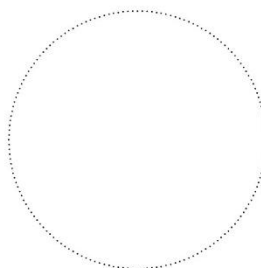


Mesto Malacky

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

Upravený návrh

Objednávateľ: Mesto Malacky
Zhotoviteľ: JELA, s.r.o.
Dátum: január 2023



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 Malacký 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 splaškovým 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 (doplňku) 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

Plošné bilancie lokalít ZaD č.10 pre zábery poľnohospodárskej pôdy

Lokalita č.	Katastrálne územie	Funkčné využitie		Výmera lokality	Predpokladaná výmera poľnohospodárskych pôd				Užívateľ poľnohospodárskej pôdy	Vybudované hydromelioračné zariadenie	Časová etapa realizácie	Informácia	Poznámka
		pôvodné	navrhované	spolu v ha	spolu v ha	z toho							
						skupina BPEJ	výmera v ha	chránená bonita					
Z19a	Malacky	rekreácia	komunálna, stavebná výroba	0,9965	0,8160	0159001/7	0,8160	nie	obec Malacky	nie je	2025-2030		zmena FV *
Spolu				0.9965	0.8160		0.8160						

* Zmena funkčného využitia lokality s už schválenými predbežnými zábermi PP v doteraz platnom ÚPN O.

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

Plošné bilancie lokalít ZaD č. 10 pre zábery lesnej pôdy

Lokalita č.	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality (ha)			Výmera záberov lesnej pôdy (L) v ha	Poznámka
			celkom	v zast. území	mimo zast. územie		
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			4,9120		4,9120	1,4615	

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

Zmeny a doplnky č.10 Územného plánu obce mesta Malacky
Príloha I. k VZN /2022

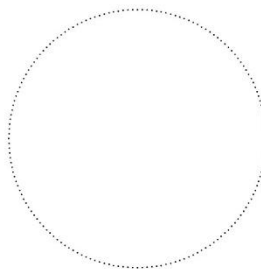
Regulatívy funkčného využitia - úplné znenie Prílohy č. 3 VZN 2/2002 (textová záväzná časť)

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 – Záväzná časť

Upravený návrh

Objednávateľ: Mesto Malacky
Zhotoviteľ: JELA, s.r.o.
Dátum: január 2023



A. Regulácia výšky zástavby

Maximálna podlažnosť pre všeobecné funkčné využitie plôch je daná v tabuľke č. 1 pre každé funkčné využitie osobitne.

Maximálna podlažnosť objektov v konkrétnych funkčných plochách je regulovaná celým číslom uvedeným za kódom funkčnej plochy (napr. BR 2) v grafickej časti Územného plánu mesta Malacky v znení zmien a doplnkov – **výkres č.2 – Komplexný urbanistický výkres.**

Číslo uvedené vo výkrese alebo v tabuľke znamená počet plných nadzemných podlaží, pričom nad jeho rámec je možné realizovať 1 podlažie podkrovia alebo 1 ustúpené podlažie.

Pokiaľ je za číslom uvedené + 0 (napr. BR 2 +0) znamená to, že je možné realizovať 2 plné nadzemné podlažia bez podkrovia a bez ustúpeného podlažia.

Podlažie

Je časť budovy vymedzená dvoma najbližšie nad sebou nasledujúcimi horizontálnymi deliacimi konštrukciami môže byť podzemné a nadzemné:

- Za podzemné podlažie **bytových budov** sa považuje podlažie, ktorého obsypaná plocha fasády pôvodným terénom je viac ako 50% celkovej plochy fasády posudzovaného podlažia.
- Za podzemné podlažie **nebytových budov** sa považuje každé podlažie, ktoré má úroveň podlahy v priemere nižšie ako 800 mm pod úrovňou upraveného priľahlého terénu. Na výpočet aritmetického priemeru výškovej úrovne podlahy vzhľadom na terén sa uvažujú najmenej 4 reprezentatívne body po obvode posudzovaného podlažia (v prípade pravouhlého pôdorysu jeho vrcholy, v zložitejších prípadoch body s maximálnymi a minimálnymi hodnotami výškovej úrovne vzhľadom na terén). Ostatné podlažia sú nadzemné.

Počet podlaží v budove sa stanoví počtom nadzemných podlaží, pričom do počtu sa nezahŕňa podkrovia, resp. ustúpené podlažie, ale uvádza sa menovite:

Podkrovia

Vnútrotný priestor domu prístupný z posledného nadzemného podlažia vymedzený konštrukciou krovu a ďalšími stavebnými konštrukciami, určený je na účelové využitie, za podkrovia sa pritom považuje také podlažie, ktoré má aspoň nad tretinou podlahovej plochy šikmú konštrukciu krovu a ktorého zvislé obvodové steny nadväzujúce na šikmú strešnú, resp. stropnú konštrukciu nie sú vyššie ako polovica výšky bežného nadzemného podlažia domu.

1.Ustúpené podlažie

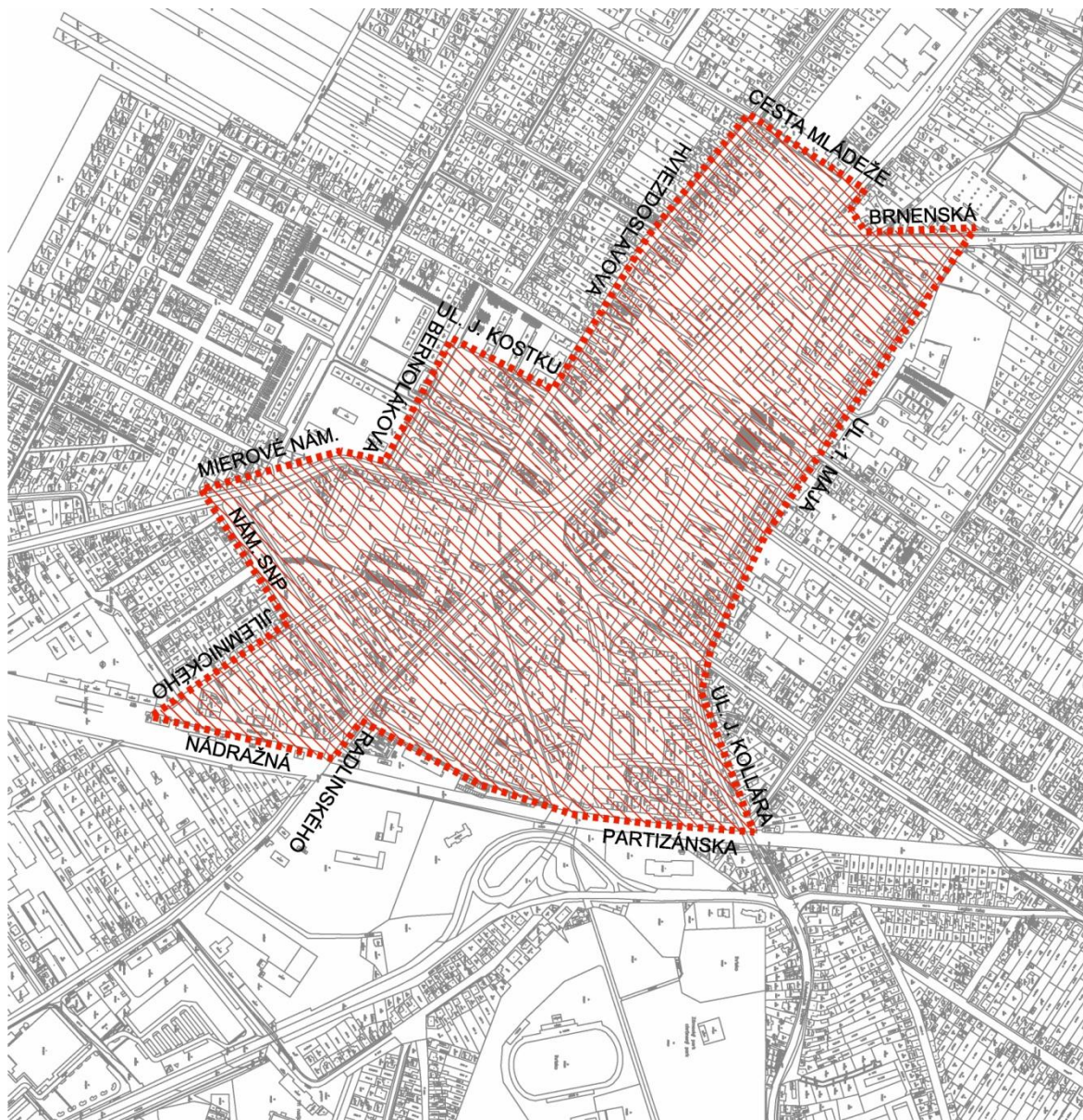
Je ustupujúce podlažie, ak je jeho zastavaná plocha menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia. V grafickej časti je označenie napr. 4+1, kde 4 znamená počet plných nadzemných podlaží a +1 znamená jedno 1. ustúpené podlažie.

2.Ustúpené podlažie

Je posledné ustupujúce podlažie ak je jeho zastavaná plocha menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho (predposledného) podlažia. V grafickej časti je označenie napr. 4+1+1, kde 4 znamená počet plných nadzemných podlaží a +1+1 znamená jedno 1. ustúpené podlažie a jedno 2. ustúpené podlažie. 2. ustúpené podlažie je povolené navrhovať ako akcent v exponovaných nárožiach budov.

Výškové osadenie parteru objektov – 1. Nadzemné podlažie (1. NP)

V centrálnej mestskej zóne Malacký (vymedzenej na grafickej schéme) je prípustné umiestňovať priestory v parteri budov priľahlých k verejnému priestoru ulice, resp. námestia a pod. s výškou úrovne podlahy 1. NP do maximálnej výšky + 200 mm od úrovne priľahlého chodníka, námestia, cesty, parku a pod.



Obrázok 1 Vymedzenie Centrálnej mestskej zóny Malacký

Výšková regulácia je daná podľa jednotlivých funkčných využití územia nasledovne:

- Maximálnym počtom nadzemných podlaží,
- Maximálnou výškou objektov v metroch.

