

## **ZÁVÄZNÁ ČASŤ**

### **PRE**

## **ÚZEMNÝ PLÁN - NÁVRH OBEC MALÁ MAČA DOPLNOK č.2**

### **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 kultúrohistorických 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 obstaráť a schváliť územný plán zóny.
- k. Zoznam verejno-prospešných stavieb.

Záväzná časť Územného plánu obce Malá Mača je spracovaná v zmysle par. 12 ods. 6 písmeno a/ - 1 / vyhlášky MŽP SR č. 55 Zb.zákonov.

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

Táto časť textu sa nemení, ostáva zo záväznej časti ÚPN-O Malá Mača.

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

### **1. Prípustné funkčné využívanie**

Základným faktorom plošného a funkčného rozvoja obce Malá Mača je obytná funkcia. Doplnok č. 2 riešeného územia určuje výstavbu formou rodinných domov.

Regulatívy pre rozvoj obytnej zóny :

- zastavanosť parciel - % zastavanej plochy je max ,
- forma zástavby – samostatne stojace rodinné domy, možnosť dvojdomov
- výška zástavby – max 2 NP
- stavebná čiara – v zmysle Stavebného zákona
- ďalšie podmienky zástavby – Architektúra zástavby rodinných domov by mala nadväzovať na jestvujúcu dedinskú zástavbu. Oplotenie pozemkov rodinných domov by nemalo byť súvislé z múrov, maximálneho rozsahu 50% obvodu parcely.

### **2. Obmedzujúce funkčné využívanie**

Základným obmedzujúcim faktorom plošného a funkčného rozvoja obce Malá Mača je životné prostredie. Pozdĺž vodného toku, cez západnú časť obce prechádza regionálny biokoridor.

Obmedzujúcim prvkom funkčného rozvoja je tiež záber PPF novými lokalitami zástavby rodinných domov.. Výstavba sa bude môcť realizovať len pri rešpektovaní zákona č. 220/2004. Obmedzujúcimi prvkami limitujúcim rozvoj funkcie bývania sú aj:

- ochranné pásmo produktovodu Slovaft v južnej časti katastra obce
- ochranné pásmo cintorína (50 m).
- nehnuteľná NKP rk kostola Margity Antiochijskej v Malej Mači, zástavbu je možné situovať minimálne 50 m od kostola

### **3. Nepripustné funkčné využívanie**

Nepripustná je zástavba formou viacpodlažnej bytovej zástavby aj vo vzťahu k požiadavkám ochrany vidieckeho vzhľadu obce.

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

### **1. Doprava**

Dopravný potenciál riešeného územia.

Návrh Doplnku ÚPN obce dopĺňa 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, parkovanie bude situované na pozemky rodinných domov.

Navrhované rodinné domy budú dopravne napojené na jestvujúcu komunikáciu ul. Cintorínska samostatnou vnútro areálovou komunikáciou. Podrobnosti bude riešiť Projekt prístupová komunikácia a prípojok I.S. Doplnok uvažuje s jednosmernou komunikáciou š. 3,5 m + 1,5 m chodník + 2 x 0,5 m ochranné pásmo komunikácie. Celkový dopravný koridor o šírke 6,0 metra.

### **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 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. Novonavrhované rodinné domy navrhujeme napojiť na tento rozvod + doplniť jeden nadzemný požiarň hydrant.

pre vonkajší nadzemný hydrant  $Q_{\text{pož.}} = 12,0 \text{ l/s}$

### 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.

Navrhované rodinné domy v Doplnku ÚPNO Malá Mača majú navrhnutú žumpu, ktorá bude po dobudovaní kanalizácie do ulice Cintorínska nahradená prípojkou do verejnej kanalizácie.

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

### 4. Plynofikácia

Obec Malá Mača je plynofikovaná zemným plynom z vysokotlakého 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.

V ulici pre navrhnuté RD sa rozvedie plynovod NTL DN80 a DN100. Plynové potrubie sa zokruhuje. Napojenie plynovodu sa prevedie z existujúceho verejného plynovodu NTL. V rámci výstavby vonkajšieho NTL plynovodu sa vybudujú aj prípojky plynu ku jednotlivým rodinným domom. Podrobnosti bude riešiť Projekt I.S. + doprava.

