

# ÚZEMNÝ PLÁN OBCE MALINOVO

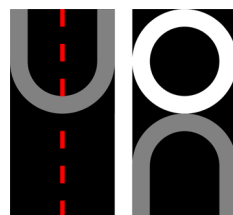
## ZMENY A DOPLNKY Č. 01/2007

*ktorými sa mení a dopĺňa ÚP obce Malinovo  
(spracovateľ: Ing. arch. Monika Dudášová a kol.)  
v znení neskorších zmien a doplnkov,  
schválený Uznesením OZ č. 4/1999 zo dňa 30.03.1999*

*Čistopis*



Obstarávateľ:  
Obec Malinovo



Spracovateľ:  
ÚPn s.r.o.

**Údaje o dokumentácii, obstarávateľovi a spracovateľovi:****Názov dokumentácie**

Územný plán obce Malinovo – Zmeny a doplnky č. 01/2007 (ďalej len „Zmeny a doplnky č. 01/2007“).

**Obstarávateľ dokumentácie**

Obec Malinovo  
Obecný úrad  
900 45 Malinovo

**Štatutárny zástupca:**

Eva Godová, starostka obce

*prostredníctvom odborne spôsobilej osoby podľa § 2 a/ Zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov: Ing. arch. Jana Zlámalová (registračné číslo 039).*

**Spracovateľ dokumentácie**

ÚPn s.r.o.  
Drotárska cesta 37  
811 02 Bratislava

**Zodpovedný riešiteľ:**

Ing. arch. M. Dudášová, autorizovaný architekt SKA, registračné číslo 0734 AA 0230.

**Údaje o dôvodoch obstarania Zmien a doplnkov č. 01/2007 k ÚP obce, ciele riešenia**

Obec Malinovo je podľa § 18 ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej stavebný zákon) obstarávateľom územnoplánovacej dokumentácie obce. Doteraz platná územnoplánovacia dokumentácia na úrovni územného plánu obce – „Územný plán obce Malinovo“ – bol schválený v roku 1999 a neskôr viackrát aktualizovaný.

Na základe vývinu názorov na usporiadanie plôch v súčasnom zastavanom území obce, území určenom na zastavanie v pôvodnej dokumentácii ako aj v nezastavanom území obce, obec pristúpila k spracovaniu zmien a doplnkov, ktoré súvisia najmä s novým definovaním záväznej časti územného plánu, ale aj s doplnením nových rozvojových zámerov (plôch s označením „XIX.“ a „XX.“ – číslovanie nadväzuje na číslovanie zámerov pôvodnej dokumentácie).

***Tabuľka navrhovaných rozvojových zámerov (doplnkov)***

<b>Označ.</b>	<b>Výmera v ha</b>	<b>Pôvodná funkcia (v zmysle platnej ÚPD)</b>	<b>Navrhovaná hlavná funkcia (v zmysle Zmien a doplnkov č. 001/2007)</b>	<b>Účel navrhovaných zmien a doplnkov</b>
XIX.	4,0681	Orná pôda v zmysle katastra nehnuteľností	Bývanie v rodinných a bytových domoch	Nový rozvojový zámer
XX.	1,54	Orná pôda v zmysle katastra nehnuteľností	Bývanie v bytových domoch	Nový rozvojový zámer

Cieľom obstarania a spracovania „Zmien a doplnkov č. 01/2007“ je odsúhlasiť záväzný podklad pre ďalšie stupne územno-plánovacej a ostatnej projektovej dokumentácie (§ 27-28) vo všetkých plochách riešeného územia (katastrálne územie obce), zosúladiť zmeny a doplnky s komplexným riešením priestorového usporiadania a funkčného využitia územia obce, so zásadami organizácie územia, vecne a časovo koordinovať jednotlivé činnosti v súlade s princípmi udržateľného rozvoja, podľa ustanovení § 1 Zákona č. 50/1976 v znení neskorších predpisov.

#### **Hlavným cieľom riešenia „Zmien a doplnkov č. 01/2007“ je:**

- Zmena – nové definovanie záväznej časti územného plánu.
- Doplnenie nových rozvojových zámerov.

„Zmeny a doplnky č. 01/2007“ nie sú zásadnou zmenou strategického dokumentu podľa prílohy č. 1 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, nakoľko nie sú v rozpore so základnou koncepciou rozvoja obce, stanovenou v pôvodnej dokumentácii (jedná sa len o doplnenie 2 nových rozvojových zámerov malého rozsahu v nadväznosti na zastavané územie obce a o zmenu zásad a regulatívov záväznej časti). „Zmeny a doplnky č. 01/2007“ preto nepodliehali oznámeniu o vypracovaní strategického dokumentu podľa § 5 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie. Táto skutočnosť však nevylučuje možnú potrebu posúdenia jednotlivých navrhovaných činností podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v rámci povoľovacích procesov.

Po spracovaní „Zmien a doplnkov č. 01/2007“ budú tieto prerokované podľa § 22 v súvislosti s § 31 stavebného zákona s verejnosťou a dotknutými orgánmi. Po prerokovaní budú predložené na posúdenie dodržania postupu obstarávania Krajskému stavebnému úradu v Bratislave a následne predložené na schválenie Obecnému zastupiteľstvu v Malinove.

Zmeny a doplnky textovej časti územnoplánovacej dokumentácie sú spracované ako samostatná príloha textovej časti schváleného „Územného plánu obce Malinovo“ v znení neskorších zmien a doplnkov v nadväznosti na štruktúru textovej časti pôvodnej dokumentácie s popisom zmien a doplnkov v kapitole č. 11 smernej textovej časti a v celej záväznej textovej časti (kapitola č. 12).

Zmeny a doplnky grafickej časti územnoplánovacej dokumentácie sú spracované v samostatných výkresoch v nadväznosti na štruktúru grafickej časti pôvodnej dokumentácie s vyznačením zmien a doplnkov vo výkrese č. 2a záväznej grafickej časti a spracovaním novej prílohy č. 2b k výkresu č. 2.

#### **Východiskové podklady pre „Zmeny a doplnky č. 01/2007“ k ÚP obce**

Pre „Zmeny a doplnky č. 01/2007“ boli východiskové najmä tieto podklady:

- Územný plán sídelného útvaru Malinovo, schválený Uznesením OZ č. 4/1999 zo dňa 30.03.1999 v znení neskorších zmien a doplnkov (v ďalšom texte používame názov „pôvodná dokumentácia“).

#### **Údaje o súlade „Zmien a doplnkov č. 01/2007“ so zadaním ÚP obce**

Zadanie pre územný plán obce Malinovo, bolo schválené ako Územné a hospodárske zásady ako jedna z etáp pôvodnej dokumentácie (spracované v októbri 1997). „Zmeny a doplnky č. 01/2007“ sú v súlade so schváleným zadaním.

#### **Porovnanie „Zmien a doplnkov č. 01/2007“ s konceptom ÚP obce**

Koncept riešenia územného plánu obce Malinovo bol pre obec Malinovo spracovaný v júli 1998, a to aj napriek skutočnosti, že sa jedná o obec menšiu ako 2000 obyvateľov (v čase spracovania boli platné iné právne predpisy ako v súčasnosti). Rozdiel medzi konceptom riešenia a návrhom „Zmien a doplnkov č. 01/2007“ je v rozdielnom návrhu funkčného a priestorového využitia riešeného územia „Zmien a doplnkov č. 01/2007“.

### **Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu obce**

„Územný plán obce“ bol spracovaný v decembri 1998 ako „Územnoplánovacia dokumentácia sídelného útvaru Malinovo“ a niekoľkokrát bol aktualizovaný formou zmien a doplnkov.

Vzhľadom na pomerne dlhý čas od obdobia schválenia dokumentácie, viaceré čiastkové aktualizácie, ako aj vzhľadom na nové právne predpisy (najmä na úseku územného plánovania a stavebného poriadku), bolo potrebné vykonať komplexnú aktualizáciu záväznej časti územného plánu obce. Vzhľadom na lokálny význam a malý rozsah doplnených rozvojových zámerov (plochy č. XIX. A XX.) „Zmeny a doplnky č. 01/2007“ neovplyvňujú koncepciu riešenia pôvodného návrhu.

### **Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí platnej ÚPD vyššieho stupňa pre Zmeny a doplnky č. 01/2007**

Základným nadradeným východiskovým dokumentom pre „Zmenu a doplnok č. 01/2007“ je schválený ÚPN VÚC Bratislavského kraja – nariadenie vlády SR č. 64/1998 Z. z., ktorým sa vyhlasuje záväzná časť územného plánu VÚC Bratislavský kraj v znení nariadenia vlády SR č. 336/2001 Z. z. a v znení nariadenia vlády SR č. 20/2003 Z. z. – regulatívy, vzťahujúce sa na obec Malinovo uvádzame v nasledujúcom texte:

#### **I. Záväzné regulatívy územného rozvoja**

*Pri riadení využívania a usporiadania územia kraja treba dodržať tieto záväzné regulatívy:*

##### **1. V oblasti usporiadania územia, osídlenia a rozvoja sídelnej štruktúry**

*1.1 vychádzať pri územnom rozvoji Bratislavského kraja z rovnocenného zhodnotenia vnútroregionálnych vzťahov, najmä medzi Bratislavou a ostatným územím kraja, a nadregionálnych vzťahov, najmä na susedné kraje - regióny, Slovensko a zahraničie, a pritom zdôrazniť špecifickosti kraja vyplývajúce z polohy kraja a lokalizácie hlavného mesta Slovenskej republiky na jeho území,*

*1.1.8 formovať sídelnú štruktúru na nadregionálnej úrovni prostredníctvom regulácie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia jednotlivých hierarchických úrovní ťažísk osídlenia, centier osídlenia, rozvojových osí a vidieckych priestorov,*

*1.2 riešiť kraj v principiálnom členení na funkčné územné celky, ktoré sú v zásade totožné s administratívnymi územiami okresov, a to na*

*1.2.4 okres Senec (členený na dva funkčné celky - senecký a podunajský),*

*1.5 rozvíjať ako terciárne rozvojové centrá s komplexnou vybavenosťou a cezregionálnou pôsobnosťou mestá Malacky, Pezinok, Modra a Senec,*

*1.6 podporovať územný rozvoj v zásade v smere sídelných rozvojových osí pri doteraz uplatňovanom radiálnom systéme v smere*

*1.6.3 seneckom cez Senec na Trnavu alebo Galantu,*

*1.7 podporovať rozvoj vidieckeho osídlenia s cieľom vytvoriť rovnocenné životné podmienky obyvateľov,*

*1.7.1 podporovať vzťah urbánnych a rurálnych území v novom partnerstve založenom na integrácii funkčných vzťahov mesta a vidieka a kultúrohistorických a urbanisticko-architektonických daností,*

*1.7.2 zachovávať pôvodný špecifický ráz vidieckeho priestoru, vychádzať z pôvodného charakteru zástavby a historicky utvorenej okolitej krajiny, zachovávať historicky utváraný typ zástavby obcí (vinohradnícky, poľnohospodársky na Záhorí, v Podunajskej nížine a pod.) a zohľadňovať národopisné/etnické špecifiká zástavby jednotlivých obcí (slovenské, maďarské, chorvátske, nemecké),*

*1.7.3 pri rozvoji vidieckych oblastí zohľadňovať ich špecifické prírodné a krajinné prostredie a pri rozvoji jednotlivých činností dbať na zamedzenie, prípadne obmedzenie možných negatívnych dôsledkov týchto činností na krajinné a životné prostredie vidieckeho priestoru,*

*1.7.4 vytvárať podmienky dobrej dostupnosti vidieckych priestorov k sídelným centrá, podporovať výstavbu verejného dopravného a technického vybavenia obcí, moderných informačných technológií tak, aby vidiecke priestory vytvárali kultúrne a pracoviskovo rovnocenné prostredie voči urbánnym*

priestorom, a dosiahnuť tak skĺbenie tradičného vidieckeho prostredia s požiadavkami na moderný spôsob života,

1.14 podporovať budovanie rozvojových osí, a to:

1.14.3 tretieho stupňa: malokarpatská os Modra - Smolenice, podunajská os Senec - Galanta - Nové Zámky.

