

---

# ÚZEMNÝ PLÁN MESTA MALACKY

## Textová časť

---

ZMENA A DOPLNOK Č. 9/2021

SPRACOVATEĽ:	ING. ARCH. MARTIN BALOGA, PHD.
OSOBA ODBORNE SPÔSOBILÁ PRE OBSTARÁVANIE ÚPP A ÚPD:	ING. ARCH. VLASTA CUKOROVÁ
OBSTARÁVATEĽ:	MESTO MALACKY
DÁTUM:	február 2022
ETAPA:	upravený návrh po prerokovaní

---

## A SPRIEVODNÁ SPRÁVA ZMENY A DOPLNKU

---

### A.1 OBSAH

ZMENA A DOPLNOK Č. 9/2021 .....	0
A Sprievodná správa zmeny a doplnku .....	1
A.1 Obsah.....	1
A.2 Základné údaje .....	2
A.3 Súlad s úpd vyššieho stupňa a zadáním ÚPN mesta Malacky .....	2
A.4 Hlavné ciele riešenia zmeny a doplnku územného plánu .....	2
A.5 Zhodnotenie územia podľa spracovanej a schválenej úpd a vyhodnotenie dopadu na územný rozvoj.....	3
A.5.1 Návrh funkčného využitia územia .....	3
A.5.2 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov.....	7
A.5.3 Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami ..	7
A.5.4 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia.....	7
A.5.5 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie .....	7
A.5.6 Vyhodnotenie dôsledkov stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde ....	8
B Zmeny v sprievodnej správe .....	9
C Zmeny v záväznej časti.....	10

## A.2 ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Zmena a doplnok č. 9/2021 je vypracovaný na základe požiadavky mesta Malacky

Názov dokumentácie:	Zmena a doplnok č. 9/2021 ÚPN Malacky
Etapa:	Upravený návrh po prerokovaní
Obstarávateľ:	Mesto Malacky
Osoba odborne spôsobilá na obstaranie ÚPP a ÚPD:	Ing. arch. Vlasta Cukorová
Spracovateľ:	Ing. arch. Martin Baloga, PhD., autorizovaný architekt SKA, reg. č. 2090AA
Dátum:	február 2022

## A.3 SÚLAD S ÚPD VYŠŠIEHO STUPŇA A ZADANÍM ÚPN MESTA MALACKY

Zmena a doplnok č. 9/2021 rešpektuje záväzné regulatívy funkčného a priestorového usporiadanie územia a verejnoprospešné stavby, ktoré sa vzťahujú na riešené územie, z ÚPN Bratislavského samosprávneho kraja v znení zmien a doplnkov č. 1, Zmeny a doplnky č.1 ÚPN R BSK boli schválené Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja dňa 29.09.2017 uznesením č. 94/2017 a ich záväzná časť bola vyhlásená VZN BSK č 3/2017 zo dňa 29.09.2017 s účinnosťou od 26.10.2017.

Návrh zmeny UPN-O je v súlade so zadaním UPN mesta Malacky, ktoré bolo schválené dňa 30.03.1999 uznesením č. 27/1999.

## A.4 HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA ZMENY A DOPLNKU ÚZEMNÉHO PLÁNU

Vymedzenie lokalít a popis zmien:

Označenie lokality	Popis	Pôvodná regulácia	Navrhovaná regulácia
<b>Z1</b>	Zmena funkčného využitia na p.č. KNC 5508/25, 5508/26 a časť p.č. 5058/11 k.ú. Malacky pre účely občianskej vybavenosti - školy;	Lesopark	Školstvo AVS
<b>Z3</b>	Doplnenie plochy priemyselného areálu podľa skutočného stavu v území v priemyselnej parku juh pri diaľnici;	Parky a parkovo upravené plochy	Priemyselná regulácia VP
<b>Z4</b>	Vymedzenie záhradkárskych osád podľa stavu v území	Rodinné domy BR	Záhradkárska osada
<b>Z5</b>	Vymedzenie stabilizovaných území	-	-
<b>Z6</b>	Doplnenie VPS – pamätihodnosť	-	-

*Pozn. Lokalita Z2 vypustená v procese prerokovania.*

## Zmeny v texte záväznej časti

- V záväznej časti dochádza k doplneniu a úpravám niektorých regulatívov v súlade s úpravami v oblasti bývania;
- zmena v regulácii reklamných stavieb, pričom dochádza k spresneniu regulácie;
- definovanie záhradkárskych osád;
- doplnenie VPS;
- zmena v započítaní indexu zelene.

## Zmeny v grafickej časti

- vyznačenie zmeny funkčných plôch;
- doplnenie označenia záhradkárskych osád;
- vyznačenie záberov lesnej pôdy.

Navrhovaná zmena nemení dopravnú ani technickú infraštruktúru v zmysle platného územného plánu. Zmena je v súlade s hlavnými zásadami urbanistickej koncepcie v území.

## **A.5 ZHODNOTENIE ÚZEMIA PODĽA SPRACOVANEJ A SCHVÁLENEJ ÚPD A VYHODNOTENIE DOPADU NA ÚZEMNÝ ROZVOJ**

Schválenie Územného plánu mesta Malacky – dňa 28.10.2002 uznesením č. 112/2002

Schválenie VZN č. 112/2002 dňa 28.10.2002, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť územného plánu s účinnosťou od 15.11.2002

### **A.5.1 Návrh funkčného využitia územia**

#### **A.5.1.1 Bývanie**

Pre bývanie sa upravuje štruktúra pri plochách čistého bývania v rodinných domoch (BR) a plochách zmiešaného bývania, výroby a služieb (BZ), kde sa vylučujú iné formy bývania (predovšetkým bytové domy) a bývanie v rodinných domoch sa obmedzuje na dvojgeneračné bývanie v rodinnom dome s dvomi bytovými jednotkami.

Pre ostatné funkčné plochy pre bývanie ostáva štruktúra zmiešaného bývania v bytových a rodinných domoch.

Pridáva sa nová plocha pre bývanie s obmedzením výšky do 2 nadzemných podlaží.

#### **Plochy čistého bývania – bytové domy**

##### **ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:**

*Územie mestského bloku slúži na bývanie a predstavuje ho predovšetkým hromadná bytová zástavba. Všetky objekty vo funkčnej ploche musia spĺňať reguláciu max. počtu nadzemných podlaží do 6 nadzemných podlaží (+ 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 vo viacpodlažných bytových domoch

##### **Vhodné funkcie**

- malopodlažné bytové domy
- zariadenia obchodu, verejného stravovania a nerušiacich služieb pre obyvateľov územia v parteri obytných budov,
- malokapacitné zariadenia cirkevné, kultúrne, sociálne, zdravotné, športové, predškolské a školské,
- ihriská a telocvične pre potreby obyvateľov,
- odstavné miesta a hromadné garáže slúžiace potrebe funkčného využitia,
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia,
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie a plochy trás a zastávok MHD,
- parkovo upravená líniová a plošná verejná zeleň,

**Podmienenčne vhodné (prípustné) funkcie**

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

**NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

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

**DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:**

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

**A.5.1.2 Občianska vybavenosť**

Zmena funkčného využitia predstavuje zmenu z plochy Lesopark na Plochu verejného vybavenia - Školstvo (AVŠ), pričom pre uvedenú plochu platia nasledovné regulatívy:

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

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

AVŠ Predškolské zariadenie, základná škola, ZUŠ, Stredná škola (gymnázium, SOŠ, SOU a pod.),

AVZ Zariadenia sociálnej a zdravotníckej starostlivosti,

AVK Kultúra, osвета, sakrálna a cirkevné stavby,

AVT Zariadenia telovýchovy a športu,

AVOS Ostatné zariadenia verejného vybavenia,

**ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:**

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

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

### **FUNKČNÉ VYUŽITIE: PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

#### **Dominantné funkcie**

- predškolské a školské areály a zariadenia (materské školy, základné školy, stredné školy, špecializované a osobitné školy),
- vysoké školy a vedecko-výskumná základňa,
- zdravotnícke a sociálne zariadenia,
- športové areály a zariadenia,
- nekomerčné zariadenia kultúry a osvetu, obchodné, kancelárske a správne budovy (s prevahou orgánov štátu a mesta),
- sakrálna a cirkevné stavby,
- služobné byty v maximálnom rozsahu do 300 m<sup>2</sup> celkovej hrubej podlažnej plochy na jeden areál

#### **Vhodné funkcie**

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

#### **Podmienečne vhodné (prípustné) funkcie**

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

### **NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

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

**DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:**

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

**A.5.1.3 Výroba**

Upravuje sa plocha výroby (VP) na základe skutočného stavu v území. Navrhovaná maximálna výška je 9 m. Pre túto zmenu nedochádza k záberu poľnohospodárskej pôdy. Rešpektuje sa ochranné pásmo diaľnice.

**ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:**

Na území mestského bloku sú umiestnené predovšetkým väčšie, najmä jestvujúce, zariadenia výroby, skladov a výrobných služieb, u ktorých sa predpokladá dlhodobá stabilita tejto funkcie. Všetky objekty vo funkčnej ploche musia spĺňať reguláciu max. výšky objektu do 20 metrov, ak v grafickej časti tohto územného plánu nie je stanovená špecifická max. výška objektov vo funkčnej ploche.

**FUNKČNÉ VYUŽITIE: PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:****Dominantné funkcie**

- plochy a zariadenia priemyselnej výroby všetkých druhov,
- ľahký priemysel, ktorý nebude mať negatívne dopady na životné prostredie a bývanie

**Vhodné funkcie**

- plochy a zariadenia komunálnej a stavebnej výroby,
- sklady a skladovacie plochy,
- obchodné, kancelárske a správne budovy,
- služobné byty v maximálnom rozsahu do 300 m<sup>2</sup> celkovej hrubej podlažnej plochy na jeden areál
- čerpacie stanice pohonných hmôt,
- odstavné miesta a garáže,
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia,
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie a plochy trás a zastávok MHD,
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň,

**Podmienečne vhodné (prípustné) funkcie**

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

**NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

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

**DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:**

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

**A.5.2 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov**

Ochranné pásma technickej a dopravnej vybavenosti tak, ako sú definované v ÚPN mesta Malacky ostávajú bezozmeny.

Východná časť mesta Malacky zasahuje do ochranného pásma kužeľovej plochy letiska Kuchyňa.

Vnútorňý okraj ochranného pásma kužeľovej plochy je totožný s vonkajším okrajom ochranného pásma vodorovnej roviny a stúpa od jeho okraja so sklonom 1:25 (/4%) až do dosiahnutia výšky 100 m nad vodorovnou rovinou s výškovým obmedzením stavieb od 335 m.n.m B.p.v. do 345 m.n.m B.p.v. Táto výška je neprekročiteľná. Predmet zmeny a doplnku do uvedeného ochranného pásma nezasahuje.

**A.5.3 Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami**

Navrhovaná zmena nemá vplyv na záujmy obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami.

V ďalšom stupni projektovej dokumentácie (projekte stavby pre územné, resp. stavebné konanie) požadujeme zahrnúť najmä riešenie zabezpečenie vyhovujúcich zdrojov vody na hasenie požiarov a odberných miest vhodných na odber vody na hasenie mobilnou hasičskou technikou alebo jej vecnými prostriedkami v súlade s požiadavkami najmä § 4 až 9 vyhl. MV SR č. 699/2004 Z. z. o zabezpečovaní stavieb vodou na hasenie požiarov.

**A.5.4 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia**

Návrh verejného dopravného ani technického vybavenia sa nemení.

**A.5.5 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie**

Zmena nemá zásadný vplyv na kvalitu životného prostredia. Rozšírenie zastavateľného územia na úkor lesoparku nezasahuje do chránených území, ani ich ochranných pásiem ani do území cenných z hľadiska ekologickej stability.

Prehodnotenie koeficientu zelene sa týka najmä centrálnej mestskej zóny, ktorá má v súčasnosti nižší podiel zelene, najmä v súvislosti s vyššou zastavanosťou (pri intenzívnej zástavbe cca 0,5) a k nej pridružených spevnených plôch.

**A.5.5.1 Radónové riziko**

Sledované územie patrí do oblasti s nízkym radónovým rizikom.

**A.5.5.2 Seizmicita územia**

Územie sa nachádza v oblasti recentných vertikálnych pohybov zemskej kôry v rozsahu -0,5 – +0,5 mm za rok. Seizmické ohrozenie v hodnotách makroseismickej intenzity pre 90 % pravdepodobnosť nepresiahnutia počas 50 rokov je 6-7 ° MSK-64, seizmické ohrozenie územia v hodnotách špičkového zrýchlenia na skalnom podloží pre 90 % pravdepodobnosť nepresiahnutia počas 50 rokov je 0,80 – 0,99 m.s<sup>-2</sup>.

**A.5.5.3 Zosuvné územia**

V území neboli zistené prírodné stresové (geodynamické) javy nad rámec bežných prejavov v krajine, územie je z geodynamického hľadiska stabilné, bez náchylnosti na zosuvy.

**A.5.5.4 Hluk**

Územia citlivé na hluk sú doplnené v lokalitách Z.1 – školy a Z.2 – bývanie. Ostatné územia pre bývanie a rekreáciu, ktorých sa zmena a doplnok dotýka, sú existujúcimi územiami.

Ako zdroje hluku sú v riešených lokalitách identifikované najmä:

**Najviac relevantné:**

- Diaľnica D2 ( pre plochu bývania < 200 m, pre plochu školy 200 - 400 m)
- Cesta II/143 (pre obe lokality < 200 m )

**Ostatné, ktoré na vzhľadom na vzdialenosť ( > 1 km ), nie sú relevantné:**

- Cesta I/2
- Cesta II/502
- Vojenský obvod a letisko Kuchyňa
- Priemyselná zóna
- Železnica

**A.5.6 Vyhodnotenie dôsledkov stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde**

Poľnohospodárska pôda sa nezaberá. Dochádza k záberu lesnej pôdy.

