

## **ÚZEMNÝ PLÁN OBCE MALÁ MAČA** **Zmeny a doplnky č. 3/2019**

### **TEXTOVÁ ZÁVÄZNÁ ČASŤ**

### **ČISTOPIS**

### **SCHVAĽOVACIA DOLOŽKA**

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE MALÁ MAČA, Zmeny a doplnky č.3/2019

schválený uznesením Obecného zastupiteľstva v Malej Mači  
č. 77/OZ-2020 zo dňa 29.06.2020,  
záväzná časť vyhlásená VZN obce Malá Mača č. 80/2020

.....  
**Ing. František Hontvári**  
starosta obce Malá Mača

## OBSAH

- a. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia na funkčné a priestorovo homogénne jednotky.
- b. Určenie prípustných, obmedzujúcich, alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia.
- c. Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia.
- d. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia.
- e. Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny.
- f. Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie.
- g. Vymedzenie zastavaného územia.
- h. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území.
- i. Plochy na verejno-prospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny.
- j. Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny.
- k. Zoznam verejno-prospešných stavieb.

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 a doplnok č.1 z roku 2008.

Hlavným cieľom zmien a doplnkov ÚPNO je zosúladiť požiadavky majiteľa riešeného územia: intravilán - nezastavané územie obce, návrh obytnej zástavby a parc. č. 520/1,2,3 jestv. objekt, zmiešané územie - popri obytnej zástavbe aj vybavenosť.

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

### **a. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia na funkčné a priestorovo homogénne jednotky.**

Lokalita stred sa mení a dopĺňa:

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

### **b. Určenie prípustných, obmedzujúcich, alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia.**

#### **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 na 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 prisl. 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 m<sup>2</sup> podlažnej plochy, Vybavenosť vo forme využívania časti prízemia 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 m<sup>2</sup> + nový objekt 315 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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.

## **c. Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia.**

Ostáva nezmenené oproti ÚPN-O Malá Mača.

## **d. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia.**

### **1. Doprava**

Dopravný potenciál riešeného územia.

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

## 2. Vodného hospodárstvo

V obci Malá Mača je vybudovaný verejný vodovod, ktorý je v správe Západoslovenských vodární a kanalizácií a.s. –Bratislava ,OZ Šaľa.

Uličné rozvody v Malej Mači tvoria potrubia DN100. Existujúci verejný vodovod je v dobrom prevádzkovom stave a zásobenie vodou je dostatočne zabezpečený aj pre celkový rozvoj bytového fondu v návrhovom období.

Navrhované rodinné domy v Doplnku ÚPNO budú napojené na existujúci 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:

Pri zmene funkčného využívania územia riešiť rozvody vody na hasenie požiarov v uvedenej lokalite v zmysle vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 699/2004 Z. z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov.

Hydranty na verejnej vodovodnej sieti slúžia predovšetkým na prevádzku verejného vodovodu, t.j. na preplachovanie, odkalenie a odvzdušnenie potrubia, pričom v súlade s § 15 ods. f) zákona 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách, v znení neskorších predpisov, je umožnený prístup k prevádzkovým hydrantom na verejnom vodovode a odber z nich hasičským jednotkám pri zásahu na plnenie hasičskej techniky.

Ak verejný vodovod nemá dostatočnú kapacitu a dostatočný tlak vody na hasenie požiarov, nemôže zabezpečovať dostatočné množstvo vody a tlak na hasenie požiarov. Ak to nie je technicky možné a je to v rozpore s technickým riešením, ktoré požaduje zákon č. 442/2002 tak, aby bola vo verejnom vodovode zabezpečená hygienicky nezávadná voda pre pitné účely obyvateľstva, nemôže a ani nesmie byť zabezpečované dostatočné množstvo vody na hasenie požiarov na úkor ohrozenia zdravia ľudí. (§ 10, §12,§13, §15, §17 zákona č.442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov).

## 3. Návrh odkanalizovania

V obci Malá Mača nie je vybudovaná kanalizácia. Odkanalizovanie odpadových vôd je navrhnuté v ÚPN-O jednotnou kanalizáciou t.j. splaškové vody budú odkanalizované do navrhutej ČOV v Sládkovičove. 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 Sereď 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 existujúceho terénu, ktorý je rovinný. Predpokladá sa využívanie vody každým rodinným domom na svojej parcele.

