

Mesto MALACKY



**ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY
IBV JÁNOŠÍKOVA
- MALACKY**

Malacky, máj 2005

Názov dokumentácie:

**Územný plán zóny
IBV Jánošíkova - Malacky**

Obstarávateľ:

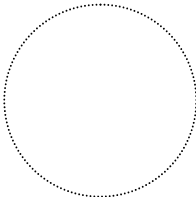
Mesto Malacky

Spracovateľ:

AUREX, s.r.o., Bratislava

Hlavný riešiteľ:

Ing. arch. Vojtech Hrdina, CSc.

<p>Mesto Malacky potvrďuje platnosť územnoplánovacej dokumentácie zóny Jánošíkova v zmysle uznesenia Mestského zastupiteľstva č. zo dňa</p>	
Termín účinnosti od	RNDr. Jozef Ondrejka primátor
	

Riešiteľský kolektív:

hlavný riešiteľ:	Ing. arch. Vojtech Hrdina, Ph.D.
urbanizmus:	Ing. arch. Vojtech Hrdina, Ph.D. Ing. arch. Lenka Stankovská
obyvateľstvo, byty, sociálna infraštruktúra:	Mgr. Jana Gregáčová,
ochrana prírody, ÚSES, prírodné podmienky, životné prostredie:	Mgr. Pavol Minarových
poľnohospodárstvo a zábery PPF:	Mgr. Pavol Minarových
doprava:	Ing. Ján Konček, Ph.D.
vodné hospodárstvo:	Ing. Vasil Ded'ô
zásobovanie elektrickou energiou ¹⁾ :	Ing. Vasil Ded'ô
zásobovanie plynom:	Ing. Vasil Ded'ô
počítačová grafika:	Ing. arch. Lenka Stankovská

OBSAH:

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE	1
1.1. Hlavné ciele a úlohy	1
1.2. Vyhodnotenie urbanistickej štúdie zóny Jánošíkova	1
1.3. Zadanie a súborné stanovisko z prerokovania urbanistickej štúdie	2
2. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU	2
2.1. Vymedzenie hranice riešeného územia	2
2.2. Popis riešeného územia	4
2.3. Väzby vyplývajúce z riešenia a záväzných častí územného plánu obce	4
2.4. Vyhodnotenie limitov využitia územia	4
2.5. Urbanistická koncepcia	5
2.6. Zastavovacie podmienky	6
2.6.1. Umiestnenie stavieb na pozemkoch	6
2.6.2. Intenzita zastavania	7
2.6.3. Architektonické riešenie stavieb	7
2.6.4. Dopravné riešenie	8
2.6.5. Napojenie na elektrickú sieť	10
2.6.6. Zásobovanie pitnou vodou	11
2.6.7. Napojenie na verejnú kanalizačnú sieť	12
2.6.8. Napojenie na plynovody	13
2.6.9. Zásobovanie teplom	14
2.6.10. Spôsob odvozu a zneškodnenia odpadu	15
2.6.11. Protipožiarne a protipovodňové opatrenia	15
2.7. Chránené časti krajiny	15
2.8. Etapizácia a vecná a časová koordinácia výstavby	15
2.9. Pozemky na verejnoprospešné stavby	16
2.10. Urbanistická ekonómia	17
3. VYHODNOTENIE PREDPOKLADANÉHO ODŇATIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY Z POĽNOHOSPODÁRSKEJ VÝROBY	18
3.1. Funkčné využitie riešeného územia	18
3.2. Kultúry a bonitované pôdno-ekologické jednotky na lokalitách predpokladaného odňatia poľnohospodárskeho pôdneho fondu	18
3.3. Držitelia a vlastníci poľnohospodárskej pôdy v zábere PPF	19
3.4. Zhodnotenie predpokladaného odňatia poľnohospodárskej pôdy poľnohospodárskej výrobe a limity využitia územia z hľadiska poľnohospodárstva	19
4. ZÁVÄZNÁ ČASŤ	22
4.1. Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb	22
4.2. Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia a spôsob napojenia	24

4.3. Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch s určením zastavovacích podmienok	24
4.3.1. Umiestnenie stavieb	24
4.3.2. Zeleň	24
4.3.3. Intenzita zástavby	24
4.3.4. Odstupy stavieb	25
4.3.5. Základné regulačné podmienky	25
4.3.6. Architektonické riešenie	27
4.3.7. Dopravné napojenie	28
4.3.8. Napojenie na technické vybavenie	28
4.3.9. Protipožiarne opatrenia	28
4.3.10. Technické požiadavky	28
4.3.11. Rozhodnutie o umiestnení stavby	29
4.3.12. Delenie a sceľovanie pozemkov	29
4.3.13. Pozemky na verejnoprospešné stavby	29
5. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB	29
6. SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB	30

1. Základné údaje

1.1. Hlavné ciele a úlohy

Spracovanie Územného plánu zóny Jánošíkova si objednalo Mesto Malacky u ateliéru Aurex, spol. s r.o. Bratislava. Podnetom na spracovanie Územného plánu zóny Jánošíkova boli výsledky spracovanej urbanistickej štúdie „Jánošíkova – IBV“. Cieľom Územného plánu zóny Jánošíkova je vypracovať územnoplánovacia dokumentáciu na reguláciu zástavby vymedzeného územia pre nezastavané územie v intraviláne mesta rodinnými domami.

Vypracovanie Územného plánu zóny Jánošíkova nadväzuje na výsledky urbanistickej štúdie zóny „Jánošíkova – IBV“ spracovanej ateliérom AUREX, s.r.o. v roku 2003 až 2004 a Zadaní vrátane súborného stanoviska mesta Malacky.

Dôvodom pre obstaranie Územného plánu zóny Jánošíkova je predovšetkým vypracovanie regulatívov a zastavovacích podmienok riešeného územia ako plochy pre rozvoj bývania a jej väzieb na okolie.

Potreba spracovania vyplynula z nutnosti reagovať na vzniknutú situáciu v oblasti bytovej politiky a dopyte po voľných plochách pre rozvoj bývania v rodinných domoch v meste Malacky. V súlade s platným zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov mesto Malacky pristúpilo z vyššie uvedených dôvodov k vypracovaniu Územného plánu zóny.

1.2. Vyhodnotenie urbanistickej štúdie zóny Jánošíkova

Urbanistická štúdia zóny Jánošíkova bola spracovaná v rokoch 2003 až 2004. Urbanistická štúdia spočiatku hodnotila viaceré varianty urbanistického usporiadania územia s variantným množstvom typov zástavby rodinnými domami a veľkosti stavebných pozemkov. Všetky varianty boli prerokované s dotknutými obyvateľmi na verejných zasadnutiach. Na základe diskusií a názorov občanov sa urbanistická štúdia vypracovala vo výslednom znení v dvoch variantoch A a B.

- Variant A vychádzal z návrhu mestských komunikácií v riešenom území výhradne nad existujúcimi inžinierskymi sieťami. Navrhovaná parcelácia bola podriadená odporúčanej veľkosti parciel s vhodnými podmienkami pre ďalšiu zástavbu.
- Variant B dopĺňal variant A novou komunikáciou severne od areálu SVP š.p. Závod Povodia Moravy. Novo navrhovaná parcelácia vychádzala predovšetkým zo súčasného členenia územia na pozemky a navrhované parcely vznikali zlučovaním existujúcich parciel po šírke a ich rozdeľovaním po dĺžke.

Oba varianty boli predmetom verejného prerokovania a pripomienkovania s obyvateľmi, ako aj predmetom prerokovania a pripomienkovania s dotknutými orgánmi a organizáciami.

Na základe prerokovania a vyhodnotenia pripomienok sa odporučilo spracovať Územný plán zóny Jánošíkova na základe variantu A.

1.3. Zadanie a súborné stanovisko z prerokovania urbanistickej štúdie

Na základe vyhodnotenia pripomienok z prerokovania urbanistickej štúdie vypracovalo mesto Malacky v súlade s § 21 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov Zadanie spĺňajúce aj funkciu súborného stanoviska.

Zadanie stanovilo vypracovať územný plán podľa variantu A urbanistickej štúdie s tým, aby sa do návrhu územného plánu zóny Jánošíkova nezahrnuli pozemky medzi novo navrhovanou cestou vo východnej časti riešeného územia a dvormi priľahlými k domom zo Štúrovej ulice.

2. Riešenie územného plánu

2.1. Vymedzenie hranice riešeného územia

Predmetné územie zóny Jánošíkova leží v južnej časti sídelného útvaru Malacky v zastavanom území mesta. Je vymedzené ulicami:

- zo severu – ul. L. Novomeského
- z východu – Štúrovou ul.
- z juhozápadu – ul. Pri Maline a areálom Závodu Povodia Moravy Slovenského vodohospodárskeho podniku, š.p.
- zo severozápadu – Jánošíkovou ul.

Riešené územie je tvorené nasledovnými parcelami:

Tabuľka č. 1: Zoznam dotknutých parcel v riešenom území

Poradové číslo	Parcela č.	Výmera
1	3793/156	800
2	3793/153	976
3	3793/154	600
4	3793/151	400
5	3793/152	422
6	3793/142	5328
7	5368	2090
8	5367/2	2251
	5367/1	2251
9	5366/1	1118
10	5366/2	1063
11	5365/1	543
12	5364/1	576
13	3793/242	1429
14	5363/2	1944
15	5362/2	2334
16	5362/1	2298
17	3793/159	1457
18	3793/160	1052
19	5360/1	1946
20	5359	1894
21	5358/2	879

Poradové číslo	Parcela č.	Výmera
22	5357	606
	5356	1640
23	5355/2	1645
24	5355/1	1779
25	5354/22	356
26	5354/21	532
	5354/1	896
27	5353/2	327
	5353/1	324
28	5352/2	896
29	3793/202	700
30	5347/1	904
	5351/1	2302
	5348/1	964
31	5350/1	2562
32	5350/2	2205
33	5349/1	908
34	5349/2	822
	5348/2	824
	5347/2	762
35	5346/1	1372
	5346/2	201
36	5345/1	672
	5345/2	633
	5336	2068
37	5344	1327
38	5343/1	623
39	5343/2	1083
40	5343/3	460
	5342/2	719
41	5342/1	921
42	5341	1633
43	5340	1629
	5339	2431
44	5338	1032
45	5337	1029
46	5335	687
	5334	2075
47	5333/1	3273
48	5333/2	1043
49	5332	2503
50	3793/124	1649
51	3793/143	1176
52	3793/133	692
53	5330	1338
54	5329/1	522
	5329/2	1043
55	5328	1244
56	5327/1	1645
57	5326/1	1678
58	5325	700
59	5324	1007
	5323	1762
60	5322	2306
61	5321/1	1456
62	3793/170	336

Poradové číslo	Parcela č.	Výmera
63	5320/1	1115
64	5320/2	1119
65	5318	651
66	5319	1485
67	5315	1284
	5314	669
68	5310	1100
	5311	608
69	5309	1036
70	5304/1	859
71	5304/2	860
72	5303	2028
73	5298/2	964
74	5298/1	989
	5297/1	957
75	3790/2	1989
76	5296	1008

Poznámka: poradové číslo parcely nezodpovedá číslovaniu navrhovaných parciel

2.2. Popis riešeného územia

Územie zóny Jánošíkova má rozlohu cca 10 ha. Zo severu a západu je ohraničené individuálnou zástavbou rodinných domov na ul. Novomeského a Jánošíkovej. Z východu je priestor ohraničený záhradami rodinnej zástavby na Štúrovej ulici. V južnej časti sa nachádza areál Závodu Povodia Moravy Slovenského vodohospodárskeho podniku, š.p. a vodný tok Maliny. Riešené územie sa nachádza v intraviláne, dotýka sa obytnej zástavby reprezentovanej najmä 1 až 2- podlažnými rodinnými domami.

