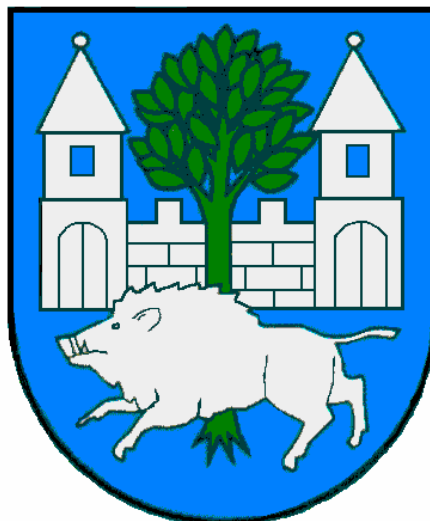

Mesto MALACKY



**ÚZEMNÝ PLÁN OBCE
MESTA MALACKY
ZMENY A DOPLNKY Č. 7
ČISTOPIS**

Malacky, jún 2014

Názov dokumentácie:

**Územný plán obce
mesta Malacky
Zmeny a doplnky č.7 - čistopis**

Obstarávateľ:

Mesto Malacky

Spracovateľ:

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

Odborne spôsobilá osoba

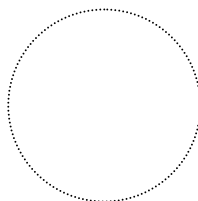
pre obstarávanie ÚPP a ÚPD:

Ing. Gabriela Reháková, reg. číslo 284

Mesto Malacky
potvrdzuje 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

autorská spolupráca

Ing. arch. Kinga Václavová

Zásobovanie elektrickou energiou

:

Ing. Martin Izák

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

Dopravné riešenie

:

Ing. Adrián Lakošík

Odborne spôsobilá osoba

pre obstarávanie ÚPP a ÚPD

:

Ing. Gabriela Reháková

OBSAH:

1.	Dôvody pre obstaranie Zmien a doplnkov č.7	1
2.	Ciele riešenia zmeny územnoplánovacej dokumentácie	1
3.	Požiadavky na spracovanie a rozsah Zmien územno plánovacej dokumentácie	1
4.	Základné východiskové podklady	3
5.	Vymedzenie riešeného územia Zmien a doplnkov č. 7 ÚPN – O Mesta Malacky	3
6.	Súčasné a navrhované využitie území podľa platného ÚPN – O Malacky	6
7.	Urbanistické podmienky	6
7.1.	Dopravno – urbanistické podmienky	6
7.2.	Bytová výstavba	6
7.3.	Vymedzenie ochranných a bezpečnostných pásiem	7
7.4.	Záujmy obrany štátu, požiarnej ochrany a civilnej obrany obyvateľstva	7
7.5.	Záujmy ochrany kultúro – historických a potencionálnych archeologických nálezov	
8.	Doprava a technická infraštruktúra	8
8.1.	Cestná automobilová doprava	8
8.2.	Zásady a regulatívy rozvoja nadradeného verejného dopravného vybavenia – Cestná infraštruktúra	8
8.2.1. – 8.1.5	Rezervovanie koridorov	8
8.2.6.	Usporiadanie komunikačnej siete	9
8.2.7.	Pešia doprava	9
8.2.8.	Hromadná cestná doprava	10
8.2.9.	Statická doprava	10
8.2.10	Železničná 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
9.	Územný systém ekologickej stability a ochrana životného prostredia	12
10.	Vyhodnotenie perspektívneho použitia PP na iné účely	13
10.1.	Poľnohospodárska pôda	13
10.2.	Funkčné využitie riešeného územia	13
10.3.	Vyhodnotenie predpokladaného využitia lesných pozemkov na iné účely	14
11.	Záväzná časť riešenia zmien a doplnkov č.7 územného plánu Malacky	14
11.1.	Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia	14
11.2.	Regulatívy výškovej hladiny zástavby	21

11.3.	Intenzita zastavania územia – zastavanosť územia	21
11.4.	Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia	21
12.	Koncepcia tvorby následnej územnoplánovacej dokumentácie mesta Malacky	21
13.	Verejnoprospečné stavby	22
14.	Grafické prílohy - zoznam	22
15.	Príloha č. 1 – Regulatívy zástavby	23

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, 2008, 2010 a 2013).