## **2. V oblasti rozvoja rekreácie a cestovného ruchu**

2.4 podporovať prepojenie rekreačného prostredia pri Dunaji s Malými Karpatmi priečnym pásom cez Podunajskú nížinu v trase Hamuliakovo – Dunajská Lužná – Podunajské Biskupice /ťažobno-rekreačná zóna Podunajské Biskupice Tretí diel/ - Ivanka pri Dunaji - Svätý Jur - Limbach v strede s rekreačnou zónou Ivanka pri Dunaji, Most na Ostrove a Zálesie, na ktorej území sa tento pás križuje s rekreačným pásom pozdĺž Malého Dunaja a v južnej časti ťažobno-rekreačnou zónou Podunajské Biskupice Tretí diel; v rámci priečneho pásu sa zabezpečí značná časť nárokov obyvateľov východných štvrtí Bratislavy a súčasne sa vytvorí žiaduci ekologicky významný zelený pás,

2.7 nadviazať na medzinárodný turizmus rozvíjaním poznávacieho cestovného ruchu a tiež sledovaním turistických tokov a dopravných trás (cestných, vodných) prechádzajúcich,

prípadne končiacich v kraji a v Bratislave; venovať väčšiu pozornosť aktívnemu zahraničnému turizmu, cezhraničným vzťahom a malému prihraničnému a tranzitnému cestovnému ruchu,

2.8 prepojiť dôslednejšie ciele poznávacieho a rekreačného turizmu,

2.10 využiť v aktívnom turizme bohatú, etnicky rôznorodú štruktúru kraja (slovenská, maďarská, chorvátska, nemecká).

## **3. V oblasti usporiadania územia z hľadiska ekologických aspektov, ochrany prírody a ochrany pôdneho fondu**

3.1 rešpektovať poľnohospodársky a lesný pôdny fond ako faktor limitujúci urbanistický rozvoj kraja definovaný v záväznej časti územného plánu veľkého územného celku,

3.2 zabezpečiť protieróznu ochranu pôdneho fondu vegetáciou v rámci riešenia projektov pozemkových úprav,

3.3 podporovať dobudovanie prvkov regionálneho územného systému ekologickej stability výsadbou plošnej a líniovej zelene, prirodzeným spôsobom obnovy a pod. v regionálnych biocentrách Kamenáče, Hrubá pleš a biokoridorov Malý Dunaj, Vydrica, Mláka, Roštún - Sušiansky háj, Gidra, Malé Karpaty - Uľanská mokrad', Suchý potok, Dlhý kanál a v biokoridoroch vedených nivami tokov Záhoria a pod.,

3.4 spresniť a novovybudovať prognózované biokoridory prepájajúce jednotlivé prvky územného systému ekologickej stability, najmä biokoridor Malý Dunaj - Dunaj, biokoridor v areáli ťažobno-rekreačnej zóny-Podunajské Biskupice, biocentrá Záhoria a Malých Karpát a pod.; na tento účel treba vyňať časť pozemkov z poľnohospodárskej pôdy,

3.5 v nadväznosti na systém náhrad hospodárskej ujmy pri vynútenom obmedzení hospodárenia rešpektovať pri hospodárskom využití prvky regionálneho územného systému ekologickej stability a požiadavky na ich ochranu a funkčnosť; z prvkov územného systému ekologickej stability vylúčiť hospodárske využitie týchto území, prípadne povoliť len extenzívne využívanie zohľadňujúce existenciu cenných ekosystémov, a to takto:

3.5.1 pri lesných ekosystémoch zabezpečiť preradenie z lesov hospodárskych do lesov ochranných, prípadne lesov osobitého určenia s osobitým spôsobom hospodárenia,

3.5.2 pri prvkoch regionálneho územného systému ekologickej stability charakteru lúčnych porastov prejsť na extenzívne využívanie (pravidelné kosenie, nepoužívanie agrochemikálií, či už umelých hnojív alebo ochranných prostriedkov),

3.5.3 pri prvkoch územného systému ekologickej stability charakteru mokradných spoločenstiev, stanovišť mŕtvych ramien, vodných tokov a ich nív, ale aj umelo založených stanovišť (zaplavené ťažobné jamy, rybníky a pod.) ponechať vývoj bez zásahu,

3.6 zabrániť ďalšej monokulturizácii prvkov územného systému ekologickej stability – pri jednotlivých prvkoch územného systému ekologickej stability podľa potreby zabezpečiť obnovu pôvodného druhového zloženia - lúk, lesných ekosystémov a pod.,

3.7 prispôbovať vedenie trás dopravnej a ostatnej technickej infraštruktúry mimo komplexov lesov, aby sa netrieštili, prípadne ich okrajom,

3.8 zamedziť holorubný spôsob ťažby v biokoridoroch, biocentrách a na vyznačených genofondových plochách,

3.11 vytvoriť pufrovacie zóny v okolí jednotlivých biocentier a biokoridorov zo zatrávených zón ponechaných sukcesii,

3.13 eliminovať systémovými opatreniami stresové faktory pôsobiace na prvky územného systému ekologickej stability (pôsobenie priemyselných a dopravných exhalácií, poľnohospodárskej chemizácie, znečistenia vodných tokov a pod.),

3.15 odstrániť skládky odpadu lokalizované v územiach prvkov územného systému ekologickej stability,

3.16 regulovať intenzitu poľnohospodárskej výroby v ochranných zónach prvkov územného systému ekologickej stability,

3.17 regulovať rozvoj rekreácie v lokalitách tvoriacich prvky územného systému ekologickej stability a na územiach osobitnej ochrany prírody,

3.18 zlepšiť štruktúru využitia zeme výsadbou plôch krajinej a verejnej zelene; na výsadbu verejnej zelene v plnej miere využiť nepoužívané plochy pozdĺž antropogénnych líniových prvkov - cesty, hranice honov, kanály a pod.,

3.19 vytvoriť súbor remízok slúžiacich ako refúgiá živočíchov v otvorenej poľnohospodárskej krajine; pri výsadbe zelene podporovať výber prirodzených spoločenstiev,

3.20 zabezpečiť revitalizáciu tokov a sprietočnenie mŕtvych ramien a oživiť monotónnu poľnohospodársku krajinu,

3.21 budovať sieť sledovacích, dokumentačných a výskumných staníc (stanovišť) v blízkosti, prípadne v areáloch nadregionálnych biocentier a biokoridorov,

3.22 zabezpečiť územnú ochranu všetkým chráneným územiám,

#### **4. V oblasti usporiadania územia z hľadiska kultúrohistorického dedičstva**

4.3 rešpektovať kultúrohistorické dedičstvo, predovšetkým vyhlásené kultúrne pamiatky, vyhlásené urbanistické súbory (mestské pamiatkové rezervácie, pamiatkové zóny a ich ochranné pásma) a súbory navrhované na vyhlásenie,

4.5 rešpektovať dominantné znaky typu pôvodnej a kultúrnej krajiny, morfológie a klímy v oblasti Záhoria, Malých Karpát a ich predhoria a Žitného ostrova,

4.6 rešpektovať typickú formu a štruktúru osídlenia charakterizujúcu jednotlivé etnokultúrne a hospodársko-sociálne celky a prírodno-klimatické oblasti,

4.7 uplatniť a rešpektovať typovú a funkčnú profiláciu sídel mestského a malomestského charakteru a rôzne formy vidieckeho osídlenia vrátane rurálnej štruktúry v rozptyle,

4.8 rešpektovať potenciál takých kultúrohistorických a spoločenských hodnôt a javov, ktoré kontinuálne pôsobia v danom prostredí a predstavujú rozvojové impulzy kraja (vinohradnícke tradície v Malokarpatskej oblasti, etnokultúrne a spoločenské tradície, historické udalosti, osobnosti a artefakty na celom vymedzenom území).

#### **5. V oblasti rozvoja nadradenej dopravnej infraštruktúry**

#### **6. V oblasti rozvoja nadradenej technickej infraštruktúry**

6.8 preferovať výstavbu kanalizácií a čistiarní odpadových vôd v Chránenej vodohospodárskej oblasti Žitný ostrov,

#### **7. V oblasti nadradenej infraštruktúry odpadového hospodárstva**

7.2 zabezpečiť postupnú sanáciu, prípadne rekultiváciu nevyhovujúcich skládok odpadov a starých environmentálnych záťaží do roku 2005,

7.6 zabezpečiť lokality na výstavbu zariadení na zneškodňovanie, recykláciu, dotriedňovanie a kompostovanie odpadov,

**II. Verejnoprospešné stavby**

Verejnoprospešné stavby spojené s realizáciou uvedených záväzných regulatívov sú tieto:

1. sieť sledovacích, dokumentačných a výskumných staníc (stanovišť) v blízkosti, prípadne v areáloch nadregionálnych biocentier a biokoridorov,
7. trasy a zariadenia integrovaného systému prímestskej a mestskej hromadnej dopravy,
14. kanalizácie a čistiarne odpadových vôd v Chránenej vodohospodárskej oblasti Žitný ostrov,
18. stavby a zariadenia na zneškodňovanie, recykláciu, dotried'ovanie a kompostovanie odpadov,

Na uskutočnenie verejnoprospešných stavieb možno podľa § 108 zákona č. 50/1976 Zb. O územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení zákona č. 262/1992 Zb., zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 199/1995 Z. z., zákona č. 229/1997 Z. z. a nálezu Ústavného súdu Slovenskej republiky č. 286/1996 Z. z. pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť.

Riešené územie „Zmien a doplnkov č. 01/2007“ vzhľadom na jeho rozsah a funkčné využitie predstavuje zmenu lokálneho charakteru, čo nie je v kolízii s rozvojom sídelnej štruktúry na regionálnej úrovni (VUC).

## **Obsah:**

### **A. Zmeny a doplnky záväznej textovej časti:**

#### 12. Záväzná časť

12.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania (str. 10)

12.2 Zásady a regulatívy funkčného využívania územia (str. 11)

12.3 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskej vybavenosti (str. 15)

12.4 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia (str. 16)

12.5 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia (str. 17)

12.6 Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt (str. 18)

12.7 Zásady a regulatívy ochrany prírody a krajiny so zreteľom na udržanie ekologickej stability (str. 19)

12.8 Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie (str. 22)

12.9 Vymedzenie zastavaného územia obce (str. 23)

12.10 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov (str. 24)

12.11 Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a scelovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny (str. 27)

12.12 Vymedzenie častí územia, ktoré je potrebné riešiť v dokumentácii nižšieho stupňa (str. 28).

### **B. Zmeny a doplnky záväznej grafickej časti**

**Výkres č. 2a. „Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia“** v rozsahu celej legendy okrem časti „Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov na poľnohospodárskej pôde“ – zmena a doplnok výkresu č. 2 ÚP obce Malinovo „Komplexný urbanistický návrh“, schváleného uznesením OZ č. 4/1999 zo dňa 30.03.1999.

**Výkres č. 2b. „Schéma záväzných častí“** v rozsahu celej legendy – príloha výkresu č. 2 ÚP obce Malinovo „Komplexný urbanistický návrh“, schváleného uznesením OZ č. 4/1999 zo dňa 30.03.1999 – spracovaná ako nová záväzná grafická časť.

Grafické prílohy sú spracované ako samostatný elaborát.

### **C. Úprava smernej textovej časti:**

11. Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov na poľnohospodárskej pôde – v pôvodnej dokumentácii kapitola č. 11. Návrh na vyňatie z PPF a LPF (str. 35)

### **D. Úprava smernej grafickej časti**

**Výkres č. 2. Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia** v rozsahu časti legendy „Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov na poľnohospodárskej pôde“ – zmena a doplnok výkresu č. 2 ÚP obce Malinovo „Komplexný urbanistický návrh“, schváleného uznesením OZ č. 4/1999 zo dňa 30.03.1999.

Grafická príloha je spracovaná ako samostatný elaborát.

### **E. Dokladová časť.**

Prílohy budú doplnené po ukončení pripomienkového konania ako samostatný elaborát.



# **A. ZMENY A DOPLNKY ZÁVÄZNEJ TEXTOVEJ ČASTI**

>> *Celý pôvodný text kapitoly č. 12 sa mení nasledovne: >>*

## **12. Závazná časť**

### **Princípy regulácie**

Závazná časť obsahuje:

- 12.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania
- 12.2 Zásady a regulatívy funkčného využívania územia
- 12.3 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskej vybavenosti
- 12.4 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia
- 12.5 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia
- 12.6 Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt
- 12.7 Zásady a regulatívy ochrany prírody a krajiny so zreteľom na udržanie ekologickej stability
- 12.8 Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie)
- 12.9 Vymedzenie zastavaného územia obce
- 12.10 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov
- 12.11 Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a scelovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny
- 12.12 Vymedzenie častí územia, ktoré je potrebné riešiť v dokumentácii nižšieho stupňa.

