

Mesto MALACKY



ÚZEMNÝ PLÁN OBCE
MESTA MALACKY
ZMENY A DOPLNKY 2009

Malacky, máj 2010

Názov dokumentácie:

**Územný plán obce
mesta Malacky**
zmeny a doplnky 2009

Obstarávateľ:

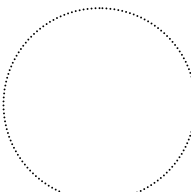
Mesto Malacky

Spracovateľ:

MAX – ART s.r.o., Bratislava

Hlavný riešiteľ:

Ing. arch. Milan Vanek

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

Riešiteľský kolektív:

hlavný riešiteľ:

Ing. arch. Milan Vanek

urbanizmus:

Ing. arch. Milan Vanek
Ing. arch. Otto Novitzky

Ing. arch. Kinga Václavová

ochrana prírody, ÚSES,
prírodné podmienky,
životné prostredie:

Ing. Katarína Staníková

poľnohospodárstvo a
lesné hospodárstvo:

Ing. Katarína Staníková

doprava:

Ing. Fedor Zverko

vodné hospodárstvo:

Ing. Jozef Krčmárik

zásobovanie elektrickou energiou:

Ing. Vojtech Tóth

zásobovanie plynom:

Ing. Stanislava Štibraný

požiarna ochrana:

Ján Čokyna

OBSAH:

1.	Dôvody pre obstaranie zmien a doplnkov	1
2.	Ciele riešenia zmien a doplnkov	1
3.	Požiadavky na spracovanie a rozsah návrhu zmeny územno plánovacej dokumentácie	1
4.	Základné východiskové podklady	2
5.	Vymedzenie riešeného územia zmien a doplnkov ÚPN – O Malacky	2
6.	Súčasný a navrhovaný využitie území podľa platného ÚPN – O Malacky	3
7.	Navrhovaný využitie území podľa zmien a doplnkov 2009	3
7.1.	Návrh funkčného využitia riešeného územia	3
7.2.	Urbanistické podmienky	4
7.3.	Dopravno – urbanistické podmienky	4
7.4.	Bytová výstavba	4
7.5.	Vymedzenie ochranných pásiem	4
7.6.	Zájmy obrany štátu, požiarnej ochrany a civilnej obrany obyvateľstva	4
8.	Doprava a technická infraštruktúra	5
8.1.	Cestná (automobilová) doprava	5
8.2.	Zásobovanie riešeného územia pitnou vodou	6
8.3.	Odkanalizovanie riešeného územia	6
8.4.	Zásobovanie riešeného územia plynom	7
8.5.	Zásobovanie riešeného územia elektrickou energiou	7
8.6.	Zásobovanie teplom	8
8.7.	Telekomunikácie	8
9.	Územný systém ekologickej stability a ochrana životného prostredia	8
10.	Vyhodnotenie perspektívneho použitia PP na iné účely	9
10.1.	Bonitové pôdno – ekologické jednotky v riešenom území	10
10.2.	Funkčné využitie riešeného územia	10
10.3.	Držiteľia a vlastníci poľnohospodárskej pôdy v zábere PP	10
10.4.	Vyhodnotenie predpokladaného využitia lesných pozemkov na iné účely	11
11.	Regulatívy územného rozvoja	11
11.1.	Regulatívy funkčného využitia územia	11
11.2.	Regulatívy výškovej hladiny zástavby	13
12.	Koncepcia tvorby následnej územnoplánovacej dokumentácie mesta Malacky	13
13.	Verejnoprospečné stavby	13
14.	Grafické prílohy	13

1. Dôvody pre obstaranie zmien a doplnkov 2009 ÚPN O mesta Malacky

Posledný Územný plán obce mesta Malacky bol schválený mestským zastupiteľstvom uznesením č. 112/2002 zo dňa 28.10.2002. Jeho záväzná časť bola vydaná všeobecným záväzným nariadením mesta Malacky č. 2/2002. Od roku 2003 do roku 2007 boli vypracované a schválené viaceré zmeny a doplnky (v rokoch 2003, 2005, 2006, 2007).

Dôvodom pre obstaranie Zmien a doplnkov 2009 územného plánu mesta Malacky sú požiadavky mesta Malacky, ako aj relevantné požiadavky viacerých vlastníkov jednotlivých pozemkov v k.ú. Malacky, na zmenu funkčného využitia viacerých plôch v rámci tohto územného plánu.

Na základe uvedených skutočností v súlade s platným zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov mesto Malacky pristúpilo k ich vypracovaniu.

2. Ciele riešenia zmeny územnoplánovacej dokumentácie

Cieľom zmien a doplnkov územného plánu mesta Malacky je vyhovieť skutočnostiam uvedeným v predošlom bode. Výsledkom je stanovenie záväzných pravidiel pre ďalší rozvoj preklasifikovaných dotknutých území,

3. Požiadavky na spracovanie a rozsah návrhu zmeny územnoplánovacej dokumentácie

Návrh zmien a doplnkov 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.

