

Identifikačné údaje:

Názov dokumentácie:	Zmeny a doplnky č.1/2015 územného plánu zóny: Priemyselný park Záhorie, Eurovalley, zóna C, Malacky
Druh dokumentácie:	Územnoplánovacia dokumentácia (ÚPD)
Kategória dokumentácie:	Zmeny a doplnky územného plánu zóny (ZaD ÚPN Z)
Obstarávateľ:	Mesto Malacky Odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD: Ing.Gabriela Reháková, č.oprávnenia: 284
Spracovateľ:	AUP Media s.r.o.
Spolupráca:	Fakulta architektúry STU v Bratislave
Hlavný riešiteľ:	Prof.Ing.arch.Peter Gál,PhD. autorizovaný architekt SKA, reg.č.0423 AA
Zodpovedný riešiteľ:	Ing.arch.Juraj Furdík,PhD. Autorizovaný architekt SKA, reg.č.1166 AA
Technické spracovanie:	Bc.Anna Juríčková, Bc. Kristína Kalašová, Bc.Viktor Kasala Ing.arch.Michaela Černeková, Ing.arch Karol Görner, Ing.arch.Peter Horák
Dopravná vybavenosť:	DIC, s.r.o., zodp.riešiteľ: Ing.Andrej Vachaja
Technická vybavenosť:	ARC plus, s.r.o., zodp.riešiteľ: Ing.Daniel Pospíšil
Dátum spracovania:	december 2015

Obsah textovej časti:

1. Základné údaje

- 1.1 Hlavné ciele a úlohy na riešenie
- 1.2 Vyhodnotenie platného územného plánu zóny C
- 1.3 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním
- 1.4 Zoznam východiskových podkladov

2. Riešenie Zmien a doplnkov č.1/2015 územného plánu zóny: Priemyselný park Záhorie, Eurovalley, zóna C, Malacky

- 2.1 Vymedzenie hranice riešeného územia s uvedením parcelných čísel všetkých regulovaných pozemkov
- 2.2 Opis riešeného územia
- 2.3 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu mesta
- 2.4 Vyhodnotenie limitov využitia územia
- 2.5 Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania a funkčného využitia
- 2.6 Začlenenie stavieb do okolitej zástavby
- 2.7 Určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky
- 2.8 Zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb s určením možného zastavania
- 2.9 Etapizácia a vecná a časová koordinácia uskutočňovania prestavby, výstavby, asanácií, vyhlásenia ochranných pásem, zmeny využitia územia a iných cieľov a úloh
- 2.10 Pozemky na verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie
- 2.11 Civilná ochrana

3. Záväzná časť riešenia

- 3.1 Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb
- 3.2 Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia
- 3.3 Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok
- 3.4 Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb
- 3.5 Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby
- 3.6 Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov
- 3.7 Pozemky na verejnoprospešné stavby
- 3.8 Zoznam verejnoprospešných stavieb
- 3.9 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

4. Doplnujúce údaje

- 4.1 Zoznam regulovaných pozemkov
- 4.2 Bilancia pracovných príležitostí
- 4.3 Bilancie statickej dopravy

1. Základné údaje

1. Hlavné ciele a úlohy riešenia

Zmeny a doplnky č.1/2015 Územného plánu zóny: Priemyselný park Záhorie, Eurovalley, zóna C, Malacky (ďalej: ZaD ÚPN Z) sú spracované podľa dokumentu:

Podmienky a požiadavky mesta Malacky pre spracovanie návrhu Zmien a doplnkov č.1/2015 územného plánu zóny: Priemyselný park Záhorie, Eurovalley, zóna C, Malacky a nadväzujú na čístopis územného plánu zóny z r.2003.

Hlavné ciele riešenia:

- zosúladienie nižšieho stupňa územnoplánovacej dokumentácie zóny s územnoplánovacou dokumentáciou mesta, ktorou je Územný plán mesta Malacky z r.2002 v znení neskorších Zmien a doplnkov.
- určenie regulačných prvkov priestorového usporiadania a limitov využitia územia,
- vymedzenie verejnoprospešných stavieb.

Spôsob a postup spracovania ZaD ÚPN Z:

Práce boli vykonané v etapách:

- Prípravné práce (aktualizácia súčasného stavu a identifikácia uskutočnených a plánovaných zmien priestorového usporiadania funkčného využitia územia zóny a ich priemet do mapových elaborátov).
- Návrh zmien a doplnkov č.1/2015 územného plánu zóny: Priemyselný park Záhorie, Eurovalley, zóna C, Malacky.

Návrh ZaD ÚPN Z je spracovaný v textovej, tabuľkovej a grafickej časti.

Textová časť je vo svojom obsahu zmenená a doplnená tak, aby text vyjadril navrhované zmeny a doplnky pôvodného územného plánu zóny a zodpovedal vyššie uvedeným podmienkam a požiadavkám mesta Malacky.

Grafická časť je spracovaná vo forme priesvitiek na grafické prílohy (výkresy) pôvodného územného plánu zóny, na priesvitkách sú zobrazené všetky navrhované zmeny a doplnky pôvodného územného plánu zóny.

Významným dôvodom pre vypracovanie zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie je potreba právne záväzného dokumentu s jednoznačne stanovenými regulatívmi pre riadenie a koordináciu stavebných aktivít a investičných činností v riešenom území, ako aj zosúladienie platného územného plánu mesta Malacky s územnoplánovacou dokumentáciou zóny: Priemyselný park Záhorie, Eurovalley, zóna C, Malacky.

Významným dôvodom pre vypracovanie ZaD ÚPN Z je skutočnosť, že v súčasnosti platný územný plán zóny: Priemyselný park Záhorie, Eurovalley, zóna C, Malacky, nereflektuje súčasné požiadavky, kladené investormi a mestom na rozvoj územia.

V zmysle ustanovenia § 1 zákona č.50/1976Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov je cieľom navrhnutých zmien a doplnkov č.1/2015 územného plánu zóny: Priemyselný park Záhorie, Eurovalley, zóna C, Malacky komplexné riešenie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, najmä stanovenie podrobných regulatívov pre umiestnenie stavieb a urbanistických funkcií na jednotlivých pozemkoch, v súlade s princípmi trvalo udržateľného rozvoja.

Cieľom spracovania Zmien a doplnkov č.1 /2015 územného plánu zóny: Priemyselný park Záhorie, Eurovalley, zóna C, Malacky je ďalej:

- Aktualizovať podľa súčasných potrieb relevantnú územnoplánovaciu dokumentáciu, ktorá

- bude ďalej slúžiť ako podklad pre územné konanie
- Akceptovať zrealizovanú výstavbu v riešenom území
- Zapracovať do navrhovaného riešenia zámery, na ktoré bolo vydané územné rozhodnutie, resp. stavebné povolenie
- Navrhnúť podmienky pre rozvoj priemyselnej zóny podľa súčasných požiadaviek
- Navrhnúť opatrenia, garantujúce vysokú kvalitu životného prostredia
- Navrhnúť urbanistickú štruktúru s prehľadne organizovaným komunikačným systémom a systémom verejného technického vybavenia.

