

# ÚZEMNÝ PLÁN OBCE MAJCICHOV

ČISTOPIS  
NÁVRH RIEŠENIA

C/ ZÁVÄZNÁ ČASŤ

OBSTARÁVATEĽ :  
OBEC MAJCICHOV

JÚL, 2005

OBSAH záväznej časti	Strana
<b>C. NÁVRH ZÁVAZNEJ ČASTI – REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA</b>	<b>3</b>
I. ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA	3
II. PODMIENKY NA VYUŽITIE NAVRHOVANÝCH FUNKČNÝCH PLÔCH	4
1. OBYTNÉ PLOCHY	4
2. PLOCHY KOMERČNEJ VYBAVENOSTI A SLUŽIEB	5
3. PLOCHY VÝROBY	6
4. PLOCHY ŠPORTU A REKREÁCIE	7
5. PLOCHY ZELENE	9
III. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA	10
IV. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA	10
1. VEREJNÉ DOPRAVNÉ VYBAVENIE	10
2. VODNÉ HOSPODÁRSTVO	12
3. ENERGETIKA A OZNAMOVACIE VEDENIA	12
V. ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNO-HISTORICKÝCH HODNÔT	12
VI. ZÁSADY A REGULATÍVY OCHRANY A VYUŽÍVANIA PRÍRODNÝCH ZDROJOV	13
VII. ZÁSADY A REGULATÍVY VYTVÁRANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY	13
VIII. ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE	14
1. OCHRANA ČISTOTY OVZDUŠIA	14
2. OCHRANA KVALITY POVRCHOVÝCH A PODZEMNÝCH VÔD	14
3. CHRANA PÔDY	14
4. ODPADOVÉ HOSPODÁRSTVO	15
IX. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE	15
X. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ	15
1. OCHRANNÉ PÁSMA DOPRAVNÉHO VYBAVENIA	15
2. OCHRANNÉ PÁSMA TECHNICKÉHO VYBAVENIA	15
2.1. Vodné hospodárstvo	15
2.2. Energetika a oznamovacie vedenia	16
3. OSTATNÉ OCHRANNÉ PÁSMA	16
4. CHRÁNENÉ ÚZEMIA	16
XI. PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIE POZEMKOV, NA ASANÁCIU A NA CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY	16
XII. NASLEDOVNÁ ÚZEMNOPLÁNOVACIA DOKUMENTÁCIA	17
XIII. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY	17
1. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY VYPLÝVAJÚCE Z ÚPN VÚC	17
2. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY VYPLÝVAJÚCE Z ÚPN OBCE	17
2.1. Verejnoprospešné stavby pre sociálnu starostlivosť a nekomerčnú vybavenosť	18
2.2. Verejnoprospešné stavby pre šport a rekreáciu	18
2.3. Verejnoprospešné stavby pre sídelnú a krajinnú vegetáciu	18
2.4. Verejnoprospešné stavby pre verejné dopravné a technické vybavenie	18
XIV. SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB	19

## **C. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI - REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA**

*Stanoviť funkčné vymedzenie a usporiadanie plôch bývania, občianskej vybavenosti, priemyslu, rekreácie, športu a vegetácie v nových spoločensko-ekonomických podmienkach a reálne možnosti optimálneho využitia územia bolo hlavným cieľom vypracovania Územného plánu obce Majcichov. Určujú sa v ňom základné zásady organizácie územia, jeho využitia, spôsob zástavby, riešenie dopravy, technickej infraštruktúry, zohľadňujú sa záujmy ochrany a tvorby životného prostredia.*

*Záväzná časť územného plánu obsahuje návrh regulatívov územného rozvoja s presne formulovanými zásadami priestorového usporiadania a funkčného využívania územia a limitmi, ktoré stanovujú opatrenia v území, podmienky využitia územia a umiestňovania stavieb. Regulatívy sa stanú záväznými po schválení územného plánu obce. Doplnujúci text je písaný kurzívou.*

### **I. ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA**

*Zámerom návrhu riešenia ÚPN obce Majcichov je vytvoriť pre obec a jeho spádové územie optimálne podmienky pre funkčnú náplň, akú si vyžaduje obec takéhoto významu. Základná urbanistická koncepcia vychádza z prírodných daností, jestvujúcich urbanistických štruktúr a väzieb v obci, technickej infraštruktúry ako aj z koncepcie historickej štruktúry a z celkového bytového fondu, občianskej vybavenosti a ostatných funkcií. Hlavným urbanistickým koncepčným zámerom je plne zapojiť do organizmu sídelného útvaru všetky funkčné zložky, odstrániť negatívne javy a vytvoriť podmienky pre syntézu predností vidieckeho i prímestského typu bývania.*

*Štruktúru urbanistickej kompozície vytvára vedenie hlavných komunikačných trás a kompozičných osí, priestory a ich väzby, členenie zástavby a spojenie s prírodou. Hlavným kompozičným prvkom urbanistickej štruktúry obce je jej jadro - zóna občianskej vybavenosti a po jeho obvode rozvíjajúce sa obytné zóny, zóny rekreácie a výroby.*

*Priestorová kompozícia je založená na jestvujúcom dopravnom systéme, ktorý tvoria koridory ciest III. tr. od Zelenča a od Opoja (cesty sa v obci spájajú). Doplnujúcimi kompozičnými prvkami sú vodné toky Trnávka v severovýchodnej časti obce a Dudváh v juhovýchodnej časti územia, ktoré sa podobne ako komunikácie stretávajú (vlievajú sa do seba). Návrh neuvažuje s vyčlenením hlavnej dopravy na okraj zastavaného územia. Pozdĺž koridoru jestv. cesty III. tr., na ktorý sa napájajú ďalšie obslužné komunikácie je sústredené politické, kultúrne, obchodné centrum obce, ktoré v prepojení na plochy verejnej zelene prerastá do obytnej zástavby.*

*Jestvujúce priestorové členenie obce ovplyvnilo situovanie občianskej vybavenosti aj mimo centra. Poloha doteraz vybudovanej občianskej vybavenosti (nekomerčnej aj komerčnej) je rešpektovaná avšak dôraz sa kladie naďalej na jej koncentráciu v centre sídla.*

*V urbanizovanom prostredí je z hľadiska ďalšieho kompozičného formovania potrebné vnímať obec ako trojdimenzionálnu hmotovo - priestorovú štruktúru existujúcu v kontexte jej primárneho prírodno - krajinného rámca.*

**Z hľadiska urbanistickej kompozície, priestorového usporiadania a funkčného využívania územia ale aj v súvislosti so zabezpečením kvalitného životného prostredia, treba pri realizácii zámerov územného plánu dodržiavať nasledovné zásady a regulatívy:**

- † pokračovať v doterajšom vývoji zástavby bez radikálnych zásahov do jestvujúceho kompozično-organizačného charakteru obce a ďalej ju rozvíjať
- † urbanistickú štruktúru obce rozvíjať v súlade s dopravným systémom, ktorý sa uplatňuje ako základný kompozično-organizačný princíp
- † chrániť dominantné výhľady, priehľady a panoramatické výhľady so zvýšenou pozornosťou pri dotváraní prístupu do obce
- † vytvoriť podmienky na novú bytovú výstavbu v novovytváraných lokalitách, v prelukách a nadmerných záhradách v zastavanom území i mimo neho
- † tvarové riešenie nových a prestavovaných objektov orientovať tak, aby bol zdôraznený jestvujúci charakter sídla
- † ostatnú základnú vybavenosť, obchodno-obslužné priestory zriaďovať v rámci individuálnej bytovej výstavby ako súčasť rodinných domov
- † rozvoj poľnohospodárskej a nepoľnohospodárskej výroby sústreďovať do priestorov jestvujúcich areálov a vytvoriť podmienky pre vybudovanie priemyselnej zóny na okraji obce
- † rešpektovať zakomponovanie kultúrnohistorických objektov v budúcom stavebnom rozvoji sídelného útvaru a vytvoriť podmienky pre ochranu kultúrnych hodnôt

- † dotvoriť sídelnú a krajinnú zeleň na disponibilných plochách, vrátane línií vodných tokov z hľadiska kompozičného a priestorovo prevádzkového
- † doplniť športovo-rekreačnú vybavenosť v existujúcich lokalitách
- † združiť jestvujúce plochy zelene a vytvoriť predpoklady pre realizáciu nových plôch zelene
- † vytvoriť podmienky pre ochranu prírodných hodnôt a ich vhodné využitie
- † doplniť a upraviť dopravnú vybavenosť s prihliadnutím na funkčný, priestorovo-orientačný, hygienický a ekonomický dosah
- † doplniť verejnú technickú vybavenosť do novonavrhovaných lokalít
- † umožniť kontinuálny rozvoj sídelného organizmu aj po návrhovom období

