuľka č. 1 – Vyhodnotenie návrhu na odňatie poľnohospodárskej pôdy z PPF a vyňatie pôdy z LPF

Lokalita	Funkcia	Celkom v ha	Záber plôch z toho		Záber PPF						Záver NPPF v ha	Závlahy	
			v zast. úz.	mimo z. ú.	celkom v ha	druh pozemku	BPEJ	Bonita	z toho				
									v zast. úz.	mimo z.ú.			
1.	pneuservis	0,565	-	0,565	0,565	orná pôda	0122002	1	-	0,154	-	100 %	
							0121001	6	-	0,411	-	0 %	
2.	kompostáreň	0,988	-	0,988		lesná pôda					0,988	-	
Spolu		1,553	-	1,553	0,565					-	0,565	0,988	

10.3. Zhodnotenie predpokladaného odňatia poľnohospodárskej pôdy

V zmysle zákona č.220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy je treba chrániť poľnohospodársku pôdu zaradenú podľa kódu bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky do prvej až štvrtej kvalitatívnej skupiny, uvádzanej v prílohe č. 3 zmieňovaného zákona ako aj pôdu s vykonanými hydromelioračnými, prípadne osobitnými opatreniami na zachovanie a zvýšenie jej výnosnosti a ostatných funkcií, napr. sady, vinice, chmeľnice, protierozne opatrenia.

Tabuľka: Vyhodnotenie trvalého záberu z hľadiska ochrany PPF v zmysle zákona 220/2004 Z.z. o ochrane PPF

typologicko produkčná kategória pôd	Záber PPF	Podiel celkovej výmery k zaberanej %
1	0,154	27,3
2	-	-
3	-	-
4	-	-
5- 9	0,411	72,7
Spolu	0,565	100

Pri poľnohospodárskom pôdnom fonde ide o trvalý záber PPF mimo zastavaného územia obce o výmere 0,565 ha. Takmer 30 % odnímaných pôd patrí medzi vysoko-produkčné poľnohospodárske pôdy zaradené do 1.- 4. skupiny BPEJ, špecificky do 1. skupiny kvality, podľa kódu BPEJ. Priamo podliehajú ochrane PPF. Zvyšok odnímaných pôd sa radí do 6. skupiny BPEJ tzv. málo produkčné pôdy.

Vlastníkom aj užívateľom odnímanej poľnohospodárskej pôdy je súkromný vlastník, vlastníkom lesného pozemku je mesto Malacky a jej užívateľom je VLM SR OZ Malacky.

Prevádzkovateľ stavby sa zaväzuje:

- nenarušovať ucelenosť honov a nesťažovať obhospodarovanie poľnohospodárskej pôdy nevhodným situovaním stavieb, jej delením a drobením alebo vytváraním častí nevhodných na obhospodarovanie poľnohospodárskymi mechanizmami,
- vykonať skrývku humusového horizontu poľnohospodárskych pôd odnímaných natrvalo a zabezpečiť ich hospodárne a účelné využitie na základe bilancie skrývky humusového horizontu.

10.4. Vyňatie lesných pozemkov z lesného pôdneho fondu

Pri využívaní lesných pozemkov na iné účely ako na plnenie funkcií lesov sa:

- chránia lesné pozemky najmä v ochranných lesoch a lesoch osobitného určenia,
- použije len nevyhnutne potrebná výmera lesných pozemkov a obmedzuje sa narúšanie celistvosti lesa,
- neobmedzuje využívanie funkcií okolitého lesa,
- zabezpečuje, ak je to účelné a technicky uskutočniteľné, skrývka organominerálnych povrchových horizontov pôdy a opatrenia na jej hospodárne využitie.

Pri územnom plánovaní vykonávanom podľa osobitného predpisu sú realizátori povinní na zabezpečenie funkcií lesov navrhnúť a odôvodniť najvhodnejšie riešenie z hľadiska ochrany lesných pozemkov a vyhodnotiť možné dôsledky alternatívnych riešení vrátane ich ekonomických dosahov.