Závazné časti riešenia „Zmien a doplnkov č. 01/2007“ sú zdokumentované v troch neoddeliteľných častiach:

- a) Textová časť – časť A. Zmeny a doplnky záväznej textovej časti (kapitola č. 12)
- b) Grafická časť – časť B. Zmeny a doplnky záväznej grafickej časti (samostatná príloha):
  - o Výkres č. 2a – „Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia“ v rozsahu celej legendy okrem častí „Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov na poľnohospodárskej pôde“
  - o Výkres č. 2b – „Schéma záväzných častí“ v rozsahu celej legendy.

„Zmeny a doplnky č. 01/2007“ definujú záväznú reguláciu územno-priestorového a funkčno-prevádzkového rozvoja obce pre riešené územie, t. j. pre celé administratívne územie obce Malinovo (zastavané územie obce, územie určené na zastavanie v pôvodnej dokumentácii v znení neskorších zmien a doplnkov a pre nezastavané územie obce).

### **Všeobecné ustanovenia**

1. Rozvojové zámery č. I.-XX. sú podmienené vybudovaním potrebnej technickej a dopravnej infraštruktúry v zmysle príslušných technických noriem, a to aj z hľadiska širších väzieb rozvojových zámerov.
2. Návrh rozvojových zámerov č. I.-XX. je začlenený do 1. etapy – návrh, ktorá predstavuje návrhové obdobie do roku 2035.
3. Chránené funkcie – bývanie a rekreácia, musia byť chránené pred nadmerným hlukom v zmysle príslušných predpisov.

4. Využitie rozvojových zámerov č. I.-XX. je podmienené rešpektovaním ochranných pásiem a chránených území podľa kapitoly č. 12.10., resp. vykonaním prekládky tých zariadení a trás, ktoré ochranné pásma vymedzujú.

## **12.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania**

Územný plán obce stanovuje súbor záväzných regulatívov priestorového usporiadania pre regulované územie.

V ostatných plochách (neregulované územie – poľnohospodárska a lesná pôda, vodné toky) sa nepočíta so zástavbou – na tomto území je potrebné rešpektovať prvky MÚSES a ekostabilizačné opatrenia (vyznačené v grafickej časti).

Hranice regulačných blokov sú priestorovo vymedzené v grafickej časti (výkres č. 2b). Regulatívy priestorového usporiadania majú charakter kvantitatívnych limitných hodnôt a parametrov.

Pre usmernenie priestorového usporiadania zástavby je definovaný súbor nasledujúcich regulatívov:

### **Maximálna výška objektov**

Regulatív určuje maximálnu výšku objektov danú max. počtom podlaží, resp. výškou objektu v metroch (pri výrobných a skladových objektoch). Maximálna výška objektov je stanovená nasledovne:

- 2 nadzemné podlažia (+ obytné podkrovie, resp. ustúpené – polovičné podlažie) pre regulačné bloky B1, B2 a B3 (pre RD), ŠVR, ZPR, ŠZ
- 4 nadzemné podlažie (+ obytné podkrovie, resp. ustúpené – polovičné podlažie) pre regulačné bloky B2 a B3 (pre BD), B4, OV
- 15 m pre regulačné bloky VS, PV.

*Poznámka: Výškové obmedzenie neplatí pre bodové stavby technického vybavenia.*

### **Intenzita využitia plôch**

Intenzita využitia plôch je určená maximálnym percentom zastavania objektami (pomer zastavanej plochy objektami k ploche pozemku, resp. regulačného bloku krát 100 %). Do zastavaných plôch sa nezapočítavajú spevnené plochy a komunikácie. Regulatív max. percenta zastavania objektami je stanovený nasledovne:

- **50 %** pre regulačné bloky B2 a B3 (pre RDR a BD), B4, OV, VS, PV
- **40 %** pre regulačné bloky B1, B2 a B3 (pre RDS a RDD)
- **10 %** pre regulačné bloky ŠVR, ZPR, ŠZ.

### **Podiel ozelenenia plôch**

Regulatív určuje minimálne percento ozelenenia (pomer nespevnených plôch k ploche pozemku, resp. regulačného bloku krát 100 %). Do nespevnených plôch sa započítava verejná i súkromná zeleň, vzrastlá i nízka zeleň, vrátane trávnych plôch, úžitkovej vegetácie, polí a ostatných plôch, okrem zastavaných a spevnených plôch. Podiel ozelenenia plôch je rozdielom celkovej plochy regulačného bloku a spevnených a zastavaných plôch. Minimálne percento ozelenenia je stanovené nasledovne:

- **70 %** pre regulačné bloky ZPR
- **40 %** pre regulačné bloky B1, B2 a B3 (pre RDS a RDD), ŠZ
- **30 %** pre regulačné bloky B2 a B3 (pre RDR a BD), B4, OV, ŠVR
- **10 %** pre regulačné bloky VS, PV.

### **Odstupové vzdialenosti medzi objektmi**

Pri umiestňovaní stavieb je potrebné riadiť sa Vyhláškou č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Minimálne odstupové vzdialenosti medzi objektmi sú záväzne stanovené v § 6 tejto vyhlášky.

### **Stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu**

Stavby musia spĺňať osobitné požiadavky na užívanie stavby osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, najmä požiadavku bezbariérovosti podľa platných predpisov a noriem (Vyhláška MŽP SR č. 532/2002 Z. z. a príloha k uvedenej vyhláške).

## **12.2 Zásady a regulatívy funkčného využívania územia**

Územný plán stanovuje súbor záväzných regulatívov funkčného využívania územia pre regulované územie.

V ostatných plochách (neregulované územie – poľnohospodárska a lesná pôda, vodné toky) sa nepočíta so zástavbou – na tomto území je potrebné rešpektovať prvky MÚSES a ekostabilizačné opatrenia (vyznačené v grafickej časti).

Hranice regulačných blokov sú priestorovo vymedzené v grafickej časti (výkres č. 2b). Určujúcou je hlavná funkcia, ďalej podľa potreby špecifikovaná súborom prípustného funkčného využitia a negatívne vymedzená taxatívnym vymenovaním neprípustných funkcií. Podiel hlavnej funkcie v každom regulačnom bloku je minimálne 80% z celkovej funkčnej plochy.

### **Regulatívy funkčného využitia pre regulačný blok B1**

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **bývanie v rodinných domoch (B1)**

Prípustné využitie:

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- ihriská a oddychové plochy
- zeleň súkromných záhrad
- parkovo upravená plošná zeleň verejných priestorov
- zeleň uličná, líniová

Podmienečne vhodné využitie:

- zariadenia obchodu, verejného stravovania a služieb nerušiacich obyvateľov obytného prostredia na okolitých parcelách, malé ubytovacie zariadenia svojim objemom a rozsahom nepresahujúce stavebným zákonom a príslušnou vyhláškou stanovený rozsah zástavby pre rodinné domy
- občianska vybavenosť ostatná – len v polohách pri cestách II. a III. triedy a v centrálnej časti obce

Neprípustné využitie:

- bývanie v bytových domoch
- výroba
- skladovanie, okrem skladov súvisiacich s hlavným a prípustným funkčným využitím
- zariadenia dopravy
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie parcel pre účely bývania
- individuálna chatová rekreácia, okrem rodinných domov využívaných na chalupárstvo.

Regulatívy funkčného využitia pre regulačný blok B2

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **bývanie v rodinných a bytových domoch (B2) – podiel bytových domov max. 30 % z celkovej výmery**

Prípustné využitie:

- zariadenia obchodu, verejného stravovania a služieb nerušiacich obyvateľov obytného prostredia na okolitých parcelách, malé ubytovacie zariadenia svojim objemom a rozsahom nepresahujúce stavebným zákonom a príslušnou vyhláškou stanovený rozsah zástavby pre rodinné domy, resp. umiestnené na prízemí bytových domov
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- ihriská a oddychové plochy
- zeleň súkromných záhrad
- parkovo upravená plošná zeleň verejných priestorov
- zeleň uličná, líniová

Podmienečne vhodné využitie:

- občianska vybavenosť ostatná – len v polohách pri cestách II. a III. triedy a v rámci centrálnych priestorov obytných zón

Neprípustné využitie:

- výroba
- skladovanie, okrem skladov súvisiacich s hlavným a prípustným funkčným využitím
- zariadenia dopravy
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie parcel pre účely bývania
- individuálna chatová rekreácia, okrem rodinných domov využívaných na chalupárstvo.

Regulatívy funkčného využitia pre regulačný blok B3

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **bývanie v rodinných a bytových domoch (B3) – podiel bytových domov max. 15 % z celkovej výmery so situovaním len v okrajovej časti pri ceste II/510**

Prípustné využitie:

- zariadenia obchodu, verejného stravovania a služieb nerušiacich obyvateľov obytného prostredia na okolitých parcelách, malé ubytovacie zariadenia svojim objemom a rozsahom nepresahujúce stavebným zákonom a príslušnou vyhláškou stanovený rozsah zástavby pre rodinné domy, resp. umiestnené na prízemí bytových domov
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- ihriská a oddychové plochy
- zeleň súkromných záhrad
- parkovo upravená plošná zeleň verejných priestorov
- zeleň uličná, líniová

Podmienečne vhodné využitie:

- občianska vybavenosť ostatná – len v polohách pri cestách II. a III. triedy a v rámci centrálnych priestorov obytných zón

Neprípustné využitie:

- výroba
- skladovanie, okrem skladov súvisiacich s hlavným a prípustným funkčným využitím
- zariadenia dopravy
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie parcel pre účely bývania
- individuálna chatová rekreácia, okrem rodinných domov využívaných na chalupárstvo.

#### Regulatívy funkčného využitia pre regulačný blok B4

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **bývanie v bytových domoch (B4)**

Prípustné využitie:

- zariadenia obchodu, verejného stravovania a služieb nerušiacich obyvateľov obytného prostredia na okolitých parcelách, umiestnené na prízemí bytových domov
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- ihriská a oddychové plochy
- zeleň súkromných záhrad
- parkovo upravená plošná zeleň verejných priestorov
- zeleň uličná, líniová

Podmienečne vhodné využitie:

- bývanie v rodinných domoch
- občianska vybavenosť ostatná – len v polohách pri cestách II. a III. triedy

Neprípustné využitie:

- výroba
- skladovanie
- zariadenia dopravy
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie parcel pre účely bývania
- individuálna chatová rekreácia, okrem rodinných domov využívaných na chalupárstvo.

#### Regulatívy funkčného využitia pre regulačný blok OV

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **občianska vybavenosť (OV)**

Opis hlavného funkčného využitia:

- rozsiahlejšie areály zariadení základnej a špecializovanej občianskej vybavenosti

Prípustné využitie:

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- parkovo upravená plošná zeleň
- zeleň líniová

Podmienečne vhodné využitie:

- zariadenia dopravy v dotyku s cestou II. a III. triedy
- bývanie v bytových domoch v polyfunkcii s občianskou vybavenosťou

Neprípustné využitie:

- výroba
- bývanie, okrem bývania v bytových domoch v polyfunkcii s občianskou vybavenosťou.

#### Regulatívy funkčného využitia pre regulačný blok VS

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **podnikateľské aktivity výrobné a skladové (VS)**

Prípustné využitie:

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Podmienečne vhodné využitie:

- zariadenia obchodu, verejného stravovania a služieb, ubytovacie zariadenia

Neprípustné využitie:

- bývanie
- rekreácia
- živočíšna výroba.

#### Regulatívy funkčného využitia pre regulačný blok PV

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **strediská poľnohospodárskej výroby (PV)**

Prípustné využitie:

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- prevádzky výrobných služieb

Podmienečne vhodné využitie:

- zariadenia obchodu, verejného stravovania a služieb, ubytovacie zariadenia súvisiace s lokalitou
- agroturistika

Neprípustné využitie:

- bývanie
- rekreácia
- priemyselná výroba.