Požiadavky na spracovanie a rozsah návrhu zmien ÚPD sú nasledovné:

- Určenie štruktúry novej zástavby a základných regulatívov
- Prepojenie na existujúce komunikácie
- V rámci preklasifikovania pozemkov na funkčné využitie na výstavby rodinných domov dať do záväzných regulatívov pre investorov požiadavky na odstránenie negatívnych dopadov na bývanie z dôvodu priamej návaznosti na plochy komunálnej, stavebnej výroby a výrobných služieb.
- Rešpektovať genofondovo významné lokality
- Navrhnuť riešenie napojenia na existujúce rozvody inžinierskych sietí
- Rešpektovať existujúce trasy vedení a koridory vedení navrhovaných v platnom územnom pláne

Navrhované zmeny a doplnky sú vypracované v mierke 1 : 5 000 a tvoria samostatnú grafickú prílohu Územného plánu obce mesta Malacky v rozsahu časti vymedzených území. Do komplexného výkresu boli zapracované aj všetky predošlé zmeny a doplnky.

4. Základné východiskové podklady

Podkladom pre vypracovanie návrhu zmien a doplnkov územného plánu mesta boli nasledujúce dokumenty:

- písomne vyjadrené požiadavky mesta (Uznesenia Mestského zastupiteľstva - č. 105/2008 zo dňa 06.11. 2008 a č. 22/2009 zo dňa 12.03. 2009)
- platný ÚPN – O mesta Malacky (AUREX 2003)
- schválené predošlé zmeny a doplnky ÚPN - O
- Zadanie na Zmeny a doplnky č. 2009
- návrh ÚPN - O mesta Malacky – zmeny a doplnky 2009 (MAX – ART 2009)
- vyjadrenia a stanoviská dotknutých orgánov a organizácií k návrhu ÚPN – O mesta Malacky – zmeny a doplnky 2009
- súborné stanovisko Mesta Malacky k ÚPN – O mesta Malacky zmeny a doplnky 1/2009 zo dňa 08.12. 2009

5. Vymedzenie riešených území zmien a doplnkov ÚPN - O Malacky

Mesto Malacky podľa uznesení MsZ č. 105/2008 zo dňa 06.11.2008 a č. 22/2009 zo dňa 13.03. 2009 zahrnulo do Zadania na Zmeny a doplnky územného plánu mesta Malacky nasledovné lokality a územia:

Pre funkčné zmeny pozemkov:

1. - požiadavka vlastníka pozemku na ulici Veľkomoravskej na preklasifikovanie pozemkov popri predĺženej Veľkomoravskej ulici z terajšieho funkčného využitia na výstavby bytových domov na funkčné využitie na výstavbu rodinných domov.
2. - požiadavka vlastníka pozemku na ulici B. Němcovej na preklasifikovanie pozemkov z funkčného využitia pre plochy komunálnej, stavebnej výroby a výrobných služieb na funkčné využitie na výstavbu rodinných domov.
3. - požiadavka vlastníka pozemku na preklasifikovanie pozemku z funkcie ochrannej zelene na pozemku za autoservisom (lokality Za mlynom) na funkčné využitie na výstavbu rodinného domu.
4. - zmena funkčného využitia pozemku parcela č. 5600/4 v zóne C PTPZ Eurovalley zo zelene na pozemok za účelom výstavby haly (Plochy skladových a distribučných areálov –VD).
5. - zapracovanie štúdie obytnej zóny Sadová do návrhovej časti územného plánu s preklasifikovaním všetkých pozemkov medzi touto obytňou zónou a návrhovou časťou územného plánu z výhľadu do návrhu.
6. - areál na Stupavskej ul. (SAD) doplniť o funkciu bývania.

Zmeny pozemkov zo súčasného návrhu na zeleň:

7. - ľavý breh Balážovho potoka od Stupavskej ulice až po Vinohrádsku cestu v šírke cca 10 - 15 m a pás pozemku popri štátnej ceste I/2 od Balážovho potoka po Vampílsky les definovať na funkciu ako líniovú a ochrannú zeleň (IP9) v šírke cca 20m.

8. - parčík na Štúrovej ulici pri križovatke s Boreckého preklasifikovať na verejnú zeleň
9. - les Pánsky majetok zmeniť na lesopark

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

Navrhované lokality sú v súčasnosti definované nasledovne:

Pozemky:

1. - na ulici Veľkomoravskej je v ÚPN – O územie definované na výstavbu bytových domov (BB).
2. - na ulici B. Němcovej je územie určené na funkčné využitie pre plochy komunálnej, stavebnej výroby a výrobných služieb (VK).
3. - územie za autoservisom je definované na funkciu ochrannej zelene.
4. - parcela č. 5600/4 v zóne C PTPZ Eurovalley je definovaná ako zeleň.
5. - lokalita zóny Sadová je v ÚPN definovaná ako zmiešané územie:
a, v návrhu z časti určené k funkcii rodinné domy (RB), lesy,
b, z časti vo výhľade ako rodinné domy (RB), polyfunkčné územie obchodu a služieb (POS), verejná zeleň, šport a rekreácia.
6. - areál na Stupavskej ul. (SAD) má funkciu technického vybavenia hromadnej dopravy.