Označenie lokality	L1/2021
Výmera	1,7680 ha
Parcela	5508/25, 5508/26, 5508/11
k.ú.	Malacky
Druh pozemku	Lesná pôda
LHC	VLM Bažatnica
JPRLU	1 h 3, 1 h 2
Kategória lesa	H - hospodársky

Uvedené informácie uvádzajú stav k 16.2.2021 podľa aktuálneho KNC.

Pričom rozhodnutím č. OU-MA-PLO 2020/003428-3/Sch zo dňa 3.2.2020 boli parcely č. 5508/25 a 5508/26 v k.ú. Malacky o rozlohe 4261 m<sup>2</sup> vyňaté z lesných pozemkov.

Celková plocha na vyňatie z p.č. 5508/11 predstavuje 1,7680 ha – 0,4261 = **1,3419 ha**.

Plocha pre rozšírenie priemyselného areálu nie je poľnohospodárskou pôdou.

---

## **B ZMENY V SPRIEVODNEJ SPRÁVE**

---

Nedochádza k zmenám v sprievodnej správe.

## C ZMENY V ZÁVÄZNEJ ČASTI

### Časť I. REGULATÍVY

- V časti A. **Regulácia výšky zástavby**

V odseku Podlažie sa text:

*„Za podzemné podlažie sa považuje každé podlažie, ktoré má úroveň podlahy v priemere nižšie ako 800 mm pod úrovňou upraveného príslušného terénu. Na výpočet aritmetického priemeru výškovej úrovne podlahy vzhľadom na terén sa uvažujú najmenej 4 reprezentatívne body po obvode posudzovaného podlažia (v prípade pravouhlého pôdorysu jeho vrcholy, v zložitejších prípadoch body s maximálnymi a minimálnymi hodnotami výškovej úrovne vzhľadom na terén). Ostatné podlažia sú nadzemné.“*

Nahrádza textom:

*„Za podzemné podlažie sa považuje podlažie, ktorého obsypaná plocha fasády pôvodným terénom je viac ako 50% celkovej plochy fasády posudzovaného podlažia.“*

- sa v tabuľke č. 1 dopĺňa riadok

22.	Záhradkárske osady	-	1
-----	--------------------	---	---

A znie

Tabuľka 1 Všeobecná regulácia maximálnej podlažnosti podľa funkčného využitia plôch:

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

15.	Plochy rekreačných areálov	RA	2
20.	Plochy areálov technickej vybavenosti	ATI	3
22.	Záhradkárske osady	-	1

- V časti **B. Regulácia zelene** sa v tabuľke č. 3 sa dopĺňa riadok:

22.	Záhradkárske osady	-	0,7
-----	--------------------	---	-----

A znie

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

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

- V časti **B. Regulácia zelene** sa v tabuľke č. 4 sa dopĺňajú riadky:

Kategória zelene	Požadovaná hrúbka substrátu	Koeficient zápočtu	Poznámka
Zeleň na budovách (zelené strechy) v centrálnej mestskej zóne	nad 1,2 m	0,8	Trávnik, kríky,
	nad 0,5 m	0,3	Trávnik, kríky
	do 0,5 m	0,15	Trávnik, sukulenty
Spevnené, vode priepustné plochy na	Bez obmedzenia	0,3	Spevnená plochy musí umožňovať vsakovanie

teréne v centrálnej mestskej zóne			(najmä zatrávnené dlaždice a pod.)
-----------------------------------	--	--	------------------------------------

A znie:

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
Zeleň na budovách (zelené strechy) v centrálnej mestskej zóne	nad 1,2 m	0,8	Trávnik, kríky,
	nad 0,5 m	0,3	Trávnik, kríky
	do 0,5 m	0,15	Trávnik, sukulenty
Spevnené, vode priepustné plochy na teréne v centrálnej mestskej zóne	Bez obmedzenia	0,3	Spevnená plochy musí umožňovať vsakovanie (najmä zatrávnené dlaždice a pod.)

- V časti **B. Regulácia zelene** sa dopĺňajú regulatívy:

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

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

- V časti **C. Regulácia reklamných stavieb** sa text
- „Umiestňovanie reklamných stavieb v zmysle zákona č. 50/1976Z.z. §43, ods. 2, písmeno b) c) nie je v k.ú. mesta Malacky možné“ nahrádza textom „Umiestňovanie reklamných stavieb s celkovou informačnou plochou väčšou ako 3 m<sup>2</sup> nie je možné ako aj nadstavby, prístavby alebo iné stavebné úpravy existujúcich reklamných stavieb.“
- V časti **D. Regulatívy funkčného využitia** sa do zoznamu mestských blokov vkladá riadok „22. Záhradkárské osady -“
- V časti **D. Regulatívy funkčného využitia** v kapitole 1. Plochy čistého bývania –rodinné domy BR sa do odseku Základná charakteristika vkladá veta: „V rodinnom dome môžu byť maximálne dve bytové jednotky“.

V odseku Funkčné využitie: Vhodné funkcie sa vypúšťa „malopodlažné bytové domy“

V odseku Funkčné využitie: Nepripustné funkcie sa dopĺňa: „malopodlažné bytové domy“

- V časti **D. Regulatívy funkčného využitia** v kapitole 5. Plochy zmiešaného bývania, výroby a služieb - BZ sa v odseku Základná charakteristika Mení výraz „nizkopodlažnou“ za „malopodlažnou“  
A vkladá sa veta: „V rodinnom dome môžu byť maximálne dve bytové jednotky“.  
  
V odseku Funkčné využitie: Vhodné funkcie sa vypúšťa „bývanie v nizkopodlažných bytových domoch“  
  
V odseku Funkčné využitie: Nepripustné funkcie sa dopĺňa: „malopodlažné bytové domy“ a vypúšťa sa výraz „viacpodlažné objekty“
- V časti **D. Regulatívy funkčného využitia** v kapitole 6. Plochy zmiešaného bývania rodinných a bytových domov - BRZ sa do odseku Základná charakteristika vkladá veta:  
„V rodinnom dome môžu byť maximálne dve bytové jednotky“.  
  
V odseku Funkčné využitie: Vhodné funkcie sa vypúšťa „malopodlažné bytové domy“
- V časti **D. Regulatívy funkčného využitia** sa dopĺňa kapitola 22. Záhradkárske osady „22. ZÁHRADKÁRSKE OSADY“

#### ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA

Plochy záhradkárskych osád určené pre individuálnu rekreáciu v rekreačných a hospodárskych záhradách za účelom produkcie a skladovania pre vlastnú potrebu na nekomerčnej báze.  
Maximálny počet podlaží je 1 a koeficient zelene  $k_z = 0,7$ .