1.2 Vyhodnotenie platného územného plánu zóny C

Územný plán zóny: Priemyselný park Záhorie, Eurovalley, zóna C, Malacky bol spracovaný v r. 2003 , po pripomienkovom konaní bol spracovaný čistopis územného plánu zóny, ktorý je dosiaľ v platnosti bez zmien a doplnkov.

Vyššie uvedená územnoplánovacia dokumentácia, ktorá bola spracovaná bez určenia reálnych investorov a aplikovala metodiku optimalizácie predpokladaných rozvojových štruktúr vo forme modulových priestorových súborov s potrebným dopravným a technickým vybavením, bola po nadobudnutí platnosti v úvodnom období vhodným východiskom pre posudzovanie investičných zámerov a priebeh následných procesov územného konania, týkajúcich sa územného rozvoja zóny.

Po príchode konkrétnych investorov a developerov a spresnení ich investičných zámerov sa však postupne začali prejavovať rozpory medzi stanovenou reguláciou priestorového usporiadania a funkčného využitia územia zóny a záujmami mesta i jeho investičných partnerov, ktoré sa po r. 2010 prejavovali v obmedzení investičnej činnosti. Územný plán mesta Malacky z r.2002 v znení zmien a doplnkov potvrdil funkčný profil územia zóny C (priemyselná výroba), ako aj stanovené zásady urbanistickej kompozície, čo umožnilo zahájiť proces prípravy zmien a doplnkov ÚPN Z za účelom akceptovania prebiehajúcich investičných procesov v súlade s prehodnotením parametrov priestorovej regulácie v území zóny na základe opätovného posúdenia únosnosti územia a dotknutého prostredia a známych a predpokladaných investičných zámerov.

1.3 Údaje o súlade riešenia s podmienkami a požiadavkami obstarávateľa

Návrh ZaD č.1/2015 ÚPN Z je spracovaný v súlade s dokumentom:

Podmienky a požiadavky mesta Malacky na spracovanie Zmien a doplnkov č.1 /2015

Územného plánu zóny: Priemyselný park Záhorie, Eurovalley, zónaC, Malacky, ktorý bol prerokovaný a odsúhlasený na pracovnej porade zástupcov obstarávateľa a spracovateľa.

1.4 Zoznam východiskových podkladov

Územný plán mesta Malacky, 2002, v znení zmien a doplnkov

Územný plán VÚC Bratislavského kraja, 1998, v znení zmien a doplnkov

Územný plán zóny: Priemyselný park Záhorie, zóna C, Malacky – juh, 2003

Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja mesta Malacky

Oficiálna stránka mesta Malacky – www.malacky.sk

Atlas krajiny Slovenskej republiky, Bratislava: Ministerstvo životného prostredia, SR, 2002

Zámer EIA- [Zber, úprava a zhodnotenie odpadov v Malackách](#)

Zámer EIA - [Výroba drevotriekových dosiek, Swedspan Slovakia s.r.o. Malacky](#)

Zámer EIA - [Stredisko recyklácie - energetické zhodnocovanie surovín Malacky](#)

Projekt IKEA COMPONENTS EXPANZIA 2016+

Stavebné povolenia: VGP Park Malacky, Výrobný Areál IFN Team,

2. Návrh zmien a doplnkov

2.1. Vymedzenie hranice riešeného územia

Riešené územie zóny sa nachádza v Juhovýchodnej časti mesta Malacky, v katastrálnom území mesta Malacky, v okrese Malacky, v Bratislavskom kraji. Celková výmera riešeného územia zóny je **140,48 ha**.

Riešené územie z hľadiska riešenia širších vzťahov je vymedzené nasledovne:

- Z juhu Marheckými rybníkmi,
- Zo západu železničným koridorom č. 110 Bratislava – Kúty
- Zo severu cestou II/503
- Z východu Diaľnicou D2.

Riešené územie pre návrh Zmien a doplnkov č.1/2015 územného plánu zóny je vymedzené (ohraničené) v grafických prílohách č.1, 2. v súlade so znením podmienok a požiadaviek mesta Malacky na spracovanie Zmien a doplnkov č.1 /2015 Územného plánu zóny Priemyselný park Záhorie, Eurovalley, zóna C, Malacky.

Zoznam všetkých regulovaných pozemkov v území zóny je uvedený v doplňujúcich údajoch.

2.2 Opis riešeného územia

Zóna C patrí k rozvojovým zónam mesta Malacky s funkčným profilom: plochy priemyselnej výroby a technologické centrum. V území zóny sa postupne realizovali niektoré investičné zámery na základe vykonaného územného a stavebného konania v súlade s majetkoprávnym usporiadaním a plošnou pozemkovou sústavou, pričom boli realizované viaceré účelové objekty a areály ako aj stavby verejného dopravného a technického vybavenia zóny. Prírodné prostredie je dotknuté prebiehajúcou funkčnou transformáciou, avšak nie sú narušené podmienky pre udržanie reguláciou stanovených pomerov medzi zastavanými plochami a plochami zelene. Prebiehajúca výstavba účelových areálov zasiahla i do ochranného pásma diaľnice, kde nebol dodržaný pôvodne stanovený princíp súvislého pásu lesa.

V území zóny C sa nachádza segment záhradkárskej osady, ktorý nie je predmetom týchto zmien a doplnkov.

V severnej časti riešeného územia je zachovaný segment pôvodného borovicového lesa, ktorý je v Územnom pláne mesta Malacky funkčne určený ako lesopark. Súčasťou funkčnej plochy, vymedzenej pre lesopark sú aj jestvujúce objekty a areály lesnej správy.

2.3 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu mesta

Spracovanie ZaD ÚPN Z vychádza z územného plánu mesta Malacky z roku 2002 v znení zmien, ktoré boli prijaté do roku 2014 všeobecne záväznými nariadeniami [VZN č. 2/2002](#), [VZN č. 7/2003](#), [VZN č. 6/2006](#), [VZN č. 1/2008](#), [VZN č. 9/2010](#) a [VZN č. 7/2013](#).

V uvedenej dokumentácii je riešené územie zóny: Priemyselný park Záhorie, Eurovalley, zóna C, Malacky, regulované prevažne ako Plochy priemyselnej výroby (VP) a čiastočne ako technologické centrum (TC).

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

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 a 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)

Doplňkové malé ihriská a rekondičné zariadenia

Nepripustné 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.

Plochy technologického centra vedy a výskumu (TC):

Základná charakteristika: územie mestského bloku predstavuje jadrové územie na rozvojových plochách priemyselného parku. Tvorí plochy v návaznosti na výrobné zóny s dominujúcou architektonickou kvalitou. Jedná sa predovšetkým o objekty vedy a výskumu, riadiace centrum technologického parku, serviscentrum pre výrobu - technické poradenstvo, právne poradenstvo, finančné poradenstvo, účtovné poradenstvo, marketing a konzultačné služby ale aj služby spojené s údržbou parku, zabezpečenie čistoty a hygieny, servis zelene a servis technických zariadení.

