

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE MALÁ MAČA

Zmeny a doplnky č. 3/2019

TEXTOVÁ ČASŤ

Bratislava, september 2019

Ing. arch. P. Žalman, CSc

Spracovali:

-
- **hlavný riešiteľ** Ing. arch. Peter Žalman, CSc.
autorizovaný architekt, č. osv. 0081 AA 1234
Jamnického č.3, 841 05 Bratislava
 - **výkresová časť** Ing. arch. Jana Kosorinská

Textová časť

Obsah sprievodnej správy:

1. Základné údaje	str. 3
- Údaje o obstarávateľovi a spracovateľovi	
- dôvody obstarania Doplnku územného plánu	
2. Riešenie ÚPN obce.	str. 3
a. Vymedzenie riešeného územia .	str. 3
b. Vázby vyplývajúce z riešenia a záväzných častí ÚPN VÚC.	str. 3
c. Základné demografické, sociál. a ekonom. rozvoj. predpoklady obce.	str. 3
d. Riešenie záujmového územia a širšie vzťahy dokumentujúce začlenenie riešenej obce do systému osídlenia.	str. 4
e. Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania.	str. 4
f. Návrh funkčného využitia územia obce s určením prevládajúcich funkč. území, vrátane určenia prípustného, obmedzujúceho a zakazujúceho funkčného využívania.	str.4
g. Návrh riešenia bývania, občianskej vybavenosti so sociálnou infraštruktúrou výroby a rekreácie.	str.4
h. Vymedzenie zastavaného územia obce.	str.5
i. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov.	str.5
j. Návrh na riešenie záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami.	str.5
k. Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny, vrátane prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení.	str.5
l. Návrh verejného dopravného a technického vybavenia.	str.5
m. Koncepcia starostlivosti o životné prostredie, príp. hodnotenie z hľadiska predpokladaných vplyvov na život. prostredie.	str.6
n. Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území chránených ložiskových území a dobývacích priestorov.	str.6
p. Vyhodnotenie perspektívneho použitia PPF a LPF na nepoľnohospodárske účely.	str.6
s. Návrh záväznej časti ÚPN O.	str.7

Výkresová časť

2. Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia	M 1: 5 000
5. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb	M 1: 7 500

1. Základné údaje

1a. Údaje o obstarávateľovi a spracovateľovi

Obstarávateľ: Obec Malá Mača

Spracovateľ : Ing. arch. Peter Žalman, CSc

Osoba poverená obstarávaním územnoplánovacej dokumentácie :

Ing. Anna Halabrinová, reg. č. 342

Dátum vyhotovenia doplnku č.3 09/2019

1b. Dôvody obstarania Doplnku územného plánu

Obec Malá Mača má spracovaný samostatný územný plán. V súlade so stavebným zákonom obec Malá Mača zadala a schválila ÚPN O Malá Mača v roku 2007. Dôvodom obstarania a spracovania zmien a doplnkov ÚPN O Malá Mača je zmena vo funkčnom využívaní časti územia pri ulici Hlavná – parcely č. 520,521, 522,523, 524, 525.

Súlad so schváleným Zadaním: spracovaná dokumentácia je v súlade so schváleným Zadaním z roku 2007.

1c. Hlavné ciele a problémy, ktoré zmeny a doplnky územného plánu riešia.

Zmeny a doplnky Územného plánu obce Malá Mača vychádzajú zo schváleného ÚPN obce. Riešia zmenu vo funkčnom využití územia v centrálnej časti obce a nadväzuje na spracovaný ÚPN obce Malá Mača, aj doplnok č.1 z roku 2008.

Hlavným cieľom zmien a doplnkov ÚPN je zosúladiť požiadavky majiteľa riešeného územia: intravilán-nezastavané územie- obec, návrh obytnej zástavby a parc. č.520 jestv. objekt, zmiešané územie- popri obytnej zástavbe aj vybavenosť.

2. Riešenie územného plánu obce Malá Mača.

a . Vymedzenie riešeného územia, jeho geografický opis.

