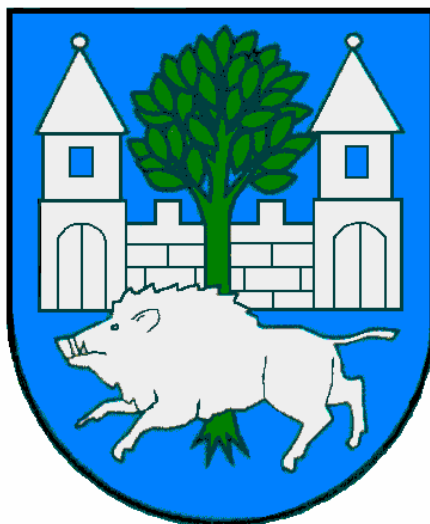


Mesto MALACKY



Zadanie

**pre Územný plán zóny č. 5 - Malacky
(Konopiská, Pánsky majetok, Panské)**

október 2013

Obstarávateľ: **Mesto Malacky**
GEOCOM, s.r.o. Malacky,
Združenie majiteľov Veľkomoravská ul.,
AVANT ARCH s.r.o. Bratislava

Spracovateľ: **AVANT ARCH s.r.o., Bratislava**
Hlavný riešiteľ: **Ing. arch. Milan Vanek, autorizovaný architekt SKA
č. 0512AA**

Odborne spôsobilá osoba
pre obstarávanie ÚPP a ÚPD: **Ing. Ing. Gabriela Reháková, reg. číslo 284, Malacky**

1. Dôvod a cieľ obstarávania Územného plánu zóny (ďalej len ÚPN-Z).

Dôvodom pre obstaranie Územného plánu zóny č.5 Konopiská, Pánsky majetok, Panské – Malacky bolo zaradenie tejto zóny v zmysle Zmien a doplnkov ÚPN – Z mesta Malacky 2011 z pôvodného výhľadu do návrhu. Týmto prekvalifikovaním bolo územie zaradené do území, ktoré v zmysle záväznej časti Zmien a doplnkov nevyhnutne vyžadujú vypracovanie územno plánovacej dokumentácie ÚPN-Z. Nakoľko je v Zmenách a doplnkoch 2011 zóna označená č. 5, ďalej uvádzame názov dokumentácie **ÚPN – Z č. 5 - Malacky**.

Cieľom vypracovania ÚPN-Z je stanoviť normatívy a regulatívy pre budúcu výstavbu v riešenom území. Územný plán bude spracovaný v zmysle:

- 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 č. 136/1995 Z.z., zákona č. 229/1997 Z.z., zákona č. 175/1999 Z.z., novely stavebného zákona č. 237/2000 Z.z., vyhlášky č. 55/2001 Ministerstva životného prostredia SR o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

2. Požiadavky na riešenie.

ÚPN- Z definuje nasleduje nasledovné:

- zásady a regulatívy podrobnejšieho priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, stavieb,
- verejného dopravného a technického vybavenia územia,
- umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, do urbánnych priestorov a ich zastavovacie podmienky jednotlivých stavebných pozemkov, nevyhnutnej vybavenosti stavieb a napojenie na verejné dopravné a technické vybavenie územia,
- začlenenia stavieb do okolitej zástavby a do ostatnej krajiny.

Územný plán zóny bude regulovať:

- intenzitu zastavania prostredníctvom koeficientov zastavanosti, indexov podlažnosti, koeficientov stavebného objemu, podielom zelene vrátane nezastavaných plôch na pozemku a limitmi podľa druhu stavby,
- prípustnosť architektonického riešenia stavieb najmä z hľadiska zachovania charakteru existujúcej zástavby,

- opis dopravného a technického riešenia a prípustnosť pripojenia na verejné dopravné a technické vybavenie územia s uvedením jeho kapacity,
- kapacitne posúdi a navrhne opatrenia na minimalizáciu vplyvu plánovaného zámeru na križovatky ciest I/2-Štúrova, I/2-Veľkomoravská, I/2-Cesta Mládeže a tieto opatrenia bude potrebné realizovať pred realizáciou zámeru,
- riešenie debarierizácie stavieb