V grafickej časti záväznej časti tohto územného plánu je daná špecifická regulácia výšky. Pokiaľ nie je uvedená vo výkrese, tak platí nasledovná všeobecná regulácia výšky podľa tabuliek 1 a 2:

Tabuľka 1 Všeobecná regulácia maximálnej podlažnosti podľa funkčného využitia plôch:

	Typ funkčného využitia	Kód funkcie	Max. počet nadzemných podlaží
1.	Plochy čistého bývania – rodinné domy	BR	2
2.	Plochy bývania mestského typu – rodinné domy	BRM	2
3.	Plochy čistého bývania – bytové domy	BB	6
4.	Plochy bývania mestského typu – bytové domy	BBM	4
5.	Plochy zmiešaného bývania, výroby a služieb	BZ	2
6.	Plochy zmiešaného bývania rodinných a bytových domov	BRZ	4
7.	Plochy čistého bývania – rodinné domy na prestavbu	BRP	2
8.	Plochy špecifického bývania	BŠ	1
9.	Mestské polyfunkčné územie	PM	4
10.	Polyfunkčné územie obchodu a služieb	POS	4
11.	Polyfunkčné územie obchodných a výrobných služieb	PVS	3
12.	Plochy areálov a zariadení verejného vybavenia	AVV, AVA	3
13.	Plochy verejného vybavenia	AVŠ, AVZ, AVT, AVK, AVOS	3
14.	Plochy športových a telovýchovných zariadení	RŠ	-
15.	Plochy rekreačných areálov	RA	2
20.	Plochy areálov technickej vybavenosti	ATI	3
22.	Záhradkárske osady	ZO	1

Vysvetlivky:

V grafickej časti záväznej časti tohto územného plánu je daná špecifická podlažnosť konkrétnej funkčnej plochy, ktorá môže byť nižšia ako je uvedená v tabuľke.

Tabuľka 2 Všeobecná regulácia maximálnej výšky objektov v metroch podľa funkčného využitia plôch:

	Typ funkčného využitia	Kód funkcie	Max. výška objektov v metroch
16.	Plochy poľnohospodárskej výroby	VPP	16 m
17.	Plochy priemyselnej výroby	VP	20 m*
18.	Plochy komunálnej, stavebnej výroby a výrobných služieb	VK	20 m
19.	Plochy skladových a distribučných areálov	VD	20 m
21.	Technologické centrum	TC	20 m

Vysvetlivky:

*V grafickej časti záväznej časti tohto územného plánu je daná špecifická maximálna výška objektov v konkrétnej funkčnej ploche, ktorá môže byť odlišná od max. výšky objektov v tabuľke.

B. Regulácia zelene

Koeficient zelene (KZ) je stanovený ako pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. Stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy (resp. pozemku stavby)

$KZ = \text{započítateľná plocha zelene (m}^2\text{)} : \text{rozloha funkčnej plochy (pozemku stavby (m}^2\text{))}$

Stanovený je v závislosti na funkčnom využití územia podľa nasledujúcej tabuľky:

Tabuľka 3 Regulácia minimálneho koeficientu zelene (KZ) podľa funkčného využitia plôch:

	Typ funkčného využitia	Kód funkcie	KZ
1.	Plochy čistého bývania – rodinné domy	BR	0,40
2.	Plochy bývania mestského typu – rodinné domy	BRM	0,40
3.	Plochy čistého bývania – bytové domy	BB	0,25
4.	Plochy bývania mestského typu – bytové domy	BBM	0,25
5.	Plochy zmiešaného bývania, výroby a služieb	BZ	0,25
6.	Plochy zmiešaného bývania rodinných a bytových domov	BRZ	0,25
7.	Plochy čistého bývania – rodinné domy na prestavbu	BRP	0,40
8.	Plochy špecifického bývania	BŠ	0,25
9.	Mestské polyfunkčné územie	PM	0,15
10.	Polyfunkčné územie obchodu a služieb	POS	0,15
11.	Polyfunkčné územie obchodných a výrobných služieb	PVS	0,15
12.	Plochy areálov a zariadení verejného vybavenia	AVV, AVA	0,30
13.	Plochy verejného vybavenia	AVŠ, AVZ, AVT, AVK, AVOS	0,30
14.	Plochy športových a telovýchovných zariadení	RŠ	0,30
15.	Plochy rekreačných areálov	RA	0,30
16.	Plochy poľnohospodárskej výroby	VPP	0,20
17.	Plochy priemyselnej výroby	VP	0,10
18.	Plochy komunálnej, stavebnej výroby a výrobných služieb	VK	0,15
19.	Plochy skladových a distribučných areálov	VD	0,15
20.	Plochy areálov technickej vybavenosti	ATI	0,10
21.	Technologické centrum	TC	0,15
22.	Záhradkárske osady	ZO	0,70

Tabuľka 4 Výpočet množstva započítateľnej zelene

Kategória zelene	Požadovaná hrúbka substrátu	Koeficient zápočtu	Poznámka
Zeleň na rastlom teréne	bez obmedzenia	1,0	Komplexné sadovnícke úpravy pre mestské prostredie
Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	nad 1,2 m	0,8	Trávník, kríky, stromy so strednou korunou
	nad 0,5 m	0,3	Trávník, kvety, kríky
Zeleň na budovách (zelené strechy) v centrálnej mestskej zóne	Nad 0,5 m	0,3	Trávník, kríky
	Do 0,5 m	0,15	Trávník, sukulenty

Pri návrhu využívania a priestorovej kompozície plôch v kontakte s lesoparkom podporovať a rešpektovať plochy lesoparku ako špecifickej zelene, ktorá priamo nadväzuje na historickú zeleň národnej kultúrnej pamiatky Kaštielsky park.

Pri návrhu budov a spevnených plôch v maximálnej miere zadržať vodu v území a využiť disponibilnú infiltračnú schopnosť miestneho horninového prostredia (najmä vodné plochy, retenčné nádrže a pod.)

C. Regulácia reklamných stavieb

Umiestňovanie reklamných stavieb s celkovou informačnou plochou väčšou ako 3 m² nie je možné, ako aj nadstavby, prístavby alebo iné stavebné úpravy existujúcich reklamných stavieb.

D. Regulatívy funkčného využitia územia

V záujme identifikovateľnosti regulatívov budúceho využitia jednotlivých častí územia mesta je súčasne a perspektívne zastavané územie rozdelené do tzv. mestských blokov, z ktorých každý je jednoznačne určený

- 1 hranicami,
- 2 základnou charakteristikou a
- 3 funkčným využitím, so stanovením prípustných funkcií, v členení na:
 - dominantné funkcie,
 - vhodné funkcie,
 - podmiennečne vhodné (prípustné) funkcie,

Hranice mestských blokov tvoria väčšinou uličné bloky alebo vymedzené územia väčších plôch areálovej vybavenosti (občianska vybavenosť, technická vybavenosť, výroba a pod.). Základnou charakteristikou mestského bloku je jeho základná funkcia podľa grafického značenia v komplexnom urbanistickom návrhu. Pri riadení rozvoja mesta treba uvedené regulatívy uplatňovať tak, aby pri ich zohľadnení vznikli kompaktné a architektonicky zosúladené uličné priestory.

Z hľadiska podrobnejšieho funkčného využitia boli pre ÚPN O mesta Malacký stanovené tieto druhy mestských blokov (uvedený kód je použitý vo výkrese Komplexný urbanistický návrh):

1.	Plochy čistého bývania – rodinné domy	BR
2.	Plochy bývania mestského typu – rodinné domy	BRM
3.	Plochy čistého bývania – bytové domy	BB
4.	Plochy bývania mestského typu – bytové domy	BBM
5.	Plochy zmiešaného bývania, výroby a služieb	BZ
6.	Plochy zmiešaného bývania rodinných a bytových domov	BRZ
7.	Plochy čistého bývania – rodinné domy na prestavbu	BRP
8.	Plochy špecifického bývania	BŠ
9.	Mestské polyfunkčné územie	PM
10.	Polyfunkčné územie obchodu a služieb	POS
11.	Polyfunkčné územie obchodných a výrobných služieb	PVS
12.	Plochy areálov a zariadení verejného vybavenia	AVV, AVA
13.	Plochy verejného vybavenia	AVŠ, AVZ, AVT, AVK, AVOS
14.	Plochy športových a telovýchovných zariadení	RŠ
15.	Plochy rekreačných areálov	RA
16.	Plochy poľnohospodárskej výroby	VPP
17.	Plochy priemyselnej výroby	VP
18.	Plochy komunálnej, stavebnej výroby a výrobných služieb	VK
19.	Plochy skladových a distribučných areálov	VD
20.	Plochy areálov technickej vybavenosti	ATI
21.	Technologické centrum	TC
22.	Záhradkárske osady	ZO

1. Stanovenie funkcie plôch a objektov

Funkcia objektov a plôch sa určuje podľa prevažujúceho funkčného využitia. Ak sú budovy určené na rôzne účely, rozlišujú sa podľa hlavného účelu, na ktorý pripadá najväčšia časť využiteľnej podlahovej plochy. (§ 43 c Stavebného zákona)

2. Polyfunkčný objekt

Polyfunkčný objekt je objekt s viacerými integrovanými funkciami, pričom ani jedna funkcia neprevažuje, t.j. zastúpenie funkcií je rovnomerné.

3. Hrubá podlažná plocha (HPP)

Hrubá podlažná plocha (HPP) v m² je súčet plôch všetkých nadzemných podlaží vymedzených vonkajším obvodom príslušného podlažia (vrátane logií, bez balkónov a terás).

4. Rodinný dom

Rodinný dom je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie, resp. ustúpené podlažie.

V rodinnom dome môžu byť:

- maximálne jedna bytová jednotka do výmery pozemku 500 m² vrátane;
- maximálne dve bytové jednotky vo výmere pozemku 501 - 1000 m² vrátane;
- maximálne tri bytové jednotky nad výmeru pozemku 1001 m² vrátane.