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 zmeny územnoplánovacej dokumentácie

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 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 Zámockej 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) Zpracovať 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 m² 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 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 (schválený uznesením č. 20/2013 zo dňa 20. 09. 2013)
- 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
- Návrh Zmien a doplnkov č. 7, marec 2014
- Zápisnica zo zasadnutia Komisie pre územný rozvoj dopravu a životné prostredie mesta Malacky zo dňa 13. marca 2014.
- Požiadavky a stanoviská dotknutých orgánov a organizácií k Návrhu ZaD č.7

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

Situovanie riešených území jednotlivých zmien a doplnkov je na výkrese č. 9a v mierke 1 : 15 000 a výkrese 9b v mierke Komplexný urbanistický výkres – situovanie jednotlivých zmien a doplnkov v mierke 1 : 5 000. V intraviláne mesta Malacky sa nachádza lokalita č. 3, lokality č. 2, 4, 5, 6, 7, 8 a 9 sa nachádzajú v extraviláne mesta Malacky. Hranice zastavaného územia k 1.1.1990 zostávajú zachované.

Na základe pripomienkového konania a jeho vyhodnotenia boli do čístopisu 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. nestiaži 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. Koncepcia 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 štúdii 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 štúdii 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 priláhlých 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.

Všetky uvedené požiadavky sú graficky spracované na výkrese č. 10 Požiadavky POZAGASU a.s.

Zmeny a doplnky č. 7 územného plánu mesta Malacky na základe stanovísk orgánov a organizácií ako aj verejnosti obsahujú nasledovné zmeny funkčného využitia pozemkov (lokalít – číslovanie jednotlivých lokalít zostalo zachované):

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 zaradíme 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 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 BRZ - rodinné domy a bytové domy BR a BB)** s využitím platného regulatívu územného plánu.

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.

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

Lokality v jednotlivých lokalitách sú v súčasnosti definované nasledovne:

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 a 30009 funkcia - stavebná výroba VK - priemysel
8. pozemok č. 5360/20 funkcia BR - výhľad
9. pozemky parcela č. 5587/1, 5587/2, 5588, 5589, 5590, 5591, 5592 – plochy špeciálnych zariadení

Navrhované funkčné využitie lokalít:

Pozemky v jednotlivých lokalitách 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), pričom preklasifikovaná bude len nevyhnutná časť pozemku, zvyšok zostane vedený ako lesné pozemky
5. pozemky č. 5538, 5537/1, 5539, 5542, 5543, na funkčné využitie - **bývanie BB3**. Do tejto zmeny zaradíme 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
8. pozemok parcela č. 5360/20 bude preklasifikovaný z výhľadu do návrhu s použitím platného regulatívu BR
9. parcela č. 5587/1, 5587/2, 5588, 5589, 5590, 5591, 5592 – dominantná funkcia **VP – Priemyselná výroba** - (ľahká strojárka výroba potravinárskych strojov).

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).

Na celom území mesta Malacky musí byť pre funkčné bloky väčšie ako 5000 m² 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.

Pre lokalitu č. 2 je potrebné spracovať urbanistickú štúdiu, ktorá bude verejne prerokovaná a bude slúžiť ako podklad pre územné rozhodnutie. V štúdii bude stanovené percento zastavanosti pozemku maximálne 50% a bude tu zakomponovaná ochranná izolačná zeleň popri diaľnici. Taktiež musí riešiť voľný nástup do lokality Tri duby, pešie a cyklistické prepojenie cez cestu II/503, pričom bude zachovaná maximálna šírka zeleného pásu od koryta Maliny a bude minimalizovaný rozsah spevnených plôch. Tiež tu bude vytvorená územná rezerva pre rozšírenie diaľnice a cesty II/503 na cestu 1. triedy v súlade so záväznými regulatívmi ÚPD R-BSK č. 8.16, 8.16.2.2 a 8.16.2.5

V lokalite č. 4 bude záber lesných pozemkov minimalizovaný len na najnutnejšiu výmeru potrebnú pre výstavbu (stavba, príjazdová komunikácia a podobne), príjazdová komunikácia k stavbe bude riešená v najkratšom možnom smere. Ostatné časti pozemkov zostanú vedené ako lesné pozemky.

