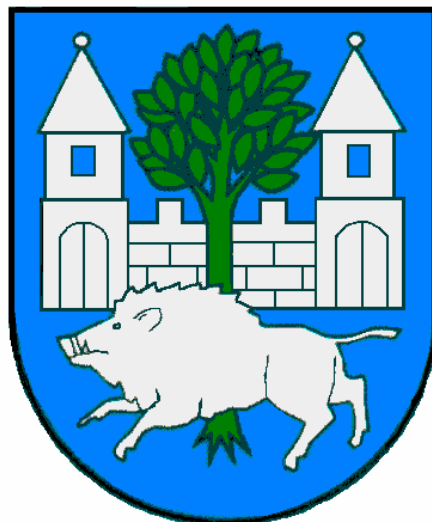

Mesto MALACKY



**ÚZEMNÝ PLÁN OBCE
MESTA MALACKY
ZMENY A DOPLNKY 2011**

Malacky, september 2012

Názov dokumentácie:

**Územný plán obce
mesta Malacky**

zmeny a doplnky 2011 - čistopis

Obstarávateľ:

Mesto Malacky

Spracovateľ:

AVANT ARCH s.r.o., Bratislava

Hlavný riešiteľ:

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

Odborne spôsobilá osoba

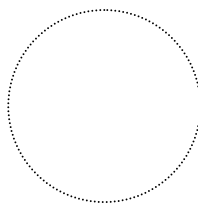
pre obstarávanie ÚPP a ÚPD:

Ing. Gabriela Reháková, reg. číslo 284

Mesto Malacky
potvrďuje platnosť zmien a doplnkov
územnoplánovacej dokumentácie
v zmysle uznesenia Mestského zastupiteľstva
č. zo dňa

Termín účinnosti
od

RNDr. Jozef Ondrejka
primátor



Riešiteľský kolektív:

hlavný riešiteľ:

Ing. arch. Milan Vanek

urbanizmus:

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

autorská spolupráca

Ing. arch. Kinga Václavová
Ing. arch. Alena Bisová
Ing. arch. Monika Kazáriková

Zásobovanie elektrickou energiou

: **Ing. Anton Fekete**

Zásobovanie plynom

: **Ing. Vasil Ded'ô**

Zásobovanie teplom

: **Ing. Vasil Ded'ô**

Zásobovanie vodou

: **Ing. Vasil Ded'ô**

Odkanalizovanie

: **Ing. Vasil Ded'ô**

Požiarna ochrana

: **Pavel Pětioký**

Odborne spôsobilá osoba

pre obstarávanie ÚPP a ÚPD

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

OBSAH:

1.	Dôvody pre obstaranie zmien a doplnkov	1
2.	Ciele riešenia zmien a doplnkov	1
3.	Požiadavky na spracovanie a rozsah návrhu zmeny územno plánovacej dokumentácie	1
4.	Základné východiskové podklady	2
5.	Vymedzenie riešeného územia zmien a doplnkov ÚPN – O Malacky	2
6.	Súčasný a navrhovaný využitie území podľa platného ÚPN – O Malacky	3
7.	Navrhovaný využitie území podľa zmien a doplnkov 2011	3
7.1.	Návrh funkčného využitia riešeného územia	3
7.2.	Urbanistické podmienky	4
7.3.	Dopravno – urbanistické podmienky	4
7.4.	Bytová výstavba	4
7.5.	Vymedzenie ochranných pásiem	4
7.6.	Záujmy obrany štátu, požiarnej ochrany a civilnej obrany obyvateľstva	5
8.	Doprava a technická infraštruktúra	5
8.1.	Cestná (automobilová) doprava	5
8.2.	Zásobovanie riešeného územia pitnou vodou	6
8.3.	Odkanalizovanie riešeného územia	7
8.4.	Zásobovanie riešeného územia plynom	8
8.5.	Zásobovanie riešeného územia elektrickou energiou	9
8.6.	Zásobovanie teplom	9
8.7.	Telekomunikácie	10
9.	Územný systém ekologickej stability a ochrana životného prostredia	10
10.	Vyhodnotenie perspektívneho použitia PP na iné účely	11
10.1.	Bonitové pôdno – ekologické jednotky v riešenom území	12
10.2.	Funkčné využitie riešeného územia	12
10.3.	Držitelia a vlastníci poľnohospodárskej pôdy v zábere PP	12
10.4.	Vyhodnotenie predpokladaného využitia lesných pozemkov na iné účely	12
11.	Regulatívy územného rozvoja	13
11.1.	Regulatívy funkčného využitia územia	13
11.2.	Regulatívy výškovej hladiny zástavby	13
11.3.	Intenzita zastavania	13
12.	Koncepcia tvorby následnej územnoplánovacej dokumentácie mesta Malacky	14
13.	Verejnoprospešné stavby	14
14.	Grafické prílohy	14

1. Dôvody pre obstaranie zmien a doplnkov 2011 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 2010 boli vypracované a schválené viaceré zmeny a doplnky (v rokoch 2003, 2005, 2006, 2007 a 2010).