## II. PODMIENKY NA VYUŽITIE NAVRHOVANÝCH FUNKČNÝCH PLÔCH

*Koncepcia členenia základných funkčných plôch sleduje návrh takého riešenia, ktoré umožňuje uspokojovanie nárokov a potrieb obyvateľov v celom návrhovom období (do r. 2025) ako i pre ďalšie vývojové obdobia. Štruktúra funkčných plôch a ich rozvoj vychádza z vyššie uvedených podmienok, návrh sleduje vytvorenie základných funkčných zón s optimálnym funkčno-prevádzkovým prepojením a optimálnymi podmienkami pre životné prostredie v sídle.*

*V rámci návrhu územného plánu sú vyjadrené aktuálne rozvojové plochy, s prevládajúcou funkciou bývania, ktorá je poprelínaná dopĺňujúcimi funkčnými plochami (občianska vybavenosť, na okraji stála výroba, zeleň, oddychové plochy, šport) a vytvára vyvážené prostredie zodpovedajúcej hodnoty. Ich rozsah poskytuje dostatočný územný priestor pre naplnenie potrieb obce v danej časovej etape. Členenie funkčných plôch existujúcich i navrhovaných je určené vo výkrese č. 2 – komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia. Ide o plochy s ujasnenou koncepciou, rešpektujúce limity územia, s určenými regulačnými podmienkami výstavby a poskytujúce priestor pre investovanie v najbližšom období.*

### 1. OBYTNÉ PLOCHY

*Nárast počtu obyvateľov v návrhovom období súvisí s významom sídla Majcichov. Táto okolnosť si vyžaduje vytváranie nárokov pre budovanie novej výstavby. Návrh smerovania bytovej výstavby je podriadený vopred stanoveným zámerom a zásadám a smeruje ku koncentrovaným kvalitatívne vyšším formám zástavby. Z riešenia územného plánu vyplýval vysoký potenciál plôch pre funkciu bývania.*

**Z hľadiska potrieb zabezpečenia obytných plôch podľa zámerov územného plánu je potrebné dodržiavať nasledovné zásady:**

† rozvoj sídla bude v prvom rade prebiehať intenzifikačnou formou v rámci súčasne zastavaného územia a to dostavbou prelúk, doplnením jestvujúcich ulíc z druhej strany, zahustením starých uličných štruktúr, vytvorením nových stavebných obvodov na voľných plochách a v nadmerných záhradách za rodinnými domami

† rozvoj bývania v obci v návrhovom období a vo výhľade bude prebiehať i mimo súčasne zastavaného územia a to ukončením jestvujúcej uličnej zástavby - výstavbou po oboch stranách ulice, doplnením jestvujúcich ulíc z druhej strany, zahustením starých uličných štruktúr a doplnením prelúk v jestvujúcej zástavbe pri zachovaní charakteru zástavby, bez podstatnejších zmien vo výškovom zónovaní

† hromadnú bytovú výstavbu realizovať v jestvujúcich a novonavrhovaných lokalitách bytových domov

## A/ CHARAKTERISTIKA A REGULATÍVY VYUŽITIA NAVRHOVANÝCH PLÔCH BYTOVEJ VÝSTAVBY

### A1 Bytová výstavba nízkopodlažná (rodinné domy)

Plochy určené na bývanie formou individuálnej bytovej výstavby – nízkopodlažná zástavba rodinných domov samostatne stojacich, radových a átriových s koeficientom zastavanej plochy pri samostatne stojacich domoch max. 0,40 a radových rodinných domoch max. 0,60, s maximálnou podlažnosťou nad terénom - 1 nadzemné podlažie a obytné podkrovia, resp. 2 nadzemné podlažia.

† základnou funkciou je bývanie v rodinných domoch so sprievodnou zeleňou a zeleňou v súkromných záhradách

† k rodinným domom patria plochy techn.vybavenosti a príslušné pešie a motorové komunikácie

† na plochách záhrad je možné realizovať poľnohospodárske činnosti na úrovni malovýroby ako súčasť obytnej funkcie bez negatívneho vplyvu na okolitú obytnú zástavbu

† na území je možné realizovať verejné priestory s parkovo upravenou zeleňou a líniovou

zeleňou, detské ihriská, cyklistické a pešie komunikácie, odstavné plochy pre návštevníkov, zastávky SAD  
† možnosť umiestňovať zariadenia malej administratívy, obchodu, verejného stravovania a služieb, kultúrne, sociálne, zdravotnícke a športové zariadenia nenarúšajúce obytné prostredie  
† súčasťou môžu byť aj zariadenia nezávadných prevádzok a remesiel bez negatívnych vplyvov na životné prostredie  
† zákaz umiestňovania výroby, skladov a prevádzok s negatívnymi dopadmi na funkciu bývania

#### **Nové lokality :**

Svätý Ján, Pri vodnom zdroji, Za školou I., Od Zelenča, Pod kostolom, Za ihriskom, Za Čepeňom, Horné záhrady, Záhumienky I., Pri mlyne

#### **A2 Bytová výstavba viacpodlažná (bytové domy)**

Plochy určené na bývanie formou viacpodlažnej bytovej výstavby – viacpodlažná zástavba bytových domov do 3 NP s prípadným podkrovím.

† základnou funkciou je bývanie v bytových domoch s plošnou zeleňou  
† k bytovým domom patria plochy techn. vybavenosti a príslušné pešie a motorové komunikácie  
† na území je možné realizovať verejné priestory s parkovo upravenú zeleňou a líniovou zeleňou, malé ihriská pre neorganizovaný šport, detské ihriská, pešie komunikácie, odstavné plochy a garáže, zastávky SAD  
† možnosť umiestňovať zariadenia malej administratívy, obchodu, verejného stravovania a služieb, kultúrne, sociálne, zdravotnícke a športové zariadenia nenarúšajúce obytné prostredie  
† zákaz umiestňovania výroby, skladov, prevádzok a všetkých činností s negatívnymi dopadmi na funkciu bývania

#### **Nové lokality :**

Pri škole I., Pri škole II., Horné lúky

## **2. PLOCHY KOMERČNEJ VYBAVENOSTI A SLUŽIEB**

*Kapacity komerčnej vybavenosti budú koncentrované predovšetkým do centra, čo súvisí najmä s disponibilnými priestormi pre zriadenie prevádzok komerčnej vybavenosti v centre, s atraktivitou prostredia centra, ako aj s výraznejším pohybom obyvateľov. Územné rozloženie komerčnej vybavenosti a ponúk a druhej štruktúry jej jednotlivých vybavenostných zariadení zabezpečujú najmä živnostníci a malí podnikatelia.*

*Návrh riešenia územného plánu obce Majcichov umiestňuje obchodno-obslužné a komerčné zariadenia aj v lokalitách vzdialenejších od centra, v okrajových častiach obce, kde sa plánuje s novou výstavbou rodinných domov. Služby výrobného charakteru a miestneho priemyslu, ktoré si vyžadujú určité plošné zázemie sú umiestnené do okrajových polôh. Navrhované a jestvujúce funkčné plochy komerčnej vybavenosti a služieb sú záväzné, umožňujú však zmenu náplne.*

**Z hľadiska potrieb zabezpečenia plôch pre komerčnú vybavenosť a služby podľa zámerov územného plánu je potrebné dodržiavať nasledovné zásady:**

† zabezpečiť funkčné plochy pre komerčnú vybavenosť a služby v obci v návrhovom období v jestvujúcej zástavbe pri zachovaní charakteru zástavby i v novonavrhovaných lokalitách, bez podstatnejších zmien vo výškovom zónovaní

† vytvoriť územné podmienky pre komerčnú vybavenosť a služby zamerané na obsluhu obyvateľstva v súlade s platnou legislatívou

† podporovať rozvoj komerčnej vybavenosti a služieb v sídle

† maloobchodnú sieť (potravinárske aj nepotravinárske komodity) zabezpečovať v prijateľných dochádzkových vzdialenostiach

† regulovať umiestnenie služieb výrobného charakteru, ktoré môžu svojim rušivým vplyvom znižovať štandard bývania a ovplyvňovať životné prostredie, do okrajových polôh obce

† vytvoriť podmienky pre realizáciu vybavenosti a služieb v nefunkčných, resp. funkčne nevhodne využívaných objektoch pri rešpektovaní charakteru pôvodnej zástavby

## B/ CHARAKTERISTIKA A REGULATÍVY VYUŽITIA NAVRHOVANÝCH PLOCH KOMERČNEJ VYBAVENOSTI A SLUŽIEB

### B1 Komerčná vybavenosť

Plochy určené na vytváranie podnikateľských komerčných prevádzok, ktoré sú zamerané na obsluhu obyvateľstva a plochy pre nezávadné zariadenia v rámci obchodných a obslužných činností.

