

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE
MAJCICHOV

ZMENA 04/2008

ČISTOPIS

C/ ZÁVÄZNÄ ČÄST'

OBSTARÄVATEĽ :
OBEC MAJCICHOV

JÜN, 2008

(Závazná časť ÚPN obce Majcichov je vypracovaná v znení ZMENY 01, DOPLNKU 02/2007, ZMENY 03/2008 a ZMENY 04/2008 ÚPN obce Majcichov. V texte sú jednotlivé zmeny vyznačené **tučnou kurzívou**, dopĺňujúci text z pôvodnej Závaznej časti ÚPN bol vynechaný.)

OBSAH ZÁVÄZNEJ ČASTI

TEXTOVÄ ČÄŤ

	strana
C. NÄVRH ZÄVÄZNEJ ČASTI V ZNENÍ ZMIEN 01- 04/2008 ÚPN OBCE	3
I. ZÄSADY A REGULÄTÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA	3
II. PODMIENKY NA VYUŽITIE NAVRHOVANÝCH FUNKČNÝCH PLÔCH	3
1. OBYTNÉ PLOCHY	3
2. PLOCHY KOMERČNEJ VYBAVENOSTI A SLUŽIEB	4
3. PLOCHY VÝROBY	6
4. PLOCHY ŠPORTU A REKREÁCIE	7
5. PLOCHY ZELENE	8
III. ZÄSADY A REGULÄTÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA	9
IV. ZÄSADY A REGULÄTÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA	10
1. VEREJNÉ DOPRAVNÉ VYBAVENIE	10
2. VODNÉ HOSPODÄRSTVO	11
3. ENERGETIKA A OZNAMOVACIE VEDENIA	12
V. ZÄSADY A REGULÄTÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNO-HISTORICKÝCH HODNÔT	12
VI. ZÄSADY A REGULÄTÍVY OCHRANY A VYUŽÍVANIA PRÍRODNÝCH ZDROJOV	13
VII. ZÄSADY A REGULÄTÍVY VYTÄVARANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY	13
VIII. ZÄSADY A REGULÄTÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE	15
1. OCHRANA ČISTOTY OVZDUŠIA	15
2. OCHRANA KVALITY POVRCHOVÝCH A PODZEMNÝCH VÔD	15
3. OCHRANA PÔDY	15
4. ODPADOVÉ HOSPODÄRSTVO	15
IX. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE	16
X. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÄSIEM A CHRÄNENÝCH ÚZEMÍ	16
1. OCHRANNÉ PÄSMA DOPRAVNÉHO VYBAVENIA	16
2. OCHRANNÉ PÄSMA TECHNICKÉHO VYBAVENIA	16
2.1. Vodné hospodÄrstvo	16
2.2. Energetika a oznamovacie vedenia	16
3. OSTATNÉ OCHRANNÉ PÄSMA	17
4. CHRÄNENÉ ÚZEMIA	17
XI. PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIE POZEMKOV, NA ASANÄCIU A NA CHRÄNENÉ ČÄSTI KRAJINY	17
XII. NASLEDOVNÄ ÚZEMNOPLÄNOVACIA DOKUMENTÄCIA	18
XIII. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY	18
1. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY VYPLÝVAJÚCE Z ÚPN VÚC	18
2. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY VYPLÝVAJÚCE Z ÚPN OBCE	18
2.1. Verejnoprospešné stavby pre sociÄlnu starostlivosť a nekomerčnú vybavenosť	18
2.2. Verejnoprospešné stavby pre šport a rekreáciu	18
2.3. Verejnoprospešné stavby pre sidelnú a krajinnú vegetáciu	18
2.4. Verejnoprospešné stavby pre verejné dopravné a technické vybavenie	19

