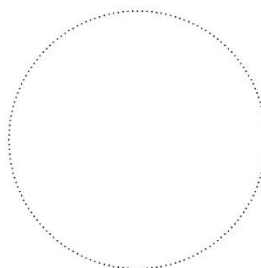


Mesto Malacky

potvrďuje platnosť územnoplánovacej dokumentácie
v zmysle uznesenia Mestského zastupiteľstva
č.zo dňa

Termín účinnosti
od.....

JUDr. Ing. Juraj Říha, PhD.
primátor



www.malacky.sk

Zmeny a doplnky č.10 Územného plánu obce mesta Malacky – Smerná časť

Návrh riešenia

Objednávateľ: Mesto Malacky
Zhotoviteľ: JELA, s.r.o.
Dátum: október 2022



1. Popis zmien a doplnkov č.10 Územného plánu mesta Malacky

Zmeny a doplnky č.10 Územného plánu mesta Malacky sa realizujú na podklade rozhodnutia Mestského zastupiteľstva Uznesením č. 30/ 2022 zo dňa 24.03. 2022:

U Z N E S E N I E Č. 30/2022 **zo zasadnutia Mestského zastupiteľstva mesta Malacky** **zo dňa 24. 3. 2022**

K bodu rokovania: 10) Návrh na stanovenie rozsahu zmien a doplnkov územného plánu mesta Malacky č.10 – Z28/2022

Mestské zastupiteľstvo v Malackách

1) berie na vedomie

zhrnutie k návrhu na stanovenie rozsahu zmien a doplnkov územného plánu mesta Malacky č.10 (mat. č. Z 28/2022),

2) schvaľuje

rozsah zmien a doplnkov územného plánu mesta Malacky č. 10 tak, aby boli zapracované zmeny číslo 3, 4, 5, 9, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 21 a 22.

3) odporúča primátorovi mesta

zabezpečiť proces zmien a doplnkov územného plánu mesta Malacky č. 10 so zapracovaním schválených žiadostí podľa bodu 2) tohto uznesenia a v procese obstarávania zmien a doplnkov zosúladiť navrhované funkčné a výškové regulatívy jednotlivých lokalít s prerokovanými urbanistickými štúdiami a posúdiť z hľadiska prebiehajúcich architektonických súťaží s osobitnou pripomienkou k:

- i. návrhu zmeny č. 9, ktorú je potrebné riešiť komplexne vrátane susedných parciel v rovnakom navrhovanom regulatíve.

V Malackách 25.3.2022

JUDr. Ing. Juraj Říha, PhD., v.r.
primátor mesta

Overovateľ: posl. Vidanová

Zmeny a doplnky č.10 Územného plánu mesta Malacky sa týkajú zmien pôvodného VZN č. 2/2002, ktorým bol vyhlásený Územný plán obce mesta Malacky v znení neskorších zmien a doplnkov nasledovnom rozsahu:

1. mení sa :

Príloha č. 3 – Regulatívy funkčného využitia – úplné znenie

2. dopĺňa sa:

Príloha č. 5 – Komplexný urbanistický návrh

Súčasťou materiálu ďalej sú:

- Popis zmien a doplnkov č.10
- Zábery poľnohospodárskej pôdy a lesnej pôdy

1.1 Popis navrhovaných zmien č.10 v regulácií – Príloha č. 3 VZN

Pôvodné znenie Územného plánu mesta obsahovalo len Reguláciu funkčného využitia – Príloha č. 3 VZN č.2/2002.

Návrh Zmien a doplnkov č.10 dopĺňa do materiálu aj ďalšie oblasti, ktorých potreba vyplynula z implementácie záväznej časti územného plánu mesta v rokoch 2002 – 2022.

Jedná sa o potrebu doplnenia Prílohy č. 3 VZN č.2/2002 v znení neskorších zmien a doplnkov a nasledovné oblasti:

- A. Regulácia výšky zástavby - doplnenie

A. Regulácia výšky zástavby V týchto zmenách a doplnkoch č.10 bola doplnená a formálne upravená výška zástavby, ktorá je daná v metroch alebo v počte nadzemných podlaží.

Bola upravená definícia podzemného podlažia pre bytové budovy v súlade s novelizáciou STN Bytové budovy.

1.2 Popis navrhovaných lokalitných zmien – Príloha č. 5 VZN

Navrhované zmeny a doplnky č.10 riešia lokalitné zmeny spočívajúce väčšinou v:

- zmene funkčného využitia plôch,
- zahrnutie územia, ktoré je súčasťou katastrálneho územia mesta Malacky a doteraz nebolo súčasťou územného plánu mesta,
- zmene špecifickej výškovej regulácie.

Navrhované zmeny a doplnenia sú vyznačené v grafickej časti územného plánu mesta vo výkrese č.2 - Komplexný urbanistický výkres (Príloha č. 5 VZN č.2/2002).

Bilancie a prehľad k uvedeným zmenám a doplnkom uvádzame nižšie v tabuľkách, v ktorých je deklarovaný najmä potenciál napojenia lokalít na cestnú dopravnú a technickú infraštruktúru. V tabuľke č. 2 sú priložené predbežné orientačné výpočty potreby jednotlivých médií technického vybavenia územia, ako aj približný odhad sumárnych nárokov.