Riešené územie je súčasťou urbanistického obvodu č. 9 Štúrova štvrť. Urbanistický obvod je organicky napojený na centrum až po tok Maliny. Charakterovo je zložený z rôznej zástavby – rodinnej obytnej staršej a úplne novej, a niekoľkými zariadeniami výrobného charakteru nenarúšajúcich obytné prostredia urbanistického obvodu. Vlastné územie je dopravne napojené na centrálnu časť sídla dvoma dotýkovými komunikačnými ťahmi - Stupavská a Veľkomoravská ul.

Riešené územia nie je zastavané. V minulosti bolo územie využívané ako poľnohospodárska pôda, v súčasnosti len čiastočne poľnohospodársky obrábané, zväčša ponechané úhorom a zarastené ruderalnou zeleňou.

2.3. Väzby vyplývajúce z riešenia a záväzných častí územného plánu obce

2.4. Vyhodnotenie limitov využitia územia

Na riešenom území zóny Jánošíkova nie sú žiadne obmedzujúce limity z titulu prvkov ochrany prírody, prírody alebo kultúrnych pamiatok.

Do riešeného územia zóny Jánošíkova nezasahujú ani žiadne ochranné pásme technických zariadení či líniových prvkov technického vybavenia

mesta.

Potrebné kapacity zariadení technického vybavenia je možné plne saturovať voľnými kapacitami líniových prvkov ležiacich na území zóny (kanalizácia, vodovod) alebo líniovými prvkami ležiacimi v susedstve zóny. Podrobnejšie vid' kapitolu 2.6.

Na riešenom území je potrebné vyňať nevyhnutnú časť poľnohospodárskej pôdy z poľnohospodárskeho pôdne fondu pre účely zástavby rodinnými domami, komunikáciami a nevyhnutnými zariadeniami technického vybavenia.

2.5. Urbanistická koncepcia

Podľa platného Územného plánu mesta Malacky v znení Zmien a doplnkov je územie zóny Jánošíkova určené pre výstavbu rodinných domov. Navrhované funkčné využitie zóny Jánošíkova je plne v súlade s platným znením ÚPN obce mesta Malacky.

Návrh riešenia zóny Jánošíkova funkčne člení územie zóny na časti – sektory, ktoré majú špecifické funkčné využitie:

- plochy bývania v rodinných domoch – tvorené výhradne rodinnými domami, nadväzujúce na existujúcu zástavbu rodinných domov pozdĺž ulíc Jánošíkova a Štúrova; plochy sú členené do niekoľkých sektorov (typových skupín)
- plochy bývania v rodinných domoch s komerčnými aktivitami – sektor, ktorý vhodne dopĺňa hlavné funkčné využitie zóny a vnáša do nej mestotvorné funkcie pozdĺž ulice L. Novomeského
- plochy technickej vybavenosti – plocha zariadenia pre zásobovanie elektrickou energiou, čo tvorí nevyhnutnú technickú vybavenosť novonavrhovanej zóny IBV Jánošíkova.

Celkový počet parciel pre výstavbu rodinnými domami je 126 a jedna parcela je určená pre výstavbu trafostanice.

Na uvedených parcelách sa navrhuje 110 rodinných domov s funkciou čistého bývania a 16 rodinných domov s funkciou bývania s komerčnými aktivitami. Týchto 16 rodinných domov je navrhnutých pozdĺž ulice L. Novomeského.

Pozemky východne od novo navrhovanej ulice vo východnej časti nie sú predmetom riešenia územného plánu zóny Jánošíkova a ostávajú vo funkcii dvorov domov prilehlých k Štúrovej ulici v pôvodnom členení parciel.

Dopravná vybavenosť zóny Jánošíkova je minimalizovaná na nevyhnutné napojenie všetkých stavebných parciel na sieť ciest. Cestná infraštruktúra je situovaná nad existujúcimi líniami technického vybavenia územia zóny (kanalizačná a vodovodná sieť). Ďalšie zariadenia a línie technického vybavenia sú situované pod navrhované telesá ciest.

Z hľadiska optimalizácie prístupnosti navrhovaných stavebných pozemkov aj súčasných rodinných domov je potrebné šírkoivo upraviť prístup na riešené územie z juhu z ulice Pri Maline pri vstupe do areálu Závodu Povodia Moravy Slovenského vodohospodárskeho podniku, š.p. Rozšírenie prístupovej komunikácie zasahuje na parcely č. 3794/3 a 3797/2, pričom prvá z uvedených parciel je zastavaná a jej ohraničenie limituje šírkové usporiadanie novo navrhovanej prístupovej komunikácie do zóny Jánošíkova.

Súčasťou urbanistickej koncepcie zóny Jánošíkova je aj návrh riešenia zelene. Tento vyplýva z charakteru nového funkčného využitia zóny. Keďže zóna Jánošíkova predstavuje zástavbu obytnými budovami rodinných domov, navrhovaná zeleň je zastúpená predovšetkým plochami súkromnej zelene, ktorá zaberá v priemere 70 až 80% plochy stavebného pozemku a tak tvorí plošne najrozsiahlejšiu funkčnú zložku riešeného územia.

Rovnako ako existujúce plochy súkromnej zelene aj plochy navrhovanej zelene sú rozčlenené do niekoľkých podkategórií.

Predzáhradky vytvoria prirodzený ochranný pás zelene medzi rodinným domom a mestskou komunikáciou. Rovnako ako u existujúcej zelene predzáhradiek sa predpokladá vysoká sadovnícka hodnota zelene s údržbou a starostlivosťou ich majiteľov.

Zeleň dvorov je priestorovo vymedzená stavebnými čiarami. Plochy zelene dvorov budú individuálne doplnené spevnenými plochami príjazdových komunikácií, resp. odstavnými parkovacími miestami.

Zeleň záhrad predstavuje plošne najrozsiahlejšiu podkategóriu súkromnej zelene v riešenom území. Plochy záhrad sú lokalizované v zadných častiach stavebných parciel a môžu mať okrasný i úžitkový charakter.

V rámci realizácie navrhovaných objektov nedôjde k žiadnemu výrubu drevín, vzhľadom na to, že v súčasnosti sa v riešenom území nachádza ruderálna zeleň trávnatých spoločenstiev a náletových krovín.

2.6. Zastavovacie podmienky

Zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb sú spracované v súlade s platnou legislatívou – zákonom č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon) a vyhláškou Ministerstva životného prostredia SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

2.6.1. Umiestnenie stavieb na pozemkoch

Umiestnenie stavieb na pozemkoch je určené hlavnou stavebnou čiarou a čiarou hranice zástavby.

Hlavná stavebná čiara určuje polohu budovy či stavby vzhľadom k hranici stavebného pozemku zo strany hlavného prístupu, resp. príjazdovej komunikácie k budove. Je prienikom prevažujúcej plochy hlavného priečelia budovy či stavby s pôdorysnou rovinou stavebného pozemku. Jej dodržanie znamená, že 75% plochy uličného priečelia objektu musí spočívať na stavebnej čiare. Zvyšných 25%, s výnimkou balkónov, môže zo stavebnej čiary ustúpiť smerom do stavebného pozemku.

Čiara hranice zástavby vymedzuje prípustnú hranicu zástavby a ohraničuje priestor, vo vnútri ktorého je možné variantne riešiť hmotové utváranie stavieb a polohu ich priečelí.

Umiestnenie stavieb na pozemkoch je graficky znázornené vo výkrese regulatívov.

Výška zastavania je daná počtom podlaží podľa jednotlivých regulačných blokov. Počet prípustných podlaží je tak isto zrejmý z popisu v grafickom vyjadrení regulatívov v regulačnom výkrese.

Napojenie stavebných pozemkov na miestne komunikácie je základnou podmienkou pre umiestnenie stavby na pozemku. Návrh trasovania cestných komunikácií je v grafickej časti – verejné dopravné vybavenie. Každá stavba je prístupná z miestnej komunikácie.

Každý stavebný pozemok je tak isto napojiteľný na siete technického vybavenia, ktorých trasy sú zakreslené v grafickej časti. Každá stavba musí byť napojená na verejný vodovod a kanalizáciu, ktorých hlavné linky sú vedené pod cestnými telesami.

2.6.2. Intenzita zastavania

Maximálna intenzita zastavania pozemku je určená indexom zastavanosti a indexom podlažnosti objektu na pozemku pre každý regulačný blok.

Index zastavanosti predstavuje podiel plochy zastavanej objektmi k celkovej ploche pozemku.

Index podlažnosti udáva skutočný alebo maximálne prípustný počet nadzemných podlaží zástavby s možnosťou špecifikovania podkrovných podlaží.

Jednotlivé stavebné pozemky sú určené pre funkčné využitie stavbami pre bývanie. Z pozemných stavieb je navrhnutý typ stavieb bytové budovy, ďalej špecifikované ako:

- a) rodinné domy (regulatív označený ako RD)
- b) rodinné domy s komerčnými aktivitami (regulatív označený ako RDK).

Prípustné a neprípustné aktivity funkčného využitia sú uvedené v popise regulatívov v záväznej časti.

2.6.3. Architektonické riešenie stavieb

Architektonické riešenie stavieb v zóne Jánošíkova sleduje zachovanie obytného charakteru existujúcej zástavby 1 až 2-podlažných rodinných domov. Navrhované rodinné domy budú jednopodlažné resp. dvojpodlažné s podkrovím (dvojpodlažné rodinné domy sú sústredené v časti nad Závodom Povodia Moravy, ďalšie sú priľahlé k Novomeského ulici a k navrhovanej ulici rovnobežnej s Novomeského).

Z hľadiska prípustnosti použitia tvaroslovia, použitia stavebného slohu a stavebných materiálov sa predpokladá využitie typových projektov resp. individuálnych projektov rodinných domov.

Strechy rodinných domov sa navrhujú riešiť ako sedlové, polvalbové resp. pultové. Orientácia hrebeňa strechy sa odporúča kolmo na uličnú čiaru, v južnej časti riešeného územia vzhľadom na tvar pozemkov je prípustná aj orientácia hrebeňa rovnobežne s uličnou čiarou.