V lokalite č. 5 bude spracovaná urbanistická štúdia, táto lokalita bude napojená na existujúcu okružnú križovatku na ceste II/503, pričom musí zostať zachovaný koridor na rozšírenie cesty II/503 a na cestu do lokality Sadová

Pre lokalitu č. 6 potrebné spracovať návrh na posudzovanie vplyvov na životné prostredie (EIA) a územný plán zóny.

7.1. Dopravno-urbanistické podmienky

Všetkých lokalít sa požiadavky na dopravné riešenie nedotýkajú, budú napojené priamo na existujúci dopravný systém mesta. Lokalita č. 5 bude napojená na existujúcu okružnú križovatku na ceste II/503, pričom musí byť rezervovaný koridor na rozšírenie cesty II/503 v súlade so záväznými regulatívmi ÚPD R-BSK č. 8.16, 8.16.2.2 a 8.16.2.5 a tiež musí byť rezervovaný koridor na cestu do lokality Sadová.

7.2. Bytová výstavba

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

7.3. Vymedzenie ochranných a bezpečnostných pásiem

V riešených územiach pôsobia nasledujúce limity:

- v katastrálnom území mesta Malacky sa nachádza výhradné ložisko „Malacky, zemný plyn (63)“ s určeným ložiskovým územím (CHLÚ), ktorého ochranu zabezpečuje POZAGAS a.s. Malacky
- výhradné ložisko „PZZP Láb 4 stavba, podzemné zásobníky zemného plynu (39)“ s určeným chráneným ložiskovým územím (CHLÚ), ktorého ochranu zabezpečuje POZAGAS a.s. Malacky
- Výhradné ložisko „Jakubov, ropa poloparafínická (771)“ s určeným dobývacím priestorom (DP) pre NAFTA a.s. Bratislava
- v predmetnom území sa nachádza prieskumné územie PÚ) „Bažantnica – ropa a horľavý zemný plyn“ určené pre držiteľa prieskumného územia NAFTA a.s. Bratislava s platnosťou do 14.05.2020.
- východná časť mesta Malacky zasahuje do ochranného pásma kužeľovej plochy letiska Kuchyňa. Vnútny okraj ochranného pásma kužeľovej plochy je totožný s vonkajším okrajom ochranného pásma vodorovnej roviny a stúpa od jeho okraja so sklonom 1:25 (/4%) až do dosiahnutia výšky 100 m nad vodorovnou rovinou s výškovým obmedzením stavieb **od 335 m.n.m B.p.v. do 345 m.n.m B.p.v. Táto výška je neprekročiteľná.**
- východným okrajom mesta Malacky prechádza diaľnica, ktorá má 100 metrové ochranné pásmo, akékoľvek zámery v dotyku s diaľnicou sa musia odsúhlasiť s Národnou diaľničnou spoločnosťou a.s.
- cez Malacky prechádza aj železničná trať Bratislava – Kúty, akékoľvek zámery v dotyku so železnicou musia byť odsúhlasené zložkami Železníc SR

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.

Pri spracovaní ďalších projektových dokumentácií (urbanistických štúdií, územných plánov zón, návrhov na územné rozhodnutie a stavebné povolenie) musia byť zohľadnené predpisy – zákon č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, vyhlášku MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, vyhlášku MV SR č. 611/2006 Z.z. o hasičských jednotkách, vyhlášku MV SR č. 94/2004 Z.z., ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri výstavbe a pri používaní stavieb v znení neskorších predpisov, vyhlášku MV SR č. 699/2004 Z.z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov.

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.

7.5. Záujmy ochrany kultúrno – historických a potencionálnych archeologických nálezov

Spôsob ochrany potenciálnych archeologických nálezov na riešenom území bude špecifikovaný podľa § 30 ods. 4 pamiatkového zákona v územnom a stavebnom konaní na základe posúdenia predloženej projektovej dokumentácie posudzovanej stavby v zmysle príslušných ustanovení pamiatkového zákona. Obstarávateľ, alebo ním splnomocnená osoba predloží KPÚ BA na posúdenie dokumentáciu v ďalších etapách prípravy územného plánu.

