



Územný plán zóny Malacky - Mayer

Zadanie

Návrh po prerokovaní

Obstarávateľ: **Mesto Malacky**

Spracovateľ: **Ing. arch. Martin Baloga, PhD.**

Osoba odborne spôsobilá na obstaranie ÚPP a ÚPD: **Ing. arch. Vlasta Cukorová**

Dátum: **január 2021**

1 OBSAH

2	Dôvody na obstaranie územného plánu	3
3	Určenie vstupných cieľov rozvoja, celkového rozvoja územia, ktoré sa má riešiť	3
4	vymedzenie riešeného územia	3
5	Požiadavky vyplývajúce z územného plánu obce na riešené územie vrátane záväznej časti	4
6	Požiadavky vyplývajúce zo širších vzťahov riešeného územia zóny k obci z hľadiska riešenia dopravy, občianskej vybavenosti a technického vybavenia	9
7	požiadavky vyplývajúce zo základných demografických, sociálnych a ekonomických údajov a prognóz	10
7.1	Obyvateľstvo	10
7.2	Ekonomické predpoklady	15
8	požiadavky na tvorbu urbanistickej kompozície	15
9	požiadavky na obnovu, prestavbu a asanácie	15
10	požadované regulačné prvky plošného a priestorového usporiadania a miery využívania pozemkov	16
11	požiadavky na ochranu a starostlivosť o životné prostredie, na ochranu a tvorbu prírody a krajiny v urbanizovanom prostredí, požiadavky na zachovanie a rozvoj prírodného a umelého prostredia	16
12	požiadavky z hľadiska ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu, prírodných zdrojov, kultúrnych pamiatok, pamiatkovo chránených území a ich ochranných pásem, území postihovaných povodňami v záujme civilnej ochrany a v záujme obrany štátu	17
12.1	Ochrana poľnohospodárskej pôdy	17
12.2	Prírodné zdroje	17
12.3	Kultúrno-historické hodnoty	17
12.4	Civilná ochrana a ochrana pred povodňami	17
12.5	Zájmy obrany štátu	18
13	požiadavky z hľadiska ochrany ložísk nerastných surovín, trás nadradených systémov dopravného a technického vybavenia územia	18
14	zhodnotenie limitov využitia pozemkov a stavieb	18
15	požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie	18
16	požiadavky na vymedzenie pozemkov na verejnoprospešné stavby	19

17	Požiadavky na varianty a alternatívy rozvoja územia, ktoré sa majú riešiť.....	19
18	Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania dokumentácie konceptu riešenia a návrhu územného plánu.....	19

2 DÔVODY NA OBSTARANIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

Mesto Malacky pristúpilo k obstaraniu územného plánu zóny z dôvodu koordinácie výstavby v rozvojovom území, pretože ide o novú štvrť. Mesto aj súčasný majitelia územia majú záujem nastaviť pravidlá pre novú výstavbu tak, aby boli v území dodržané limity pre zachovanie kvality obytného prostredia a zníženia negatívneho dopadu na životné prostredie.

- Pre spracovanie územného plánu sa vychádza z urbanistickej štúdie Mayer (Imagine development, s.r.o., 2020)
- Prieskumov a rozborov (In g. arch. Martin Baloga, PhD., 2020)
- Územný plán mesta Malacky v znení zmien a doplnkov 2017

3 URČENIE VSTUPNÝCH CIEĽOV ROZVOJA, CELKOVÉHO ROZVOJA ÚZEMIA, KTORÉ SA MÁ RIEŠIŤ

Pre územie bol zadefinovaný lokálny program v urbanistickej štúdii Mayer. Za hlavné ciele rozvoja je potrebné považovať:

- Rozvoj kvalitného urbánneho prostredia s dôrazom na obytné verejné priestranstvo
- Zohľadnenie súčasných trendov pri rozvoji bývania (komunitné bývanie, zdieľaná ekonomika)
- Posilnenie lokálnej občianskej vybavenosti a priestorov pre lokálnu prácu a služby
- Vytvorenie kvalitných verejných priestorov pre trávenie voľného času.
- Prioritný rozvoj nemotorovej dopravy

4 VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Riešené územie sa nachádza v meste Malacky, k.ú. Malacky vo východnej časti územia. Riešené územie je jedinou lokalitou východne od diaľnice D2.