V zmenách a doplnkoch sú zahrnuté viaceré zmeny pozemkov zo súčasného návrhu na zeleň:

7. - ľavý breh Balážovho potoka od Stupavskej ulice až po Vinohrádku cestu a pás pozemku popri štátnej ceste I/2 od Balážovho potoka po Vampílsky les sú definované ako orná pôda
8. - parčík na Štúrovej ulici pri križovatke s Boreckého je priradený k funkcii bývanie (RB)
9. - pôvodne les

7. Navrhované využitie územia podľa zmien a doplnkov 2009

7.1 Návrh funkčného využitia riešených území

Pozemky budú preklasifikované nasledovne:

1. -na ulici Veľkomoravskej na funkčné využitie na výstavbu rodinných domov (RB).
2. -na ulici B. Němcovej na funkčné využitie na výstavbu rodinných domov (RB).

3. -za autoservisom (lokalita Za mlynom) na funkčné využitie na výstavbu rodinného domu (RB).
4. -parcela č. 5600/4 v zóne C PTPZ Eurovalley za účelom výstavby haly plocha skladových a distribučných areálov (VD).
5. -obytná zóna Sadová bude preklasifikovaná z výhľadu do návrhu s funkciou na výstavbu rodinných domov (RD) a verejnej zelene.
6. -areál na Stupavskej ul. (SAD) časť doplniť o funkciu bývania (BB).

Zmeny pozemkov zo súčasného návrhu na zeleň:

7. -ľavý breh Balážovho potoka od Stupavskej ulice až po Vinohrádku cestu a pás pozemku popri štátnej ceste I/2 od Balážovho potoka po Vampílsky les ako líniovú a ochrannú zeleň (IP9).
8. -parčík na Štúrovej ulici pri križovatke s Boreckého preklasifikovať na verejnú zeleň.
9. -les Pánsky majetok zmeniť na lesopark

7.2. Urbanistické podmienky

Navrhovanú zástavbu a využitie predmetných území je potrebné v ďalších stupňoch riešiť tak, aby sa zachovali v dostatočnej miere pozitívne atribúty ich doterajšieho charakteru (zelený pás, zeleň, navrhovaný biokoridor a pod). Realizovať opatrenia na zníženie hluku (sondy, doprava). Negatívne faktory vyhodnotiť hlukovou a imisnou štúdiou. Inžinierske site z dôvodu nezasahovania do lesných pozemkov viesť v súbehu s komunikáciami a el. vedenia realizovať len káblové v zemi.

7.3. Dopravno-urbanistické podmienky

Priame dopravné riešenie sa dotýka iba lokality č. 5. Všetkých ostatných lokalít sa požiadavky na technické dopravné riešenie nedotýkajú, budú napojené na existujúci dopravný systém mesta. V rámci ÚPN – Z resp. pred realizáciou posúdiť nárast dopravy na príľahlých pozemných komunikáciách a ich križovatkách.

7.4. Bytová výstavba

Bytová výstavba v riešených územiach sa navrhuje formou zástavby rodinnými domami – lokalita č. 1,2,3, 5 (BR) a špeciálnej formy bývania – lokalita č. 6 (BB) . Počet rodinných domov bude závisieť od typu zástavby.

7.5. Vymedzenie ochranných pásiem

Vo vymedzených územiach pôsobia nasledujúce limity:

- v lokalite č. 5 sa nachádza ochranné pásmo vzdušného el. vedenia VN v šírke 10 m od jeho osi .
- popri lokalite č. 5 je situovaná diaľnica D2 prechádzajúca z juhu na sever s ochranným pásmom 100 m od jej okraja.
- v lokalite č. 5 je stanovené 50 m ochranné pásmo lesa
- v lokalite č. 5 je stanovený 5 m ochranný pás pozdĺž toku Mlynský náhon po oboch stranách
- v lokalite č. 3 je 4 m ochranné pásmo prepojovacích plynovodov na obe strany plynovodov
- ropovodné potrubie má ochranné pásmo 1 m na obe strany
- nebudovať stavby a zariadenia v bezpečnostnom pásme vtlačno odberových sond

7.6. Zájmy obrany štátu, požiarnej ochrany a civilnej obrany obyvateľstva

Riešené územia a zmeny v pôvodnom územnom pláne v daných lokalitách nemajú dopad ani žiadny iný vplyv na záujmy obrany štátu. Ide o malé územia 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 ku každému objektu.

Z hľadiska civilnej ochrany obyvateľstva novopostavených objektov sa uvažuje s využitím prilahlých úkrytov. Podrobnejšie riešenie civilnej obrany obyvateľstva je riešené v platnom ÚPN - O.

8. Doprava a technická infraštruktúra

8.1. Cestná (automobilová) doprava

Dopravné riešenie sa dotýka lokality č. 5. Ostatné lokality si nové dopravné riešenie nevyžadujú.

Lokalita č.5.

Územie je v súčasnosti dopravne prístupné automobilovou dopravou okrajovo zo severu z Dubovského ul., ktorá je súčasťou komunikačného systému Padzelek a je napojená na kruhový objazd na Pezinskej ul. (komunikácia II/503). Z juhu je v súčasnosti lokalita dočasne prístupná z Pezinskej cesty po nespevnenej lesnej ceste pri objekte reštauračného zariadenia a telekomunikačnom areále. Východnou hranicou riešeného územia je diaľnica D2 (E65), na ktorú je možné pripojenie územia po Pezinskej ul. V Územnom pláne mesta sa uvažuje na východnej strane lokality s vybudovaním novej komunikácie MKZ 9/60, ktorá by mala vytvoriť prepojenie Rakárenskej ul. s Pezinskou.