2.6.4. Dopravné riešenie

2.6.4.1. Širšie vzťahy

Riešené územie sa nachádza v juhozápadnej časti mesta v priestore medzi ulicami Jánošíkovou a Štúrovou. Toto územie je ohraničené zo severozápadu Jánošíkovou ulicou a zo severovýchodu ulicou L. Novomeského. Prostredníctvom týchto ulíc je riešená zóna Jánošíkova napojená na mestskú komunikačnú sieť a prostredníctvom ulíc Novomestského a Boreckého na prieťah cesty I/2 a tým na vonkajšiu cestnú sieť.

Vzdialenosť okraja zóny od terminálu hromadnej dopravy (železničná a autobusová stanica) je asi 890 m. V riešenej zóne nie sú vedené linky MHD.

2.6.4.2. Cestná doprava

Ohraničujúce ulice Jánošíkova a L. Novomeského sú podľa územného plánu zaradené do funkčnej triedy C2. Z juhovýchodu je územie ohraničené existujúcou zástavbou s orientáciou do Štúrovej ulice, ktorá je uvažovaná vo funkčnej triede C3. Z juhozápadu je ohraničenie územia definované novonavrňovanou ulicou, ktorá je predĺžením ulice Pri Maline zo Štúrovej ulice do Jánošíkovej ulice. Táto nová ulica má pracovné označenie U1. Pôvodné zaradenie ulice U1 v zmysle územného plánu je D1. Vzhľadom na navrhovanú výstavbu v priestore „Jánošíkova“ je možné uvažovať s jej zaradením do funkčnej triedy C3. V riešení sa uvažuje s úpravou šírkového usporiadania týchto ulíc na kategóriu MO8,0/40 s dobudovaním jednostranného chodníka s orientáciou dovnútra riešeného priestoru (mimo ulice U1, kde je chodník umiestnený na opačnej strane ulice).

Vlastné územie je priamo prístupné z ulice L. Novomeského a z novonavrňovanej ulice U1. Riešené územie je obsluhované štyrmi ulicami, súbežnými s Jánošíkovou ulicou s pracovným označením U2, U3, U4 a U5 (v smerovaní od Jánošíkovej ulice). V navrhovanom riešení sú tieto ulice prepojené ulicou U6, kolmou na ulicu U2 a končiacou v závere ulice U4. Ulica U5 je navrhovaná súbežne so Štúrovou ulicou vo vzdialenosti 85 až 95 metrov od Štúrovej ulice a je pripojená na ulicu L. Novomeského a súčasný príjazd k Závodu Povodia Moravy.

Vnútorne ulice sú navrhované vzhľadom na rozsah obsluhy navrhovaného územia vo funkčnej triede D1 s prioritou pešieho pohybu. Pre zaradenie do funkčnej triedy D1 sú uvažované ako obojsmerné komunikácie so šírkovým usporiadaním 2x2,75 m a bezpečnostným odstupom 0,5 m od oplotenia pozemkov.

Miestne komunikácie vo funkčnej triede D1 a C3 sú uvažované s neprašným povrchom a vozovkou ľahkého typu.

Tabuľka – Charakteristiky navrhovaných ulíc

Označenie	Funkčná trieda	Kategória	Dĺžka	Plocha v m ²
U1	C3	MO8,0/40	270,40	1757,89
U2	D1	MOU6,5/30	251,26	1654,47
U3	D1	MOU6,5/30	128,26	813,92
U4	D1	MOU6,5/30	252,03	1655,24
U5	D1	MOU6,5/30	366,12	1457,01
U6	D1	MOU6,5/30	126,52	800,85

Zaradenie komunikácií do funkčných tried a priradené kategórie vychádzajú z novej normy STN 73 6110. Vzhľadom na dĺžky jednotlivých úsekov komunikácií sú tieto komunikácie navrhované ako obojsmerné, čo umožňuje aj pozdĺžne parkovanie v uličnom priestore. Pre funkčné zaradenie vnútorných komunikácií sú polomery na nich uvažované z úsporných dôvodov v hodnote 6,5 m. V miestach pripojenia vnútorných komunikácií na Jánošíkovu ulicu a ulicu L. Novomeského je navrhovaný polomer 8 m.

Tabuľka – Počet priľahlých parciel k jednotlivým komunikáciám:

Úsek	Počet parciel
Jánošíkova	17
Novomeského	16
U1	5
U2	24
U3	11
U4	24
U5	30
U6	12
Spolu	139

Uvedené počty parciel (odpovedajúce počtu rodinných domov) ukazujú, že zaťaženie obslužných komunikácií je nevýznamné a intenzita dopravy nemusí byť vyhodnocovaná.

2.6.4.3. Statická doprava

Stanovenie nárokov na statickú dopravu vychádza z novej normy STN 73 6110. Pre tieto nároky je uvažované s nasledovnými hodnotami:

- Súčiniteľ vplyvu stupňa automobilizácie $k_a = 1,0$
- Súčiniteľ vplyvu veľkosti obce $k_v = 0,7$
- Súčiniteľ vplyvu polohy územia $k_p = 0,5$
- Súčiniteľ vplyvu del'by prepravnej práce $k_d = 1,0$

Stanovenie nárokov je podľa tabuľky 20 nasledovné:

Odstavné stojiská

počet bývajúcich/2,5 t.j. $445/2,5 = 178$ odstavných stojísk.

Parkovacie stojiská

(Počet bývajúcich/20)*0,7*0,5 t.j. $445/20*0,7*0,5 = 7,78 \Rightarrow 8$ parkovacích stojísk.

Vzhľadom na charakter zástavby je umiestnenie odstavných stojísk uvažované na vlastných pozemkoch. Parkovacie stojiská je možné umiestniť v uličnom priestore s pozdĺžnym parkovaním.

2.6.4.4. Pešia a cyklistická doprava

Vzhľadom na intenzitu zástavby sú vnútorné komunikácie (U1, U2, U3, U4, U5, U6) vo funkčnej triede D1 s prioritou pešieho pohybu. Preto na týchto

komunikáciách nie sú navrhované chodníky pre peších. Na ohraničujúcich komunikáciách Jánošíkovej a L. Novomestského (vo funkčnej triede C2) je uvažované s chodníkmi šírky 2 m. Na komunikácii U1 (vo funkčnej triede D1) je uvažované s chodníkom šírky 1,5 m.

Zóna IBV nemá samostatne riešené cyklistické trasy. Vzhľadom na funkčné zaradenie komunikácií v zóne a intenzitu dopravy je cyklistický pohyb možný na komunikáciách.

2.6.5. Napojenie na elektrickú sieť

2.6.5.1. Súčasný stav

Predmetná lokalita je v podstate nezastavaná, energetické zariadenia nadradenej prenosovej a distribučnej sústavy sa v tomto území nenachádzajú. Niekoľko objektov, ktoré sa nachádzajú po okrajoch predmetnej lokality sú zásobované elektrickou energiou NN vzdušnými rozvodmi.

V blízkom okolí sú vybudované tri distribučné transformačné stanice vo vlastníctve ZSE, a.s. a jedna menšia napája areál Povodia Dunaja. V tesnom kontakte s riešeným územím v jeho južnej časti je situovaná TS 002 o inštalovanom výkone 400 kVA, východne od riešeného územia je situovaná TS 003 o inštalovanom výkone 400 kVA a severne sa nachádza TS 004 o inštalovanom výkone 630 kVA. Tieto distribučné stanice sú prepojené káblovými rozvodmi, linka č. 185 – 259. Ich lokalizácia je zakreslená v ÚPN obce Malacky, časť „infraštruktúra energetiky.“

2.6.5.2. Návrh riešenia

V riešenom území je plánované postaviť 126 rodinných domov. Predpokladaný max. príkon uvažujeme 4 kW/RD, stupeň elektrizácie „A“. Celkový predpokladaný súčasný príkon bude 588 kW. Pri uvažovaní s koeficientom súčasnosti, využití trafojednotky a $\cos \phi$ bude Ntr = 715 kVA. Zabezpečenie preukázaných výkonových nárokov pre navrhované rodinné domy navrhujeme zabezpečiť, zhodnotením využitia existujúcich zariadení NN siete, predpokladáme požadovanú energetickú potrebu zabezpečiť novou distribučnou kioskovou trafostanicou o výkone 2 x 400 kVA. Trafostanica bude umiestnená na verejnom priestranstve v ťažisku zástavby, prístupná z verejnej komunikácie. Napojenie bude zrealizované VN –22 kV káblom prostredníctvom káblovej slučky napojenej na jestvujúcu linku 185 – 259 trasovanú k TS 004, v Štúrovej ulici.

Technické podmienky napojenia transformovne na jestvujúce VN rozvody a ich úprava budú predmetom ďalšieho stupňa dokumentácie.

Napojenie nových rodinných domov elektrickou energiou bude zrealizované káblami NN – 0,4 kV situovanými v chodníkoch navrhovaných ulíc napojením z distribučnej trafostanice slučkovými rozvodmi s možnosťou vzájomného prepojenia cez rozvodné istiacie skrine PRIS, z ktorých budú napojené 3-4 rodinné domy. Napojenie nových odberateľov bude káblami z rozvodných skriní po prípojkové skrine. Prípojkové skrine a elektromery budú osadené v oploteniach na verejne prístupnom mieste.

Verejné osvetlenie

Navrhované sú parkové stožiare výšky cca. 4 m s úspornými svetelnými zdrojmi. Vzdialenosti stožiarov budú okolo 20 m. Napojenie a ovládanie rozvodov verejného osvetlenia bude z rozvádzačov VO RVO.

Situovanie VN kábla a trafostanice je zakreslené v situáciách, v oboch variantoch zhodné. Situovanie navrhovaných káblov NN a VO bude riešené v ďalšom stupni dokumentácie.

Ochranné pásma

Dotknuté ochranné pásma elektrických vedení a zariadení sú podľa Zákona o energetike č. 70/1998 Z.z. vymedzené vzdialenosťou po 1,0 m na obe strany od všetkých druhov káblov a u transformovni z vysokého napätia na nízke je 10 m od konštrukcie transformovne.

2.6.6. Zásobovanie pitnou vodou

2.6.6.1. Súčasný stav

Riešené územie je toho času nezastavané, krížom cez stavenisko je trasovaný verejný vodovod DN 150 a v severozápadnej časti územia je vybudovaný krátky úsek vodovodu, toho času v dezolátnom stave mimo prevádzky.

2.6.6.2. Návrh riešenia

Mesto Malacky je zásobované vodou zo záhorskeho skupinového vodovodu (ZSKV), ktorého hlavným zdrojom pitnej vody sú vodné zdroje v okolí Perneku. Výhľadovo sa plánuje prepojenie ZSKV so systémom bratislavského vodovodu.