† územie vhodné pre maloobchodnú sieť, verejné stravovanie, špecifické formy obsluhy pre motoristov

† k objektom vybavenosti patria plochy technickej vybavenosti a príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie, odstavné plochy pre návštevníkov

† na území je možné realizovať verejné priestory s plošnou zeleňou, pešie komunikácie, odstavné plochy pre návštevníkov

† možnosť umiestňovať ubytovacie zariadenia a zariadenia malej administratívy, kultúrne, sociálne, zdravotnícke a športové zariadenia

† súčasťou môžu byť aj zariadenia nezávadných prevádzok a remesiel bez negatívnych vplyvov na životné prostredie

† zákaz umiestňovania výroby, skladov a prevádzok s negatívnymi dopadmi na funkciu bývania

#### Nové lokality :

Areál bývalého mlyna

Horné záhrady

Areál firmy FARMA FRESH, a.s.

### B2 Vybavenosť služieb

Plochy určené na vytváranie nezávadných výrobných-obchodných a obslužných činností a nevýrobných prevádzok, ktoré sú zamerané na obsluhu obyvateľstva.

† plochy vhodné pre podnikateľské subjekty - holičstvo, maliar-natierač, inštalačné práce, opravy elektroinštalácii a pod.

† k objektom služieb patria plochy technickej vybavenosti a príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie, odstavné plochy pre návštevníkov

† možnosť umiestňovať ubytovacie zariadenia a zariadenia malej administratívy, kultúrne, sociálne, zdravotnícke a športové zariadenia

† súčasťou môžu byť aj zariadenia pre maloobchodnú sieť, občerstvenie, špecifické formy obsluhy pre obyvateľov a návštevníkov

† na území je možné realizovať verejné priestory s plošnou zeleňou, pešie komunikácie, odstavné plochy pre návštevníkov,

† zákaz umiestňovania výroby, skladov a prevádzok s negatívnymi dopadmi na funkciu bývania

#### Nové lokality :

Horné záhrady

Areál firmy FARMA FRESH, a.s.

## 3. PLOCHY VÝROBY

*Priemyselná a poľnohospodárska výroba je zväčša koncentrovaná v okrajových častiach obce. Časť výrobných kapacít v zastavaných častiach obce svojou prevádzkou neznehodnocuje okolité životné prostredie a nie je potrebné prehodnocovať ich lokalizáciu. Kapacity skladového hospodárstva sú zamerané hlavne na skladovanie potravinárskeho sortimentu a poľnohosp. produktov. Návrh riešenia umiestňuje výrobné-obslužné zariadenia do lokality Deviatky a priemyselnú zónu do okrajovej severnej časti od obce v lokalite Horná úvrať (príľahlé plochy vo výhlade).*

**Z hľadiska potrieb zabezpečenia plôch pre poľnohospodársku a nepoľnohospodársku výrobu podľa zámerov územného plánu je potrebné dodržiavať nasledovné zásady:**

† podporovať existenciu funkčných plôch pre poľnohospodársku a nepoľnohospodársku výrobu v obci v návrhovom období v jestvujúcich lokalitách pri zachovaní charakteru zástavby, bez podstatnejších zmien vo výškovom zónovaní a bez negatívneho vplyvu na životné prostredie

† regulovať umiestnenie výroby, ktoré si vyžadujú určité plošné zázemie a môžu svojim rušivým vplyvom znižovať štandard bývania a ovplyvňovať životné prostredie, do okrajových polôh obce

† vytvoriť územné podmienky pre priemyselnú zónu v lokalite Horná úvrať v súlade s platnou legislatívou

## C/ CHARAKTERISTIKA A REGULATÍVY VYUŽITIA NAVRHOVANÝCH PLÔCH VÝROBY

### C1 Poľnohospodárska výroba

Plochy určené na vytváranie nezávadných poľnohospodársko - výrobných činností a ich prevádzok, ktoré zabezpečujú poľnohospodársku produkciu. Na území musí byť dodržaná ekologická nezávadnosť výrobných aktivít a zabezpečená izolačná ochranná zeleň.

† k poľnohospodárskym objektom patria plochy technickej vybavenosti a príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie, odstavné plochy pre zamestnancov

† na území je možné realizovať priestory s upravenou plošnou a líniovou zeleňou

† možnosť umiestňovať zariadenia príslušnej administratívy, sociálne a zdravotnícke zariadenia pre zamestnancov

† súčasťou môžu byť aj zariadenia nezávadných prevádzok a remesiel bez negatívnych vplyvov na životné prostredie

† v areáloch zákaz umiestňovania bývania, občianskej vybavenosti, športu a rekreácie

### C2 Nepoľnohospodárska výroba

Plochy určené na vytváranie nezávadných podnikateľských výrobných činností a výrobných prevádzok, ktoré sú zamerané aj na obsluhu obyvateľstva (sklady). Na území musí byť dodržaná ekologická nezávadnosť výrobných aktivít a zabezpečená izolačná ochranná zeleň.

† plochy zariadení nezávadných prevádzok bez negatívnych vplyvov na životné prostredie

† k výrobným objektom patria plochy technickej vybavenosti a príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie, odstavné plochy pre zamestnancov

† na území je možné realizovať priestory s upravenou plošnou a líniovou zeleňou

† možnosť umiestňovať zariadenia príslušnej administratívy, sociálne a zdravotnícke zariadenia pre zamestnancov

† v areáloch zákaz umiestňovania bývania, občianskej vybavenosti, športu a rekreácie

### Nové lokality :

Areál Marco&D (rozšírenie)

Priemyselná zóna Horná úvrať

Lokalita Deviatky (polyfunkcia s poľnohospodárskou výrobou)

## 4. PLOCHY ŠPORTU A REKREÁCIE

*Štruktúra funkčných plôch športu a rekreácie sleduje vytvorenie základných funkčných zón s optimálnym funkčno-prevádzkovým prepojením. Jestvujúci športový areál v Majcichove predstavuje najrozsiahljší plošný potenciál a hodnotný rekreačno-športový priestor.*

**Z hľadiska potrieb zabezpečenia plôch pre šport a rekreáciu podľa zámerov územného plánu je potrebné dodržiavať nasledovné zásady:**

† zabezpečovať existenciu funkčných plôch pre šport a rekreáciu v jestvujúcich lokalitách

† vytvoriť podmienky na dobudovanie jestvujúceho športového komplexu (dobudovanie menších ihrísk - volejbal, tenis, minigolf)

† vytvoriť podmienky pre vybudovanie navrhovaného športo-rekreačného areálu v lokalite pri starom mlyne

† vytvoriť podmienky pre rozvoj agroturistiky

† vytvoriť podmienky pre vybudovanie záhradkárskej osady v lokalite Pri sútoku

## D/ CHARAKTERISTIKA A REGULATÍVY VYUŽITIA NAVRHOVANÝCH PLÔCH ŠPORTU A REKREÁCIE

### D1 Športové areály

Plochy určené pre športové aktivity rôzneho druhu (športová vybavenosť), vrátane plôch obslužných objektov a zariadení.

† k vybavenostným objektom patria plochy technickej vybavenosti a príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie, odstavné plochy pre návštevníkov

† na území je možné realizovať verejné priestory s upravenou plošnou a líniovou zeleňou,

detské ihriská

- † možnosť umiestňovať zariadenia slúžiace športu, rekreácii a cestovnému ruchu
- † súčasťou môžu byť aj zariadenia pre pohotovostné ubytovanie
- † v areáloch zákaz umiestňovania výroby, skladov, výrobných služieb a ostatných činností, ktoré by svojim negatívnym vplyvom obmedzovali či už športový areál, či susedné funkčné plochy

**Nové lokality :**

- Športový areál (rozšírenie)
- Športovo-rekreačný areál Pri Mlyne

#### **D2 Rekreačné areály**

Plochy určené pre rekreačné aktivity rôzneho druhu, cestovný ruch a šport, vrátane plôch obslužných objektov a zariadení.

- † k vybavenostným objektom patria plochy technickej vybavenosti a príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie, odstavné plochy pre návštevníkov
- † na území je možné realizovať verejné priestory s upravenou plošnou a líniovou zeleňou, detské ihriská

- † možnosť umiestňovať zariadenia slúžiace rekreácii, cestovnému ruchu a športu
- † súčasťou môžu byť aj zariadenia pre ubytovanie a kultúru
- † v areáloch zákaz umiestňovania výroby, skladov, výrobných služieb a ostatných činností, ktoré by svojim negatívnym vplyvom obmedzovali či už rekreačný areál, či susedné funkčné plochy

**Nové lokality :**

- Športovo-rekreačný areál Pri Mlyne

#### **D3 Agroturistika**

Plochy určené pre rekreačné aktivity agroturistiky (chovné areály, záujmové združenia) a cestovný ruch vrátane plôch obslužných objektov a zariadení.