Obec Malá Mača má výmeru intravilánu 62,64 ha
- návrh intravilánu 95,39 ha

Zmeny a doplnky ÚPN - O riešia zmenu funkčného využitia v intraviláne obce pri ul. Hlavná, na ploche 4.003 m² navrhuje:

- a./ obytnú zástavbu - rodinné domy na ploche 2.751 m² 68,7 %.
 - b./ funkčne zmiešanú zástavbu – vybavenosť aj bývanie na ploche 1.252 m². 31,3 %
- Schéma zástavby je znázornená na výkrese, schéme č.3..

Ostáva z návrhu ÚPN O Malá Mača.

Funkčná skladba výmera Katastra obce Malá Mača sa nemení -797,46 ha

b. Väzby vyplývajúce z riešenia a záväzných častí ÚPN VÚC.

Ostáva z návrhu ÚPN O Malá Mača.

Priestorové vyjadrenie zobrazuje výkres č.2

c. Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce.

Nárast počtu rodinných domov o 6 a v zmiešanom území novostavba budovy s kultúrnou funkciou pre potreby obce.respektíve bývanie- rod. dom.

c.3. Celkový rozvoj bytového fondu v návrhovom období a jeho modernizácia.

Nárast počtu bytových jednotiek o 6 bytov.

Zmeny a doplnky ÚPN O riešia zástavbu formou rodinných domov na území v centrálnej časti obce.

d. Riešenie záujmového územia a širšie vzťahy dokumentujúce začlenenie riešenej obce do systému osídlenia.

Táto časť textu sa nemení – ostáva z Návrhu ÚPN O Malá Mača.

e. Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania.

e.1 Stanovenie základnej urbanistickej koncepcie a kompozície obce.

V tejto starej nížinnej oblasti tvorila os dediny cesta, ktorú lemovali v pravidelných rozstupoch sprava aj zľava rovnaké domy, postavené na úzkych dlhých lánoch priečne na cestu. dom bol orientovaný do ulice čelne, štítom. Podobne, ako sa zmenila na začiatku 20. stor. urbanistická štruktúra, zmenil sa aj architektonický výraz sídla. K najvýznamnejším zmenám došlo v rokoch 1970 – 1990 aj v nasledujúcej etape 1990-2015. Aj napriek zásadným ekonomickým a sociálnym zmenám, najmä v poslednom storočí je nová zástavba podriadená pôvodnej zástavbe, jej merítku, vzťahu k prírode, okoliu.

Navrhované objekty rodinných domov budú zodpovedať pôvodnému spôsobu zástavby v obci. Sú to prízemné domy s využitím podkrovia – objekty majú sedlovú strechu, sú tiež orientované na pozdĺžnych parcelách štítom do Hlavnej ulice. Prístup automobilom do vzdialenejšej časti riešeného územia je vnútornou komunikáciou s otočkou a možnosťou parkovania vozidiel.

e.2 Zásady ochrany a využívania kultúrohistorických a prírodných hodnôt.

Táto časť textu sa nemení – ostáva z Návrhu ÚPNO Malá Mača.

f. Návrh funkčného využitia územia obce s určením prevládajúcich funkčných území, vrátane určenia prípustného, obmedzujúceho a zakazujúceho funkčného využívania.

f.2 Vymedzenie častí územia pre riešenie vo väčšej podrobnosti – územnom pláne zóny.

Táto časť textu sa nemení – ostáva z Návrhu ÚPNO Malá Mača.

f.3 Určenie prípustných, obmedzujúcich a neprípustných podmienok.

1.Prípustné podmienky využitia :

- obytná funkcia vo forme individuálnej výstavby rodinných domov so zázemím, ochrannooizolačná a okrasná zeleň. Zastavaná plocha rodinného domu- do 110 m².

2.Obmedzujúce funkčné využívanie

Prechodné bývanie v rámci objektov RD nepresahujúce 30 % podlažnej plochy daného objektu, drobné zariadenia vybavenosti – drobné prevádzky nepresahujúce 40 m² podlažnej plochy,

3. Neprípustné funkčné využívanie

Neprípustná je zástavba formou viacpodlažnej bytovej zástavby aj vo vzťahu k požiadavkám ochrany vidieckeho vzhľadu obce. Neprípustnými sú všetky ostatné funkcie okrem bývania individuálneho charakteru a vybavenosti- kultúra /v prípade získania finančných prostriedkov na výstavbu/.

g. Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou výroby a rekreácie.