GRAFICKÄ ČÄŤ

8 SCHÉMA ZÄVÄZNÝCH ČÄSTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB M 1 : 5 000

C. NÄVRH ZÄVÄZNEJ ČÄSTI - - REGULÄTÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA

I. ZÄSADY A REGULÄTÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

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

1. OBYTNÉ PLOCHY

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 REGULÄTÍVY 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 nenarušajúce 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., **Dolné lúky** (Zmena 03/2008), Pod kostolom, Za Čepeňom, Horné záhrady, Záhumienky I., Pri mlyne, **Horné lúky** (Zmena 01/2006), **(lokality Za ihriskom preradená do výhľadu)** (ZMENA 03/2008)

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 upravenou 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 nenarušajúce obytné prostredie
- † zákaz umiestňovania výroby, skladov, prevádzok a všetkých činností s negatívnymi dopadmi na funkciu bývania

Nové lokality :

Pri škole I., Pri škole II. **(vypúšťa sa lokalita Horné lúky)** (ZMENA 01/2006)

2. PLOCHY KOMERČNEJ VYBAVENOSTI A SLUŽIEB

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 (potravínárske 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
- † **vytvoriť podmienky pre vytvorenie polyfunkčného areálu pri Priemyselnej zóne I. v lokalite Deviatky** (ZMENA 04/2008)

B/ CHARAKTERISTIKA A REGULATÍVY VYUŽITIA NAVRHOVANÝCH PLÔCH 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.

(ZMENA 04/2008)

B1 – A Komerčná vybavenosť Polyfunkčný areál pri PZ I. - Majcichov

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

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

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

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

† na území je potrebné realizovať verejné priestory s plošnou zeleňou a vzrastlou líniovou izolačnou zeleňou

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

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

Doplňujúce regulatívy a limity :

† *Index zastavanosti* $\leq 0,15$

† *Index zelených plôch* $\geq 0,60$

† *Podlažnosť* ≤ 4 N.P.

† *Max. výška atiky stavieb* = 16,0 m nad terénom

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 elektroinštalácií 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

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

† **vytvoriť územné podmienky pre Priemyselnú zónu I. v lokalite Deviatky v súlade s platnou legislatívou (ZMENA 04/2008)**

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)

(ZMENA 04/2008)

C2 – A Priemyselná výroba – Priemyselná zóna I. - Majcichov

Plochy určené na vytváranie nezávadných podnikateľských výrobných činností, výrobných prevádzok a areálov logistiky. Na území musí byť dodržaná ekologická nezávadnosť výrobných aktivít a zabezpečená izolačná ochranná zeleň.

† **plochy zariadení nezávadných výrobných prevádzok, ľahkého priemyslu, elektrotechnického priemyslu, logistiky a skladových priestorov bez negatívnych vplyvov na životné prostredie**

† **možnosť umiestňovať zariadenia príslušnej administratívy, ubytovacie a zdravotnícke zariadenia pre zamestnancov**

† **na území je potrebné realizovať priestory s upravenou plošnou a líniovou vzrastlou izolačnou zeleňou**

† k výrobným a skladovým objektom patria plochy technickej vybavenosti a príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie, parkovacie plochy pre zamestnancov, zastávky SAD

† v areáloch zákaz umiestňovania bytovej výstavby (HBV, IBV), občianskej vybavenosti, športu a rekreácie

Doplňujúce regulatívy a limity :

† Index zastavanosti (výrobné objekty) $\leq 0,55$

† Index zelených plôch $\geq 0,15$

† Podlažnosť ≤ 4 N.P.