- † k vybavenostným objektom patria plochy technickej vybavenosti a príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie, odstavné plochy pre návštevníkov
- † na území je možné realizovať verejné priestory s upravenou plošnou a líniovou zeleňou, detské ihriská

- † možnosť umiestňovať zariadenia slúžiace rekreácii a cestovnému ruchu
- † súčasťou môžu byť aj zariadenia pre pohotovostné ubytovanie
- † v areáloch zákaz umiestňovania výroby, skladov, výrobných služieb a ostatných činností, ktoré by svojim negatívnym vplyvom obmedzovali či už rekreačný areál, či susedné funkčné plochy

**Nové lokality :**

- Hradište I., Hradište II.

#### **D4 Záhradkárske osady**

Plochy určené pre rekreačné aktivity individuálnej rekreácie (záhradkárske osady) vrátane plôch obslužných objektov a zariadení.

- † k vybavenostným objektom patria plochy technickej vybavenosti a príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie
- † na území je možné realizovať verejné priestory s upravenou plošnou a líniovou zeleňou
- † možnosť umiestňovať zariadenia slúžiace rekreácii a cestovnému ruchu (záhradné chatky)
- † súčasťou môžu byť aj zariadenia pre spoločné aktivity
- † v areáloch zákaz umiestňovania výroby, skladov, výrobných služieb a ostatných činností, ktoré by svojim negatívnym vplyvom obmedzovali či už rekreačný areál, či susedné funkčné plochy

**Nové lokality :**

- Záhradkárska osada v lokalite Pri sútoku

#### **D5 Špecifické areály**

Plochy určené pre rekreačné aktivity špecifického charakteru individuálnej rekreácie a športu (kynológia, športová strelba, rybolov) vrátane plôch obslužných objektov a zariadení.



- † k vybavenostným objektom patria plochy technickej vybavenosti a príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie
- † na území je možné realizovať verejné priestory s upravenou plošnou a líniovou zeleňou
- † možnosť umiestňovať malé zariadenia slúžiace rekreácii v špecifických areáloch
- † v areáloch zákaz umiestňovania výroby, skladov, výrobných služieb a ostatných činností s negatívnymi dopadmi na areál a životné prostredie

## 5. PLOCHY ZELENE

*Štruktúra funkčných plôch zelene sleduje vytvorenie základných funkčných zón verejnej vysokej a nízkej zelene, parkovej zelene, špeciálnej zelene, izolačnej zelene v rámci výrobných areálov a dopravného vybavenia a súkromnej zelene v rámci obytného územia s optimálnym funkčno-prevádzkovým prepojením.*

**Z hľadiska potrieb zabezpečenia plôch zelene podľa zámerov územného plánu je potrebné dodržiavať nasledovné zásady:**

- † podporovať rozvoj sídelnej vysokej zeleň v obci s dendrologicky hodnotnými druhmi
- † ostatné plochy verejnej zelene tvorenej zbytkami pôvodnej vegetácie dopĺňať zámerne vysadenou vegetáciou
- † rešpektovať vegetačné úpravy na verejných priestranstvách ktoré plnia estetickú, spoločenskú a ochrannú funkciu a sú kompozične jednoduché, prípadne ich dopĺňať
- † zabezpečovať dotvorenie súkromnej zelene - súkromných záhrad, v ktorých sa pestujú rôzne druhy ovocných stromov a regulovať spôsob jej využívania v súvislosti na príľahlé obytné územie
- † vytvoriť podmienky pre doplnenie dopravných koridorov izolačnou zeleňou
- † zabezpečiť vytvorenie zelene v malom športovo-rekreačnom areáli Pri mlyne
- † regulovať umiestnenie zelene v areáli ZŠ, MŠ a na verejných plochách

## E/ CHARAKTERISTIKA A REGULATÍVY VYUŽITIA NAVRHOVANÝCH PLÔCH ZELENE

### E1 Verejná zeleň

Plochy určené pre vytváranie nízkej a vysokej zelene, spojených s rekreačno-relaxačnou funkciou a s parkovými úpravami a oddychovými miestami.

- † k plochám zelene patria aj prírodno športové plochy, oddychovo relaxačné miesta a vodné plochy
- † príslušné pešie a cyklistické komunikácie
- † možnosť umiestňovať zariadenia slúžiace relaxácii, lavičky, stánky
- † zákaz umiestňovania výroby, skladov, výrobných služieb a ostatných činností, ktoré by svojim negatívnym vplyvom narúšali funkciu plôch zelene

#### Nové lokality :

Parčík za obecným úradom  
 Pridružené plochy k športovému areálu  
 Zrevitalizovaná skládka odpadu

### E2 Zeleň cintorínov

Územie určené pre vytváranie plôch cintorínov so špecifickou nízkou a vysokou parkovou zeleňou a ochrannou zeleňou.

- † k plochám zelene patria aj plochy domov smútku a oddychové miesta
- † príslušné pešie komunikácie, obslužné komunikácie
- † nevyhnutné technické zázemie areálu cintorínov
- † na území je možné realizovať verejné priestory s plošnou a líniovou zeleňou
- † možnosť umiestňovať zariadenia slúžiace na poskytovanie špecifických služieb a predaja
- † parkovanie návštevníkov musí byť riešené na príľahlých plochách pri vstupoch do cintorínov
- † v areáloch zákaz umiestňovania výroby, skladov, výrobných služieb a ostatných činností, ktoré by svojim negatívnym vplyvom obmedzovali funkčné plochy zelene
- † zákaz výstavby iných nevhodných objektov

### III. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA

*Poloha doteraz vybudovanej občianskej vybavenosti (školsťvo, zdravotníctvo, sociálna starostlivosť, kultúra, verejná administratíva a správa) bude v návrhovom období rešpektovaná, dôraz sa kladie naďalej na jej koncentráciu v centre sídla. Centrum obce si vyžaduje zvýšenú pozornosť. Ďalší rozvoj občianskej vybavenosti bude prirodzene regulovaný. Plochy občianskej vybavenosti je potrebné rešpektovať s možnosťou zmeny druhu vybavenia.*

**Z hľadiska potrieb zabezpečenia plôch pre občiansku vybavenosť podľa zámerov územného plánu je potrebné dodržiavať nasledovné zásady a regulatívy:**

† vytvoriť podmienky na dotvorenie urbanistického, architektonického a estetického výrazu centra obce pri zachovaní jeho funkcie

† vytvoriť územné podmienky pre vybudovanie :

- areálu sociálnej starostlivosti vrátane parkovacích plôch (za zdr. strediskom)

† zabezpečiť rozvíjanie klubovej činnosti pre dôchodcov a organizácie ZŤP

† zabezpečiť materiálno-technické zlepšovanie všetkých jestvujúcich zariadení

### F/ CHARAKTERISTIKA A REGULATÍVY VYUŽITIA NAVRHOVANÝCH PLÔCH NEKOMERČNEJ OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI

Plochy určené na vytváranie nekomerčných zariadení, ktoré slúžia na obsluhu obyvateľstva a plochy pre špecifické zariadenia v rámci verejnej správy a administratívy.

† územie vhodné pre školstvo, zdravotníctvo, sociálnu starostlivosť, kultúru, telovýchovu, špecifické formy verejnej správy a administratívy

† k objektom vybavenosti patria plochy technickej vybavenosti a príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie, odstavňé plochy pre obyvateľov

† na území je možné realizovať verejné priestory s plošnou a líniovou zeleňou

† možnosť umiestňovať ubytovacie zariadenia a stravovacie zariadenia

† v areáloch zákaz umiestňovania výroby, skladov, výrobných služieb a ostatných činností, ktoré by svojim negatívnym vplyvom obmedzovali funkčné plochy bývania

**Nové lokality :**

Areál sociálnej starostlivosti (za zdr. strediskom)

### IV. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA

*Zásady a regulatívy verejného dopravného a technického vybavenia zahŕňajú opatrenia na riešenie koordinácie dopravného systému a technickej infraštruktúry v obci v členení na dopravné vybavenie, vodné hospodárstvo, energetiku a oznamovacie vedenia.*

#### 1. VEREJNÉ DOPRAVNÉ VYBAVENIE

*Hlavnú dopravnú funkciu v riešenom území, vymedzenom katastrálnou hranicou, tvorí cesta III/0628. Vzhľadom na predpokladané i keď mierne zvyšovanie záťaže cestnej siete z dôvodu vybudovania nových stavebných obvodov, lokalít výroby a rekreácie je potrebné dobudovanie vnútrošidelnej dopravy čo umožní podstatne eliminovať negatívny vplyv dopravy na obytné územie sídla.*

*Zásady a regulatívy zahŕňajú opatrenia na riešenie koordinácie dopravnej infraštruktúry v obci Majcichov. Východiská riešenia rozvoja dopravnej infraštruktúry treba vidieť v systémových koncepčných a najmä investičných krokoch, ktoré treba presmerovať na dobudovanie jestvujúcich dopravných trás a zefektívnenie pohybu cieľovej dopravy vnútrošidelného významu.*