Predmetné územie vzhľadom ku kapacite mestského vodovodu a zvýšenej potrebe pitnej vody pre novú zástavbu pri oboch variantoch navrhujeme napojiť v troch miestach na jestvujúci verejný vodovod. Navrhované rozvody vody budú situované vo všetkých novonavrhovaných uliciach okrem už vybudovanej vetvy DN 150. Jedná sa o potrubia profilov DN 100, aby bola zabezpečená okrem pitnej vody aj prípadná potreba požiarnej vody v množstve min. $Q_p = 6,3$ l/s.

Vodovodné potrubie v severozápadnej časti územia bude vzhľadom na jeho dezolátny stav v novonavrhovanej ulici vybudované nové, prepojenie na Jánošíkovu ulicu nie je potrebné. Pri variančných riešeniach je rozdiel iba v prepojení situovanom severne nad areálom Závodu Povodia Moravy.

V rámci realizácie vodovodu bude potrebné vybudovať aj vodovodné prípojky k jednotlivým budúcim stavebným parcelám, ktoré budú ukončené typovými vodomernými šachtami situovanými 1,0 m za oplotením parcel. V týchto šachtách budú inštalované uzávery vody a vodomery, aby sa voda mohla používať už aj pri výstavbe rodinných domov. Prípojky budú finančne zabezpečovať jednotliví stavebníci.

Trasy jestvujúcich a novonavrhovaných rozvodov vody, ich profily sú zakreslené v situáciách jednotlivých variant.

2.6.6.3. Výpočet potreby pitnej vody

Výpočet potreby vody je vypracovaný podľa úpravy Ministerstva pôdohospodárstva SR č. 477/99-810 z 29. februára 2000. Riešené územie je súčasťou sídla s počtom do 30 000 obyvateľov, kde špecifická potreba vody je uvažovaná pri centrálnom ohrievaní v množstve 135 l/osobu/deň a pre vybavenosť 25 l/osobu/deň.

V riešenom území ide o 126 rodinných domov tj. cca 445 obyvateľov.

Priemerná denná potreba vody:

$$Q_d = a \times q = 445 \times (126 + 25) = 67\,195 \text{ l/deň}$$

Priemerná potreba vody za sekundu $Q_{ps} = 0,78 \text{ l/sek}$

Súčiniteľ dennej nerovnomernosti $k_d = 1,6$

Maximálna denná potreba vody $Q_m = Q_d \times k_d = 107\,512 \text{ l/deň}$

Súčiniteľ hod. nerovnomernosti $k_h = 1,8$

Maximálna hodinová potreba vody $Q_{mh} = 1/24 \times Q_m \times k_h = 8\,064 \text{ l/hod}$

Maximálna potreba vody za sekundu $Q_{ms} = 2,24 \text{ l/sek}$

Predpokladaná ročná potreba vody $Q_r = 25\,990 \text{ m}^3/\text{rok}$

2.6.7. Napojenie na verejnú kanalizačnú sieť

2.6.7.1. Súčasný stav

Mesto Malacký má vybudovanú jednotnú kanalizačnú sieť s rekonštruovanou čistiacou stanicou odpadových vôd. Cez riešené územie sú vybudované dve funkčné kanalizačné vetvy mestského kanalizačného systému trasované zo severnej časti zastavaného územia do južnej. Jedná vetva o profile DN 500 na riešenom území sa lomí a zväčšuje na DN 650. Ďalšia vetva o profile DN 800 sa tiež lomí a pokračuje ako spoločná v dolnej časti v tom istom profile. Mimo riešeného územia je zaústená do zberača C. Tiež v severovýchodnej časti územia, rovnobežne so Štúrovou ulicou je vybudovaná kanalizačná vetva o profile DN 400, ktorá je toho času nevyužívaná. Podľa informácie na BVS a.s. táto je vybudovaná aj cez areál Povodia Dunaja, napojená v južnej časti na vetvu DN 800. Po jej vyčistení a úprave šachtiet bude možné jej využitie, čím sa ušetria financie na stavbu novej kanalizácie.

2.6.7.2. Návrh riešenia

Odpadové vody z riešeného územia sa navrhujú odvádzať delenou kanalizáciou. Čisté dažďové vody zo striech budú vypúšťané do terénu, resp. do zberných vodonepriepustných žúmp, situovaných na jednotlivých stavebných parcelách s jej použitím na polievanie záhradných plôch.

Splaškové vody zo sociálnych zariadení a dažďové vody z ciest sa navrhujú odvádzať gravitačne, jestvujúcimi vetvami a novonavrhovanou vetvou DN 300 situovanou v severovýchodnej časti riešeného územia. Všetky jestvujúce kanalizačné vetvy budú novou zástavbou v celom rozsahu rešpektované podľa požiadavky BVS, a.s., prevádzkovej správy Svätý Jur, teraz Bratislava. Pri variante B je navyše navrhovaná vetva v ulici nad areálom Povodia Dunaja. Ako materiál budú použité kanalizačné rúry korugované PVC-U, DN 300.

Na odkanalizovanie rodinných domov navrhovanej zástavby budú vybudované aj kanalizačné prípojky k stavebným parcelám, ukončené typovými revíznymi šachtami. Ako materiál budú použité tiež kanalizačné rúry korugované PVC-U, DN 200 mm hrdlové, ukončené typovými revíznymi šachtami. Tieto budú situované za hranicami stavebných pozemkov. Do týchto šachtiet budú zaústené kanalizačné prípojky od jednotlivých rodinných domov. Finančne kanalizačné prípojky budú zabezpečovať stavebníci.

Trasy jestvujúcich a novonavrhovanej kanalizačnej vetvy, ich profily sú zakreslené v grafickej prílohe.

2.6.7.3. Množstvá odpadových vôd

Množstvo splaškových odpadových vôd je zhodné s vypočítanou priemernou potrebou pitnej vody za sekundu $Q_{ps} = 0,9 \text{ l/s}$.

Množstvo dažďových vôd je vypočítane podľa Vestníka HMU Bratislava, kde pri 15 min. daždi je výpočtová intenzita pre riešené územie 142 l/s. Odtokový koeficient pre plochy odvodnených ciest 0,7. Pri celkovej odvodnenej ploche komunikácií a chodníkov 16 510,0 m² po zrealizovaní oboch

$$Q_d = p \times Q \times i = 16\,510,0 \times 142,0 \times 0,7 = 164,1 \text{ l/s.}$$

Celkové výpočtové množstvo odpadových vôd zaústených do kanalizácie bude $Q_c = Q_{ps} + Q_d = 0,9 + 164,1 = 165,0 \text{ l/s}$

2.6.8. Napojenie na plynovody

2.6.8.1. Súčasný stav

Riešené územie je toho času v podstate nezastavané. V súčasnosti v riešenom území sa nachádza nízkotlakový plynovod, z ktorého nie je možné zabezpečiť dostatočné množstvo plynu pre vykurovanie a ohrev teplej úžitkovej vody pre navrhovanú zástavbu. Po obvode územia tj. v Novomestskej ulici je vybudovaný nízkotlakový plynovod DN 150, čiastočne aj v ulici južne od riešeného územia zásobujúci hlavne areál Povodia Dunaja o profile DN 100, prevádzkovom tlaku 2,0 kPa. Ako zdroj slúžia dve regulačné stanice plynu RS III – Domky, o kapacite 2 000 m³/hod. a RS IV - Juh o kapacite 1 200 m³/hod. Regulačné stanice sú napojené na VTL plynovod DN 300, PN 2,5 MPa trasovaný západne od riešeného územia. Regulačné stanice a hlavne prívodné potrubia sú v podstate vyťažené a majú minimálnu rezervu.

2.6.8.2. Návrh riešenia

Zemný plyn pre novonavrhované objekty bude využívaný ako doteraz na vykurovanie, prípravu teplej úžitkovej vody a pre kuchyne v rodinných domoch. S použitím na výrobné účely sa neuvažuje.

Navrhovaná zástavba bude zásobovaná plynom zo stredotlakovej RS V – Juh (VTL/STL) o kapacite 1 200 m³/hod. a výstupnom tlaku 90 kPa. Táto RS je situovaná južne od riešeného územia v spoločnom ochrannom pásme a oplotení z RS IV (VTL/NTL). Jej terajšie využitie je na cca. 70 %, t.j. odber 850 m³/hod.

Samotné technické riešenie v oboch variantoch bude pozostávať z predĺženia jestvujúcej strednotlakovej vetvy plynu o profile DN 150 smerujúcej do riešenej lokality. Časť prípojky situovanej popod vodný tok Malina bude riešená zhybkou z oceleového potrubia DN 150 uloženého v chráničke. Za zhybkou ako materiál pre prípojku bude použité potrubie z PVC, D 160, materiál SDR 17. Táto STL vetva bude pokračovať v jestvujúcej ulici južne od riešeného územia, smerujúcej k areálu Povodia Dunaja, ďalej v novonavrhovanej ulici situovanej rovnobežne so Štúrovou ulicou a po Novomestského k Jánošíkovej ulici v nezmenenom profile, aby v budúcnosti bola možnosť jej prepojenia na plynovod vedený zo severnej časti územia z RS III.- Domky. V križovatke Novomestského - Jánošíkova bude osadený uličný regulátor tlaku plynu STL / NTL na zabezpečenie dostatočného množstva plynu v nízkotlakovom rozvode pre navrhovanú zástavbu v Jánošíkovej ulici. Plynovody vo vnútorných uliciach budú profilov DN 100, iba plynovod v južnej časti bude DN 80. Vo variante B bude v južnej časti vybudovaná prepojovacia vetva tiež DN 100, aby bola možnosť vzájomnej

náhrady dodávky plynu pri odstávke alebo poruche na rozvodoch.

K jednotlivým stavebným parcelám budú vybudované STL prípojky plynu DN 25 na náklady stavebníkov ukončené v oplatení hlavným uzáverom plynu. Napojenie objektov na Jánošíkovej ulici bude na jestvujúci NTL plynovod.

V návrhu ÚPN obce Malacky v prípade vyťaženia kapacity RS V pred napojením navrhovanej výstavby je uvažované s rekonštrukciou uvedenej RS na vyšší výkon, t.j. zo súčasných 1 200 na 4 000 m³/hod, aby bola dosiahnutá bezpečná a bezporuchová dodávka zemného plynu k jednotlivým odberateľom.

Trasy jednotlivých vetiev plynovodov, ich situovanie a profily sú zrejmé z grafickej prílohy.

Toto riešenie bolo prekonzultované počas rozpracovania na SPP, a.s. Bratislava, oddelenie technickej dokumentácie a na SPP, a.s., závod Malacky.

2.6.8.3. Potreba plynu

Bilancie potrieb plynu sú stanovené skráteným spôsobom pre vonkajšiu výpočtovú teplotu - 12°C, priemerná vonkajšia teplota +4°C pri 202 vykurovacích dňoch. V zmysle smernice GR SPP a.s. Bratislava č.15/2002, maximálna potreba plynu pre rodinný dom je stanovená na 1,4 m³/hod. a ročná potreba plynu je stanovená na 4 000 m³/rok.