Územie je vymedzené parcelnými číslami:

poradie	parcelsa	k.ú.	vlastník
1	30001/1	Malacky	GK Team, s.r.o., Cesta mládeže 18, Malacky, PSČ 901 01, SR
2	30001/4	Malacky	GK Team, s.r.o., Cesta mládeže 18, Malacky, PSČ 901 01, SR
3	30001/5	Malacky	GK Team, s.r.o., Cesta mládeže 18, Malacky, PSČ 901 01, SR
4	30001/6	Malacky	Horima s.r.o., Agátová 4D, Bratislava, PSČ 841 01, SR
5	30009/1	Malacky	Horima s.r.o., Agátová 4D, Bratislava, PSČ 841 01, SR
6	30009/2	Malacky	Horima s.r.o., Agátová 4D, Bratislava, PSČ 841 01, SR
7	30003	Malacky	Slovenská republika

5 POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE Z ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE NA RIEŠENÉ ÚZEMIE VRÁTANE ZÁVÄZNEJ ČASTI

Pre riešené územie sú platné nasledovné regulatívy územného plánu v znení zmien a doplnkov 2017 schválené uznesením č. 82/2018 zo dňa 27.9.2018:

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.

...

Výšková regulácia je daná podľa jednotlivých funkčných využití územia nasledovne:

- Maximálnym počtom nadzemných podlaží,
- Maximálnou výškou objektov. 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

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.

B. REGULÁCIA ZELENÉ

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

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	Trávnik, kríky, stromy so strednou korunou
	nad 0,5 m	0,3	Trávnik, kvety, kríky

C. REGULÁCIA REKLAMNÝCH STAVIEB

Umiestňovanie reklamných stavieb v zmysle zákona č. 50/1976Z.z. §43, ods. 2, písmeno b) c) nie je v k.ú. mesta Malacky možné.

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.

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 (+ 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
- 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.

Podmiennečne 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*

13. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

Verejnoprospešnými stavbami v riešenom území sú cestné komunikácie.

Zároveň budú verejnoprospešnými stavbami všetky verejné inžinierske siete.

V zmenách a doplnkoch č. 7 pre lokalitu č. 6 (VZN č. 7/2013) je záväzne stanovené:

Ďalšie záväzné podmienky pre spracovanie následnej projektovej dokumentácie:

- Na celom území mesta Malacky musí byť pre funkčné bloky väčšie ako 5000 m² vypracovaná urbanistická štúdia, ktorá bude lokalitu riešiť ako celok, v súlade s požiadavkami § 4 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (ďalej len stavebný zákon). Obsah a rozsah urbanistickej štúdie bude určený v zadaní, ktoré spracuje investor a ku ktorému bude mesto Malacky dávať súhlas podľa § 4 ods. 3 stavebného zákona. Táto štúdia bude prerokovaná primerane podľa § 21 stavebného zákona, pričom rozsah prerokovania bude stanovený mestom Malacky pri vydávaní súhlasu k zadaniu urbanistickej štúdie. Štúdia musí definovať zásady a regulatívy podrobnejšieho priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, musí riešiť napojenia na verejné dopravné a technické vybavenie územia vrátane kapacitného posúdenia napojenia na verejné dopravné a technické vybavenie územia a musí rešpektovať plánované zámery rozvoja dopravnej a technickej infraštruktúry.
- Pre budúcu bytovú výstavbu rešpektovať hranicu danú izolíniou pre hlukový indikátor v súlade s vyhl. MZ č. 549/2007 Z.z. Ku komplexnému posúdeniu území určených na funkciu bývania v rámci ďalších stupňov dokumentácie predložiť podrobné hlukové štúdie.

- Pre lokalitu č. 6 firmy FUNDUS-u s.r.o. v zastúpení firmami LOMAL s.r.o., GK Team s.r.o. a INTERPANE Slovensko s.r.o.¹ - Zmena funkčného využitia pozemkov parcela č. 30001/1, 30001/2, 30001/3, 30001/4, 30001/5, 30001/6 a 30009 z funkcie VK - priemysel na funkčné využitie bývanie - rodinné domy a bytové domy BR a BB) s využitím platného regulatívu územného plánu – sa stanovuje podmienka spracovať pre túto lokalitu návrh na posudzovanie vplyvov na životné prostredie (EIA) a následne územný plán zóny. V rámci územného plánu zóny rozdeliť navrhované územie na menšie funkčné bloky, ktoré budú spĺňať požiadavky na novovznikajúce lokality, pričom zóna bude dotknuté územie riešiť ako celok s umiestnením verejnej a občianskej vybavenosti ako aj podiel parkových plôch rekreácie a športu.

Požiadavky:

5.1. Rešpektovať regulatívy vyplývajúce z územného plánu mesta

6 POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE ZO ŠIRŠÍCH VZŤAHOV RIEŠENÉHO ÚZEMIA ZÓNY K OBCI Z HĽADISKA RIEŠENIA DOPRAVY, OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI A TECHNICKÉHO VYBAVENIA

Riešené územie je pomerne odľahlé od zastavaného územia mesta a oddelené diaľnicou D2, ktorá vytvára pomerne silnú bariéru. V súčasnosti je územie prepojené cestou II/143, kde sa nachádza aj zastávka SAD.