**Z hľadiska rozvoja dopravného systému podľa zámerov územného plánu je potrebné dodržiavať nasledovné zásady a regulatívy:**

† upraviť jestvujúce cesty III/0628 a III/06118 v celom úseku zastavaného územia na kategóriu MZ 8/50 vrátane odstránenia bodových závad pri križovaní s miestnymi komunikáciami a výstavby obojstranných chodníkov a cyklistických pruhov v celom úseku zastavaného územia

† upraviť cesty v kategórii C 7,5/60, vrátane vybudovania chodníka a komunikácie pre cyklistov napojené na zastavané územie obce

† pre miestne komunikácie v ťažisku územia s prevládajúcou funkciou individuálneho bývania zachovať podmienky pre výstavbu komunikácií funkčnej triedy C3

† rekonštruované MK realizovať v kategórii MO 7,5/40 a dodržať minimálnu šírku jazdného pruhu 2,75 m- 3m

† ak šírkové parametre nedosahujú minimálnu šírku jazdného pruhu 2,75 m, sú navrhované na rekonštrukciu do kategórie MOU 6,5/40,30

† u komunikácií, kde priestorové pomery nedovoľujú cestu upraviť na požadovanú šírku pre obojsmerné komunikácie alebo svojím charakterom nevyžadujú rekonštrukciu (ulice na konci zástavby), preradiť do kategórie upokojených komunikácií funkčnej triedy D1 – obytná ulica šírky 3-6 m.. V prípade zaslepenia trás je na ich konci nutné dodržať obratišťa v zmysle platných noriem

† okrem rekonštrukcie jestvujúcich miestnych komunikácií vybudovanie miestnych obslužných a prístupových komunikácií na rozvojových plochách v zmysle návrhu v jednotlivých lokalitách

† novonavrhované miestne komunikácie budú realizované v kategórii MO 7,5/40, resp MOU. V prípade zaslepenia trás je na ich konci nutné dodržať obratišťa v zmysle platných noriem.

† pri riešení pešej dopravy vychádzať zo zásady zvýšenia bezpečnosti cestnej premávky :

- dobudovanie chodníkov pozdĺž cesty III/0628, III/06118 obojstranne (doplnenie chýbajúcich) resp. rekonštrukcia jestvujúcich v súlade s platnou STN
- dobudovanie chodníkov na trasách MK, u ktorých to šírkové pomery stavebnej čiary umožňujú (min. šírka chodníka 1,5 m)
- realizáciu upokojených komunikácií, čo predstavuje trasy miestnych komunikácií, u ktorých bude prednosť peších pred motorovou dopravou
- upraviť pešie priestranstvo v centrálnej časti obce v nadväznosti na objekt OcÚ a KD

† v oblasti cyklistickej dopravy je v návrhovom období potrebné zabezpečiť:

- v návrhovom období vybudovať cyklistické trasy v rozsahu obojstranné cyklistické pruhy (oddelené) po celej dĺžke jestvujúcej cesty III/0628 a III/06118 v zastavanom území obce
- navrhované cyklistické trasy na komunikáciách v obci a mimo zastavané územie
- cyklotrasu regionálneho významu v smere do Trnavy
- cyklotrasu regionálneho významu v smere do Pácu

† v oblasti statickej dopravy je potrebné zabezpečiť:

- pre potreby bytovej výstavby v rodinných domoch a bytových domoch garážovanie a odstavenie vozidiel v rámci RD A BD alebo samostatnými garážami resp. odstavnými spevnenými plochami na ich vlastných pozemkoch
- potrebu budovania parkovacích a odstavných plôch je nutné zabezpečiť v náväznosti na súčasný stav na všetkých miestach novovznikajúcich prevádzkárni, objektov občianskej vybavenosti, lokalít pre rekreáciu, výrobu a ostatných spoločenských aktivít - s ich riešením je potrebné uvažovať už pri schvaľovaní projektovej dokumentácie, v ktorej bude dodaný výpočet parkovacích miest
- v zmysle návrhu statickej dopravy je potrebné vytvoriť priestorové podmienky pre dobudovanie odstavných a parkovacích plôch na verejných priestranstvách, najmä v centrálnej časti obce:
  - v priestore ciest III/0628 a III/06118 v nadväznosti na zariadenie obč. vybavenosti, OcÚ
  - v priestore pred futbalovým štadiónom, pred športovými zariadeniami a športovo-rekreačnými zariadeniami
  - v nadväznosti na zariadenia kostola
  - v priestore pred cintorínom

† v oblasti hromadnej dopravy osôb je potrebné:

- všetky autobusové zastávky usporiadať v zmysle platnej STN (autobusové niky – zastavovanie mimo priebežného jazdného pruhu) a rekonštruovať tak, aby zodpovedali zvýšeným estetickým nárokom.

† v oblasti rozvoja služieb pre motoristov je potrebné:

- v návrhovom období vytvárať územno-technické podmienky pre budovanie zariadení služieb pre motoristov na príľahlých plochách k ceste III/0628 v zastavanom území obce (zariadenie stravovania, resp. ubytovania) využívané pre regionálnu dopravu

Dopravné zariadenia treba rekonštruovať v náväznosti na rekonštrukciu jestvujúcich miestnych komunikácií a navrhovaných nových záberových plôch a nových miestnych komunikácií.

*Rozdelenie do časových horizontov vyplýva z predpokladaných ekonomických aktivít a predpokladaného riešenia dopravných vzťahov v SÚ Majcichov.*

## 2. VODNÉ HOSPODÁRSTVO

*Zásady a regulatívy zahŕňajú opatrenia na riešenie koordinácie technickej infraštruktúry - vodného hospodárstva sídelnom útvare Majcichov.*

Z hľadiska rozvoja vodného hospodárstva (vodovod, kanalizácia) podľa zámerov územného plánu je potrebné **dodržiavať nasledovné zásady a regulatívy:**

† v oblasti zásobovania pitnou vodou bude potrebné v navrhovaných lokalitách zabezpečiť vypracovanie projektovej dokumentácie a následne realizovať výstavbu nového vodovodu

† pri návrhu vodovodu rešpektovať požiadavky potreby vody v zmysle STN

† zvýšený odber vody, nakoľko výdatnosť jestv. studne je  $Q = 6,0$  l/s, zabezpečiť vybudovaním ďalšieho vodného zdroja, alebo zabezpečiť prívod pitnej vody do obce zo skupinového vodovodu privedeného do obce Opoj

† je potrebné dokončiť výstavbu kanalizácie podľa vypracovanej PD

† pre navrhované lokality zabezpečiť vypracovanie projektovej dokumentácie

† dažďové vody odvádzať povrchovým spôsobom, návrh odvádzania zosúladiť s riešením miestnych komunikácií – rekonštrukcia, návrh nových komunikácií.

## 3. ENERGETIKA A OZNAMOVACIE VEDENIA

Z hľadiska rozvoja energetiky (elektro, plyn) a oznamovacích vedení podľa zámerov územného plánu je potrebné **dodržiavať nasledovné zásady a regulatívy:**

† obnovovať a rekonštruovať jestvujúcu primárnu VN i sekundárnu NN vzdušnú distribučnú sieť spolu s verejným osvetlením a v navrhovaných zástavbách riešiť tieto rozvody podľa vyhlášky MŽP SR č. 535/2002 Z. z. výlučne káblami v zemi

† treba uvažovať s preložkou jestvujúceho vzdušného 22 kV vedenia mimo navrhované zastavané územie

† preložku jestvujúceho vzdušného 22 kV vedenia je bezpodmienečne nutné realizovať káblom do zeme

† dobudovať celú distribučnú sieť, ako aj verejné osvetlenie i na navrhovaných plochách

† zabezpečiť vypracovanie PD plynofikácie v navrhovaných lokalitách

† v prípade potreby zabezpečiť vypracovanie dodatku Generelu plynofikácie obce s novými požiadavkami odberu plynu za spolupráce s dodávateľom – SPP, a.s. Bratislava

† zabezpečiť výstavbu rozvodov plynu v novonavrhovaných lokalitách

† zabezpečiť výstavbu oznamovacích vedení v novonavrhovaných lokalitách

## V. ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNO-HISTORICKÝCH HODNÔT

*V obci je potrebné chrániť a prezentovať objekty cenné z kultúrohistorického hľadiska. Zachovanie jestvujúcich kultúrohistorických objektov je prejavom rešpektu voči kultúrnemu dedičstvu.*

Z hľadiska významu zachovania kultúrohistorických hodnôt podľa zámerov územného plánu je potrebné **dodržiavať nasledovné zásady:**