5. Stabilizované územia zástavby rodinných domov

- stabilizované územie zástavby rodinných domov – je územie v meste, v ktorom sa nachádza stabilizovaná zástavba prevažne individuálnych rodinných domov so záhradami. Rodinné domy sú orientované k existujúcej ulici (cestnej sieti) a vytvárajú jasnú uličnú čiaru., ktorá je stanovená vo výkrese Komplexný urbanistický návrh.
- V stabilizovanom území je za predpokladu splnenia všetkých ostatných regulatívov dovolené možné situovať maximálne 2 samostatne stojace rodinné domy za sebou v smere od ulice do vnútra pozemku, pričom jeden rodinný dom musí byť situovaný na uličnej čiare a druhý (zadný rodinný dom) môže mať maximálne jedno nadzemné podlažie bez podkrovia alebo ustúpeného podlažia;
- Predchádzajúce ustanovenia o stabilizovanom území neplatia len v prípade, že v území je už v súčasnosti platný územný plán zóny, t.j. bol schválený pred dátumom xxxxx

E. Regulácia vodohospodársky významných tokov

Podľa § 49 zákona 364/2004 Z.z. o vodách sú pobrežné pozemky v prípade vodohospodársky významných tokov (Malina) do 10 m od brehovej čiary, pričom správca vodného toku môže pri výkone správy vodného toku a správy vodných stavieb alebo zariadení, užívať tieto pobrežné pozemky. To znamená, že musia zostať prístupné, nesmú sa sem umiestňovať žiadne stavby, inžinierske siete, súvislá vzrastlá zeleň ani oploenie a nesmú sa ani orať. Prípadná komunikácia na pobrežnom pozemku musí byť dimenzovaná na prejazd ťažkej techniky správcu vodného toku a musí byť vzdialená min. 3 m od brehovej čiary.

1. Plochy čistého bývania –rodinné domy

BR

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie mestského bloku slúži výlučne na bývanie v malopodlažnej zástavbe rodinných domov. Všetky objekty vo funkčnej ploche musia spĺňať reguláciu max. počtu nadzemných podlaží do 2 nadzemných podlaží (+ podkrovia, resp. ustúpené podlažie), ak v grafickej časti tohto územného plánu nie je stanovená špecifická nižšia podlažnosť funkčnej plochy. V existujúcej zástavbe nie je prípustné vkladať do urbanistickej štruktúry odlišný typ zástavby, t.j. do existujúcich ulíc vkladať novú zástavbu v smere kolmom na pôvodnú uličnú čiaru.

FUNKČNÉ VYUŽITIE - PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné funkcie

- bývanie v rodinných domoch
- zeleň súkromných záhrad.

Vhodné funkcie

- malokapacitné zariadenia vybavenosti vzdelávania a kultúry,
- ihriská 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 verejná 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,
- ubytovacie zariadenia,
- zariadenia administratívy,
- kostoly a modlitebne, kultúrne, sociálne, zdravotnícke, športové zariadenia, MŠ pre obsluhu tohto územia,

NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

- malopodlažné bytové domy
- výroba, veľkoobchod, skladovanie a zariadenia dopravy
- 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 vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov,

2. Plochy bývania mestského typu–rodinné domy

BRM

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie mestského bloku slúži najmä na bývanie, a to v rodinných a malopodlažných bytových domoch, s vyšším stupňom intenzity zástavby, s možnosťou umiestnenia vybavenosti s významom nad rámec daného bloku.

Všetky objekty vo funkčnej ploche musia spĺňať reguláciu max. počtu nadzemných podlaží do **2 nadzemných podlaží** (+ podkrovia, resp. ustúpené podlažie), ak v grafickej časti tohto územného plánu nie je stanovená špecifická nižšia podlažnosť funkčnej plochy.

V existujúcej zástavbe nie je prípustné vkladať do urbanistickej štruktúry odlišný typ zástavby, t.j. do existujúcich ulíc vkladať novú zástavbu v smere kolmom na pôvodnú uličnú čiaru.

FUNKČNÉ VYUŽITIE - PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné funkcie

- bývanie v mestských rodinných a malopodlažných bytových domoch a v polyfunkčných malopodlažných mestských domoch,

Vhodné funkcie

- objekty obchodno-obslužnej vybavenosti, materiálovo nenáročných služieb, verejného stravovania v menších samostatných objektoch a v polyfunkčných domoch,
- malokapacitné zariadenia vzdelávania, kultúry a záujmových spolkov,
- základná vybavenosť verejnej administratívy a menšie administratívne a kancelárske zariadenia,
- zariadenia cirkevné, sociálne, zdravotné a športové,
- ubytovacie zariadenia - penzióny, hotely,
- ihriská a telocvične pre potreby obyvateľov územia
- odstavné miesta a garáže slúžiace primárnej potrebe funkčného využitia,
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia,
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie, plochy trás a zastávok MHD,
- parkovo upravená líniová a plošná verejná zeleň,

Podmienečne vhodné (prípustné) funkcie

- základná a vyššia zdravotnícka vybavenosť,
- základná vybavenosť sociálnej starostlivosti,
- základné, stredné a špeciálne školy v samostatných objektoch,
- monofunkčné obchodné a kancelárske budovy,
- menšie zariadenia výrobných služieb nerušiace obytné prostredie.

NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

- viacpodlažné objekty
- ostatné zariadenia veľkoobchodu, výroby, skladov a výrobných služieb, ako aj zariadenia dopravy,
- 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 alebo znižujú kvalitu obytného prostredia,

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

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

3. Plochy čistého bývania – bytové domy

BB

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie mestského bloku slúži na bývanie a predstavuje ho predovšetkým hromadná-bytová zástavba. Všetky objekty vo funkčnej ploche musia spĺňať reguláciu max. počtu nadzemných podlaží do 6 nadzemných podlaží (+ podkrovia, resp. ustúpené podlažie), ak v grafickej časti tohto územného plánu nie je stanovená špecifická nižšia podlažnosť funkčnej plochy.

FUNKČNÉ VYUŽITIE - PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné funkcie

- bývanie vo viacpodlažných bytových domoch

Vhodné funkcie

- malopodlažné bytové domy
- zariadenia obchodu, verejného stravovania a nerušiacich služieb pre obyvateľov územia v parteri obytných budov,
- malokapacitné zariadenia cirkevné, kultúrne, sociálne, zdravotné, športové, predškolské a školské,
- ihriská a telocvične pre potreby obyvateľov
- 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 verejná zeleň,

Podmienečne vhodné (prípustné) funkcie

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

NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

- veľkokapacitná obchodná vybavenosť,
- zariadenia výroby, skladov a výrobných služieb, ako aj zariadenia dopravy
- všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. hlukom, zápachom, zvýšeným výskytom hlodavcov apod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov na účely bývania,
- samostatne stojace individuálne a radové garáže,
- zariadenia na chov zvierat,

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

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

4. Plochy bývania mestského typu – bytové domy

BBM

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie mestského bloku slúži najmä na bývanie, a to vo viacpodlažných bytových domoch, s možnosťou umiestnenia vybavenosti s významom nad rámec daného územia.

Všetky objekty vo funkčnej ploche musia spĺňať reguláciu max. počtu nadzemných podlaží do 4 nadzemných podlaží (+ podkrovia, resp. ustúpené podlažie), ak v grafickej časti tohto územného plánu nie je stanovená špecifická nižšia podlažnosť funkčnej plochy.

FUNKČNÉ VYUŽITIE - PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné funkcie

- bývanie v obytných budovách - vo viacpodlažných bytových mestských domoch a v polyfunkčných viacpodlažných mestských domoch

Vhodné funkcie

- malopodlažné bytové domy
- objekty obchodno-obslužnej vybavenosti, verejného stravovania polyfunkčných domoch
- malokapacitné zariadenia školstva a kultúry,
- vybavenosť verejnej administratívy a administratívne a kancelárske zariadenia,
- zariadenia cirkevné, sociálne, zdravotné a športové,
- ubytovacie zariadenia - penzióny, hotely,
- ihriská a telocvične pre potreby obyvateľov
- odstavné miesta a garáže slúžiace primárnej potrebe funkčného využitia,
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia,
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie, plochy trás a zastávok MHD,
- parkovo upravená líniová a plošná verejná zeleň,

Podmienečne vhodné (prípustné) funkcie

- základná a vyššia zdravotnícka vybavenosť,
- základná a vyššia vybavenosť sociálnej starostlivosti,
- základné, stredné a špeciálne školy v samostatných objektoch,
- monofunkčné obchodné a kancelárske budovy,
- menšie zariadenia výrobných služieb nerušiace obytné prostredie.
- bývanie v rodinných domoch,

NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

- ostatné zariadenia veľkoobchodu, výroby, skladov a výrobných služieb, ako aj zariadenia dopravy
- všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. hlukom, zápachom, zvýšeným výskytom hlodavcov apod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov na účely bývania.

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

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

5. Plochy zmiešaného bývania, výroby a služieb

BZ

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie mestského bloku predstavuje zmiešanú zónu s prevahou bývania. Funkčné využitie je charakterizované ~~malopodlažnou~~ zástavbou väčšinou rodinnými domami vo väzbe na drobné prevádzky obchodu, výroby a služieb.

Všetky objekty vo funkčnej ploche musia spĺňať reguláciu max. počtu nadzemných podlaží do **2 nadzemných podlaží** (+ podkrovie, resp. ustúpené podlažie), ak v grafickej časti tohto územného plánu nie je stanovená špecifická nižšia podlažnosť funkčnej plochy.

V existujúcej zástavbe nie je prípustné vkladať do urbanistickej štruktúry odlišný typ zástavby, t.j. do existujúcich ulíc vkladať novú zástavbu v smere kolmom na pôvodnú uličnú čiaru.

FUNKČNÉ VYUŽITIE: PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné funkcie

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

Vhodné funkcie

- objekty obchodno-obslužnej vybavenosti, verejného stravovania v polyfunkčných domoch alebo v menších samostatných objektoch,
- základná občianska vybavenosť - zariadenia obchodu, verejného stravovania,
- drobné výrobné aktivity (výrobné služby, doplnková poľnohospodárska výroba, opravárenské a servisné prevádzkarne a dielne),
- ihriská a telocvične pre potreby obyvateľov územia
- odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia,
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia,
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie a plochy trás a zastávok MHD,
- parkovo upravená líniová a plošná verejná zeleň,

Podmienečne vhodné (prípustné) funkcie

- zariadenia cirkevné, kultúrne, sociálne, zdravotné, športové a školské, obchodné a kancelárske budovy,
- ubytovacie zariadenia

NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

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

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

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

6. 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.