Tabuľka 1 Prehľad lokálnych zmien a doplnkov ZaD č.10 UPN O Malacky

OZNAČENIE ZMENY	KATASTRÁLNE ÚZEMIE	VÝMERA (m ²)	EXISTUJÚCI REGULATÍV	NAVRHOVANÝ REGULATÍV/ POPIS ÚPRAVY
Z3a	k.ú. Malacky	10 625	Bez regulácie	Plochy zmiešaného bývania rodinných a bytových domov (BRZ 4+1+1)
Z3b	k.ú. Malacky	35 850	Bez regulácie	Plochy zmiešaného bývania rodinných a bytových domov (BRZ 4+1+1)
Z3c	k.ú. Malacky	30 385	Bez regulácie	Plochy skladových a distribučných areálov (VD 20m)
Z3d	k.ú. Malacky	6 780	Bez regulácie	Plochy čistého bývania - rodinné domy (BR 2+1)
Z3e	k.ú. Malacky	15 835	Bez regulácie	Plochy čistého bývania - rodinné domy (BR 2+1)
Z4	k.ú. Malacky	47 070	Lesopark	Plochy priemyselnej výroby (VP 20m)
Z5	k.ú. Malacky	410	Zariadenia verejného vybavenia (AVOS)	Plochy bývania mestského typu - bytové domy (BBM 2+1)
Z9	k.ú. Malacky	2 920	Verejná zeleň	Plochy čistého bývania - rodinné domy (BR 2+0)
Z12	k.ú. Malacky	2 880	Lesopark Parky a parkovo upravené plochy	Plochy čistého bývania - rodinné domy (BR 2+0)
Z17a	k.ú. Malacky	9 910	Zariadenia verejného vybavenia Komunálna, stavebná výroba a výrobné služby (VK)	Polyfunkčné územie obchodu a služieb (POS 4)
Z17b	k.ú. Malacky	3 235	Polyfunkčné územie obchodu a služieb (POS)	Plochy čistého bývania - bytové domy (BB 2+1+1)

Z17c	k.ú. Malacky	2 415	Komunálna, stavebná výroba a výrobné služby (VK)	Plochy čistého bývania - bytové domy (BB 2+1+1)
Z17d	k.ú. Malacky	32 465	Komunálna, stavebná výroba a výrobné služby (VK) Polyfunkčné územie obchodu a služieb (POS) Ochranná zeleň	Plochy čistého bývania - bytové domy (BB 4+1+1)
Z17e	k.ú. Malacky	26 625	Zariadenia verejného vybavenia Polyfunkčné územie obchodu a služieb (POS) Ochranná zeleň	Plochy čistého bývania - bytové domy (BB 4+1+1)
Z18	k.ú. Malacky	2 970	Lesy	Záhradkárske osady
Z19a	k.ú. Malacky	9 965	Plochy rekreácie a rekreačný areál (RA)	Plochy komunálnej, stavebnej výroby a výrobných služieb (VK 12m)
Z19b	k.ú. Malacky	39 155	Areál technického vybavenia zásobovania vodou (ATI) Lesopark	Plochy areálov technickej vybavenosti - kompostáreň (ATI 3)
Z20	k.ú. Malacky			Zpracovanie rozvoja cyklotrás podľa Aktualizácie (doplňku) Generelu cyklistickej dopravy mesta Malacky z 01.12.2021
Z21	k.ú. Malacky			Úprava križovania cestných komunikácií
Z22	k.ú. Malacky			Navrhovaná komunikácia C2

Tabuľka 2 Orientačný výpočet nárokov na spotrebu energií, pitnej vody a odkanalizovanie lokalít ZaD č.10 UPN O Malacky

označenie zmeny	navrhovaný regulatív/ popis úpravy	výmera (m ²)	počet objektov/b.j.	priem. denná potreba pitnej vody (Q _d) l/deň	priem. denný prietok splaškových vôd (Q ₂₄) l/s	max. ročná potreba plynu (m ³)	priem. spotreba elektrickej energie (kWh/rok)
Z3a	Plochy zmiešaného bývania rodinných a bytových domov (BRZ 4+1+1)	10 625	100	34 800	0,40	70 000	340 000
Z3b	Plochy zmiešaného bývania rodinných a bytových domov (BRZ 4+1+1)	35 850	400	139 200	1,61	280 000	1 360 000
Z3c	Plochy skladových a distribučných areálov (VD 20m)	30 385	8	2 784	0,03	5 600	27 200
Z3d	Plochy čistého bývania - rodinné domy (BR 2+1)	6 780	8	4 640	0,05	10 400	27 200
Z3e	Plochy čistého bývania - rodinné domy (BR 2+1)	15 835	10	5 800	0,07	13 000	34 000
Z4	Plochy priemyselnej výroby (VP 20m)	47 070	3	4 500	0,05	19 500	102 000
Z5	Plochy bývania mestského typu - bytové domy (BBM 2+1)	410	5	1 740	0,02	3 500	17 000
Z9	Plochy čistého bývania - rodinné domy (BR 2+0)	2 920	3	1 740	0,02	3 900	10 200
Z12	Plochy čistého bývania - rodinné domy (BR 2+0)	2 880	5	2 900	0,03	6 500	17 000
Z17a	Polyfunkčné územie obchodu a služieb (POS 4)	9 910	2	30 000	0,35	150 000	625 000
Z17b	Plochy čistého bývania - bytové domy (BB 2+1+1)	3 235	35	12 180	0,14	24 500	119 000
Z17c	Plochy čistého bývania - bytové domy (BB 2+1+1)	2 415	30	10 440	0,12	21 000	102 000
Z17d	Plochy čistého bývania - bytové domy (BB 4+1+1)	32 465	435	151 380	1,75	304 500	1 479 000
Z17e	Plochy čistého bývania - bytové domy (BB 4+1+1)	26 625	350	121 800	1,41	245 000	1 190 000