Ďalšie podmienky vyplývajúce z hlavných cieľov a úloh riešenia:

- Navrhnuť vysoko kvalitné mestské priestory (námestia, detské ihriská a parky) slúžiace ako miesta stretávania a trávenia voľného času chodcov a cyklistov v danej lokalite.
- Navrhnuť základnú vybavenosť.
- Navrhnuť dopravné upokojenie zóny.
- Minimalizovať negatívne vplyvy dopravy hluk, znečistenie, nehodovosť znížením rýchlosti automobilov.
- Zadefinovať priestory pre parkovanie.
- Zaviesť hromadnú dopravu.
- Riešiť cyklistickú dopravu.
- Definovať plochy rekreácie, športu a zelene.
- V obytných oblastiach riešiť parkovanie aj v uličnom koridore.
- V rámci klasifikovania pozemkov na funkčné využitie na výstavbu rodinných (BR) a bytových domov (BBM) dá do záväzných regulatívov pre investora požiadavky na odstránenie negatívnych dopadov na bývanie z dôvodu priamej náväznosti na plochy komunálnej, stavebnej výroby a výrobných služieb.
- Rešpektovať genofondovo významné lokality.
- Rešpektovať existujúce trasy vedení a koridory vedení navrhovaných v platnom územnom pláne a ich ochranné pásma.
- Rešpektovať Mestský cintorín, jeho navrhované rozvojové územie a ochranné pásmo.

3. Vymedzenie hranice riešeného územia.

Zóna pozostáva z dvoch častí : časť A. a B.

Vymedzenie časti A. (Panský majetok, Konopiská)

Územie je vymedzené nasledovne:

Zo západu - Cestou Mládeže, ochranným pásmom Mestského cintorína

Z východu - ulicou Jánošíkova

Z juhu - tokom Malina

Zo severu – hranicou rovnobežnou s okrajom bytovej výstavby na Svätoplukovej ul. cca 200 m od nej vzdialenej

Parcely číslo: 5420, 5420/4, 5420/5, 5420/11, 4171, 4189/2, 4696/33

Vymedzenie časti B. (Panské)

Územie je vymedzené nasledovne:

Z juhu - priemyselným areálom (AGRA, Stavena, Stava)

Z východu - Cestou Mládeže

Zo severu – Veľkomoravskou ulicou

Zo západu – poľnou cestou na hranici území Dlhé diely – Mydlárka, Strany

Parcely číslo: 5432/1, 5432/2, 5432/3, 5432/4, 5432/30, 5432/31, 5432/32, 4696/33

Všetky pozemky patria do Katastrálneho územia Malacky. Časť A. bola v rámci Zmien a doplnkov 2011 zaradená do zastavaného území mesta a časť B. je situovaná mimo tohto územia. V súčasnosti tvorí hranicu zastavaného územia Veľkomoravská ul. a Cesta Mládeže.

4. Opis riešeného územia

Zóna je z hľadiska existujúcich obmedzení pre rozvoj mesta najvhodnejšia. Obe časti územia majú rovinný charakter. Nachádzajú sa v blízkosti intravilánu mesta Malacky na jeho juhozápadnej strane. Z dopravného hľadiska organicky na mesto nadväzuje komunikáciami Cesta Mládeže, Jánošíkova, J. Hollého. Južná strana územia časť A. tangнтуje vodný tok Malina. V blízkosti oboch častí a aj v nich sa nachádzajú viaceré vedenia inžinierskych sietí. Priamo v riešenom území zatiaľ nie je vybudovaná žiadna technická infraštruktúra, ktorá by vyhovovala novému riešeniu. Obe časti sú poľnohospodárske pôdy. Majú viacerých súkromných majiteľov. Dnes tieto pozemky nie sú využívané na pôvodné účely.