Všetky objekty vo funkčnej ploche musia spĺňať reguláciu max. počtu nadzemných podlaží do 4 nadzemných podlaží (+ podkrovia, resp. ustúpené podlažie), ak v grafickej časti tohto územného plánu nie je stanovená špecifická nižšia podlažnosť funkčnej plochy.

FUNKČNÉ VYUŽITIE: PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné funkcie

- bývanie v rodinných domoch
- bývanie v bytových domoch
- zeleň súkromných záhrad

Vhodné funkcie

- malopodlažné bytové domy
- zariadenia obchodu, verejného stravovania a nerušiacich služieb pre obyvateľov územia v parteri obytných budov,
- základná zdravotnícka vybavenosť,
- malokapacitné zariadenia vybavenosti vzdelávania a kultúry,
- otvorené a kryté zariadenia 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 verejná zeleň,
- nevyhnutné odstavné plochy pre automobily.

Podmienečne vhodné (prípustné) funkcie

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

NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

- veľkokapacitná obchodná vybavenosť,
- výroba, veľkoobchod, skladovanie a zariadenia dopravy
- všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov apod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov na účely bývania,
- samostatne stojace individuálne* a radové garáže,

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

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

Poznámka:

**okrem garáží stojacich na pozemkoch rodinných domov*

7. Plochy bývania – rodinné domy na prestavbu

BRP

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie mestského bloku slúži výlučne na bývanie v nízkopodlažnej zástavbe rodinnými domami. Ide o bloky starej zástavby pôvodných rodinných domov, ktorá je vo väčšine v dezolátnom a nevyhovujúcom stave. Jednotlivé nevyhovujúce objekty treba postupne rekonštruovať, prestavať, resp. nahradiť adekvátnymi rodinnými domami vyhovujúcimi vždy danej konkrétnej lokalite.

Všetky objekty vo funkčnej ploche musia spĺňať reguláciu max. počtu nadzemných podlaží do **2 nadzemných podlaží (+ podkrovie, resp, ustúpené podlažie)**, ak v grafickej časti tohto územného plánu nie je stanovená špecifická nižšia podlažnosť funkčnej plochy.

FUNKČNÉ VYUŽITIE: PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné funkcie

- bývanie v rodinných domoch
- zeleň súkromných záhrad.

Vhodné funkcie

- malopodlažné bytové domy
- základná zdravotnícka vybavenosť,
- malokapacitné zariadenia vybavenosti vzdelávania a kultúry,
- ihriská 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 verejná zeleň,
- nevyhnutné odstavné plochy pre automobily.

Podmienečne vhodné (prípustné) funkcie

- zariadenia obchodu, verejného stravovania a nerušiacich služieb pre obyvateľov územia,
- ubytovacie zariadenia,
- zariadenia administratívy,
- kostoly a modlitebne, kultúrne, sociálne, zdravotnícke, športové zariadenia, MŠ pre obsluhu tohto územia,

NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

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

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

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

8. Plochy špecifického bývania

BŠ

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie mestského bloku slúži výlučne na bývanie v nízkopodlažnej zástavbe pre účely prechodného bývania pre sociálne odkázaných, prípadne sociálne neprispôsobivých obyvateľov.

Všetky objekty vo funkčnej ploche musia spĺňať reguláciu max. počtu nadzemných podlaží do **1 nadzemných podlaží (+ podkrovia, resp, ustúpené podlažia)**, ak v grafickej časti tohto územného plánu nie je stanovená špecifická podlažnosť funkčnej plochy.

FUNKČNÉ VYUŽITIE: PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné funkcie

- bývanie v zariadeniach pre prechodné bývanie
- zeleň záhrad.

Vhodné funkcie

- malopodlažné bytové domy
- malokapacitné zariadenia vybavenosti vzdelávania a kultúry,
- ihriská 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 verejná 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,
- zariadenia administratívy,
- kostoly a modlitebne, kultúrne, sociálne, zdravotnícke, športové zariadenia, MŠ pre obsluhu tohto územia,

NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

- výroba, veľkoobchod, skladovanie a zariadenia dopravy
- všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov apod.) 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,

9. Mestské polyfunkčné územie

PM

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Polyfunkčné územie je tvorené polyfunkčnými a monofunkčnými objektmi, ktoré tvoria v existujúcej zástavbe väčšinou uličné bloky. Predstavujú jadrové územie mesta s najintenzívnejším využitím plôch a najvyššou mierou polyfunkčnosti územnej aj objektovej.

Všetky objekty vo funkčnej ploche musia spĺňať reguláciu max. počtu nadzemných podlaží do **4** nadzemných podlaží (+ podkrovia, resp. ustúpené podlažie), ak v grafickej časti tohto územného plánu nie je stanovená špecifická nižšia podlažnosť funkčnej plochy.

FUNKČNÉ VYUŽITIE: PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné funkcie

- polyfunkčné objekty mestského typu, s bývaním najmä vo vyšších nadzemných podlažiach a podkroviach,
- bývanie a obslužná sféra nadmestského a mestského významu prevažne komerčného charakteru, so zodpovedajúcim exteriérovým zázemím (parkovanie, garážovanie, zásobovanie, parkovo upravená zeleň)
- ubytovacie zariadenia všetkých kategórií,
- základná a vyššia vybavenosť zdravotníctva, obchodné, kancelárske a správne budovy,
- zariadenie maloobchodu, verejného stravovania, zábavné, kultúrne, hotelové a spoločenské zariadenia,

Vhodné funkcie

- bytové domy,
- nevyhnutné plochy technického vybavenia,
- kostoly, modlitebne,
- príslušné pešie, cyklistické, motorové komunikácie a MHD, odstavňé miesta a garáže,
- verejná zeleň líniová a plošná.

Podmienečne vhodné funkcie

- zariadenia zdravotníckej a sociálnej starostlivosti mestského a nadmestského významu,
- ihriská pre potreby obyvateľov územia,
- čerpacie stanice pohonných hmôt ako súčasť objektov občianskej vybavenosti, parkovísk a hromadných garáží,
- prevádzky nevýrobných služieb,
- prevádzky výrobných služieb s obmedzenou výrobnou činnosťou, kompatibilnou s ostatnými funkciami územia.
- **bývanie v rodinných domoch,**

NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

- ~~bývanie v rodinných domoch,~~
- sklady, veľkoobchod, dopravné zariadenia a výrobné činnosti, ktoré negatívnymi vplyvmi priamo či nepriamo zasahujú obytné objekty alebo objekty a priestory využívané verejnosťou,

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- priamy a nepriamy vplyv prevádzkovaných služieb nesmie negatívne ovplyvňovať susedné parcely viac, než stanovujú hygienické normy pre obytnú zástavbu,
- parkovanie vozidiel užívateľov musí byť riešené na pozemkoch prevádzkovateľov služieb, alebo na vyhradených odstavňých plochách na verejných komunikáciách,
- pri rekonštrukciách existujúcich objektov preferovať riešenie bytových jednotiek v podkrovných priestoroch,

10. Polyfunkčné územie obchodu a služieb

POS

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie mestského bloku je polyfunkčným územím mesta so zmiešaným využitím. Navrhované je v rozvojových plochách ako špecifický typ využitia územia. Môže sa transformovať aj z pôvodných priemyselných plôch.

Všetky objekty vo funkčnej ploche musia spĺňať reguláciu max. počtu nadzemných podlaží do 4 nadzemných podlaží (+ podkrovie, resp. ustúpené podlažie), ak v grafickej časti tohto územného plánu nie je stanovená špecifická nižšia podlažnosť funkčnej plochy.

FUNKČNÉ VYUŽITIE: PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné funkcie

- objekty obchodno-obslužnej vybavenosti v samostatných objektoch a polyfunkčných domoch, (nákupné centrá)
- distribučno -skladovacie zariadenia (obchodno -distribučné a veľkoobchodné zariadenia),
- administratívno -kancelárska vybavenosť,

Vhodné funkcie

- obchodné a správne budovy podnikov, administratívne budovy,
- zariadenia verejného stravovania, ubytovacie zariadenia a zábavné podniky,
- služobné byty v maximálnom rozsahu do 300 m² celkovej hrubej podlažnej plochy na jeden areál
- 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

- nerušivé prevádzky drobnej výroby a služieb,
- čerpace stanice pohonných hmôt mestského typu, ako súčasť parkovísk a garáží.

NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

- bývanie v rodinných a bytových domoch,
- ostatné zariadenia výroby, skladov a výrobných služieb, ako aj zariadenia dopravy
- všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov apod.) 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,

11. Polyfunkčné územie výrobných a obchodných služieb

PVS

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie mestského bloku slúži predovšetkým zariadeniam výrobných služieb, skladov, veľkoobchodu a na umiestňovanie menších zariadení výroby podstatne neobťažujúcich okolie.

Všetky objekty vo funkčnej ploche musia spĺňať reguláciu max. počtu nadzemných podlaží do **3** nadzemných podlaží (+ podkrovia, resp. ustúpené podlažie), ak v grafickej časti tohto územného plánu nie je stanovená špecifická nižšia podlažnosť funkčnej plochy.

FUNKČNÉ VYUŽITIE: PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné funkcie

- výrobné služby, malé zariadenia výrobných prevádzok, sklady, skladovacie plochy a verejné prevádzky neobťažujúce okolie,
- distribučno -skladovacie zariadenia (obchodno -distribučné a veľkoobchodné zariadenia),
- nákupné centrá,

Vhodné funkcie

- obchodné, kancelárske a správne budovy,
- služobné byty v maximálnom rozsahu do 300 m² celkovej hrubej podlažnej plochy na jeden areál
- čerpacie stanice pohonných hmôt, odstavné miesta a garáže,
- zariadenia stravovania,
- 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

- výučbové a doškolaťovacie zariadenia,
- ubytovacie zariadenia pre potreby dominantnej funkcie v území
- zdravotnícke zariadenia (ambulancia závodného lekára).

NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

- trvalé bývanie okrem služobných bytov,
- Všetky stavby a zariadenia, ktoré sú svojou prevádzkou nezlučiteľné s prípustnými funkciami

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- charakteristickým znakom zariadení lokalizovaných vo výrobo-obslužnej zóne musí byť ich verejná prístupnosť.
- parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

12. Plochy areálov a zariadení verejného vybavenia

AVV,AVA

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

AVV Územie mestského bloku slúži prevažne na umiestňovanie 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),

Všetky objekty vo funkčnej ploche musia spĺňať reguláciu max. počtu nadzemných podlaží do 3 nadzemných podlaží (+ podkrovia, resp. ustúpené podlažie), ak v grafickej časti tohto územného plánu nie je stanovená špecifická nižšia podlažnosť funkčnej plochy.