Funkčné využitie:

Prípustné funkcie:

Dominantné funkcie:

Plochy a zariadenia technologického centra

Vhodné (konvenujúce) funkcie:

Zariadenia pre vedu, výskum a vzdelávanie, obchodné, kancelárske a správne budovy
služobné byty a byty majiteľov zariadení

Obchodné a administratívne budovy, nesúvisiace s hlavným funkčným využitím

Nevyhnutné plochy technického vybavenia územia

Príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie a plochy trás a zastávok MHD

Parkovo upravená líniová a plošná zeleň

Neprípustné funkcie:

Sklady a skladovacie plochy

Čerpacie stanice pohonných hmôt

Odstavné miesta a garáže

Bývanie v akejkoľvek podobe (okrem služobných bytov)

Zariadenia s negatívnymi vplyvmi na okolie (hluk, zápach)

Doplňujúce ustanovenia:

Parkovanie užívateľov zariadení musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

Vyššie uvedený územný plán mesta určuje funkčné využitie ostatných častí (okrem VP) vymedzeného územia zóny C pre funkčné plochy:

- les,
- lesopark,
- ochranná zeleň
- vodné plochy a toky.

2.4 Vyhodnotenie limitov využitia územia

Limity využitia územia zóny sú stanovené v platnom Územnom pláne mesta z hľadiska funkčného profilu zóny C, kde je ako dominantná funkcia určená funkcia: priemyselná výroba (VP) ako aj v platnom územnom pláne zóny, jednak z hľadiska funkčného využitia disponibilných pozemkov ako aj z hľadiska zastavovacích podmienok.

Limity funkčného využitia územia zóny návrh zmien a doplnkov č.1/2015 územného plánu zóny: Priemyselný park Záhorie, Eurovalley, zóna C, Malacky rešpektuje.

Zastavovacie podmienky sú stanovené regulatívmi, ktoré stanovujú pomer zastavaných plôch a plôch zelene v jednotlivých regulačných blokoch ako aj maximálnu výšku zástavby a stavebnú čiaru ako limitujúcu líniu pre možné umiestnenie stavieb na pozemkoch.

Uvedené limity boli v niektorých areáloch realizovanej a prebiehajúcej výstavby prekročené z hľadiska dodržania stanoveného indexu zastavanej plochy ako aj z hľadiska dodržania ochranného pásma diaľnice a zachovania kompaktného lesného pásu v ochrannom pásme diaľnice.

2.5 Zmeny a doplnky urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania územia a funkčného využitia územia zóny C.

Zmeny a doplnky urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania územia a funkčného využitia územia zóny C vyplývajú jednak z platného územného plánu mesta Malacky ako aj zo zmien majetkových vzťahov v riešenom území, ktoré vyústili do uskutočnenej alebo pripravovanej (stavebné konanie) výstavby účelových areálov.

Zmeny v plánovanom priestorovom usporiadaní a funkčnom využití územia zóny C.

Od doby nadobudnutia platnosti Územného plánu zóny Priemyselný park Záhorie, Eurovalley, zóna C, Malacky, do r.2015 nastali v riešenom území viaceré zmeny v plánovanom priestorovom usporiadaní a funkčnom využití, ktoré sú v súlade s Územným plánom mesta Malacky (2002) v znení zmien a doplnkov:

- v území zóny sa neuvažuje s výstavbou Technologického centra,
- v území sa neuvažuje s mimoúrovňovým pripojením zóny C na cestu I/2 (podjazd pod železnicou),
- v severnej časti riešeného územia sa pôvodný les zmení na lesopark, pričom zostávajú zachované areály a objekty lesnej správy
- v území zóny sa akceptuje výstavba areálov:

LOCEMA
VGP,
IFN Team,
RENAULT
PEUGEOT
VGP
SŠHR
BASF
IKEA,
WAG

- v území zóny sa akceptujú právoplatné stavebné povolenia na výstavbu areálov: VGP,
- v území zóny sa rešpektujú vybudované stavby verejného dopravného a technického vybavenia územia,
- v území zóny sa akceptujú aktuálne majetko-právne vzťahy, ktoré sa prejavujú v členení územia zóny na prevádzkové súbory - areály.

Základným princípom priestorového usporiadania vo vymedzenom území zóny C je zoskupenie plôch priemyselnej výroby v ťažiskových polohách zóny C (čiastočne v nadväznosti na jestvujúce výrobné areály mimo vymedzeného územia zóny) a plôch zelene v okrajových polohách zóny. Vzhľadom na to, že technologické centrum sa nebude realizovať a s prihliadnutím na podobnosť oboch regulatívov, budú tieto v rámci Zmien a doplnkov č. 1/2015 územného plánu zóny Priemyselný park Záhorie, Eurovalley, zóna C, Malacky zlúčené do jedného regulatívu s označením Plochy priemyselnej výroby.

Plochy priemyselnej výroby sú usporiadané ako sústava areálov, členených na časti:

- Retail Park,
- Industry Park.

Plochy zelene sa členia na plochy:

- les,
- lesopark,
- ochranný les.

Plochy zelene sú rozmiestnené aj v rámci plôch priemyselnej výroby ako:

- sprievodná zeleň komunikácií,
- vnútroareálová zeleň.

Plochy priemyselnej výroby:

Plochy priemyselnej výroby sú členené na areály, poloha a plošná výmera areálov zodpovedá záujmu investorov. V rámci plôch priemyselnej výroby sú rozmiestnené prevažne plochy a zariadenia výroby všetkého druhu, v menšej miere i doplnujúce areály s funkciami výrobných a distribučných služieb a areály prechodného bývania.

Komunikačnú kostru vymedzeného územia tvoria jestvujúce a navrhované cesty a chodníky spolu s priliehajúcimi zariadeniami statickej a hromadnej dopravy.

Sústava areálov v území zóny C :

<u>Časť:</u>	<u>:</u>	<u>Kód:</u>	<u>Výmera (m2):</u>	<u>Obchodný názov, užívateľ (t.č.):</u>
Retail Park:		Z1.RP.1	22893,20	VHS
		Z1.RP.2	22996,38	AUTO IMPEX
		Z1.RP.3	5252,19	
		Z1.RP.4	4796,83	
Industry Park:		Z1.01	10807,39	LOCEMA
		Z1.02	135488,48	IFN
		Z1.03	3990,78	RENAULT
		Z1.04	3701,18	PEUGEOT
		Z1.05	52267,82	
		Z1.06	92025,17	
		Z1.07	57928,45	VGP
		Z1.08	56974,03	VGP
		Z1.09	99417,18	LUGO
		Z1.10	20772,18	BASF
		Z1.11	4796,96	WAG
		Z1.12	22418,11	BASF
		Z1.13	105630,83	SŠHR
		Z1.14	105630,83	IKEA
		Z1.15	33212,97	VGP
		Z1.16	33617,74	VGP
		Z1.17	38631,24	VGP
		Z1.18	207334,01	IKEA

Súčasťou areálov priemyselnej výroby sú tiež plochy parkovo upravenej sprievodnej zelene objektov a komunikácií v regulovanom rozsahu ako aj vodné plochy.