Z18	Záhradkárske osady	2 970	5	400	0,005	1 500	8 500
Z19a	Plochy komunálnej, stavebnej výroby a výrobných služieb (VK 12m)	9 965	5	1 500	0,02	3 500	17 000
Z19b	Plochy areálov technickej vybavenosti - kompostáreň (ATI 3)	39 155	3	3 000	0,03	6 500	50 000
Z20	Zpracovanie rozvoja cyklotrás podľa Aktualizácie (doplnku) Generelu cyklistickej dopravy mesta Malacky z 01.12.2021						
Z21	Úprava križovania cestných komunikácií						
Z22	Navrhovaná komunikácia C2						
Spolu				528 804	6,12	1 168 900	5 525 100

2. Zábery poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu k materiálu: Zmeny a doplnky č.10 Územného plánu obce mesta Malacky

Tabuľka 3 Prehľad Záberov PP Zmien a doplnkov ZaD č.10 UPN O Malacky

Lokality zmeny funkčného využitia s už schválenými predbežnými zábermi PP

Lokalita č.	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality (ha)			Výmera poľnohospodárskych pôd (ha)					Výmera nepoľnohospodárskych pôd (ha)	Poznámka
			celkom	v zast. území	mimo zast. územie	Výmera poľnohosp. pôd celkom	BPEJ / skupina kvality	Chránená bonita	v zast. území	mimo zast. územie		
Z4	Malacky	priemyselná výroba	4,7070		4,7070	4,1125	0121001/6	áno		4,1125	0,5945	zmena FV *
Z5	Malacky	bývanie	0,0410	0,0410							0,0410	zmena FV *
Z9	Malacky	bývanie	0,2920	0,2920							0,2920	zmena FV *
Z17a	Malacky	občianska vybavenosť	0,9910	0,9910							0,9910	zmena FV *
Z17b	Malacky	bývanie	2,9720	2,9720							2,9720	zmena FV *
Z17c	Malacky	bývanie	2,7670	2,7670							2,7670	zmena FV *
Z17d	Malacky	bývanie	0,5570	0,5570							0,5570	zmena FV *
Z18	Malacky	záhradkárská osada	0,2970		0,2970	0,2140	0159001/7	nie		0,2140		zmena FV *
						0,0830	0159001/7	nie		0,0830		skutkový stav, zmena FV *
Z19a	Malacky	komunálna, stavebná výroba	0,9965		0,9965	0,8160	0159001/7	nie		0,8160	0,1805	zmena FV *
Spolu			13,6205	7,6200	6,0005	5,2255			0,0000	5,2255	8,3950	

* zmena funkčného využitia lokality s už schválenými predbežnými zábermi PP v doteraz platnej ÚPD

Tabuľka 4 Prehľad záberov LP zmien a doplnkov ZaD č.10 UPN O Malacky

Lokalita č.	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality (ha)			Výmera záberov lesnej pôdy (L) v ha	Poznámka
			celkom	v zast. území	mimo zast. územie		
Z3a	Malacky	bývanie	1,0625		1,0625	1,0625	skutkový stav
Z3b	Malacky	bývanie	3,5850		3,5850	1,3130	nový záber
						2,2720	skutkový stav - zmena funkcie
Z3c	Malacky	skladové areály	3,0385		3,0385	3,0385	skutkový stav
Z3d	Malacky	bývanie	0,6780		0,6780	0,6780	skutkový stav
Z3e	Malacky	bývanie	1,5835		1,5835	1,5835	nový záber
Z4	Malacky	priemyselná výroba	4,7070		4,7070	0,5945	zmena FV*
Z12	Malacky	bývanie	0,2880		0,2880	0,2880	zmena FV*
Z19a	Malacky	komunálna, stavebná výroba	0,9965		0,9965	0,1805	zmena FV*
Z19b	Malacky	kompostáreň	3,9155		3,9155	1,2810	zmena FV*
Spolu			19,8545	0,0000	19,8545	12,2915	
z toho nové zábery						2,8965	

* zmena funkčného využitia lokality, ktorá už mala priradené funkčné využitie v doteraz platnej ÚPD