#### FUNKČNÉ VYUŽITIE: PRÍPUSTNÉ FUNKCIE

##### Dominantné

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

##### Vhodné

- skladové a hospodárske objekty

#### NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Všetky ostatné.

#### DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- V ZO Nad Výhonom môžu mať objekty maximálne 25 m<sup>2</sup>.
- Stavby na individuálnu rekreáciu v záhradkárskych osadách musia spĺňať vzájomné odstupy stavieb min. 3m a odstupy min. 1m od hraníc pozemku.“
- V časti **D. Regulatívy funkčného využitia** sa dopĺňa na koniec časti odsek:  
  
„Stabilizované územia zástavby rodinných domov  
  
○ stabilizované územie zástavby rodinných domov - je územie v meste, v ktorom je stabilizovaná zástavba prevažne individuálnymi rodinnými domami so záhradami, ktoré sú orientované k existujúcej cestnej sieti, čím je zjavne čitateľná uličná čiara, podľa vymedzenia vo výkrese Komplexný urbanistický návrh;

- v stabilizovanom území zástavby rodinných domov je za predpokladu splnenia všetkých ostatných regulatívov dovolené stavať maximálne 2 samostatne stojace RD za sebou, pričom minimálne jeden RD musí rešpektovať zjavnú uličnú čiaru v prelúke, a druhý môže mať maximálne jedno nadzemné podlažie bez podkrovia či ustúpeného podlažia;
- to neplatí, len ak je v území schválený územný plán zóny.“

## Časť II. Zoznam verejnoprospešných stavieb

- V kapitole 3. Verejnoprospešné stavby vyplývajúce zo zabezpečenia realizácie Územného plánu obce mesta Malacky, sa dopĺňa na koniec časti nový odsek:

„18. Rekonštrukcia objektov kultúrno-historického dedičstva

*Rekonštrukcia objektov historického významu chránené platnou legislatívou vrátane súvisiacich pozemkov*

*Tabuľka 1 Informatívna tabuľka NKP k dátumu spracovania Zmien a doplnkov*

<i>Unifikovaný názov NKP</i>	<i>Zaužívaný názov NKP</i>	<i>Č. UZPF</i>
<b>POMNÍK</b>	<i>pomník padlým v I.sv.v.</i>	443
<b>KAŠTIEĽ S AREÁLOM</b>	<i>Pálffyovský kaštieľ</i>	444
<b>POMNÍK</b>	<i>pomník sovietskej armáde</i>	445
<b>KLÁŠTOR FRANTIŠKÁNOV</b>	<i>františkánsky kláštor</i>	447
<b>KOSTOL</b>	<i>farský kostol sv.Trojice</i>	449
<b>SOCHA NA STÍPE</b>	<i>socha sv.Františ.Xav.na stípe</i>	450

*a rekonštrukcia kultúrnohistorických pamätihodností, najmä*

*Objekt liehovaru s areálom“.*

**Príloha: Grafické znázornenie zmien záväznej časti**

Zmeny v záväznej časti sú vyznačené ako rušené a **nové**. Ostatné regulatívy ostávajú v pôvodnom znení.

**Časť I. REGULATÍVY****A. Regulácia výšky zástavby**

...

**Podlažie**

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

~~Za podzemné podlažie sa považuje každé podlažie, ktoré má úroveň podlahy v priemere nižšie ako 800 mm pod úrovňou upraveného príslušného terénu. Na výpočet aritmetického priemeru výškovej úrovne podlahy vzhľadom na terén sa uvažujú najmenej 4 reprezentatívne body po obvode posudzovaného podlažia (v prípade pravouhlého pôdorysu jeho vrcholy, v zložitejších prípadoch body s maximálnymi a minimálnymi hodnotami výškovej úrovne vzhľadom na terén). Ostatné podlažia sú nadzemné.~~

**Za podzemné podlažie sa považuje podlažie, ktorého obsypaná plocha fasády pôvodným terénom je viac ako 50% celkovej plochy fasády posudzovaného podlažia.**

...

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
<b>22.</b>	<b>Záhradkárske osady</b>	-	<b>1</b>

## B. Regulácia zelene

....

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
<b>22.</b>	<b>Záhradkárske osady</b>	-	<b>0,7</b>

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
	<b>nad 1,2 m</b>	<b>0,8</b>	<b>Trávnik, kríky,</b>

Kategória zelene	Požadovaná hrúbka substrátu	Koeficient zápočtu	Poznámka
<b>Zeleň na budovách (zelené strechy) v centrálnej mestskej zóne</b>	<b>nad 0,5 m</b>	<b>0,3</b>	<b>Trávnik, kríky</b>
	<b>do 0,5 m</b>	<b>0,15</b>	<b>Trávnik, sukulenty</b>
Spevnené, vode priepustné plochy na teréne v centrálnej mestskej zóne	Bez obmedzenia	0,3	Spevnená plochy musí umožňovať vsakovanie (najmä zatravnené dlaždice a pod.)

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

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

#### C. Regulácia reklamných stavieb sa text

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

**Umiestňovanie reklamných stavieb s celkovou informačnou plochou väčšou ako 3 m<sup>2</sup> nie je možné, ako aj nadstavby, prístavby alebo iné stavebné úpravy existujúcich reklamných stavieb.**

#### D. Regulatívy funkčného využitia

...

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

- |                                                         |     |
|---------------------------------------------------------|-----|
| 1. Plochy čistého bývania – rodinné domy                | BR  |
| 2. Plochy bývania mestského typu – rodinné domy         | BRM |
| 3. Plochy čistého bývania – bytové domy                 | BB  |
| 4. Plochy bývania mestského typu – bytové domy          | BBM |
| 5. Plochy zmiešaného bývania, výroby a služieb          | BZ  |
| 6. Plochy zmiešaného bývania rodinných a bytových domov | BRZ |
| 7. Plochy čistého bývania – rodinné domy na prestavbu   | BRP |
| 8. Plochy špecifického bývania                          | BŠ  |
| 9. Mestské polyfunkčné územie                           | PM  |
| 10. Polyfunkčné územie obchodu a služieb                | POS |

11. Polyfunkčné územie obchodných a výrobných služieb	PVS
12. Plochy areálov a zariadení verejného vybavenia	AVV, AVA
13. Plochy verejného vybavenia	AVŠ, AVZ, AVT, AVK, AVOS
14. Plochy športových a telovýchovných zariadení	RŠ
15. Plochy rekreačných areálov	RA
16. Plochy poľnohospodárskej výroby	VPP
17. Plochy priemyselnej výroby	VP
18. Plochy komunálnej, stavebnej výroby a výrobných služieb	VK
19. Plochy skladových a distribučných areálov	VD
20. Plochy areálov technickej vybavenosti	ATI
21. Technologické centrum	TC

**22. Záhradkárske osady**

-

...

**Hrubá podlažná plocha (HPP)**

Hrubá podlažná plocha (HPP) v m<sup>2</sup> je súčet plôch všetkých nadzemných podlaží vymedzených vonkajším obvodom príslušného podlažia (vrátane logíí, bez balkónov a terás).

**Stabilizované územia zástavby rodinných domov**

- **stabilizované územie zástavby rodinných domov - je územie v meste, v ktorom je stabilizovaná zástavba prevažne individuálnymi rodinnými domami so záhradami, ktoré sú orientované k existujúcej cestnej sieti, čím je zjavne čitateľná uličná čiara podľa vymedzenia vo výkrese Komplexný urbanistický návrh;**
- **v stabilizovanom území zástavby rodinných domov je za predpokladu splnenia všetkých ostatných regulatívov dovoľené stavať maximálne 2 samostatne stojace RD za sebou, pričom minimálne jeden RD musí rešpektovať zjavnú uličnú čiaru v preluka;**
- **to neplatí, len ak je v území schválený územný plán zóny.**

**1. Plochy čistého bývania –rodinné domy BR****ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:**

Územie mestského bloku slúži výlučne na bývanie v ~~nízkopodlažnej~~ **malopodlažnej** zástavbe rodinných domov.