Dôvodom pre obstaranie Zmien a doplnkov 2011 územného plánu mesta Malacky sú aktuálne požiadavky mesta Malacky, ako aj relevantné požiadavky viacerých vlastníkov jednotlivých pozemkov na zmenu funkčného využitia viacerých plôch nachádzajúcich sa v zastavanej časti ako aj 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.

Čistopis bol spracovaný na základe vyhodnotenia stanovísk a pripomienok k návrhu Zmien a doplnkov územného plánu mesta Malacky 2011.

2. Ciele riešenia zmeny územnoplánovacej dokumentácie

Cieľom zmien a doplnkov (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 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 ÚPN - O boli nasledovné:

- Určenie štruktúry novej zástavby a základných regulatívov
- Prepojenie na existujúce komunikácie
- V rámci preklasifikovania pozemkov na funkčné využitie pre 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
- Rešpektovať genofondovo významné lokality
- Navrhnuť riešenie napojenia na existujúce rozvody inžinierskych sietí
- Rešpektovať existujúce trasy vedení a koridory a vedení navrhovaných v platnom územnom pláne

Navrhované ZaD sú vypracované v mierke 1 : 5 000 a tvoria samostatnú grafickú prílohu Územného plánu obce mesta Malacky v rozsahu časti vymedzených území.

Nakoľko ide o jasne definované požiadavky ZaD územnoplánovacia dokumentácia bola 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 Územného plánu obce mesta Malacky 1/2010 z novembra 2010 a Rozšírenie zadaní pre spracovanie ZaD Územného plánu obce mesta Malacky 1/2010 prepracované znenie z mája 2011.
- Zmeny a doplnky ÚPD 2011 – súborné stanovisko mesta Malacky a Vyhodnotenie pripomienok a námietok k návrhu Zmien a doplnkov územnému plánu 2011 zo dňa 22. 09. 2012.

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

Vymedzenie riešeného územia sa predovšetkým týka zastavanej časti (intravilánu) mesta Malacky a pozemkov v extraviláne mesta Malacky, ktoré boli v územnom pláne vedené ako pozemky vo výhlade. Zmena hraníc zastavaného územia (návrh) je uvedená v komplexnom urbanistickom návrhu v grafickej časti.

Požadované zmeny v územnom pláne a ich vyhodnotenie v čistopise:

Pre funkčné zmeny pozemkov:

1. - Mesto Malacky v zmysle uznesenia MsZ č. 105/2008 zo dňa 06.11.2008 zahŕňa do ZaD **riešenie komunikačného obchvatu mesta Malacky z cesty III/50310 (smer Malacky – Rohožník)**, cez priemyselný park po komunikácii, ktorá bude v tomto parku vybudovaná, križovaním Vojenského obvodu Záhorie s napojením na štátnu cestu II/503 (Malacky – Pernek).
2. - zapracovanie štúdie umiestnenia **penziónu pre mobilných dôchodcov** na časti parcele č. 3235 do ZaD.

Tieto body č. 1. a 2. sú z čistopisu na základe vyhodnotenia pripomienok a súborného stanoviska mesta Malacky vyňaté. Číslovanie ostatných zmien zostáva v zmysle návrhu ZaD (teda od č. 3 tak, aby zostalo zachované pôvodné číslovanie podľa prerokovávaného návrhu).