Plochy zelene:

Plochy zelene vo vymedzenom území zóny C sa v súlade s územným plánom mesta Malacky členia nasledovne:

- Les
Segmenty pôvodných lesných spoločenstiev v severnej a južnej časti riešeného územia zóny C s ochranným a izolačným účinkom
- Ochranný les:
Pás pôvodného lesného spoločenstva pozdĺž koridoru diaľnice v ochrannom pásme diaľnice
- Lesopark:
Transformované časti pôvodných lesných spoločenstiev v severnej časti riešeného územia so zariadeniami a komunikáciami pre rekreačné spoločenské využitie.

(Klasifikácia plôch zelene je v súlade s Lesným zákonom.)

Verejnú dopravnú vybavenie:

Širšie dopravnú vzťahy:

Nadradený komunikačný systém cestnej dopravy pre riešené územie zóny C tvoria komunikácie:

- cesta II/503 (privádzač na diaľnicu D2),
- Továrenská ulica

- Stupavská cesta

Továrenská ulica a Stupavská cesta sa spájajú južne od územia zóny C úrovňovým pripojením.

Vnútrozonálna komunikačná sieť je pripojená na cestu II/503 miestnou komunikáciou vo funkčnej triede C1 MO 8/50 s jej pripojením na cestu II/503 malou okružnou križovatkou. Zóna C je dopravne tiež pripojená na jestvujúcu Továrenskú ulicu komunikáciou vo funkčnej triede C2 MO 8/50.

Vzhľadom na aktuálne a predpokladané dopravné zaťaženie Továrenskej ulice je potrebné realizovať technické úpravy jej konštrukcie a priečného profilu, najmä v oblasti Marheckých rybníkov tak, aby mohla byť využívaná i ťažkými nákladnými vozidlami. Továrenská ulica je navrhovaná vo funkčnej úrovni C1, v kategórii MZ 8/50, bez chodníkov. Konštrukcia komunikácie je navrhnutá z asfaltobetónu zo zvodidlami. Odvodnenie vozovky je obojstranným priečnym sklonom 2% do zelene.

Poznámka: Komunikácia Továrenská ulica leží mimo riešeného územia pre návrh ZaD ÚPN, do riešeného územia zasahuje len odbočka z Továrenskej ulice s označením Továrenská 01.

Usporiadanie komunikačnej siete:

Usporiadanie komunikačnej siete zodpovedá priestorovému usporiadaniu zóny C, ktorá sa člení na areály. Všetky jestvujúce a navrhované areály v častiach Retail Park a Industry Park majú zabezpečenú primeranú dopravnú obsluhu prostredníctvom siete miestnych (zonálnych) komunikácií, na ktoré sú pripojené vjazdy do areálov. V návrhu ZaD ÚPN Z sa uvažuje tiež s vjazdami do priestorov lesoparku.

V období spracovania návrhu ZaD ÚPN Z mali vnútrozonálne komunikácie názov:

- Priemyselná ulica,
- Továrenská ulica.

V dopravnom usporiadaní zóny sú vytvorené podmienky pre vedenie autobusovej hromadnej dopravy a používanie bicyklov pre dennú dochádzku do zamestnania. Trasy cyklistickej dopravy sú integrované vo vnútrozonálnych dopravných koridoroch. Tvar komunikačnej vnútrozonálnej komunikačnej siete umožňuje umiestnenie obrátiska pre trasu hromadnej dopravy

Sieť vnútrozonálnych komunikácií tvoria úseky Priemyselnej a Továrenskej ulice:

<u>Názov:</u>	<u>Kategória:</u>
Priemyselná 01	C2/MO8/30
Priemyselná 02	C2/MO8/30
Továrenská 01	C2/MO8/30

V južnej časti vymedzeného územia je riešené pripojenie na nadjazd cez diaľnicu D2 prostredníctvom vnútornej komunikácie areálu Z1.18, ktorá sa kontrolovaným vjazdom pripája na úsek Továrenská 01.

Trasy, plochy a zariadenia verejného dopravného vybavenia sú zaradené do zoznamu verejnoprospešných stavieb a sú regulované v záväznej časti návrhu.

Nákladná doprava:

Príjazd nákladnej dopravy sa predpokladá najmä zo severnej strany z cesty II/503 cez jestvujúcu diaľničnú križovátku Malacky ako aj vjazdom z Továrenskej ulice v južnej a severnej časti riešeného územia.

Predpokladaný objem nákladnej dopravy sa očakáva v zložení 60% kamióny a 40% malé a stredné nákladné automobily. Celkový objem bude predstavovať cca 280 nákladných vozidiel/deň.

Statická doprava, parkovanie:

Pre výpočet bilancie statickej dopravy boli použité nasledujúce rektifikačné koeficienty (v zmysle STN 736110/Z2 čl.196):

- k_{mp} – regulačný koeficient mestskej polohy: 1,00
 - k_d – súčiniteľ vplyvu del'by dopravnej práce (IAD – ost. 40% : 60%) 1,00
- každý objekt musí mať parkovanie a odstavovanie vozidiel na svojom pozemku a nahrnuté podľa platnej STN 736110.

Po prepočítaní nárokov na kapacity statickej dopravy sú stanovené počty potrebných parkovacích miest pre časti zóny C nasledovne:

- Retail park 115 parkovacích miest

- Industry Park 492 parkovacích miest

Uvedené požiadavky sú v návrhu ZaD ÚPNZ splnené na 100%.

Poznámka: Tabuľky výpočtu parkovacích miest (bilancia statickej dopravy) sú zaradené do doplňujúcich údajov textovej časti.

Dopravné inžinierstvo

Pre potreby plánovania celej zóny a zaťaženie komunikácii je potrebné posudzovať priepustnosť dotknutých komunikácií a križovatiek na výhľadovú dobu. Výhľadové koeficienty sú do roku 2040 rozdelené na ťažké a ľahké vozidlá. Pri každej investícii kde bude viac ako 150 parkovacích miest pre ľahké a 75 miest pre ťažké vozidlá je potrebné zhodnotiť kapacitné možnosti komunikácií a križovatiek.

Výhľadové koeficienty rastu intenzity cestnej dopravy do roku 2040

rok

Rok	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Ľahké	1	1,15	1,27	1,36	1,42	1,46
Ťažké	1	1,09	1,19	1,28	1,36	1,40

Hromadná doprava:

Návrh dopravnej infraštruktúry predpokladá, že v osobnej doprave bude del'ba dopravnej práce nasledovná:

MHD 60 %

IAD 30%

Cyklisti 10%

Komunikačná sieť zóny je navrhnutá pre umožnenie trasovania autobusovej hromadnej dopravy. Zastávky HD sú umiestnené v zastávkových zálivoch v šírke 3,50m a v dĺžke 40m. Trasa HD bude vedená z cesty II/503 s možnosťou ukončenia a umiestnenia otočky.