5. Vyhodnotenie limitov využitia územia

Vo vymedzenom území pôsobia nasledujúce dôležité limity:

V zmysle Zákona č. 656 / 2004 Z.z. – o energetike:

Ochranné pásmo el. energetických zariadení:

- 1) Ochranné pásmo vonkajšieho elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča. Táto vzdialenosť je :
 - 10 m pri napätí od 1 kV do 35 kV vrátane, v súvislých lesných priesekoch 7 m,
 - 15 m pri napätí od 35 kV do 110 kV vrátane,
 - 20 m pri napätí od 110 kV do 220 kV vrátane,
 - 25 m pri napätí od 220 kV do 400 kV vrátane,
 - 35 m pri napätí nad 400 kV,
 - ochranné pásmo zaveseného káblového vedenia s napätím od 1 kV do 110 kV vrátane je 2 m od krajného vodiča na každú stranu.
- 2) Ochranné pásmo podzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného káblu. Táto vzdialenosť je :
 - 1 m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky,
 - 3 m pri napätí nad 110 kV.
- 3) Ochranné pásma elektrickej stanice sú nasledovné :
 - ochranné pásmo elektrickej stanice je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 30 m kolmo na oplotenie alebo obostavanú hranicu objektu stanice,
 - ochranné pásmo transformovne z vysokého na nízke napätie je vymedzené vzdialenosťou 10 m od konštrukcie transformovne.

Ochranné pásma plynárenských zariadení:

1) Ochranné pásmo je priestor v bezprostrednej blízkosti plynovodu alebo iného plynárenského zariadenia, vymedzený vodorovnou vzdialenosťou od osi plynovodu alebo pôdorysu technologického plynárenského zariadenia, meranou kolmo k tejto osi alebo hrane. Táto vzdialenosť je na každú stranu od osi plynovodu alebo od pôdorysu iného plynárenského zariadenia nasledovná :

- 4 m pre plynovody a plynovodné prípojky o menovitej svetlosti do 200 mm,
- 8 m pre plynovody a plynovodné prípojky o menovitej svetlosti do 500 mm,
- 12 m pre plynovody a plynovodné prípojky o menovitej svetlosti do 700 mm,
- 50 m pre plynovody a plynovodné prípojky o menovitej svetlosti nad 700 mm,
- 1 m pre nízkotlakové a stredotlakové plynovody a plynovodné prípojky, ktorými sa rozvádzajú plyny v zastavanom území obce,
- 8 m pre technologické objekty (regulačné stanice, armatúrne uzly, zariadenia protikoróznej ochrany, telekomunikačné zariadenia, zásobníky a sklady propán-butánu a pod.).

2) Pre vysokotlakové plynovody v lesných priesekoch sú vlastníci pozemkov povinní zachovať voľný pás o šírke 2 m na obe strany od osi plynovodu a o šírke 5m na obe strany od tranzitného plynovodu.

Bezpečnostné pásma plynárenských zariadení:

1) Bezpečnostné pásma sú určené na zamedzenie alebo zmiernenie účinkov prípadných porúch alebo havárií plynárenských zariadení alebo odberných plynovodných zariadení a na ochranu života a zdravia osôb a majetku.

2) Bezpečnostné pásmo je priestor vymedzený vodorovnou vzdialenosťou od osi plynovodu alebo pôdorysu plynárenského zariadenia meranou kolmo od tejto osi alebo pôdorysu. Táto vzdialenosť je na každú stranu od osi plynovodu alebo pôdorysu plynárenského zariadenia nasledovná:

- > 10 m pri stredotlakových plynovodoch a prípojkách na voľnom priestranstve a v nezastavanom území,
- > 20 m pri vysokotlakových plynovodoch a prípojkách o menovitej svetlosti do 350 mm,
- > 50 m pri vysokotlakových plynovodoch o menovitej svetlosti nad 350 mm,
- > 50 m pri plynovodoch a prípojkách prevádzkovaných s vysokým tlakom nad 4 MPa o menovitej svetlosti do 150 mm,
- > 100 m pri plynovodoch a prípojkách prevádzkovaných s vysokým tlakom nad 4 MPa o menovitej svetlosti do 300 mm,
- > 150 m pri plynovodoch a prípojkách prevádzkovaných s vysokým tlakom nad 4 MPa o menovitej svetlosti do 500 mm,
- > 200 m pri plynovodoch a prípojkách prevádzkovaných s vysokým tlakom nad 4 MPa o menovitej svetlosti nad 500 mm,
- > 50 m pri plniarňach a stáčiarnach propán-butánu.