8. Doprava a technická infraštruktúra

8.1. Cestná automobilová doprava.

Východným okrajom mesta Malacky prechádza diaľnica D2. Je potrebné rezervovať koridory pre výhľadové trasy a úpravy trás diaľnic a ciest, chrániť územné koridory a zabezpečiť územnú rezervu pre trasy diaľnic a ciest.

Treba vytvoriť a rezervovať územnú rezervu na rozšírenie diaľnice D2 v úseku Bratislava – hranica BSK – (Kúty) a to od križovatky Stupava juh – Malacky na 6-pruh, od križovatky Malacky – Studienka na 4-pruh + kolektory v súlade so záväznými regulatívmi ÚPD R-BSK č. 8.16, 8.16.2.2 a

Rezervovať koridory pre preložky a nové trasy ciest I. triedy a to I/2 obchvat Malaciek ako súbežnej komunikácie s diaľnicou D2 v úseku od MUK Studienka (MUK – mimoúrovňová križovatka) s prepojením na jestvujúcu cestu I/2 severne od mesta Malacky v súlade so záväznými regulatívmi ÚPD R-BSK č. 8.17 a 8.17.2.

Rezervovať koridory pre preložky a nové trasy ciest II. triedy a to cesty II/503 pre vytvorenie “župného koridoru” v súlade so záväznými regulatívmi ÚPD R-BSK č. 8.18. a 8.18.3 v súlade s regulatívom 2.3.10

Rezervovať koridory pre preložky a nové trasy ciest III. triedy a to cesty III/50310 v trase Malacky obchvat Rohožníka po cestu II/501 s prepojením na kolektor diaľnice v súlade so záväznými regulatívmi ÚPD R-BSK č. 8.18. a 8.18.3 v súlade s regulatívom 2.3.10..

8.2. Zásady a regulatívy rozvoja nadradeného verejného dopravného vybavenia- Cestná infraštruktúra:

8.2.1 Rezervovať koridory pre výhľadové trasy a úpravy trás diaľnic a rýchlostných ciest a chrániť územné koridory a zabezpečiť územnú rezervu pre trasy diaľnic a rýchlostných ciest v prípade prebiehajúcich posudzovaní vplyvov na životné prostredie do doby ich ukončenia a vydania územných rozhodnutí:

- úsek Bratislava – hranica BSK – (Kúty):
- od križovatky Stupava juh – Malacky – na 6-pruh,
- od križovatky Malacky – Studienka – na 4-pruh + kolektory,
- od križovatky Studienka – hranica BSK (– štátna hranica SR/ČR) – existujúce šírkové usporiadanie 4-pruh,

8.2.2. Rezervovať koridory pre preložky a nové trasy ciest I. triedy:

Obchvat Malaciek ako súbežnej komunikácie s diaľnicou D2 v úseku od MUK Studienka s prepojením na jestvujúcu cestu I/2 severne od mesta Malacky

8.2.3. Rezervovať koridory pre preložky a nové trasy ciest II. triedy:

- II/501 preložky cesty mimo centrum obcí,
- II/503 – vytvorenie koridoru “župného okruhu” – nový cestný most Záhorská Ves – Angern (A), vybudovanie tunelu pod Babou, obchvaty obcí Jakubova, Malaciek, Perneku, Pezinka, Viničného, Hrubého Šúru, v súlade s regulatívom 2.3.10,

8.2.4 Rezervovať koridory pre preložky a nové trasy ciest III. triedy:

- III/50310 v trase Malacky – obchvat Rohožníka po cestu II/501, s prepojením na kolektory diaľnice D2 – s predĺžením až po križovatku s cestou II/590, kde sa zrealizuje okružná križovatka s min. vonkajším priemerom 38 m (doplnok projektu cesty III/50310 – financovanie z fondov EU)

8.2.5 Rezervovať koridory pre preložky a nové trasy pre Miestne komunikácie vyšších funkčných tried:

Na píle – f.t. C3 – vytvorenie mestského koridoru odkláňajúceho tranzitnú dopravu z cesty II/503 cez nový SSZ (svetelno-signalizačné zariadenie / semafor) uzol na Pezinskú ul. mimo centrum mesta (DUR).