Usporiadanie komunikačnej siete

V riešenom území, ktorého funkčná náplň je individuálna zástavba rodinnými domami, bude sieť riešená s dopravne tlmenými komunikáciami vo funkčnej triede C3 a D1. Komunikácie budú obojsmerné. Budú navrhnuté minimálne s jednostranným chodníkom.

Pešia a statická doprava

Sieť peších trás vo vnútri územia bude navrhnutá tak, aby peší pohyb po nej bol maximálne bezpečný a nevznikali kolízne body s automobilovou dopravou. Všetky navrhované pešie trasy budú realizované v bezbariérovom prevedení. Parkovanie v lokalite bude zabezpečené na vlastných pozemkoch.

Ochranné pásma dopravných trás

Ochranné pásma diaľnic a ciest majú nasledovné hodnoty :

- diaľnica - 100m od osi prilahlého pásu diaľnice,
- cesta I.tr. - 50 m od osi krajného jazdného pásu

komunikácie:

- cesta II.tr. - 25 m od osi krajného jazdného pásu
- cesta III.tr. - 20 m od osi krajného jazdného pásu

- mestská komunikácia v intraviláne - 6 m od okraja vozovky.

8.2. Zásobovanie riešeného územia pitnou vodou

Súčasný stav

Všetky lokality určené k výstavbe majú v súčasnosti možnosť napojenia na existujúce siete (okrem lokality č.5). Riešené územie je dostupné k napojeniu na existujúce vedenia verejných vodovodov DN 100, resp. DN 150.

Návrh riešenia lokality č.5

Predmetnú lokalitu vzhľadom ku kapacite mestského vodovodu a zvýšenej potrebe pitnej vody pre novú zástavbu navrhujeme napojiť na verejný vodovod, ktorého vetvy sú situované v lokalite Padzelek. Navrhované rozvody vody budú situované vo všetkých novonavrhovaných uliciach. Jedná sa o potrubia profilov DN 80.

Výpočet potreby pitnej vody

Výpočet potreby vody pre lokalitu č. 5 je vypracovaný podľa úpravy Ministerstva pôdohospodárstva SR č. 477/99-810 z 29. februára 2000. Špecifickú potrebu vody pri centrálnom ohrievaní uvažujeme v množstve 135 l/osobu/deň. Jedná sa o 60 rodinných domov tj. 180 obyvateľov.

Priemerná denná potreba vody	$Q_d = a \times q = 180 \times 135 =$	24 300 l/deň
Priemerná potreba vody za sekundu	$Q_{ps} =$	0,28 l/sek
Súčiniteľ dennej nerovnomernosti	$k_d =$	1,6
Maximálna denná potreba vody	$Q_m = Q_d \times k_d =$	38 880 l/deň
Súčiniteľ hod. nerovnomernosti	$k_h =$	1,8
Maximálna hodinová potreba vody	$Q_{mh} = 1/24 \times Q_m \times k_h =$	1 822,50 l/hod
Maximálna potreba vody za sekundu	$Q_{ms} =$	0,506 l/sek
Predpokladaná ročná potreba vody	$Q_r =$	8 869, 50 m ³ /rok

8.3. Odkanalizovanie riešeného územia

Súčasný stav

Mesto Malacky má vybudovanú jednotnú kanalizačnú sieť s centrálnou čistiacou stanicou odpadových vôd. Všetky lokality pre výstavbu objektov (okrem lokality č. 5) je možné okamžite napojiť na verejnú kanalizačnú sieť.

Návrh riešenia

Predmetnú lokalitu č. 5 je možné odkanalizovať nasledovne. Odpadové vody z riešeného územia navrhujeme odvádzať delenou kanalizáciou. Čisté dažďové vody zo striech budú vypúšťané do terénu, resp. do zberných vodonepriepustných žump. Splaškové vody zo sociálnych zariadení a dažďové vody z ciest navrhujeme odvádzať, navrhovanými uličnými vetvami DN 300 do jestvujúcej kanalizačnej vetvy v lokalite Padzelek. Nová kanalizácia bude tlaková. V ďalších stupňoch je potrebné preveriť možnosť napojenia dažďových vpustí a dažďovej kanalizácie komunikácií na splaškovú (sú to balastné vody a je potrebné preveriť kapacitu ČOV).

Množstvo odpadových vôd

Množstvo splaškových odpadových vôd je zhodné s vypočítanou priemernou potrebou pitnej vody za sekundu $Q_{ps} = 0,367$ l/s.

Množstvo dažďovej vody z odvodnených komunikácií bude cca. $Q_d = 19,3$ l/s.

V rámci dažďových vôd je potrebné regulovať ich vypúšťanie do Mlynského náhonu bez možnosti odvodňovania príslušného územia.

8.4. Zásobovanie riešeného územia plynom

Súčasný stav

Zásobovanie plynom je potrebné riešiť v lokalite č.5. Územie je tohto času nezastavané. V súčasnosti v lokalite Padzelek západne od riešeného územia je vybudovaný rozvod plynu.