† zachovať urbanistickú stopu pôvodnej zástavby sídla

† vytvoriť podmienky pre prezentáciu objektov a priestorov, ktoré sú ešte zachované a informujú o kultúrnom a stavebnom vývoji sídla

† vytvárať podmienky pre ochranu kultúrnych hodnôt - objektov zapísaných v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR a usmerňovať ich ďalšie využitie :

- Pamätná tabuľa J. Palárika
- Náhrobník J. Palárika
- Kríž (pri kostole)

† vytvárať podmienky pre zachovanie a chrániť objekty - architektonické pamiatky a solitéry, ktoré nie sú zapísané v ústrednom zozname pamiatkového fondu, ale majú nesporne historické a kultúrne hodnoty :

- Kaplnka Nanebovzatia Panny Márie na cintoríne (z roku 1697)
- Prícestný kamenný kríž so sv. Magdalénou (z roku 1807)
- Socha sv. Barborky (z roku 1750)
- Budova zdravotného strediska (neoklasicistický objekt z konca 19. st.)
- Pomník padlým v I. svetovej vojne (park pri kostole)

- Objekty z pôvodnej zástavby obce so zachovaným slohovým exteriérovým výrazom, napr. objekty v radovej zástavbe domy č. 83, 85, 87, 88, 89, 91, 92, 95, 103, 152, 196, 197.
- † pri obnove, dostavbe a novej výstavbe bude potrebné rešpektovať pôvodný vidiecky charakter zástavby a urbanistickej štruktúry – zohľadniť merítko pôvodnej štruktúry zástavby, zachovať typickú siluetu vidieckej zástavby i s ohľadom na dominantu obce – kostol
- † v prípade objektov v zlom technickom stave uprednostniť rekonštrukciu objektov (v odôvodnených prípadoch prestavbu)
- † k odstráneniu objektov pristupovať len v prípadoch závažného statického narušenia konštrukcie.
- † investor/stavebník si od pamiatkového úradu v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiada konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami (líniové stavby, budovanie komunikácií, bytová výstavba, atď.) z dôvodu, že stavebnou činnosťou, resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk ako aj k porušeniu dosiaľ neevidovaných archeologických pamiatok.
- † vylúčiť akúkoľvek stavebnú činnosť, vrátane inžinierskych sietí, z lokality "Hradisko" (SV od intravilánu obce), ktorá je evidovaná AÚ SAV Nitra ako archeologické nálezisko, kde sa nachádza významné hradisko z doby veľkomoravskej.

## VI. ZÁSADY A REGULATÍVY OCHRANY A VYUŽÍVANIA PRÍRODNÝCH ZDROJOV

*V riešenom území sa chránené ložiskové územia a dobývacie priestory nenachádzajú.*

*Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky vydalo dňa 25.11.2003 pod číslom 658/2003-7 rozhodnutie o určení prieskumného územia "Galanta - ropa a horľavý zemný plyn" na vykonávanie geologických prác v etape - vyhľadávacieho ložiskového geologického prieskumu vyhradených nerastov : ropa a horľavý zemný plyn. Prieskumné územie bolo určené na štyri roky. Hranica uvedeného prieskumného územia je vyznačená v grafickej časti.*

*Ďalej je v riešenom území hranicou vymedzené prieskumné územie "Trnava - ropa a horľavý zemný plyn" na vykonávanie geologických prác v etape - vyhľadávacieho ložiskového geologického prieskumu vyhradených nerastov : ropa a horľavý zemný plyn. Rozhodnutie o určení prieskumného územia č. 330/2004-7 vydalo Ministerstvo životného prostredia SR dňa 19.5.2004. Prieskumné územie je určené na štyri roky*

Pri realizácii zámerov územného plánu je v súvislosti s prieskumnými územiami potrebné dodržiavať nasledovné zásady a regulatívy :

† rešpektovať Rozhodnutie o určení prieskumného územia "Galanta - ropa a horľavý zemný plyn" vydané Ministerstvom životného prostredia SR pod č. 658/2003-7 zo dňa 25.11.2003

† rešpektovať Rozhodnutie o určení prieskumného územia "Trnava - ropa a horľavý zemný plyn" vydané Ministerstvom životného prostredia SR pod č. 330/2004-7 zo dňa 19.5.2004

## VII. ZÁSADY A REGULATÍVY VYTVÁRANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY

*Návrh riešenia zachováva jestvujúce plochy krajinnej vegetácie, navrhuje ich dokomponovanie a vytvorenie systému vegetácie pri zapojení všetkých prírodných atraktivít v krajine a sídle. Návrhy sú zamerané na stanovenie opatrení na elimináciu environmentálnych problémov územia a návrh ekologicky optimálneho využívania územia s cieľom zmiernenia, až odstránenia pôsobenia negatívnych faktorov a vychádzajú z RUSES okresu Trnava.*

V súvislosti so zlepšením ekologickej stability územia, treba pri realizácii zámerov územného plánu dodržiavať nasledovné zásady a regulatívy:

† elimináciu stresových faktorov v súvislosti s veľkým počtom chovaných zvierat v poľnohospodárskych podnikoch zabezpečiť rozdelením chovu na viaceré hospodárske dvory

† zazeleniť veľké plochy hospodárskych dvorov, priemyselných a skladových areálov bez zelene a vysadiť pásy izolačnej zelene okolo areálov

† v časti navrhovaných biocentier a biokoridorov zameniť ornú pôdu na trvalé trávnaté porasty a na nelesnú drevinovú vegetáciu

† obnoviť ekostabilizačné prvky tvorené nelesnou drevinovou vegetáciou – živé ploty, porasty popri poľných cestách, na hraniciach medzi honmi, budovať remízky

- † monokultúrne porasty borovice lesnej zmeniť na porasty zmiešané a postupne prejsť na lesné porasty potenciálnej prirodzenej vegetácie
- † znížiť ohrozenie pôdy vodnou eróziou budovaním pôdoochranných pásov zelene
- † sústrediť pozornosť na elimináciu sprievodných javov scelovania pozemkov do veľkých blokov ornej pôdy , rozčleniť veľké bloky ornej pôdy sieťou interakčných prvkov
- † využiť jednoznačné rozhrania (trvalé poľné cesty) na výsadbu sprievodnej zelene
- † stanoviť opatrenia na zamedzenie straty pôdy veternou eróziou
- † pri výsadbe zelene využiť pôvodné druhy drevín
- † oživiť ornú pôdu výsadbou solitérnych drevín na ornej pôde

## VIII. ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

### 1. OCHRANA ČISTOTY OVZDUŠIA

*Riešené územie nepatrí z hľadiska čistoty ovzdušia k zaťaženým oblastiam a nevyžaduje v tomto smere osobitnú ochranu. Územie sídelného útvaru je čiastočne pod vplyvom zdrojov, znečisťujúcich ovzdušie z trnavskej aglomerácie.*

V súvislosti so zabezpečením kvalitného životného prostredia z pohľadu ochrany a čistoty ovzdušia, treba pri realizácii zámerov územného plánu dodržiavať nasledovné zásady a regulatívy:

- † zabezpečovať u veľkých a stredných zdrojov znečistenia ovzdušia stálu ochranu ovzdušia v zmysle platnej legislatívy
- † podporovať dobudovanie ochrannej zelene okolo poľnohospodárskych areálov na zamedzenie nežiadúcich zápachov a podporovať postupnú úpravu vnútroareálových priestorov závodov poľnohospodárskej výroby
- † pre elimináciu znečistenia ovzdušia veternou eróziou bude potrebné využívať ochrannárske opatrenia- ozelenenie vodných tokov a zvyšovať podiel ekostabilizačných prvkov budovaním protieróznych zábran
- † zabezpečiť odstránenie negatívneho dopadu znečistenia ovzdušia z ciest III. tr. (liniové zdroje znečistenia ovzdušia exhalátmi z automobilovej dopravy) dobudovaním izolačnej zelene

### 2. OCHRANA KVALITY POVRCHOVÝCH A PODZEMNÝCH VÔD

*Riešené územie spadá do povodia Váhu. Katastrom obce preteká vodný tok Trnávka a Dudváh. Recipientom Trnávky je Dudváh. Správcom tokov je Slovenský vodohospodársky podnik š.p. OZ Piešťany, závod Povodia Dolného Váhu so sídlom v Šali.*

*V južnom cípe riešeného územia, pod Dolnodudvážskym kanálom sa nachádza malá Vodná plocha, ktorá vznikla po ťažbe štrkopieskov. Obec je zásobovaná pitnou vodou z vlastného vodného zdroja. Prvoradou hygienickou závadou v súčasnom období je, že obec nemá kompletne vybudovanú kanalizáciu. Časť obyvateľstva je na kanalizáciu (gravitačnú) napojená.*

V súvislosti so zabezpečením kvalitného životného prostredia z pohľadu ochrany kvality povrchových a podzemných vôd, treba pri realizácii zámerov územného plánu dodržiavať nasledovné zásady a regulatívy:

- † dobudovať kanalizáciu a verejný vodovod aj do navrhovaných lokalít
- † zabezpečiť odvádzanie a čistenie odpadových vôd v obci
- † zamedziť zachytávaniu odpadových vôd do nevyhovujúcich žump, živelnú likvidáciu
- † na zlepšenie situácie na ochranu vôd plošnými zdrojmi znečisťovania je potrebné zabezpečiť bezkontamináčny skladovanie exkrementov hospodárskych zvierat a ich racionálnu aplikáciu
- † pre elimináciu deflácie je potrebné zvyšovať podiel ekostabilizačných prvkov budovaním protieróznych zábran a zvýšiť podiel nelesnej stromovej a krovinej vegetácie pozdĺž vodných tokov

### 3. OCHRANA PÔDY

*Obec sa nachádza v intenzívne využívanej krajine. Pôvodné lesy a trvalé trávne porasty boli v historickom časovom slede premenené na ornú pôdu. Kataster obce tvorí otvorená poľnohospodárska krajina, s výbornými podmienkami pre poľnohospodársku výrobu, čo sa v minulosti odrazilo pri uplatňovaní poľnohospodárskej veľkovýroby scelovaním pozemkov a odstraňovaním rozptýlenej zelene. Takýmto nesprávnym hospodárením s pôdou sa podporila činnosť veternej erózie. V súčasnom období v katastri Majcichova nie sú zistené škodlivé účinky plošného znečistenia pôdy.*

V súvislosti so zabezpečením kvalitného životného prostredia z pohľadu ochrany pôdy, treba pri realizácii zámerov územného plánu **dodržiavať nasledovné zásady a regulatívy:**

- † zabezpečovať ochranu poľnohospodárskej pôdy proti pôsobeniu veternej a vodnej erózie zodpovednými osevnými postupmi
- † osevné postupy na poľnohospodárskej pôde prispôbiť pozdĺž tokov tak, aby boli pozemky osievané trvalými trávami a vhodnými krmovinami, s vysokou filtračnou schopnosťou
- † sledovať kvalitu poľnohospodárskej pôdy a kontrolou zamedziť jej znehodnocovaniu.
- † venovať pozornosť správne hospodáreniu s pôdnou vlhkosťou, hnojeniu a agrochemickým opatreniam.

#### **4. ODPADOVÉ HOSPODÁRSTVO**

*Kvalita životného prostredia sa stále vo väčšej miere stáva prvoradou záležitosťou a ukazovateľom životnej úrovne.*

V súvislosti so zabezpečením kvalitného životného prostredia z pohľadu odpadového hospodárstva, treba pri realizácii zámerov územného plánu **dodržiavať nasledovné zásady a regulatívy:**

- † zber, odvoz a likvidovanie odpadu zabezpečovať v rámci celého sídelného útvaru v potrebnom rozsahu príslušným podnikateľským subjektom v súlade s platnou legislatívou
- † vytvoriť priestorové a organizačné podmienky na separovaný zber odpadu – vytriediť druhotné suroviny
- † vytvoriť priestorové podmienky na zriadenie zberných miest, resp. zberných dvorov

#### **IX. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE**

*Zastavané územie obce platné k 1.1.1990 je riešením územného plánu rozšírené o vymedzené rozvojové plochy. V grafickej časti je toto územie vyčlenené "novonavrhovanou hranicou zastavaného územia".*

**Pri uplatňovaní záverov z riešenia územného plánu v rozvoji obce je potrebné :**

- † rešpektovať hranice zastavaného územia platné k 1.1.1990 rozšírené v zmysle platnej legislatívy o vymedzené rozvojové plochy v zmysle návrhu ÚPN O
- † zabezpečiť prerokovanie úpravy rozsahu zastavaného územia v zmysle platnej legislatívy a jej zaznačenie do príslušných podkladov

#### **X. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ**

*V riešenom území sa vymedzujú ochranné pásma jestvujúcich trás nadradených systémov dopravného a technického vybavenia, ktoré sú stanovené príslušnými platnými STN a zároveň ochranné pásma, ktoré vyplývajú z osobitných predpisov.*

##### **1. OCHRANNÉ PÁSMO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA**

Pre cestné komunikácie v nezastavanom území obce platia ochranné pásma v zmysle zákona č.135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov a vykonávacej vyhlášky k zákonu o pozemných komunikáciách č. 35/84 Zb..

- cesty III. triedy v nezastavanom území obce 20 m od osi vozovky

V zastavanom území obce ochranné pásma pozdĺž komunikácií platia v zmysle vyhlášky pre civilnú obranu pre prejazdnosť komunikácie a proti zavaleniu (zák. č. 42/94 Zb. s vykonávacími vyhláškami) o civilnej obrane. Šírka OP =  $(v_1 + v_2)/2 + 6$ .

##### **2. OCHRANNÉ PÁSMO TECHNICKÉHO VYBAVENIA**

###### **2.1. Vodné hospodárstvo.**

Ochranné pásma kanalizácie a vodovodu sú stanovené zákonom č. 442/2002 Z.z. :

- do DN 500 mm 1,5 m obojstranne

Ochranné pásmo vodného zdroja HMŠ – 1 – PHO 1 stupňa je stanovené v tvare štvorca o dĺžke strany 20 m (400 m<sup>2</sup>). Skutočné PHO 1. stupňa tvorí oplotený areál s plochou 642 m<sup>2</sup>.

Cez katastrálne územie obce Majcichov pretekajú vodné toky –Trnávka, Parná (na hranici k.ú.), Dudváh, Dolný Dudváh a Dernodudvážsky kanál. Ochranné a prístupové pásma vodných tokov je 6 m od brehovej čiary pre manipulačné a požiarne vozidlá.

## 2.2. Energetika a oznamovacie vedenia.

Pri výstavbe treba rešpektovať ochranné pásma elektroenergetických zariadení podľa zákona č. 656/2004 Z. z. o energetike. Ochranné pásmo **vonkajšieho elektrického vedenia** je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča. Táto vzdialenosť je:

- a) 10 m pri napätí do 35 kV vrátane, v súvislých lesných priesekoch 7 m,
- b) 15 m pri napätí od 35 kV do 110 kV vrátane,
- c) 25 m pri napätí od 220 kV do 400 kV vrátane.

Vonkajšie vedenie NN sa nechráni ochrannými pásmami, pri práci v jej blízkosti platia predpisy príslušných STN.

Ochranné pásmo **podzemného elektrického vedenia** je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného kábla. Táto vzdialenosť je 1 m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky.

Ochranné pásmo **transformovne 22/0,4 kV** je vymedzené vzdialenosťou 10 m od jej konštrukcie. Táto vzdialenosť môže byť na základe výnimky primerane znížená (napr. pri kioskovom type).

Ochranné pásma **plynovodov** sú vymedzené zákonom č. 656/2004 Z. z.. Pre rozvody vedené vo voľnom teréne a v nezastavanom území sa vymedzujú ochranné pásma obojstranne od osi plynovodu.

- NTL plynovod a plynovodné prípojky  
v zastavanom území obce - 1 m obojstranne
- regulačné stanice plynu - 8 m
- plynovod a plyn. príp. do DN 200 - 4 m obojstranne

### Bezpečnostné pásmo podľa zákona č. 656/2004 Z.z.

- VTL plynovodná prípojka DN 100, PN 25 - 20 m obojstranne
- VTL plynovod DN 100, PN 25 - 20 m obojstranne

Ochranné pásma **oznamovacích vedení** sú vymedzené v zmysle zákona č. 610/2003 Z.z. o elektronických komunikáciách v znení nesk. predpisov.

