

OBEC MALINOVO

Ludvíka Svobodu č. 17, 900 45 Malinovo
www.malinovo.sk

PhDr. Vladimír Piaček, PhD.
Mudroňova 63
811 03 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Malinovo
28.11.2025 SÚ 7135/719/2025/FLM / 0910 244 300 03.12.2025

Vec
Žiadosť o územnoplánovaciu informáciu - odpoveď

Obec Malinovo v zmysle zákona č. 50/1979 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov týmto potvrdzuje, že podľa platného **Územného plánu obce Malinovo – zmeny a doplnky č. 01-2014, schváleného uznesením obecného zastupiteľstva (ďalej len „OZ“) v Malinove č. 1/2015 zo dňa 03.02.2015**, ktorým sa mení a dopĺňa Územný plán obce Malinovo, schválený uznesením OZ v Malinove č. 4/1999 zo dňa 30.03.1999 v znení zmien a doplnkov č. 01/2007, schválených uznesením OZ v Malinove č. 1/2008 zo dňa 26.6.2008 a zmien a doplnkov č. 01/2013 schválených uznesením v Malinove č. 01/2013 zo dňa 11.9.2013 (ďalej len „ÚPN“):

- pozemok CKN, parc. č. 1603/15, orná pôda, 991 m²
- pozemok CKN, parc. č. 1603/16, zastavaná plocha a nádvorie, 64 m²
- pozemok CKN, parc. č. 1603/339, orná pôda, 602 m²
- pozemok CKN, parc. č. 1603/340, orná pôda, 602 m²
- pozemok CKN, parc. č. 1603/341, orná pôda, 602 m²
- pozemok CKN, parc. č. 1603/342, orná pôda, 541 m²
- pozemok CKN, parc. č. 1603/344, orná pôda, 129 m²
- pozemok CKN, parc. č. 1603/345, orná pôda, 56 m²
- pozemok CKN, parc. č. 1603/346, zastavaná plocha a nádvorie, 7 m²
- pozemok CKN, parc. č. 1603/347, orná pôda, 45 m²
- pozemok CKN, parc. č. 1603/348, orná pôda, 11 m²
- pozemok CKN, parc. č. 1603/195, orná pôda, 567 m²
- pozemok CKN, parc. č. 1603/196, orná pôda, 600 m²
- pozemok CKN, parc. č. 1603/202, orná pôda, 600 m²
- pozemok CKN, parc. č. 1603/203, orná pôda, 600 m²
- pozemok CKN, parc. č. 1603/204, orná pôda, 600 m²
- pozemok CKN, parc. č. 1603/205, orná pôda, 600 m²
- pozemok CKN, parc. č. 1603/206, orná pôda, 600 m²
- pozemok CKN, parc. č. 1603/207, orná pôda, 600 m²

- pozemok CKN, parc. č. 1603/208, orná pôda, 600 m²
- pozemok CKN, parc. č. 1603/209, orná pôda, 1943 m²
- pozemok CKN, parc. č. 1580/24, orná pôda, 1 015 m²
- pozemok CKN, parc. č. 1580/221, orná pôda, 630 m²
- pozemok CKN, parc. č. 1580/222, orná pôda, 630 m²
- pozemok CKN, parc. č. 1580/223, orná pôda, 249 m²
- pozemok CKN, parc. č. 1580/225, orná pôda, 25 m²
- pozemok CKN, parc. č. 1580/123, orná pôda, 496 m²
- pozemok CKN, parc. č. 1580/124, orná pôda, 600 m²
- pozemok CKN, parc. č. 1580/125, orná pôda, 600 m²
- pozemok CKN, parc. č. 1580/128, orná pôda, 600 m²
- pozemok CKN, parc. č. 1580/224, orná pôda, 79 m²

v katastrálnom území Malinovo sa nachádzajú v lokalite, ktorá je určená na bývanie v rodinných domoch (regulačný blok B1),

Funkčné využitie bývanie v rodinných domoch (regulačný blok B1).

Podmienky a regulatívy pre regulačný blok B1:

Pre usmernenie priestorového usporiadania zástavby je definovaný súbor nasledujúcich regulatívov:

Maximálna výška objektov

Regulatív určuje maximálnu výšku objektov danú max. počtom podlaží. Maximálna výška objektov je stanovená nasledovne:

- 2 nadzemné podlažia (+ obytné podkrovie, resp. ustúpené – polovičné podlažie) pre regulačný blok B1.