3. - zmeny pozemkov zo súčasného návrhu:
 - 3a - Lesy – Tri duby a les medzi Hlbokou ulicou a diaľnicou na **lesopark (mimo pozemkov nachádzajúcich sa v ochrannom pásme diaľnice)**. Zmena sa dotýka pozemkov par. č. 5469/1
 - 3b - Pás pozemku pozdĺž východného múru Zámockého parku od Dukelských hrdinov po Sadovú ulicu vyčleniť na **chodník prípadne cyklotrasu** s prepojením na Dubovského ulicu. *Pozemok je v súčasnosti dočasne vyňatý z PP, po trvalom odňatí bude vypracovaný geometrický plán.*
4. - zmena záväznej časti ÚPN-O pre bytový dom na Bernolákovej ulici súpisné číslo 2417 (dlhý bytový dom medzi Veľkomoravskou ulicou a obchodným centrom Pacific) s tým, že vo VZN bude

stanovené, že záväzný maximálny počet nadzemných podlaží pre tento bytový dom bude **6 nadzemných podlaží**. Zmena nevyžaduje zmeny vo výkresovej časti.

5. - zmena pozemkov medzi ulicami Cesta mládeže a Jánošíkova z výhľadu **do návrhu** so zachovaním funkčného využitia pozemkov na výstavbu rodinných domov.

6. - zmena funkčného využitia pozemkov parcely č. 5585/12, 5585/1, 5585/6, 5585/7 zo súčasnej funkcie v ÚPN-O lesy na funkčné využitie **VD** (plochy skladových a distribučných areálov) s využitím platného regulatívu územného plánu.

7. - zmena využitia pozemku parcelné číslo 4484/2 a susediacich parciel z rekreácie na **výstavbu rodinných domov**. V grafickej časti je vyznačené umiestnenie pásu ochrannej zelene do zóny B PTPZ Eurovalley. Zmena funkčného využitia sa týka len pozemkov po navrhovanú prekládku cesty I/2, pričom v **návrhu je len parcela č. 4484/2, ostatné parcely sú vo výhľade**.

8. - zmena využitia pozemkov parcelné číslo 2759, 2760, 2761, 2762, 2763/1, 2763/2, 2764, 2737/5 a 2737/6 z funkcie BZ3 (plochy zmiešaného bývania, výroby a služieb do 3 nadzemných podlaží) na funkciu využitia **PM5** (mestské polyfunkčné územie do 5 nadzemných podlaží).

9. - zmena využitia pozemkov parcelné číslo 3609/1, 3609/2 a 3609/4 zo zelene na účely priemyselnej výstavby (**VK**). Zmena sa dotýka len pozemkov podľa mapového podkladu, ktorý je prílohou k zápisnici zo dňa 22. 08. 2012 - dohoda s CHKO Záhorie.

10. - zmena využitia pozemkov parcelné číslo 355/10 a 355/12 zo záhrad na účely **výstavby rodinného domu**. V tejto lokalite ide o zosúladenie územného plánu mesta so skutkovým stavom.

11. - zmena verejnej zelene na **rekreáciu (RA)**

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

Navrhované lokality sú v súčasnosti definované nasledovne:

Pozemky:

3a. - funkcia lesy

3b. - funkcia zeleň

4. - bytový dom na Bernolákovej ulici súpisné číslo 2417 (dlhý bytový dom medzi Veľkomoravskou ulicou a obchodným centrom Pacific) so 4 nadzemnými podlažiami

5. - funkcia BR výhľad

6. - funkcia lesy

7. - funkcia rekreácia

8. - funkcia BZ3 (plochy zmiešaného bývania, výroby a služieb do 3 nadzemných podlaží)

9. - funkcia zeleň

10. - funkcia záhrada

11. - funkcia verejná zeleň

7. Navrhované využitie územia podľa zmien a doplnkov 2011

7.1 Návrh funkčného využitia riešených území

Pozemky budú preklasifikované nasledovne:

3. - zmeny pozemkov zo súčasnej funkcie na:
 - 3a - lesopark
 - 3b - cyklotrasa (pozemok pre túto trasu je dočasne odňatý z LP)
4. - záväzný maximálny počet nadzemných podlaží pre tento bytový dom bude **6 nadzemných podlaží**.
5. - návrh na funkciu BR
6. - funkcia VD (plochy skladových a distribučných areálov) s využitím platného regulatívu územného plánu.
7. - funkcia BR, *pre parcelu č. 4484/2 návrh, tento pozemok je vyňatý z PP, ostatné parcely sú výhľad.*
8. - funkcia PM5 (mestské polyfunkčné územie do 5 nadzemných podlaží).
9. - funkcia priemyselnej výstavby (VK) – ide o pozemky vedené ako ostatné plochy.
10. - funkcia BR – ide o zosúladenie existujúceho stavu s územným plánom, pozemky sú vyňaté z PP.
11. - funkcia rekreácia (RA)

7.2. Urbanistické podmienky

Navrhovanú zástavbu a využitie predmetných území je potrebné v ďalších stupňoch riešiť tak, aby sa zachovali v dostatočnej miere pozitívne atribúty ich doterajšieho charakteru (zelený pás, zeleň, biokoridor a pod).