- oznamovacie vedenia -1 m od vedenia obojstranne, 2 m nad a pod vedením
- diaľkové káble DM konštrukcie -1,5 m od vedenia obojstranne, 1 m nad a pod káblom

## 3. OSTATNÉ OCHRANNÉ PÁSMÁ

Ochranné pásma od zdrojov možného znečistenia (pásma hygienickej ochrany) stanovuje hlavný hygienik na základe posúdenia stavu, podmienok a na podklade vnútorných smerníc. Pre lokálne zdroje boli pre jednotlivé prevádzky stanovené nasledovné ochranné pásma:

- vojenský objekt - 20 m od objektu bez výstavby  
- 100 m od objektu výstavba so súhlasom VS (cestou MO SR, SAMaV)
- cintoríny - 50 m od oplotenia areálu
- hov. dobytok (areál FARMA FRESH, a.s.) - 450 m od objektov živočíšnej výroby voči obytnému územiu

## 4. CHRÁNENÉ ÚZEMIA

V záujmovom území sa ochrana prírody a krajiny zabezpečuje v zmysle zákona NR SR č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny. Na celom území platí prvý stupeň ochrany. *Osobitne chránené časti prírody s vyšším stupňom ochrany sa tu nenachádzajú. Celý kataster obce Majcichov je súčasťou navrhovaného Chráneného vtáčieho územia Pusté Úľany - Zeleneč (NATURA 2000).*

*Na hranici riešeného územia sa nachádza CHA Vlčkovský háj vyhlásený ako Chránený prírodný vtvor Vlčkovský háj rozhodnutím OÚŽP/ŠOP/221/94 v roku 1994. Vyhláškou MŽP SR č. 293/1996 Z. z. bol zaradený do kategórie chránený areál. Hranica navrhovaného chráneného areálu je zakreslená vo výkrese číslo 7 OCHRANA PRÍRODY A TVORBA KRAJINY.*

*V riešenom území sa chránené ložiskové územia ani dobývacie priestory nenachádzajú.*

## XI. PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIE POZEMKOV, NA ASANÁCIU A NA CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY

*Plochy pre verejnoprospešné stavby sú vymedzené riešením územného plánu ako plochy verejného záujmu, ktoré obmedzujú vlastnícke práva a podriaďujú ich záujmom spoločnosti.*



V zastavanom území obce sú vymedzené najmä jestvujúcimi a novonavrhovanými verejnými priestranstvami a priestranstvami kde sa bude realizovať výstavba verejného dopravného vybavenia, rozvody verejného technického vybavenia ako aj konečná úprava týchto priestorov :

- plochy pre realizáciu objektov nekomerčnej občianskej vybavenosti
- plochy pre vytváranie priestorov pre verejný šport a rekreáciu
- plochy pre vytváranie verejnej a izolačnej zelene
- plocha pre vytvorenie zberného dvoru odpadu
- plochy pre úpravu smerových oblúkov a napojenia MK (zberná komunikácia)
- plochy pre miestne obslužné a účelové komunikácie, komunikácie pre peších, chodníky a parkoviská a dopravné zariadenia - mosty
- priestor v zastavanom území na osadenie novej resp. preloženej transformačnej stanice
- pridružený priestor popri komunikácii na káblové rozvody NN a VN v zemi
- priestor v zastavanom i nezastavanom území na preložku vzdušného 22 kV vedenia.
- priestor na osadenie stožiarov verejného osvetlenia a rozvodných istiacich skriň
- plochy na realizáciu verejného vodovodu a kanalizácie s čerpacími stanicami
- plochy na realizáciu rozvodov plynu a oznamovacích vedení

Na asanáciu sa riešením územného plánu v zastavanom území nevymedzujú žiadne plochy.

Plochy pre verejnoprospešné stavby mimo zastavaného územia obce sú vymedzené v zmysle Regionálneho územného systému ekologickej stability okresu Trnava (2002) :

- rBK Parná 5 – regionálny biokoridor potok Parná
- rBK Trnávka 7 – regionálny biokoridor potoka Trnávka
- rBK Dudváh 4 – regionálny biokoridor Dudváhu
- rBK Dudváh 5 – regionálny biokoridor Dolný Dudváh

Medzi plochy VPS zaraďujeme v zmysle návrhu aj :

- miestny biokoridor mBK1 ktorý je tvorený Dolnodudvážskym kanálom a brehovými porastami

Stanovenie plôch pre verejnoprospešné stavby z pohľadu konkrétnych parciel bude v následnej územnoplánovacej dokumentácii na úrovni územného plánu zóny.

## **XII. NASLEDOVNÁ ÚZEMNOPLÁNOVACIA DOKUMENTÁCIA**

V súlade s § 12 odsek 1/ Stavebného zákona bude potrebné na určenie zásad a regulatívo podrobnejšieho priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, stavieb a verejného dopravného a technického vybavenia, umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch a ich zastavovacích podmienok, nevyhnutnej vybavenosti stavieb a ich napojenie na verejné dopravné a technické vybavenie. Po schválení územného plánu obce, bude potrebné zabezpečiť vypracovanie územných plánov zón týchto vymedzených častí územia obce :

- obytná zóna v lokalite Za ihriskom (1)
- obytná zóna v lokalite Pri mlyne (2)
- obytná zóna v lokalite Horné záhrady (3)

Čiastkové problémy v území v ostatných lokalitách budú riešené formou územnoplánovacích podkladov - urbanistickými štúdiami.

## **XIII. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY**

### **1. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY VYPLÝVAJÚCE Z ÚPN VÚC**

Z Nariadenia vlády SR zo 7. apríla 1998, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť územného plánu veľkého územného celku "Trnavský kraj" v znení nariadenia vlády č. 111 z 12. marca 2003 vyplynulo pre obec Majcichov, že verejnoprospešnými stavbami sú tieto stavby:

- vybudovanie kanalizácie (1) a čistiarne odpadových vôd v obci

Výstavba kanalizácie v obci priamo naväzuje na výstavbu spoločného kanalizačného zberača Združenia obcí. Cez obec (cesta III/0628) je vedený tlakový kanalizačný zberač „I – 2“. Spoločný kanalizačný zberač odvádza splaškové odpadové vody do ČOV Trnava v Zelenči.

### **2. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY VYPLÝVAJÚCE Z ÚPN OBCE**

Riešením ÚPN O Majcichov boli vymedzené verejnoprospešné stavby, ktoré podporujú rozvoj obce a zabezpečujú ochranu kvalitného životného prostredia a ekologickú stabilitu v území.

## 2.1. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY PRE SOCIÁLNU STAROSTLIVOSŤ A NEKOMERČNÚ VYBAVENOSŤ

- areál sociálnej starostlivosti (za zdr. strediskom) (2)

## 2.2. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY PRE ŠPORT A REKREÁCIU

- jestvujúci športový areál - rozšírenie (3)

## 2.3. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY PRE SÍDELNÚ A KRAJINNÚ VEGETÁCIU

- verejná zeleň - parčík za obecným úradom (4)
- verejná zeleň na plochách rekultivovanej skládky (5)
- verejná zeleň na pridružených plochách k športovému areálu (6)
- verejná zeleň v jednotlivých lokalitách a verejná zeleň rozptýlená (7)
- izolačná zeleň okolo výrobných areálov (8)
- izolačná zeleň pozdĺž štátnych ciest a miestnych komunikácií (9)
- funkčné prvky ÚSES :
  - regionálny biokoridor **rBK Parná 5** – regionálny biokoridor potok Parná (10)
  - regionálny biokoridor **rBK Trnávka 7** – regionálny biokoridor potoka Trnávka (11)
  - regionálny biokoridor **rBK Dudváh** – regionálny biokoridor Dudváhu (12)
  - miestny biokoridor **mBK1** - Dolnodudvážsky kanál a brehové porasty (13)
- interakčné prvky plošné - plochy nelesnej drevinovej vegetácie a vyhradenej verejnej zelene (14)
- interakčné prvky líniové - aleje pri komunikáciách a pásy izolačnej zelene okolo priemyselných areálov a hospodárskych dvorov (15)

## 2.4. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY PRE VEREJNÉ DOPRAVNÉ A TECHNICKÉ VYBAVENIE

*Tieto verejnoprospešné stavby musia byť spracované v podrobnejšej dokumentácii s predpokladanými investičnými prostriedkami, prerokované a schválené. Následne budú použité ako podklad pre vyvlastňovacie konanie, zmeny vlastníkov pozemkov a vyňatia z PP.*

- úprava smerových oblúkov na zbernej komunikácii B3 (16)
- novonavrhovaná sieť miestnych obslužných komunikácií funkčných C3, D1 (vrátane účelových) (17)
- rekonštrukcie jestvujúcich obslužných komunikácií na funkčnú triedu C3, D1 (vrátane účelových) (18)
- úprava dopravného priestoru ulíc (vozovka, chodníky, zeleň) (19)
- vybudovanie parkovísk (20)
- úprava a rekonštrukcia mostov cez vodný tok (21)
- vybudovanie autobusových zastávok s prísľušenstvom (22)
- rekonštrukcia autobusových zastávok s prísľušenstvom (23)
- vybudovanie dopravných plôch a prístupových ciest pre rekreačno-športové lokality (24)
- vodovodná sieť v novonavrhovaných lokalitách (25)
- splašková kanalizácia s čerpacími stanicami v jestvujúcich i novonavrhovaných lokalitách (26)
- NTL rozvody plynu v novonavrhovaných lokalitách (27)
- preložka vzdušného vedenia VN (28)
- výstavba a rekonštrukcia elektrickej siete NN a VN (29)
- výstavba a rekonštrukcia elektrických transformačných staníc (30)
- výstavba a rekonštrukcia verejného osvetlenia (31)
- oznamovacie vedenia v novonavrhovaných lokalitách (32)

Ing. arch. Eva Krupová  
autorizovaný architekt

V Trnave, júl, 2005