#### Regulatívy funkčného využitia pre regulačný blok ŠVR

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **športové, voľnočasové a rekreačné aktivity (ŠVR)**

Prípustné využitie:

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- individuálna chatová rekreácia
- parkovo upravená plošná zeleň

- zeleň líniová

Podmienečne vhodné využitie:

- zariadenia obchodu, verejného stravovania a služieb nerušiacich rekreantov na okolitých parcelách, malé ubytovacie zariadenia svojim objemom a rozsahom nepresahujúce stavebným zákonom a príslušnou vyhláškou stanovený rozsah zástavby pre rodinné domy

Nepripustné využitie:

- bývanie, okrem bývania správcu
- výroba
- skladovanie
- zariadenia dopravy
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie parcel pre účely rekreácie

#### Regulatívy funkčného využitia pre regulačný blok ZPR

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **zeleň parková a rekreačná (ZPR)**

Pripustné využitie:

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- drobné prevádzky služieb
- prvky drobnej architektúry

Nepripustné využitie:

- všetky ostatné funkcie.

#### Regulatívy funkčného využitia pre regulačný blok ŠZ

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **špeciálna zeleň – cintorín (ŠZ)**

Pripustné využitie:

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- súvisiace prevádzky služieb

Nepripustné využitie:

- všetky ostatné funkcie.

### **12.3 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskej vybavenosti**

- pri návrhu riešenia jednotlivých stavieb občianskeho vybavenia a sociálnej infraštruktúry dodržiavať príslušné normy a právne predpisy, platné v čase realizácie stavieb
- lokalizovať zariadenia občianskej vybavenosti (najmä obchod a služby) v rámci vymedzených regulačných blokov (tam, kde to pripúšťajú regulačné podmienky, ktoré územný plán obce stanovuje pre navrhované rozvojové plochy a existujúcu zástavbu) – prípadné plochy pre občiansku vybavenosť situovať najmä v blízkosti hlavných cestných komunikácií (pri cestách II. a III. triedy) a v centrálnej časti obce
- pre každé zariadenie občianskej vybavenosti zdokladovať nároky na dopravnú obsluhu a statickú dopravu, dopravné nároky a nároky na technickú obsluhu jednotlivých prevádzok riešiť na vlastnom pozemku.

## **12.4 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia**

- rešpektovať ochranné pásma letiska M. R. Štefánika - Bratislava, uvedené v kapitole č. 12.10.
- rešpektovať pásma hlukovej záťaže letiska M. R. Štefánika (55 a 60 dB) – s príslušnými opatreniami pri projektovaní stavieb
- rešpektovať ochranné pásma zariadení a líniových trás dopravnej infraštruktúry, uvedené v kapitole č. 12.10.
- v zastavanom území rešpektovať šírkové usporiadanie cesty II. triedy v zmysle STN 73 6110 v kategórii MZ 12 (11,5) /50, vo funkčnej triede B2
- mimo zastavané územie rešpektovať šírkové usporiadanie cesty II. triedy v zmysle STN 73 6110 v kategórii v kategórii C 9,5 /70
- v zastavanom území rešpektovať výhľadové šírkové usporiadanie cesty tretej triedy v kategórii MZ 8,5 (8,0) /50, vo funkčnej triede B3
- mimo zastavaného územia rešpektovať výhľadové šírkové usporiadanie cesty III. triedy v kategórii C 7,5 /60
- pri napojení miestnych komunikácií na cesty II. a III. triedy dodržať STN 73 6110 – vzdialenosť križovatiek
- realizovať zníženie jazdnej rýchlosti stavebnými úpravami na cestných komunikáciách II. a III. triedy v zastavanom území obce (zúženie vozovky, vybudovanie malých okružných križovatiek v centrálnej časti obce, vybudovanie stredných deliacich ostrovčekov atď.)
- navrhované komunikácie funkčnej triedy C1 a C2 riešiť v šírke min. 11 m vrátane min. jednostranného chodníka
- dopravné napojenia obslužných a ukludnených komunikácií riešiť samostatne v súlade s platnými STN
- umiestniť regionálnu cyklistickú trasu pozdĺž ramena Malého Dunaja a v okolí obce vybudovať sieť rekreačných cyklistických chodníkov s perspektívou prepojenia na regionálnu cyklistickú trasu, umiestnenie, šírkové usporiadanie cyklistických trás navrhnúť v ďalších stupňoch PD v zmysle STN 73 6110
- kríženia cyklistických trás s pozemnými komunikáciami vyznačiť zvislým a vodorovným značením
- priechody pre chodcov vyznačiť zvislým a vodorovným dopravným značením a podľa potreby aj znížením dovolenej jazdnej rýchlosti, chodníky v miestach priechodov vybaviť bezbariérovými
- realizovať skľudnenie centrálnych priestorov a priestorov pred občianskou vybavenosťou stavebnými úpravami (dlažba)
- pri projektovaní miestnych komunikácií, cyklistických a peších trás postupovať podľa STN 73 6110
- návrh statickej dopravy riešiť v ďalších stupňoch PD na zonálnej úrovni v zmysle STN 73 6110 – odstavovanie vozidiel v obytných zónach riešiť na vlastných pozemkoch rodinných domov alebo v garážach, parkovanie a odstavovanie osobných a nákladných áut podnikateľských subjektov s väčšími areálmi zabezpečiť na vlastnom pozemku, kapacitu parkovísk na verejných priestranstvách, pri vybavenosti a pri areáloch rekreácie a športu v návrhovom období riešiť v zmysle STN 73 6110 pri stupni automobilizácie 1:3,5
- pri návrhu odstavných a parkovacích plôch dodržiavať hygienické požiadavky na ochranu ŽP a postupovať v zmysle STN 73 6056 Odstavné a parkovacie plochy cestných vozidiel (norma udáva podmienky umiestnenia odstavných a parkovacích státí a pod.) a STN 73 0531 Ochrana proti hluku v pozemných stavbách
- zriadiť nové zastávky HD tak, aby bola zabezpečená dostupnosť pre peších 300 m



## **12.5 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia**

- rešpektovať ochranné pásma technických zariadení a líniových stavieb – pozri kapitolu 12.10.
- postupne zabezpečiť komplexnú technickú vybavenosť riešeného územia podľa podrobnejších stupňov PD (chýbajúcu pre súčasnosť a potrebnú pre uvažované rozvojové zámery)
- pri projektovaní zariadení a líniových trás technickej infraštruktúry postupovať podľa príslušných noriem a predpisov, zabezpečiť vecnú a časovú koordináciu stavieb prípadných rekonštrukcií existujúcich vodárenských zariadení mimo riešeného územia s novonavrňovanými stavbami
- v nosných komunikáciách (C1 a C2) umiestňovať všetky inžinierske siete okrem kanalizácie mimo vozovky, t. j. do zelených pásov, resp. chodníkov
- v rámci pozemkových úprav vyplývajúcich z budúcej výstavby vynechať ochranné pásma vodných tokov a zavlažovacích kanálov od brehovej čiary v zmysle zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách – pozri kapitolu 12.10.
- všetky rozvojové aktivity a stavebné aktivity v dotyku s vodnými tokmi a ich ochranným pásmom konzultovať so SVP š. p. OZ Bratislava
- všetky rozvojové zámery a stavebné aktivity v kolízii s vybudovanými závlahami, resp. ochranným pásmom závlahových potrubí konzultovať s Hydromelioráciami š. p. v Bratislave
- všetky križovania inžinierskych sietí s vodným tokom riešiť v súlade s STN 736822
- riešiť rozvodnú sieť pitnej vody v navrhovaných plochách, sieť opatriť požiarnymi hydrantmi
- ochranu vodných pomerov a vodných zdrojov riešiť v súlade so zákonom č. 364/2004 Z. z. o vodách (vypúšťanie odpadových a osobitných odpadových vôd do povrchových vôd)
- odvádzanie priemyselných odpadových vody produkovaných z výrobných činností pred zaústením do verejnej stokovej siete umožniť len za predpokladu ich predčistenia v zmysle príslušných predpisov určených prevádzkovým poriadkom
- odvádzanie splaškových odpadových vôd riešiť rozšírením stokovej siete do existujúcej zástavby a do navrhovaných plôch s nasmerovaním do ČOV
- riešenie povrchových dažďových vôd do vsaku (predovšetkým zo spevnených plôch) zosúladiť so zákonom č. 364/2004 Z. z. – vodný zákon
- v podrobnejších stupňoch dokumentácie rešpektovať nasledovné podmienky:
  - pre nové rozvojové lokality, pokiaľ výhľadovým počtom zásobovaných obyvateľov budú spĺňať kritériá na verejnú vodohospodársku sieť, tieto navrhovať zásadne vo verejnom priestranstve
  - vodovodné vetvy v maximálnej možnej miere zaokružovať tak, aby bola možná dodávka vody z dvoch smerov
  - v priečnom reze nových komunikácií je nutné výhľadovo uvažovať s umiestnením vodovodu aj splaškovej kanalizácie
  - najvyššia prípustná miera znečistenia odpadových vôd odvádzaných do verejnej kanalizácie musí byť v súlade s prílohou č. 3 k vyhláske č. 55/2005 Z. z.
  - umiestnenia objektov riešiť tak, aby pred každou nehnuteľnosťou bolo možné umiestniť vodomernú šachtu potrebných rozmerov a typovú revíziu kanalizačnú šachtu
- rozšíriť plynovody do existujúcej zástavby a do navrhovaných plôch
- v ďalších stupňoch PD zväziť premiestnenie regulačnej stanice plynu do polohy mimo navrhovaného zastavaného územia a s tým súvisiace zrušenie zostávajúcej časti VTL prípojky, z dôvodu lepšej využiteľnosti rozvojového zámeru č. XX.
- realizovať opatrenia vedúce k zníženiu spotreby tepla na vykurovanie a prípravu TÚV
- stimulovať inštalovanie slnečných kolektorov na prípravu TÚV na objektoch IBV

- na základe urbanistickej koncepcie rozvoja obce bilancovať nároky na el. energiu a navrhnuť riešenie zásobovania el. energiou
- rozvodné el. siete v zastavanom území navrhovať káblovými vedeniami v zemi
- vyriešiť možnosť vytvorenia rezervy pre nový rozvoj územia (rekonštrukciou a rozšírením existujúcich trafostaníc)
- transformovne v zastavanom území uvažovať prednostne murované alebo prefabrikované
- v ďalších stupňoch PD riešiť prekládky el. vedení VN 22 kV, vyvolané lokalizáciou novej výstavby
- pred realizáciou výstavby v rozvojových lokalitách vytýčiť presné trasovanie telekomunikačných káblov
- vo väzbe na urbanistickú koncepciu rozvoja obce spracovať bilancie požadovaných kapacít na rozšírenie mts a doriešiť napojenie navrhovaných lokalít na verejnú telekomunikačnú sieť zemnými kábelovými rozvodmi
- postupne zabezpečiť miestnu telekomunikačnú sieť pre rozvojové plochy
- odstrániť a rekultivovať nelegálne skládky odpadov, dokončiť rekultiváciu bývalej skládky komunálneho odpadu
- v ďalších stupňoch PD zvážiť situovanie zberného dvoru komunálneho odpadu a kompostoviska bioodpadu v obci Malinovo, resp. v spolupráci so susednými obcami na území inej obce a vypracovať návrh koncepcie separovaného zberu, tieto následne zapracovať do VZN obce
- pri navrhovaní zariadení odpadového hospodárstva postupovať v súlade so zákonom č. 223/2001 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov, zákonom č. 529/2002 Z. z. o obaloch, Vyhláškou č. 284/2001 Z. z. a Vyhláškou č. 409/2002 Z. z.
- rozvojové aktivity riešiť v súlade so zákonom č. 666/2004 Z. z. o ochrane pred povodňami
- pri navrhovaní zariadení požiarnej ochrany postupovať v súlade so zákonom č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a súvisiacimi predpismi
- pri navrhovaní zariadení civilnej ochrany (ochranných stavieb pre obyvateľstvo) v ďalších stupňoch dokumentácie (Územný plán zóny, Projektová dokumentácia stavieb) postupovať v zmysle Zákona č. 5301/2007 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebno-technických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany, najmä § 4 citovaného zákona

## **12.6 Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt**

- postupovať v zmysle zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu
- zachovať hranicu historického parku pri kaštieli
- zachovať a chrániť nehnuteľné národné kultúrne pamiatky, ktoré sú zapísané do Ústredného zoznamu pamiatkového fondu
- zachovať a chrániť architektonické pamiatky a solitéry, ktoré nie sú zapísané do Ústredného zoznamu pamiatkového fondu ako nehnuteľné národné kultúrne pamiatky, ale majú historické a kultúrne hodnoty
- v zastavanom území obce zachovať vidiecky charakter zástavby a charakter pôdorysu
- zachovať, prípadne rekonštruovať so zachovaním pôvodného výrazu objekty zo zachovanej historickej zástavby obce so zachovalým slohovým exteriérovým výrazom, k odstráneniu objektov pristúpiť len v prípade závažného statického narušenia konštrukcie – spracovať podrobnejší stupeň dokumentácie so stanovením podmienok dodržania pôvodnej urbanistickej stopy, výškového zónovania a tvarového (architektonického) riešenia dotknutých a susedných objektov
- pri obnove, dostavbe a novej výstavbe zohľadniť merítko pôvodnej štruktúry zástavby, zachovať typickú siluetu zástavby a dochované diaľkové pohľady na dominanty obce
- v jednotlivých etapách realizácie územného plánu obce dodržiavať stanovené podmienky a požiadavky predpísané v rozhodnutiach a odborných stanoviskách Krajského pamiatkového

úradu a ustanovenia zákona č. 49/2002 Zb. o ochrane pamiatkového fondu a zákona č. 50/1976 Zb. o ÚP a SP v znení neskorších predpisov

- investor/stavebník každej stavby vyžadujúcej si zemné práce si od krajského pamiatkového úradu v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiada konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami (líniové stavby, budovanie komunikácií, bytová výstavba atď. ) z dôvodu, že stavebnou činnosťou resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk ako aj k porušeniu dosiaľ nevidovaných pamiatok.