Z územného plánu mesta vyplýva trasovanie cyklotrasy v južnej časti ponad diaľnicu D2.

V území sa v súčasnosti nachádza:

- VN 22 kV vzdušné elektrické vedenie

V kontakte s riešeným územím sa nachádza:

- Existujúci vodovod DN500 – jedná sa o prívodné potrubie Malacky Rohožník. Na trase existujúceho vodovodu sú osadené armatúrne šachty. Z exist. vodovodu DN500 je vedený vodovod DN80 ktorý zásobuje vodou existujúcu časť priemyselného areálu. Predpokladaný tlak v bode prepojenia DN500 na DN80 sa pohybuje do 0,35MPa
- existujúca kanalizácia z existujúceho priemyselného areálu. Táto kanalizácia nemá dostatočnú kapacitu na odvádzanie splaškových odpadových vôd z navrhovaného riešeného územia.
- Metalický kábel
- Optický kábel

Nakoľko je riešené územie v súčasnosti nezastavané, nenachádza sa tam žiadna občianska vybavenosť.

¹ K dátumu spracovania zadania vlastníci podľa kap. 4

Požiadavky

- 6.1. Navrhnuť rozšírenie inžinierskych sietí v súlade s platnými STN, prípadne ich úpravu na potrebné kapacity.
- 6.2. Doplniť napojenie cyklotrasou a trasou pre peších, tak aby vytvárali vzájomne prepojenú sieť aj s existujúcimi trasami vrátane parkovacích plôch pre bicykle v zmysle platnej legislatívy.
- 6.3. Prístup do nových lokalít riešiť miestnymi komunikáciami s dostatočným profilom a riešiť aspoň jednostranný chodník, prípadne riešiť obytné ulice s prioritou chodca (typu woonerf).
- 6.4. Definovať zálivy pre zastávky autobusu a vhodné umiestnenie týchto zastávok.
- 6.5. Riešiť dopravu obce, aby dopravným hlukom bol znehodnotený minimálny rozsah obytného územia a robiť všetky opatrenia na znižovanie dopravného hluku .
- 6.6. Riešiť dopravu v blízkosti školských zariadení s ohľadom na pohyb detí a tým zvýšené riziko dopravných nehôd (bezpečný prístup automobilov k školským zariadeniam, bezpečnostné zóny pred školskými zariadeniami, bezpečnosť na prechodoch cez komunikácie).
- 6.7. Navrhnuť verejné parkoviská vrátane prvkov elektromobility vo vzťahu k parkovacím miestam v zmysle platnej legislatívy.
- 6.8. Rešpektovať ochranné pásma komunikácií a obmedzenia z nich vyplývajúce, najmä ochranné pásmo diaľnice D2.
- 6.9. Rešpektovať diaľničnú križovatku Rohožník podľa dokumentácie NDS.
- 6.10. Rešpektovať šírkové usporiadanie diaľnice vrátane kolektorov.
- 6.11. Rozvody energií a trafostanice riešiť tak, aby bolo kvalitne a dostatočne zabezpečené zásobovanie elektrickou energiou.
- 6.12. Navrhnuť odkanalizovanie a čistenie odpadových vôd.
- 6.13. Navrhovať delenú kanalizačnú sústavu. Do splaškovej kanalizácie zaustiť iba splaškové vody, ostatné riešiť iným spôsobom bez zaťaženia splaškovej kanalizácie a ČOV;
- 6.14. Dažďovú vodu zachytávať v území.
- 6.15. Navrhnuť koridory pre trasovanie plynovodov.
- 6.16. Pre navrhnutý počet obyvateľov umiestniť požadovanú občiansku vybavenosť.