† Max. výška atiky stavieb = 15,0 m nad terénom

4. PLOCHY ŠPORTU A REKREÁCIE

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 športovo-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

† možnosť umiestňovať zariadenia slúžiace rekreácii a cestovnému ruchu, detské ihriská

† 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

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

† podporovať rozvoj sídelnej vysokej zelene v obci s dendrologicky hodnotnými druhmi

† ostatné plochy verejnej zelene tvorenej zbytkami pôvodnej vegetácie dopĺňať zámerne vysadenou vegáciou

† 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

† **zabezpečiť vytvorenie izolačnej zelene v Priemyselnej zóne I. -Majcichov (ZMENA 04/2008)**

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 narušali 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 priláhlych 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

(ZMENA 04/2008)

E3 Izolačná zeleň

Územie určené pre vytváranie plôch s nízkou a vysokou izolačnou zeleňou a ochrannou zeleňou (pásy stromov s podrastom krov)v dotyku s obytným územím, s hygienickou funkciou, na ochranu životného prostredia vrátane plôch na budovanie technických opatrení (protihlukové steny).

† na území je možné realizovať nevyhnutné zariadenia technického vybavenia územia, verejné priestory s obslužnými komunikáciami, priestormi pre peších a cyklistické komunikácie (cyklotrasy)

† na plochách izolačnej zelene pozdĺž komunikácií možnosť umiestňovať zariadenia slúžiace ako doplnkové zariadenia dopravy a dopravných služieb (odpočívadlá, ČSPHM...) a nevyhnutné plochy ich technického zázemia a objekty hromadných odstavných a garážovacích zariadení

† zákaz umiestňovania hlavných funkcií t.j. bývania, občianskej vybavenosti, výroby, skladov, výrobných služieb a ostatných činností, ktoré by plošne obmedzovali funkčné plochy izolačnej a ochrannej zelene.

III. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO 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, odstavné 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

1. VEREJNÉ DOPRAVNÉ VYBAVENIE

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

† **rekonštrukciu** cesty **III/06118** v kategórii C 7,5/60, vrátane vybudovania chodníka a komunikácie pre cyklistov napojené na zastavané územie obce (ZMENA 04/2008)

† **chrániť plochu na umiestnenie okružnej križovatky ciest III/06118 v k.ú. obce Majcichov a prepojovacej cesty kategórie III-C 22,5/80 v k.ú. obce Zeleneč s priemerom 80m (DOPLNOK 02/2007)**

† 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 **v zastavanom území obce a v náväznosti na priemyslené zóny mimo zastavané územie obce (ZMENA 04/2008)**

- **chrániť plochu pre umiestnenie trasy chodníka pre peších pozdĺž cesty III/06118 od hranice zastavaného územia obce po okružnú križovatku na ceste III/06118 (DOPLNOK 02/2008)**

- 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 náväznosti 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

s prepojením na priemyselné zóny aj mimo zastavané územie obce (ZMENA 04/2008)

- *chrániť plochu pre umiestnenie trasy cyklistického chodníka pozdĺž cesty III/06118 od hranice zastavaného územia obce po okružnú križovatku na ceste III/06118 (DOPLNOK 02/2008)*
 - 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 návaznosti 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
 - **zabezpečiť zriadenie obojstrannej zastávky pri odbočení k PZ I. Majcichov pri ceste III/06118 (ZMENA 04/2008)**
- † v oblasti rozvoja služieb pre motoristov je potrebné:
- v návrhovom období vytvárať územno-technické podmienky pre budovanie zariadení služieb pre motoristov na priláhlych plochách k ceste III/0628 v zastavanom území obce (zariadenie stravovania, resp. ubytovania) využívané pre regionálnu dopravu
- † v oblasti dopravných objektov je potrebné (ZMENA 04/2008) :
- **z dôvodu zvyšujúcich sa nárokov dopravy v návrhovom období prehodnotiť stav jestvujúcich mostov a následne riešiť ich rekonštrukciou**
 - **zároveň je potrebné spolupracovať pri zabezpečení nového mosta na obchvatovej komunikácii (v k. ú. Opoj).**

2. VODNÉ HOSPODÁRSTVO

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 $Q = 6,0 \text{ l/s}$, zabezpečiť vybudovaním ďalšieho vodného zdroja, alebo zabezpečiť privod 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