## **12.7 Zásady a regulatívy ochrany prírody a krajiny so zreteľom na udržanie ekologickej stability**

- **v otázkach ochrany prírody a krajiny uplatňovať zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny** (z hľadiska ochrany prírody a krajiny sa riešené územie nachádza v prvom stupni územnej ochrany v rozsahu podmienok podľa § 12 zák. č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny, nenachádzajú sa tu vyhlásené maloplošné chránené územia ani chránené územia európskeho významu ani chránené vtáčie územia)
- **rešpektovať chránené územia** podľa Zákona o ochrane prírody a krajiny č. 543/2002.:
  - Chránená vodohospodárska oblasť Žitný ostrov podľa Nariadenia vlády SR č. 46/1978 Zb. v znení neskorších predpisov (zohľadnenie environmentálnych cieľov pre útvary povrchových a podzemných vôd podľa § 5 vodného zákona) – celé riešené územie sa nachádza v CHVO Žitný ostrov
- **chrániť prírodné zdroje:**
  - pôdy najlepších 4 BPEJ
  - pamiatkový fond
  - lesy ochranné
- **chrániť ekologicky významné segmenty:**
  - vodné plochy
  - vodné toky
  - plochy lesných porastov
  - plochy verejnej zelene a NDV v zastavanom území
  - všetky plochy nelesnej drevinovej vegetácie v časti využívanej na poľnohospodárske účely
  - genofondové lokality:
    - park pri kaštieli – historický park, zaujímavý z hľadiska rozmanitosti drevín
- **rešpektovať prvky Regionálneho územného systému ekologickej stability (RÚSES) okresu Bratislava – vidiek:**
  - regionálne biocentrum Ostré rúbanisko (zasahuje do nášho územia iba čiastočne) – jeho hranice podľa návrhu v RÚSES môžeme zachovať v pôvodnom rozsahu, v niektorých miestach bude potrebné rozšíriť brehový porast okolo toku Malého Dunaja, a to hlavne z dôvodov, aby obrábaná pôda nesiahala až k vode, dôležité je zabrániť znečisťovaniu povrchových ale aj podzemných vôd v dôsledku intenzívneho využívania poľnohospodárskej pôdy
  - nadregionálny biokoridor Malý Dunaj (pôvodne navrhovaný od meandru až po hlavný tok) – na tomto území sa nachádza zavlažovaná poľnohospodárska pôda, preto nie je možné v celej šírke vytvoriť biokoridor (navrhujeme zúžiť jeho šírku na 100m v smere meandra Malého Dunaja), v niektorých miestach bude potrebné dobudovať brehovú zeleň a zrevitalizovať tok, dôležité je zabrániť znečisťovaniu vody odpadom, na plochách ornej pôdy v meandroch doporučujeme vykonať ekostabilizačné opatrenia (napr. obrábanie pôdy bez použitia agrochemikálií)

- regionálny biokoridor Malý Dunaj – Dunaj (v našom riešenom území prechádza tokom kanála vyúsťujúceho z meandra Malého Dunaja, tento kanál je regulovaný s trávovým porastom na brehoch) – navrhujeme dobudovať brehovú zeleň pozostávajúcu zo stromovej a krovinnej vrstvy, ktorá bude pôsobiť aj ako vetrolam proti veternej erózii
- **vyhýbať sa umiestňovaniu nevhodných funkcií** (výroba – poľnohospodárska živočíšna výroba a priemyselná výroba) v blízkosti území ochrany prírody a prvkov ÚSES
- **rešpektovať prvky miestneho územného systému ekologickej stability (MÚSES)** a v súlade so zákonom č. 330/1991 Zb. vypracovať presné vymedzenie prvkov s cieľom vyznačenia ich plôch:
  - miestne biocentrum, navrhované na ploche historického parku pri kaštieli (je to plocha so stromovou a krovinnou vegetáciou, aj keď druhové zloženie nie je pôvodné, ide najmä o zbierkové exempláre, ktoré je potrebné zachovať)
  - miestny biokoridor, navrhovaný medzi meandrami Malého Dunaja (tento biokoridor bude slúžiť aj ako vetrolam medzi dvoma plochami ornej pôdy)
  - interakčný prvok plošný, navrhovaný na ploche areálovej zelene pri internátoch školy a na ploche miestneho cintorína (tieto plochy sú poprepájané interakčnými prvkami líniovými s najbližšími biocentrami a biokoridormi)
- **realizovať tieto ekostabilizačné opatrenia:**
  - vytvoriť kategóriu špeciálnej zelene prvkov ÚSES z dôvodov, aby navrhované druhové zloženie drevín bolo domáce a pozostávalo z druhov podľa typu potenciálnej prirodzenej vegetácie na danom území (navrhovaná zeleň by mala byť viacetážová, miestami s trávnatými plochami)
  - zmeniť kultúry na viacročné (viacročné plodiny bez chemického ošetrovania) alebo trvalé trávne porasty (TTP) na ornej pôde v meandroch Malého Dunaja
  - dokončiť rekultiváciu bývalej skládky komunálneho odpadu (zaviezť zeminou a zatrávniť, prípadne ozeleniť krovitým porastom)
  - rekultivovať spevnenú plochu pri hlavnom toku Malého Dunaja
  - revitalizovať plochy na meandri Malého Dunaja okolo zastavaného územia obce (v úseku pri zastavanom území sa hromadí kusový odpad rôzneho pôvodu, tento úsek navrhujeme na prečistenie)
  - zvýšiť stupeň ekologickej stability podľa stavu súčasnej vegetácie (najnižší stupeň ekologickej stability majú zastavané alebo zdevastované plochy bez zelene) – hlavne v areáloch živočíšnej výroby – okrem vnútroareálovej zelene vybudovať aj pásy izolačnej zelene okolo areálov
- pokiaľ je možné, chrániť pôdy najlepších 4 stupňov kvality – ako významné prírodné zdroje
- rešpektovať ekologicky významné segmenty (vodné toky, vodné plochy, plochy lesných porastov, plochy verejnej zelene a NDV v zastavanom území, všetky plochy nelesnej drevinovej vegetácie hlavne v časti intenzívne využívané na poľnohospodárske účely).
- v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie **minimalizovať dopady negatívnych prvkov na ekologickú stabilitu územia** požadovaním zohľadnenia nasledovných podmienok v adekvátnom rozsahu:
  - rozpracovať a uzákoníť (štatút obce) zásady uplatňované pri obnove, revitalizácii alebo rekonštrukcii krajinskej zelene,
  - prekategORIZOVAŤ hospodárske lesy v záujmovom území obce (v blízkosti zastavaného územia) na lesy s osobitným určením, s preferovaním rekreačnej a protieróznej funkcie, s využitím domácich druhov drevín (bez použitia monokultúr),
  - územne vymedziť priestor účelovej izolačnej zelene, ktorá by mala byť navrhnutá pri všetkých lokalitách, ktoré sú z charakteru funkcie z hľadiska priestorovej blízkosti nezlučiteľné (výrobná alebo dopravná funkcia v protiklade s obytnou, resp. rekreačnou funkciou, protiklad IBV a bytových domov – nežiadúce vizuálne prepojenie),

- obmedziť použitie chemických prostriedkov používaných pri rastlinnej výrobe (herbicídy, desikanty, fungicídy, morforegulátory) v blízkosti obydí, verejných studní, biotopov európskeho a národného významu jako i prvkov ÚSES,
  - návrh nových obytných súborov podmieňovať s územnou rezervou pre funkčnú uličnú stromovú a kríkovú zeleň bez kolízie s podzemnými, alebo vzdušnými koridormi inžinierskych sietí,
  - územne vymedziť priestor pre krajinnú zeleň vyplývajúcu z RÚSES a túto konkretizovať v plošných, prípadne pásových výsadbách stromov s krovitým podrastom alebo ako trvalé trávne porasty,
  - zmapovať všetky porasty drevín rastúcich mimo les a navrhnúť účinné opatrenia, ktoré by zamedzili ich náhlemu a nenávratnému odstráneniu z krajiny,
  - neumiestňovať také aktivity do prvkov ekologickej stability, ktoré by svojim charakterom mohli narušiť ich funkčnosť,
  - územne vymedziť priestor na ozelenenie poľných ciest,
  - územne vymedziť priestor na vytvorenie polyfunkčnej krajinej zelene (dobudovanie ostatných prvkov ÚSES, vetrolamov, sprievodnej zelene poľných ciest a ostatných cestných komunikácií).
- do projektovej dokumentácie pre územné a stavebné konanie je potrebné zapracovať a následne realizovať tieto ekostabilizačné opatrenia:
- realizačný projekt osadenia domov a hlavných ulíc vyhotoviť tak, aby ostalo miesto aj na vytvorenie funkčnej stromovej uličnej zelene podľa možnosti s kríkovým podrastom ako náhrady za zlikvidovanú krajinnú zeleň a interakčné prvky ÚSES,
  - biocentrá, biokoridory a interakčné prvky lokálneho ÚSES konkretizovať v plošných, alebo v pásových výsadbách stromov s krovitým podrastom, alebo v trvalých trávnych porastoch, preto je potrebné ponechať voľné patričné plochy bez stavebných prvkov a inžinierskych sietí,
  - nezasahovať do prvkov ÚSES,
  - pre plochy v blízkosti Malého Dunaja je limitom využiteľnosti nie brehová čiara toku Malého Dunaja, ale okraj pobrežného porastu s ochranným pásmom minimálne 15 m, počas schvaľovacieho procesu, ktoré povedú k zvýšeniu ich ekologickej únosnosti (výberkový spôsob obnovy, zmena druhovej skladby na domáce druhy, zachovanie kríkového stupňa počas obnovy..), v ochrannom pásme 15 m von od okraja porastu nebude realizovaný žiadny stavebný zámer (nanajvýš drevený ohradový plot), plochu je potrebné osadiť pôvodnými druhmi drevín a krov, s druhovým zložením blízkym tvrdému dubovo-brestovo-jaseňovému, prípadne prechodnému lužnému lesu – zodpovedajúcemu podzväzu *Ulmenion* Oberd. 1953, s nasledovným druhovým zložením : jaseň úzkolistý (*Fraxinus angustifolia*), brest väz (*Ulmus laevis*), brest hrabolitý (*U. minor*), topoľ biely (*Populus alba*), t. čierny (*Populus nigra*), topoľ sivý (*Populus x canescens*), dub letný (*Quercus robur*), lipa malolistá (*Tilia cordata*), javor poľný (*Acer campestre*), hloh jednosemenný (*Crataegus monogyna*), čremcha strapcovitá (*Padus avium*), prípadne iné domáce druhy.
  - vytvoriť územnú rezervu pre funkčnú izolačnú stromovú a kríkovú zeleň tam, kde dochádza k nezlučiteľnosti obytnej funkcie s inými funkciami (výrobná a dopravná funkcia).