Návrh riešenia

Zemný plyn pre novo navrhované objekty bude využívaný na vykurovanie, prípravu teplej úžitkovej vody a pre kuchyne v rodinných domoch.

Navrhovaná zástavba bude zásobovaná plynom cez plynovodné vetvy navrhované pre zónu Padzelek. Samotné technické riešenie bude pozostávať z predĺženia jestvujúcej vetvy plynu nachádzajúcej sa v lokalite Padzelek. Rozvody plynu v navrhovaných uliciach budú profilov DN 80. Podrobnejšie riešenie bude dokladované v územnom pláne zóny.

Potreba plynu

Bilancie potrieb plynu sú stanovené skráteným spôsobom pre vonkajšiu výpočtovú teplotu - 12°C, priemerná vonkajšia teplota +4°C pri 202 vykurovacích dňoch. V zmysle smernice GR SPP a.s. Bratislava č.15/2002, maximálna potreba plynu pre bytovú jednotku a rodinný dom je stanovená na 1,4 m³/hod. a ročná potreba plynu je stanovená na 4 000 m³/rok.

Pri 60 rodinných domoch je:

- maximálna hodinová potreba $Q_{max.} = 60 \times 1,4 = 84,0$ m³/hod,
- ročná potreba plynu $Q_{roč.} = 24\,000$ m³/rok.

Tieto údaje majú iba informatívny charakter pre budúcu prípravu územia.

Ochranné pásma plynovodov

Dotknuté ochranné pásma pre nízkotlakové a strednotlakové plynovody a prípojky podľa Zákona o energetike č. 656/2004 Z.z. sú vymedzené vzdialenosťou 1,0 m na obe strany od plynovodných potrubí v zastavanom území.

8.5. Zásobovanie riešeného územia elektrickou energiou

Súčasný stav

Napojenie na el. energiu je potrebné vyriešiť pre lokalitu č.5. Lokalita je nezastavaná. Na severnej strane sa v území nachádza vzdušné vedenie VN, ktoré je cca v polovici trasy prechádzajúcej územím zvedené do zeme a smeruje k Pezinskej ul.

Návrh riešenia

V riešenom území je plánované postaviť 60 rodinných domov. Predpokladaný max. príkon uvažujeme 6 kW/RD, stupeň elektrizácie „A“. Celkový predpokladaný súčasný príkon bude 360 kW.

Pre zabezpečenie predpokladaných výkonových nárokov pre navrhovanú zástavbu navrhujeme energetickú potrebu zabezpečiť z jestvujúceho vedenia. Technické podmienky napojenia navrhovaných objektov bude predmetom ďalšieho stupňa dokumentácie.

Ochranné pásma elektrických vedení

Dotknuté ochranné pásma elektrických vedení a zariadení sú podľa Zákona o energetike č. 656/2004 Z.z. vymedzené vzdialenosťou po 1,0 m na obe strany od všetkých druhov káblov.

8.6. Zásobovanie teplom

Súčasný stav

Všetky objekty pre bývanie, s ktorých realizáciou sa uvažuje, budú zásobované teplom a teplou úžitkovou vodou (TÚV) decentralizovanými zdrojmi, t.j. domovými kotolňami na plyn.

Návrh riešenia

Predmetom riešenia je zabezpečiť teplo na vykurovanie a prípravu teplej úžitkovej vody pre navrhované objekty. Objekty budú zásobované teplom z vlastných kotolní na spaľovanie zemného plynu.

Potreba tepla

Podkladom pre tepelnú bilanciu je zastavovací plán a predbežné bilančné údaje objemov obostavaných rodinných domov.

Tepelné straty sú vypočítané skráteným spôsobom podľa STN 38 3350. Riešené územie spadá do tepelnej oblasti s najnižšou vonkajšou teplotou – 12°C, priemernou vonkajšou teplotou počas vykurovania + 4°C. Uvažujeme, že priemerná vnútorná teplota v miestnostiach bude + 20 °C.

Pri rodinných domoch uvažujeme s tepelnými stratami 14 kW/D pre vykurovanie a 0,82 kW/ na prípravu TÚV pre bývajúceho.

Pri výstavbe 60 rodinných domov t. j. pri 180 bývajúcich bude potreba tepla nasledovná

$$Q_h = 60 \times 14 + 180 \times 0,820 = 987,4 \text{ kWh}$$

8.7. Telekomunikácie

Súčasný stav

Riešené územie predstavuje z hľadiska napojenia na jednotnú telekomunikačnú sieť oblasť začlenenú do trakčných obvodov ATU Malacky. V lokalite nie je vybudovaná miestna telekomunikačná sieť (MTS).

Návrh riešenia

V ATU sú ponechané kapacitné rezervy, ktoré budú postačovať pre navrhované rozšírenie, t.j. pokrytie budúcich nárokov pre rodinné domy. Územia sú v dosahu všetkých mobilných operátorov.