Pešia doprava:

Sieť peších trás vo vnútri územia je navrhnutá tak, aby peší pohyb po nej bol maximálne bezpečný a nevznikali kolízne body s automobilovou dopravou.

Všetky navrhované pešie trasy je potrebné realizovať v bezbariérovom prevedení.

Cyklistické trasy:

Predpokladá sa trasovanie cyklotrás v súbehu so sústavou miestnych komunikácií so smerovaním na okolité miestne komunikácie v Malackách. Očakáva sa vzhľadom na blízkosť polohy k obytným územiám zvýšený podiel cyklistov oproti vzdialenejšie položeným zónam.

Ochranné pásma nadradených dopravných trás:

V riešenom území zóny C sa uplatňujú ochranné pásma komunikácií:

- diaľnica - 100m od osi priľahlej vozovky diaľnice,
- cesta I.tr. - 50 m od osi krajného jazdného pásu komunikácie,
- cesta II.tr. - 25 m od osi krajného jazdného pásu komunikácie,
- cesta III.tr. - 20 m od osi krajného jazdného pásu komunikácie,
- mestská komunikácia v intraviláne - 6 m od okraja vozovky.

Poznámka:

Ochranné pásmo diaľnice D2 sa v úseku areálov VP skladá z 2-och súbežných pásov:

- ochranný les – šírka 50 m
- vnútroareálová zeleň – šírka 50 m.

Verejné technické vybavenie:

Koncepcia verejného technického vybavenia v zóne C zostáva nezmenená.

Rozvody verejného technického vybavenia sú umiestnené v koridoroch miestnych komunikácií verejného dopravného vybavenia (avšak nie pod jazdnými pruhmi vozovky).

Vzhľadom na zmenu trasy Priemyselnej ulice je navrhnutá nová poloha pre uvažovaný vodojem.

2.6 Začlenenie stavieb do okolitej zástavby

V riešenom území zóny C sa v rámci Zmien a doplnkov Územného plánu zóny: Priemyselný park Záhorie, Eurovalley, zóna C, Malacky, je určujúcim regulatívom pre začlenenie stavieb do okolitej zástavby stavebná čiara ako hraničná línia, ktorá vymedzuje možné umiestnenie stavby na pozemku jednak vo vzťahu k navrhnutým komunikačným koridorom ako aj vo vzťahu k susediacim pozemkom. Presah stavebnej čiary je možný iba pri realizovaných objektoch pred nadobudnutím platnosti ZaD ÚPN Z, nové objekty musia určenú stavebnú čiaru rešpektovať. Stavebné čiary sú vyznačené na výkrese č.5C a priesvitke č.5C.ZaD1/2015. a umiestnenie nových stavieb je možné iba na plochách, týmito čiarami vymedzených.

2.7 Určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky

V riešenom území zóny C sa v rámci Zmien a doplnkov č.1/2015 Územného plánu zóny: Priemyselný park Záhorie, Eurovalley, zóna C, Malacky, stanovujú pozemky, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky:

- a. Pozemky budúceho lesoparku
- b. Pozemky v ochrannom pásme diaľnice (okrem stavieb, povolených výnimkou Ministerstva dopravy SR).

2.8 Zastavovacie podmienky

Zastavovacie podmienky sú určené pre plošné a priestorové usporiadanie zástavby v jednotlivých areáloch, ktoré sú pre účely regulácie zástavby označené ako regulačné bloky.

Východiskom pre stanovenie regulatívov plošného usporiadania je určený funkčný profil zóny C: priemyselná výroba, ktorý sa realizuje výstavbou veľkoobjemových objektov a rozsiahlych spevnených plôch. Určujúcim činiteľom pre stanovenie limitu maximálnej zastavanej plochy areálu a minimálnej výmery zelene je požiadavka na vyvážené uplatnenie prírodných prvkov (vegetácia, voda) v areáloch i celej vymedzenej zóne, pričom rozhodujúci význam má výmera (podiel) zelene v celom vymedzenom území zóny.

Východiskom pre stanovenie regulatívov priestorového usporiadania sú požiadavky na zachovanie vyváženého krajinného obrazu regiónu a siluety mesta Malacky. Podľa odborných arboristických zdrojov charakteristické druhy stromovej vegetácie v oblasti Záhoria (borovica lesná – *pinus silvestris*) dosahujú vzrast 20 – 40 m. Určujúcim činiteľom pre stanovenie

maximálnej výšky zástavby objektov v zóne je teda akceptovanie výškovej hladiny, ktorá zodpovedá hornej úrovni korún charakteristických stromov v zachovaných porastoch.

a. Záväzné regulatívy plošného usporiadania areálov:

- zastavané a spevnené plochy – max. 70% výmery areálu
- plochy zelene – min 30% výmery areálu

Poznámka: Do výmery zelene sa započítajú aj vodné plochy a toky.

b. Záväzné regulatívy priestorového usporiadania areálov:

- výrobné objekty – maximálna výška 40 m
- administratíva, obchod, služby – maximálna výška 30 m.

Uvedené výškové obmedzenie neplatí pre technologické „bodové“ objekty (komíny, stožiare), ktorých výška sa posudzuje v rámci územného a stavebného konania.

Stanovené regulatívy pre jednotlivé regulačné bloky sú zobrazené v grafickej časti dokumentácie na výkrese č.5C a priesvitke č.5C/ZaD1/2015.

Regulácia urbanistickej štruktúry:

Základným princípom regulácie urbanistickej štruktúry je kompozícia funkčných plôch, ktorá je usporiadaná do vymedzených areálov a komunikačných koridorov, pričom jej súčasťou sú aj plochy zelene.

Formovanie urbanistickej štruktúry zóny je založené na princípe:

stavebná čiara predstavuje hranice možného umiestnenia stavby na pozemku tak, aby boli rešpektované koridory cestnej dopravy ako aj vzájomné priestorové vzťahy medzi susediacimi areálmi. Pre navrhovanú výstavbu v areáloch sa stanovuje regulatív: minimálna vzdialenosť fasády objektu od hranice areálu je 6,0 m.

Regulácia urbanistickej štruktúry platí pre usporiadanie funkčných areálov a dopravnej siete (koridory, trasy, vjazdy na pozemok) ako aj pre umiestnenie objektov v areáloch.

Orientácia priečelí a vstupov vyplýva zo vzťahu navrhovaných objektov k verejnej dopravnej vybavenosti vrátane zariadení pre statickú dopravu.