## **12.8 Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie**

- zabezpečiť kvantitatívne i kvalitatívne vyhovujúce hromadné zásobovanie obyvateľstva obce pitnou vodou podľa požiadaviek NV SR č. 354/2006 Z. z, ktorým sa ustanovujú požiadavky na vodu určenú na ľudskú spotrebu a kontrolu kvality vody určenej na ľudskú spotrebu, ako aj hygienicky vyhovujúce zneškodňovanie splaškových odpadových vôd (budovanie kanalizácie) – inžinierske siete budovať v predstihu alebo súbežne s navrhovaným riešením
- urbanizáciu územia usmerňovať s ohľadom na max. ochranu prírody a podzemných vôd Žitného ostrova (ochrana existujúcej zelene a vodných tokov – Malý Dunaj, CHVO Žitný ostrov)

- rodinné domy riešiť tak, aby sa vylúčilo ich vzájomné tienenie a dodržali sa vo vnútorných priestoroch určených na dlhodobý pobyt ľudí vyhovujúce svetlo-technické podmienky podľa NV SR č. 353/2006 Z. z. o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia
- stavebno-technické riešenie rodinných domov v podrobnostiach zosúladiť s požiadavkami STN 73 4301 Budovy na bývanie
- preveriť potrebu rádiovej ochrany objektov podľa vyhl. MZ SR č. 406/2002 Z. z. o požiadavkách ožiarenia z radónu a ďalších prírodných rádionuklidov,
- regulovať rozvoj obce tak, aby sa eliminovalo možné nežiadúce ovplyvňovanie chránených funkcií (bývanie, šport – rekreácia,) prevádzkami nadmerne zaťažujúcimi životné prostredie hlukom, emisiami škodlivín a pachov (poľnohospodárska výroba, autoservis, skleníkové hospodárstvo),  
*V prípade realizácie funkčných plôch priemyslu v dotyku s funkciou bývania môžu byť realizované len také výrobné činnosti, ktoré nebudú nadmerným zápachom alebo prachom znehodnocovať úroveň kvality bývania v tejto oblasti (betonárne, drevovýroba, kovovýroba, lakovne) vo vzdialenosti kratšej ako 300-500 m od obytnej zóny. Dodržanie dostatočných odstupových vzdialeností od závažnosti zdroja znečisťovania ovzdušia sa odporúča podľa prílohy E normy OTN ŽP 2 111:99.*
- riešiť protihlukovú ochranu v objektoch s chránenou funkciou (bývanie) situovaných v kontakte s dopravnými zdrojmi hluku (cesta II/510, hluková záťaž 55-60 dB Letiska M. R. Štefánika) tak, aby boli splnené požiadavky NV SR č. 339/2006 Z. z., ktorým sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií, pri súčasnom zabezpečení účinného vetrania (vzduchovú nepriezvučnosť obvodového plášťa)
- zabezpečiť nasledovné požiadavky na ochranu zdravia ľudí a taktiež ochrany zvierat podľa § 44 zákona č. 39/2007 Z. z.:
  - o záväzný posudok regionálnej veterinárnej a potravinovej správy sa musí vyžiadať
    - a) v územnom konaní, stavebnom konaní a kolaudačnom konaní, ak sa týka stavieb a zariadení, ktoré sú určené na
      - chov zvierat,
      - výrobu, spracúvanie, ošetrovanie a skladovanie krmív pre spoločenské zvieratá,
      - prípravu, výrobu, skladovanie, distribúciu medikovaných krmív,
      - ukladanie, ďalšie spracúvanie a neškodné odstránenie živočíšnych vedľajších produktov,
    - b) k vnútorným predpisom výrobcov
      - vyjadrenie orgánu štátnej veterinárnej správy k územnému plánu
- pri umiestňovaní živočíšnej výroby na plochách hospodárskych dvorov je potrebné postupovať tak, aby OP hygienické živočíšnej výroby neovplyvnilo funkčné využitie kontaktných navrhovaných plôch bývania, resp. ostatné funkcie
- pri príprave a realizácii výstavby dodržiavať ustanovenia zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov a s ostatné súvisiace predpisy na úseku odpadového hospodárstva.
- odstrániť a rekultivovať nelegálne skládky odpadov, dokončiť rekultiváciu bývalej skládky komunálneho odpadu
- v ďalších stupňoch PD zvážiť situovanie zberného dvoru komunálneho odpadu a kompostoviska bioodpadu v obci Malinovo, resp. v spolupráci so susednými obcami na území inej obce a vypracovať návrh koncepcie separovaného zberu, tieto následne zapracovať do VZN obce
- v súlade s ust. § 18 ods. 3 písm. m) zákona o odpadoch, týkajúceho sa povinnosti nakladania s BRO od 1. 1. 2006 a podľa ust. § 39 ods. 14 zákona o odpadoch do roku 2010 zaviesť separáciu aspoň 5 zložiek z KO (vrátane kuchynského odpadu) – povinnosť obce
- obmedziť podiel zastavaných a spevnených plôch vhodnou reguláciou

- nezasahovať do brehových porastov Malého Dunaja, tok a jeho brehové porasty chrániť pred akýmkoľvek devastačným vplyvom stavebnej činnosti
- zabezpečiť zlepšenie využitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu návrhom protierózných opatrení
- optimalizovať priestorovú štruktúru a využívanie krajiny (ľudská mierka, dotváranie prostredia na ekologických princípoch – kostra ES, koordinácia stavebných činností ...).
- v riešenom území nevyčleňovať plochy pre stavby (prevádzky), ktoré by mohli neprimeraným hlukom, zápachom, resp. prachom obťažovať obyvateľov,
- riešiť strety záujmov výstavby s infraštruktúrou a vyvolané technické opatrenia (preložky IS)
- pri lokalizácii výstavby rešpektovať ochranné pásma sietí dopravnej a technickej infraštruktúry
- v ďalších stupňoch PD postupovať v zmysle zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie
- na LPF alebo vo vzdialenosti do 50 m od hranice lesného pozemku neumiestňovať nijaké aktivity (Zákon o lesoch v znení noviel a súvisiacich predpisov), resp. si vyžiadať výnimku od príslušného orgánu štátnej správy
- pri realizácii výstavby dôsledne uplatňovať požiadavky vyplývajúce z právnych predpisov v oblasti životného prostredia platné v čase realizácie jednotlivých stavieb, najmä na úseku ochrany prírody a tvorby krajiny, posudzovania vplyvov na životné prostredie, ochrany zdravia ľudí (osobitne ochrany zdravia pred hlukom a vibráciami s cieľom dosiahnuť akustickú pohodu v obytnej zóne), regulácie v sieťových odvetviach, ochrany vôd, verejných vodovodov a verejných kanalizácií, ochrany ovzdušia, ochrany poľnohospodárskej a lesnej pôdy, odpadového hospodárstva.

## **12.9 Vymedzenie zastavaného územia obce**

Hranica zastavaného územia obce je vymedzená v zmysle odseku 5 písm. e) §11 Stavebného zákona a ďalej podľa §139a ods. 8 Stavebného zákona. Hranica je vedená vonkajšou hranicou existujúcej zástavby obce, resp. vonkajšou hranicou rozvojových plôch, ktoré boli určené územným plánom obce (pôvodnou dokumentáciou a jej zmenami a doplnkami – vrátane „Zmien a doplnkov č. 01/2007“).

**Vysvetlivky k pojmu „zastavané územie obce“ – podľa zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov:**

*Zastavané územie obce tvorí jedno alebo viac priestorovo oddelených zastavaných území v katastrálnom území obce, resp. v súbore katastrálnych území v správe obce. Zastavané územie je súbor*

- a) *stavebných pozemkov, zastavaných plôch, dvorov a susedných parciel, ktoré sa užívajú na účel, pre ktorý boli stavby uskutočnené,*
- b) *poľnohospodárskych pozemkov a vodných plôch obklopených parcelami uvedenými v písmene a),*
- c) *pozemkov ostatných plôch,*
- d) *pozemkov vhodných na zastavanie vymedzených na tento účel schváleným územným plánom obce alebo schváleným územným plánom zóny,*
- e) *pozemkov, ktoré podľa schváleného územného plánu obce alebo schváleného územného plánu zóny sú určené na umiestnenie stavieb na účel uspokojovania voľnočasových a rekreačných potrieb obyvateľstva (rekreácie).*

## **12.10 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov**

V riešenom území je potrebné vymedziť tieto ochranné pásma:

- ochranné pásmo cesty II. triedy stanovené mimo územia zastavaného alebo určeného na súvislé zastavanie 25 m od osi komunikácie – ochranné pásmo v zmysle Zákona č. 135/1961 Zb. (Cestný zákon) v znení neskorších predpisov a vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb.,
- ochranné pásmo ciest III. triedy stanovené mimo územia zastavaného alebo určeného na súvislé zastavanie 20 m od osi komunikácie – ochranné pásmo v zmysle Zákona č. 135/1961 Zb. (Cestný zákon) v znení neskorších predpisov a vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb.,

*Na ochranu diaľnic, ciest a miestnych komunikácií a premávky na nich mimo územia zastavaného alebo určeného na súvislé zastavanie slúžia cestné ochranné pásma. Hranicu cestného ochranného pásma cesty II. (III.) triedy určujú zvislé plochy vedené po oboch stranách komunikácie vo vzdialenosti 25 (20) m od osi vozovky, nad a pod pozemnou komunikáciou. V zmysle § 11 ods. 2 zákona č. 135/1961 Zb. v znení neskorších predpisov je v cestných ochranných pásmach zakázaná alebo obmedzená činnosť, ktorá by mohla ohroziť diaľnice, cesty alebo miestne komunikácie alebo premávku na nich., príslušný cestný správny orgán povoľuje v odôvodnených prípadoch výnimky z tohto zákazu alebo obmedzenia. Obmedzenia v ochranných pásmach sa nevzťahujú na súčasť diaľnic, ciest a miestnych komunikácií, označníky zastávok, zastávky a čakárne hromadnej dopravy, meračské značky, signály a ich zariadenia na mapovanie, ak sú umiestnené tak, aby nezhoršovali bezpečnosť a plynulosť cestnej premávky a nestážovali údržbu komunikácie.*

- ochranné pásmo letiska M. R. Štefánika Bratislava, určené rozhodnutím Štátnej leteckej inšpekcie zn. 1-66/81 zo dňa 3.7.1981– katastrálne územie obce Malinovo spadá do:
  - ochranného pásma vodorovnej prekážkovej roviny letiska, s obmedzujúcou výškou 172,00 m n.m. B.p.v.
  - ochranného pásma kužeľovej plochy letiska, ktorého obmedzujúca výška stúpa od okraja ochranného pásma vodorovnej prekážkovej roviny, t. j. od výšky 172,00 m n.m. B.p.v. so sklonom 4% (1:25) až do výšky 272,00 m n.m. B.p.v.

Letecký úrad ako dotknutý orgán štátnej správy v povoľovacom procese stavieb a zariadení nestavebnej povahy je v zmysle §28 odsek 2 a §30 zákona č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve (letecký zákon) potrebné požiadať o súhlas pri stavbách:

- ktoré svojou výškou, prevádzkou, alebo použitím stavebných mechanizmov mohli narušiť vyššie popísané ochranné pásma letiska M. R. Štefánika Bratislava
- zariadení, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia vysokého napätia 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice
- zariadení, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje.

Ochranné pásma letiska M. R. Štefánika Bratislava sú vyznačené v grafickej časti.