Pri 139 rodinných domoch je:

- maximálna hodinová potreba $Q_{max.} = 126 \times 1,4 = 176,4 \text{ m}^3/\text{hod}$
- ročná potreba plynu $Q_{roč.} = 556\,000 \text{ m}^3/\text{rok}$.

Tieto údaje majú iba informatívny charakter pre budúcu prípravu stavieb. Spresnenie bilančných nárokov na odber zemného plynu bude predmetom prípravnej projektovej dokumentácie jednotlivých rodinných domov.

2.6.8.4. Ochranné pásma plynovodov

Dotknuté ochranné pásma pre nízkotlakové a strednotlakové plynovody a prípojky podľa Zákona o energetike č. 70/1998 Z.z. sú vymedzené vzdialenosťou po 1,0 m na obe strany od plynovodných potrubí v zastavanom území.

2.6.9. Zásobovanie teplom

2.6.9.1. Súčasný stav

Zástavba okolia riešeného územia a objekty situované v riešenom území sú zásobované teplom a teplou úžitkovej vodou (TÚV) decentralizovanými zdrojmi, tj. domovými kotolňami na plyn.

2.6.9.2. Návrh riešenia

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

Potreba tepla

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

Tepelné straty sú vypočítané skráteným spôsobom podľa STN 38 3350.

Stavebné konštrukcie budú navrhnuté a zrealizované tak, aby spĺňali podmienky STN 73 0540, zmena 5/97. 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.

Pri rodinných domoch sa uvažuje s tepelnými stratami 18 kW/D pre vykurovanie a 0,82 kW/ na prípravu TUV pre bývajúceho.

Pri výstavbe 139 rodinných domov a 445 bývajúcich bude potreba tepla nasledovná

$$Q_h = 139 \times 18,00 + 445 \times 0,820 = 2\,502 + 365 = 2\,867 \text{ kWh}$$

2.6.10. Spôsob odvozu a zneškodnenia odpadu

V zóne Jánošíkova sa uvažuje iba so vznikom bytovo-komunálneho odpadu z domácností. Každý rodinný dom bude mať vlastnú popolnicu. Odpady z jednotlivých rodinných domov budú odstraňované zvozom odpadu z jednotlivých domov na skládky odpadov tak, ako je to zabezpečované z ostatných obytných zón mesta.

2.6.11. Protipožiarne a protipovodňové opatrenia

Protipožiarne opatrenia budú zabezpečované z úrovne jednotlivých stavieb. Pri ich výstavbe je potrebné zabezpečiť všetky legislatívou predpísané podmienky protipožiarnej bezpečnosti, čo je potrebné preukázať pri územných, resp. stavebných konaniach.

Urbanistické a dopravné riešenie zóny Jánošíkova je navrhované tak, aby ku každému pozemku bol prístup z verejných obslužných komunikácií. Oblúky a križovatky na cestách zóny sú navrhované s polomerom pre vytočenie bežnej protipožiarnej techniky.

Z hľadiska ochrany proti povodniam nie je potrebné v zóne Jánošíkova riešiť žiadne špecifické opatrenia.

2.7. Chránené časti krajiny

Na riešenom území zóny Jánošíkova sa nenachádzajú žiadne prvky ochrany prírody, krajiny ani kultúrneho dedičstva.

2.8. Etapizácia a vecná a časová koordinácia výstavby

Navrhovaná etapizácia a vecná a časová koordinácia výstavby počíta s nasledovným postupom výstavby:

1. etapa – výstavba, resp. rekonštrukcia potrebnej technickej infraštruktúry:
 - vodovod
 - kanalizácia
 - plynovod
 - elektrické siete vrátane výstavby trafostanice,
 - telekomunikácie
2. etapa – výstavba obslužných komunikácií
3. etapa – parcelácia zóny na stavebné pozemky a výstavba rodinných domov

2.9. Pozemky na verejnoprospešné stavby

V rámci zóny Jánošíkova sa za verejnoprospešné stavby považujú zariadenia dopravného a technického vybavenia. Ich realizácia sa bude týkať nasledovných parciel:

Parcely, cez ktoré pôjde dopravné vybavenie spolu s technickým vybavením:

Dopravné a technické vybavenie zasahuje všetky pozemky v riešenom území, ktoré sú uvedené v tabuľke č. 1 časť 2.1. Vymedzenie hraníc riešeného územia, okrem dvoch parciel: 3793/153 a 3793/151.

- | | |
|------------|------------|
| • 3793/156 | • 5346/2 |
| • 3793/154 | • 5345/1 |
| • 3793/152 | • 5345/2 |
| • 3793/142 | • 5336 |
| • 5368 | • 5344 |
| • 5367/2 | • 5343/1 |
| • 5367/1 | • 5343/2 |
| • 5366/1 | • 5343/3 |
| • 5366/2 | • 5342/2 |
| • 5365/1 | • 5342/1 |
| • 5364/1 | • 5341 |
| • 3793/242 | • 5340 |
| • 5363/2 | • 5339 |
| • 5362/2 | • 5338 |
| • 5362/1 | • 5337 |
| • 3793/159 | • 5335 |
| • 3793/160 | • 5334 |
| • 5360/1 | • 5333/1 |
| • 5359 | • 5333/2 |
| • 5358/2 | • 5332 |
| • 5357 | • 3793/124 |
| • 5356 | • 3793/143 |
| • 5355/2 | • 3793/133 |
| • 5355/1 | • 5330 |
| • 5354/22 | • 5329/1 |
| • 5354/21 | • 5329/2 |
| • 5354/1 | • 5328 |
| • 5353/2 | • 5327/1 |
| • 5353/1 | • 5326/1 |
| • 5352/2 | • 5325 |
| • 3793/202 | • 5324 |
| • 5347/1 | • 5323 |
| • 5351/1 | • 5322 |
| • 5348/1 | • 5321/1 |
| • 5350/1 | • 3793/170 |
| • 5350/2 | • 5320/1 |
| • 5349/1 | • 5320/2 |
| • 5349/2 | • 5318 |
| • 5348/2 | • 5319 |
| • 5347/2 | • 5315 |
| • 5346/1 | • 5314 |

- 5310
- 5311
- 5309
- 5304/1
- 5304/2
- 5303
- 5298/2
- 5298/1
- 5297/1
- 3790/2
- 5296

Parcely na ktorých sa bude realizovať výstavba trafostanice:

- 5326/1,
- 5327/1,
- 5328,
- 5329/1,
- 5329/2

2.10. Urbanistická ekonómia

Bilancie funkčného využitia plôch riešeného územia sú vyjadrené v priloženej tabuľke:

Bilancie navrhovaných plôch

kód FP	funkčná plocha	počet parciel	výmera FP v m ²
RD	<i>rodinné domy</i>		
	z toho	predzáhradka	11 131,94
		dvor	35 438,04
		záhradka	34 705,29
	<i>rodinné domy celkom</i>	110	81 275,27
RDK	<i>rodinné domy s komerčnými aktivitami</i>		
	z toho	predzáhradka	1 221,03
		dvor	3 750,68
		záhradka	1 991,69
	<i>RD s komerčnými aktivitami celkom</i>	16	6 963,40
TI	<i>technická infraštruktúra</i>	1	277,16
KOM	<i>komunikácie - návrh</i>		8 269,39
	<i>komunikácie - výhľad</i>		948,43
	<i>komunikácie spolu</i>		9 217,82
PK	<i>pešie komunikácie - návrh</i>		1 226,13
	<i>pešie komunikácie - úpravy</i>		118,66
	<i>pesie komunikácie spolu</i>		1 344,79
	navrhované plochy RD spolu	126	88 238,67
	plochy technického vybavenia	1	277,16
	komunikácie v riešenom území spolu		8 269,39
	chodníky v riešenom území spolu		1 226,13
	riešené územie (bez úprav existujúcich plôch) spolu		98 011,35

3. Vyhodnotenie predpokladaného odňatia poľnohospodárskej pôdy z poľnohospodárskej výroby

Návrh predpokladá trvalé odňatie 9,7229 ha. Ide o plochy nachádzajúce sa v zastavanom území obce. Hranica zastavaného územia je prevzatá z odtlačkov katastrálnych máp k 1.1.1990.

Rozvoj sa v oboch variantoch predpokladá na 5 lokalitách s úhrnnou výmerou, výlučne mimo zastavaného územia.

- záber celkom 9,7229 ha
- z toho v zastavanom území 9,7229 ha
- mimo zastavané územia 0,0000 ha
 - Záber nepoľnohospodárskeho pôdneho fondu 2,2852 ha
 - Záber poľnohospodárskeho pôdneho fondu 7,4377 ha
- Zo záberu poľnohospodárskej pôdy je:
 - v zastavaných územiach 7,4377 ha
 - mimo zastavaných území 0,0000 ha

Súhrnný prehľad o štruktúre pôdneho fondu na uvažovaných lokalitách odňatia poľnohospodárskej pôdy pri realizácii návrhu je uvedený v priloženej tabuľke.

3.1. Funkčné využitie riešeného územia

Územný rozvoj sa predpokladá na 5 lokalitách s úhrnnou výmerou 9,7229 ha. Ide najmä o plochy bývania a s nimi spojený rozvoj obslužnej dopravy územia.

3.2. Kultúry a bonitované pôdno-ekologické jednotky na lokalitách predpokladaného odňatia poľnohospodárskeho pôdneho fondu

Trvalý záber poľnohospodárskej pôdy tvorí výlučne orná pôda o výmere cca 7,5 ha, iné kategórie PPF sa nezaberajú. Zvyšok tvorí záber NPPF (nepoľnohospodársky pôdny fond) kategória zastavaná plocha a ostatná plocha.

Bonitovaná pôdno- ekologická jednotka v predpokladanom odňatí poľnohospodárskej pôdy má kód - 0121001. Je zaradená do 6. skupiny BPEJ podľa Prílohy č. 3 Zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy.

BPEJ 7-miestny kód	Pôdny typ	Pôda podľa skupiny kvality	Poznámka
0121001	čiernice typické, fahké, vysychavé	6	-

V zmysle zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z.z. **nie je** zaberaná poľnohospodárska pôda zaradená podľa kódu bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky do prvej až štvrtej kvalitatívnej skupiny definovaných ako **chránené**.

3.3. Držitelia a vlastníci poľnohospodárskej pôdy v zábere PPF

Na plochách predpokladaného odňatia poľnohospodárskej pôdy z PPF v zastavanom území obce k 1.1.1990 sú užívateľmi (držiteľmi, nájomcovia) poľnohospodárskej pôdy súkromné osoby a poľnohospodárske družstvo.

Väčšina pozemkov s predpokladaným odňatím poľnohospodárskej pôdy je vo vlastníctve súkromných vlastníkov (fyzických osôb) a mesta.