† **chrániť plochu pre vybudovanie nového hlavného a záložného prívodu VN 2x – 22 kV z existujúcej PpTS Trnava do navrhovanej spínacej stanice v k.ú. Voderady, čiastočne vedeného v koridore ochranného pásma existujúceho vedenia VN 110 kV – časť vedenia prechádza k.ú. obce Majcichov (DOPLNOK 02/2008)**

† **chrániť plochu pre umiestnenie nového VTL prívodu DN 100 z existujúceho VTL plynovodu DN 300 PN25 Šaľa – Trnava. Ochranné pásmo navrhovaného VTL plynovodu vymedziť na 10 m od osi potrubia – časť VTL prívodu prechádza cez k.ú. obce Majcichov (DOPLNOK 02/2008)**

† **chrániť plochu pre umiestnenie novej VTL prípojky DN 100 z existujúceho VTL plynovodu DN 100, ktorým je napájaný výrobný závod Samsung. (ZMENA 04/2008)**

V. ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNO-HISTORICKÝCH HODNÔT

Z hľadiska významu zachovania kultúrnohistorických 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)

- Pricestný 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 **Krajského** pamiatkového úradu **Trnava** 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 (ZMENA 03/2008)

† 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

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

† **nerespektovať** 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 (ZMENA 04/2008)

† **nerespektovať** 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 a **zmene č. 1 rozhodnutia č. 687/2005-7 zo dňa 18.8.2005** (ZMENA 01/2006)

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

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

† **chrániť plochu pre výsadbu líniovej zelene v šírke max. 10m pozdĺž prepojovacej cesty kategórie III – C 22,5/80 k funkčnej ploche priemyselnej výroby na k.ú. Voderady (DOPLNOK 02/2008)**

† 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 sceľovania 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

† **rešpektovať a dodržiavať zakázané činnosti na území navrhovaného CHVÚ Úľanská mokrad' (v zmysle návrhu vyhlášky MŽP SR, ktorou sa vyhlasuje Chránené vtáčie územie Úľanská mokrad'), ktoré môžu mať negatívny vplyv na predmet ochrany navrhovaného chráneného vtáčieho územia (ZMENA 03/2008)**

† **funkčnosť regionálnych biokoridorov Dudváh a Trnávka zabezpečiť rešpektovaním ich ochrany pred zástavbou (neumiestňovať budovy, oplotenia a iné bariérové prvky a stavebné zámery) (ZMENA 03/2008)**

† rešpektovať minimálnu šírku biokoridorov Trnávka a Dudvák, ktorá v zmysle Metodiky pre vypracovávanie ÚSES stanovuje minimálnu šírku regionálneho biokoridoru pre mokrad'ové biotopy 40 m a lokálneho biokoridoru 20 m (minimálna vzdialenosť zástavby od týchto prvkov RÚSES) a tým zabezpečiť ochrannú zónu biokoridorov, ktorá bude tlmiť negatívne pôsobenie novej sídelnej štruktúry na brehové porasty (ZMENA 01/2006, 03/2008, 04/2008)

† rozvojové zámery nelokalizovať na úkor prvkov ÚSES a území s existujúcou krajinou zeleňou, čo by viedlo k likvidácii tejto zelene

† minimalizovať zábery poľnohospodárskej pôdy a výrub drevín (ZMENA 03/2008)

† rešpektovať ekologicky významné segmenty krajiny ako vodné toky, plochy lesných porastov, plochy verejnej zelene a drevinovej vegetácie v zastavanom území ako aj mimo zastavaného územia (ZMENA 03/2008)

† v riešených lokalitách zachovať interakčné prvky (remízky, vetrolamy, mokrad'ové plochy, zeleň mimo navrhovaných stavebných objektov) (ZMENA 03/2008)

† v prípade nevyhnutného odstránenia porastov rastúcich mimo les zabezpečiť náhradnú výsadbu, prípadne finančnú kompenzáciu v zmysle zákona určenú na rozvoj obecnej zelene (ZMENA 03/2008)