- hranica hlukovej záťaže 55 až 60 dB letiska M. R. Štefánika Bratislava
- obojstranný 10,0 m pobrežný pozemok od brehovej čiary Malého Dunaja resp. jeho prietočných ramien. Do vymedzeného pobrežného pozemku nie je možné umiestňovať vedenia a zariadenia TI, stavby trvalého charakteru, súvislú vzrastlú zeleň ani ho inak poľnohosp. obhospodarovať. Územie pobrežného pozemku musí byť prístupné (bez trvalého oplotenia) pre mechanizáciu správcu toku za účelom vykonávania povinností vyplývajúcich z vodného zákona (§48). (týka sa len plochy č. **XVII/O**)

*Pri návrhu územného plánu je potrebné rešpektovať ustanovenia § 49 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a vyhlášky č. 211/2005 Z. z.. Všetky prípadné križovania inžinierskych sietí s vodnými tokmi musia byť riešené podľa STN 73 6822 „Križovania a súběhy vedení s vodnými tokmi“.*

- ochranné pásmo vodovodov a kanalizácií v zmysle §19 zákona č. 442/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov: do priemeru DN 500 **1,5 m** na obidve strany od pôdorysného okraja potrubia, priemeru DN500 a viac **2,5 m** na obidve strany od pôdorysného okraja potrubia (navrhované potrubia)
- ochranné pásmo podzemných rozvodov závlahovej vody 5 m



- ochranné pásmo vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 36 vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča pri napätí:
  - od 1 kV do 35 kV vrátane: 1. pre vodiče bez izolácie 10 m, v súvislých lesných priesekoch 7 m, 2. pre vodiče so základnou izoláciou 4 m, v súvislých lesných priesekoch 2 m, 3. pre zavesené káblové vedenie 1 m
  - od 35 kV do 110 kV vrátane 15 m
  - od 220 kV do 400 kV vrátane 25 m
  - v ochrannom pásme vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia a pod elektrickým vedením je zakázané:
    - zriaďovať stavby, konštrukcie a skládky
    - vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m
    - vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti 2 m od krajného vodiča vzdušného vedenia s jednoduchou izoláciou
    - uskladňovať ľahko horľavé alebo výbušné látky
    - vykonávať činnosti ohrozujúce bezpečnosť osôb a majetku
    - vykonávať činnosti ohrozujúce elektrické vedenie a bezpečnosť a spoľahlivosť prevádzky sústavy
    - vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti presahujúcej 5 m od krajného vodiča vzdušného vedenia možno len vtedy, ak je zabezpečené, že tieto porasty pri páde nemôžu poškodiť vodiče vzdušného vedenia
    - vlastník pozemku je povinný umožniť prevádzkovateľovi vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia prístup a príjazd k vedeniu a na tento účel umožniť prevádzkovateľovi udržiavať voľný pruh pozemkov (bezlesie) v šírke 4 m po oboch stranách vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia (táto vzdialenosť sa vymedzuje od dotyku kolmice spustenej z vonkajšej strany nadzemného elektrického vedenia na vodorovnú rovinu ukotvenia podporného bodu)
- ochranné pásmo zaveseného káblového vedenia v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 36 vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča pri napätí od 35 kV do 110 kV vrátane je 2 m
- ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 36 vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla:
  - 1 m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky
  - 3 m pri napätí nad 110 kV
  - v ochrannom pásme vonkajšieho podzemného elektrického vedenia a nad týmto vedením je zakázané:
    - zriaďovať stavby, konštrukcie, skládky, vysádzať trvalé porasty a používať osobitne ťažné mechanizmy
    - vykonávať bez predchádzajúceho súhlasu prevádzkovateľa elektrického vedenia zemné práce a iné činnosti, ktoré by mohli ohroziť elektrické vedenie, spoľahlivosť a bezpečnosť prevádzky, prípadne sťažiť prístup k elektrickému vedeniu
- ochranné pásmo elektrickej stanice vonkajšieho vyhotovenia v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 36:
  - s napätím 110 kV a viac je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 30 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice
  - s napätím do 110 kV je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 10 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice

- s vnútorným vyhotovením je vymedzené oplotením alebo obostavanou hranicou objektu elektrickej stanice, pričom musí byť zabezpečený prístup do elektrickej stanice na výmenu technologických zariadení
- v ochrannom pásme elektrickej stanice je zakázané vykonávať činnosti, pri ktorých je ohrozená bezpečnosť osôb, majetku a spoľahlivosť a bezpečnosť prevádzky elektrickej stanice
- ochranné pásmo plynovodu v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 56 vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:
  - 4 m pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm
  - 8 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 201 mm do 500 mm
  - 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území mesta s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa
  - 8 m pre technologické objekty
- bezpečnostné pásmo plynovodu v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 57 vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:
  - 10 m pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa prevádzkovaných na voľnom priestranstve a na nezastavanom území
  - 20 m pri plynovodoch s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 350 mm
  - 50 m pri regulačných stanicách, filtračných stanicách, armatúrnych uzloch
  - určí v súlade s technickými požiadavkami prevádzkovateľ distribučnej siete pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa, ak sa nimi rozvádza plyn v súvislej zástavbe
- ochranné pásmo lesa vo vzdialenosti 50 m od okraja lesných pozemkov v zmysle zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch  
V prípade realizácie stavieb v ochrannom pásme lesa je potrebné požiadať dotknutý orgán štátnej správy (Obvodný lesný úrad) o záväzné stanovisko podľa § 10 odst. 2 zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch k vydaniu rozhodnutia o umiestnení stavieb a o využití územia vo vzdialenosti do 50 m od okraja lesných pozemkov.
- ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete v zmysle Zákona o elektronických komunikáciách č. 610/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov
- ochranné pásmo cintorína (pohrebiska) v zmysle Zákona č. 470/2005 Z. z. o pohrebníctve a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní v znení neskorších predpisov – 50 m – v ochrannom pásme sa nesmú povoľovať ani umiestňovať budovy – šírka ochranného pásma pohrebiska 50 m sa nevyžaduje pre pohrebiská zriadené pred nadobudnutím účinnosti zákona č. 470/2005 Z. z. t.j. pred 1.11.2005.

V riešenom území je potrebné vymedziť tieto chránené územia:

- Chránená vodohospodárska oblasť Žitný ostrov podľa Nariadenia vlády SR č. 46/1978 Zb. v znení neskorších predpisov (zohľadnenie environmentálnych cieľov pre útvary povrchových a podzemných vôd podľa § 5 vodného zákona) – celé riešené územie sa nachádza v CHVO Žitný ostrov.

## **12.11 Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a scel'ovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny**

### **Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby**

Pozemky, stavby a práva k nim, potrebné na uskutočnenie stavieb alebo opatrení vo verejnom záujme, (podľa zoznamu uvedeného v Zákone č. 50/1976 Zb., §108, odsek 2), možno vyvlastniť alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám možno obmedziť rozhodnutím stavebného úradu (ďalej len "vyvlastniť").

Verejný záujem na vyvlastnení na účely uvedené v odseku 2 sa musí preukázať vo vyvlastňovacom konaní. Za stavby podľa odseku 2 písm.a) (verejnoprospešné stavby podľa schválenej územnoplánovacej dokumentácie) sa považujú stavby určené na verejnoprospešné služby a pre verejné technické vybavenie územia podporujúce jeho rozvoj a ochranu životného prostredia, ktoré vymedzí schvaľujúci orgán v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie.

V riešenom území je potrebné vymedziť plochy pre verejnoprospešné stavby podľa nasledovného zoznamu:

- nadradené trasy a zariadenia el. siete (vedenia VN 22 kV, trafostanice)
- nadradené trasy a zariadenia plyn. siete (VTL plynovod DN80 PN40, regulačná stanica plynu)
- nadradené trasy a zariadenia vodovod. siete (diaľkový vodovod DN500)
- nadradené trasy a zariadenia kanaliz. siete (výtlak splaškových vôd DN150 PVC, preč. Stanice splaškových vôd)
- nadradená komunikačná sieť (cesty II. a III. triedy)
- nadradená komunikačná sieť (cestné komunikácie obslužné C1 a C2)
- cyklistické trasy
- zastávky HD
- všetky líniové stavby, zariadenia, terénne úpravy a stavby a k nim prislúchajúce plochy, ktoré zabezpečujú dopravnú obsluhu obyvateľstva, obslužné a výrobné aktivity podľa príslušnej technickej dokumentácie) – neoznačené v grafickej časti
- všetky siete, zariadenia, terénne úpravy a stavby a k nim prislúchajúce plochy, ktoré zabezpečujú zásobovanie obyvateľstva, obslužné a výrobné aktivity pitnou a úžitkovou vodou (vodovodné rozvody a príslušné zariadenia vodovodnej siete podľa príslušnej technickej dokumentácie) – neoznačené v grafickej časti
- ostatné siete, zariadenia, terénne úpravy a stavby a k nim prislúchajúce plochy, ktoré zabezpečujú odvádzanie a čistenie odpadových vôd (rozšírenie čistiarní odpadových vôd, kmeňové stoky, hlavné zberače a ostatná kanalizačná sústava s príslušnými zariadeniami kanalizačnej siete podľa príslušnej technickej dokumentácie) – neoznačené v grafickej časti.

*Poznámka: Existujúce líniové stavby dopravy sú označené ako VP stavby z dôvodu ich prípadnej potreby rekonštrukcie (zmeny vo výhľadovom šírkovom usporiadaní). Poloha a trasovanie navrhovaných koridorov cestných komunikácií je v územnom pláne obce len schematické – presnejšie bude určené až v podrobnejších stupňoch projektovej dokumentácie.*

### **Vymedzenie plôch na vykonanie delenia a scel'ovania pozemkov**

Predpokladáme, že k deleniu a scel'ovaniu pozemkov dôjde na všetkých plochách vymedzených ako rozvojové plochy. Na plochách navrhovaných pre bývanie dôjde k deleniu parciel z dôvodu potreby vymedzenia plôch pre verejné komunikácie. Na plochách navrhovaných pre výrobu a ostatné funkcie predpokladáme najmä scel'ovanie pozemkov vzhľadom na potrebu vytvorenia plôch väčších rozmerov.

Nakoľko územný plán obce Malinovo nie je riešený s podrobnosťou ÚPN zóny, nie je možné bližšie určiť parcely, ktorých sa proces delenia a sceľovania bude dotýkať. Tieto parcely určia podrobnejšie stupne projektovej dokumentácie.

### **Vymedzenie plôch na asanácie**

Územný plán obce Malinovo nevymedzuje žiadne plochy pre asanácie.

### **Vymedzenie plôch na chránené časti krajiny**

V riešenom území je potrebné vymedziť plochy na tieto chránené časti krajiny:

- Chránená vodohospodárska oblasť Žitný ostrov
- genofundová lokalita historický park pri kaštieli
- regionálne biocentrum Ostré rúbanisko
- nadregionálny biokoridor Malý Dunaj
- regionálny biokoridor Malý Dunaj – Dunaj
- miestne biocentrum, navrhované na ploche historického parku pri kaštieli
- miestny biokoridor, navrhovaný medzi meandrami Malého Dunaja
- interakčný prvok plošný, navrhovaný na ploche areálovej zelene pri internátoch školy a na ploche miestneho cintorína
- interakčné prvky líniové, navrhované na poprepájanie interakčných prvkov líniových s najbližšími biocentrami a biokoridormi.

V súlade so zákonom č. 330/1991 Zb. je potrebné vypracovať presné vymedzenie uvedených prvkov s cieľom vyznačenia ich plôch.

## **12.12 Vymedzenie častí územia, ktoré je potrebné riešiť v dokumentácii nižšieho stupňa**

### **Návrh vymedzenia častí územia, ktoré je potrebné riešiť v územnom pláne zóny**

Územný plán zóny bol spracovaný a schválený pre zónu Malinovo V..

Územný plán obce Malinovo nevymedzuje ďalšiu časť obce, pre ktorú je potrebné obstaráť a schváliť územný plán zóny. ÚPN zóny je však potrebné spracovať na tie časti, kde územný plán obce ustanovuje vymedziť pozemok alebo stavbu na verejnoprospešné účely (§12 ods. 1 stavebného zákona).

### **Návrh vymedzenia častí územia, ktoré je potrebné riešiť v územno-plánovacom podklade – urbanistickej štúdii**

Pre všetky vymedzené rozvojové zámery je potrebné obstaráť územnoplánovací podklad – urbanistickú štúdiu. Urbanistickú štúdiu je možné spracovať aj samostatne pre logicky ucelené časti týchto rozvojových zámerov s ohľadom na vlastnícke vzťahy a na komunikačný systém.

