

---

**Mesto MALACKY**



**ÚZEMNÝ PLÁN OBCE  
MESTA MALACKY  
NÁVRH ZMIEN A DOPLNKOV  
Č. 7**

Malacky, marec 2014

---

Názov dokumentácie:

**Územný plán obce  
mesta Malacky  
Návrh Zmien a doplnkov č.7**

Obstarávateľ:

**Mesto Malacky**

Spracovateľ:

**Ing. arch. Milan Vanek, autorizovaný architekt SKA  
č. 0512 AA**

Odborne spôsobilá osoba

pre obstarávanie ÚPP a ÚPD:

**Ing. Gabriela Reháková, reg. číslo 284**

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

Riešiteľský kolektív:

hlavný riešiteľ:

**Ing. arch. Milan Vanek**

urbanizmus:

**Ing. arch. Milan Vanek**

autorská spolupráca

---

**Ing. arch. Kinga Václavová**

Zásobovanie elektrickou energiou

:

**Ing. Martin Izák**

Zásobovanie plynom

:

**Ing. Vasil Ded'o**

Zásobovanie teplom

:

**Ing. Vasil Ded'o**

Zásobovanie vodou

:

**Ing. Vasil Ded'o**

Odkanalizovanie

:

**Ing. Vasil Ded'o**

Požiarna ochrana

:

**Pavel Pětioký**

Dopravné riešenie

:

**Ing. Adrián Laskošík**

Odborne spôsobilá osoba

pre obstarávanie ÚPP a ÚPD

:

**Ing. Gabriela Reháková**

## **OBSAH:**

<b>1.</b>	<b>Dôvody pre obstaranie zmien a doplnkov</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Ciele riešenia zmeny územnoplánovacej dokumentácie</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Požiadavky na spracovanie a rozsah návrhu zmeny územno plánovacej dokumentácie</b>	<b>1</b>
<b>4.</b>	<b>Základné východiskové podklady</b>	<b>3</b>
<b>5.</b>	<b>Vymedzenie riešeného územia zmien a doplnkov č. 7 ÚPN – O Mesta Malacky</b>	<b>3</b>
<b>6.</b>	<b>Súčasnú a navrhované využitie území podľa platného ÚPN – O Malacky</b>	<b>6</b>
<b>7.</b>	<b>Urbanistické podmienky</b>	<b>7</b>
7.1.	Dopravno – urbanistické podmienky	7
7.4.	Bytová výstavba	7
7.5.	Vymedzenie ochranných pásiem	7
7.6.	Zájmy obrany štátu, požiarnej ochrany a civilnej obrany obyvateľstva	7
<b>8.</b>	<b>Doprava a technická infraštruktúra</b>	<b>7</b>
8.1.	Cestná (automobilová) doprava	7
8.1.1.	Hromadná cestná doprava	9
8.1.2.	Pešia doprava	9
8.1.3.	Statická doprava	10
8.2.	Zásobovanie riešeného územia pitnou vodou	10
8.3.	Odkanalizovanie riešeného územia	10
8.4.	Zásobovanie riešeného územia plynom	10
8.5.	Zásobovanie riešeného územia elektrickou energiou	11
8.6.	Zásobovanie teplom	12
8.7.	Telekomunikácie	12
<b>9.</b>	<b>Územný systém ekologickej stability a ochrana životného prostredia</b>	<b>13</b>
<b>10.</b>	<b>Vyhodnotenie perspektívneho použitia PP na iné účely</b>	<b>13</b>
10.1.	Poľnohospodárska pôda	13
10.2.	Funkčné využitie riešeného územia	13
10.3.	Vyhodnotenie predpokladaného využitia lesných pozemkov na iné účely	14
<b>11.</b>	<b>Záväzná časť riešenia zmien a doplnkov č.7 územného plánu Malacky</b>	<b>15</b>
11.1.	Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia	15
11.2.	Regulatívy výškovej hladiny zástavby	23
11.3.	Intenzita zastavania územia – zastavanosť územia	23
11.4.	Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia	23
11.5.	Riešenie objektov v ktorých je účelom využitie poskytovania služieb erotického charakteru	23
<b>12.</b>	<b>Koncepcia tvorby následnej územnoplánovacej dokumentácie mesta Malacky</b>	<b>24</b>
<b>13.</b>	<b>Verejnoprospečné stavby</b>	<b>24</b>

<b>14.</b>	<b>Grafické prílohy - zoznam</b>	<b>24</b>
<b>15.</b>	<b>Príloha č. 1 – Regulatívy zástavby</b>	<b>26</b>

## **1. Dôvody pre obstaranie zmien a doplnkov č. 7 ÚPN O mesta Malacky**

Posledný komplexný 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 2013 boli vypracované a schválené viaceré jeho zmeny a doplnky (v rokoch 2003, 2005, 2006, 2009 a 2011).

Dôvodom pre obstaranie Zmien a doplnkov č. 7 územného plánu mesta Malacky sú aktuálne požiadavky mesta Malacky, ako aj relevantné požiadavky viacerých vlastníkov jednotlivých pozemkov na zmenu funkčného využitia týchto plôch nachádzajúcich sa v zastavanej časti v katastrálnom území mesta Malacky.

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 č. 7 (ďalej len ZaD) 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 ZaD č. 7 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, v súlade s novelou stavebného zákona číslo 237/2000 Z.z. a so znením Vyhlášky číslo 55/2001 Ministerstva životného prostredia SR o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Požiadavky na spracovanie a rozsah návrhu ZaD č. 7 ÚPN - O sú nasledovné:

- Určenie štruktúry novej zástavby a základných regulatívov
- Prepojenie na existujúce komunikácie
- V rámci preklasifikovania pozemkov na funkčné využitie na výstavbu 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
- Požiadavky mesta Malacky vyplývajúce z uznesenia Mestského zastupiteľstva č. 139/2013 zo dňa 13.12.2013 a to:
  - a) Číselne označiť všetky existujúce funkčné bloky v rámci územného plánu mesta a v zmysle § 12 ods. 9 až 147 vyhlášky č. 55/2001 Z.z. pre ne zadefinovať regulatívy funkčného využitia územia prostredníctvom zadefinovania limitov priestorového usporiadania a funkčného využívania v nasledovnej skladbe:
    - Hustota obývanosti územia
    - Zastavanosť územia
    - Max. výška zástavby (podlažnosť, možnosť zobytnenia podkrovia, maximálna konštrukčná výška, maximálna výška nad úrovňou terénu)
    - Minimálna plocha zelene
  - b) Zmena limitov priestorového usporiadania a funkčného využívania v centrálnej mestskej oblasti v zmysle predloženej schémy:
    - Zmena funkčného využitia parcely č. 2872/3 (čiastočne aj 2872, 2872/2, 2872/4 – podľa priloženej schémy - príloha č. 8) z PM4 – mestské polyfunkčné územie na