Zmeny a doplnky č.1/2015 ÚPN zóny C potvrdzujú platnosť požiadaviek, vyjadrených v platnom ÚPN zóny:

- požiadavky na bezpečnosť a ochranu obyvateľstva, požiarne ochranu a záujmy obrany štátu.
- požiadavky na dodržanie imisných limitov pre základné znečisťujúce látky, ktoré sú stanovené Nariadením vlády SR č.92/96 Z.z., ktorým sa vykonáva Zákon č.309/91 Zb. o ochrane ovzdušia pre znečisťujúcimi látkami v znení neskorších predpisov (Dodržanie príslušných limitov predurčuje etablovanie konkrétneho odvetvia priemyslu do zóny C).
- požiadavky na rešpektovanie Zákona NR SR č.272/1994 Z.z. o ochrane zdravia ľudí a zákona NR SR 40/2002 Z.z. o ochrane zdravia pred hlukom a vibráciami.
- požiadavky na rešpektovanie zdravia pracovníka akceptovaním Zákona NR SR č.272/1994 Z. z. o ochrane zdravia ľudí a Dohovoru o ochrane pracovníkov proti nebezpečenstvám z povolania spôsobených znečistením vzduchu, hlukom a vibráciami na pracoviskách.
- požiadavky na elimináciu negatívnych vplyvov na zdravie obyvateľstva v súlade ustanoveniami Zákona NR SR č.272/1994 Z. z. o ochrane zdravia ľudí.

Návrh zmien a doplnkov č.1/2015 územného plánu zóny: Priemyselný park Záhorie, zóna C, Malacky, špecifikuje požiadavku rešpektovať legislatívu týkajúcu sa protipožiarnej bezpečnosti:

- zákon č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov,
- vyhlášku MV SR č. 94/2004, ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri výstavbe a užívaní stavieb v znení neskorších predpisov,
- vyhlášku MV SR č. 121/2002 o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov,
- vyhlášku MV SR č. 699/2004 o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov,

Všetky verejné komunikačné koridory v území zóny musia byť navrhnuté s dostatočnou šírkou pre prístup požiarnej techniky do všetkých častí riešeného územia,

Návrh zmien a doplnkov č.1/2015 územného plánu zóny: Priemyselný park Záhorie, zóna C, Malacky, je vypracovaný v súlade s vybranými ustanoveniami zákonov NRSR:

- Zákon č.44/1988 Z.z. (Banský zákon)
- Zákon č.49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu
- Zákon č.7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami
- Zákon č.326/2005 Z.z. o lesoch
- Zákon č.364/2004 Z.z. (Vodný zákon)

Návrh zmien a doplnkov č.1/2015 územného plánu zóny: Priemyselný park Záhorie, zóna C, Malacky, je vypracovaný v súlade so znením ďalších relevantných dokumentov:

- VZN č.3/2013 o evidencii pamätihodností mesta Malacky,
- Povodňový plán záchranných prác v meste Malacky (27.06.2006)

Požiadavky na civilnú ochranu obyvateľstva sú vyjadrené v samostatnej doložke CO.

2.9 Etapizácia a vecná a časová koordinácia uskutočňovania prestavby, výstavby, asanácií, vyhlásenia ochranných pásem, zmeny využitia územia a iných cieľov a úloh.

Zmeny a doplnky č.1 /2015 Územného plánu zóny: Priemyselný park Záhorie, Eurovalley, zónaC, Malacky, akceptujú doterajšiu zástavbu v zóne C ako aj vydané stavebné povolenia na výstavbu ďalších areálov. Predpokladom pre uskutočnenie ďalších etáp zástavby je kompletizácia verejného dopravného a verejného technického vybavenia zóny.

Vecná a časová koordinácia výstavby musí byť v súlade s požiadavkami na bezpečnosť a ochranu obyvateľstva ako aj s požiadavkami na požiarnu ochranu a záujmy obrany štátu.

2.10 Pozemky na verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie

Zmeny a doplnky č.1 /2015 Územného plánu zóny: Priemyselný park Záhorie, Eurovalley, zónaC, Malacky, určujú pozemky na verejnoprospešné stavby, ktorými sú stavby verejného dopravného a technického vybavenia zóny C.

- pozemky pre dobudovanie vnútrozonálnych komunikácií,
- pozemky pre vybudovanie zariadení verejného technického vybavenia (vodojem),
- pozemky pre výstavbu účelových zariadení a objektov lesoparku.

Návrh stavebnej uzávery pre pozemky vo vymedzených areáloch funkčných plôch:

- lesopark (okrem účelových stavieb lesoparku),
- ochranný les,
- les.

3. Závazná časť riešenia

Závazná časť Zmien a doplnkov č.1/2015 Územného plánu zóny: **Priemyselný park Záhorie, Eurovalley, zóna C, Malacky** je členená v zmysle dokumentu: Podmienky a požiadavky mesta Malacky na spracovanie Zmien a doplnkov č.1 /2015 Územného plánu zóny: Priemyselný park Záhorie, Eurovalley, zónaC, Malacky.

3.1 Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb

Zmeny a doplnky Územného plánu zóny: Priemyselný park Záhorie, Eurovalley, zóna C, Malacky určujú skladbu funkčných plôch vo vymedzenom území zóny nasledovne:

- Plochy priemyselnej výroby (VP)
(areály priemyselnej výroby všetkého druhu v rozsahu dominantných a prípustných funkcií)
- Plochy skladových a distribučných areálov (SDP)
(skladové a distribučné areály, odstavné plochy predajne a servisy áut)
- Plochy areálov pohotovostného ubytovania (PUP)
(hotel, ubytovňa)
- Plochy služobného bývania (PSB)
(služobné byty, byty majiteľov zariadení, pohotovostné byty)
- Plochy verejného dopravného a technického vybavenia
- Plochy zelene
- Vodné plochy

Funkčné plochy s kódmi VP, SDP, PUP a BP sú zaradené do regulačných blokov.

Predmetom regulácie je poloha a priestorové parametre jednotlivých funkčných plôch (areálov), vrátane ich plošných výmer. Regulačné bloky sú usporiadané do skupín:

- Retail Park
- Industry Park.

Predmetom regulácie je poloha, výmera a funkcia regulačného bloku.

Sústava regulačných blokov:

Časť:	Kód areálu:	Výmera (m ²):	Kód funkcie:
Retail Park:	Z1.RP.1	22893,20	PSB
	Z1.RP.2	22996,38	SDP
	Z1.RP.3	5252,19	PUP
	Z1.RP.4	4796,83	SDP
Industry Park:	Z1.01	10807,39	SDP
	Z1.02	135488,48	VP
	Z1.03	3990,78	SDP
	Z1.04	3701,18	SDP
	Z1.05	52267,82	VP
	Z1.06	92025,17	VP
	Z1.07	57928,45	VP
	Z1.08	56974,03	VP
	Z1.09	101647,75	VP
	Z1.10	20772,18	VP
	Z1.11	4796,96	SDP
	Z1.12	22418,11	VP

Z1.13	10808,37	VP
Z1.14	105630,83	VP
Z1.15	33212,97	VP
Z1.16	33617,74	VP
Z1.17	38631,24	VP
Z1.18	207897,49	VP

Pre všetky uvedené regulačné bloky sú určené zastavovacie podmienky. Pre stavebné konanie sú určujúce numericky stanovené regulatívy a stavebnými čiarami vymedzené plochy pre možné umiestnenie objektov na pozemku. Tvar dosiaľ nerealizovaných objektov, vyjadrený v ploche, má len orientačný význam.