**Rekapitulácia záväznej regulácie**

<b>Označenie regulačných blokov</b>	<b>Hlavné funkčné využitie (min. 80% výmery reg. bloku)</b>	<b>Max. nadzemná podlažnosť (výška objektov v metroch)</b>	<b>Max. percento zastavania objektami</b>	<b>Min. percento ozelenenia</b>	<b>Typologický druh zástavby</b>	<b>Iné</b>
<b>B1</b>	<b>Bývanie v RD</b>	<b>2 NP</b>	<b>40 %</b>	<b>40 %</b>	<b>RDS, RDD</b>	<p><b>Zabezpečiť min. 2 parkovacie miesta na pozemku RD.</b></p> <p><b>Max. výška oplotení 1,8 m.</b></p> <p><b>Oplotenie nepriehľadné, okrem pozemkov situovaných pri cestách II. a III. tr.</b></p> <p><b>Potreba vypracovania urbanistickej štúdie.</b></p> <p><b>Min. šírka hl. komunikácie C2 11m s min. jednostranným chodníkom.</b></p> <p><b>Architektúru objektov prispôbiť vidieckemu charakteru zástavby.</b></p>
<b>B2</b> <b>B3</b>	<b>Bývanie v RD a BD</b> <b>B2 – podiel BD max. 30 % z celkovej</b>	<b>2 NP pre RD</b> <b>4 NP pre BD</b>	<b>40 % pre RDS a RDD</b> <b>50 % pre RDR a</b>	<b>40 % pre RDS a RDD</b> <b>30 % pre RDR a</b>	<b>RDS, RDD, RDR (max. 5 RD v rade), BDBo, BDBI</b>	<b>Zabezpečiť min. 2 parkovacie miesta na pozemku RD.</b>

	<p><b>výmery</b></p> <p><b>B3 – podiel BD max. 15 % z celkovej výmery so situovaním pri ceste II/510</b></p>		<b>BD</b>	<b>BD</b>		<p><b>Max. výška oplatenia 1,8 m.</b></p> <p><b>Oplotenie nepriehl'adné, okrem pozemkov situovaných pri cestách II. a III. tr.</b></p> <p><b>Potreba vypracovania urbanistickej štúdie.</b></p> <p><b>Min. šírka hl. komunikácie C2 11m s min. jednostranným chodníkom.</b></p> <p><b>Architektúru objektov prispôbiť vidieckemu charakteru zástavby.</b></p>
<b>B4</b>	<b>Bývanie v BD</b>	<b>4 NP</b>	<b>50 %</b>	<b>30 %</b>	<b>BDBo, BDBI</b>	<p><b>Max. výška oplatenia 1,8 m.</b></p> <p><b>Oplotenie nepriehl'adné, okrem pozemkov situovaných pri cestách II. a III. tr.</b></p> <p><b>Potreba vypracovania urbanistickej štúdie.</b></p> <p><b>Architektúru</b></p>

						<b>objektov prispôbiť vidieckemu charakteru zástavby.</b>
<b>OV</b>	<b>Občianska vybavenosť</b>	<b>4 NP</b>	<b>50 %</b>	<b>30 %</b>	–	<b>OV prednostne situovať v polohe pri cestách II. a III. triedy a v centre obce.</b> <b>Architektúru objektov prispôbiť vidieckemu charakteru zástavby.</b>
<b>VS</b>	<b>Podnikateľské aktivity výrobné a skladové</b>	<b>15 m</b>	<b>50 %</b>	<b>10 %</b>	–	<b>Architektúru objektov prispôbiť vidieckemu charakteru zástavby.</b>
<b>PV</b>	<b>Strediská poľnohospodárskej výroby</b>	<b>15 m</b>	<b>50 %</b>	<b>10 %</b>	–	<b>Architektúru objektov prispôbiť vidieckemu charakteru zástavby.</b>
<b>ŠVR</b>	<b>Športové, voľnočasové a rekreačné aktivity</b>	<b>2 NP</b>	<b>10 %</b>	<b>30 %</b>	–	–
<b>ZPR</b>	<b>Zeleň parková a rekreačná</b>	<b>2 NP</b>	<b>10 %</b>	<b>70 %</b>	–	–
<b>ŠZ</b>	<b>Špeciálna zeleň - cintorín</b>	<b>2 NP</b>	<b>10 %</b>	<b>40 %</b>	–	–

**Poznámka:** V ostatných plochách (neregulované územie – poľnohospodárska a lesná pôda, vodné toky) sa nepočíta so zástavbou – na tomto území je potrebné rešpektovať prvky MÚSES a ekostabilizačné opatrenia (vyznačené v grafickej časti).

**Vysvetlivky:**

**RD** – rodinný dom (RDS – rodinný dom samostatne stojaci, RDD – rodinný dvojdom, RDR – rodinný dom radový)

**BD** – bytový dom (BDBo – bytový dom bodový, BDBI – bytový dom blokový)

**Hlavné funkčné využitie:** Regulatív určuje hlavné funkčné využitie v sektore (resp. na pozemku). Prípustné a neprípustné funkčné využitie je uvedené v textovej časti.

**Max. výška objektov:** Regulatív určuje max. počet nadzemných podlaží, resp. výšku objektov v metroch v sektore (resp. na pozemku), pričom podkrovie, resp. ustúpené podlažie (pri plochých strechách) do výmery 50% z podlažnej plochy objektu, sa ako samostatné podlažie nepočíta.

**Max. percento zastavania objektami:** Regulatív určuje prípustnú intenzitu využitia plôch sektoru (resp. pozemkov v sektore). Je určený ako pomer zastavanej plochy objektami k celkovej ploche sektoru (resp. pozemku) uvedený v percentách ( $x 100$ ).

**Min. percento ozelenenia:** Regulatív určuje minimálny podiel zelene v sektore (resp. na pozemku). Je určený ako pomer plochy zelene z rastlého terénu k celkovej ploche sektoru (resp. pozemku) uvedený v percentách ( $x 100$ ). Počíta sa verejná aj súkromná zeleň, vzrastlá aj nízka zeleň.

**Typologický druh zástavby:** Regulatív určuje prípustný typologický druh zástavby v sektore (resp. na pozemku). Neprípustný typologický druh je uvedený v textovej časti.

### **Špecifická regulácia pre nové rozvojové plochy č. I.-V., VIII.-XX.**

Navrhované obytné objekty v navrhovaných rozvojových plochách č. I.-V., VIII.-XX. je potrebné radiť k prislúchajúcej miestnej komunikácii pozdĺž jednotnej stavebnej čiary, nie je prípustná zástavba obytných objektov v zadných traktoch pozemkov („v záhradách“), obslužených z rovnakej miestnej komunikácie a nie je prípustné delenie pozemkov vo vnútornom priestore lokality bez komplexného riešenia celej lokality, vrátane návrhu novej prístupovej komunikácie.



## **B) ZMENY A DOPNKY ZÁVÄZNEJ GRAFICKEJ ČASTI**

### **Zoznam výkresov**

**Výkres č. 2a.** „Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia“ v rozsahu celej legendy okrem časti „Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov na poľnohospodárskej pôde“ – zmena a doplnok výkresu č. 2 ÚP obce Malinovo „Komplexný urbanistický návrh“, schváleného uznesením OZ č. 4/1999 zo dňa 30.03.1999.

**Výkres č. 2b.** „Schéma záväzných častí“ v rozsahu celej legendy – príloha výkresu č. 2 ÚP obce Malinovo „Komplexný urbanistický návrh“, schváleného uznesením OZ č. 4/1999 zo dňa 30.03.1999 – spracovaná ako nová záväzná grafická časť.

Grafické prílohy sú spracované ako samostatný elaborát.

## **C. ÚPRAVA SMERNEJ TEXTOVEJ ČASTI:**

### **11. Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov na poľnohospodárskej pôde**

**>> Za pôvodný text kapitoly sa dopĺňa: >>**

Vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy je spracované v zmysle zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy. Podklady k vyhodnoteniu boli získané z pôvodnej dokumentácie a z údajov Výskumného ústavu pôdozvedectva a ochrany pôdy.

Podľa Zákona č. 220/2004 Z. z. (príloha č. 3), ktorý na základe 7-miestneho kódu BPEJ uvádza kategorizáciu poľnohospodárskej pôdy do 9 skupín kvality, patrí poľnohospodárska pôda, na ktorej sa navrhuje nová výstavba (rozvojový zámer č. XX. s požiadavkou na použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely), do 4. skupiny kvality. V riešenom území sú vykonané hydromelioračné opatrenia – závlahy.

Navrhované rozvojové plochy pre výstavbu sa nachádzajú na plochách poľnohospodárskej pôdy mimo zastavaného územia, určeného k 1.1.1990.

Hranice lokalít na zastavanie a plochy na vyňatie poľnohospodárskej pôdy sú zakreslené vo výkrese č. 2..

Výmera rozvojových plôch č. XIX., XX.	<b>6,11 ha</b>
Plocha nepoľnohospodárskej pôdy	–
Plocha lesnej pôdy	–
Celkový záber poľnohospodárskej pôdy	<b>1,54 ha (v nezastavanom území obce)</b>
<b>Z toho: Požadovaný záber poľnohospodárskej pôdy pre etapu návrhu</b>	<b>1,54 ha</b>

*Poznámka: Pre rozvojový zámer č. XIX. nepožadujeme vyňatie poľnohospodárskej pôdy v rámci spracovania územnoplánovacej dokumentácie, nakoľko súhlas podľa § 15 zákona o ochrane pôdy bol udelený listom Krajského pozemkového úradu v Bratislave č. 1368/286/2007 zo dňa 23.10.2007.*

Požiadavka ochrany výmery poľnohospodárskej pôdy pred neoprávnenými zábermi na nepoľnohospodárske použitie bola zohľadňovaná v rozsahu možností, ktoré poskytuje dané územie s tým, že boli vytvorené priestorové predpoklady ďalšieho územného rozvoja obce Malinovo vo väzbe na súčasnú štruktúru zastavaného územia.

Pôdy prvých 4 skupín kvality sú chránené podľa §12 zákona o ochrane poľnohospodárskej pôdy a možno ich dočasne alebo trvale použiť na nepoľnohospodárske účely iba v nevyhnutných prípadoch, ak nie je možné alternatívne riešenie. Pri riešení predmetných zmien a doplnkov sa vychádza zo stavebného zákona, kde sa v pri obstarávaní zmien a doplnkov postupuje podľa § 22 - §28 stavebného zákona. V zmysle uvedených ustanovení nie je možné predložiť alternatívne riešenie a tak sa zmeny a doplnky územnoplánovacej dokumentácie z hľadiska alternatívneho riešenia posudzujú podľa Spoločného metodického usmernenia pre orgány ochrany poľnohospodárskej pôdy a orgány územného plánovania vydaného MV a RR SR a MP SR pod č. MP SR – 4025/2004 – 430 a MVRR - 2004-7343/24379-1:924/900 dňa 11.8.2004 vo vzťahu k nulovému riešeniu.

Napriek tomu, že alternatívne riešenie nie je predmetom zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie, v procese jeho obstarania sa spracovateľský kolektív zaoberal rôznymi alternatívami umiestnenia danej funkčnej plochy č. XX. a uvedenú lokalitu navrhol z hľadiska dodržania zásad trvaloudržateľného rozvoja na území obce ako najvhodnejšie.

**Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci ÚPN obce Malinovo – Zmeny a doplnky č. 01/2007**

Žiadateľ: Obec Malinovo

Spracovateľ: ÚPn s.r.o.

Kraj: Bratislavský

Obvod: Senec

Loka- lita č.	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality v ha	Predpokladaná výmera poľnohosp. pôdy			Užívateľ poľnohosp. pôdy	Vybud. hydromelior. zariadenia	Časová etapa realizácie	Druh pozemku / iná informácia
				celkom v ha	Z toho					
					Skupina BPEJ	výmera v ha				
XIX.	k. ú. Malinovo I.	Bývanie v rodinných a bytových domoch	4,0681	–	–	–	súkromník	–	návrh	Orná pôda / bez nároku na vyňatie - na použitie PP bol udelený súhlas KPÚ
XX.	k. ú. Malinovo I.	Bývanie v bytových domoch	1,54	1,54	0034005/4.	1,54	súkromník	Závlahy, bez potrubného rozvodu	návrh	Orná pôda, / –
<b>Spolu</b>		–	<b>5,6081</b>	<b>1,54</b>	–	<b>1,54</b>	–	–	–	–

## **D. ÚPRAVA SMERNEJ GRAFICKEJ ČASTI**

### **Zoznam výkresov**

**Výkres č. 2a. Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia** v rozsahu časti legendy „Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov na poľnohospodárskej pôde“ – zmena a doplnok výkresu č. 2 ÚP obce Malinovo „Komplexný urbanistický návrh“, schváleného uznesením OZ č. 4/1999 zo dňa 30.03.1999.

Grafická príloha je spracovaná ako samostatný elaborát.

## **E) DOKLADOVÁ ČASŤ**

Poznámka: Prílohy budú doplnené po ukončení pripomienkového konania ako samostatný elaborát.