

**ÚZEMNÝ PLÁN OBCE MALÁ MAČA**  
**Zmeny a doplnky č. 2/2010**

**TEXTOVÁ ČASŤ**

**čistopis**

SCHVALOVACIA DOLOŽKA

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE MALÁ MAČA – Zmeny a doplnky č.2/2010

Schvaľujúci orgán: Obecné zastupiteľstvo obce Malá Mača  
Schválený uznesením OZ č. ....  
zo dňa .....

Oprávnená osoba: Ing. František Hontvári, starosta obce Malá Mača

Podpis: .....

Bratislava, január 2012

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. Jana Hrabovcová

## Textová časť

Obsah sprievodnej správy:

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

## Výkresová časť

1. Situácia, širšie vzťahy M 1:25 000
2. Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia M 1: 5 000
3. Výkres riešenia verejného technického vybavenia územia M 1: 5 000
4. Výkres perspektívneho použitia PPF na nepoľnohospodárske účely 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. 176

Dátum vyhotovenia čistopisu 01/2012

### 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 Cintorínska – parcely č. 823/4, 823/6, 823/7, 823/8, 823/9.

Súlad so schváleným Zadaním: spracovaná dokumentácia je v súlade so schváleným Zadaním.

*Návrh zmien a doplnkov ÚPNO akceptuje pripomienky z procesu prerokovania návrhu riešenia, najmä Vyhlásenie ochr. pásma NKP rk. kostola sv. Margarety v Malej Mači..*

### 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 vo východnej časti obce a nadväzuje na spracovaný ÚPN obce Malá Mača.

Hlavným cieľom zmien a doplnkov ÚPNO je zosúladiť požiadavky majiteľa riešeného územia /nezastavané územie v ochrannom pásme NKP/ so záujmami a potrebami obce, navrhuje zástavbu rodinných domov.

## 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 nezastavanom území obce pri ul. Cintorínskej, na ploche 16 579 m<sup>2</sup> navrhuje obytnú zástavbu - rodinné domy.

Skladba Katastra obce Malá Mača sa nemení -797,46 ha

### b. Vázby vyplývajúce z riešenia a záväzných častí ÚPN VÚC.

Ostáva z návrhu ÚPNO Malá Mača.

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

Nárast počtu rodinných domov o 14.

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

Nárast počtu bytových jednotiek o 11 bytov.

Zmeny a doplnky ÚPNO riešia zástavbu formou rodinných domov na území vo východnej časti obce.

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

Táto časť textu sa nemení – ostáva z Návrhu ÚPNO 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 napriek zásadným ekonomickým a sociálnym zmenám, najmä v poslednom storočí bude nutné novú zástavbu viac podriaďiť pôvodnej zástavbe, jej merítku, vzťahu k prírode, okoliu.

Navrhované objekty rodinných domov budú zodpovedať pôvodnému spôsobu zástavby v obci.

#### e.2 Zásady ochrany a využívania kultúrnohistorických 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, ochrannno-izolačná a okrasná zeleň.

**2.Obmedzujúce funkčné využívanie**

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

**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**

Celkovo možno konštatovať, že občianska vybavenosť obce vyhovuje počtu obyvateľov a nárokom na sortiment.

**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 nezastavanom území obce pri ul. Cintorínskej na ploche 16 579 m<sup>2</sup>.

Riešené územie predstavujú parc.č. 823/4, 823/6, 823/7, 823/8, 823/9.

Súčasťou územia je aj parcela č. 826/4, ktorá sa tiahne popri komunikácii a je v zastavanom území obce, Preto nie je uvádzaná vo výmerách v časti záber PPF.

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

Riešeného územia sa dotýkajú 3 ochranné pásma :

A/ ochranné pásmo cintorína, ktoré je 50 m, *kde nesmú byť umiestnené obytné budovy,*

B/ ochranné pásmo produktovodu Slovnaft, ktoré je južne od riešeného územia a je vyznačené v grafickej časti,

C/ ochranné pásmo nehnuteľnej NKP rk kostola Margity Antiochijskej v Malej Mači, ktoré bolo vyhlásené rozhodnutím pamiatkového úradu SR v roku 2011/ č. PÚ-11/72-24/3451/GUL./.

*V návrhu doplnku je zástavba rodinnými domami obmedzená vo vzťahu k NKP rk kostol Margity Antiochijskej v Malej Mači, plochou, ktorá nemôže byť zastavaná rodinnými domami /šrafovaná plocha/.*

**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 sa nachádza v juhovýchodnom okraji intravilánu obce. Jestvujúca komunikácia – Cintorínska ulica spĺňa v súčasnosti parametre na obsluhu rodinných domov i cintorína.

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

Navrhované rodinné domy budú dopravne napojené na jestvujúcu komunikáciu ul. Cintorínska samostatnou vnútro areálovou komunikáciou.

### **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 Cintorínska (DN 100), ktorý je dobudovaný po cintorín. Od tohto bodu bude vybudované nové vodovodné potrubie k navrhovaným rodinným domom, ktoré bude zokruhované.

Kapacitne sa jedná o nárast +40 obyvateľov, čo v spotrebe znamená :

$$40 \text{ obyv.} \times 135 \text{ l/d} = 5400 \text{ l/d} + \text{spotreba}$$

Rozvod požiarnej vody:

V ulici Cintorínska sa nachádza aj rozvod požiarnej vody s nadzemným hydrantom. Novo navrhované rodinné domy navrhujeme napojiť na tento rozvod + doplniť jeden nadzemný požiarne 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 Sereď** uvažuje s odvedením odpadových vôd z obce Malá Mača do Sládkovičova, kde bude dobudovaná príslušná ČOV.