7.3. Dopravno-urbanistické podmienky

Dopravné riešenie sa závažnejšie dotýka lokalít 3b, 5 a 7. Všetkých ostatných lokalít sa požiadavky na dopravné riešenie nedotýkajú, budú alebo sú napojené priamo na existujúci dopravný systém mesta.

7.4. Bytová výstavba

Bytová výstavba v riešených územiach sa navrhuje formou zástavby rodinnými domami – lokalita č. 5, 7 (BR). V lokalite č. 7 sa jedná o požiadavku realizácie jedného RD no návrh umožňuje vo výhľade ďalšiu výstavbu na okolitých parcelách. V lokalite č. 5 ide o sústredenú výstavbu rodinných domov. Počet rodinných domov v tejto lokalite je uvažovaný informatívne. Presný počet stanoví Územný plán zóny, ktorý je bezpodmienečne nevyhnutné vypracovať. Konečný počet bude

závislý od druhu zástavby – izolované rodinné domy, dvojdomy, radová zástavba.

7.5. Vymedzenie ochranných a bezpečnostných pásiem

V riešených územiach pôsobia nasledujúce limity:

- v blízkosti lokality č. 3 sa nachádza odvodňovací kanál A
- v lokalite č. 5 sa nachádza ochranné pásmo diaľkového optického kábla 1m na obe strany, bezpečnostné pásmo VTL plynovodu 4,0 MPa 20m od osi potrubia obojstranne (určený v ÚPN-O na zrušenie, doposiaľ nerealizované) a kanalizácia C750 určená v ÚPN-O na zrušenie (doposiaľ nerealizované). V lokalite sa ďalej nachádzajú podzemné rozvody závlahovej vody vetvy z AZC potrubia „Závlaha pozemkov Veľké Leváre – Malacky II“ a navrhovaná komunikácia bude križovať podzemné rozvody závlahovej vody a pôjde aj v súbehu s jej vetvami.
- v lokalite č. 6 sa nachádza ochranné pásmo vzdušného el. vedenia VN v šírke 10 m od krajného vodiča a ochranné pásmo toku Malina po oboch stranách toku v šírke 10 m.
- v lokalite č. 7 sa nachádzajú vodné stavby „Závlaha pozemkov Veľké Leváre – Malacky II“ odvodňovací kanál.

Tieto Zmeny a doplnky sa nedotýkajú ochranných a bezpečnostných pásiem sond ani hraníc chránených ložiskových území a dobývacích priestorov.

7.6. 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 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 príľahlých úkrytov. Podrobnejšie riešenie civilnej obrany obyvateľstva je riešené v platnom ÚPN - O.

8. Doprava a technická infraštruktúra

8.1. Cestná (automobilová) doprava

Dopravné riešenie sa dotýka lokalít č. 3b, 5 a 7. Ostatné lokality si nové dopravné riešenie nevyžadujú nakoľko sú priamo napojiteľné na existujúci komunikačný systém.

Lokalita č. 3b.

Pás pozemku pozdĺž východného múru Zámockého parku od Dukelských hrdinov po Sadovú ulicu bude vyčlenený na chodník prípadne cyklotrasu s prepojením na Dubovského ulicu.

Lokalita č. 5.

Lokalita bude dopravne napojená na dopravný systém cez Cestu mládeže, predĺžením ulice J. Hollého resp. cez predĺženie Jánošíkovej ul. V rámci dopravného riešenia je potrebné vyriešiť v ďalšom stupni (ÚPN – zóny) aj prepojenie Jánošíkovej ul. s ulicou Štúrova a odtiaľ na cestu I/2 (Stupavská ulica) popri novej škole.

Usporiadanie komunikačnej siete.

V riešenom území, ktorého funkčná náplň je individuálna zástavba rodinnými domami, bude sieť riešená s dopravnými tlmivými komunikáciami vo funkčnej triede B3 kategória MZ 12,0 resp. C3 MO 8,0. Komunikácie budú obojsmerné. Budú navrhnuté s minimálne jednostranným chodníkom.

Pešia a statická doprava.

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

Lokalita č. 7.