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

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

**V rodinnom dome môžu byť:**

- **maximálne jedna bytová jednotka do výmery pozemku 500 m<sup>2</sup> vrátane;**
- **maximálne dve bytové jednotky vo výmery pozemku 501 - 1000 m<sup>2</sup> vrátane;**
- **maximálne tri bytové jednotky nad výmeru pozemku 1001 m<sup>2</sup> vrátane.**

**FUNKČNÉ VYUŽITIE - PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

**Dominantné funkcie**

- bývanie v rodinných domoch
- zeleň súkromných záhrad.

**Vhodné funkcie**

- ~~malopodlažné bytové domy~~
- malokapacitné zariadenia vybavenosti vzdelávania a kultúry,
- ihriská pre potreby obyvateľov územia,
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia,
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie a plochy trás a zastávok MHD,
- parkovo upravená líniová a plošná verejná zeleň,
- nevyhnutné odstavné plochy pre automobily.

**Podmienečne vhodné (prípustné) funkcie**

- zariadenia maloobchodu, verejného stravovania a nerušiacich služieb pre obyvateľov územia,
- základné školstvo,
- základná zdravotnícka vybavenosť,
- ubytovacie zariadenia,
- zariadenia administratívy,
- kostoly a modlitebne, kultúrne, sociálne, zdravotnícke, športové zariadenia, MŠ pre obsluhu tohto územia,

**NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

- **malopodlažné bytové domy**
- výroba, veľkoobchod, skladovanie a zariadenia dopravy
- všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov na účely bývania a znižujú kvalitu obytného prostredia,

**DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:**

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

...

**5. Plochy zmiešaného bývania, výroby a služieb - BZ**

**ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:**

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

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

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

#### **V rodinnom dome môžu byť:**

- **maximálne jedna bytová jednotka do výmery pozemku 500 m<sup>2</sup> vrátane;**
- **maximálne dve bytové jednotky vo výmere pozemku 501 - 1000 m<sup>2</sup> vrátane;**
- **maximálne tri bytové jednotky nad výmeru pozemku 1001 m<sup>2</sup> vrátane.**

#### **FUNKČNÉ VYUŽITIE: PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

##### Dominantné funkcie

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

##### Vhodné funkcie

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

##### Podmienečne vhodné (prípustné) funkcie

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

#### **NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

- **malopodlažné bytové domy**
- ~~viacpodlažné objekty,~~
- zariadenia výroby, skladov a výrobných služieb, ako aj zariadenia dopravy,
- sústredený chov zvierat,

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

**DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:**

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

**6. Plochy zmiešaného bývania rodinných a bytových domov - BRZ****ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:**

Územie mestského bloku slúži výlučne na bývanie a predstavuje zmiešanú zónu bývania v rodinných a bytových domoch.

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

**V rodinnom dome môžu byť:**

- **maximálne jedna bytová jednotka do výmery pozemku 500 m<sup>2</sup> vrátane;**
- **maximálne dve bytové jednotky vo výmere pozemku 501 - 1000 m<sup>2</sup> vrátane;**
- **maximálne tri bytové jednotky nad výmeru pozemku 1001 m<sup>2</sup> vrátane.**

**FUNKČNÉ VYUŽITIE: PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:****Dominantné funkcie**

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

**Vhodné funkcie**

- ~~malopodlažné bytové domy~~
- zariadenia obchodu, verejného stravovania a nerušiacich služieb pre obyvateľov územia v parteri obytných budov,
- základná zdravotnícka vybavenosť,
- malokapacitné zariadenia vybavenosti vzdelávania a kultúry,
- otvorené a kryté zariadenia pre potreby obyvateľov územia,
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia,
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie a plochy trás a zastávok MHD,
- parkovo upravená líniová a plošná verejná zeleň,
- nevyhnutné odstavné plochy pre automobily.

**Podmienečne vhodné (prípustné) funkcie**

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

**NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

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

**DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:**

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

Poznámka:

\*okrem garáží stojacich na pozemkoch rodinných domov

...

**22. ZÁHRADKÁRSKE OSADY****ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA**

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

**FUNKČNÉ VYUŽITIE: PRÍPUSTNÉ FUNKCIE****Dominantné**

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

**Vhodné**

- skladové a hospodárske objekty

**NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

Všetky ostatné.

**DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:**

- V ZO Nad Výhonom môžu mať objekty maximálne 25 m<sup>2</sup>.
- Stavby na individuálnu rekreáciu v záhradkárskych osadách, musia spĺňať vzájomné odstupy stavieb min. 3 m a odstupy min. 1m od hraníc pozemku.

**Časť II. Zoznam verejnoprospešných stavieb**

17.Verejné športové zariadenia, ku ktorým patria zariadenia, ktoré sú podporované mestom, slúžiace obyvateľom mesta na rekreáciu a šport, menovite ide predovšetkým o:

- zariadenia v zámockom parku,

- verejné športovo-rekreačné zariadenia v správe mesta (nové zariadenia v navrhovanej novej obytnej časti medzi ulicami Družstevná a Brnianska, Cesta mládeže a Jánošíkova),
- športové a rekreačné zariadenia v novom „terciárnom centre“ na juhu mesta medzi Štúrovou a Stupavskou ulicou,
- nový branno-športový areál na rekultivovanom smetisku vo väzbe na súčasnú strelnicu medzi ulicami B. Němcovej a Hlbokou,