9. Územný systém ekologickej stability a ochrana životného prostredia

Problematiky sa najviac dotýka lokality č. 5. V lokalite je potrebné akceptovať existujúci lesný porast, vodný tok Mlynský náhon. V rámci riešenia stability je doporučené oddrenážovanie niektorých plôch, kde by mala byť realizovaná výstavba. Oddrenážovanie plôch je možné riešiť aj vytvorením retenčnej nádrže (poldera) na terajších pozemkoch VLM. Drenáž je možné zapustiť do toku Malina. V rámci ochrany životného prostredia je potrebné riešiť odhlučnenie diaľnice, ktoré je možné eliminovať

sypaným valom, ktorý by sa osadil kríkmi a vysokou zeleňou - stromami. Val by slúžil aj na navádzanie živočíchov do existujúceho priechodu pod diaľnicou. Konkrétne riešenie zachovania existujúceho lesného porastu a spôsob odhlučnenia zástavby od diaľnice bude riešené v územnom pláne zóny.

Miestny územný systém ekologickej stability bol spracovaný ako súčasť ÚPN mesta Malacky - AUREX s.r.o. v roku 2004. Ako podklad pre spracovanie MÚSES boli použité RÚSES okresu Bratislava – vidiek a RÚSES okresu Bratislava – vidiek – Záhorská časť.

Do riešeného územia – doplnku ÚPN nezasahujú žiadne chránené územia podľa Zákona o ochrane prírody a krajiny č. 543/2002.

Okrem lokality č.5 sú všetky navrhované lokality mimo návrhov prvkov MÚSES a nachádzajú sa v zastavanom území mesta, alebo v jeho tesnej blízkosti. Do lokalít 5 zasahuje mBK5 Malina – biokoridor miestneho významu a mBC6 Bažantnica – Tri duby – Včelnica – biocentrum miestneho významu. Pre biokoridor mBK5 bol v lokalite č.5 vynechaný pás, kde je možné dobudovať koridor vytvorením pásov brehových porastov pri toku Mlynského náhonu (prítok Maliny).

Nové plochy nelesnej drevinovej vegetácie navrhujeme v lokalite č. 7, pri Balážovom potoku.

10. Vyhodnotenie perspektívneho použitia PP na iné účely

Návrh použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely je spracované v zmysle zákona č. 220/2004 o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy. Podklady k vyhodnoteniu boli získané na Katastrálnom portáli. Lokality navrhované na zastavanie sa nachádzajú v zastavanom území obce a mimo zastavané územie mesta. Poľnohospodárska pôda je obrábaná ako orná pôda, záhrady a trvalé trávne porasty. V k.ú. Malacky sa nachádzajú veľkoplošné závlahy ZP Veľké Leváre – Malacky II. o výmere cca 850 ha. Na plochách poľnohospodárskej pôdy navrhovanej na záber nie sú vybudované závlahy ani odvodnenia.

ÚHDP pre k.ú. Malacky z 28.5.2009

Orná pôda	886,7571ha
Vinice	0,2669ha
Záhrady	194,5341ha
Ovocné sady	6,6275ha
TTP	38,5176ha
Poľnohospodárska pôda celkom	1126,7032ha
Lesné pozemky	637,9796ha
Vodné plochy	54,4609ha
Zastavané plochy	588,8533ha
Ostatné plochy	309,2486ha
Spolu	2717,2456ha

Celá plocha riešeného územia má výmeru 2717,2456ha, z toho je 1126,7032 ha poľnohospodárskej pôdy, čo je 41,4%. Z toho vyplýva, že riešené územie patrí medzi poľnohospodársky menej intenzívne využívanú krajinu. V zastavanom území mesta sa nachádza 588,6027 ha, mimo zastavané územie sa nachádza 2128,6429 ha.

Plocha celého riešeného územia	15,3449ha
Záber poľnohospodárskej pôdy celkom	14,8083ha
Záber poľnohospodárskej pôdy v zastavanom území	0,5210ha
Záber poľnohospodárskej pôdy mimo zastavané územie	14,2873ha
Záber najlepších 4 BPEJ	2,6998ha
Záber nepoľnohospodárskej pôdy	0,5366ha

Lokalita č. 2, 4, 8, sa nachádzajú iba na nepoľnohospodárskej pôde, preto ich v tabuľkách neuvádzame. V lokalite č. 8 je navrhovaná verejná zeleň, v lokalitách 2, 4 a 6 je navrhovaná výstavba rodinných a bytových domov.

Za záber poľnohospodárskej pôdy pre rodinné domy s pozemkami do 1000 m² nie je podľa zákona č. 219/2008 Z.z. potrebné počítat' odvody a tiež pre komunikácie I. až III. triedy a verejnoprospešné stavby, ktorých investorm je obec. Pre ostatné zábery bude potrebné vyčíslit' odvody.

10.1. Bonitové pôdno – ekologické jednotky v riešenom území

Pôdy - povrch územia navrhovaného na zastavanie kryjú čiernice a regozeme. Pôdne typy a pôdne druhy a pôdotvorný substrát ako aj sklonitosť reliéfu je možné vyčítať z bonitovaných pôdnoekologických jednotiek. V riešenom území sa vyskytujú tieto BPEJ:

0159201 - regozeme arenické (piesočnaté) na viatych pieskoch a rozplavených viatych pieskoch, ľahké

0122002 - čiernice typické, stredne ťažké

0121001 - čiernice typické, ľahké, vysychavé

BPEJ 0122002 patrí do 1. skupiny kvality pôdy, 0121001 do 6. a 0159001 do 7. skupiny.