Táto časť textu sa nemení – ostáva z Návrhu ÚPNO Malá Mača.

Občianska vybavenosť – návrh

Celkove možno konštatovať, že občianska vybavenosť obce vyhovuje počtu obyvateľov a nárokom na sortiment- jedná sa o obchod a služby. V prípade výstavby kultúrneho objektu- sála so zázemím bude tento lokalizovaný podľa nákresu- príloha č.1, V prípade ak obec nezíska finančné zdroje, je možné plochu pre vybavenosť využiť ako plochu pre rozvoj a zázemie bývania.

h. Vymedzenie zastavaného územia obce.

Vlastné územie obce Malá Mača tvorí intravilán sídla. Výmera intravilánu je 62,6369 ha- súčasný stav.

Navrhovaná zástavba nemení tieto údaje. rieši návrh rodinných domov v hraniciach intravilánu obce pri ul. Hlavná na ploche 4. 003 m².

Riešené územie predstavujú parc.č. 521,520,522,523,524, 525..

i. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov.

Táto časť textu sa nemení – ostáva z Návrhu ÚPNO Malá Mača.

j. Návrh na riešenie záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami.

Táto časť textu sa nemení – ostáva z Návrhu ÚPNO Malá Mača. Pri zmene funkčného využívania

Územia riešiť požiadavky vyplývajúce zo záujmov pož. ochrany v súlade so zákonom NR SR č.314/2001 Zz. A súvisiacich predpisov.

k. Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny, vrátane prvkov územného systému ekologickej stability, ekostabilizačných opatrení.

Táto časť textu sa nemení – ostáva z Návrhu ÚPNO Malá Mača.

- Územne vymedziť účelovú izolačnú zeleň, ktorá by mala byť navrhnutá pri všetkých lokalitách, ktoré sú z hľadiska charakteru, funkčného využitia a priestorovej blízkosti nezlúčiteľné (dopravná funkcia v protiklade s obytnou)
- Pri návrhoch nových obytných súborov a komunikácií zabezpečiť územnú rezervu pre funkčnú uličnú (stromovú a kríkovú), resp. areálovú sprievodnú zeleň
- Rešpektovať zakázané činnosti na území CHVÚ Úľanská mokraď (v zmysle Vyhlášky MŽP SR 437/2008 Z.z.), ktoré môžu mať negatívny vplyv na predmet ochrany chráneného vtáčieho územia
- Zabezpečiť vypracovanie, realizáciu a kvalitnú odbornú údržbu následných sadových úprav

I. Návrh verejného dopravného a technického vybavenia.

I.1 Doprava –

Zmeny a doplnky ÚPNO dopĺňajú navrhovaný ÚPN obce z roku 2007. Navrhovaná zástavba rodinných domov bude napojená vnútroareálovou komunikáciou z jestvujúcej komunikácie – Hlavná ulica, ktorá spĺňa v súčasnosti parametre na obsluhu rodinných domov.

Koncepcia hlavných peších systémov a cyklistických trás sa nemení, kapacity plôch pre parkovanie vozidiel budú predmetom riešenia jednotlivých rodinných domov.

I.2 Vodného hospodárstvo –

Návrh Zmien a doplnkov ÚPNO dopĺňajú navrhovaný ÚPN obce z roku 2007.

Navrhované rodinné domy v Doplnku ÚPNO budú napojené na jestvujúci vodovod v ulici Hlavná (DN 100). Od bodu prístupu- vnútroareálová komunikácia bude vybudované nové vodovodné potrubie k navrhovaným rodinným domom, ktoré bude zokruhované.

Kapacitne sa jedná o nárast $+8 \times 3 = 24$ obyvateľov, čo v spotrebe znamená :

$40 \text{ obyv.} \times 135 \text{ l/d} = 3.250 \text{ l/d} + \text{spotreba}$

Rozvod požiarnej vody:

V ulici Hlavná sa nachádza aj rozvod požiarnej vody s nadzemným hydrantom. Novo navrhované rodinné domy navrhujeme napojiť na tento rozvod + doplniť jeden nadzemný požiarň hydrant.