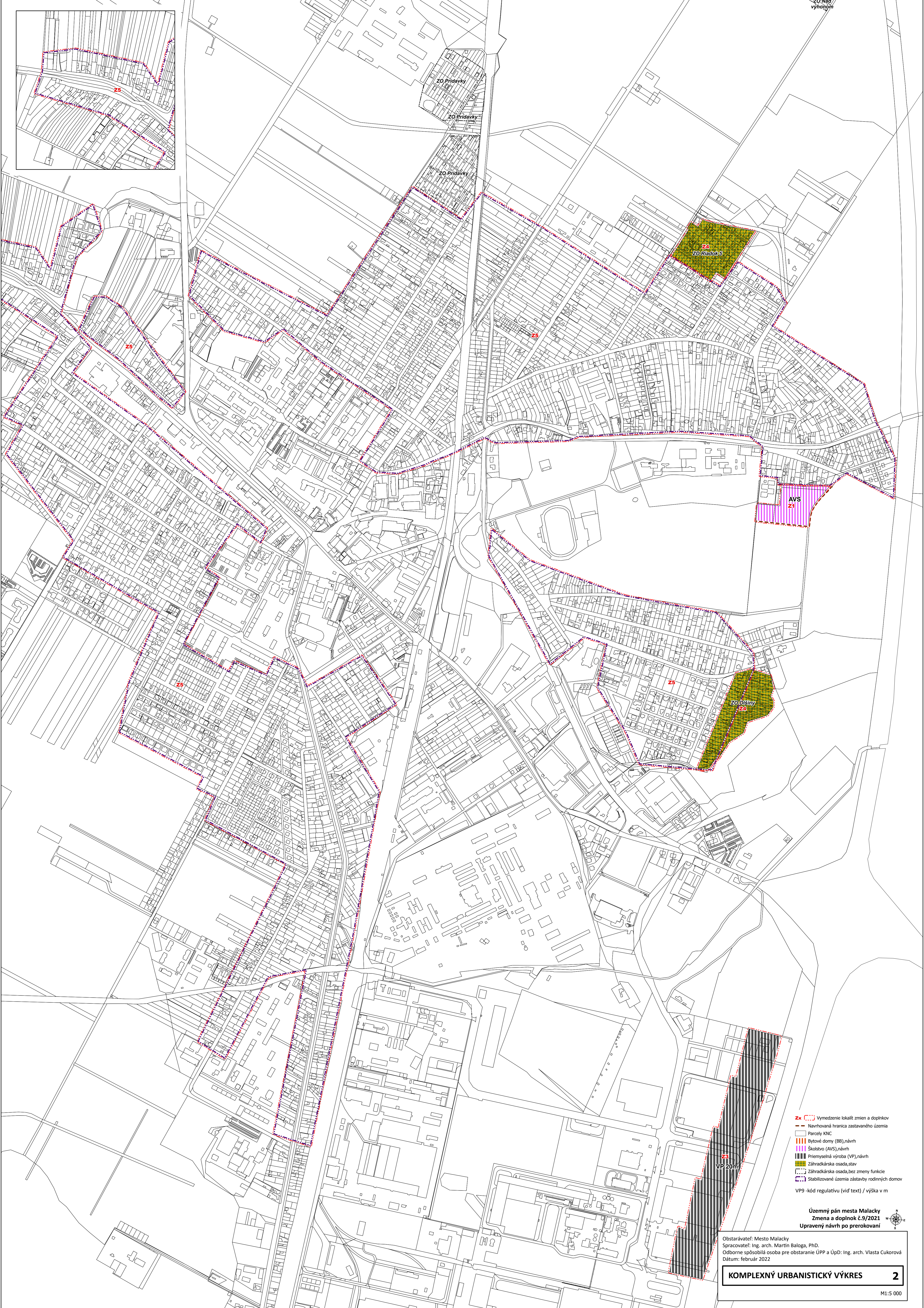
## 18. Rekonštrukcia objektov kultúrno-historického dedičstva

- **Rekonštrukcia objektov historického významu chránené platnou legislatívou vrátane súvisiacich pozemkov**

Tabuľka 2 Informatívna tabuľka NKP k dátumu spracovania Zmien a doplnkov

Unifikovaný názov NKP	Zaužívaný názov NKP	UZPF
POMNÍK	pomník padlým v I.sv.v.	13
KAŠTIEĽ S AREÁLOM	Pálffyovský kaštieľ	14
POMNÍK	pomník sovietskej armáde	15
KLÁŠTOR FRANTIŠKÁNOV	františkánsky kláštor	17
KOSTOL	farský kostol sv.Trojice	19
SOCHA NA STĹPE	socha sv.Františ.Xav.na stĺpe	10

- **a rekonštrukcia kultúrnohistorických pamätihodností, najmä**
  - **Objekt liehovaru s areálom.**



ZO Nad  
výhonom

ZO Pridavky

ZO Pridavky

ZO Pridavky

Z4  
ZO Riadok 5

AVS  
Z1

ZO Olsiny  
Z4

Z5  
VP 20m

- Zx Vymedzenie lokalit zmien a doplnkov
- Navrhovaná hranica zastavaného územia
- Parcely KNC
- Bytové domy (BB), návrh
- Školsko (AVS), návrh
- Priemyselná výroba (VP), návrh
- Záhradnícka osada, stav
- Záhradnícka osada, bez zmeny funkcie
- Stabilizované územia zástavby rodinných domov
- VP9 - kód regulatívu (viď text) / výška v m

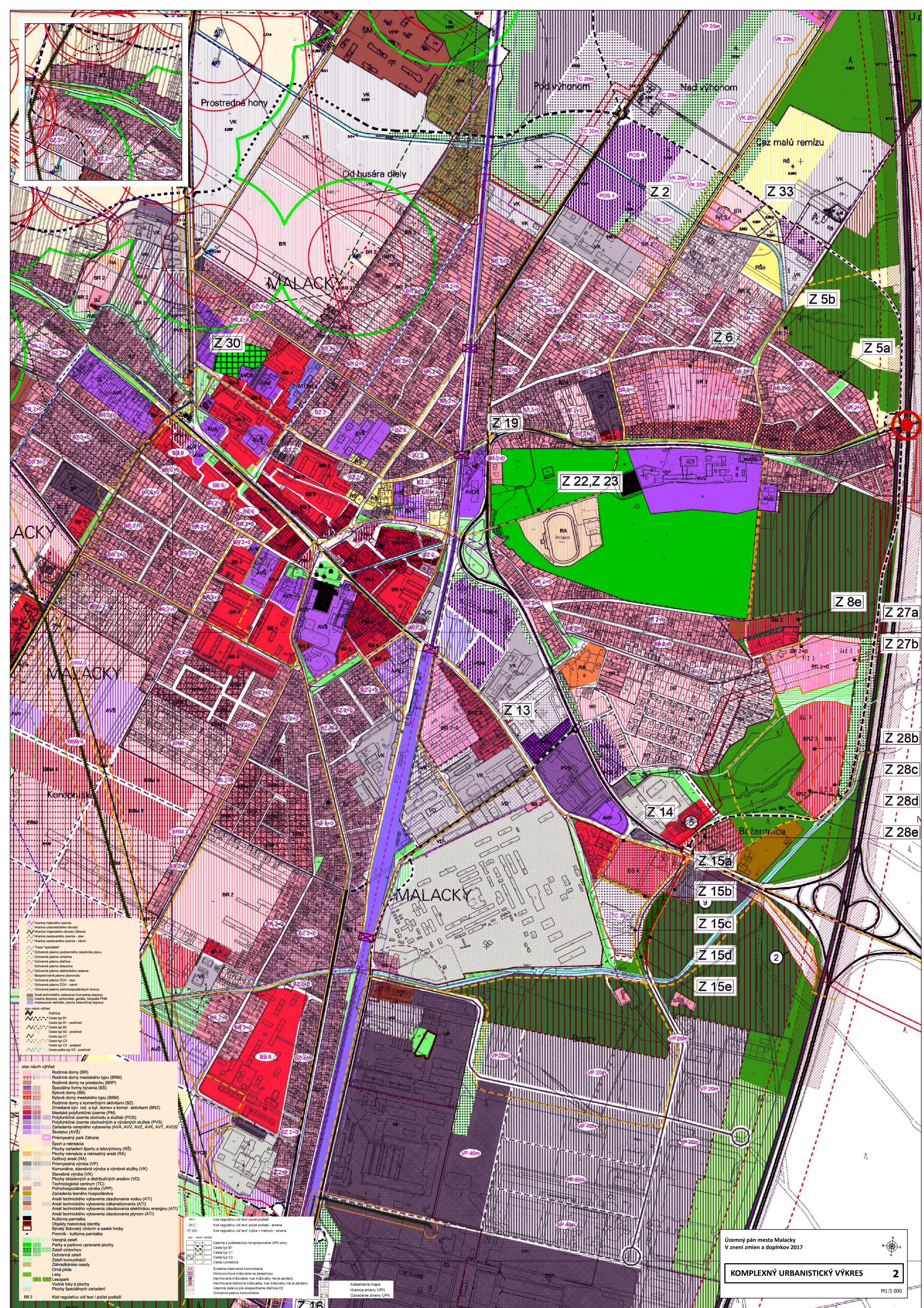
Územný pán mesta Malacky  
Zmena a doplnok č.9/2021  
Upravený návrh po prerokovaní