Ochranné pásma dopravných trás:

Ochranné pásma diaľnic a ciest majú nasledovné hodnoty :

- diaľnica - 100 m od osi príľahlej 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 extraviláne - 6 m od okraja vozovky.

Dopravné stavby sú vyznačené v grafickej schéme „Doprava“ výkres č. 23A a 23B. Podrobné riešenie dopravného-prevádzkových vzťahov bude predmetom ďalších územnoplánovacích dokumentácií.

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.

Napojenie lokality 2, 5 a 9 na cestu II/503 je možné len po úprave dopravného-technického a stavebného stavu tak, aby vyhovoval predpokladanej záťaži vrátane úpravy križovatiek v zmysle STN

8.2.6. 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.

Navrhované miestne komunikácie, ich vzájomné dopravné napojenie, pešie trasy, HGD a statickú dopravu je potrebné riešiť v súlade s platnými STN a TP. Statickú dopravu pri ceste I/2 odporúčame riešiť záchytnými parkoviskami. Jej návrh musí zodpovedať STN 73 6110.

Posúdenie dopravnej výkonnosti všetkých riešených križovatiek treba v následnej projektovej dokumentácii spracovať v zmysle TP 10/2010 „Výpočet kapacity pozemných komunikácií“ (SSC), resp. vykonať podrobný kapacitný výpočet podľa STN 73 6102 pre súčasný stav a taktiež posúdiť dotknutú križovatku pre celé výhľadové obdobie v zmysle uvedenej STN 73 6102

Vzhľadom k tomu, že každá plánovaná výstavba dopravne ovplyvní aj existujúcu sieť miestnych komunikácií (vrátane prietahov ciest I., II. a III. triedy), je potrebné zaoberať sa aj postupným nárastom intenzity dopravy v rámci celého územia mesta Malacky

Návrhy nových lokalít musia počas ďalšieho rozpracovania (urbanistická štúdia, územný plán zóny, návrh na územné rozhodnutie a stavebné povolenie) spĺňať ustanovenia aktuálne platných STN, hlavne s dôrazom na nasledovné a to STN 73 6110 Projektovanie miestnych komunikácií, STN 73 6102 Projektovanie križovatiek na pozemných komunikáciách, STN 73 6057 Odstavné a parkovacie plochy cestných vozidiel, STN 73 6425 Stavby pre dopravu – Autobusové, trolejbusové a električkové zastávky

8.2.7. Pešia 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.

8.2.8. Hromadná cestná doprava

Zmeny a doplnky č. 7 územného plánu mesta Malacky neovplyvnia stav hromadnej dopravy na území mesta Malacky. Návrhy nových lokalít musia počas ďalšieho rozpracovania (urbanistická štúdia, územný plán zóny, návrh na územné rozhodnutie a stavebné povolenie) zakomponovať aj návrh riešenia hromadnej dopravy s vytvorením zastávok hromadnej dopravy.

8.2.9. Statická doprava

V rámci statickej dopravy je potrebné zabezpečiť pri BR minimálne dve parkovacie miesta pre jeden rodinný dom a pre BB treba pri výpočte zabezpečenia stacionárnej dopravy akceptovať platné koeficienty stanovené pre mesto Malacky.

8.2.3.10. Železničná doprava

V rámci Programu modernizácie trate Kúty – Bratislava – Štúrovo spracovaného toho času na úrovni štúdie je v oblasti stretu ulíc Partizánska – Zámocká uvažované so smerovou úpravou – odsunom koľají smerom k centru mesta a to v hodnote max. 4 m so zohľadnením umiestnenia pilierov cestného nadjazdu ponad železniciu v rámci estakády na ceste II/503.

8.2. Zásobovanie riešeného územia pitnou vodou

Súčasný stav.

Všetky lokality určené k výstavbe majú v súčasnosti možnosť priameho napojenia na existujúce siete. 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.