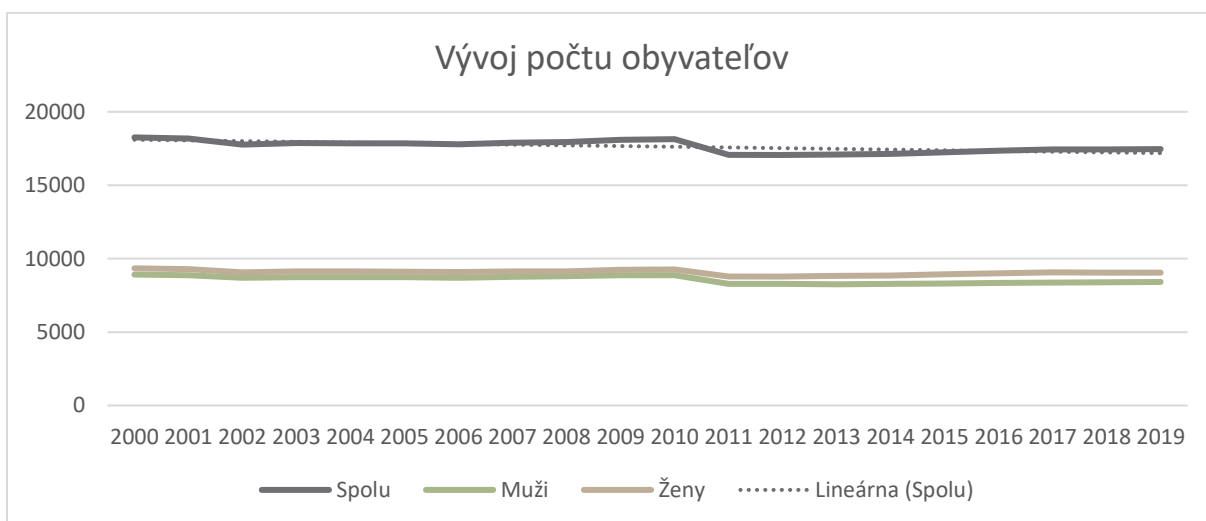
7 POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE ZO ZÁKLADNÝCH DEMOGRAFICKÝCH, SOCIÁLNYCH A EKONOMICKÝCH ÚDAJOV A PROGNÓZ

7.1 OBYVATEĽSTVO

Počet obyvateľov k 31.12. 2019: 17467

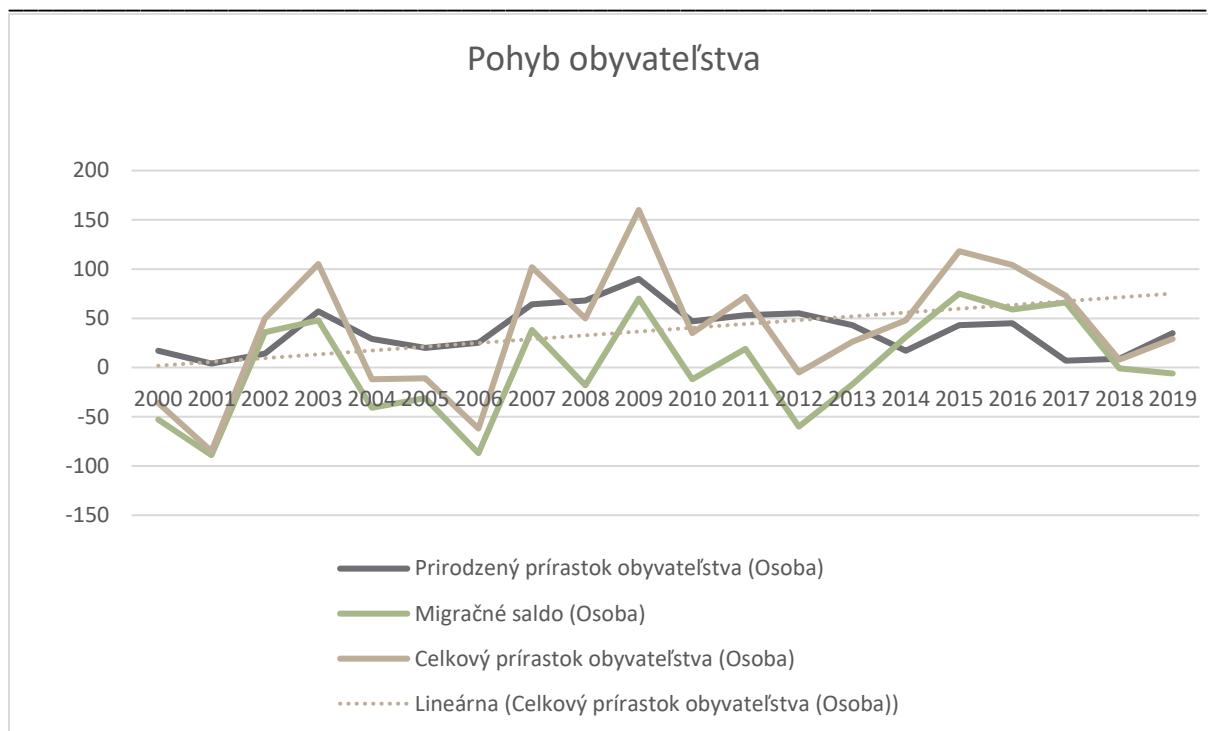
	Spolu	Muži	Ženy
2000	18257	8917	9340
2001	18172	8879	9293