- parky a parkovo upravené plochy a uzavretie komunikácie Hviezdoslavova v úseku medzi križovatkami s cestou I/2 a Bernolákovou ulicou
- Zmena časti parcely č. 2873/1 (pred COOP Jednota – podľa priloženej schémy - príloha č. 8) z PM4 - mestské polyfunkčné územie na námestie a pešie zóny.
  - Zmena komunikácie na Zámočkej ulici z komunikácie D3 pešie komunikácie na komunikáciu D1 (ukľudnené komunikácie/**pešie zóny**) - podľa priloženej schémy - príloha č. 8.
  - Zmena komunikácie na Radlinského ulici v úseku medzi križovatkami s cestou I/2 a Partizánskou ulicou z komunikácie C1 14,5/40 na komunikáciu D1 (**ukľudnené komunikácie**/pešie zóny) - podľa priloženej schémy - príloha č. 8.
  - Zmena pozemkov pred Synagógou z PM4 na parkovo upravené plochy (PUP) - podľa priloženej schémy - príloha č. 8.
  - Zmena pozemkov za Billou na RA – rekreačné areály - podľa priloženej schémy - príloha č. 8.
  - Prepojenie parkoviska za ŠH Malina s parkoviskom LIDL obslužnou komunikáciou C3 pod mostom.
- c) Zapracovať zámer skapacitnenia diaľnice D2 do UPN mesta Malacky a napojenia cesty I/2 na II/590 pred diaľničnou križovatkou D2-II/590.
- d) Zadanie zmien a doplnkov pre novo vznikajúce lokality musí definovať zásady a regulatívy podrobnejšieho priestorového usporiadania a funkčného využívania územia vrátane kapacitného posúdenia napojenia na verejné dopravné a technické vybavenie územia a musí rešpektovať plánované zámery rozvoja dopravnej a technickej infraštruktúry a pre funkčné bloky väčšie ako 5000 m<sup>2</sup> bude vyplývať povinnosť vypracovať a schváliť urbanistické štúdie, podľa ktorých bude realizovaná následná dokumentácia.
- e) Rovnako číselne označiť všetky novovznikajúce jednotlivé funkčné bloky v rámci územného plánu mesta a v zmysle § 12 ods. 9 až 147 vyhlášky č. 55/2001 Z.z. pre ne zadefinovať regulatívy funkčného využitia územia prostredníctvom zadefinovania limitov priestorového usporiadania a funkčného využívania v nasledovnej skladbe:
- Hustota obývanosti územia
  - Zastavanosť územia
  - Max. výška zástavby (podlažnosť, možnosť zobytnenia podkrovia, maximálna konštrukčná výška, maximálna výška nad úrovňou terénu)
  - Minimálna plocha zelene
- f) Vypustiť navrhované trasovanie obchvatu cesty I/2 – prepojenie na cesty II/503 a II/590, zapracovať zámer skapacitnenia diaľnice D2 do UPN mesta Malacky a napojenia cesty I/2 na II/590 pred diaľničnou križovatkou D2-II/590 a zosúladiť tieto zámery s návrhom firmy Pozagas a.s. Malacky
- g) V rámci požiadavky č. 2 treba vypracovať urbanistickú štúdiu, ktorá bude riešiť voľný nástup do lokality III. Duby, pešie a cyklistické prepojenie cez cestu II. Triedy, zachová maximálnu šírku zeleného pásu od koryta Maliny a minimalizuje rozsah spevnených plôch.
- h) V rámci požiadavky č. 5 treba vypracovať urbanistickú štúdiu s podmienkou napojenia sa novovznikajúcej lokality na existujúcu okružnú križovátku a zachovania koridoru pre cestu v zmysle platného ÚPN.
- i) V rámci požiadavky č.6 treba navrhované územie rozdeliť na menšie funkčné bloky, ktoré budú spĺňať požiadavky na novovznikajúce lokality s podmienkou vypracovať urbanistickú štúdiu celého územia, ktorá bude dotknuté územie riešiť ako celok s umiestnením verejnej a občianskej vybavenosti, podiel parkových plôch, rekreácie a športu a pod.
- j) V rámci požiadavky č.7 treba navrhované územie rozdeliť na menšie funkčné bloky, ktoré budú spĺňať požiadavky na novovznikajúce lokality s podmienkou vypracovať urbanistickú a protihlukovú štúdiu celého územia, ktorá bude dotknuté územie riešiť ako celok. Tieto podmienky nahradia v súčasnosti platné regulatívy určené pre túto lokalitu v platnom ÚPN mesta.
- k) Všetky novovznikajúce lokality musia splniť podmienky v zmysle bodu d).
- Rešpektovať genofondovo (genofond – súbor živých organizmov v danej lokalite) významné lokality

- Navrhnuť riešenie napojenia na existujúce rozvody inžinierskych sietí
- Rešpektovať existujúce trasy vedení a koridory vedení navrhovaných v platnom územnom pláne

Navrhované ZaD sú vypracované v mierke 1 : 5 000, 1 : 1 a tvoria samostatnú grafickú prílohu v rozsahu časti vymedzených území.

Nakoľko ide o jasne definované požiadavky ZaD územnoplánovacia dokumentácia je spracovaná bez alternatív priamo v návrhu.

#### **4. Základné východiskové podklady**

Podkladom pre vypracovanie návrhu ZaD boli nasledujúce dokumenty:

- ÚPN VÚC Bratislavského kraja (VZN č. 20/2008)
- ÚPN – O mesta Malacky (AUREX 2003)
- doposiaľ schválené predošlé ZaD ÚPN – O mesta Malacky
- Zadanie na spracovanie ZaD č. 7 Územného plánu obce mesta Malacky z novembra 2013 schválené mestským zastupiteľstvom dňa 13. 12. 2013 pod č. Z137/2013
- Uznesenie č. 139/2013 zo zasadnutia Mestského zastupiteľstva mesta Malacky zo dňa 13.12.2013
- Zápisnica zo zasadnutia Komisie pre územný rozvoj dopravu a životné prostredie mesta Malacky zo dňa 13. marca 2014.

#### **5. Vymedzenie riešených území zmien a doplnkov č. 7 ÚPN - O mesta Malacky**

Vymedzenie riešeného územia sa týka zastavanej časti (intravilánu) mesta Malacky.

V návrhu sú zahrnuté nasledujúce zmeny:

#### **Zmeny v textovej a grafickej časti územného plánu mesta Malacky v znení zmien a doplnkov:**

##### **1. Požiadavky firmy POZAGAS a.s. na zmeny v platnom územnom pláne mesta Malacky v znení jeho zmien a doplnkov:**

1. V kapitole **2.2.9 Nerastná surovínová základňa**, jej využitie a ochrana, str. 22 sa uvádza, 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 sa odstraňuje 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. nesťažuje 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.“ A zároveň je územie na komplexnom urbanistickom výkrese vypustené z možnosti výstavby či už výhľadovej alebo návrhovej.
3. V kapitole **3.1.3. Konceptia rozvoja obytnej zástavby mesta**, str. 39, sa mení veta o vytvorení „nových ulíc medzi súčasnými ulicami: ... medzi ulicami Olšovského a J. Kubinu predĺžením Pribinovej“ takto: možnosť vytvorenia novej ulice medzi ulicami J.Kubinu a Olšovského predĺžením Pribinovej ulice bude 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.
4. V kapitole **3.2. Urbanistická koncepcia jednotlivých urbanistických obvodov**, urbanistický obvod 03-Doliny str. 42, sa dopĺňa, 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.**
  5. V kapitole **3.3. Etapizácia výstavby**, str. 48, sa do vety „rozvíjať nové aktivity malého a stredného podnikania pozdĺž Brnianskej ulice“ dopĺňa, že **stavby, ktoré sa plánujú situovať do tejto oblasti sa pri novej výstavbe budú riadiť podmienkami uvedenými v štúdiu zastavanosti pre zónu 2.**
  6. V kapitole **3.4. Vymedzenie zastavaného územia**, str. 49, je z prognózy vylúčené rozšírenie súčasne zastavaného územia mesta v priestoroch „**urbanistického obvodu Borničok**“ (navrhované plochy pre bývanie pozdĺž ulice J. Kubinu). Zástavba v tejto oblasti je možná v súlade so štúdiou zastavanosti pre túto oblasť (zóna 4).
  7. V kapitole **5.1.6. Nová bytová výstavba 2001-2015**, str.62, sa **prognóza bytovej výstavby v územnom obvode O13-Z Borniček**, uvedená v príslušnej tabuľke, vylučuje.
  8. V kapitole **5.4.3. Živočíšna výroba**, str. 85 je uvedené, že sa navrhuje využívať územie hospodárskeho strediska Nový dvor pre podnikateľské aktivity. Do tejto kapitoly sa dopĺňa, že všetky zámery využitia územia budú vopred prerokované so spoločnosťou POZAGAS a.s. Malacky a s Obvodným banským úradom v Bratislave. V stavbách hospodárskeho strediska Nový dvor a na prilahlých 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.
  9. V komplexnom urbanistickom výkrese sa ruší 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, ktorý bol schválený uznesením MZ v Malackách č. 3/2008 zo dňa 31.01.2008. 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, ktoré boli schválené uznesením MZ v Malackách č. 3/2008 zo dňa 31.01.2008, zostane nezmenené.

#### Zmeny funkčného využitia pozemkov (lokality):

##### 2. Požiadavka firmy ELVIP :

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 Kotlárika:

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.:

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. :**  
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 zaraďujeme 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 firmami LOMAL s.r.o., GK Team s.r.o. a INTERPANE Slovensko s.r.o. :**  
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 BRZ - rodinné domy a bytové domy BR a BB** s využitím platného regulatívu územného plánu.
7. **Požiadavka MINERVASIS-u s.r.o.:**  
Zmena záväzného funkčného regulatívu pre lokalitu 5 (Sadová) doplnením dominantných funkcií o bývanie v bytových domoch a služby na funkciu BRZ – Zmiešané bývanie rodinné a bytové domy a služby.
8. **Požiadavka p. Pilného**  
Zmena funkčného využitia parc. Č.5360/20 regulatív C BR z výhľadu na návrh.
9. **Požiadavka spoločnosti NORMIT s.r.o.:**  
Zmena funkčného využitia pozemkov parcela č. 5587/1, 5587/2, 5588, 5589, 5590, 5591, 5592 reg „C“ v k.ú. Malacky, ktoré sú v súčasnosti vedené ako Plochy špeciálnych zariadení na priemyselnú výrobu VP – priemyselná výroba.
10. **Zmena funkčného využitia p.č. 2872/3 (čiastočne aj 2872/1, 2872/2, 2872/4)**  
z PM4 – mestské polyfunkčné územie na parky a parkovo upravené plochy a uzavretie komunikácie Hviezdoslavova v úseku medzi križovatkami s cestou I/2 a Bernolákovou ulicou.
11. **Zmena časti parcely č. 2873/1 (Pred COOP jednota)**  
z PM4 - mestské polyfunkčné územie na námestie a pešie zóny.
12. **Zmena komunikácie na Zámočkej ulici**  
z komunikácie D3 pešie komunikácie na komunikáciu D1 (ukľudnené komunikácie/pešie zóny).
13. **Zmena komunikácie na Radlinského ul. v úseku medzi križovatkami s cestou I/2 a Partizánskou ul.**  
z komunikácie C1 14,5/40 na komunikáciu D1 (ukľudnené komunikácie/pešie zóny).
14. **Zmena pozemkov pred Synagógou**  
z PM4 na Parkovo upravené plochy (PUP).
15. **Zmena pozemkov za BILLOU**  
na RA – Rekreačné plochy.
16. **Prepojenie parkoviska za ŠH Malina s parkoviskom LIDL** obslužnou komunikáciou C3 pod mostom.
17. **Rozšírenie hraníc zastavaného územia mesta Malacky** – navrhovaná hranica zastavaného územia sa posunie za diaľnicu tak, že hranica diaľnice s katastrálnym územím VO Záhorie bude tvoriť hranicu navrhovaného zastavaného územia mesta Malacky na severnej strane od Motela “M” a na južnej strane za golfovým ihriskom tak, aby celkové posunutie zahŕňalo všetky v súčasnosti existujúce stavby.

18. **Riešenie prevádzok súvisiacich s erotickými službami** – toto vymedzenie pre prevádzky súvisiace s erotickými službami je v záväznej časti Zmien a doplnkov č. 7 územného plánu mesta Malacky.

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

**Lokality sú v súčasnosti definované nasledovne:**

**Pozemky:**

2. pozemok parcela č. 5586 - les
3. pozemky parcela č. 3250 a 3251/16 - stavebná výroba VK
4. pozemky parcela č. 5311/14, 5311/15 pri diaľnici (v súčasnosti vedené ako les bez porastov, pozemky nie sú v územnom pláne riešené)
5. pozemky parcela č. 5538, 5537/1, 5539, 5542, 5543, 5544 a 5546 funkcia - verejná zeleň a areál lesného hospodárstva
6. pozemky parcela č. 30001/1, 30001/2, 30001/3, 30001/4, 30001/5, 30001/6 pod mostom a 30009 funkcia - stavebná výroba VK - priemysel
7. funkčný regulatív pre lokalitu Sadová BR
8. pozemok č. 5360/20 funkcia BR
9. pozemky parcela č. 5587/1, 5587/2, 5588, 5589, 5590, 5591, 5592 – plochy špeciálnych zariadení
10. pozemok č. 287/3 (čiastočne aj 2872/1, 2872/2, 2872/4 – mestské polyfunkčné územie PM4
11. pozemok č. 2873/1 mestské polyfunkčné územie PM4
14. pozemok je PM4
15. pozemok je PM4

**Navrhované funkčné využitie lokalít:**

**Pozemky budú preklasifikované nasledovne:**

2. pozemok parcela č. 5586 na funkčné využitie - **VD (plochy skladových a distribučných areálov)**
3. pozemky parcela č. 3250 a 3251/16 na funkčné využitie - **bývanie BB3**
4. pozemky parcela č. 5311/14, 5311/15 na funkciu - **zariadenia verejného vybavenia (AVA, AVV, AVZ, AVK, AVT, AVOS)**
5. pozemky č. 5538, 5537/1, 5539, 5542, 5543, na funkčné využitie - **bývanie BB3**. Do tejto zmeny zaradujeme aj parcely č. 5540, 5541/1, 5541/2, 5541/3, 5548, 5547/1, 5547/2 a 5634
6. parcela č. 30001/1, 30001/2, 30001/3, 30001/4, 30001/5, 30001/6 a 30009 na funkčné využitie - **bývanie - BR a BB** rodinné domy a bytové domy
7. dominantná funkcia **BR** bude doplnená o bývanie v bytových domoch a služby **BRZ** a regulatív bude upravený.
8. z výhľadu do návrhu
9. parcela č. 5587/1, 5587/2, 5588, 5589, 5590, 5591, 5592 – dominantná funkcia **VP – Priemyselná výroba** - (ľahká strojárská výroba potravinárskych strojov).
10. **Zmena funkčného využitia p.č. 2872/3 (čiastočne aj 2872/1, 2872/2, 2872/4)**  
z PM4 – mestské polyfunkčné územie na parky a parkovo upravené plochy a uzavretie komunikácie Hviezdoslavova v úseku medzi križovatkami s cestou I/2 a Bernolákovou ulicou.
11. **Zmena časti parcely č. 2873/1 (Pred COOP jednota)**  
z PM4 - mestské polyfunkčné územie na námestie a pešie zóny.
12. **Zmena komunikácie na Zámockej ulici**  
z komunikácie D3 pešie komunikácie na komunikáciu D1 (ukľudnené komunikácie/pešie zóny).

13. **Zmena komunikácie na Radlinského ul. v úseku medzi križovatkami s cestou 1/2 a Partizánskou ul.** Z komunikácie C1 14,5/40 na komunikáciu D1 (**ukľudnené komunikácie**/pešie zóny).

14. **Zmena pozemkov pred Synagógou** z PM4 na Parkovo upravené plochy (PUP).

15. **Zmena pozemkov za BILLOU** na RA – Rekreačné plochy.

16. **Prepojenie parkoviska za ŠH Malina s parkoviskom LIDL** obslužnou komunikáciou C3 pod mostom.

## **7. 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, biokoridor a pod).

### **7.1. Dopravno-urbanistické podmienky**

Dopravné riešenie sa závažnejšie dotýka lokality v zmysle zoznamu lokalít čl. 5 body 10, 11, 12, 13, 14 a 16 – požiadavky mesta. Všetkých ostatných lokalít sa požiadavky na dopravné riešenie nedotýkajú, budú napojené priamo na existujúci dopravný systém mesta.

### **7.2. Bytová výstavba**

Bytová výstavba v riešených územiach sa navrhuje formou zástavby bytovými domami – lokalita č. 3, 5, 6 a 7 (BB). V lokalite č. 6 a 8 sa uvažuje aj realizácia rodinných domov (BR).

### **7.3. Vymedzenie ochranných a bezpečnostných pásiem**

V riešených územiach pôsobia nasledujúce limity:

- celé územie obmedzenia v zmysle štúdií zastavanosti POZAGAS
- v lokalite č. 7 sa nachádza ochranné pásmo diaľnice.

### **7.4. Záujmy 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 územia mimo evidovaných plôch, ktoré sú v záujme obrany štátu.

Z hľadiska požiarnej bezpečnosti je potrebné v ďalšom riešení prípravnej a projektovej dokumentácie a následnej výstavbe zabezpečiť prístupové komunikácie zodpovedajúce požiadavkám požiarnej ochrany ku každému objektu.

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

## **8. Doprava a technická infraštruktúra**

### **8.1. Cestná automobilová doprava.**

Dopravné stavby sú vyznačené v grafickej schéme „Doprava“ výkres č. 23a a 23b. Podrobné riešenie dopravnoprevádzkových vzťahov bude predmetom ďalších územnoplánovacích dokumentácií a podkladov „Prieskumy a rozbor“.

Dopravné riešenie lokalít 2 – 9 sa dotýka napojenia územia na dopravnú sieť mesta a bude realizované komunikáciami funkčných tried C2 a C3 podľa výkresov č. 11 – 18.

#### **Usporiadanie komunikačnej siete**

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

minimálne s jednostranným chodníkom. V riešenom území, ktorého funkčná náplň je priemyselná výroba a plochy skladových a distribučných areálov budú komunikácie riešené vo funkčnej triede C2.

#### 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 lokalitách s individuálnou rodinnou výstavbou bude zabezpečené na vlastných pozemkoch.

Dopravné riešenie sa závažnejšie dotýka lokality v centrálnej mestskej oblasti a dopĺňa platný ÚPN v zmysle zoznamu lokalít čl. 5 body 10, 11, 12,13, 14 a 16 – podľa požiadaviek mesta.

