

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE MALÁ MAČA Zmeny a doplnky č. 4/2021

TEXTOVÁ ČASŤ



Bratislava, august 2021

Ing. arch. Peter 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 - Pôvodný + ZaD č.1-3	M 1: 5 000
2.4 Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia - Zmeny a doplnky č.4/2021	M 1: 5 000
4. Perspektívne použitie PP na iné účely - Pôvodný + ZaD č.1-3	M 1: 5 000
4.4 Perspektívne použitie PP na iné účely - Zmeny a doplnky č.4/2021	M 1: 5 000
5. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb - Pôvodný + ZaD č.1-3	M 1: 7 500
5.4 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb - Zmeny a doplnky č.4/2021	M 1: 7 500

1. Základné údaje

1a. Údaje o obstarávateľovi a spracovateľovi

Obstarávateľ: Obec Malá Mača

Spracovateľ : Ing. arch. Peter Žalman, CSc, autorizovaný architekt, č. osv. 0081 AA 1234

Osoba poverená obstarávaním územnoplánovacej dokumentácie :

Ing. Anna Halabrinová, reg. č. 342

Dátum vyhotovenia ÚPN-O Malá Mača, Zmeny a doplnky č. 4/2021: 08/2021

1b. Dôvody obstarania Doplnku územného plánu

Obec Malá Mača má spracovaný a schválený Územný plán obce Malá Mača. V súlade so stavebným zákonom obec Malá Mača schválila ÚPN O Malá Mača v roku 2007. Následne boli obstarané zmeny a doplnky ÚPN-O Malá Mača, č.1-3. Dôvodom obstarania a spracovania ÚPN-O Malá Mača, Zmeny a doplnky č. 4/2021 je zmena vo funkčnom a priestorovom využívaní časti územia pri ulici Vadonská, parc. č.883 k.ú. Malá Mača. (Lokalita č.8).

Súlad so schváleným Zadaním:

Spracovaná územnoplánovacia dokumentácia je v súlade so schváleným Zadaním z roku 2007.

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

ÚPN-O Malá Mača, Zmeny a doplnky č. 4/2021 vychádzajú zo schváleného ÚPN obce. Riešia zmenu vo funkčnom využívaní územia časti obce pri ulici Vadonská (parc. č.883 k.ú. Malá Mača) a nadväzuje na spracovaný ÚPN obce Malá Mača, aj doplnky č.1-3.

Hlavným cieľom zmien a doplnkov ÚPN-O je zosúladiť požiadavky vlastníka pozemku riešeného územia, parc. č.883: dnes nezastavané územie mimo intravilán obce.

Návrh ÚPN-O Malá Mača, Zmeny a doplnky č. 4/2021 rieši zmenu výrobnéj funkcie (priemysel) na časti parcely na obytnú zástavbu.

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

Návrh ÚPN-O Malá Mača, Zmeny a doplnky č. 4/2021 rieši zmenu funkčného využitia mimo intravilán obce pri ul. *Vadonská*, na ploche 3.307 m² (parc.č. 883 – Lokalita č.8) navrhuje:

a./ obytnú zástavbu - rodinný dom zastavaná plocha 252 m² 22,76 %.

Schéma zástavby je znázornená na výkrese, schéme.

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 1 a v nezastavanom území obce.

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

Nárast počtu bytových jednotiek o 1 byt.

ÚPN-O Malá Mača, Zmeny a doplnky č. 4/2021 rieši zástavbu formou rodinného domu na území v južnej 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 rozostupoch 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.

Navrhovaný objekt rodinného domu bude zodpovedať pôvodnému spôsobu zástavby v obci. Sú to prízemné domy s využitím podkrovia – objekty majú sedlovú strechu, sú tiež orientované na pozdĺžnych parcelách vstupom do Vadonskej ulice.

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 rodinného domu so zázemím, ochranno-izolačná a okrasná zeleň. Zastavaná plocha rodinného domu- 252 m².

2.Obmedzujúce funkčné využívanie

Prechodné bývanie v rámci objektu 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 /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 ÚPN-O Malá Mača.

h. Vymedzenie zastavaného územia obce.

Vlastné územie obce Malá Mača tvorí intravilán sídla. Výmera intravilánu je 62,6369 ha – súčasný stav. Navrhovaná zástavba, rodinný dom s prislúchajúcim pozemkom je síce za hranicou intravilánu, ale plocha bola v návrhu ÚPN-O určená na zástavbu formou výrobných funkcií. Riešené územie predstavuje parcela č.883 k.ú. Malá Mača. (Lokalita č.8).