Pre funkčné plochy zelene nie sú stanovené zastavovacie podmienky, regulácia však záväzne určuje ich polohu a plošné parametre.

Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb sú vyjadrené vo výkrese č.5C a na priesvitke č.5C ZaD1/2015

3.2 Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia

Zmeny a doplnky Územného plánu zóny: Priemyselný park Záhorie, Eurovalley, zóna C, Malacky určujú polohu a technické parametre koridorov a plôch verejného dopravného a technického vybavenia vo vymedzenom území zóny.

Regulatívy verejného dopravného vybavenia:

Predmetom regulácie je usporiadanie miestnych komunikácií (ktoré sú navrhované v rámci návrhu zmien a doplnkov) a ich kategorizácia.

Zmeny v sústave miestnych komunikácií v zóne C:

Názov:	Kategória:
Priemyselná 01	C2/MO8/30
Priemyselná 02	C2/MO8/30
Továrenská 01	C2/MO8/30

Ďalšie požiadavky v rámci regulácie verejného dopravného vybavenia:

- všetky trasy, plochy a zariadenia verejného dopravného vybavenia je potrebné navrhovať v súlade so znením príslušnej STN,
- všetky zariadenia statickej dopravy (parkoviská) je potrebné navrhovať tak, aby boli zabezpečené proti priesaku zaolejovaných dažďových vôd do podlažia a všetky dažďové vody z parkovísk boli odvádzané na odľučovač ropných látok.

Regulatívy verejného technického vybavenia:

Predmetom regulácie je umiestnenie rozvodov verejného technického vybavenia do koridoru vyššieuvedených miestnych komunikácií a umiestnenie príslušných zariadení: vodojem, transformačné stanice VN/NN. Umiestnenie areálových prípojok nie je predmetom regulácie, upresňuje sa v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie.

Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia. sú vyjadrené vo výkresoch č. 2C, 3C a priesvitkách č. 2C/ZaD1/2015 a 3C/ZaD1/2015.

3.3 Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok

Zmeny a doplnky Územného plánu zóny: Priemyselný park Záhorie, Eurovalley, zóna C, Malacky určujú záväzné regulatívy pre umiestnenie stavieb na jednotlivých pozemkoch vo vymedzených areáloch Retail Park a Industry Park nasledovne:

a. Záväzné regulatívy plošného usporiadania areálov:

- zastavané a spevnené plochy – max. 70% výmery areálu
- plochy zelene – min 30% výmery areálu

Poznámky:

- Regulatív pre zastavané a spevnené plochy platí pre navrhované stavby, pre jestvujúce stavby sa vo výkrese č.5C a priesvitke č.5C/ZaD1/2015 uvádza skutočný percentuálny rozmer zastavaných a spevnených plôch areálu.
- Do výmery zelene sa započítajú aj vodné plochy a toky.

b. Záväzné regulatívy priestorového usporiadania areálov:

- výrobné objekty – maximálna výška 40 m
- ostatné objekty – maximálna výška 30 m.

Uvedené výškové obmedzenie neplatí pre technologické bodové objekty (komíny, stožiare).

Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, s určením zastavovacích podmienok sú vyjadrené vo výkrese č.5C a priesvitke č.5C/ZaD1/2015.

3.4 Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb

Všetky navrhované stavby v zóne C musia zodpovedať ustanoveniam Stavebného zákona, odd.3, §47 Všeobecné technické požiadavky na výstavbu, príslušným Vyhláškam Z.z.a príslušným STN.

Všetky navrhované miestne komunikácie musia byť vybavené verejným osvetlením s uličnými svietidlami.

Všetky navrhované stavby v zóne C musia byť v súlade s Vyhláškou č.532/2002 Z.z. o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

Všetky navrhované stavby v zóne C musia byť vybavené prípojkami na zonálne rozvody verejného technického vybavenia.

Všetky navrhované stavby v zóne C musia prioritne riešiť odvádzanie čistých dažďových vôd do vsakov alebo retenčných nádrží.

3.5 Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby

V riešenom území zóny C sa v rámci Zmien a doplnkov Územného plánu zóny: Priemyselný park Záhorie, Eurovalley, zóna C, Malacky, je určujúcim regulatívom pre začlenenie stavieb do okolitej zástavby stavebná čiara ako hraničná línia, ktorá vymedzuje možné umiestnenie stavby na pozemku jednak vo vzťahu k navrhnutým komunikačným koridorom ako aj vo vzťahu k susediacim pozemkom. Presah stavebnej čiary je možný iba pri realizovaných objektoch pred nadobudnutím platnosti ZaD ÚPN Z, nové objekty musia svojou zastavanou plochou určenú stavebnú čiaru rešpektovať.

3.6 Požiadavky na delenie a scel'ovanie pozemkov

- a.) Požiadavky na delenie a scelenie pozemkov vyplývajú z aktuálnych a predpokladaných majetkových vzťahov, pričom platí zásada rozčlenenia územia zóny na regulačné bloky, vyjadrené v grafickej časti ZaD ÚPN Z.

- b.) Podľa konkrétnych investičných zámerov je možné určené stavebné pozemky deliť na menšie časti resp. scelovať do väčších celkov, pri dodržaní regulatívov pre verejnú dopravnú a technickú vybavenosť a stanovené zastavovacie podmienky.

3.7 Pozemky na verejnoprospešné stavby

Verejnoprospešné stavby v zóne C sú klasifikované ako stavby verejného dopravného a technického vybavenia.

Zmeny a doplnky Územného plánu zóny: Priemyselný park Záhorie, Eurovalley, zóna C, Malacky navrhujú vymedziť pre verejnoprospešné stavby všetky dotknuté pozemky v lokalitách:

- pozemky pre vybudovanie zariadení verejného technického vybavenia (vodojem, trafostanice),
- pozemky pre výstavbu účelových zariadení a objektov lesoparku.

.8 Zoznam verejnoprospešných stavieb

a. Verejné technické vybavenie

- vodojem, transformačné stanice VN/NN

b. Verejná zeleň

- lesopark.

3.9 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

3.9.1 Schéma návrhu verejného dopravného vybavenia

3.9.2 Schéma návrhu verejného technického vybavenia

4. DOPLŇUJÚCE ÚDAJE

V doplňujúcich údajoch sú zaradené tabuľky, charakterizujúce riešené územie z hľadiska majetkových vzťahov, urbanistickej ekonómie a dopravného vybavenia.