- Zmena funkčného využitia p. č. 2872/3 (čiastočne aj 2872/1, 2872/2,2872/4 – podľa priloženej schémy) z PM4 - Mestské polyfunkčné územie na Parky a parkovo upravené plochy a uzavretie komunikácie Hviezdoslavova v úseku medzi križovatkami s cestou I/2 a Bernolákovou ulicou.
- Zmena časti parcely č. 2873/1 (Pred COOP jednota – zmena č. 11 z PM4 - Mestské polyfunkčné územie na Námestie a pešie zóny.
- Zmena komunikácie na Zámockej ulici z komunikácie D3 pešie komunikácie na komunikáciu D1 (ukľudnené komunikácie/pešie zóny) – zmena č. 12.
- Zmena komunikácie na Radlinského ulici v úseku medzi križovatkami s cestou I/2 a Partizánskou ulicou z komunikácie C1 14,5/40 na komunikáciu D1 (ukľudnené komunikácie/pešie zóny) – zmena č. 13.
- Prepojenie parkoviska za ŠH Malina s parkoviskom LIDL obslužnou komunikáciou C3 pod mostom – zmena č. 13.

#### Súčasný stav:

Chýbajúca pešia zóna. Neregulovaný prístup osobnej automobilovej dopravy do územia centra ohraničeného miestnymi komunikáciami (ul. Euda Zúbka, Partizánska ul., Na brehu, cestami II/503 a I/2) spôsobuje problémy v oblasti statickej dopravy a konfliktom automobilovej dopravy s pešími. Dochádza tým k znehodnoteniu celého územia dopravnými plochami vyhradenými pre osobné automobily a parkovaniu pozdĺž komunikácií.

#### Návrh riešenia

Návrh riešenia vychádza zo schváleného ÚPN a pozostáva z vytvorenie pešej zóny na Zámockej ulici v úseku od Kláštorného námestia k nadchodu pre peších v smere na Zámocký park a s úpravou funkčných tried príslušných komunikácií a ich doplnenie prvkami upokojenia dopravy (podľa STN 736110).

Vytvorenie pešej zóny na Zámockej ulici v centre mesta s vyústením na Kláštorné námestie bude realizované nasledovne:

- úprava križovatky ciest II/503 a I/2 (viď výkres č. 23a a 23b).
- prepojenie Partizánskej ulice s Kukučínovou ulicou pozdĺž železničnej trate komunikáciou funkčnej triedy B3 v kategórii MZ8,5/50 podľa platného ÚPN,
- úprava vjazdu a zjednosmerním komunikácie Hviezdoslavova v úseku medzi križovatkami s cestou I/2 a Bernolákovou ulicou v kategórii MO4,25/30. Kríženie s pešími bude zabezpečené v úrovni chodníka.
- zmena Zámockej ulice na funkčnú triedu D1 Pešia zóna od napojenia na Partizánsku ul. po Kláštorné námestie,
- zmena komunikácie na Zámockej ulici z komunikácie D3 pešie komunikácie na komunikáciu D1 Pešia zóna,
- zmena komunikácie na Radlinského ulici v úseku medzi križovatkami s cestou I/2 a Partizánskou ulicou z komunikácie C1 14,5/40 na komunikáciu C3 MOU 8,0/30.

*Oproti zadaniu je potrebné ponechať prístup vozidiel po komunikácii fyzicky oddelenej od pešej dopravy. V prípade ponechania funkčnej triedy D1 v celom uličnom priestore by dochádzalo ku kolíziám medzi chodcami a vozidlami.*

Komunikácia bude realizovaná s prvkami ukludnenia, ako sú vjazdy na vlastné pozemky objektov v úrovni peších, prechody pre chodcov v úrovni chodníka a iné. Za Mestským úradom pred pešou zónou bude komunikácia zaslepená (viď výkres č. 23a 23b). Spevnené plochy v pridruženom dopravnom priestore budú zadefinované ako pešia zóna.

- Prerušenie príjazdu na Zámockú ulicu od cesty II/503 so zaslepením v úrovni parkoviska pre PZ SR. Samotná komunikácia je navrhovaná vo funkčnej triede C3 MOU 8,0/30. Spevnené plochy v pridruženom dopravnom priestore budú zadefinované ako D1 (pešia zóna). Kríženia s pešou dopravou budú realizované v úrovni chodníka. *Dôvodom pre takúto úpravu je priame zabezpečenie prístupu k parkovacím plochám (vrátane umiestnenia navrhovanej parkovacej garáže).*
- zobojsmernenie a zaslepenie komunikácie medzi Zámockou a Partizánskou ulicou z dôvodu napojenia pošty,
- napojenie Lidla popod viadukt komunikáciou funkčnej triedy C3 kategórie MO7,5/40 na cestu II/503 (prepojenie parkoviska za ŠH Malina s parkoviskom LIDL).

*V prípade ponechania jestvujúceho napojenia nie je realizácia komunikácie popod viadukt pre napojenie LIDL-a potrebná.*

Realizácia pešej zóny na Zámockej ulici v centre mesta s vyústením na Kláštorne námestie je podmienená realizáciou obchvatov ciest I/2 a II/503 v prípade, že úpravou križovatky nebude možné zabezpečiť potrebnú priepustnosť dopravy vo výhlade 15 rokov (kapacitne nevyhovie).

Vybudovanie pešej zóny si vyžiada zabezpečenie prístupu k prevádzkam umiestneným na Zámockej ulici (Vojenské lesy a majetky SR, š.p., Colný úrad Bratislava) cez plánovanú komunikáciu funkčnej triedy C3 popod viadukt cesty II/503. Prístup k Polícii SR – Obvodné oddelenie a Polícia SR – Dopravný inšpektorát OR PZ Malacky zostane zachovaný v súčasnej polohe komunikáciou funkčnej triedy C3 v kategórii MOU8,0/30. Prístup k pošte bude realizovaný cez zobojsmernené a zaslepené prepojenie Zámockej a Partizánskej ulice (funkčná trieda C3 MOU 6,5/30) s umožnením prístupu k rodinným domom.

#### 8.1.1. Hromadná cestná doprava

Vytvorenie pešej zóny si vyžiada presmerovanie hromadnej autobusovej dopravy a premiestnenie zastávok na miestne komunikácie okolo centra mesta (v prípade linky autobusovej dopravy od železničnej stanice presmerovanie z Radlinského ulice cez ul. Ľuda Zúbka). V prípade realizácie prepojenia na Kukučínovu ulicu bude možné umiestniť zastávku na Partizánskej ulici a vedenie linky autobusovej dopravy smerovať cez Partizánsku a Kukučínovu ulicu. Dostupnosť zastávok pešou dopravou bude do 7 min.

#### 8.1.2 Pešia doprava.

Sieť peších trás vo vnútri riešeného 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. U funkčnej kategórie D1 je pohyb peších nadradený automobilovej doprave. Doprava v uličnom priestore bude prebiehať v zmiešanom režime s minimálnym rozsahom oddelenia jednotlivých druhov dopravy.

*Zadefinovanie spevnených plôch pre peších v pridruženom dopravnom priestore komunikácií funkčnej triedy C3 ako pešia zóna vychádza zo znenia zákona 8/2009 Z.z. a 313/2011 Z.z., kde okrem zóny s dopravným obmedzením spočívajúcim v zákaze zastavenia alebo státia a zóny s plateným alebo regulovaným státím je parkovanie povolené na spevnených plochách pre peších.*

### 8.1.3. Statická doprava.

Parkovanie v lokalite bude zabezpečené na vlastných pozemkoch s regulovaným prístupom. Umiestnenie nových parkovacích plôch je limitované disponibilnou plochou a dostupnosťou v rámci centra. Táto by podľa súčasnej obsluhy územia nemala prekročiť 7 min. (600 m). Realizáciou pešej zóny v navrhovanom rozsahu dôjde k zrušeniu 283 parkovacích miest. Ich náhrada si vyžiada 5700 m<sup>2</sup> sústredenej parkovacej plochy (podzemná garáž / parkovací dom). Parkovanie návštevníkov centra bude zabezpečené na tejto sústredenej parkovacej ploche. Regulované parkovanie v uličnom priestore je podmienkou. Umiestnenie 4 podlažného parkovacieho domu (funkčná plocha „Dopravné komunikácie, zariadenia a plochy“) je navrhnuté na pozemkoch s p.č. 2873/34, 2866, 2873/7 a 2873/6. Malo by pokryť potrebu zrušených parkovacích miest (cca 300 p. m.). Výhľadovo je možné zdefinovať plochy súčasných parkovísk pre realizáciu parkovacích domov na pozemkoch pred obchodmi Lidlom (p.č. 2849/2, 2873/16 a pred Billou (p.č. 2835/1, 2835/2, 2834, 2828-2833, 2833). Odhadovaný nárast parkovacích miest ich realizáciou je cca plus 250 p. m.

Ochranné pásma dopravných trás:

Ochranné pásma diaľnic a ciest majú nasledovné hodnoty :

- diaľnica - 100 m od osi priľahlej vozovky diaľnice,
- cesta I.tr. - 50 m od osi krajného jazdného pása komunikácie:
- cesta II.tr. - 25 m od osi krajného jazdného pása
- cesta III.tr. - 20 m od osi krajného jazdného pása
- 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 priameho napojenia na existujúce siete (okrem lokality č. 7). Riešené územia sú dostupné k napojeniu na existujúce vedenia verejných vodovodov DN 80, DN 100, resp. DN 110.