Obstarávateľ: Mesto Malacky  
Spracovateľ: Ing. arch. Martin Baloga, PhD.  
Odborne spôsobilá osoba pre obstaranie ÚPP a ÚpD: Ing. arch. Vlasta Cukorová  
Dátum: február 2022

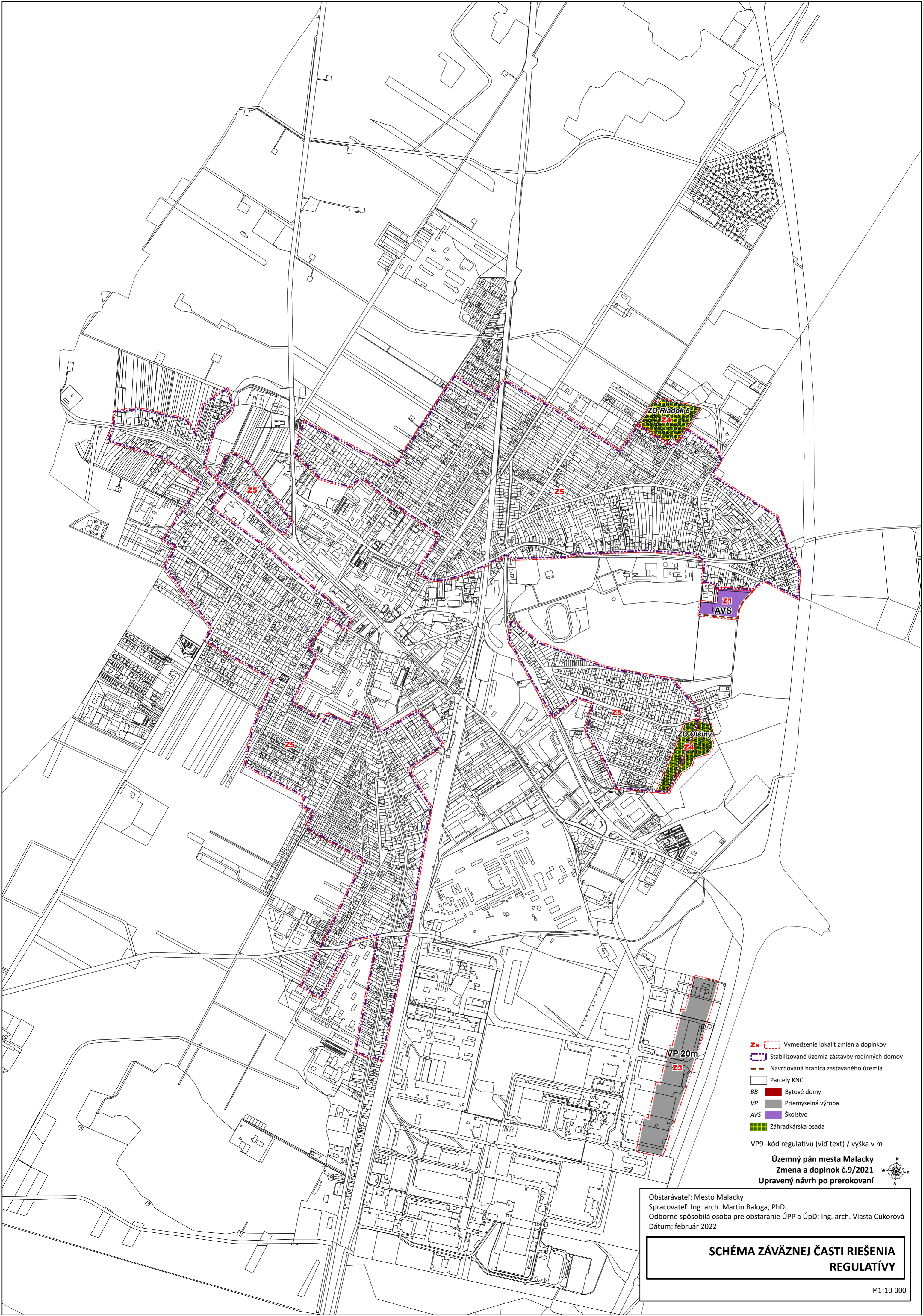
KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ VÝKRES

2

M1:5 000

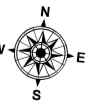






- Zx** Vymedzenie lokalít zmien a doplnkov
- Stabilizované územia zástavby rodinných domov
- Navrhovaná hranica zastavaného územia
- Parcely KNC
- BB** Bytové domy
- VP** Priemyselná výroba
- AVS** Školstvo
- Záhradkárská osada
- VP9 - kód regulatívu (viď text) / výška v m