FUNKČNÉ VYUŽITIE: PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné funkcie

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

Vhodné funkcie

- služobné byty v maximálnom rozsahu do 300 m² celkovej hrubej podlažnej plochy na funkčnú plochu
- 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

- bývanie v polyfunkčných domoch,
- nerušivé prevádzky drobnej 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
- 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,

13. Plochy verejného vybavenia **AVŠ, AVZ, AVT, AVK, AVOS**

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

AVŠ	Predškolské zariadenie, základná škola, ZUŠ, Stredná škola (gymnázium, SOŠ, SOU a pod.),
AVZ	Zariadenia sociálnej a zdravotníckej starostlivosti,
AVK	Kultúra, osвета, sakrálna a cirkevné stavby,
AVT	Zariadenia telovýchovy a športu,
AVOS	Ostatné zariadenia verejného vybavenia,

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

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

Všetky objekty vo funkčnej ploche musia spĺňať reguláciu max. počtu nadzemných podlaží do 3 nadzemných podlaží (+ podkrovie, resp. ustúpené podlažie), ak v grafickej časti tohto územného plánu nie je stanovená špecifická nižšia podlažnosť funkčnej plochy.

FUNKČNÉ VYUŽITIE: PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné funkcie

- predškolské a školské areály a zariadenia (materské školy, základné školy, stredné školy, špecializované a osobitné školy),
- vysoké školy a vedecko-výskumná základňa,
- zdravotnícke a sociálne zariadenia,
- športové areály a zariadenia,
- nekomerčné zariadenia kultúry a osvetu, obchodné, kancelárske a správne budovy (s prevahou orgánov štátu a mesta),
- sakrálna a cirkevné stavby,
- služobné byty v maximálnom rozsahu do 300 m² celkovej hrubej podlažnej plochy na jeden areál

Vhodné funkcie

- obchodné zariadenia, verejné stravovanie, prechodné ubytovanie,
- nevýrobné služby,
- odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia,
- nevyhnutné plochy technického vybavenia,
- príslušné pešie, cyklistické, motorové komunikácie a trasy a zastávok MHD,
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň.

Podmienečne vhodné (prípustné) funkcie

- nerušivé prevádzky drobnej 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
- všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov apod.) 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.

14. Plochy športových a telovýchovných zariadení

RŠ

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie mestského bloku tvoria plochy monofunkčnej areálovej športovej vybavenosti ihrísk, štadiónov a krytých športovísk.

FUNKČNÉ VYUŽITIE: PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné funkcie

- kryté športoviská,
- otvorené športoviská, ihriská
- rekreačno-oddychové plochy a zariadenia,
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň a sprievodná zeleň komunikácií,
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie a plochy trás a zastávok MHD.

Vhodné funkcie

- doplnkové zariadenia maloobchodu, verejného stravovania a služieb súvisiacich s rekreáciou a oddychom,
- služobné byty, v maximálnom rozsahu do 300 m² celkovej hrubej podlažnej plochy na jeden areál
- odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia,
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia.

Podmienečne vhodné (prípustné) funkcie

- menšie ubytovacie zariadenia súvisiace s dominantnou funkciou,

NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

- bývanie v rodinných a bytových domoch (okrem služobných bytov),
- zariadenia výroby, skladov a výrobných služieb, ako aj zariadenia dopravy a technickej infraštruktúry,
- všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov apod.) 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.

15. Plochy rekreačných areálov

RA

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie mestského bloku tvoria polyfunkčné plochy v nadväznosti na zastavané územie mesta s prevahou prírodných prvkov, slúžiace predovšetkým na lokalizáciu menších verejných športových, rekreačných a oddychových zariadení, na rozdiel od bloku športových a telovýchovných zariadení, ktoré tvoria najmä monofunkčné areálové zariadenia športovo - rekreačnej vybavenosti.

Všetky objekty vo funkčnej ploche musia spĺňať reguláciu max. počtu nadzemných podlaží do 2 nadzemných podlaží (+ podkrovia, resp. ustúpené podlažie), ak v grafickej časti tohto územného plánu nie je stanovená špecifická nižšia podlažnosť funkčnej plochy.

FUNKČNÉ VYUŽITIE: PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné funkcie

- rekreačno-oddychové plochy a zariadenia,
- zariadenia zábavno-oddychového charakteru,
- ihriská, prípadne kryté zariadenia pre šport a rekreáciu,
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň,
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie a plochy trás a zastávok MHD.

Vhodné funkcie

- doplnkové zariadenia maloobchodu, verejného stravovania a služieb súvisiacich s rekreáciou a oddychom,
- služobné byty v maximálnom rozsahu do 300 m² celkovej hrubej podlažnej plochy na jeden areál
- odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného zabezpečenia,
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia.

Podmienečne vhodné (prípustné) funkcie

- menšie ubytovacie zariadenia súvisiace s dominantnou funkciou,
- kultúrne, spoločensko zábavné a zdravotnícke zariadenia slúžiace predovšetkým obsluhu územia primárnej funkcie,

NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

- bývanie v rodinných a bytových domoch (okrem služobných bytov),
- zariadenia výroby, skladov a výrobných služieb, ako aj zariadenia dopravy,
- všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov apod.) 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.

16. Plochy poľnohospodárskej výroby

VPP

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Na území mestského bloku sú umiestnené predovšetkým väčšie, najmä jestvujúce, zariadenia poľnohospodárskej výroby a hospodárskej výroby a zariadenia lesnej výroby. Všetky objekty vo funkčnej ploche musia spĺňať reguláciu max. výšky objektu do **16 metrov**, ak v grafickej časti tohto územného plánu nie je stanovená špecifická max. výška objektov vo funkčnej ploche.

FUNKČNÉ VYUŽITIE: PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné funkcie

- plochy a zariadenia poľnohospodárskej výroby všetkých druhov,
- hospodárske zariadenia lesnej výroby

1.1 Vhodné funkcie

- plochy a zariadenia rastlinnej a živočíšnej výroby,
- kompostáreň biologického odpadu
- hospodárske plochy a zariadenia lesnej výroby
- sklady a skladovacie plochy,
- obchodné, kancelárske a správne budovy,
- služobné byty v maximálnom rozsahu do 300 m² celkovej hrubej podlažnej plochy na jeden areál
- 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,

1.2 Podmienečne vhodné (prípustné) funkcie

- výučbové a doškoloňovacie zariadenia,
- ubytovacie zariadenia na prechodné ubytovanie,
- podnikové zdravotnícke zariadenia (ambulancia závodného lekára),
- doplnkové malé ihriská a rekondičné zariadenia,

1.3 NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

- trvalé bývanie v akejkoľvek podobe (okrem služobných bytov),
- Všetky stavby a zariadenia, ktoré sú svojou prevádzkou nezlučiteľné s prípustnými funkciami

1.4 DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

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

17. 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.

Všetky objekty vo funkčnej ploche musia spĺňať reguláciu max. výšky objektu do **20 metrov**, ak v grafickej časti tohto územného plánu nie je stanovená špecifická max. výška objektov vo funkčnej ploche.

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 v maximálnom rozsahu do 300 m² celkovej hrubej podlažnej plochy na jeden areál
- 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

- výučbové a doškoloňovacie zariadenia,
- ubytovacie zariadenia na prechodné bývanie,
- podnikové zdravotnícke zariadenia (ambulancia závodného lekára),
- doplnkové malé ihriská a rekondičné zariadenia,

NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

- trvalé bývanie v akejkoľvek podobe (okrem služobných bytov),
- Všetky stavby a zariadenia, ktoré sú svojou prevádzkou nezlučiteľné s prípustnými funkciami

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

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

18. Plochy komunálnej, stavebnej výroby a výrobných služieb VK

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Na území mestského bloku sú umiestnené predovšetkým väčšie zariadenia komunálnej, stavebnej výroby a výrobných služieb.

Všetky objekty vo funkčnej ploche musia spĺňať reguláciu max. výšky objektu do **20 metrov**, ak v grafickej časti tohto územného plánu nie je stanovená špecifická max. výška objektov vo funkčnej ploche.

FUNKČNÉ VYUŽITIE: PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné funkcie

- plochy a zariadenia komunálnej a stavebnej výroby,

Vhodné (konvenujúce) funkcie

- sklady a skladovacie plochy,
- obchodné, kancelárske a správne budovy,
- služobné byty v maximálnom rozsahu do 300 m² celkovej hrubej podlažnej plochy na jeden areál
- 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

- výučbové a doškoloňovacie zariadenia,
- ubytovacie zariadenia na prechodné bývanie,
- podnikové zdravotnícke zariadenia (ambulancia závodného lekára).

NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

- trvalé bývanie v akejkoľvek podobe (okrem služobných bytov),
- Všetky stavby a zariadenia, ktoré sú svojou prevádzkou nezlučiteľné s prípustnými funkciami

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

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

19. Plochy skladových a distribučných areálov

VD

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Na území mestského bloku sú umiestnené predovšetkým väčšie skladové a distribučné areály. Všetky objekty vo funkčnej ploche musia spĺňať reguláciu max. výšky objektu do **20 metrov**, ak v grafickej časti tohto územného plánu nie je stanovená špecifická max. výška objektov vo funkčnej ploche.

FUNKČNÉ VYUŽITIE: PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné funkcie

- distribučné sklady a skladovacie plochy.

Vhodné funkcie

- obchodné, kancelárske a správne budovy,
- služobné byty v maximálnom rozsahu do 300 m² celkovej hrubej podlažnej plochy na jeden areál
- 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

- výučbové a doškoľovacie zariadenia,
- ubytovacie zariadenia na prechodné bývanie,
- podnikové zdravotnícke zariadenia (ambulancia závodného lekára).

NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

- trvalé bývanie v akejkoľvek podobe (okrem služobných bytov),
- Všetky stavby a zariadenia, ktoré sú svojou prevádzkou nezlučiteľné s prípustnými funkciami

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

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

20. Plochy areálov technickej vybavenosti a zariadení

ATI

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie mestského bloku slúži na umiestňovanie plôch a zariadení technickej vybavenosti mesta (zásobovanie vodou, odvádzanie a čistenie odpadových vôd, zásobovanie energiami, telekomunikácie, odpadové hospodárstvo). Ide predovšetkým o väčšie plochy, jednoznačne určené pre lokalizáciu alebo rozvoj určitého konkrétneho zariadenia (ČOV a pod.). Ostatné (plošne menšie) zariadenia technickej vybavenosti sú súčasťou iných typov území (obytné, verejného vybavenia) v súlade so stanovenými podmienkami.

Všetky objekty vo funkčnej ploche musia spĺňať reguláciu max. počtu nadzemných podlaží do 3 nadzemných podlaží (+ podkrovia, resp. ustúpené podlažie), ak v grafickej časti tohto územného plánu nie je stanovená špecifická nižšia podlažnosť funkčnej plochy.

Konkrétne funkčné využitie areálov technickej infraštruktúry je definované v záväznej grafickej časti tohto územného plánu - Výkres č. 2 Komplexný urbanistický výkres.

Pri jednotlivých typoch areálov a zariadení technickej infraštruktúry musí byť dodržaný režim ich platných ochranných pásiem v území.

FUNKČNÉ VYUŽITIE: PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné funkcie

- stavby a zariadenia pre zásobovanie vodou,
- stavby a zariadenia pre odvádzanie a čistenie odpadových vôd,
- stavby a zariadenia pre zásobovanie elektrickou energiou,
- stavby a zariadenia pre zásobovanie plynom,
- stavby a zariadenia pre zásobovanie teplom,
- stavby a zariadenia pôšt a telekomunikácií,
- plochy a zariadenia odpadového hospodárstva.

Vhodné funkcie

- parkoviská a garáže,
- doplnkové skladovacie plochy,
- doplnkové údržbárske a opravárenské aktivity,
- administratívne stavby nevyhnutné pre zabezpečenie prevádzky,
- služobné byty nevyhnutné pre zabezpečenie nerušenej prevádzky - v obmedzenom rozsahu - do 300 m² celkovej hrubej podlažnej plochy na jeden areál ,
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň,

NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

- bývanie v akejkoľvek podobe (okrem ~~pohotovostných~~ služobných bytov),
- Všetky stavby a zariadenia, ktoré sú svojou prevádzkou nezlučiteľné s prípuštnými funkciami

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

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

21. Plochy technologického centra vedy a výskumu

TC

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

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

Všetky objekty vo funkčnej ploche musia spĺňať reguláciu max. výšky objektu do **20 metrov**, ak v grafickej časti tohto územného plánu nie je stanovená špecifická max. výška objektov vo funkčnej ploche.

FUNKČNÉ VYUŽITIE: PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné funkcie

- plochy a zariadenia technologického centra

Vhodné funkcie

- zariadenia pre vedu, výskum a vzdelávanie,
- ubytovacie zariadenia
- obchodné, správne budovy a administratívne budovy
- služobné byty v maximálnom rozsahu do 300 m² celkovej hrubej podlažnej plochy na jeden areál
- ľahká priemyselná výroba
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie a plochy trás a zastávok MHD,
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň,

NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

- sklady a skladovacie plochy
- trvalé bývanie v akejkoľvek podobe (okrem služobných bytov),
- zariadenia s negatívnymi vplyvmi na okolie (hluk, zápach)

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

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

22. Záhradkárske osady

ZO

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Plochy záhradkárskych osád určené pre individuálnu rekreáciu v rekreačných a hospodárskych záhradách za účelom produkcie a skladovania **poľnohospodárskych produktov** pre vlastnú spotrebu na nekomerčnej báze.

FUNKČNÉ VYUŽITIE: PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné funkcie

- Objekty individuálnej rekreácie (najmä záhradné chatky, altánky, prístrešky)

Vhodné funkcie

- Skladové a hospodárske objekty, **skladovacie plochy a plochy pre poľnohospodársku produkciu**
- **nevyhnutné plochy technického vybavenia územia**
- **príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie,**
- **parkovo upravená líniová a plošná zeleň,**

NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

- **zariadenia s negatívnymi vplyvmi na okolie (hluk,..)**

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

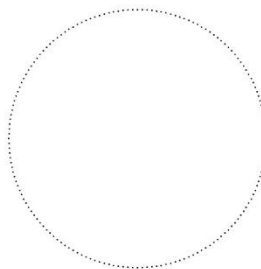
- **Parkovanie užívateľov zariadení musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.**
- **Budovy** ~~Stavby~~ pre individuálnu rekreáciu v záhradkárskych osadách musia spĺňať vzájomné odstupy **budov** minimálne 3 metre a odstupy **budovy od hraníc pozemkov minimálne 1 meter.**
- V záhradkárskej osade Nad Výhonom môžu mať ~~objekty~~ **budovy pre individuálnu rekreáciu** maximálnu **zastavanú plochu** 25 m².

Mesto Malacky

potvrdzuje 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 – Závazná časť - VPS

Upravený návrh

Objednávateľ: Mesto Malacky
Zhotoviteľ: JELA, s.r.o.
Dátum: január 2023



3. Verejnoprospešné stavby vyplývajúce zo zabezpečenia realizácie Územného plánu obce mesta Malacky,

3.1. Verejnoprospešné stavby dopravného vybavenia

Cestná komunikačná sieť

1. sa dopĺňa nasledovne:

Popis VPS	označenie VPS vo výkrese
• Úprava križovania cestných komunikácií	VPS 21

5. sa dopĺňa nasledovne:

- | | |
|-----------------------------|--------|
| • Navrhovaná komunikácia C2 | VPS 22 |
|-----------------------------|--------|

9. sa dopĺňa nasledovne:

- | | |
|-------------------------|--------|
| • Navrhované cyklotrasy | VPS 20 |
|-------------------------|--------|

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE MESTA MALACKY -
ZMENY A DOPLNKY č.10

Komplexný urbanistický výkres

M 1: 5 000

2

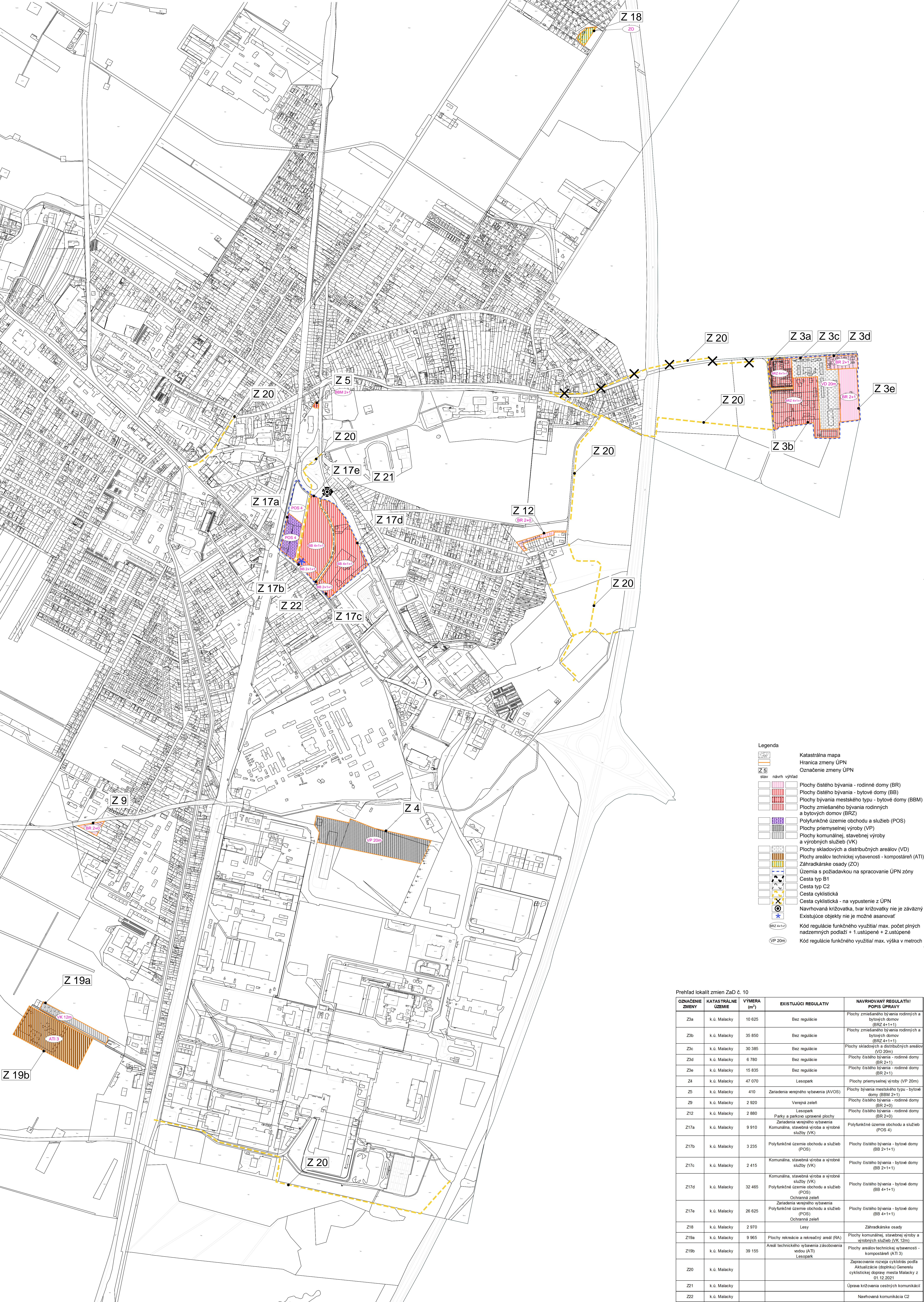


Spracovateľ: JELA, s.r.o., Brnianska 25, 811 04 Bratislava Objednávateľ: Mesto Malacky