3.4. Zhodnotenie predpokladaného odňatia poľnohospodárskej pôdy poľnohospodárskej výroby a limity využitia územia z hľadiska poľnohospodárstva

Pre realizáciu zámeru sa predpokladá celkové trvalé odňatie 9,7229 ha plôch. Vo väčšej miere ide o záber poľnohospodárskeho pôdneho fondu v katastri nehnuteľností vedeného ako orná pôda. Výmerou menšiu plochu tvorí nepoľnohospodársky pôdny fond kategórie ostatná a zastavaná plocha. Všetky plochy sa nachádzajú v zastavanom území obcí. Zaberaná orná pôda patrí do kategórie málo produkčných pôd zaradených do 6. bonitnej triedy, na ktorých nie sú vybudované melioračné zariadenia.

Pri realizovaní predpokladaného zámeru je nutné vykonať skrývku humusového horizontu poľnohospodárskych pôd odnímaných natrvalo a zabezpečiť ich hospodárne a účelné využitie na základe bilancie skrývky humusového horizontu.

Súhrnný prehľad o štruktúre pôdneho fondu na lokalitách odňatia poľnohospodárskej pôdy

Lokalita odňatia poľnoh. pôdy č.	Navrhované funkčné využitie	Obec, katastrálne územie	Úhrnná výmera lokality v ha			Druh pozemku v zastav. území obce k 1.1.1990	Výmera poľnohospodárskej pôdy			Výmera nepoľnoh. pozemkov	Užívateľ PPF	Vlastník PPF	Poznámka
			celkom	z toho			celkom	BPEJ	ha				
				v zastav. území obce k 1.1.1990	mimo zast. územia obce k 1.1.1990								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1.	Bývanie	Malacky	2,9702	2,9702		orná pôda ostatná plocha	2,2419	0121001	2,2419	0,7283		s	
2.	Bývanie	Malacky	2,9516	2,9516		orná pôda ostatná plocha	2,2224	0121001	2,2224	0,7292		s	
3.	Bývanie	Malacky	2,9297	2,9297		orná pôda zastav. plocha ostatná plocha	2,3937	0121001	2,3937	0,0207 0,5153		s	
4.	Doprava	Malacky	0,2682	0,2682		orná pôda zastav. plocha ostatná plocha	0,1934	0121001	0,1934	0,0318 0,0430		s	
5.	Doprava	Malacky	0,6032	0,6032		orná pôda ostatná plocha	0,3863	0121001	0,3863	0,2169		s	
Spolu predpokladané odňatie v návrhovom období			9,7229	9,7229			7,4377		7,4377	2,2852			

Vysvetlivky k tabuľkám

BPEJ - bonitovaná pôdnoekologická jednotka

PPF - poľnohospodársky pôdny fond

s - súkromný vlastník (fyzická osoba)

Čísla parciel na jednotlivých lokalitách, ktorých sa týka záber PPF:

Lokalita č. 1

3790/2, 3793/142, 3793/156, 3793/160, 5296/1, 5297/1, 5298/1, 5298/2, 5303, 5304/1, 5304/2, 5309, 5310, 5315, 5319, 5320/1, 5321/1, 5322, 5323, 5324, 5325, 5326/1, 5327/1, 5328, 5329/1, 5329/2, 5330, 5332, 5333/1, 5334, 5336, 5337, 5338, 5339, 5340, 5341, 5342/1, 5343/1, 5343/2, 5344, 5345/1, 5346/1, 5347/1, 5348/1, 5349/1, 5350/1, 5351/1, 5352/2, 5353/1, 5353/2, 5354/1, 5354/21, 5355/1, 5355/2, 5356, 5358/2, 5359, 5360/1, 5362/1, 5362/2, 5364/1, 5365/1, 5366/1, 5367/1, 5367/2, 5368

Lokalita č. 2

3793/124, 3793/142, 3793/153, 3793/154, 3793/160, 3793/242 5366/2, 5330, 5332, 5333/1, 5334, 5336, 5337, 5338, 5339, 5340, 5341, 5342/1, 5343/1, 5343/2, 5344, 5345/1, 5345/2, 5346/1, 5346/2, 5347/1, 5347/2, 5348/1, 5348/2, 5349/1, 5349/2, 5350/1, 5350/2, 5351/1, 5352/2, 5353/1, 5353/2, 5354/1, 5354/21, 5354/22, 5355/1, 5355/2, 5356, 5358/2, 5359, 5360/1, 5362/1, 5362/2, 5362/2, 5363/2, 5364/1, 5365/1, 5366/1, 5367/1, 5367/2, 5368

Lokalita č. 3

3790/2, 3793/124, 3793/133, 3793/133 5326/2, 3793/142, 3793/143 5327/2, 3793/151, 3793/152, 3793/154, 3793/160, 3793/170, 3793/202, 3793/242 5366/2, 5296/1, 5297/1, 5298/1, 5298/2, 5303, 5304/1, 5304/2, 5309, 5310, 5311, 5314, 5315, 5318, 5319, 5320/1, 5320/2, 5321/1, 5322, 5323, 5324, 5325, 5326/1, 5327/1, 5328, 5329/1, 5329/2, 5330, 5333/1, 5333/2, 5334, 5336, 5337, 5338, 5339, 5340, 5341, 5342/2, 5343/2, 5343/3, 5344, 5345/2, 5346/2, 5347/2, 5348/2, 5349/2, 5350/2, 5351/1, 5352/2, 5353/1, 5353/2, 5354/1, 5354/22, 5355/1, 5355/2, 5356, 5357, 5358/2, 5359, 5360/1, 5362/2, 5362/2, 5363/2, 5367/1, 5367/2, 5368

Lokalita č. 4

3793/124, 3793/133, 3793/133 5326/2, 3793/142, 3793/143 5327/2, 3793/152, 3793/160, 3793/170, 3793/202, 3793/242 5366/2, 5311, 5314, 5318, 5320/2, 5322, 5323, 5324, 5333/1, 5333/2 5334, 5335, 5336, 5337, 5338, 5339, 5340, 5341, 5342/2, 5343/2, 5343/3, 5344, 5345/2, 5346/2, 5347/2, 5348/2, 5349/2, 5351/1, 5352/2, 5353/1, 5353/2, 5354/1, 5354/22, 5355/1, 5355/2, 5357, 5358/2, 5359, 5360/1, 5362/2, 5362/2, 5363/2, 5367/1, 5367/2, 5368

Lokalita č. 5

3790/2, 3793/124, 3793/142, 3793/143 5327/2, 3793/153, 3793/154, 3793/156, 3793/160, 3793/242 5366/2, 5296/1, 5297/1, 5298/1, 5298/2, 5303, 5304/1, 5304/2, 5309, 5310, 5315, 5319, 5320/1, 5321/1, 5322, 5323, 5324, 5325, 5326/1, 5327/1, 5328, 5329/1, 5329/2, 5330, 5332, 5333/1, 5334, 5336, 5337, 5338, 5339, 5340, 5341, 5342/1, 5342/2, 5343/1, 5343/2, 5343/3, 5344, 5345/1, 5345/2, 5346/1, 5346/2, 5347/1, 5347/2, 5348/1, 5348/2, 5349/1, 5349/2, 5350/1, 5350/2, 5351/1, 5352/2, 5353/1, 5353/2, 5354/1, 5354/21, 5354/22, 5355/1, 5355/2, 5356, 5358/2, 5359, 5360/1, 5362/1, 5362/2, 5362/2, 5363/2, 5364/1, 5365/1, 5366/1, 5367/1, 5367/2, 5368

4. Záväzná časť

4.1. Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov a stavieb

Územie zóny je rozdelené na jednotlivé parcely a regulačné bloky. Ich členenie a usporiadanie je vyjadrené vo výkrese regulatífov. V rámci jednotlivých parciel sú vymedzené stavebné pozemky

Stavebným pozemkom sa rozumie časť územia určená územným plánom zóny na zastavanie. Vymedzuje ho hlavná stavebná čiara, čiara hranice zástavby a hranice parciel.

Funkčné využívanie pozemkov je stanovené v súlade so záväznou časťou územného plánu obce mesta Malacky nasledovne:

pozemky s funkčným využitím stavieb pre

- | | |
|---|-----|
| a) rodinné domy | RD |
| b) rodinné domy s komerčnými aktivitami | RDK |
| c) stavby technickej vybavenosti | TI |

Funkčné vymedzenie je zrejmé z grafického vyjadrenia vo výkrese regulatífov a tabuľky Priestorové využitie zóny Jánošíkova.

Funkčné využitie parciel je dané nasledovnými regulatívmi:

RODINNÉ DOMY

RD

CHARAKTERISTIKA: rodinný dom je budova určená na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie.

FUNKČNÉ VYUŽITIE

PRÍPUSTNÉ FUNKCIE

Dominantné (primárne) funkcie:

- trvalé bývanie v rodinných domoch,
- zeleň súkromných záhrad

Vhodné (konvenujúce) funkcie:

- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň
- nevyhnutné odstavné plochy pre automobily

NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE

- výroba, 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

DOPLŇUJÚCE USTANOVANIA:

- parkovanie užívateľov bytov a zariadení vybavenosti musí byť riešené na vlastnom pozemku,

RODINNÉ DOMY S KOMERČNÝMI AKTIVITAMI RDK

CHARAKTERISTIKA: rodinný dom je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovia. Funkcia bývania je doplnená komerčnou občianskou vybavenosťou v prízemí.

FUNKČNÉ VYUŽITIE

PRÍPUSTNÉ FUNKCIE

Dominantné (primárne) funkcie:

- trvalé bývanie v rodinných domoch,
- zeleň súkromných záhrad

Vhodné (konvenujúce) funkcie:

- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň
- nevyhnutné odstavné plochy pre automobily

Podmienečne vhodné (prípustné) funkcie:

- zariadenia obchodu, verejného stravovania a nerušiacich služieb pre obyvateľov územia,
- malé ubytovacie zariadenia, ktoré svojím objemom, výškou a úžitkovou plochou nepresahujú rozsah stanovený vyhláškou 83/76 Z.z. v znení neskorších predpisov
- malé zariadenia administratívy

NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE

- výroba, 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

DOPLŇUJÚCE USTANOVANIA:

- parkovanie užívateľov bytov a zariadení vybavenosti musí byť riešené na vlastnom pozemku,

ZARIADENIA TECHNICKEJ INFRAŠTRUKTÚRY TI

CHARAKTERISTIKA: zariadenia technickej infraštruktúry predstavujú objekty technickej vybavenosti nevyhnutné pre zásobovanie územia elektrickou energiou

FUNKČNÉ VYUŽITIE

Dominantné funkcie:

- stavby a zariadenia pre zásobovanie elektrickou energiou

Vhodné (konvenujúce) funkcie:

- parkoviská,
- doplnkové skladovacie plochy,
- doplnkové údržbárske a opravárenské aktivity,
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň

Nepripustné funkcie:

- bývanie v akejkoľvek podobe,
- zariadenia občianskej vybavenosti v akejkoľvek podobe.