3) Pri nízkotlakových a stredotlakových plynovodoch a prípojkách, ak sa nimi rozvádzajú plyny v mestách a v súvislej zástavbe obcí, sa bezpečnostné pásma určia v súlade s technickými požiadavkami,

Pre zónu platia nasledovné skutočnosti:

- v časti A. a B. sa nachádza - ochranné pásmo diaľkového optického kábla v správe spoločnosti SITEL s.r.o. v zmysle zákona č. 351/2011 – o elektronických komunikáciách je 1,5 m na obe strany od jeho osy. Kábel vedie zo severo západu popri Veľkomoravskej ul. ku Ceste Mládeže. Ďalej popri nej smerom južným k Mestskému cintorínu. Popri cintoríne smeruje kábel priečne v smere juho východnom cez územie časti A. ku Jánošíkovej ul. a toku Malina. Hĺbka ochranného pásma a výška pásma je 2 m od úrovne zeme, ak ide o podzemné vedenie a v kruhu 2,0 m, ak ide v nadzemnom vedení. Jedná sa o podzemné telekomunikačné zariadenie.
- v územiach sa ďalej nachádzajú podzemné rozvody závlahovej vody vetvy z AZC potrubia Hydromeliorácie š.p. Ochranné pásmo hydromelioračných vedení nie je stanovené STN, ale na základe konzultácie na odbornom úrade Malacky je stanovené 1,5 m po oboch stranách.
- časťou A. aj B. vedie VTL plynovod DN 500 PN 4,0 MPa s ochranným pásmom 8,0 m a bezpečnostným pásmom 50 m od osi potrubia obojstranne (určený v ÚPN-O na zrušenie, doposiaľ nerealizované).
- časťou A. aj B. vedie súbežne s DN 500 aj VTL plynovod DN 300 PN 2,5 MPa s ochranným pásmom 8,0 m a bezpečnostným pásmom 20 m od osi potrubia (určený na zrušenie, doposiaľ nerealizované). Z neho je napojená regulačná stanica RS na okraji mesta. Do mesta ďalej pokračuje vetva prípojky STL. Plynovod potom v súbehu s vedením DN 500 za Cestou Mládeže pokračuje smerom na západ.
- v časti A. aj B. sa nachádza kanalizačný zberač C1000/1600, ktorý v časti B. smerujúce popri Veľkomoravskej ul. do mestskej ČOV (zberač je v platnom ÚPN-O mesta Malacky určený na zrušenie, doposiaľ je nerealizované). V časti A. sa nachádza aj kanalizácia C750. Na túto kanalizáciu sa v časti A. napája potrubie C2 300 z Hollého ul.
- pri časti A. sa na jeho južnej strane nachádza 10 m ochranné pásmo toku Malina.

6. Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného usporiadania územia

V rámci urbanistickej koncepcie rozvoja územia sa uvažuje v zmysle ÚPN-O a jeho Zmien a doplnkov 2011 s funkciou bývania v dvoch formách :

- bývanie v rodinných domoch mestského typu (BRM) v časti A. – Pánsky majetok, Konopiská a v časti B. – Panské pri Veľkomoravskej ul. (BR3).
- bývanie v bytových domoch mestského typu (BBM4) v časti A. Konopiská – sever, v časti B. Panské (BB4 a BB6) pri existujúcej bytovej výstavbe – bývalý ŠM.

Koncepcne je územie rozdelené na kompaktné celky, čo umožňuje postupnú výstavbu v uzatvorených prevádzky schopných častiach.

Bilancie územia:

Časť A.:

Plocha: cca ; 476.600 m² (47,66 ha)

Časť B.:

Plocha: cca ; 156.327 m² (15,63 ha)

Plocha spolu: cca ; 632.927 m² (63,29 ha)

Časť A.:

V zóne časť A. sa uvažuje výstavba bytového komplexu Konopiská sever BBM4 (cca 400 bytov) v ostatnej časti výstavba BRM (cca 240 rodinných domov RD).