Právnická alebo fyzická osoba, ktorá žiada o vydanie rozhodnutia, je povinná predložiť orgánu štátnej správy lesného hospodárstva zámer, ktorý obsahuje najmä:

- návrh využitia lesného pozemku a návrh opatrení zabezpečujúcich ochranu lesa pred ohrozením a poškodením,
- harmonogram prác na lesnom pozemku tak, aby tie boli vykonané mimo obdobia intenzívnych prác v lese a mimo obdobia osobitne významného z hľadiska funkcií lesa, najmä jarného zalesňovania, rozmnožovania živočíchov a zvýšeného rizika vzniku požiaru.

Náhrada za stratu mimoprodukčných funkcií lesa

Investor je povinný nahradiť stratu mimoprodukčných funkcií lesa (odvod). Základná výška odvodu je pri trvalom vyňatí súčinom hodnoty efektu mimoprodukčnej funkcie lesa za príslušný hospodársky súbor lesných typov za rubnú dobu uvedenej v prílohe č. 1 a príslušnej výmery. Základná výška odvodu sa zvyšuje za vyňatie lesného pozemku:

- na ktorom sa nachádzajú schválené zdroje lesného reprodukčného materiálu o 100 %,
- na vybudovanie skládky odpadov s výnimkou odpadov pri ťažobnej činnosti o 100 %
- v ochranných lesoch a lesoch osobitného určenia o 100 %.

Pri súbehu dôvodov zvýšenia základných výšok odvodu sa percento zvýšenia spočítava. Odvod a penále z omeškania sú príjmom štátneho rozpočtu.

Predmetom záberov sú lesné pozemky LHC Riadok – Veľké Leváre, ktoré budú vyňaté z LPF v súvislosti s budovaním kompostárne. Ide o územia západne od diaľnice D2, ktoré boli uznesením vlády Slovenskej republiky č. 754 z 3. júla 2002 odčlenené z Vojenského obvodu Záhorie.

Predmetné územia zaberajú v teréne lesné porasty s prevažujúcim zastúpením borovice, a prímiesou duba s rôznou vekovou štruktúrou. Nachádzajú sa na suchých humózných typologicky nevyvinutých hnedých, šedých lesných pôdach, na podklade viateho kremeťého piesku.

Približovacia vzdialenosť bola určená ako vzdialenosť na najbližší priesek, odvozná vzdialenosť ako vzdialenosť na drevosklad Malacky.

10.5. Vyhodnotenie návrhu sadzby odvodov za predpokladané vyňatie lesného pôdneho fondu

Výpočet odvodov je vypracovaný po jednotlivých dotknutých porastoch oddielu LHC Riadok – Veľké Leváre, je uvedený v nasledujúcom texte. Na záver je v tabuľkovej forme uvedená výsledná suma za celú plochu.

Oddiel č. 122

Porast č. 000E

Výmera (ha): 0,268

Číslo HSLT: 113

Počet drevín: 1

Kategória lesov: hospodársko - produkčný les

Drevina	Cieľové zastúpenie	Zakmenenie
borovica	1,00	0,85

Približovacia vzdialenosť (m): 300

Odvozná vzdialenosť (km): 3

Efekt mimoprodukčných funkcií lesa:

HSLT za 1 ha (Sk): 260 000

Výpočet odvodu:

- 0,268 ha x 260 000 Sk/ha = 69 680 Sk

Základný odvod:

69 680,00 Sk

Porast č. 000F

Výmera (ha): 0,494

Číslo HSLT: 113

Počet drevín: 1

Kategória lesov: hospodársko - produkčný les

Drevina	Cieľové zastúpenie	zakmenenie
dub	1,00	0,85

Približovacia vzdialenosť (m): 300

Odvozná vzdialenosť (km): 3

Efekt mimoprodukčných funkcií lesa:

HSLT za 1 ha (Sk): 260 000

Výpočet odvodu:

- 0,494 ha x 260 000 Sk/ha = 128 440 Sk

*Základný odvod:***128 440,00 Sk****Porast č. 000G****Výmera (ha): 0,226**

Číslo HSLT: 113

Počet drevín: 1

Kategória lesov: hospodársko - produkčný les

Drevina	Cieľové zastúpenie	zakmenenie
borovica	1,00	0,65

Približovacia vzdialenosť (m): 300

Odvozná vzdialenosť (km): 3

Efekt mimoprodukčných funkcií lesa:

HSLT za 1 ha (Sk): 260 000

Výpočet odvodu:

- 0,226 ha x 260 000 Sk/ha = 58 760 Sk

*Základný odvod:***58 760,00 Sk****Sumárny odvod za trvalý záber lesnej pôdy na LHC Riadok Veľké Leváre pre vybudovanie kompostárne.**

Porast	Výmera (ha)	Odvod (Sk)
000E	0,268	69 680
000F	0,494	128 440
000G	0,226	58 760
Celkom	0,988	256 880

Sumárny odvod za vyňatie **0,988 ha lesnej pôdy** z lesného pôdneho fondu predstavuje **256 880 Sk**.