4.2. Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia a spôsob napojenia

Umiestnenie verejného dopravného vybavenia je zrejmé z grafickej časti územného plánu zóny. Verejné technické vybavenie musí byť situované na verejných pozemkoch. Siete technického vybavenia sú umiestnené pod telesami cestných komunikácií zóny.

Pripojenie stavebného pozemku na cestnú sieť je základnou podmienkou na umiestnenie stavby na pozemku. Návrh trasovania cestných komunikácií je v grafickej časti - výkres dopravy. Každá stavba musí byť prístupná z cesty, miestnej komunikácie alebo z účelovej komunikácie.

Každý stavebný pozemok je napojený na siete technického vybavenia, ktorých trasy sú zakreslené v grafickej časti územného plánu zóny. Každá stavba musí byť napojená na verejný vodovod, kanalizáciu.

4.3. Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch s určením zastavovacích podmienok

4.3.1. Umiestnenie stavieb

Umiestnenie stavieb na pozemkoch je určené:

- hlavnou stavebnou čiarou
- čiarou hranice zástavby.

Hlavná stavebná čiara určuje polohu budovy či stavby vzhľadom k hranici stavebného pozemku zo strany hlavného prístupu, resp. príjazdovej komunikácie k budove. Je prienikom prevažujúcej plochy hlavného priečelia budovy či stavby s pôdorysnou rovinou stavebného pozemku. Jej dodržanie znamená, že 75% plochy uličného priečelia objektu musí spočívať na stavebnej čiare. Zvyšných 25%, s výnimkou balkónov, môže zo stavebnej čiary ustúpiť smerom do stavebného pozemku.

Čiara hranice zástavby vymedzuje prípustnú hranicu zástavby a ohraničuje priestor, vo vnútri ktorého je možné variantne riešiť hmotové utváranie stavieb a polohu ich priečelí.

Obidve čiary a ich umiestnenie na jednotlivých pozemkoch je vymedzené vo výkrese regulatívov.

4.3.2. Zeleň

Zeľň v zóne je uvažovaná ako zeľň rodinných domov a záhrad nasledovne:

- plocha pozemku medzi hlavnou stavebnou čiarou a verejnou prístupovou komunikáciou je určená na predzáhradku.
- plocha pozemku medzi čiarou hranice zástavby a hranicou pozemku je určená na súkromnú zeľň záhrad.

4.3.3. Intenzita zástavby

Intenzita zástavby na pozemkoch je určená

- koeficientom zastavanosti
- indexom podlažnosti.

Index zastavania určuje podiel plochy zastavanej objektmi k celkovej ploche pozemku.

Index podlažnosti udáva maximálne prípustný počet nadzemných podlaží zástavby s možnosťou špecifikovania podkrovných podlaží.

4.3.4. Odstupy stavieb

Vzájomné odstupy stavieb musia spĺňať všetky požiadavky urbanistické, architektonické, hygienické, protipožiarne, na denné osvetlenie a preslnenie a na zachovanie pohody bývania.

Voľný priestor medzi domami nesmie byť menšia ako 7 metrov.

Vzdialenosť rodinných domov od spoločných hraníc pozemkov nesmie byť menšia ako 2 metre.

4.3.5. Základné regulačné podmienky

Základné regulačné podmienky pre jednotlivé navrhované parcely vyjadruje nasledovná tabuľka Priestorové využitie zóny Jánošíkova.

Priestorové využitie zóny Jánošíkova

označenie regulačného bloku	č. parcely	plocha parcely	funkčné využitie	index zastavania	index podlažnosti
RB12	1	450,76	RD	0,25	1NP+S
RB11	2	1 232,69	RD	0,20	1NP+S
RB11	3	1 252,26	RD	0,20	1NP+S
RB11	4	1 252,71	RD	0,20	1NP+S
RB11	5	723,54	RD	0,20	1NP+S
RB4	6	596,09	RD	0,25	1NP+S
RB4	7	594,38	RD	0,25	1NP+S
RB4	8	590,14	RD	0,25	1NP+S
RB4	9	586,71	RD	0,25	1NP+S
RB4	10	584,43	RD	0,25	1NP+S
RB4	11	581,52	RD	0,25	1NP+S
RB4	12	581,83	RD	0,25	1NP+S
RB4	13	581,44	RD	0,25	1NP+S
RB4	14	581,61	RD	0,25	1NP+S
RB4	15	581,65	RD	0,25	1NP+S
RB4	16	581,05	RD	0,25	1NP+S
RB4	17	577,98	RD	0,25	1NP+S
RB3	18	460,90	RDK	0,30	2NP+S
RB3	19	447,59	RDK	0,30	2NP+S
RB3	20	443,09	RDK	0,30	2NP+S
RB3	21	449,62	RDK	0,30	2NP+S
RB4	22	583,20	RD	0,25	1NP+S
RB4	23	582,37	RD	0,25	1NP+S
RB4	24	583,40	RD	0,25	1NP+S
RB4	25	585,03	RD	0,25	1NP+S
RB4	26	586,98	RD	0,25	1NP+S
RB4	27	588,29	RD	0,25	1NP+S
RB4	28	589,99	RD	0,25	1NP+S
RB4	29	591,76	RD	0,25	1NP+S
RB4	30	591,63	RD	0,25	1NP+S
RB4	31	593,91	RD	0,25	1NP+S
RB4	32	597,44	RD	0,25	1NP+S
RB4	33	596,45	RD	0,25	1NP+S
RB11	34	941,06	RD	0,20	2NP+S
RB11	35	552,34	RD	0,20	2NP+S
RB11	36	550,87	RD	0,20	2NP+S

označenie regulačného bloku	č. parcely	plocha parcely	funkčné využitie	index zastavania	index podlažnosti
RB11	37	546,85	RD	0,20	2NP+S
RB11	38	1 255,28	RD	0,20	2NP+S
RB11	39	1 252,39	RD	0,20	2NP+S
RB11	40	1 305,27	RD	0,20	2NP+S
RB11	41	673,09	RD	0,20	2NP+S
RB11	42	685,32	RD	0,20	2NP+S
RB11	43	732,15	RD	0,20	2NP+S
RB10	44	678,51	RD	0,25	1NP+S
RB10	45	659,79	RD	0,25	1NP+S
RB10	46	666,47	RD	0,25	1NP+S
RB10	47	639,22	RD	0,25	1NP+S
RB10	48	624,37	RD	0,25	1NP+S
RB9	49	1 034,28	RD	0,20	1NP+S
RB9	50	989,73	RD	0,20	1NP+S
RB9	51	988,49	RD	0,20	1NP+S
RB9	52	987,68	RD	0,20	1NP+S
RB9	53	986,84	RD	0,20	1NP+S
RB7	54	622,25	RD	0,25	1NP+S
RB7	55	620,32	RD	0,25	1NP+S
RB7	56	619,82	RD	0,25	1NP+S
RB7	57	618,16	RD	0,25	1NP+S
RB7	58	617,84	RD	0,25	1NP+S
RB7	59	616,44	RD	0,25	1NP+S
RB7	60	615,50	RD	0,25	1NP+S
RB7	61	614,45	RD	0,25	1NP+S
RB7	62	613,43	RD	0,25	1NP+S
RB7	63	611,52	RD	0,25	1NP+S
RB7	64	611,08	RD	0,25	1NP+S
RB7	65	616,64	RD	0,25	1NP+S
RB1	66	446,10	RDK	0,30	2NP+S
RB1	67	448,89	RDK	0,30	2NP+S
RB1	68	449,54	RDK	0,30	2NP+S
RB1	69	442,68	RDK	0,30	2NP+S
RB7	70	607,99	RD	0,25	1NP+S
RB7	71	606,54	RD	0,25	1NP+S
RB7	72	607,29	RD	0,25	1NP+S
RB7	73	609,80	RD	0,25	1NP+S
RB7	74	610,79	RD	0,25	1NP+S
RB7	75	613,03	RD	0,25	1NP+S
RB7	76	612,38	RD	0,25	1NP+S
RB7	77	615,54	RD	0,25	1NP+S
RB7	78	615,52	RD	0,25	1NP+S
RB7	79	618,62	RD	0,25	1NP+S
RB7	80	617,40	RD	0,25	1NP+S
RB7	81	621,00	RD	0,25	1NP+S
RB9	82	701,08	RD	0,20	1NP+S
RB9	83	988,12	RD	0,20	1NP+S
RB9	84	985,42	RD	0,20	1NP+S
RB9	85	993,25	RD	0,20	1NP+S
RB9	86	961,18	RD	0,20	1NP+S
RB6	87	501,24	RD	0,30	2NP+S
RB6	88	481,79	RD	0,30	2NP+S
RB6	89	479,71	RD	0,30	2NP+S
RB6	90	479,91	RD	0,30	2NP+S
RB6	91	477,54	RD	0,30	2NP+S
RB6	92	478,26	RD	0,30	2NP+S
RB6	93	474,30	RD	0,30	2NP+S
RB6	94	493,86	RD	0,30	2NP+S
RB5	95	951,03	RD	0,20	1NP+S
RB5	96	924,64	RD	0,20	1NP+S

označenie regulačného bloku	č. parcely	plocha parcely	funkčné využitie	index zastavania	index podlažnosti
RB5	97	926,13	RD	0,20	1NP+S
RB5	98	925,44	RD	0,20	1NP+S
RB5	99	926,73	RD	0,20	1NP+S
RB5	100	926,89	RD	0,20	1NP+S
RB5	101	928,55	RD	0,20	1NP+S
RB5	102	922,89	RD	0,20	1NP+S
RB5	103	927,54	RD	0,20	1NP+S
RB5	104	926,50	RD	0,20	1NP+S
RB5	105	927,03	RD	0,20	1NP+S
RB5	106	927,85	RD	0,20	1NP+S
RB2	107	445,80	RDK	0,30	2NP+S
RB2	108	420,45	RDK	0,30	2NP+S
RB2	109	417,58	RDK	0,30	2NP+S
RB2	110	415,36	RDK	0,30	2NP+S
RB2	111	413,96	RDK	0,30	2NP+S
RB2	112	413,88	RDK	0,30	2NP+S
RB2	113	412,44	RDK	0,30	2NP+S
RB2	114	435,52	RDK	0,30	2NP+S
RB5	115	927,73	RD	0,20	1NP+S
RB5	116	927,68	RD	0,20	1NP+S
RB5	117	926,35	RD	0,20	1NP+S
RB5	118	928,86	RD	0,20	1NP+S
RB5	119	921,31	RD	0,20	1NP+S
RB5	120	929,17	RD	0,20	1NP+S
RB5	121	928,19	RD	0,20	1NP+S
RB5	122	926,90	RD	0,20	1NP+S
RB5	123	923,94	RD	0,20	1NP+S
RB5	124	927,35	RD	0,20	1NP+S
RB5	125	923,28	RD	0,20	1NP+S
RB5	126	942,93	RD	0,20	1NP+S
RB8	127	277,16	TI	0,10	1NP