Časť B.:

V zóne časť B. je uvažovaná výstavba Obytného súboru Kamilka (BRM), Obytného súboru Panské (BRM + BB4), Bytového komplexu STAVA (BB6) a výstavba (BR3) popri Veľkomoravskej ul.

Obytný súbor Kamilka:

Základná urbanistická koncepcia založená na jednej uličnej osi, ktorá je kolmá na Cestu Mládeže. Pri nej bude umiestnených 17 parciel s rodinnými domami (BRM) so 68 obyvateľmi.

Obytný súbor Panské:

Základná urbanistická koncepcia založená na jednej uličnej osi, ktorá je kolmá na Cestu Mládeže. Pri nej bude umiestnených 23 parciel s rodinnými domami (BRM) a dva štvorpodlažné bytové domy BB4 (24 bytov). Počet nových obyvateľov sa uvažuje celkom cca 187.

Bytový komplex STAVA:

Pozostáva z vybudovania dvoch šesťpodlažných bytových domov BB6 (93 bytov, 170 cca obyvateľov).

Obytný súbor Veľkomoravska:

Popri ulici Veľkomoravská uvažuje združenie vlastníkov pozemkov výstavbu rodinných domov (BRM) v počte cca 11 so 44 novými obyvateľmi.

7. Zeleň a krajina

Miestny územný systém ekologickej stability vychádza z ÚPN-O mesta Malacky - AUREX s.r.o. v roku 2003. Ako podklad pre spracovanie MÚSES v ňom boli použité RÚSES okresu Bratislava – vidiek a RÚSES okresu Bratislava – vidiek – Záhorská časť.

Do riešeného územia v zmysle týchto dokumentov nezasahujú žiadne chránené územia podľa Zákona o ochrane prírody a krajiny č. 543/2002.

V rámci zelene sa v riešenom území nachádzajú len nesúvislé porasty náletovej zelene, nakoľko sa pôvodne jednalo o poľnohospodársky využívanú pôdu. Intenzívna zeleň sa v území nenachádza. Vyššia zeleň je situovaná len popri Ceste Mládeže a v okolí Mestského cintorína na plochách, ktorých sa riešenie zóny netýka.

8. Verejná dopravná vybavenosť

Širšie dopravné vzťahy

V rámci širších dopravných vzťahov územia nadväzuje na existujúci vnútorný komunikačný systém mesta Malacky.

Časť A. – je dopravne napojená na miestny dopravný systém cez Cestu Mládeže, predĺženú ulicu J. Hollého resp. na Jánošíkovu ul. **V rámci dopravného riešenia je potrebné vyriešiť v ÚPN – zóny aj prepojenie Jánošíkovej ul. s ulicou Štúrova a odtiaľ na cestu I/2 (Stupavská ulica) popri novej škole.**

Časť B. - je priamo napojená na Cestu Mládeže a Veľkomoravskú ul.

Usporiadanie komunikačnej siete.

V riešenom území, ktorého funkčná náplň je individuálna zástavba rodinnými domami a bývanie v bytových domoch, bude sieť riešená s dopravne tlmenými komunikáciami vo funkčnej triede C3 MO 8,0. Komunikácie budú obojsmerné. Budú navrhnuté s minimálne jednostranným chodníkom.

Pešia a statická doprava.

Sieť peších trás vo vnútri územia bude navrhnutá tak, aby peší pohyb po nej bol maximálne bezpečný a nevznikli kolízne body s automobilovou dopravou. Všetky navrhované pešie trasy budú realizované v bezbariérovom prevedení. Parkovanie v lokalite bude zabezpečené v časti A. na vlastných pozemkoch (BRM) a parkoviskách pri (BBM). Tak isto aj v časti zóny B.

Ochranné pásma dopravných trás

V rámci ochranných pásiem sa uvažuje len s ochranným pásmom mestskej komunikácie v intraviláne - 6 m od okraja vozovky.