V rámci zmeny pozemkov na výstavbu RD je potrebné doriešiť aj umiestnenie a predĺženie miestnej komunikácie Boženy Němcovej severným smerom, ktorá bude triedy B3 kategórie MZ 8,5.

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 pásu

komunikácie:

- cesta II.tr. - 25 m od osi krajného jazdného pásu
- cesta III.tr. - 20 m od osi krajného jazdného pásu
- mestská komunikácia v intraviláne - 6 m od okraja vozovky.

8.2. Zásobovanie riešeného územia pitnou vodou

Súčasný stav

Všetky lokality určené k výstavbe majú v súčasnosti možnosť priameho napojenia na existujúce siete (okrem lokality č. 5 a 7). Riešené územia sú dostupné k napojeniu na existujúce vedenia verejných vodovodov DN 80, DN 100, resp. DN 110.

Lokalita č.5.

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

Výpočet potreby vody je vypracovaný podľa výhlášky MŽP SR č. 684/2006 Z.z., kde špecifická potreba vody je uvažovaná v množstve 135 l/osobu/deň pre bývajúceho.

V návrhu riešenia vychádzame zo základnej urbanistickej koncepcie usporiadania nových rozvojových plôch, ich funkčného charakteru a kapacít. Uvažovaná kapacita je výstavba cca 350 RD pri obľožnosti 3,5 osoby na jeden RD uvažovaný počet je 1225 obyvateľov.

Nárast priemernej dennej potreby vody	Q_d	=	165375 l/deň
Priemerná potreba vody za sekundu	Q_{ps}	=	1,914 l/s
Súčiniteľ dennej nerovnomernosti	k_d	=	1,3
Maximálna denná potreba vody	Q_m	=	$Q_d \times k_d = 214987$ l/deň
Súčiniteľ hodinovej nerovnomernosti	k_h	=	1,8
Maximálna hodinová potreba vody	Q_{mh}	=	16124,06 l/hod
Maximálna potreba vody za sekundu	Q_{ms}	=	4,478 l/s
Predpokladaný nárast ročnej potreby vody	Q_r	=	60361,87 m ³ /rok

Ochranné pásma

Podľa zák. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a kanalizáciách je ochranné pásmo kanalizačného (vodovodného)/ potrubia pri profiloch do 500 mm po 1,5 m na obe strany potrubia, alebo to určí príslušný úrad na základe žiadosti vlastníka alebo prevádzkovateľa kanalizácie.

Lokalita č.7.

Lokalitu č. 7. je možné zásobovať vodou nasledovne. Prívod vody do riešeného územia navrhujeme situovať v predĺžení komunikácie B. Němcovej napojením na existujúci systém.

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 lokalít č. 5. a 7., kde je potrebné realizovať prípojky).

Lokalita č.5.

Lokalitu č. 5. je možné odkanalizovať nasledovne. Odpadové vody z riešeného územia navrhujeme odvádzať delenou kanalizáciou. Čisté dažďové vody zo striech RD budú vypúšťané do terénu, resp. do zberných vodonepriepustných nádrží. Splaškové vody a dažďové vody z ciest navrhujeme odvádzať novo vytvorenou sieťou do existujúcej kanalizácie v Ceste mládeže DN 300 resp. Jánošíkovej DN 500. V ďalších stupňoch je potrebné preveriť možnosť napojenia dažďových vpustí a dažďovej kanalizácie z komunikácií na splaškovú kanalizáciu (sú to balastné vody a je potrebné preveriť kapacitu ČOV).

Množstvo splaškových odpadových vôd je zhodné s vypočítanou priemernou potrebou pitnej vody za sekundu pre lokalitu č. 5 je $Q_{ps} = 4,478$ l/s.

Lokalita č.7.

Lokalitu č. 7. je možné odkanalizovať nasledovne. Odpadové vody z riešeného územia navrhujeme odvádzať delenou kanalizáciou vybudovanou v súbehu s predĺžením komunikácie B. Němcovej. Čisté dažďové vody zo striech budú vypúšťané do terénu alebo do vodonepriepustných nádrží.

8.4. Zásobovanie riešeného územia plynom

Zásobovanie plynom (prívod a prípojky) je potrebné riešiť v lokalite č. 5 a 7. Územia sú tohto času nezastavané.

Lokalita č.5.