I.3 Návrh odkanalizovania –

Návrh Zmien a doplnkov ÚPN obce nemení navrhovaný ÚPN obce z roku 2007.

V obci Malá Mača nie je vybudovaná kanalizácia. Spracovaný zámer z roku 2007 Región Sered' uvažuje s odvedením odpadových vôd z obce Malá Mača do Sládkovičova, kde bude dobudovaná príslušná ČOV.

Navrhované rodinné domy majú navrhnutú žumpu, ktorá bude po dobudovaní kanalizácie do ulice Hlavná nahradená prípojkou.

Zrážkové vody budú odvedené do jestvujúceho terénu, ktorý je rovinatý. Predpokladá sa využívanie vody každým rodinným domom na svojej parcele.

I.4. Plynofikácia –

Návrh Zmien a doplnkov ÚPN obce nemení navrhovaný ÚPN obce z roku 2007.

Navrhované rodinné domy budú napojené na jestvujúci plynovod v ulici Hlavná STL-DN 100.

Navrhujeme samostatnou prípojkou na navrhované vedenie NTL v prístupovej areálovej komunikácii. Doba realizácie je dnes neznáma.

Kapacitne sa jedná o nárast + 8 bytov v rodinných domoch, čo v spotrebe znamená :

$$8 \times 1,4 \text{ m}^3/\text{hod} = 112 \text{ m}^3/\text{hod}$$

SPP požaduje v dokumentácii ÚPN ako aj v ďalších stupňoch PD týkajúcich sa výstavby v záujmových lokalitách v súlade so zákonom 656/2004 Zz. Rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma existujúcich plynárenských zariadení slúžiacich na distribúciu zemného plynu.

I.5 Energetika –

Návrh Zmien a doplnkov ÚPN obce nemení navrhovaný ÚPN obce z roku 2007.

Navrhované rodinné domy budú napojené na jestvujúce vzdušné 22 kW vedenie v ul. Hlavná..

Podrobnosti Napojenia budú predmetom osobitého projektu

Kapacitne sa jedná o nárast + 8 rodinných domov, čo v spotrebe znamená :

1 rodinný dom

Inštalovaný príkon $P_i = 21 \text{ kW}$

Súčasnosť $\beta = 0,65$

Max. súčasný príkon $P_p = 13,5 \text{ kW}$

8 rodinných domov = 108 kW

I.6 Telekomunikácie –

Návrh Zmien a doplnkov ÚPN obce nemení navrhovaný ÚPN obce z roku 2007.

Súčasný stav siete v obci je postačujúci. Podrobnosti napojenia navrhovaných rodinných domov na telekomunikačné rozvody bude riešiť osobitý projekt.

m. Koncepcia starostlivosti o životné prostredie, prípadne hodnotenie z hľadiska predpokladaných vplyvov na životné prostredie.

Koncepcia starostlivosti o životné prostredie je dokumentovaná v Krajinno ekologickom pláne a návrhu

MÚSES, ktorý je prílohou ÚPN obce. Návrh Zmien a doplnkov ÚPN obce nemení schválený ÚPN obce z roku 2007

n. Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území chránených ložiskových území a dobývacích priestorov.

V katastri obce Malá Mača sa nenachádzajú dobývacie priestory ani chránené ložiskové územia.

o. Vymedzenie plôch vyžadujúcich osobitnú starostlivosť

V katastri obce Malá Mača sa nenachádzajú plochy, ktoré si vyžadujú návrh protipovodňových opatrení.

p. Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely.

Návrh použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely je spracované v zmysle zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy. Podklady

k vyhodnoteniu boli získané z ROEP spracovaného pre obec. Riešené územie sa skladá z jedného katastrálneho územia. Výmera plôch pre k.ú. Malá Mača je uvedená v pôvodnej správe k ÚPN obce.

Lokalita stred- 02 orná pôda 0 m² výmera riešeného územia- 4.003 m².