11. Regulatívy územného rozvoja

11.1. Regulatívy funkčného využitia územia

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

Pre plochy kompostárne na severovýchodnom okraji mesta Malacky sa uplatní regulatív funkčná plocha poľnohospodárskej výroby (regulatív č. 9.1.16, VPP upravený v zmysle zmien a doplnkov 2006) a pre plochy pneuservisu na Brnianskej ulici sa uplatní regulatív ako funkčná plocha stavebnej a komunálnej výroby a výrobných služieb (regulatív č. 9.1.18, VK).

12. Verejnoprospešné stavby

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.

V riešenom území Zmien a doplnku ÚPN O mesta Malacky sa s verejnoprospešnými stavbami neuvažuje.

13. Návrh na zmenu VZN

Návrh na zmenu všeobecne záväzného nariadenia 2/2002 o záväzných častiach Územného plánu mesta Malacky v regulatíve č. 16 Plochy poľnohospodárskej výroby VPP Prílohy č. 3 Regulatívy funkčného využitia územia a v bode 4.7. Vymedzenie riešeného územia Prílohy č. 2.

16. Plochy poľnohospodárskej výroby VPP

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA

Na území mestského bloku sú umiestnené predovšetkým väčšie, najmä jestvujúce zariadenia poľnohospodárskej výroby a hospodárskej výroby a zariadenia lesnej výroby.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné funkcie

- plochy a zariadenia poľnohospodárskej výroby všetkých druhov
- hospodárske zariadenia lesnej výroby.

Vhodné funkcie

- plochy a zariadenia rastlinnej a živočíšnej výroby,
- kompostáreň biologického odpadu,
- hospodárske plochy a zariadenia lesnej 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 funkcie

- výučbové a doškolovalacie zariadenia,
- pohotovostné ubytovacie zariadenia,
- podnikové zdravotnícke zariadenia (ambulancia závodného lekára),
- doplnkové 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.

4.7. Vymedzenie riešeného územia

53. Súčasné zastavané územie mesta rozšíriť v smere rozvojových bytovo-komunálnych a výrobných plôch. Konkrétne ide o rozšírenie v priestoroch:

- urbanistického obvodu Vinohradské juhozápadným smerom (nové plochy pre bývanie a polyfunkčné bývanie vrátane súčasného cintorína a jeho navrhované rozšírenie),
- urbanistického obvodu Vinohrádok (súčasné výrobné a obytné plochy),
- urbanistického obvodu Borníčok (navrhované plochy pre bývanie pozdĺž ulice J. Kubinu a navrhované plochy pre komunálnu a stavebnú výrobu a výrobné služby pri štátnej ceste I/2)
- urbanistického obvodu Pasienky (rozvoj špecifického bývania, športovo-rekreačného areálu zhodnocovania druhotných surovín po rekultivácii bývalého smetiska),
- urbanistického obvodu riadok (navrhované plochy pre bývanie medzi diaľničným privádzačom a Záhradnou ulicou – tzv. „Padzelek“),
- urbanistického obvodu Marheček (rozvoj výrobnéj zóny pod dnešným účelovým zariadením Ministerstva vnútra SR a na juhu tak ako je vymedzený dnešný kataster mesta, kde v súčasnosti sídli Swedwood a príľahlé pozemky),
- urbanistického obvodu Orlie víšky (navrhované plochy poľnohospodárskej výroby v predĺžení Hlbokej ulice v priestore existujúcej skládky a odpadového dvora).

Návrh nového zastavaného územia je vyznačený vo výkrese „Komplexný urbanistický návrh“ a v schéme prílohy VZN Zmien a doplnkov ÚPN O mesta Malacky 2006.

14. Grafické prílohy

- 1.** Komplexný urbanistický výkres
- 2.** Verejné dopravné vybavenie
- 3.** Verejné technické vybavenie
- 4.** Zábery PPF
- 5.** Návrh zmeny zastavaného územia