4.1 Zoznam regulovaných pozemkov

4.2 Bilancia pracovných príležitostí

4.3 Bilancia statickej dopravy

4.1 Zoznam regulovaných pozemkov v riešenom území

č. parcely	druh pozemku	výmera v m ²	č. LV
5573/1	ostatná plocha	22 923	1163
5573/12	ostatná plocha	22702	9329
5573/10	ostatná plocha	4497	8376
5573/13	ostatná plocha	2298	9329
5573/14	ostatná plocha	2587	5778
5573/3	ostatná plocha	3288	5778
5573/2	ostatná plocha	5074	5778
5593/2	ostatná plocha	2473	5778
5613/9	ostatná plocha	32075	5778
5618/41	zastavaná plocha a nádvorie	1231	8147
5618/42	zastavaná plocha a nádvorie	979	8147
5618/9	ostatná plocha	1790	8147
5618/10	ostatná plocha	681	5966
5618/7	ostatná plocha	8070	5966
5618/2	ostatná plocha	618	5966
5618/33	ostatná plocha	739	5966
5618/34	ostatná plocha	740	5966
5618/35	ostatná plocha	741	5966
5618/36	ostatná plocha	706	8898
5618/37	ostatná plocha	744	8898
5618/38	ostatná plocha	745	8898
5618/27	ostatná plocha	739	5966
5618/28	ostatná plocha	739	5966
5618/29	ostatná plocha	739	5966
5618/30	ostatná plocha	702	4276
5618/31	ostatná plocha	739	4276
5618/32	ostatná plocha	739	4276
5618/46	ostatná plocha	80	8898
5618/47	ostatná plocha	837	8898
5618/39	ostatná plocha	1427	8898
5618/51	ostatná plocha	108	8898
5618/50	ostatná plocha	463	8898
5618/40	ostatná plocha	3881	8898
5618/13	ostatná plocha	100	5965
5618/16	zastavaná plocha a nádvorie	269	1111
5618/6	ostatná plocha	3094	5966
5618/25	ostatná plocha	2720	8684
5618/48	ostatná plocha	556	5966

Tab. 1b Zoznam pozemkov v riešenom území

5618/49	ostatná plocha	4746	5966
5618/26	ostatná plocha	9136	5966
5618/8	ostatná plocha	4710	5966
5618/14	ostatná plocha	2261	5966
5618/24	zastavaná plocha a nádvorie	1502	8208
5618/15	ostatná plocha	2198	8208
5600/7	ostatná plocha	57929	8143
5618/53	zastavaná plocha a nádvorie	19137	8143
5618/3	ostatná plocha	37717	8143
5612	ostatná plocha	82021	8083
5600/3	ostatná plocha	45063	8083
5600/19	ostatná plocha	2759	8083
5600/8	ostatná plocha	1498	8083
5600/32	zastavaná plocha a nádvorie	554	8083
5600/30	zastavaná plocha a nádvorie	3579	8083
5600/4	ostatná plocha	5610	8155
5600/20	zastavaná plocha a nádvorie	5107	8155
5613/4	ostatná plocha	92537	4687
5616	ostatná plocha	3734	5778
5614/1	ostatná plocha	479	5778
5615/1	ostatná plocha	2198	5778
5613/131	ostatná plocha	20860	8402
5613/124	zastavaná plocha a nádvorie	2907	9254
5613/125	ostatná plocha	696	9254
5613/45	ostatná plocha	1191	9254
5613/29	ostatná plocha	19106	8402
5613/31	zastavaná plocha a nádvorie	3143	8402
5613/32	zastavaná plocha a nádvorie	80	8402
5613/34	zastavaná plocha a nádvorie	57	8402

5613/33	zastavaná plocha a nádvorie	14	8402
5613/18	ostatná plocha	10809	8881
5617/49	ostatná plocha	5571	8143

4.2 Bilancia pracovních příležitostí

<u>Část:</u>	<u>Kód areálu:</u>	<u>Počet pracovních příležitostí :</u>
Retail Park:	Z1.RP.1	
	Z1.RP.2	20
	Z1.RP.3	20
	Z1.RP.4	5
	Spolu:	45
Industry Park:	Z1.01	35
	Z1.02	300
	Z1.03	10
	Z1.04	10
	Z1.05	50
	Z1.06	10
	Z1.07	80
	Z1.08	220
	Z1.09	200
	Z1.10	20
	Z1.11	10
	Z1.12	20
	Z1.13	25
	Z1.14	170
	Z1.15	100
	Z1.16	100
	Z1.17	170
	Z1.1B	160
	Z1.2B	100
	Spolu:	1790
Celkom:		1835 pracovních příležitostí

4.3 Bilancie statickej dopravy

Eurovalley - Industry Park Bilancia statickej dopravy

tab. 1.

polyfunkcia v území	účelová jedh.	1miestí/účel.jedh.	potreba Po miest	P=Po*K	P-krátkodobé	O-dlhodobé
zamestnanci,	1790	4	448	492		448
spolu Po, resp.P			448	492	0	448

Potreba odstavných a parkovacích miest

Po+No	K _{mp}	K	1.1
1.			O+P
2.	4.	K _d	6
0		5	0
448	1.1	1	492
P (max nárok)	1.1		492
P bezZast			0
zastupiteľnosť byty -vybavenosť (50%)			492
P výsled			492
N=O+P			492

tab.2.

Bilancia návrhu a potreby parkovacích a odstavných miest

parkoviská	
parkoviska na teréne	492
Návrh celkom	492
Nároky (max) celkom	492
rozdiel	0
zastupiteľnosť byty -vybavenosť (50%)	0
výsledná potreba P	492
výsledný rozdiel -prebytok P	0
plnenie požiadavky STN v %	100
vyhradené P pre telesne postihnutých vodičov - 4%	20

tab.3.

Potreba P

funkcia	max potreba P
zamestnanci,	492
N=O+P	492

tab.4.

Eurovalley - retail park
Bilancia statickej dopravy

tab. 1.

polyfunkcia v území	účelová jedn.	1 miest/účel. jedn.	Po+No	Po+K	P-krátkodobé	O-dlhodobé
ubytovanie	196	2	98	108		108
zamestnanci,	25	4	6	7		6
spolu Po, resp. P			104	115	0	114

Potreba odstavných a parkovacích miest

tab. 2.

Po+No	K _{mp}	K	O+P
1.			
2.	4.	K _g	
0		5	6
1.1			0
104	1	1	115
P (max nárok)			115
P bezZast			0
zastupiteľnosť byty -vybavenosť (50%)			115
P výsled			115
N=O+P			115

26

Bilancia návrhu a potreby parkovacích a odstavných miest

tab. 3.

parkoviská	
parkoviska na teréne	115
Návrh celkom	115
Nároky (max) celkom	115
rozdiel	0
zastupiteľnosť byty -vybavenosť (50%)	0
výsledná potreba P	115
výsledný rozdiel -prebytok P	0
plnenie požiadavky STN v %	100
vyhradené P pre telesne postihnutých vodičov - 4%	5

Potreba P

tab. 4.

funkcia	max potreba P
ubytovanie	108
zamestnanci,	7
N=O+P	115