## **8.3. Odkanalizovanie riešeného územia**

### **Súčasný stav.**

Mesto Malacky má vybudovanú jednotnú kanalizačnú sieť s centrálnou čistiacou stanicou odpadových vôd nachádzajúcou sa na západnom okraji pri Veľkomoravskej ul. Všetky lokality pre výstavbu objektov je možné okamžite napojiť na verejnú kanalizačnú sieť (okrem lokality č. 7., kde je potrebné realizovať novú prípojku).

## **8.4. Zásobovanie riešeného územia plynom**

Mesto Malacky je komplexne plynofikované. Zásobovanie plynom (prívod a prípojky) pre napojenie na tento systém je potrebné riešiť v lokalite č. 7. Územie je tohto času nezastavané a nie je vybavené žiadnou technickou infraštruktúrou.

### **Ochranné pásma plynárenských zariadení**

Ochranné pásma plynárenských zariadení sú stanovené podľa Zákona o energetike č. 656/2004 Z.z. takto:

1. Ochranné pásma sa zriaďujú na ochranu plynárenských zariadení a priamych plynovodov.
2. Ochranné pásmo na účely tohto zákona je priestor v bezprostrednej blízkosti priameho plynovodu alebo plynárenského zariadenia vymedzený vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia meraný kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia. Vzdialenosť na každú stranu od osi plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia je
  - a) 4 m pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm,

- b) 8 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 201 mm do 500 mm,
- c) 12 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 501 mm do 700 mm,
- d) 50 m pre plynovod s menovitou svetlosťou nad 700 mm,
- e) 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území obce s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa,
- f) 8 m pre technologické objekty,
- g) 150 m pre sondy,
- h) 50 m pre iné plynárenské zariadenia zásobníka a ťažobnej siete neuvedené v písmenách a) až g).

Vlastníci pozemkov, ktoré sa nachádzajú v lesných priesekoch, cez ktoré sú vedené plynárenské zariadenia prevádzkované s tlakom nad 0,4 MPa, sú povinní umožniť prevádzkovateľovi siete a prevádzkovateľovi ťažobnej siete zachovať voľné pásy v šírke 2 m na obe strany od osi plynovodu distribučnej siete a ťažobnej siete a v šírke 5 m na obe strany od osi plynovodu prepravnej siete a plynovodu, ktorý je súčasťou zásobníka.

### **Bezpečnostné pásma plynárenských zariadení.**

Bezpečnostné pásma plynárenských zariadení sú stanovené podľa Zákona o energetike č. 656/2004 Z.z. takto:

1. Bezpečnostné pásmo je určené na zabránenie porúch alebo havárií na plynárenských zariadeniach alebo na zmiernenie ich vplyvov a na ochranu života, zdravia a majetku osôb.
2. Bezpečnostným pásmom na účely tohto zákona sa rozumie priestor vymedzený vodorovnou vzdialenosťou od osi plynovodu alebo od pôdorysu plynárenského zariadenia meraný kolmo na os alebo na pôdorys. Vzdialenosť na každú stranu od osi plynovodu alebo od pôdorysu plynárenského zariadenia je
  - a) 10 m pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa prevádzkovaných na voľnom priestranstve a na nezastavanom území,
  - b) 20 m pri plynovodoch s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 350 mm,
  - c) 50 m pri plynovodoch s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou nad 350 mm,
  - d) 50 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou do 150 mm,
  - e) 100 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou do 300 mm,
  - f) 150 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou do 500 mm,
  - g) 200 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou nad 500 mm,
  - h) 50 m pri regulačných staniaciach, filtračných staniaciach, armatúrnych uzloch
  - i) 250 m pre iné plynárenské zariadenia zásobníka a ťažobnej siete neuvedené v písmenách a) až h).
3. Pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa, ak sa nimi rozvádza plyn v súvislej zástavbe, a pri regulačných staniaciach so vstupným tlakom nižším ako 0,4 MPa, lokalizovaných v súvislej zástavbe, bezpečnostné pásma určí v súlade s technickými požiadavkami prevádzkovateľ distribučnej siete.

Poznámka:

Podrobné riešenia zásobovania plynom budú zdokumentované v urbanistických štúdiách jednotlivých lokalít, ktoré je potrebné vypracovať v zmysle uznesenia č. 139/2013 zo zasadnutia Mestského zastupiteľstva mesta Malacky zo dňa 13. 12. 2013.

## **8.5. Zásobovanie riešeného územia elektrickou energiou**

### **Súčasný stav.**

Zastavaná časť mesta je v súčasnosti zásobovaná komplexnou energenickou sieťou. Napojenie na el. energiu je potrebné riešiť pre lokalitu č. 7.



### **Lokalita č.7.**

Lokalitu č. 7. je možné zásobovať el. energiou z el. vedenia, ktoré je situované priamo v nej.

#### **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.

Poznámka:

Podrobné riešenia zásobovania el. energiou budú zdokumentované v urbanistických štúdiách jednotlivých lokalít, ktoré je potrebné vypracovať v zmysle uznesenia č. 139/2013 zo zasadnutia Mestského zastupiteľstva mesta Malacky zo dňa 13. 12. 2013.

### **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 bude zastavovací plán – urbanisticko architektonická štúdia a bilančné údaje konkrétnych objemov obostavaných objektov.

Tepelné straty budú vypočítané 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.

Poznámka:

Podrobné riešenia zásobovania teplom bude zdokumentované v urbanistických štúdiách jednotlivých lokalít, ktoré je potrebné vypracovať v zmysle uznesenia č. 139/2013 zo zasadnutia Mestského zastupiteľstva mesta Malacky zo dňa 13. 12. 2013.

### **8.7. Telekomunikácie**

#### **Súčasný stav**

Riešené územie predstavuje z hľadiska napojenia na jednotnú telekomunikačnú sieť oblasť začlenenú do trakčných obvodov ATU Malacky. V lokalite č 7. nie je vybudovaná miestna telekomunikačná sieť (MTS).

#### **Návrh riešenia**

V obvodoch ATU sú ponechané kapacitné rezervy, ktoré budú postačovať pre navrhované rozšírenie, t.j. pokrytie budúcich nárokov pre nové objekty. Územia sú v dosahu všetkých mobilných operátorov. Dokumentáciu vypracováva príslušný telekomunikačný operátor.

## 9. Územný systém ekologickej stability a ochrana životného prostredia

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-O nezasahujú žiadne chránené územia podľa Zákona o ochrane prírody a krajiny č. 543/2002.

Navrhované lokality sú mimo návrhov prvkov MÚSES a nachádzajú sa v zastavanom území mesta.

## 10. Vyhodnotenie perspektívneho použitia PP a LP na iné účely

### 10.1. Poľnohospodárska pôda.

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 a z dostupných podkladov Výskumného ústavu pôdozvedectva a ochrany pôdy (VÚPOP) Bratislava. Lokality navrhované na zmenu sa všetky nachádzajú v zastavanom území mesta (intravilán). 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 tieto 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 katastrálneho územia má výmeru 2717,2456ha, z toho je 1126,7032ha 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 588,6027ha, mimo zastavané územie sa nachádza 2128,6429ha.

Plocha celého riešeného územia	79,18ha
Záber poľnohospodárskej pôdy celkom	35,5ha
Záber poľnohospodárskej pôdy v zastavanom území	35,5ha
Záber poľnohospodárskej pôdy mimo zastavané územie	nie
Záber najlepších 4 BPEJ	nie
Záber nepoľnohospodárskej pôdy	0,251

### 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 v zmysle prílohy č.4 vyhlášky č.508/2004 z.z.

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				
5.	Malacky	BB3	0,6704	0,6704	orná pôda	0121001/6	0,6704	0	S	-	1	LV č.2435
7.	Malacky	RD, BB	108,22992	2,0921	orná pôda	0121001/6	2,0921		S			LV č.5461
					TTP		47,710					LV č.5461
					TTP		0,371					LV č. 5461
					TTP		56,788					LV Č.5461
<b>Celkom:</b>			<b>108,90032</b>	<b>2,7625</b>			<b>108,90032</b>					

TTP – Trvale trávnaté porasty

Držitelia a vlastníci poľnohospodárskej pôdy v zábere PP

S – súkromník, O – organizácie,

Bonitové pôdno – ekologické jednotky v riešenom území

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

0121001 - čiernice typické, ľahké, vysychavé

ZaD sa dotýkajú kategórie 0121001/6 a to v zastavanom území v Lokalite 5. a 7.