## 4. Plynofikácia

Obec Malá Mača je plynofikovaná zemným plynom z vysokotlakového plynovodu Šaľa – Bratislava DN500/4,0 MPa vedeným južne od Sládkovičova. Zo Sládkovičova vedie jeden plynovod STL DN100 do obce Mala Mača. Regulačná stanica je v obci situovaná pri križovaní ulice Štúrova a Hlavná.

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

Navrhované rodinné domy budú napojené na existujúci 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 x 1,4 m<sup>3</sup>/hod = 11,2 m<sup>3</sup>/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.

#### **5. Zásobovanie elektrickou energiou.**

Z hľadiska elektrifikácie je riešené územie orientované na 110 kV sieť, po ktorej je výkon 2x 40 MVA. Distribučná sieť v obci je 22 kV. Z tohoto vedenia 22kV sú odbočkami zásobované objekty a reály v Malej Mači.

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

#### **6. Koncepcia zásobovania teplom.**

Zásobovanie teplom je v obci riešené väčšinou na báze plynu. Časť domov je vykurovaná na báze elektrickej energie a časť na báze tuhého paliva.

Navrhované rodinné domy budú napojené na jestvujúci plynovod v ulici Hlavná, aj na jestv. vzdušné 22 kW vedenie v ul. Hlavná. Podrobnosti Napojenia vykurovania nových rodinných domov budú predmetom osobitého projektu.

#### **7. Telekomunikácie.**

Z hľadiska širších vzťahov spáduje riešené územie k TTO Sládkovičovo. Účastníci rozhlasovej prevádzky sú orientovaní na rozhlasové vysielacie v Bratislave.

Návrh Zmien a doplnkov UPN 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. Každá budova v územnom pláne obce bude v budúcnosti pripojiteľná k verejnej elektronickej komunikačnej sieti.

### **e. Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny.**

#### **Kultúrne hodnoty územia.**

Dopĺňa sa podmienka z hľadiska ochrany národných kultúrnych pamiatok „rímskokatolícky kostol sv. Margity" a „zvonica" nasledovne:

Nehnutelné národné kultúrne pamiatky: „kostol", evidovaný v Ústrednom zozname pamiatkového fondu pod číslom 32/1, a „zvonica", evidovaný v Ústrednom zozname pamiatkového fondu pod číslom 2515/1, je nutné zachovať a chrániť v zmysle zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov (ďalej len „pamiatkový zákon"). Pri obnove národnej kultúrnej pamiatky je potrebné postupovať v zmysle § 32 pamiatkového zákona.

V bezprostrednom okolí nehnuteľnej národnej kultúrnej pamiatky, v okruhu desiatich metrov, nemožno v zmysle § 27 ods. 2 pamiatkového zákona vykonávať stavebnú činnosť ani inú činnosť, ktorá by mohla ohroziť pamiatkové hodnoty kultúrnej pamiatky.

Aktualizuje sa podmienka z hľadiska ochrany archeologických nálezov a nálezísk nasledov-

ne:

Z hľadiska ochrany archeologických nálezov a nálezísk rešpektovať nasledovnú podmienku v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov a zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov;

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

O nevyhnutnosti vykonať pamiatkový výskum rozhoduje Krajský pamiatkový úrad Trnava v súlade so zákonom č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.

### **Návrh ochrany prírody a krajiny.**

Ostáva nezmenené oproti ÚPN-O Malá Mača.

### **f. Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie.**

Ostáva nezmenené oproti ÚPN-O Malá Mača.

### **g. Vymedzenie zastavaného územia**

Ostáva nezmenené oproti ÚPN-O Malá Mača.

### **h. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území.**

Ostáva nezmenené oproti ÚPN-O Malá Mača.

### **i. Plochy na verejno-prospešné stavby, na vykonanie delenia a scelovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny.**

Ostáva nezmenené oproti ÚPN-O Malá Mača.

### **j. Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny.**

Ostáva nezmenené oproti ÚPN-O Malá Mača.

### **k. Zoznam verejno-prospešných stavieb.**

Ostáva nezmenené oproti ÚPN-O Malá Mača.

Bratislava, apríl 2020

Ing. arch. P. Žalman, CSc