	Spolu	Muži	Ženy
2002	17765	8691	9074
2003	17870	8732	9138
2004	17858	8733	9125
2005	17847	8730	9117
2006	17785	8693	9092
2007	17887	8758	9129
2008	17937	8795	9142
2009	18097	8863	9234
2010	18132	8868	9264
2011	17066	8284	8782
2012	17061	8280	8781
2013	17087	8254	8833
2014	17135	8280	8855
2015	17253	8313	8940
2016	17357	8352	9005
2017	17430	8366	9064
2018	17438	8402	9036
2019	17467	8421	9046

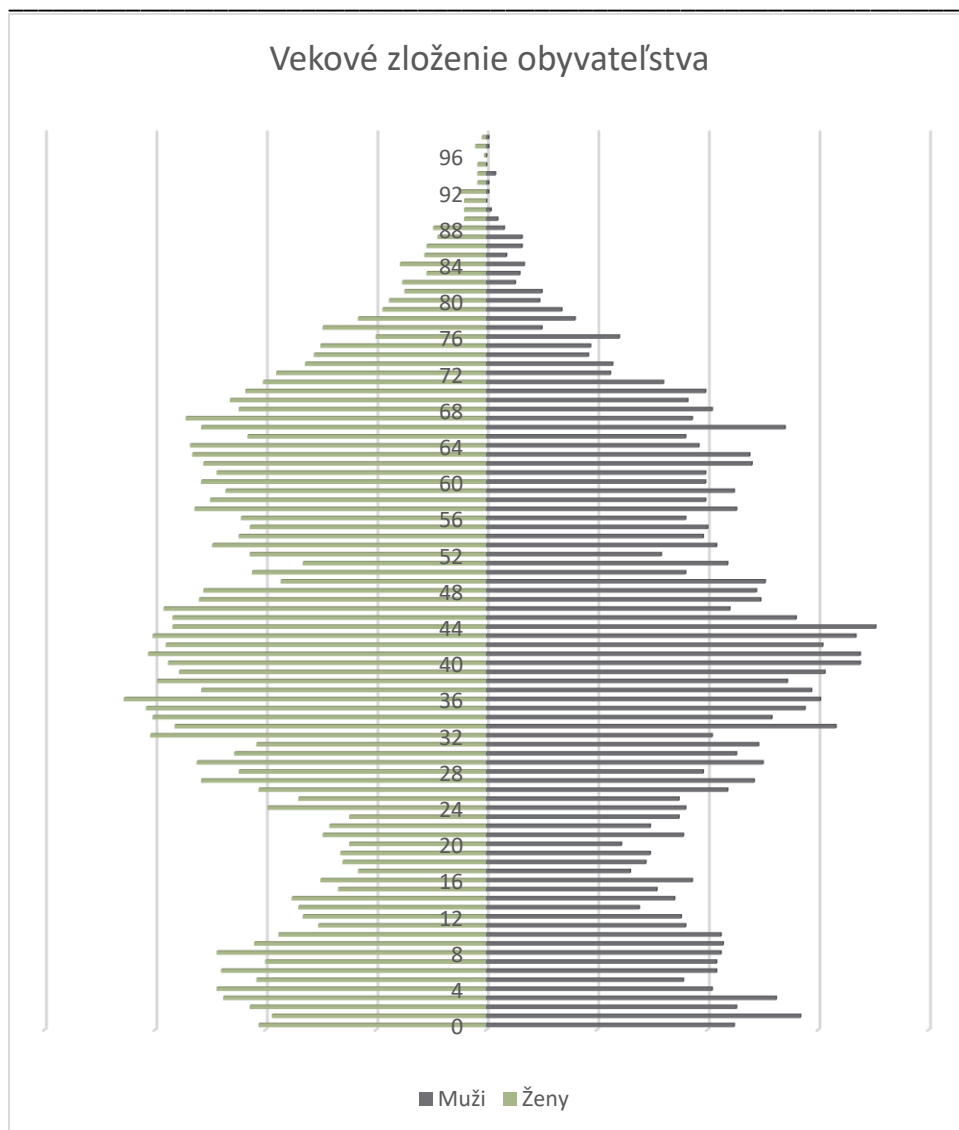


Pohyb obyvateľstva:

	Stredný (priemerný) stav trvale bývajúcего obyvateľstva (Osoba)	Narodení (Osoba)	Zomretí (Osoba)	Prirodzený prírastok obyvateľstva (Osoba)	Prist'ahovaní na trvalý pobyt (Osoba)	Vyst'ahovaní z trvalého pobytu (Osoba)	Migračné saldo (Osoba)	Celkový prírastok obyvateľstva (Osoba)	Stav trvale bývajúcего obyvateľstva na konci obdobia (Osoba)
2000	18271	167	150	17	195	248	-53	-36	18257
2001	18227	149	145	4	205	294	-89	-85	18172
2002	17679	140	125	14	432	396	36	50	17765
2003	17814	177	120	57	324	276	48	105	17870
2004	17903	170	141	29	242	283	-41	-12	17858
2005	17863	186	166	20	338	369	-31	-11	17847
2006	17853	167	141	25	328	415	-87	-62	17785
2007	17843	193	128	64	328	290	38	102	17887
2008	17896	209	141	68	311	329	-18	50	17937
2009	18070	229	139	90	339	269	70	160	18097
2010	18088	209	162	47	313	325	-12	35	18132
2011	17023	230	176	53	353	334	19	72	17066
2012	17060	198	143	55	303	363	-60	-5	17061
2013	17099	195	150	43	296	313	-17	26	17087
2014	17150	172	154	17	384	353	31	48	17135
2015	17201	203	160	43	434	359	75	118	17253
2016	17304	216	171	45	472	413	59	104	17357
2017	17367	200	193	7	467	401	66	73	17430
2018	17469	183	173	9	430	431	-1	8	17438
2019	17491	187	151	35	445	451	-6	29	17467



Vekové zloženie obyvateľstva:



Vyhodnotenie

Celkový počet obyvateľstva má mierne klesajúcu tendenciu za posledných 20 rokov, aj keď za posledných 10 rokov je trend opäť stúpajúci, čo potvrdzuje aj kladný prírastok obyvateľstva, ktorý má dokonca stúpajúcu tendenciu.

Najväčšiu skupinu obyvateľstva tvoria ľudia vo vyššom produktívnom veku (35-45) rokov a následne v postproduktívnom veku. Zloženie obyvateľstva ukazuje nepriaznivý výpadok vo veku 15 – 25 obyvateľov. Prognóza je pomerne vysoký podiel obyvateľov v dôchodkovom veku a nízky podiel obyvateľov v produktívnom veku na najbližších 10 – 15 rokov.

Z hľadiska kapacity plochy je na území vhodné umiestniť cca 4500 obyvateľov.

Požiadavky:

7.1. V území umiestniť optimálne 3500 – 4500 obyvateľov.

-
- 7.2. Súvisiacu občiansku vybavenosť navrhnuť primerane počtu obyvateľov vrátane služieb pre mladé rodiny a starších ľudí.**
 - 7.3. Územie nesegregovať a prepojiť jednotlivé skupiny obyvateľstva.**
 - 7.4. Sociálne vybavenie územia prispôbiť predpokladanej skladbe obyvateľstva (predškolské zariadenia, služby pre seniorov)**

7.2 EKONOMICKÉ PREDPOKLADY

Územie je v zmysle územného plánu navrhnuté najmä pre bývanie s doplnkovou občianskou vybavenosťou. Bez plôch pre výrobu alebo čistú občiansku vybavenosť.

Požiadavky:

- 7.5. V území neumiestňovať veľkoplošné zariadenia občianskej vybavenosti.**
- 7.6. Pri umiestňovaní občianskej vybavenosti uprednostniť najmä obchod a služby integrované predovšetkým do objektov bývania.**

8 POŽIADAVKY NA TVORBU URBANISTICKEJ KOMPOZÍCIE

Územie je v súčasnosti nezastavané. V kontakte s riešeným územím je areál hospodárskeho dvora v postupnej prestavbe s orientáciou na bývanie, obchod a služby. Susedné pozemky sú zalesnené. Terén je rovinatý. Nemá žiadnu výškovú kompozičnú dominantu.

Hmotovou dominantou je park s kaštieľom umiestnený ale za diaľnicou, kde sa nachádza aj v podstate celé mesto Malacky, ako nadradená urbánna štruktúra.

Požiadavky:

- 8.1. Riešenie územia urbanisticky orientovať na centrum mesta prirodzeným prepojením s existujúcou urbanistickou štruktúrou.**
- 8.2. Navrhnuť priehľady do krajiny**
- 8.3. Rešpektovať transformujúci sa areál hospodárskeho dvora**
- 8.4. Klásť dôraz na kvalitné riešenie verejného priestoru vrátane zhromažďovacích plôch pre trávenie voľnočasových aktivít. (námestí, parkov a detských ihrísk)**
- 8.5. Ochranné pásmo diaľnice riešiť ako zelenú bariéru.**
- 8.6. Rešpektovať ochranné pásmo lesa a obmedzenie z neho vyplývajúce,**

9 POŽIADAVKY NA OBNOVU, PRESTAVBU A ASANÁCIE

Územie je nezastavané. Nie sú požiadavky na obnovu, prestavbu alebo asanáciu v území.