8.4. Zásobovanie riešeného územia plynom

Mesto Malacky je komplexne plynofikované. Všetky lokality je priamo možné napojiť na tento systém.

Ochranné pásma plynárenských zariadení

Ochranné pásma plynárenských zariadení sú stanovené podľa Zákona o energetike č. 251/2012 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. 251/2012 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 staniciach, filtračných staniciach, 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 staniciach 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 následných projektových dokumentáciách (urbanistická štúdia, územný plán zóny, návrh na územné rozhodnutie a stavebné povolenie) jednotlivých lokalít.

8.5. Zásobovanie riešeného územia elektrickou energiou

Súčasný stav.

Zastavaná časť mesta je v súčasnosti zásobovaná komplexnou energickou sieťou.

Ochranné pásma elektrických vedení

Dotknuté ochranné pásma elektrických vedení a zariadení sú podľa Zákona o energetike č. 251/2012 Z.z. vymedzené vzdialenosťou po 1,0 m na obe strany od všetkých druhov káblov.

Poznámka:

Podrobné riešenia zásobovania el. energiou budú zdokumentované v následných projektových dokumentáciách (urbanistická štúdia, územný plan zóny, návrh na územné rozhodnutie a stavebné povolenie) jednotlivých lokalít.

8.6. Zásobovanie teplom

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 bilanciáciu 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 následných projektových dokumentáciách (urbanistická štúdia, územný plan zóny, návrh na územné rozhodnutie a stavebné povolenie) jednotlivých lokalít.

8.7. Telekomunikácie

Súčasný stav

Riešené územie predstavuje z hľadiska napojenia na jednotnú telekomunikačnú sieť oblasť začlenenú do trakčných obvodov ATU Malacky.

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 rozvojových lokalít žiadne chránené územie nezasahuje, južne v dotyku s lokalitou č. 6 sa nachádza chránené územie európskeho významu SKÚEV 0219 Malina. Najbližšími prvkami ÚSES na regionálnej úrovni sú regionálne biocentrum rBC Malacky - Široké, Malacké rybníky a nadregionálny biokoridor nrBK Malacky- Široké - Orlovské výšky (pri lokalite č.6). Lokalita č. 6 je obkolesená plochami lesa mimo zastavané územie mesta. Je potrebné rešpektovať záväzné regulatívy ÚPN RBSK č. 5.2.2., 5.4.1., 5.4.3.

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	0,6704ha
Záber poľnohospodárskej pôdy v zastavanom území	0,6704ha
Záber poľnohospodárskej pôdy mimo zastavané územie	nie
Záber najlepších 4 BPEJ	nie
Záber nepoľnohospodárskej pôdy	nie

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 hydromeliotačné 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
Celkom:			0,6704	0,6704			0,6704					

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.

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	0,05 ha 0,05 ha		Hosp.	
Spolu						0,1, ha			

Navrhovaná lokalita je v súčasnosti definovaná nasledovne:

Lokalita:

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

Poznámka:

V rámci lokality sa uvažuje s rozsahom vyňatia len vo výmere zastavania t.j. cca 0,1 ha.

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

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

11.1.Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia

Regulatívy 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 a zostávajú v platnosti.

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.

Ďalšie záväzné podmienky pre spracovanie následnej projektovej dokumentácie:

- Na celom území mesta Malacky musí byť pre funkčné bloky väčšie ako 5000 m² 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 definovať zásady a regulatívy podrobnejšieho priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, 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 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 vrtý hlbšie ako 30 m, požiadava vopred o stanovisko spoločnosť Pozagas.
- 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.
- Pre lokalitu č. 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** sa požaduje spracovanie urbanistickej štúdie. V štúdiu bude stanovené percento zastavanosti pozemku maximálne 50% a bude tu zakomponovaná ochranná izolačná zeleň popri diaľnici a bude rešpektovaný záväzný regulatív ÚPN R-BSK 5.3.5. V prípade návrhu na výrub musí byť spracovaný dendrologický prieskum, na základe ktorého bude vyčíslená spoločenská hodnota drevín určených na výrub. K žiadosti o povolenie na výrub sa musí vyjadriť Okresný úrad Malacky, odbor ochrany životného prostredia, ochrana prírody. Taktiež musí riešiť voľný nástup do lokality Tri duby, pešie a cyklistické prepojenie cez cestu II/503, pričom bude zachovaná maximálna šírka zeleného pásu od koryta Maliny a bude minimalizovaný rozsah spevnených plôch. V rámci štúdie bude rešpektovaná územná rezerva pre rozšírenie diaľnice a cesty II/503 na cestu 1. triedy v súlade so záväznými regulatívmi ÚPD R-BSK č. 8.16, 8.16.2.2 a 8.16.2.5. V rámci hmotovo – priestorového riešenia v zmysle ust. § 49 zákona č. 364/2014 Z.z. o vodách musí byť rešpektovaný 10,0 m pobrežný pozemok od brehovej čiary, z dôvodu zabezpečenia prístupu mechanizmov správcu k údržbe a kontrole koryta Maliny. Do vymedzeného pobrežného pozemku nie je možné umiestňovať vedenia a zariadenia technickej infraštruktúry, stavby trvalého charakteru, vrátane pevného oplotenia a súvislú vzrastlú zeleň.
- V lokalite č. 4 bude záber lesných pozemkov minimalizovaný len na najnutnejšiu výmeru potrebnú pre výstavbu (stavba, príjazdová komunikácia a podobne), príjazdová komunikácia k stavbe bude riešená v najkratšom možnom smere. Ostatné časti pozemkov zostanú vedené ako lesné pozemky. Pri príprave ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie (urbanistická štúdia) musia byť rešpektované regulatívy záväznej časti ÚPN R-BSK 8.17.2 a 8.16.2.6, ktoré sa týkajú nevyhnutnosti rezervovať územnú rezervu pre rozšírenie diaľnice D2 a severné prepojenie diaľnice D2 s cestou I/2 (obchvat Malaciek) a teda k projektovej dokumentácii sa musí vyjadriť NDS a.s. Bratislava a SSC Bratislava ako aj BSK Bratislava

- 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 bude navrhnuté napojenie tejto lokality na existujúcu okružnú križovatku na ceste II/503, pričom musí zostať zachovaný koridor na rozšírenie cesty II/503 a na cestu do lokality Sadová
- 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 – sa stanovuje podmienka spracovať pre túto lokalitu návrh na posudzovanie vplyvov na životné prostredie (EIA) a následne územný plán zóny. V rámci územného plánu zóny rozdeliť navrhované územie na menšie funkčné bloky, ktoré budú spĺňať požiadavky na novovznikajúce lokality, pričom zóna bude dotknuté územie riešiť ako celok s umiestnením verejnej a občianskej vybavenosti ako aj podiel parkových plôch rekreácie a športu.

Záväzné regulatívy použité v zmenách a doplnkoch č. 7 územného plánu mesta Malacky:

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.

11.1.4. 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 nemajú zásadný vplyv na siluetu ur. bloku,
- 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 hlodavcov 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 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 doškolovalacie 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.

11.1.7. 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 doškolovalacie 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. Regulatívy výškovej zástavby pre lokality, ktoré sú riešené v Zmenách a doplnkoch č. 7 územného plánu mesta Malacky, sú riešené v prílohe č. 1 tejto textovej časti.

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 textovej časti Zmien a doplnkov č. 7 územného plánu mesta Malacky.

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 priľahlých pozemkoch
- napojenie na sieť 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

12. Koncepcia tvorby následnej územnoplánovacej dokumentácie mesta Malacky

Zmeny a doplnky č. 7 územného plánu mesta Malacky stanovujú požiadavku, že na celom území mesta Malacky musí byť pre funkčné bloky väčšie ako 5000 m² 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 definovať zásady a regulatívy podrobnejšieho priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, 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.

Pre lokality č. 2, 4, 5 a 8 je potrebné spracovať urbanistickú štúdiu, ktorá 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, **pre lokalitu č. 6** sa stanovuje požiadavka na spracovanie územného plánu zóny v súlade s požiadavkami § 13 vyhlášky č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

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., 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

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
17.	Lokalita č. 8 pôvodná a zmenená funkcia	M = 1 : 5 000
18.	Lokalita č. 9 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, jún 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. 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.