† minimalizovať vplyv výstavby na existujúcu zeleň, zabezpečiť zachovanie existujúcej krajinnej zelene, nepoškodzovať dreviny a ich koreňové systémy (ZMENA 03/2008)

† zabezpečiť vypracovanie, realizáciu a kvalitnú odbornú údržbu následných sadových úprav (ZMENA 03/2008)

† územne vymedziť účelovú izolačnú zeleň, ktorá by mala byť navrhnutá pri všetkých lokalitách, ktoré sú z hľadiska charakteru, funkčného využitia a priestorovej blízkosti nezlučiteľné (výrobná alebo dopravná funkcia v protiklade s obytnou, resp. rekreačnou funkciou, protiklad IBV a bytových domov - nežiaduce vizuálne prepojenie) bez kolízie s podzemnými, resp. vzdušnými koridormi inžinierskych sietí (ZMENA 03/2008)

† návrh nových komunikácií podmieňovať územnou rezervou pre funkčnú líniovú stromovú a kríkovú zeleň resp. areálovú sprievodnú zeleň bez kolízie s podzemnými, alebo vzdušnými koridormi inžinierskych sietí, s využitím existujúcich lesných porastov a krajinnej zelene, s možnosťou vytvorenia pešej a cyklistickej komunikácie (ZMENA 01/2006, 03/2008)

† pri návrhoch nových obytných súborov zabezpečiť územnú rezervu pre funkčnú uličnú (stromovú a kríkovú) zeleň bez kolízie s podzemnými alebo vzdušnými koridormi inžinierskych sietí (ZMENA 03/2008)

† zabezpečiť výsadbu izolačnej zelene - hustého pásu stromov s podrastom krov po celom vonkajšom obvode Priemyselnej zóny I. na optické, akustické, prašné a bariérové odizolovanie novovzniknutého komplexu od okolitého prostredia CHVÚ, (ZMENA 04/2008)

† zabezpečiť výsadbu drevín aj medzi jednotlivými budovami v Priemyselnej zóne I. (pokiaľ to priestorové podmienky umožnia) (ZMENA 04/2008),

† zabezpečiť zviditeľnenie celých sklenených plôch vertikálnymi štruktúrami – na všetky sklá (okná, sklenené výplne) v areáli je potrebné nalepiť z vonkajšej strany z matného netransparentného materiálu niekoľkokocentimetrové pásy striedavo tmavej a svetlej farby zvisle od vrchného až po spodný okraj skla, vzdialenosť medzi jednotlivými pásmi by mala byť okolo 10 - 15 cm, resp. nalepiť na sklenené plochy aj iné predmety, ktoré môžu upozorniť preletujúce vtáky na prekážku (ZMENA 04/2008)

† dôsledne uplatňovať a realizovať všetky zásady, regulatívy a opatrenia navrhované v stiah, týkajúcich sa ochrany prírody a krajiny (ZMENA 03/2008).

† v prípade realizácie zámeru v riešení ZMENY 04/2008 je potrebné ako náhradu za potravinové biotopy a záber poľnohospodárskej pôdy v navrhovanom CHVÚ uplatniť kompenzačné opatrenia navrhované v štúdiu „Vplyv výstavby Priemyselnej zóny Majcichov na CHVÚ Úľanská mokrad' a návrh kompenzačných opatrení“ (Darolová, Chavko, Bratislava, máj 2008), cieľom ktorých je redukcia negatívnych vplyvov výstavby priemyselnej zóny, kompenzácia záberu územia a zlepšenie priaznivého stavu biotopov vtákov - predmetu ochrany CHVÚ (ZMENA 04/2008)

VIII. ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

1. OCHRANA ČISTOTY OVZDUŠIA

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 vnútro areálových 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. (líniové zdroje znečistenia ovzdušia exhalátmi z automobilovej dopravy) dobudovaním izolačnej zelene

2. OCHRANA KVALITY POVRCHOVÝCH A PODZEMNÝCH VÔD

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 bezkontaminačné 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