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

Táto časť textu sa nemení – ostáva z Návrhu ÚPNO Malá Mača. Ochranné pásma sú vyznačené v grafickej prílohe

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 požiarnej ochrany v súlade so zákonom NR SR č.314/2001 Z. z. 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.

l. Návrh verejného dopravného a technického vybavenia.

l.1 Doprava –

ÚPN-O Malá Mača, Zmeny a doplnky č. 4/2021 nemení navrhovaný ÚPN obce z roku 2007. Navrhovaná zástavba rodinného domu bude napojená na jestvujúcu komunikáciu – Vadonská ulica, ktorá spĺňa v súčasnosti parametre na obsluhu rodinných domov. Je to zároveň štátna cesta č.III/0628 smer Sládkovičovo a sú na ňu dnes napojené susedné rodinné domy. Koncepcia hlavných peších systémov a cyklistických trás sa nemení, kapacity plôch pre parkovanie vozidiel budú predmetom riešenia rodinného domu.

l.2 Vodného hospodárstvo –

ÚPN-O Malá Mača, Zmeny a doplnky č. 4/2021 nemení navrhovaný ÚPN obce z roku 2007. Navrhovaný rodinný dom v Doplnku ÚPNO bude napojený na jestvujúci vodovod v ulici Vadonská (DN 100).

Kapacitne sa jedná o nárast 4 obyvateľov, čo v spotrebe znamená :

$4 \text{ obyv.} \times 135 \text{ l/d} = 540 \text{ l/d} + \text{spotreba}$

Rozvod požiarnej vody:

V ulici Vadonská sa nachádza aj rozvod požiarnej vody s nadzemným hydrantom, areál PD. Novo navrhovaný rodinný dom bude chránený z tohto rozvodu.

l.3 Návrh odkanalizovania –

ÚPN-O Malá Mača, Zmeny a doplnky č. 4/2021 nemení navrhovaný ÚPN obce z roku 2007.

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

Navrhovaný rodinný dom bude mať navrhnutú žumpu, ktorá bude po dobudovaní kanalizácie do ulice Vadonská nahradená prípojkou.

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

l.4. Plynofikácia –

ÚPN-O Malá Mača, Zmeny a doplnky č. 4/2021 nemení navrhovaný ÚPN obce z roku 2007.

Navrhovaný rodinný dom bude napojený na jestvujúci plynovod v ulici Vadonská STL-DN 150.

Kapacitne sa jedná o nárast + 1 rodinný dom, čo v spotrebe znamená :

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

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

plynu.

I.5 Energetika –

ÚPN-O Malá Mača, Zmeny a doplnky č. 4/2021 nemení navrhovaný ÚPN obce z roku 2007. Navrhovaný rodinný dom bude napojený na jestvujúce vzdušné 22 kW vedenie v ul.Vadonská. Podrobnosti Napojenia budú predmetom osobitného projektu

Kapacitne sa jedná o nárast + 1 rodinný dom, čo v spotrebe znamená :

1 rodinný dom

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

Súčasnosť $\beta = 0,65$

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

I.6 Telekomunikácie –

ÚPN-O Malá Mača, Zmeny a doplnky č. 4/2021 nemení navrhovaný ÚPN obce z roku 2007. Súčasný stav siete v obci je postačujúci. Podrobnosti napojenia navrhovaných rodinných domov na telekomunikačné rozvody bude riešiť osobitný projekt.

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

Koncepcia starostlivosti o životné prostredie je dokumentovaná v Krajinnom ekologickom pláne a návrhu MÚSES, ktorý je prílohou ÚPN-O.

Návrh ÚPN-O Malá Mača, Zmeny a doplnky č. 4/2021 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 ÚPNO.

Tab. - zmena účelu využitia

Lokalita.č.	Účel využitia	Výmera v ha	Druh pozemku	Skupina BPEJ
Pôvodný ÚPN-O				
B2	priemysel	1,9985	Orná pôda	0018003
Zmeny a doplnky č.4/2021				
Lokalita č.8 (len parc.č.883)	Obytná funkcia - Rodinný dom	0,3307	Orná pôda	0018003
B2 (ostatné plochy)	priemysel	1,6678	Orná pôda	0018003

Lesný pôdny fond.

Návrh ÚPN-O Malá Mača, Zmeny a doplnky č. 4/2021 nemení navrhovaný ÚPN obce z roku 2007. Lesný pôdny fond sa nenavrhuje 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 Záväznej časti.

ÚPN-O Malá Mača, Zmeny a doplnky č. 4/2021

Lokalita B2 priemyselná zóna, zmena - obytná funkcia - rodinný dom

Lokalita (parcela č. 883) pri Vadonskej ulici

Funkcia bývania formou rodinných domov

výmera riešeného územia - 3.307 m²

1.Prípustné podmienky využitia :

Hlavná funkcia - bývanie vo forme individuálnej výstavby rodinného domu so zázemím, jedno podlažný RD + podkrovie, orientovaný vstupom do Vadonskej ulice, ochranno-izolačná a okrasná zeleň. Zastavaná plocha rodinného domu - do 25% plochy parcely, koeficient zastavanosti pozemku 0,25. Parkovanie osobných vozidiel bude riešené podľa prisl. STN.

2.Obmedzujúce funkčné využívanie

Doplnková funkcia - občianska vybavenosť - 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. Nepripustné funkčné využívanie

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

Ing.arch. Peter Žalman, CSc