### 10.3. 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 území mesta 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.

V riešenom území sa nachádza kultúra les v nasledujúcej lokalite navrhovanej na nelesné účely:

Lokalita č.	Obhospodarovateľ	LV	Obec	Katastr. Územie	Parcela č.	Rozsah odňatia	Označ. Dielca	Kategória lesa	Názov celku
4.	LZ Malacky	3575	Malacky	Malacky –	5311/14 5311/15	0,7323 ha 0,4069 ha		Hosp.	
Spolu						<b>1,1392 ha</b>			

Navrhovaná lokalita je v súčasnosti definovaná nasledovne:

Lokalita:

Č. 4. p.č. 5311/14 a 5311/15 - funkcia les bez porastov

Návrh funkčného využitia riešeného územia podľa ZaD č. 7 je preklasifikovanie lokality na funkciu verejného vybavenia

Ostatné lokality sa nachádzajú iba na nepoľnohospodárskej a nelesnej pôde, preto ich v tabuľke neuvádzame.

Za záber poľnohospodárskej pôdy pre rodinné domy s pozemkami do 1000m<sup>2</sup> nie je podľa zákona č. 219/2008 Z.z. potrebné počítat' odvody a tiež pre komunikácie I. až III. triedy a verejnoprospešné stavby, ktorých investorom je obec. Pre ostatné zábery bude potrebné vyčíslit' odvody.

## **11. Závazná časť riešenia zmien a doplnkov č. 7 územného plánu mesta Malacky**

### **11.1.Regulatívny priestorového usporiadania a funkčného využívania územia**

Regulatívny územného rozvoja pre riešené územie sú definované v schválenom platnom územnom pláne v znení jeho zmien a doplnkov a vo VZN mesta Malacky č. 2/2002 zo dňa 28.10.2002, č. 7/2003 zo dňa 18.12.2003, č. 7/2005 zo dňa 22.09.2005, č. 6/2006 zo dňa 26.10.2006, č. 1/2008 zo dňa 31.01.2008, č. 9/2010 zo dňa 25.06.2010 a č. 7/2013 zo dňa 20.06.2013.

#### **Limity priestorového usporiadania v skladbe:**

- Hustota obývanosti územia
- Zastavanosť územia
- Max. výška zástavby (podlažnosť, možnosť zobytnenia podkrovia, maximálna konštrukčná výška, maximálna výška nad úrovňou terénu)
- Minimálna plocha zelene

sú stanovené v prílohe č. 1, pričom jednotlivé lokality sú očíslované a limity pre danú lokalitu sú spracované v tabuľke.

- Na celom území mesta Malacky musí byť pre funkčné bloky väčšie ako 5000 m<sup>2</sup> vypracovaná urbanistická štúdia, ktorá bude lokalitu riešiť ako celok, v súlade s požiadavkami § 4 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (ďalej len stavebný zákon). Obsah a rozsah urbanistickej štúdie bude určený v zadaní, ktoré spracuje investor a ku ktorému bude mesto Malacky dávať súhlas podľa § 4 ods. 3 stavebného zákona. Táto štúdia bude prerokovaná primerane podľa § 21 stavebného zákona, pričom rozsah prerokovania bude stanovený mestom Malacky pri vydávaní súhlasu k zadaniu urbanistickej štúdie. Štúdia musí riešiť napojenia na verejné dopravné a technické vybavenie územia vrátane kapacitného posúdenia napojenia na verejné dopravné a technické vybavenie územia a musí rešpektovať plánované zámery rozvoja dopravnej a technickej infraštruktúry.
- V rámci urbanistickej štúdie pre lokalitu **2 firmy ELVIP - 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** bude riešený voľný nástup do lokality III. Duby, pešie a cyklistické prepojenie cez cestu II. triedy. Štúdia zachová maximálnu šírku zeleného pásu od koryta Maliny a bude minimalizovať rozsah spevnených plôch.
- V rámci urbanistickej štúdie pre lokalitu č. **5 Jozefa Nikodéma a firmy KAJAGROUP s.r.o. - 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** spolu s parcelami č. 5540, 5541/1, 5541/2, 5541/3, 5548, 5547/1, 5547/2 a 5634 realizovať napojenie tejto novovznikajúcej lokality na existujúcu okružnú križovatku a zachovať koridor pre cestu v zmysle platného územného plánu v znení jeho zmien a doplnkov.

- V rámci urbanistickej štúdie pre lokalitu č. **6 firmy FUNDUS-u s.r.o. v zastúpení firiem LOMAL s.r.o., GK Team s.r.o. a INTERPANE Slovensko s.r.o. - 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 BR a BB) s využitím platného regulatívu územného plánu – rozdeliť navrhované územie na menšie funkčné bloky, ktoré budú spĺňať požiadavky na novovznikajúce lokality, pričom štúdia bude dotknuté územie riešiť ako celok s umiestnením verejnej a občianskej vybavenosti ako aj podiel parkových plôch rekreácie a športu.**
- V rámci urbanistickej štúdie pre lokalitu č. **7 firmy MINERVASIS s.r.o - Zmena záväzného funkčného regulatívu pre lokalitu 5 (Sadová) doplnením dominantných funkcií o bývanie v bytových domoch a služby na funkciu BRZ – Zmiešané bývanie rodinné a bytové domy a služby - rozdeliť navrhované územie na menšie funkčné bloky, ktoré budú spĺňať požiadavky na novovznikajúce lokality, pričom štúdia bude dotknuté územie riešiť ako celok. Pre túto lokalitu bude spracovaná protihluková štúdia, ktorej výstupy budú zapracované do urbanistickej štúdie.**
- V prípade ak majiteľ stavby a/alebo pozemku bude chcieť realizovať v ochrannom pásme podzemného zásobníka plynu, ktorého prevádzkovateľom je firma Pozagas a.s. Malacky, prieskumné vrty hlbšie ako 30 m, požiadava vopred o stanovisko spoločnosť Pozagas.
- Pre budúcu bytovú výstavbu rešpektovať hranicu danú izoláciou pre hlukový indikátor v súlade s vyhl. MZ č. 549/2007 Z.z. Ku komplexnému posúdeniu území určených na funkciu bývania v rámci ďalších stupňov dokumentácie predložiť podrobné hlukové štúdie.

#### **11.1.1. Plochy čistého bývania — rodinné domy BR**

##### **ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:**

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

##### **FUNKČNÉ VYUŽITIE:**

##### **PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

###### **Dominantné funkcie:**

- bývanie v rodinných domoch
- zeleň súkromných záhrad.

###### **Vhodné funkcie**

- malopodlažné bytové domy (do 3 nadzemných podlaží)
- malokapacitné zariadenia vybavenosti vzdelávania a kultúry,
- 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,

#### **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 komerčnej vybavenosti a služieb  
musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov,

### **11.1.2. Plochy čistého bývania – bytové domy BB**

#### **ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:**

Územie mestského bloku slúži výlučne na bývanie a predstavuje ho predovšetkým monofunkčná zástavba hromadnej bytovej zástavby (bývalá KBV).

#### **FUNKČNÉ VYUŽITIE:**

#### **PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

##### **Dominantné funkcie**

-bývanie vo viacpodlažných bytových domoch so 4 a viacerými nadzemnými podlažiami.

##### **Vhodné funkcie**

-malopodlažné bytové domy (do 4 nadzemných podlaží)  
-zariadenia obchodu, verejného stravovania a nerušiacich služieb pre obyvateľov územia v parteri obytných budov,  
-malokapacitné zariadenia cirkevné, kultúrne, sociálne, zdravotné, športové, predškolské a školské,  
-malé ihriská a telocvične pre neorganizovaný šport pre potreby obyvateľov územia,  
-odstavné miesta a hromadné garáže slúžiace potrebe funkčného využitia,  
-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 (prípustné) funkcie**

-bývanie v rodinných domoch  
-objekty obchodno-obslužnej vybavenosti (maloobchodné zariadenia a zariadenia verejného stravovania) v samostatných objektoch  
-zariadenia prechodného, pohotovostného a služobného bývania  
-kostoly a modlitebne, kultúrne, sociálne, zdravotnícke, školské a športové zariadenia,

#### **NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

-veľkokapacitná obchodná vybavenosť,  
-ubytovacie zariadenia  
-zariadenia výroby, skladov a výrobných služieb, ako aj zariadenia dopravy ako hlavné stavby,

-všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. hlukom, zápachom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov na účely bývania,

-samostatne stojace individuálne garáže,  
-zariadenia na chov zvierat,

#### **DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:**

-parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

### **11.1.3. Plochy zmiešaného bývania, výroby a služieb BZ**

#### **ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:**

Územie mestského bloku predstavuje zmiešanú zónu s prevahou bývania. Funkčné využitie je charakterizované nízkopodlažnou zástavbou (do 3 NP) väčšinou rodinnými domami vo väzbe na drobné prevádzky obchodu, výroby a služieb.