Odôvodnenie:

V Zmenách a doplnkoch ÚPN – O mesta Malacky 2009 v lokalitách 1 a 5 je navrhnutá zmena územia na výstavbu rodinných domov. Pri skutočnosti, že sa v obci nachádzajú PP kvality 5 až 9 ale nie sú zahrnuté do ÚPN-O a v budúcnosti nemôžu byť použité nakoľko sa nachádzajú v ochranných pásmach sond a podzemných zásobníkov plynu sú lokality 1 a 5 z hľadiska mesta najvhodnejšie na uvedenú zástavbu v obci Malacky. Záber poľnohospodárskej pôdy kvality 1 na výstavbu obytných domov bol schválený v platnom Územnom pláne v roku 2002.

10.2. Funkčné využitie riešeného územia

Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci územnoplánovacej dokumentácie a k návrhom, ktoré menia alebo dopĺňajú schválenú územnoplánovaciu dokumentáciu návrh

Číslo lokality	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality celkom v ha	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy				Užívateľ poľnoh. pôdy	Vybudované hydromelioračné zariadenia	Časová etapa realizácie	Iná informácia Nepoľnohosp. pôda,	
				Celkom v ha	Druh pozemku	BPEJ/skupina	Z toho v ha					
							V ZÚ					mimo ZÚ
1.	Malacky	RD	2,6998	2,6998	orná pôda	0122002/1	0	2,6998	S	-	1	0
3.	Malacky	RD	0,7632	0,5210	orná pôda:0,468 záhrady:0,053		0,5210	0	S	-	1	0,2422
5.	Malacky	RD	9,2412	9,2412	orná pôda:1,5697 TTP:7,6715	0121001/6	0	9,2412	O	-	1	0
7.	Malacky	zeleň izolačná	2,6407	2,3463	Orná pôda TTP	0159001/7	0	2,3463	S	-	1	0,2944
Celkom:			15,3449	14,8083			0,5210	14,2873				0,5366

10.3. Držitelia a vlastníci poľnohospodárskej pôdy v zábere PP

S – súkromník, O – organizácie,

10.4. Zhodnotenie predpokladaného odňatia poľnohospodárskej pôdy v poľnohospodárskej výrobe

Plocha celého riešeného územia	15,3449ha
Záber poľnohospodárskej pôdy celkom	14,8083ha
Záber poľnohospodárskej pôdy v zastavanom území	0,5210ha
Záber poľnohospodárskej pôdy mimo zastavané územie	14,2873ha
Záber najlepších 4 BPEJ	2,6998ha
Záber nepoľnohospodárskej pôdy	0,5366ha

10.4. Vyhodnotenie predpokladaného využitia lesných pozemkov na iné účely

Je spracované v zmysle Vyhlášky Ministerstva pôdohospodárstva Slovenskej republiky z 15. januára 2009 o ochrane lesných pozemkov pri územnoplánovacej činnosti a pri ich vyňatí a obmedzení z plnenia funkcií lesov. Podrobnejšie spracovanie záberov lesných pozemkov bude v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie.

Lesné pozemky sa v riešenom území nachádzajú na výmere 637,9796 ha. Lesy sú vo vlastníctve súkromníkov, štátu a Vojenských lesov. Lesné porasty sú obhospodarované ako lesy hospodárske. Lesné porasty mimo Vojenských lesov patria do LHC Kostolište. Lesy sú v užívaní štátnych lesov OLZ Šaštín - Stráže..

Zmeny lesných pozemkov nenavrhujeme. Navrhujeme zmenu kultúry ostatná plocha na lesné pozemky na tejto lokalite:

Plocha lokality – zmena	Výmera ha
9.	2,3748
Spolu	2,3748ha

Poznámka:

Stavby až na výnimky neumiestňovať v ochrannom pásme lesa.

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 zástavbu rodinnými domami v lokalitách č. 1., 2., 3., sa uplatní regulatív ako funkčná plocha čistého bývania – rodinné domy (regulatív č. 1, BR v prílohe č. 3 VZN č. 2/2002). Pre lokalitu 5. sa stanovuje nový regulatív:

Plochy čistého bývania – rodinné domy- lokalita Sadová

1.1. BR

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie mestského bloku slúži výlučne na bývanie v nízkopodlažnej zástavbe samostatnými rodinnými domami prípadne dvojdomami alebo radovou zástavbou. Pre túto lokalitu je potrebné spracovať územný plán zóny, pričom v tomto územnom pláne musia byť doriešené nasledovné požiadavky:

a, sieť komunikácií v danej lokalite bude riešená obojsmernými komunikáciami s vytvorením aspoň jednostranného chodníka, v rámci návrhu požadujeme doriešiť aj možnosť prepojenia cez lesopark na Rakárenskú ulicu,