Lesný pôdny fond.

Lesný pôdny fond nenavrhujeme na záber.

Ochrana prírody a tvorba krajiny vrátane prvkov ÚSES

V katastrálnom území Malá Mača sa nachádza vyhlásené chránené územia prírodná pamiatka Mačiansky presyp s výmerou 1,28ha vyhlásené v rokoch 1973 a 1983, podľa zákona o ochrane prírody a krajiny č. 543/2002 Z.z. V chránenom území platí 4. stupeň ochrany. Toto chránené územie nezasahuje do riešenej lokality.

Priemet ÚSES do riešeného územia

V lokalite navrhovanej na zastavanie nie sú navrhované žiadne prvky ÚSES na regionálnej úrovni.

S Návrh Závaznej časti.

Zmeny a doplnky č.3

Lokalita stred	výmera riešeného územia- 4.003 m ² .100 %
a./ obytnú zástavbu- rodinné domy	na ploche- 2.751 m ² 68,7%.
b./ funkčne zmiešanú zástavbu- vybavenosť a bývanie	na ploche- 1.252 m ² 31,3%.

Lokalita stred, časť a - obytná zástavba - rodinné domy

1.Prípustné podmienky využitia :

-obytná funkcia vo forme individuálnej výstavby rodinných domov so zázemím, jedno podlažné RD s obytným podkrovím, so sedlovou strechou, orientované ma pozdĺžnych parcelách štítom do Hlavnej ulice, ochranno-izolačná a okrasná zeleň. Zastavaná plocha rodinného domu- do 40% plochy parcely, koeficient zastavanosti pozemku 0,40. Parkovanie osobných vozidiel bude riešené podľa prísl. STN. Každý rodinný dom bude mať na svojej parcele priestor pre parkovanie, 1 parkovacie miesto (návšteva) bude mimo oplotenia pozemku rod. domu.

2.Obmedzujúce funkčné využívanie

Prechodné bývanie v rámci objektov RD nepresahujúce 40 % podlažnej plochy daného objektu, drobné zariadenia vybavenosti – drobné prevádzky nepresahujúce 40 m² podlažnej plochy, Vybavenosť vo forme využívania časti prízemí na podnikateľskú činnosť

3. Neprípustné funkčné využívanie

Neprípustná je zástavba formou viacpodlažnej bytovej zástavby aj vo vzťahu k požiadavkám ochrany vidieckeho vzhľadu obce. Neprípustnými sú všetky ostatné funkcie okrem bývania individuálneho charakteru a vybavenosti.

Lokalita stred, časť b - funkčne zmiešanú zástavbu - vybavenosť a bývanie

1.Prípustné podmienky využitia :

- Zmiešané územie občianskej vybavenosti a bývania vo forme výstavby /rekonštrukcie/ prízemných objektov so zázemím, jedno podlažné RD s obytným podkrovím, so sedlovou strechou, orientované na pozdĺžnych parcelách štítom do Hlavnej ulice, ochranno-izolačná a okrasná zeleň. Zastavaná plocha rekonštruovaného objektu 272 m² + nový objekt 315 m², koeficient zastavanosti pozemku do 0,40. Parkovanie osobných vozidiel bude riešené podľa príslušnej STN, podľa funkčného využitia, zástavby parcely. Každý rodinný dom bude mať na svojej parcele priestor pre parkovanie, 1 parkovacie miesto (návšteva) bude mimo oplotenia pozemku rod. domu.

2.Obmedzujúce funkčné využívanie

Prechodné bývanie v rámci objektov zmiešanej funkcie vybavenosť- bývanie nepresahujúce 30 % podlažnej plochy daného objektu, zariadenia vybavenosti – prevádzky nepresahujúce 40 m² podlažnej plochy,

3. Neprípustné funkčné využívanie

Neprípustná je zástavba formou viacpodlažnej bytovej zástavby aj vo vzťahu k požiadavkám ochrany vidieckeho vzhľadu obce. Neprípustnými sú všetky ostatné funkcie okrem bývania individuálneho charakteru a vybavenosti.

Ing.arch. Peter Žalman, CSc