#### **FUNKČNÉ VYUŽITIE:**

##### **PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

###### **Dominantné funkcie**

-bývanie v rodinných domoch s hospodárskym zázemím výroby a služieb,  
-zeleň súkromných záhrad,

###### **Vhodné funkcie**

-bývanie v nízkopodlažných bytových domoch (max. 3NP),  
-objekty obchodno-obslužnej vybavenosti, verejného stravovania v polyfunkčných domoch alebo v menších samostatných objektoch,  
-základná občianska vybavenosť - zariadenia obchodu, verejného stravovania,  
-drobné výrobné aktivity (výrobné služby, doplnková poľnohospodárska výroba, opravárenské a servisné prevádzkarne a dielne),  
-malé ihriská a telocvične pre neorganizovaný šport a zariadenia voľného času pre potreby obyvateľov územia,  
-odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia,  
-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 (prípustné) funkcie**

-zariadenia cirkevné, kultúrne, sociálne, zdravotné, športové a školské,  
-obchodné a kancelárske budovy,  
-distribučno - skladovacie zariadenia,  
-malé ubytovacie zariadenia a zariadenia prechodného, pohotovostného a služobného bývania

###### **NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

-viacpodlažné bytové a polyfunkčné bytové domy,  
-zariadenia výroby, skladov a výrobných služieb, ako aj zariadenia dopravy ako hlavné stavby,  
-sústredený chov zvierat,  
-všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. hlukom, zápachom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov na účely bývania.

#### **DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:**

-parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

#### **11.1.4. Plochy zmiešaného bývania rodinných a bytových domov BRZ**

##### **ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:**

Územie mestského bloku slúži výlučne na bývanie a predstavuje zmiešanú zónu bývania v rodinných a bytových domoch.

##### **FUNKČNÉ VYUŽITIE:**

##### **PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

###### **Dominantné funkcie**

- bývanie v rodinných domoch
- zeleň súkromných záhrad
- bývanie vo viacpodlažných bytových domoch s 3 a viacerými nadzemnými podlažiami.

###### **Vhodné funkcie**

- malopodlažné bytové domy (do 4 nadzemných podlaží)
- zariadenia obchodu, verejného stravovania a nerušiacich služieb pre obyvateľov územia v parteri obytných budov,
- základná zdravotnícka vybavenosť,
- malokapacitné zariadenia vybavenosti vzdelávania a kultúry,
- menšie otvorené a kryté zariadenia 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**

- vyššia zdravotnícka vybavenosť
- malé ubytovacie zariadenia, ktoré svojim objemom,
- malé zariadenia administratívy,
- kostoly a modlitebne, kultúrne, sociálne, vzdelávacie, zdravotnícke, športové zariadenia, MŠ pre obsluhu tohto územia,

###### **NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

- veľkokapacitná obchodná vybavenosť,
- ubytovacie zariadenia
- 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,
- samostatne stojace individuálne garáže pre obyvateľov bytových domov,

#### **DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:**

-parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.



### **11.1.5 Plochy areálov a zariadení verejného vybavenia AVV, AVA**

#### **ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:**

**AVV** - Územie mestského bloku slúži na umiestňovanie plôch komerčnej občianskej vybavenosti (t.j. plôch s prednostným využitím pre komerčnú občiansku vybavenosť – zariadenia verejného stravovania a ubytovania, maloobchodu, služieb, športu, oddychu, rekreácie a kultúry, prevádzkované na komerčnom základe),

**AVA** - Verejná správa (štátna a miestna správa), administratíva, zmiešaná vybavenosť (s plošnou prevahou nekomerčných zariadení),

#### **FUNKČNÉ VYUŽITIE:**

#### **PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

##### **Dominantné funkcie**

- obchodné, a správne budovy podnikov administratívne budovy,
- obchodné a kancelárske zariadenia, zariadenia verejného stravovania, ubytovacie zariadenia a zábavné podniky,
- administratívne budovy štátnej správy a samosprávy,

##### **Vhodné funkcie**

- služobné byty a byty majiteľov zariadení, ďalšie byty nad podlažím určeným v zastavovacích podmienkach pre vybavenosť,
- zariadenia cirkevné, kultúrne, sociálne, zdravotné, športové a školské,
- odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia,
- nevyhnutné plochy technického vybavenia,
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie a plochy trás a zastávok MHD,
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň.

##### **Podmienečne vhodné (prípustné) funkcie**

- ostatné bývanie v polyfunkčných bytových domoch,
- nerušivé prevádzky drobnnej výroby a služieb,
- čerpacie stanice pohonných hmôt mestského typu, ako súčasť parkovísk a garáží.

#### **NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

- ostatné zariadenia výroby, skladov a výrobných služieb, ako aj zariadenia dopravy ako hlavné stavby, všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hľadacov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov využívaných verejnosťou.

#### **DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:**

- parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov,
- v území, alebo jeho časti môže byť stanovený minimálny (maximálny) podiel podlažných plôch pre funkciu bývania.

### **11.1.6 Plochy verejného vybavenia AVŠ, AVZ, AVT, AVK, AVOS**

Je prevažne tvorené nasledovnými typmi mestských blokov prevažne areálového typu, ktoré sú v grafickej časti územného plánu osobitne vyznačené:

**AVŠ** Predškolské zariadenie, základná škola, ZUŠ, Stredná škola (gymnázium, SOŠ, SOU a pod.),

**AVZ** Zariadenia sociálnej a zdravotníckej starostlivosti,

**AVK** Kultúra, osвета, sakrálna a cirkevné stavby,

**AVT** Zariadenia telovýchovy a športu,

**AVOS** Ostatné zariadenia verejného vybavenia,

### **ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:**

Územie mestského bloku slúži na umiestňovanie plôch zväčša nekomerčnej občianskej vybavenosti (najmä areálových školských, sociálnych, zdravotníckych, vedecko-výskumných, kultúrnych, správnych a cirkevných zariadení, zariadení pre zaistenie požiarnej bezpečnosti, polície a ďalších verejnoprospešných a nevyhnutných činností)

### **FUNKČNÉ VYUŽITIE:**

#### **PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

##### **Dominantné funkcie**

- predškolské a školské areály a zariadenia (materské školy, základné školy, stredné školy, špecializované a osobitné školy), vysoké školy a vedecko-výskumná základňa,
- zdravotnícke a sociálne zariadenia,
- športové areály a zariadenia,
- nekomerčné zariadenia kultúry a osvetu,
- obchodné, kancelárske a správne budovy (s prevahou orgánov štátu a mesta),
- sakrálne a cirkevné stavby,
- služobné byty a byty majiteľov zariadení,

##### **Vhodné funkcie**

- obchodné zariadenia, verejné stravovanie, ubytovanie a zábavné podniky,
- nevýrobné služby,
- ďalšie byty nad podlažím určeným v zastavovacích podmienkach pre vybavenosť,
- odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia,
- nevyhnutné plochy technického vybavenia,
- príslušné pešie, cyklistické, motorové komunikácie a trás a zastávok MHD,
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň.

##### **Podmienečne vhodné (prípustné) funkcie**

- ostatné bývanie v polyfunkčných bytových domoch,
- nerušivé prevádzky drobnnej výroby a služieb,
- čerpacie stanice pohonných hmôt mestského typu, ako súčasť parkovísk a garáží

#### **NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

- ostatné zariadenia výroby, skladov a výrobných služieb, ako aj 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 využívaných verejnosťou.

#### **DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:**

- v území, alebo jeho časti môže byť stanovený minimálny (maximálny) podiel podlažných plôch pre funkciu bývania,
- parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

#### **11.1.7. Plochy priemyselnej výroby VP**

### **ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:**

Na území mestského bloku sú umiestnené predovšetkým väčšie, najmä jestvujúce, zariadenia výroby, skladov a výrobných služieb, u ktorých sa predpokladá dlhodobá stabilita tejto funkcie.

## **FUNKČNÉ VYUŽITIE:**

### **PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

#### **Dominantné funkcie**

-plochy a zariadenia priemyselnej výroby všetkých druhov, ľahký priemysel, ktorý nebude mať negatívne dopady na životné prostredie a bývanie

#### **Vhodné funkcie**

-plochy a zariadenia komunálnej a stavebnej 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 (prípustné) funkcie**

-obchodné a administratívne budovy, nesúvisiace s hlavným funkčným využitím,  
-výučbové a doškoloňovacie 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.

## **11.1.8. Plochy skladových a distribučných areálov VD**

### **ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:**

Na území mestského bloku sú umiestnené predovšetkým väčšie skladové a distribučné areály.