V súčasnosti sa v blízkosti lokality nachádza rozvod plynu v Ceste mládeže STL, ul. J. Hollého Jánošíkovej ul. NTL. Územím prechádza VTL plynovod 4,0 MPa s bezpečnostným pásmom 20m od osi potrubia obojstranne.

Návrh riešenia:

Pri cca 350 rodinných domoch je:

- maximálna hodinová potreba $Q_{max} = 350 \times 1,4 \text{ m}^3/\text{dom} = 490 \text{ m}^3/\text{hod},$
- ročná potreba plynu $Q_{roč} = 4000 \text{ m}^3/\text{dom} = 1\,400\,000 \text{ m}^3/\text{rok}.$

Tieto údaje majú iba informatívny charakter pre budúcu prípravu územia.

Lokalita č.7.

Lokalitu č. 7. je možné zásobovať plynom nasledovne. Prívodové plynové potrubie do územia navrhujeme situovať v súbehu s predĺžením komunikácie B. Němcovej s napojením na existujúcu sieť.

Ochranné pásma plynovodov

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

Bezpečnostné pásma VTL plynovodov

Plynovody do 4 MPa : 20 m od osi potrubia obojstranne
 Plynovody od 7,5 MPa : 300 m od osi potrubia obojstranne
 Regulačná stanica plynu: 8 m od okraja objektu

8.5. Zásobovanie riešeného územia elektrickou energiou**Súčasný stav**

Napojenie na el. energiu je potrebné riešiť pre lokalitu č. 5 a 7.

Lokalita č.5.**Návrh riešenia**

V riešenom území je plánované postaviť 350 rodinných domov. Predpokladaný P_i uvažujeme 15 kW/RD, stupeň elektrizácie „A“. Celkový predpokladaný súčasný príkon bude 2275 kW. Pre zabezpečenie predpokladaných výkonových nárokov pre navrhovanú zástavbu navrhujeme energetickú potrebu zabezpečiť z jestvujúceho vedenia a vybudovaním samostatných trafostaníc. Technické podmienky napojenia navrhovaných objektov bude predmetom ďalšieho stupňa dokumentácie.

Lokalita č.7.

Lokalitu č. 7. je možné zásobovať el. energiou nasledovne. El. napojenie je možné realizovať el. káblom vybudovaným v súbehu s komunikáciou B. Němcovej.

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.

	počet RD	P_i /kW/	$\sum P_i$ /kW/	P_p /kW/	$\sum P_p$ /kW/	B	$\sum P_s$ /kW/
Lokalita č. 5.	350	15	5250	6,5	2275	0,47	1070
Lokalita č.7.	1	15	15	6,5	6,5	0,47	3,055

Poznámka:

Podrobné riešenia zásobovania el. energiou budú zdokumentované v Územnom pláne jednotlivých zón č. 5 a 7!

8.6. Zásobovanie teplom

Súčasný stav

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

Návrh riešenia

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

Potreba tepla

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

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

Lokalita č. 5.

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

Pri výstavbe 350 rodinných domov t. j. pri 1225 bývajúcich bude potreba tepla nasledovná

$$Q_h = 350 \times 14 + 1225 \times 0,820 = 4900 + 1004,5 = 5904,5 \text{ kWh}$$

Lokalita č. 7.

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

Pri výstavbe 1 rodinného domu v návrhu t. j. pri 3,5 bývajúcich bude potreba tepla nasledovná

$$Q_h = 1 \times 14 + 3,5 \times 0,82 = 14 + 2,87 = 16,87 \text{ kWh}$$

8.7. Telekomunikácie

Súčasný stav

Riešené územie predstavuje z hľadiska napojenia na jednotnú telekomunikačnú sieť oblasť začlenenú do trakčných obvodov ATU Malacky. V lokalitách č. 5. a 7. nie je vybudovaná miestna telekomunikačná sieť (MTS).

Návrh riešenia

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

9. Územný systém ekologickej stability a ochrana životného prostredia

Miestny územný systém ekologickej stability bol spracovaný ako súčasť ÚPN-O mesta Malacky - AUREX s.r.o. v roku 2003. 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.

Všetky navrhované lokality sú mimo návrhov prvkov MÚSES a nachádzajú sa v zastavanom území mesta. Lokalita č. 6 susedí s MBK5 Malina – biokoridor miestneho významu a MBC6 Bažantnica – Tri duby – Včelnica – biocentrum miestneho významu.

Návrhy ochrany v riešenom území – všetky lesné porasty hospodárske (lokalita č. 3a) navrhujeme prekategORIZOVAŤ na lesy osobitného určenia, ktoré budú súčasťou lesoparkov.