Definície pojmov:

- Za **podzemné podlažia** sa považuje každé podlažie, ktoré má úroveň podlahy alebo jej časti nižšie ako 800 mm pod najvyšším bodom príahľého terénu v pásme širokom 5000 mm po obvode bytového domu alebo rodinného domu. Ostatné podlažia sú nadzemné. (STN 73 4301 Budovy na bývanie)
- „**Podkrovím**“ sa pri šikmej streche rozumie vnútorný priestor domu prístupný z posledného NP vymedzený konštrukciou krovu a ďalšími stavebnými konštrukciami, určený je na účelové využitie, za podkrovie sa pritom považuje také podlažie, ktoré má aspoň nad tretinou podlahovej plochy šikmú konštrukciu krovu a ktorého zvislé obvodové steny nadväzujúce na šikmú strešnú resp. stropnú konštrukciu nie sú vyššie ako polovica výšky bežného nadzemného podlažia domu (STN 73 4301 Budovy na bývanie). Pri plochej streche sa „podkrovím“ rozumie ustúpené podlažie (t. j. polovičné podlažie) do výmery 50% zo zastavanej plochy objektu.
- Konštrukčná výška v prípade rodinných domov, bytových domov a rekreačných chat je obmedzená na max. 3,5 m, v prípade zariadení výroby, občianskej vybavenosti, sociálnej infraštruktúry a rekreácie je obmedzená na max. 4,0 m. V prípade prekročenia max. konštrukčnej výšky sa takéto prekročenie počíta ako ďalšie nadzemné podlažie.
- Výškové obmedzenia neplatia pre bodové stavby technického vybavenia (napr. vysielacie zariadenia) a taktiež neplatia pre existujúce stavby s väčšou výškou.

- Pri určenej podlažnosti v niektorých lokalitách je potrebné preveriť kolfziu s výškami určenými ochrannými pásmami letiska. Nadradeným regulatívom podlažnosti sú nadmorské výšky určené ochrannými pásmami letiska M. R. Štefánika Bratislava, určenými rozhodnutím Štátnej leteckej inšpekcie zn. 1-66/81 zo dňa 3.7.1981. Katastrálne územie obce Malinovo spadá do:
 - ochranného pásma vnútornej vodorovnej prekážkovej roviny letiska a ochranným pásmom vodorovnej roviny radaru s výškovým obmedzením 172,00 m n. m. B.p.v.
 - ochranným pásmom kužeľovej prekážkovej plochy letiska a ochranným pásmom kužeľovej plochy radaru (sklon 4% - 1:25) s výškovým obmedzením 172,00 – 250,00 m n. m. B.p.v.

Dopravný 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.

Určenie výšky upraveného terénu

- výška upraveného terénu jednotlivých stavebných pozemkov nesmie presiahnuť 0,3 m od výšky priľahlej komunikácie.

Intenzita využitia plôch

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

- 30 % pre regulačný blok B1.

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:

- 50 % pre regulačný blok B1.

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).

Špecifická regulácia

- Zabezpečiť min. 3 parkovacie miesta na pozemku RD.
- Max. výška oplotenia zo strany vjazdu a výjazdu 1,5m, z „ostatných strán“ 1,8 m.
- Oplotenie pozemkov z „ostatných strán“ (okrem strany vjazdu a výjazdu) musí byť priehľadné (Priehľadným oplotením pozemkov sa rozumie oplotenie, z ktorého min. 75 % plochy zo strany uličného priestoru pozostáva z materiálov zabezpečujúcich „priehľad“.)
- Pri parcelácii pozemkov pre RDS s max. 1 bytovou jednotkou dodržiavať podmienku min. výmery 600 m²/každý RD.
- Pri parcelácii pozemkov pre RDS s 2-3 bytovými jednotkami a RDD každý s max. 1 bytovou jednotkou dodržiavať podmienku min. výmery 800 m²/každý RD.
- Pri parcelácii pozemkov pre RDD každý s 2-3 bytovými jednotkami dodržiavať podmienku min. výmery 1.000 m²/každý RD.

Funkčné využitie

Určujúcou je hlavná funkcia, ďalej podľa potreby modifikovaná súborom prípustného/podmienečne vhodného funkčného využitia a negatívne vymedzená taxatívnym vymenovaním neprípustných funkcií. Podiel hlavnej funkcie v 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) – podiel RDD max. 10 % z celkovej výmery

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

Nepripustné 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.


Dávame do pozornosti, že okrem uvedených regulatívov územného plánu je potrebné pri výstavbe dodržať aj podmienky uvedené v osobitných právnych predpisoch upravujúcich ochranné pásma, napríklad, nie však výhradne § 43 a § 79 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Územný plán obce Malinovo je zverejnený v plnom znení na webovej stránke obce: <https://www.malinovo.sk/samosprava/zakladne-dokumenty/uzemny-plan/>.

Územnoplánovacia informácia je: výňatkom zo Závaznej časti platného Územného plánu obce a jeho Zmien a doplnkov; je platná, pokiaľ nebude schválená nová Územnoplánovacia dokumentácia, ktorou by boli dotknuté predmetné lokality v nej obsiahnuté; má len informačný charakter a neslúži ako stanovisko obce k investičným zámerom, územným rozhodnutiam a spojeným územným a stavebným rozhodnutiam pričom k investičným zámerom, územným rozhodnutiam a spojeným územným a stavebným rozhodnutiam je žiadateľ povinný vyžiadať si stanovisko obce; môže byť vydaná viacerým žiadateľom.

Upozorňujeme Vás, že predmetom územnoplánovacej informácie nie sú majetkoprávne vzťahy k pozemkom.

OBEC MALINOVO
Ludvíka Svobodu 17
900 45 MALINOVO
-5-


Ing. Edit Valacsai
starostka obce

Co: spis 2x

vykupenie.sk s.r.o.