## **FUNKČNÉ VYUŽITIE:**

### **PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

#### **Dominantné funkcie**

-distribučné sklady a skladovacie plochy.

#### **Vhodné (konvenujúce) funkcie**

-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 (prípustné) funkcie**

-obchodné a administratívne budovy, nesúvisiace s hlavným funkčným využitím,

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

#### **NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

- bývanie v akejkoľvek podobe (okrem služobných bytov),
- zariadenia vybavenosti v akejkoľvek podobe (najmä však zariadenia školské, kultúrne, sociálne, zdravotné, cirkevné a športové).

#### **DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:**

- parkovanie užívateľov zariadení musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

### **11.2. Regulatívy výškovej hladiny zástavby – maximálna výška zástavby**

Výšková hladina je určená záväzným maximálnym počtom nadzemných podlaží, ktoré je potrebné z hľadiska celkovej hmotovej charakteristiky daného bloku zachovať. (Pozrieť Prílohu č. 1.)

### **11.3. Intenzita zastavania územia – zastavanosť územia**

Intenzita zastavania je definovaná a vychádza z platného ÚPN – O. Pre jednotlivé lokality je uvedená v prílohe č. 1.

### **11.4. Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia**

Pre verejné dopravné a technické vybavenie územia sú určené nasledovné regulatívy:

- hlavné prístupové obslužné komunikácie jednotlivých lokalitách vybudovať vo funkčnej triede C3
- pozdĺž navrhovaných miestnych komunikácií funkčnej triedy C3 vybudovať aspoň jednostranný chodník v zmysle STN 73 6110
- každý pozemok, určený na výstavbu, musí byť prístupný z verejnej obslužnej komunikácie
- pri rodinných domoch v rámci vlastného pozemku musia byť pre každý rodinný dom umiestnené minimálne dve parkovacie miesta (vrátane garáže), pre bytové domy musia byť vybudované parkovacie plochy s počtom parkovacích miest minimálne podľa prepočtu statickej dopravy pre daný bytový dom
- v zástavbe rodinných domov pre pohotovostné parkovanie vytvoriť minimálne 1 stojisko na 1 rodinný dom pozdĺž obslužných komunikácií
- napojenie na pozemné komunikácie musí vyhovovať požiadavkám bezpečného užívania stavby a plynulej prevádzky na príľahlých pozemkoch
- napojenie na siete verejného technického vybavenia musia spĺňať všetky legislatívne podmienky a požiadavky príslušných STN
- každý rodinný dom musí byť vybavený kontajnerom alebo nádobou na zber komunálneho odpadu a pri bytových domoch musí byť vyhradený priestor pre vybudovanie stojiska na nádoby na komunálny odpad a separovaný zber odpadu

### **11.5. Riešenie objektov v ktorých je účelom využitia poskytovanie služieb erotického charakteru.**

V zmysle zápisnice Komisie pre územný rozvoj, dopravu a životné prostredie pri MsZ v Malackách konanej dňa 13. 03. 2014 vyplýva riešenie budovania objektov v ktorých je účelom využitia poskytovanie služieb erotického charakteru. Komisia požaduje, že sa budú umiestňovať a povolovať len za nasledujúcich podmienok:

- umiestnenie musí byť min. **300 m** od všetkých školských a predškolských zariadení, zdravotníckych zariadení, spoločenských zariadení pre mládež, starších občanov, kultúrnych a spoločenských a sociálnych zariadení, verejných inštitúcií, cirkevných zariadení a inštitúcií.
- umiestnenie v centrálnej mestskej oblasti (zóne) je neprípustné,

## 12. Koncepcia tvorby následnej územnoplánovacej dokumentácie mesta Malacky

Závazná časť platného Územného plánu obce mesta Malacky ako aj uznesenie č. 22/2009 z rokovania Mestského zastupiteľstva hovorí, že pre zabezpečenie ďalšieho rozvoja mesta a racionálneho využívania jeho územia je treba v ďalšom období **vypracovať minimálne samostatnú urbanistickú štúdiu v lokalitách č. 2, 3, 4, 5, 6, 7 a 8.**

## 13. Verejnoprospešné stavby

Verejnoprospešnými stavbami v riešenom území sú cestné komunikácie. Zároveň budú verejnoprospešnými stavbami všetky verejné inžinierske siete.

Pre uskutočnenie verejnoprospešných stavieb bude možné podľa § 108 a násl. §§ zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení zákona č. 103/1990 Zb., zákona č. 262/1992 Zb., zákona NR SR č. 136/1995 Z.z., zákona NR SR č. 199/1995 Z.z., 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

### Dokumentácia jednotlivých lokalít.

9a	Situovanie jednotlivých lokalít zmien a doplnkov	M = 1 : 15 000
9b	Komplexný urbanistický výkres	
	- situovanie jednotlivých lokalít zmien a doplnkov	M = 1 : 5 000
10.	Požiadavky POZAGAS a.s.	M = 1 : 5 000
11.	Lokalita č. 2 pôvodná a zmenená funkcia	M = 1 : 2 500
12.	Lokalita č. 3 pôvodná a zmenená funkcia	M = 1 : 2 500
13.	Lokalita č. 4 pôvodná a zmenená funkcia	M = 1 : 5 000
14.	Lokalita č. 5 pôvodná a zmenená funkcia	M = 1 : 5 000
15.a	Lokalita č. 6 pôvodná funkcia	M = 1 : 2 500
15.b	Lokalita č. 6 navrhovaná funkcia	M = 1 : 2 500
16.a.	Lokalita č. 7 pôvodná funkcia	M = 1 : 5 000
16.b.	Lokalita č. 7 navrhovaná funkcia	M = 1 : 2 500
17.	Lokalita č. 8 pôvodná a zmenená funkcia	M = 1 : 5 000
18.	Lokalita č. 9 pôvodná a zmenená funkcia	M = 1 : 2 500
19.	Lokalita č. 10. pôvodná a zmenená funkcia	M = 1 : 2 500

20.	Lokalita č. 11. pôvodná a zmenená funkcia	M = 1 : 2 500
21.	Lokalita č. 12,14,15,16. pôvodná a zmenená funkcia	M = 1 : 2 500
22.	Lokalita č. 13. pôvodná a zmenená funkcia	M = 1 : 2 500
23.a	Verejná dopravná vybavenosť	M = 1 : 5 000
23.b	Verejná dopravná vybavenosť	M = 1 : 2 500
24.	Využitie PP a LPF na iné účely	M = 1 : 15 000

**Poznámka:**

Výkresy č. 1 - 8 z pôvodného ÚPN - O zostávajú zmenami a doplnkami nedotknuté.

Bratislava, marec 2014

® Ing. arch. Milan Vanek

**Príloha č. 1 - ZaD č. 7 Územného plánu obce mesta Malacky**

Regulatívy zástavby:

Lokalita č.	IZP ( %)	VH (počet)	SV (m)	KZ (min %)
Lokalita č. 2 funkcia VD	70	1 nadzemné podlažie (hala)	Do 12,00 m	30
Lokalita č. 3 funkcia BB3 HO 300/ha	60	3 nadzemné podlažia + využiteľné podkrovie	Jednotlivé podlažia do 3,00 m	40
Lokalita č. 4 Funkcia zariadenie verejného vybavenia		2 nadzemné podlažia + využiteľné podkrovie	Jednotlivé podlažia do 3,30 m	
Lokalita č. 5 Funkcia BB3 HO HO 200/ha	60	3 nadzemné podlažia + využiteľné podkrovie	Jednotlivé podlažia do 3,00 m	40
Lokalita č. 6 Funkcia BRZ BR	60	2 podlažia + využiteľné podkrovie	Jednotlivé podlažia do 3,00 m	40
BB HO 200/ha	60	4 podlažia + využiteľné podkrovie	Jednotlivé podlažia do 3,00 m	40
Lokalita č. 7 Funkcia BRZ BR	40	2 podlažia +využiteľné podkrovie	Jednotlivé podlažia do 3,00 m	40
BB3	60	3 nadzemné podlažia + využiteľné podkrovie	Jednotlivé podlažia do 3,00 m	40
BB5 HO 200/ha	60	5 nadzemných podlaží + využiteľné podkrovie	Jednotlivé podlažia do 3,00 m, parter do 3,60 m	40
Lokalita č. 9 Funkcia VP	100	1 nadzemné podlažie (hala)	Do 15,00 m	

IZP – index zastavaných plôch, udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území k jej celkovej výmere

VH - výšková hladina je daná smerným počtom nadzemných podlaží, ktorý je potrebné z hľadiska celkovej hmotnostnej charakteristiky daného bloku zachovať

SV – svetlá výška jednotlivých podlaží

KZ – koeficient zelene

HO – hustota obyvateľstva

Poznámka:

Lokalita č. 9 je v súčasnosti vybetónovaná plocha s objektmi.