10. Vyhodnotenie perspektívneho použitia PP na iné účely

Návrh použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely je spracované v zmysle zákona č. 220/2004 o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy. Podklady k vyhodnoteniu boli získané na Katastrálnom portáli a z dostupných podkladov Výskumného ústavu pôdozvedectva a ochrany pôdy (VÚPOP) Bratislava. Lokality navrhované na zmenu sa nachádzajú v zastavanom území mesta (intravilán) *ako aj mimo zastavaného územia (extravilán)*. 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 sú vybudované tieto závlahy v lokalite č.5.

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	35,48ha
Záber poľnohospodárskej pôdy v zastavanom území	nie
Záber poľnohospodárskej pôdy mimo zastavané územie	35,48ha
Záber najlepších 4 BPEJ	1,35ha
Záber nepoľnohospodárskej pôdy	nie

Navrhované lokality sú v súčasnosti definované nasledovne:

Pozemky:

3a. - funkcia lesy

3b. - funkcia zeleň

4. - bytový dom na Bernolákovej ulici súpisné číslo 2417 (dlhý bytový dom medzi Veľkomoravskou ulicou a obchodným centrom Pacific) so 4 nadzemnými podlažiami

5. - funkcia BR výhľad
6. - funkcia lesy
7. - funkcia rekreácia
8. - funkcia BZ3 (plochy zmiešaného bývania, výroby a služieb do 3 nadzemných podlaží)
9. - funkcia zeleň
10. - funkcia záhrada
11. - funkcia verejná zeleň

Návrh funkčného využitia riešených území

Pozemky budú preklasifikované nasledovne:

3. - zmeny pozemkov zo súčasnej funkcie na:
 - 3a - lesopark
 - 3b - chodník prípadne cyklotrasa
4. - záväzný maximálny počet nadzemných podlaží pre tento bytový dom je 6 nadzemných podlaží.
5. - funkcia BR
6. - funkcia VD (plochy skladových a distribučných areálov) s využitím platného regulatívu územného plánu.
7. - funkcia BR (*parcela č. 4484/2 ako návrh, ostatné pozemky ako výhľad*)
8. - funkcia PM5 (mestské polyfunkčné územie do 5 nadzemných podlaží).
9. - funkcia priemyselnej výstavby (VK).
10. - funkcia BR (*zosúladenie skutkového stavu s územným plánom*)
11. - funkcia rekreácie (RA)

Lokalita č. 8, 9, 10, 11 sa nachádzajú na nepoľnohospodárskej pôde, preto ich v tabuľkách neuvádza. Lokalita č. 6 sa nachádza na lesných pozemkoch, preto je uvádzaná v časti záberu lesných pozemkov. Záber PP sa týka len lokality č. 5.

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

10.1. 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:

0122002 - čiernice typické, stredne ťažké

0121001 - čiernice typické, ľahké, vysychavé

ZaD sa dotýkajú kategórie 0121001 a 0122002 a to v Lokalite 5.

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 locality	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera locality celkom v ha	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy					Užívateľ poľnoh. pôdy	Vybudované hydromelio- račné zariadenia	Časová etapa realizácie	Iná informácia Nepoľno- hosp. pôda,
				Celkom v ha	Druh pozemku	BPEJ/ skupina	Z toho v ha					
							V ZÚ	mimo ZÚ				
5.	Malacky	RD	35,48	34,13 1,35	orná pôda	0121001/6 0122002/1	34,13 1,35	34,13 1,35	S	áno	1	0
Celkom:			35,48	35,48			35,48	35,48				0

10.3. Držitelia a vlastníci poľnohospodárskej pôdy v zábere PP

S – súkromník, O – organizácie,

10.4. Vyhodnotenie predpokladaného využitia lesných pozemkov na iné účely

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

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

V riešenom území sa nachádza kultúra les v nasledujúcich lokalitách navrhovaných na nelesné účely:

Vlastník	Obhospodarovateľ	LV	Obec	Katastr. územie	Parcela č.	Rozsah odňatia	Označ. dielca	Kategória lesa	Názov celku
3a.štát	LZ Malacky		Malacky	Malacky – Tri duby	5593/1, 5595/1, 5618/1	5,7 4,2 6,9		Hosp.	