- b, bude navrhnutý spôsob odhlučnenia tejto lokality od diaľnice D2,
- c, budú v plnej miere akceptované biokoridory, schválené v rámci Zmien a doplnkov územného plánu a ktoré zostanú verejne prístupné. Riešenie celej lokality bude také, aby bolo verejne prístupným koridorom umožnené prepojenie lesoparku za Zámockým parkom s lesoparkom pri Troch duboch,
- d, spôsob odkanalizovania bude prioritne riešený napojením na existujúcu kanalizáciu v lokalite Padzelek.
- e, Samotná výstavba v tejto lokalite bude môcť byť zahájená, až po doriešení, vybudovaní a odovzdaní do užívania komunikačného napojenia tejto lokality komunikáciou pozdĺž diaľnice D2 s jej napojením na prvý kruhový objazd na komunikácii Malacky-Pernek, pričom parametre tejto komunikácie budú také, aby spĺňali požiadavky na vonkajší obchvat Malaciek (MZ 9/60)

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné funkcie

- bývanie v rodinných domoch do dvoch nadzemných podlaží
- zeleň súkromných záhrad.

Vhodné funkcie

- 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,
- Podmienečne vhodné (prípustné) funkcie môžu byť v rámci rodinných domov. Pokiaľ budú realizované ako samostatne stojace platia tie isté obmedzenia ako pre rodinné domy (maximálne podlažnosť do 2 NP, zastavaná plocha maximálne 40% z pozemku) Parkovanie musí byť riešené výlučne na vlastnom pozemku investora.

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 vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov,
- veľkosť jednotlivých parciel musí byť minimálne 10 árov (1 000 m²).

11.2. Regulatívy výškovej hladiny zástavby

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

Pre 1.1 BR je stanovená maximálna podlažnosť 2. NP. Pre lokalitu č.7 platí regulatív 3. Plochy čistého bývania – bytové domy (BB). Pre lokalitu č.6 platí regulatív 8. Plochy špeciálneho bývania (BŠ).

11.3. Intenzita zastavania

Okrem lokality č. 5 platí intenzita zastavania definovaná v ÚPN - O.

Pre lokalitu č. 5 sú koeficienty nasledovné:

- Koeficient zastavanosti - max. 40 %
- Plochy zelene - min. 60 %

12. Konceptia 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 obstaráť a schváliť územný plán týchto zón : č. 1. Veľkomoravská a č. 5. Sadová.

V ďalšom procese riešenia ÚPN- mesta Malacky zohľadniť požiadavky uplatnené v rámci zisťovacieho konania strategického dokumentu.

13. Verejnoprospešné stavby

Verejnoprospešnými stavbami v riešených územiach je výstavba novej cestnej komunikácie od kruhového objazdu na Perneckej ceste ku lokalite č. 5 a nájomné bytové domy, ktorých investorom – stavebníkom je mesto Malacky. Ďalej budú verejnoprospešnými stavbami všetky vodohospodárske stavby vybudované v riešených lokalitách.

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 nález Ústavného súdu SR č. 217/2002 Z.z. pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť, alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť.

14. Grafické prílohy

- | | | |
|-----|---|---------------|
| 2. | Komplexný urbanistický výkres (celkový) | M = 1 : 5 000 |
| 2a. | Komplexný urbanistický výkres (celkový – náložka) | M = 1 : 5 000 |
| 3. | Verejnú dopravnú vybavenie (celkové) | M = 1 : 5 000 |

- | | | |
|----|--|---------------|
| 4. | Verejné technické vybavenie infraštruktúra energetiky (celkové) | M = 1 : 5 000 |
| 5. | Verejné technické vybavenie infraštruktúra vodného hosp. (celk.) | M = 1 : 5 000 |
| 7. | Zábery PP (celkové) | M = 1 : 5 000 |
| 8. | Verejnoprospešné stavby | M = 1 : 5 000 |
- (číslovanie zodpovedá pôvodnému číslovaniu v ÚPN –O Malacky)

Dokumentácia jednotlivých lokalít:

- | | | |
|-------|--|---------------|
| 9. | Komplexný urbanistický výkres | |
| | Lokality č. 1, 2, 3, 4, 8 | M = 1 : 5 000 |
| 9a. | Komplexný urbanistický výkres (náložka) | M = 1 : 5 000 |
| 10. | Komplexný urbanistický výkres | |
| | Lokality č. 6,7,9, | M = 1 : 5 000 |
| 10a. | Komplexný urbanistický výkres (náložka) | M = 1 : 5 000 |
| | Lokality č. 7,9 | M = 1 : 5 000 |
| 10b. | Komplexný urbanistický výkres (náložka) | M = 1 : 5 000 |
| | Lokality č. 6, | |
| 11. | Komplexný urbanistický výkres | |
| | Lokality č. 5 | M = 1 : 5 000 |
| 11.a. | Komplexný urbanistický výkres (náložka) | M = 1 : 5 000 |
| 12. | Verejné dopravné vybavenie | M = 1 : 5 000 |
| | Lokalita č. 5 | |
| 13. | Verejné technické vybavenie infraštruktúra energetiky | M = 1 : 5 000 |
| | Lokalita č. 5 | |
| 14. | Verejné technické vybavenie infraštruktúra vodného hosp. | M = 1 : 5 000 |
| | Lokalita č. 5 | |

Poznámka:

Výkresy č. 1 a 6 z pôvodného ÚPN - O zostávajú zmenami a doplnkami nedotknuté.

Bratislava, máj 2010