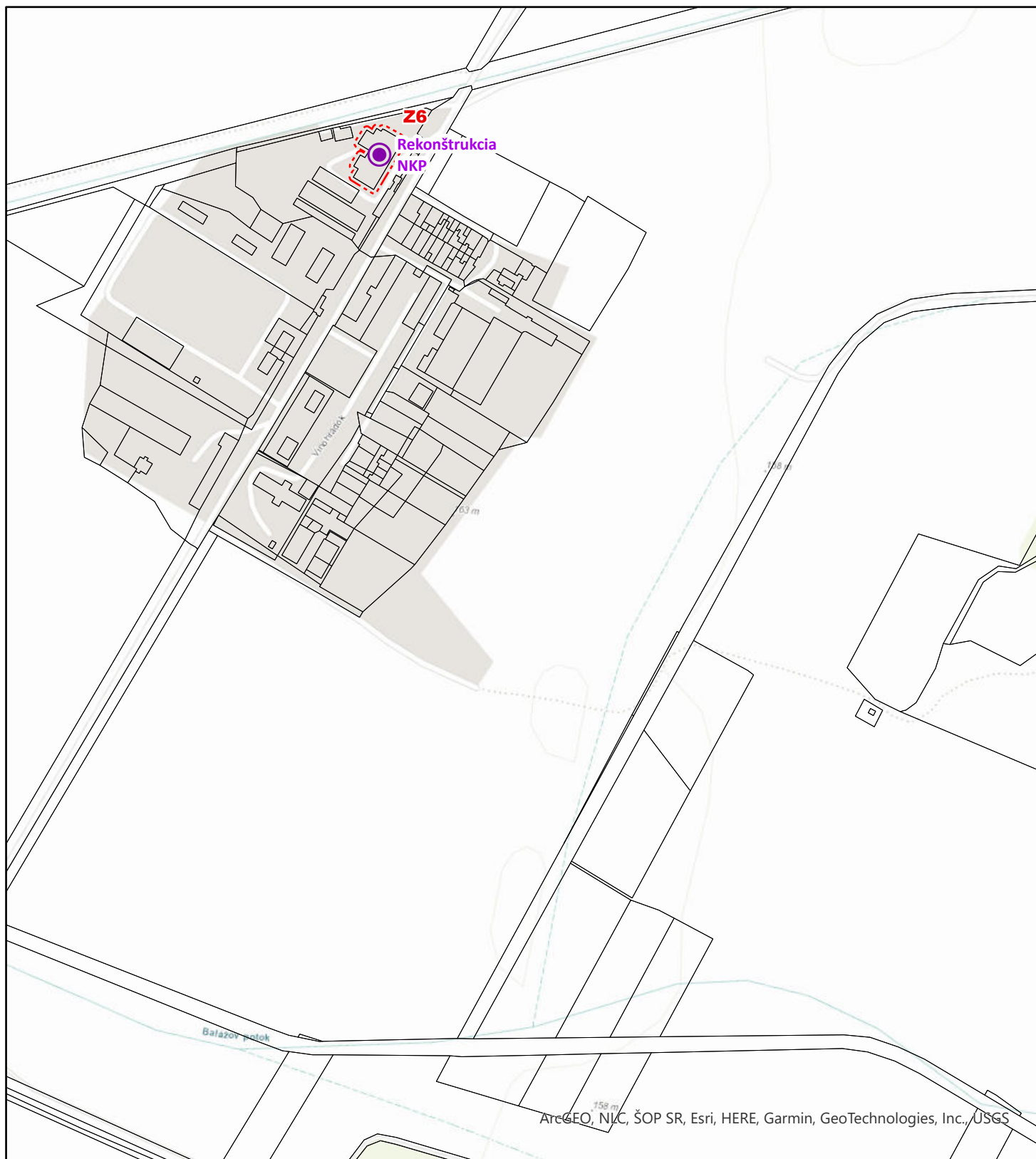
Územný pán mesta Malacky  
Zmena a doplnok č.9/2021  
Upravený návrh po prerokovaní



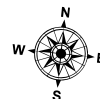
Obstarávateľ: Mesto Malacky  
Spracovateľ: Ing. arch. Martin Baloga, PhD.  
Odborne spôsobilá osoba pre obstaranie ÚPP a ÚpD: Ing. arch. Vlasta Cukorová  
Dátum: február 2022

**SCHÉMA ZÁVÄZNEJ ČASTI RIEŠENIA  
REGULATÍVY**

M1:10 000



Územný plán mesta Malacky  
Zmena a doplnok č.9/2021  
Upravený návrh po prerokovaní



## Legenda

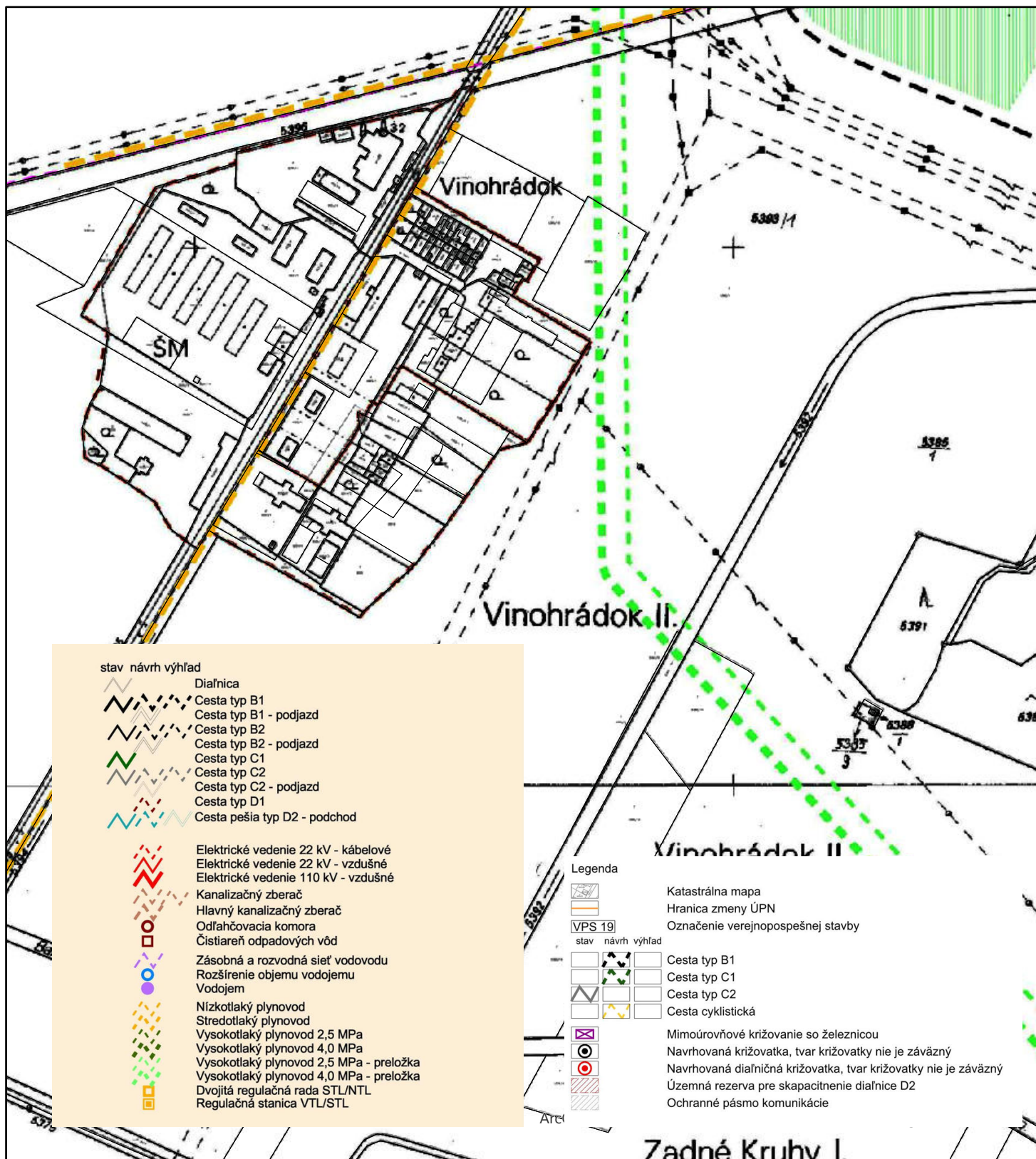
- Zx** Vymedzenie lokalít zmien a doplnkov  
 Parcely KNC  
 Označenie VPS

Obstarávateľ: Mesto Malacky  
 Spracovateľ: Ing. arch. Martin Baloga, PhD.  
 Odborne spôsobilá osoba pre obstaranie ÚPP a ÚpD: Ing. arch. Vlasta Cukorová  
 Dátum: február 2022

**Plochy pre verejnoprospešné stavby,  
verejnoprospešné stavby**

**8**

M1:5 000



Územný plán mesta Malacky  
V znení zmien a doplnkov 2017



**Plochy pre verejnospošežné stavby,  
verejnospošežné stavby**

**8**

M1:5 000