Lokalita č. 3a je navrhovaná na prekategORIZOVANIE lesných porastov hospodárskych na lesné porasty osobitného určenia lesopark. Na základe požiadaviek dotknutých orgánov štátnej správy je v čistopise návrh na zmenu z lesa na lesopark len tá časť, ktorá je mimo ochranného pásma diaľnice.

Plocha lokalít – zmena	Výmera ha
3a. zmena na lesopark	16,8

Pri zmene funkčného využitia postupovať v zmysle platných právnych predpisov predovšetkým zákona o lesoch č. 326/2005 Z.z.

11. Regulatívy územného rozvoja

11.1. Regulatívy funkčného využitia územia

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

- Pre zástavbu rodinnými domami v lokalitách č. 5., 7. a 10 bude použitý regulatív **BR2**, pričom v lokalite č. 10 ide o zosúladienie územného plánu so skutkovým stavom.
- V lokalite č. 6 je potrebné zachovať pozdĺž toku Malina pás v šírke 25 m od brehu koryta toku so zachovaním brehových porastov.
- Rozvojové zámery bytovej funkcie v lokalitách s vysokou hladinou podzemných vôd sú podmienené technickou sanáciou záujmových území (ide o veľmi podmoknutý terén, ktorý treba pred výstavbou odvodniť)
- V prípade ak majiteľ stavby alebo pozemku bude chcieť realizovať v ochrannom pásme Pozagas a.s. Malacky prieskumné vrty hlbšie ako 30 m požiada vopred o stanovisko spoločnosť Pozagas.
- (RÚVZ) Pre budúcu bytovú výstavbu rešpektovať hranicu danú izolíniou 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.

11.2. Regulatívy výškovej hladiny zástavby

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

Pre lokalitu č.4. je záväzný počet **6** nadzemných podlaží.

Pre lokality č. 5, 7 a 10 je stanovená maximálna podlažnosť v zmysle regulatívu č. **BR2**

Pre lokalitu č.8. PM5 je záväzný počet **5** nadzemných podlaží.

Pre lokalitu č. 9. je výškový limit (VK) z pôvodného ÚPN.

11.3. Intenzita zastavania

Intenzita zastavania je definovaná a vychádza z platného ÚPN – O v lokalitách č. 4 a 10. **Pre lokality č. 5 a 7 bude stanovená v územných plánoch jednotlivých zón!**

12. Koncepcia tvorby následnej územnoplánovacej dokumentácie mesta Malacky

Záväzná 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 samostatný územný plán zón v lokalite č. 5. a č.7.**

13. Verejnoprospešné stavby

Verejnoprospešnými stavbami v riešenom území sú cestné komunikácie - cyklotrasa v lokalite č. 3b, komunikácie v lokalite č. 5, predĺženie komunikácie Boženy Němcovej v lokalite č.7. 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., nálezu Ústavného súdu SR č. 286/1996 Z.z., zákona NR SR č. 229/1997 Z.z., (úplné znenie vyhlásené pod č. 109/1998 Z.z.), zákona č. 175/1999 Z.z., zákona č. 237/2000 Z.z., zákona č. 416/2001 (po nadobudnutí účinnosti od 1.1.2003), zákona č. 553/2001 Z.z. a nálezu Ústavného súdu SR č. 217/2002 Z.z. pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť, alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť.

14. Grafické prílohy

- | | | |
|----|---|---------------|
| 2. | Komplexný urbanistický výkres (celkový) | M = 1 : 5 000 |
|----|---|---------------|

Dokumentácia jednotlivých lokalít:

- | | | |
|-----|---|---------------|
| 9. | Komplexný urbanistický výkres – situovanie jednotlivých lokalít | |
| | Lokality č. 3a, 3b, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 | M = 1 : 5 000 |
| 10. | Komplexný urbanistický výkres – (náložka) | |
| | Lokalita č. 3a | M = 1 : 5 000 |
| 11. | Komplexný urbanistický výkres - (náložka) | M = 1 : 5 000 |
| | Lokality č. 3b, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11 | M = 1 : 5 000 |
| 12. | Komplexný urbanistický výkres – (náložka) | |
| | Lokalita č. 5 | M = 1 : 5 000 |
| 13. | Využitie PP a LP na iné účely | M = 1 : 5 000 |

Poznámka:

Výkresy č. 1, 3 - 8 z pôvodného ÚPN - O zostávajú zmenami a doplnkami nedotknuté.

Bratislava, september 2012

® AVANT ARCH, s.r.o.