#### Potreba plynu.

Kapacitne sa jedná o nárast +16 bytov v rodinných domoch, čo v spotrebe znamená :

$$16 \times 1,4 \text{ m}^3/\text{hod} = 22,4 \text{ m}^3/\text{hod}$$

### 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.

Navrhované rodinné domy v Doplnku ÚPNO 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

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

Súčasnosť  $\beta = 0,65$

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

14 rodinných domov = 189 kW

### 6. Koncepcia zásobovania teplom .

Zásobovanie teplom je v obci riešené väčšinou na báze plynu, podrobnejší popis v časti 4.

Základné vykurovacie médium domov je plyn. Časť domov je vykurovaná na báze elektrickej energie a časť na báze tuhého paliva. Perspektívne je v návrhovom období predpoklad zvýšenia pomeru rodinných domov vykurovaných plynom na 80%.

## **7. Telekomunikácie.**

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

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

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

#### **Kultúrne hodnoty územia.**

Malá Mača je príkladom typickej podunajskej obce. Pôvodná urbanistická štruktúra je v zásade zachovaná dodnes, aj keď je intenzifikovaná a mnohé pôvodné objekty sú dnes už prestavané.

V hraniciach intravilánu sa nachádzajú kultúrno-historické objekty, z ktorých sa zástavby bezprostredne dotýka rímsko - katolícky kostol z r. 13 Margity Antiochijskej.

Návrh doplnku ÚPN-O uvažuje s odstupom min. 50 metrov. Forma, výška, podlažnosť zástavby je podrobnejšie popísaná v časti **b/** Prípustné funkčné využívanie.

Pred realizovaním zástavby investor zabezpečí spracovanie Projektu dopravy a I.S., kde bude aj poloha navrhovaných rodinných domov. Hmoty navrhovaných rodinných domov budú zakreslené do typických fotozáberov tak, aby bolo zdokumentované prioritné priestorové pôsobenie kostola Margity Antiochijskej, ktorý je zapísaný v zozname ..

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

V riešenom území 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. Meandre Dudváhu južne od zastavaného územia obce tvoria zvyšky lužných lesov.

Celé riešené územie zasahuje do navrhovaného Chránené vtáčie územie (CHVÚ) Úľanská mokraď. CHVÚ sa vyhlasuje na účel zabezpečenia priaznivého stavu biotopov druhov vtákov európskeho významu a biotopov sťahovavých druhov vtákov a zabezpečenia podmienok ich prežitia a rozmnožovania.

Na území CHVÚ platí 2. stupeň ochrany. Chránené územia európskeho významu sa v riešenom území nenachádzajú.

#### **Priemet ÚSES do riešeného územia**

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

Južným okrajom 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.

**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.

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

Ostáva zo Závaznej časti ÚPN-O Malá Mača.

#### **g/ Vymedzenie zastavaného územia**

Zastavané územie tvorí v zásade intravilán obce a vzhľadom na rozvojové zámery - výstavba nových lokalít IBV je to potrebné upraviť. Záujmové územie obce tvorí jeho kataster.

Obec Malá Mača má výmeru - intravilánu	62,64 ha
- navrh. intravilánu	95,39 ha
Z toho - plocha obytných zón je	47,60 ha.
- plocha nových obytných zón	12,69 ha
- plocha nových priemysel. zón	7,37 ha

Kataster obce – ostáva nezmenený oproti ÚPN-O Malá Mača – má pretiahly tvar v smere V-Z, má pomerne rovinný tvar. Intravilán obce rozdeľuje vodný tok na časť východnú a západnú. Ďalšou pomyselnou hranicou je ulica Hlavná, ktorá delí intravilán- zastavané územie na časť severnú a južnú.

Doplnok ÚPN-O č. 2 rieši územie v JV časti za hranicou intravilánu, pri kostole sv. Margity Antiochijskej, pri ulici Cintorínska. Riešené územie tvoria parcely č. 823/4, 823/6, 823/7, 823/8, 823/9 o výmere 16 579 m<sup>2</sup>.

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

Riešeného územia sa dotýkajú nasledovné ochranné pásma:

A/ ochranné pásmo cintorína, ktoré je 50 m,

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 2007 /č. konania PÚ-07/166-17/7829/GUL./.

Ochranné pásmo C/ bolo v roku 2010 zrušené.

V návrhu doplnku je zástavba rodinnými domami obmedzená vo vzťahu k NKP rk kostol Margity Antiochijskej v Malej Mači, nezastaviteľným pásmom 50 metrov.

#### **i/ Plochy na verejno-prospešné stavby, na vykonanie delenia a scel'ovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny.**

Ostáva nezmenený oproti ÚPN-O Malá Mača.

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

Ostáva nezmenený oproti ÚPN-O Malá Mača.