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

Zrážkové vody budú odvedené do jestvujúceho terénu, ktorý je rovinatý. Západným smerom od riešeného územia sa nachádza znížené územie – mokrad, bývalé rameno vodného toku: navrhovanej zástavbe nehrozia záplavy.

### **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, ktorý je vybudovaný aj v ulici Cintorínska. Navrhované rodinné domy budú napojené samostatnou prípojkou na navrhované vedenie NTL vo verejnej komunikácii ul. Cintorínskej. Doba realizácie je dnes neznáma.

Kapacitne sa jedná o nárast +11 bytov v rodinných domoch, čo v spotrebe znamená :

$$11 \times 1,4 \text{ m}^3/\text{hod} = 154 \text{ m}^3/\text{hod}$$

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 ochr. a bezpečnostné pásma exist. plyn. 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 vedenie 22 kV v ulici Cintorínska, ktoré je vybudované popri riešenom území a vedie z neho odbočka do cintorína /dom smútku/.

Napojenie navrhovaných rodinných domov na jestvujúci vzdušný 22 kV rozvod bude predmetom osobitnej dokumentácie.

Kapacitne sa jedná o nárast +14 rodinných domov, čo v spotrebe znamená :

1 rodinný dom

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

$$\text{Súčasnosť } \beta = 0,65$$

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

$$11 \text{ rodinných domov} = 175 \text{ kW}$$

### **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 Krajinnoekologickom 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.

### **Perspektívne použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely pre ÚPN Malá Mača**

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 :

<b>Orná pôda</b>	<b>674,9604ha</b>
<b>Vinice</b>	<b>0,0365ha</b>
<b>Záhrady</b>	<b>17,2410ha</b>
<b>TTP</b>	<b>1,4773ha</b>
<b>Lesné pozemky</b>	<b>14,9193ha</b>
<b>Vodné plocha</b>	<b>33,3417ha</b>
<b>Zastavané plochy</b>	<b>36,0949ha</b>
<b>Ostatné plochy</b>	<b>19,3853ha</b>
Spolu	797,4564ha

Celá plocha riešeného územia má výmeru 797,4564ha, z toho je 693,7152ha poľnohospodárskej pôdy, čo je 87%.

Lokalita na zastavanie sa nachádza mimo zastavané území obce. Poľnohospodárska pôda je obrábaná ako orná pôda a záhrady. Na plochách poľnohospodárskej pôdy navrhovanej na záber sa nenachádzajú závlahy ani odvodnenia.

Lokalita sa skladá z nasledovných parciel (podľa katastrálneho portálu):

823/6 – výmera 4832m<sup>2</sup>, kultúra záhrada  
823/7 – výmera 2287m<sup>2</sup>, kultúra záhrada  
823/8 – výmera 2096m<sup>2</sup>, kultúra záhrada  
823/9 – výmera 1936m<sup>2</sup>, kultúra záhrada  
823/4 – výmera 5428m<sup>2</sup>, kultúra záhrada

---

Spolu 16 579m<sup>2</sup>

## Charakteristika pôdných jednotiek:

0018003 - černoze čiernicové, prevažne karbonátové, ťažké.

Lokalita navrhovaná na záber poľnohospodárskej pôdy je zakreslená v situácii a rozpracovaná v tabuľke.

Plocha lokality navrhovanej na záber	1,6579ha
Záber poľnoh. pôdy celkom	1,6579ha
Záber poľnoh.pôdy mimo zastavané územie	1,6579ha
Záber nepoľnohospodárskej pôdy	0ha

## Lesný pôdny fond

Lesný pôdny fond nenavrhujeme na záber.

Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci územnoplánovacej dokumentácie a k návrhom, ktoré menia alebo dopĺňajú schválenú územnoplánovaciú dokumentáciu - návrh

Číslo lokality	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality celkom v ha	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy				Vlastník poľnoh. pôdy	Vybudované hydromelioračné zariadenia	Casová etapa realizácie	Iná informácia Nepoľnoh. pôda	
				Celkom v ha	Druh pozemku	BPEJ/skupina	Z toho v ha					
							V ZU					mimo ZÚ
1.	Malá Mača	RD	1,6579	1,6579	záhrady	001800 3/2	0	1,6579	súkromník	-	I.	0
<b>Celkom</b>			<b>1,6579</b>	<b>1,6579</b>				<b>1,6579</b>				<b>0</b>
:												

## 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 zastavenie nie sú navrhované žiadne prvky ÚSES na regionálnej úrovni. Južne od lokality prechádza biokoridor miestneho významu mBK2. Prechádza po ploche ornej pôdy a je potrebné rátať s pásom minimálne 5m, ktorý sa ponechá na vytvorenie plochy nelesnej drevinovej vegetácie, ktorá bude súčasťou biokoridoru. Do riešeného územia nezasahuje.

**mBK2** – biokoridor miestneho významu je navrhovaný na prepojenie rBK9 s rBK30. Tvoria ho plochy TTP, lesné porasty a NDV.

Stresové faktory: prechod cez ornú pôdu.

Návrh: doplniť plochy NDV výsadbou vhodnými drevinami ako je jaseň, javor a dub.