Autor: Ing. arch. Jela Plencnerová
Spolupráca: Ing. arch. Laura Jakabčínová



Upravený návrh
JANUÁR 2023

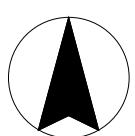


- Legenda
- Katastrálna mapa
 - Hranica zmeny ÚPN
 - Označenie zmeny ÚPN
 - stav návrh výňad
 - Plochy čistého bývania - rodinné domy (BR)
 - Plochy čistého bývania - bytové domy (BB)
 - Plochy bývania mestského typu - bytové domy (BBM)
 - Plochy zmiešaného bývania rodinných a bytových domov (BRZ)
 - Polyfunkčné územie obchodu a služieb (POS)
 - Plochy priemyselnej výroby (VP)
 - Plochy komunálnej, stavebnej výroby a výrobných služieb (VK)
 - Plochy skladových a distribučných areálov (VD)
 - Plochy areálov technickej vybavenosti - kompostáreň (ATI)
 - Záhradkárské osady (ZO)
 - Územia s požiadavkou na spracovanie ÚPN zóny
 - Cesta typ B1
 - Cesta typ C2
 - Cesta cyklistická
 - Cesta cyklistická - na vypustenie z ÚPN
 - Navrhovaná križovatka, tvar križovatky nie je záväzný
 - Existujúce objekty nie je možné asanovať
 - Kód regulácie funkčného využitia/ max. počet plyných nadzemných podlaží + 1. ústupené + 2. ústupené
 - Kód regulácie funkčného využitia/ max. výška v metroch

Prehľad lokalít zmien ZaD č. 10

OZNAČENIE ZMENY	KATASTRÁLNE ÚZEMIE	VÝMERA (m ²)	EXISTUJÚCI REGULATÍV	NAVROHOVANÝ REGULATÍV/ POPSIS 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	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	Polyfunkčné územie obchodu a služieb (POS)	Plochy čistého bývania - bytové domy (BB 4+1+1)
Z17e	k.ú. Malacky	26 625	Zariadenia verejného vybavenia Polyfunkčné územie obchodu a služieb (POS)	Plochy čistého bývania - bytové domy (BB 4+1+1)
Z18	k.ú. Malacky	2 970	Lesy	Záhradkárské osady
Z19a	k.ú. Malacky	9 965	Plochy rekreácie a rekreačný areál (RA)	Plochy komunálnej, stavebnej výroby a výrobných služieb (VK 20m)
Z19b	k.ú. Malacky	39 155	Areál technického vybavenia zásobovania vodou (ATI) Lesopark	Plochy areálov technickej vybavenosti - kompostáreň (ATI 3)
Z20	k.ú. Malacky			Zapracovanie rozvoja cyklotrás podľa Aktualizácie (doplnku) Generelu cyklistickej dopravy mesta Malacky z 01.12.2021
Z21	k.ú. Malacky			Úprava krížovania cestných komunikácií
Z22	k.ú. Malacky			Navrhovaná komunikácia C2

č.10



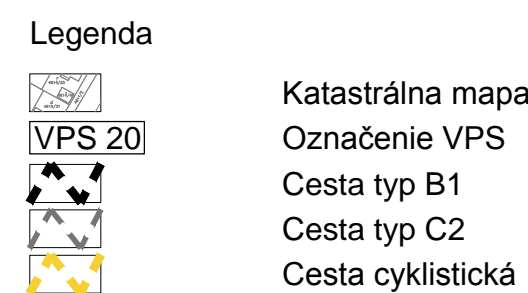
M 1: 5 000

Spracovateľ: JELA, s.r.o., Brnianska 25, 811 04 Bratislava Objednávateľ: Mesto Malacky

Autor: Ing. arch. Jela Plencnerová
Spolupráca: Ing. arch. Laura Jakabčínová

Upravený návrh

JANUÁR 2023



Prehľad verejnoprospešných stavieb ZaD č. 10

OZNAČENIE VPS	POPIS
VPS20	Navrhované cyklotrasy
VPS 21	Úprava križovania cestných komunikácií
VPS 22	Navrhovaná komunikácia C2

č. 10



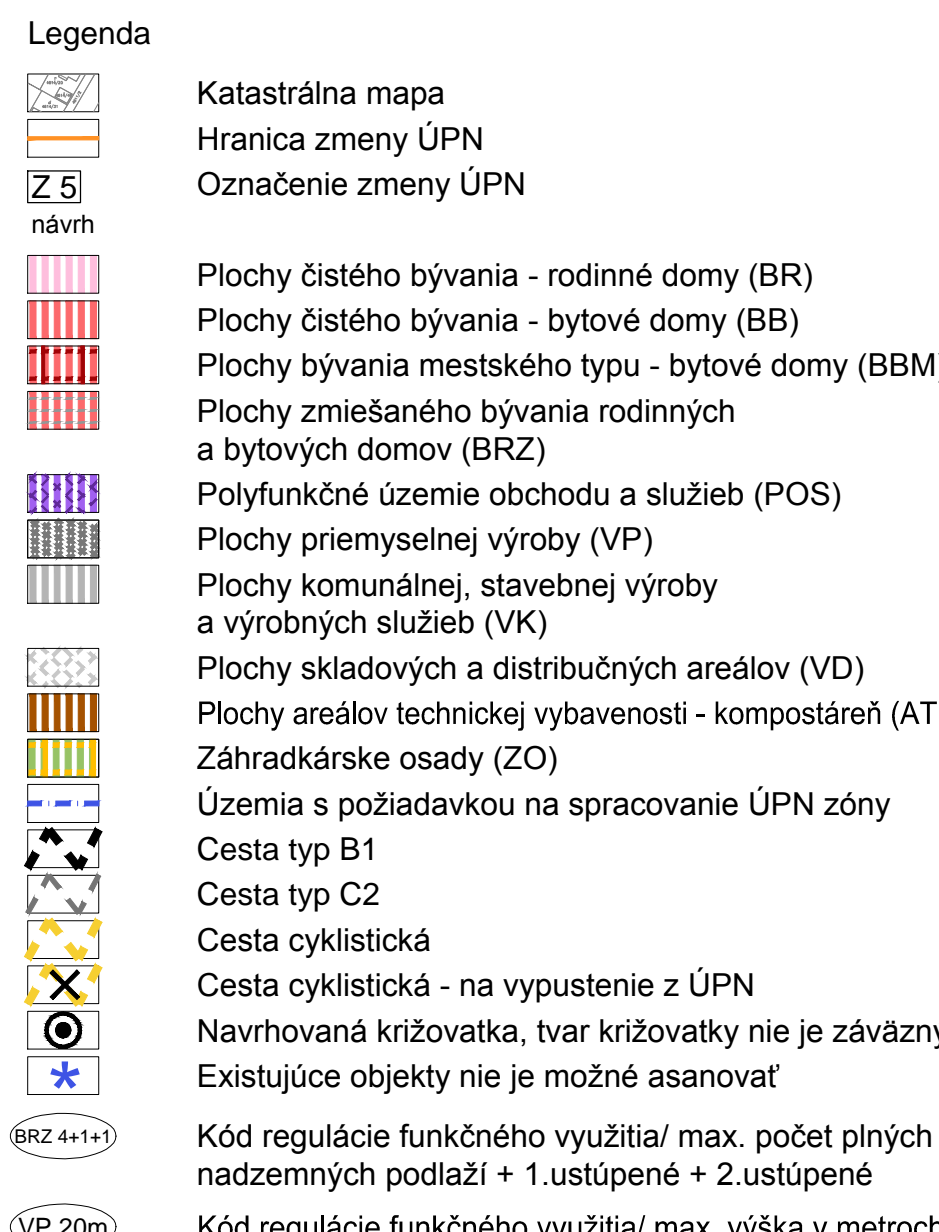
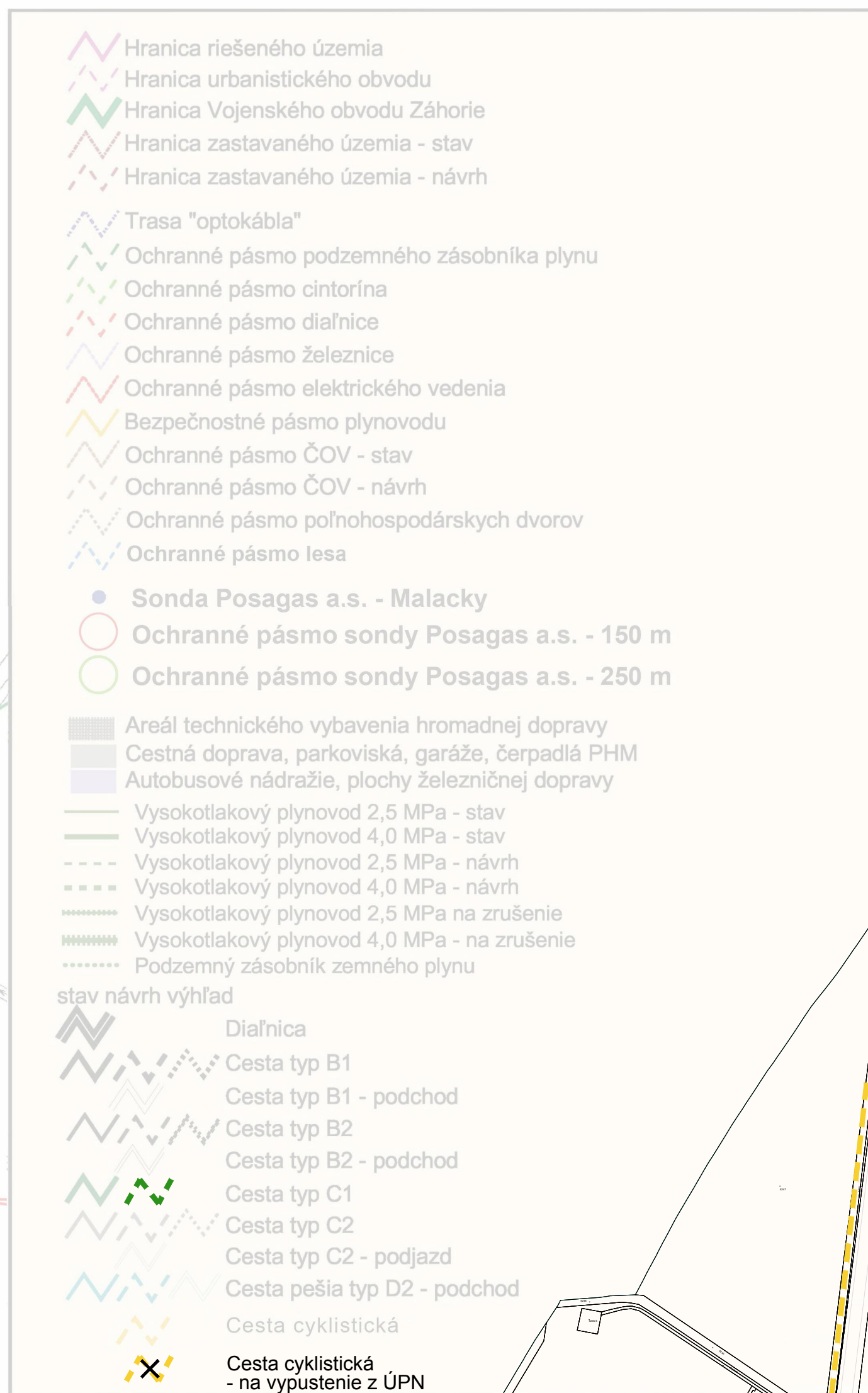
priemet na ÚPN M Malacky v znení zmien a doplnkov