9. Verejná technická vybavenosť

a.) Zásobovanie elektrickou energiou

Pre napájanie elektrickou energiou budú využité existujúce rozvody el. energie, ktoré prechádzajú v blízkosti územia. Podrobnejšie technické a obchodné podmienky napojenia budú stanovené v ďalšej dokumentácii. Podrobný výpočet bude súčasťou návrhu ÚPN – Z podľa navrhovanej kapacity.

b.) Telekomunikácie

Riešené územie predstavuje lokalitu začlenenú z hľadiska telekomunikačnej siete do atrakčnej oblasti digitálnej ústredne v Malackách. Územia je obsiahnuté všetkými mobilnými telekomunikačnými operátormi.

c.) Zásobovanie pitnou vodou

Predmetnú lokalitu je možné napojiť na verejný vodovod, ktorého vetvy sú situované v Ceste Mládeže DN 110, v Jánošíkovej ul. DN 100 resp. J. Hollého DN 100. V Jánošíkovej ul. je situovaný aj **mestský prívod vody DN 400 z Vampíla.**

Ochranné pásma: Podľa zák. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a kanalizáciách je ochranné pásmo kanalizačného (vodovodného)/ potrubia pri profiloch do 500 mm po 1,5 m na obe strany potrubia, alebo to určí príslušný úrad na základe žiadosti vlastníka alebo prevádzkovateľa kanalizácie. Podrobný výpočet bude súčasťou návrhu ÚPN – Z podľa navrhovanej kapacity.

d.) Odkanalizovanie

Splaškové vody

Na západnej strane na konci Veľkomoravskej ul. sa nachádza mestská ČOV. Územia je možné odkanalizovať nasledovne. Odpadové vody z riešeného územia navrhujeme odvádzať delenou

kanalizáciou. Čisté dažďové vody zo striech RD budú vypúšťané do terénu, resp. do zberných vodonepriepustných nádrží. Splaškové vody a dažďové vody z ciest a bytových domov navrhujeme odvádzať novo vytvorenou sieťou do existujúcej kanalizácie v Ceste Mládeže DN 300 resp. Jánošíkovej DN 500 alebo priamo do zberača C750 prechádzajúceho územím. Odkanalizovanie bytových domov bude riešené obdobne. Pri spevnených plochách stacionárnej dopravy budú osadené odlučovače ropných látok. Podrobný výpočet bude súčasťou návrhu ÚPN – Z podľa navrhovanej kapacity.

e.) Zásobovanie plynom

- časťou A. aj B. vedie VTL plynovod DN 500 PN 4,0 MPa s ochranným pásmom 8,0 m a bezpečnostným pásmom 50 m od osi potrubia obojstranne (určený v ÚPN-O na zrušenie, doposiaľ nerealizovaný)
- časťou A. vedie VTL plynovod DN 300 PN 2,5 MPa s ochranným pásmom 8,0 m a bezpečnostným pásmom 20 m od osi potrubia (určený na zrušenie, doposiaľ nerealizovaný),

V súčasnosti sa v blízkosti lokality nachádza pri Ceste Mládeže regulačná stanica a rozvod plynu STL v Ceste Mládeže a Veľkomoravskej ul., NTL v ul. J. Hollého a Jánošíkovej ul.

Podrobný výpočet bude súčasťou návrhu ÚPN – Z podľa navrhovanej kapacity.

10. Zastavovacie podmienky (regulácia zástavby)

Urbanistická koncepcia bude akceptovať záväzné normatívy a regulatívy stanovené v platnom Územnom pláne mesta Malacky pre jednotlivé funkčné využitia a priestorové usporiadania.

11. Požiadavky na varianty a alternatívy riešenia.

Nakoľko o vypracovanie ÚPN-Z žiadajú konkrétny investori s jasnými zámermi nie je potrebné spracovať riešenie invariantne ale priamo v návrhu.

12. 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 Územného plánu zóny v podrobnosti zodpovedajúcej pre ÚR.

13. Výkresová časť:

Výkres č. 1. Grafický podklad pre zadanie M 1 : 5 000
s vymedzením riešeného územia

® AVANT ARCH, s.r.o. Bratislava
V Bratislave, október 2013