10 POŽADOVANÉ REGULAČNÉ PRVKY PLOŠNÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A MIERY VYUŽÍVANIA POZEMKOV

Pri riešení intenzity zástavby územia vychádzať z platných regulatívov územného plánu. Nakoľko je jedným z cieľov vytvorenie kvalitného obytného prostredia, tak sa navyše požaduje:

Požiadavky:

- 10.1. Plochy pre rodinné domy riešiť v rozličnej urbánnej štruktúre (od izolovanej extenzívnej zástavby po intenzívnu zástavbu radových rodinných domov).
- 10.2. Zástavbu regulovať vymedzením územia pre možné umiestnenie stavieb s využitím regulačných čiar (najmä stavebnú, uličnú čiaru a čiaru maximálneho zastavania).
- 10.3. Pre jednotlivé funkčné plochy špecifikovať stavby v zmysle platnej legislatívy, ktoré je možné na jednotlivé plochy umiestniť.
- 10.4. Primerane navrhnuť intenzitu zastavania vhodným koeficientom.

11 POŽIADAVKY NA OCHRANU A STAROSTLIVOSŤ O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE, NA OCHRANU A TVORBU PRÍRODY A KRAJINY V URBANIZOVANOM PROSTREDÍ, POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE A ROZVOJ PRÍRODNÉHO A UMELÉHO PROSTREDIA

Riešené územie je v kontakte so SKUEV0219 Malina. Celé územie má pomerne veľké zastúpenie ekostabilizačných prvkov s priaznivou kvalitou priestorovej štruktúry krajiny. Tok Malina zároveň predstavuje jadro regionálneho biocentra. Celý lesný masív je nadregionálnym biokoridorom.

Samotné územie je s vysokou hladinou spodnej vody.

Najbližšími prvkami ÚSES na regionálnej úrovni sú regionálne biocentrum RBc Malacky – Široké, Malacké rybníky a nadregionálny biokoridor Malacky – Široké – Orlovské vršky. **Požiadavky:**

- 11.1. V kontakte s územím európskeho významu neumiestňovať funkcie a technologické zariadenia, ktoré by mohli mať naň negatívny dopad.
- 11.2. Rešpektovať blízkosť územia európskeho významu, nepovažovať prírodné územie za rekreačné zázemie riešeného územia. Navrhnuť dostatočné rekreačné zázemie pre rekreáciu v rámci riešeného územia.
- 11.3. Rešpektovať prirodzený charakter krajiny, v území umiestňovať len autochtónne taxóny zelene.
- 11.4. Zadržiavať vodu v krajine. Hospodárením s dažďovou vodou nemeniť vodný režim toku Malina, nevysušovať územie.
- 11.5. Aplikovať Stratégiu adaptácie Slovenskej republiky na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy

12 POŽIADAVKY Z HĽADISKA OCHRANY POĽNOHOSPODÁRSKEHO PÔDNEHO FONDU A LESNÉHO PÔDNEHO FONDU, PRÍRODNÝCH ZDROJOV, KULTÚRNYCH PAMIATOK, PAMIATKOVO CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ A ICH OCHRANNÝCH PÁSEM, ÚZEMÍ POSTIHOVANÝCH POVODŇAMI V ZÁUJME CIVILNEJ OCHRANY A V ZÁUJME OBRANY ŠTÁTU

12.1 OCHRANA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY

V území sa nachádzajú regozeme modálne a kultizemné silikátové ľahké a kambizeme modálne a kultizemné kyslé ľahké, sprievodné podzoly modálne a kambizemné ľahké, lokálne v depresiach gleje ľahké; z nekarbonátových viatych pieskov. V kontakte s tokom Malina čiernice kultizemné ľahké, sprievodné čiernice kultizemné stredné, čiernice glejové ľahké a gleje ľahké, lokálne čiernice modálne; prevažne z ľahkých nekarbonátových aluviálnych sedimentov. Lesné pôdy sa v riešenom území nenachádzajú.

Požiadavky

- 12.1. Zabezpečiť ochranu pôdneho krytu pred vodnou a veternou eróziou najmä umiestňovaním ekosystémových prvkov.

12.2 PRÍRODNÉ ZDROJE

V riešenom území nie je evidované prieskumné územie ani ložisko nerastných surovín.

12.3 KULTÚRNO-HISTORICKÉ HODNOTY

V území nie sú evidované kultúrne pamiatky, ani ich ochranné pásma. Nie je evidovaná ani archeologická lokalita.

Požiadavky

- 12.2. Stanoviť regulatívom postup pri odkrytí archeologickej lokality.