M 1: 5 000	2
------------	---

Spracovateľ: JELA, s.r.o., Brnianska 25, 811 04 Bratislava Objednávateľ: Mesto Malacky

Autor: Ing. arch. Jela Plencnerová
Spolupráca: Ing. arch. Laura Jakabčinová

Upravený návrh
JANUÁR 2023



Označenie lokalit	Zemepisná súpisnosť	KATEGORIE PRÍRODNÉHO DEDIČIA	VÝMERA (m²)	EXISTUJÚCE REGULATÍVY	NAPRÁVOVANÉ REGULATÍVY PRÍRODOPRAVNÝCH OPÄKOV
22a	k.o. Malacky		10 625	Bez regulácie	Plochy zariadené bývaním rodinných a bytových domov (BSC 4+1)
22b	k.o. Malacky		58 850	Bez regulácie	Plochy zariadené bývaním rodinných a bytových domov (BSC 4+1)
22c	k.o. Malacky		30 385	Bez regulácie	Plochy kladúcich v súvislostiach s výškovými (VP 20m)
22d	k.o. Malacky		6 780	Bez regulácie	Plochy zariadené bývaním - rodinné domy (BS 2+1)
22e	k.o. Malacky		15 835	Bez regulácie	Plochy čistiace bývania - rodinné domy (BS 2+1)
24	k.o. Malacky		47 070	Lesopark	Plochy priemyselného bytia (VP 20m)
25	k.o. Malacky		410	Zariadená mestská zóna - bytové domy (AVOS)	Plochy bytovo mestského typu - bytové domy (BS 2+1)
26	k.o. Malacky		2 920	Vernýpa uličky	Plochy čistiace bývania - rodinné domy (BS 2+1)
27a	k.o. Malacky		2 880	Lesopark	Plochy čistiace bývania - rodinné domy (BS 2+1)
27b	k.o. Malacky		9 910	Parky a parkové zóny plochy Zariadenie verejných priestorov Komunálna služba výroby a výrobné služby (VK)	Polyfunkčné zariadenie cestovného a služob (POS 4)
27c	k.o. Malacky		3 235	Polyfunkčné zariadenie cestovného a služob (POS)	Plochy čistiace bývania - bytové domy (BS 2+1)
27d	k.o. Malacky		2 415	Komunálna, stavebná výroba a výrobné služby (VK)	Plochy čistiace bývania - bytové domy (BS 2+1)
27f	k.o. Malacky		32 465	Komunálna, stavebná výroba a výrobné služby (VK) Polyfunkčné zariadenie cestovného a služob (POS) Ochranná zóna	Plochy čistiace bývania - bytové domy (BS 4+1)
27g	k.o. Malacky		26 625	Zariadenia verejných priestorov Komunálna služba výroby a výrobné služby (VK) Ochranná zóna	Plochy čistiace bývania - bytové domy (BS 4+1)
28	k.o. Malacky		2 905	Lešný areál	Zábavné osady
29	k.o. Malacky		39 155	Areal technického vybavenia zárobková Lesopark	Plochy komunálna, stavebná výroba a výrobné služby (VK) Areal technického vybavenia - kompostársk (AT 3)
20	k.o. Malacky				Zapracovanie nového výkladu podľa Analýzy doplnkové zmeny (ekologické) dňa 15.12.2021
21	k.o. Malacky				Úprava kritérií kontrolných podmienok
22	k.o. Malacky				Novoznačená komunitná C2

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE MESTA MALACKY -
ZMENY A DOPLNKY

č.10



Využitie PPF a LPF na iné účely

M 1: 5 000

7

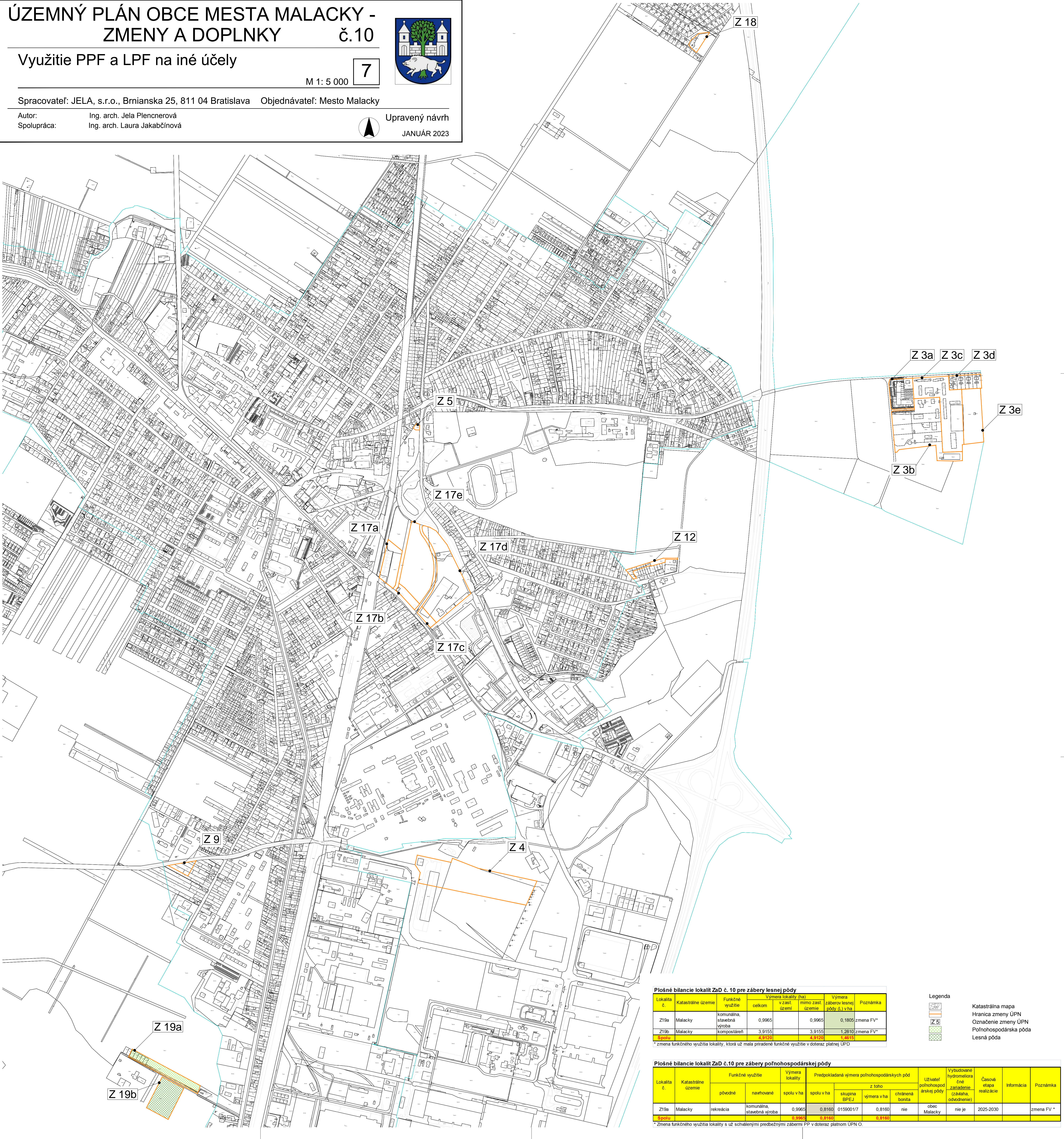
Spracovateľ: JELA, s.r.o., Brnianska 25, 811 04 Bratislava Objednávateľ: Mesto Malacky

Autor: Ing. arch. Jela Plencnerová
Spolupráca: Ing. arch. Laura Jakabčínová



Upravený návrh

JANUÁR 2023



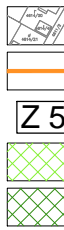
Plošné bilancie lokalít ZaD č. 10 pre zábery lesnej pôdy							
Lokalita č.	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality (ha)			Výmera záberov lesnej pôdy (t) v ha	Poznámka
			celkom	v zast. území	mimo zast. územie		
Z19a	Malacky	komunálna, stavebná výroba	0,9965		0,9965	0,1805 zmena FV*	
Z19b	Malacky	kompostáren	3,9155		3,9155	1,2810 zmena FV*	
Spolu			4,9120		4,9120	1,4615	

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

Plošné bilancie lokalít ZaD č.10 pre zábery poľnohospodárskej pôdy														
Lokalita č.	Katastrálne územie	Funkčné využitie		Výmera lokality	Predpokladaná výmera poľnohospodárskych pôd					Užívateľ poľnohospodárskej pôdy	Výbudované hydromelioračné zariadenie (zábera, odvodnenie)	Časová etapa realizácie	Informácia	Poznámka
		pôvodné	navrhované		spolu v ha	spolu v ha	skupina BPEJ	výmera v ha	chránená bonita					
Z19a	Malacky	rekreácia	komunálna, stavebná výroba	0,9965	0,8160	0159001/7	0,8160	nie	obec Malacky	nie je	2025-2030		zmena FV *	
Spolu				0,9965	0,8160		0,8160							

* Zmena funkčného využitia lokality s už schválenými predbežnými zábermi PP v doteraz platnom ÚPN O.

Legenda



Katastrálna mapa
Hranica zmeny ÚPN
Označenie zmeny ÚPN
Poľnohospodárska pôda
Lesná pôda