Vysvetlivky:

RD – rodinné domy

RDK – rodinné domy s komerčnými aktivitami

TI – zariadenie technickej vybavenosti zásobovania elektrickou energiou

NP – počet nadzemných podlaží

NP+S – počet nadzemných podlaží s podkrovím

4.3.6. Architektonické riešenie

Architektonické riešenie jednotlivých rodinných domov je zastavovaciami podmienkami zóny Jánošíkova stanovené nasledovne:

- rodinné domy navrhovať s pultovou, sedlovou resp. polvalbovou strechou
- hrebeň strechy navrhovať kolmo na uličnú čiaru, v južnej časti riešeného územia je prípustné orientovať hrebeň strechy aj rovnobežne s uličnou čiarou (pre navrhované parcely č. 34 až 53 a 82 až 86 – vid' grafickú časť Komplexný urbanistický návrh)
- sklon strechy navrhovať 45 stupňov +/- 5 stupňov
- podkrovie rodinných domov je možné navrhovať na využitie pre bývanie
- oplotenie domov z prístupovej komunikácie navrhovať priehľadné v max výške 150 cm

- oplotenie domov medzi parcelami je možné navrhovať z nepriehľadných materiálov v max. výške 150cm

4.3.7. Dopravné napojenie

Dopravné napojenie pozemkov je stanovené nasledovne:

- každý pozemok musí byť prístupný z verejnej obslužnej komunikácie zóny alebo mestskej komunikácie
- prístupové cesty musia byť zhotovené do začatia užívania stavby
- pripojenie na pozemné komunikácie musí vyhovovať požiadavkám bezpečného užívania stavby a plynulej prevádzky na príľahlých pozemkoch
- odstavné stánie a garáže rodinného domu musia byť súčasťou vlastného stavebného pozemku

4.3.8. Napojenie na technické vybavenie

Napojenie pozemkov na zariadenia technického vybavenia musia spĺňať nasledovné podmienky:

- každý rodinný dom musí byť samostatne napojený na elektrickú sieť, na verejný vodovod pitnej vody, na verejnú kanalizačnú sieť, na plynovody (podľa zabezpečenia plynových rozvodov v zóne)
- napojenie na siete verejného technického vybavenia musia spĺňať všetky legislatívne podmienky a požiadavky príslušných noriem, čo sa musí preukázať pri územnom, resp. stavebnom konaní
- každý prestup z miestneho rozvodu technického vybavenia územia do stavby musí byť utesnený proti vnikaniu nečistôt, plynov a kvapalín
- každý rodinný dom musí byť vybavený kontajnerom/nádobou na odpad na zber komunálneho odpadu
- odvoz a likvidácia komunálneho odpadu zo zóny sa bude realizovať spôsobom, ktorý je prevádzkovo upravený v meste Malacky príslušnými vyhláškami.

4.3.9. Protipožiarne opatrenia

Protipožiarne opatrenia musia byť zabezpečené individuálne v súlade so všeobecnými legislatívnymi predpismi a normami pre každý rodinný dom, čo sa bude preukazovať pri územnom, resp. stavebnom konaní.

4.3.10. Technické požiadavky

Každý rodinný dom musí spĺňať pri výstavbe podmienky stanovené platnými predpismi na **technické požiadavky** na výstavbu ako aj všeobecné technické požiadavky na stavby.

Súčasne musí byť každý rodinný dom **nevyhnutne vybavený** nasledovnými zariadeniami:

- sociálnymi zariadeniami napojenými na verejnú technickú vybavenosť (WC, kúpeľňa)
- samostatnou kuchyňou, resp. kuchynskou linkou splňujúcou podmienky pre varenie s napojením na verejnú technickú vybavenosť
- samostatným vykurovacím systémom, ktorého emitované spaliny budú

spĺňať požiadavku na hygienu prostredia (nesmú sa uvoľňovať škodliviny v množstve, ktoré by poškodzovalo zdravie ľudí a okolie stavby a pod.).

4.3.11.Rozhodnutie o umiestnení stavby

Pre stavby rodinných domov, ktoré budú spĺňať všetky vyššie uvedené podmienky sa nebude vyžadovať rozhodnutie o umiestnení stavby.

4.3.12.Delenie a sceľovanie pozemkov

Pre zabezpečenie optimálnych stavebných pozemkov je nevyhnutné všetky parcely riešeného územia sceľiť a následne rozdeliť podľa navrhovaného členenia parciel vo výkrese regulatívov.

4.3.13.Pozemky na verejnoprospešné stavby

Zo scelených pozemkov sa vyčlenia pozemky pre verejnoprospešné stavby – cestné komunikácie a zariadenia technického vybavenia – trafostanice. Pozemky pre cestné komunikácie sa stanovia na základe grafického vyjadrenia vo výkrese regulatívov a výkrese verejného dopravného vybavenia.

5. Zoznam verejnoprospešných stavieb

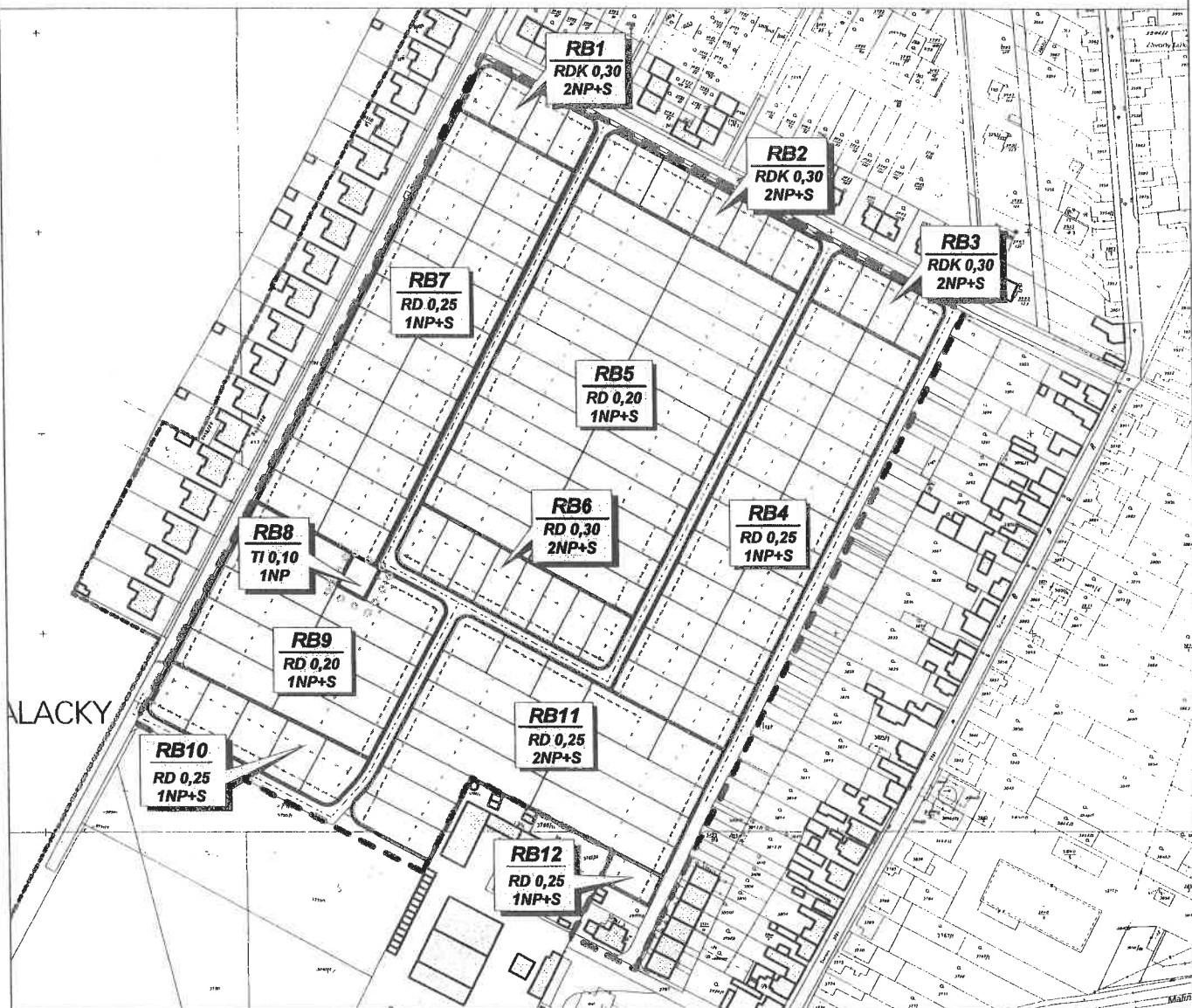
V súlade s Územným plánom mesta Malacky sa za verejnoprospešné stavby vyhlasujú všetky tie stavby, ktoré sú nevyhnutné pre výstavbu rodinných domov zóny Jánošíkova. Sú to tieto stavby:

1. Verejnoprospešné stavby technického vybavenia:
 - stavby a zariadenia na zásobovanie vodou - vodovodné rozvody v zóne Jánošíkova
 - stavby a zariadenia na odvádzanie odpadových vôd - kmeňové stoky, hlavné zberače a ostatná kanalizačná sústava,
 - stavby a zariadenia na zásobovanie plynom - miestna plynovodná STL a NTL sieť s príslušným uličným regulátorom tlaku plynu
 - stavby a zariadenia na zásobovanie elektrickou energiou - distribučné 22 kV linky a nová trafostanica
2. Cestná komunikačná sieť – mestské komunikácie vo vnútri riešenej zóny Jánošíkova.

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., nález 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 nález Ústavného súdu SR č. 217/2002 Z.z. pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť, alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť.

6. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

Schéma záväzných častí riešenia ÚPN - Z



LEGENDA

- hranica riešeného územia
- - - - hranica zastavaného územia
- hranice parciel
- ▨ existujúca zástavba
- vymedzenie regulačných blokov
- hlavná stavebná čiara (obligatórna poloha budovy k hranici stavebného pozemku)
- čiara hranice zástavby (maximálna prípustná hranica zástavby)
- osi navrhovaných komunikácií
- ochranné pásmo navrhovanej trafostanice

Regulatív pre regulačný blok

- označenie regulačného bloku
- RD - rodinné domy
 RDK - rodinné domy s komerčnými aktivitami
 TI - areál technickej vybavenosti zásobovania elektrickou energiou
- index zastavania
 index podlažnosti

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY IBV JÁNOŠÍKOVA MALACKÝ

Schéma záväzných častí ÚPN - Z

M 1:3 000

Obstarávateľ:

Mesto Malacký

Spracovateľ:

AUREX, s.r.o.

Dúbravská cesta 9, Bratislava

Riadiateľ:

Ing. arch. Ľubomír Klaučo

Hlavný riešiteľ:

Ing. arch. Vojtech Hrdina, PhD.

Zodpovedný riešiteľ:

Ing. arch. Lenka Stankovská

Dátum:

Máj 2005