12.4 CIVILNÁ OCHRANA A OCHRANA PRED POVODŇAMI

Na uvedené územie nie je požiadavka špeciálnych úkrytov a nie je evidované ako plocha s povodňovým ohrozením a rizikom.

Požiadavky

- 12.3. Zpracovať výstupy z plánu civilnej ochrany obyvateľstva a primerane dopracovať v rámci riešeného územia.

12.5 ZÁUJMY OBRANY ŠTÁTU

V predmetnom území sa nenachádzajú zariadenia obrany štátu. Priamo však susedí s vojenským obvodom Záhorie.

Požiadavky

- 12.4. Neumiestňovať funkcie a zariadenia, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť prevádzku vo vojenskom obvode.

13 POŽIADAVKY Z HĽADISKA OCHRANY LOŽÍSK NERASTNÝCH SUROVÍN, TRÁS NADRADENÝCH SYSTÉMOV DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

V riešenom území nie je evidované prieskumné územie ani ložisko nerastných surovín.

V kontakte s riešeným územím prechádza diaľnica D2 s ochranným pásmom 100 m. Na križovatke s cestou II/143 je plánovaná diaľničná križovatka.

Požiadavky

- 13.1. Rešpektovať obmedzenia vyplývajúce z ochranného pásma diaľnice.
- 13.2. Rešpektovať územnú rezervu požadovanú pre diaľničnú križovatku.

14 ZHODNOTENIE LIMITOV VYUŽITIA POZEMKOV A STAVIEB

Za základné limity pre využitie pozemkov a stavieb je potrebné považovať obmedzenia vyplývajúce z regulatívov územného plánu mesta Malacky. Iné špecifické obmedzenia pre riešené územie sú uvedené v ostatných požiadavkách zadania. Ide predovšetkým o obmedzenie vyplývajúce z ochrany ekologickej stability susediacich území a obmedzenia vyplývajúce z vojenského obvodu Záhorie.

15 POŽIADAVKY NA STAVBY UŽÍVANÉ OSOBAMI S OBMEDZENOU SCHOPNOSŤOU POHYBU A ORIENTÁCIE

Okrem všeobecných požiadaviek vyplývajúcich z platnej legislatívy a príkladov dobrej praxe je pri riešení územia prihliadať predovšetkým na:

Požiadavky:

- 15.1. Bezbariérové a bezpečné riešenie križovatiek predovšetkým požiadavkou na nábehy, osvetlenie a vodiace línie.
- 15.2. Územie všeobecne riešiť tak, aby bola umožnená prirodzená orientácia najmä hierarchizáciou priestorov prostredníctvom ich stvárnenia a priestorového riešenia.

16 POŽIADAVKY NA VYMEDZENIE POZEMKOV NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

Z nadradených územnoplánovacích dokumentácií je potrebné rešpektovať diaľnicu vrátane plánovanej križovatky, cestu II/143, cykloturistickú trasu

a trasy inžinierskych sietí.

Požiadavky

- 16.1. Rešpektovať existujúce požiadavky na verejnoprospešné stavby vyplývajúce z nadradených územnoplánovacích dokumentácií.**
- 16.2. Stanoviť verejnoprospešné stavby na dopravnú a technickú infraštruktúru a na infraštruktúru, ktorá svojim charakterom môže vyžadovať pre realizáciu a stavebno-technickú údržbu využitie ustanovení pre umiestňovanie verejnoprospešných stavieb. Najmä verejne priestranstvá, parky a pod.**

17 POŽIADAVKY NA VARIANTY A ALTERNATÍVY ROZVOJA ÚZEMIA, KTORÉ SA MAJÚ RIEŠIŤ

Nepožaduje sa variantné riešenie územia.

18 POŽIADAVKY NA ROZSAH A SPÔSOB SPRACOVANIA DOKUMENTÁCIE KONCEPTU RIEŠENIA A NÁVRHU ÚZEMNÉHO PLÁNU.

Dokumentáciu je potrebné riešiť v rozsahu vyžadovanom platnou legislatívou². Návrh dokumentácie bude pozostávať:

Text

Smerná časť

Záväzná časť

Grafika

1. Širšie vzťahy (M1:5000)
2. Komplexný urbanistický návrh priestorového usporiadania a funkčného riešenia (M 1:1000)
3. Dopravné vybavenie (M 1:1000)

² Zákon 50/1976 Z.z., vyhláška 55/2001

-
4. Technické vybavenie (za účelom prehľadnosti je možné výkres rozdeliť na viacero mapových elaborátov) (M 1:1000)
 5. Priestorová a funkčná regulácia (M 1:1000)

Grafická časť bude vypracovaná na podklade katastrálnej mapy.

Dátová časť bude spracovaná vo formáte ESRI .shp v súradnicovom systéme EPSG 5514.