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

† oševné postupy na poľnohospodárskej pôde prispôsobiť 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

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

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 a jeho ZMENY 01/2006 (ZMENA 01/2006), ZMENY 03/2008 (ZMENA 03/2008) a v zmysle návrhu ZMENY 04/2008 (ZMENA 04/2008)

† zabezpečiť prerokovanie úpravy rozsahu zastavaného územia v zmysle platnej legislatívy a jej zaznačenie do príslušných podkladov

X. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ

1. OCHRANNÉ PÁSMA 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 PÁSMA 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 m²). Skutočné PHO 1. stupňa tvorí oplotený areál s plochou 642 m².

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, resp. vzdušnej päty hrádze dotknutých tokov pre manipulačné a požiarne vozidlá. (ZMENA 03/2008)

Ochranné pásmo vodného toku Dudváh v dotyku s lokalitou A1-12 Horné lúky je min. 5 m od vzdušnej päty hrádze, resp. od brehovej čiary. Situovanie rodinných domov v tejto lokalite je možné vo vzdialenosti min. 12 m od vzdušnej päty hrádze, resp. od brehovej čiary. (ZMENA 01/2006)

Je potrebné rešpektovať zákon o vodách č. 364/2004 Z. z. a príslušné platné normy STN (ZMENA 03/2008)

Akúkoľvek investorskú činnosť a výsadbu porastov v dotyku s tokmi je potrebné odsúhlasit' s SVP, š.p. (ZMENA 03/2008)

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:

- 10 m pri napätí do 35 kV vrátane, v súvislých lesných priesekoch 7 m,
- 15 m pri napätí od 35 kV do 110 kV vrátane,
- 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).

Ďalej je potrebné rešpektovať koridor pre plánované 2x400 kV vedenie Križovany - Pod. Biskupice, ktoré je za účelom zvýšenia prenosovej kapacity náhradou/rekonštrukciou existujúceho 1 x400 kV vedenia V439 za jeho prevádzky tak, ako je rezervovaný v ÚPN VÚC Trnavského kraja a jeho Zmien a doplnkov. Koridor pre plánované 2x400 kV vedenie je situovaný súbežne s existujúcim 1x400 kV vedením V439 na jeho južnej strane a prechádza juhovýchodným okrajom riešeného územia ZMENY 01/2006. Po jeho výstavbe/uvvedení do prevádzky sa existujúce 1 x400 kV vedenie zdemontuje a jeho koridor už nebude využívaný pre účely vedenia. Pre plánované 2x400 kV vedenie platia podľa zákona o energetike tie isté podmienky, ako pre existujúce 1x400 kV vedenie. (ZMENA 03/2008)

Ochranné pásma plynovodov sú vymedzené zákonom č. 656/2004 Z. z.. Pre rozvody vedené vo voľnom teréne a v nezast. území sa vymedzujú ochr. 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

- 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. Cez katastrálne územie obce Majcichov prechádza navrhované Chránené vtáčie územie **Úľanská mokrad'** (NATURA 2000) (ZMENA 03/2008).*

Na hranici riešeného územia sa nachádza CHA Vičkovský háj vyhlásený ako Chránený prírodný výtvor Vičkovský 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 ČASŤI KRAJINY

- 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

- **plochy pre rekonštrukciu cesty III/06118 – cestu, okružnú križovatku a pridružený priestor (cesta, chodníky, cyklotrasa, zeleň, odstavné pruhy, zastávky, priekopy) (ZMENA 04/2008)**
- **plochy pre obchvat obce - cestu, okružnú križovatku a pridružený priestor (cesta, chodníky, cyklotrasa, zeleň, odstavné pruhy, zastávky, priekopy) (ZMENA 04/2008)**
- 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
- **plochy na realizáciu regulačnej stanice plynu (ZMENA 03/2008)**
- 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
- miestny biokoridor mBK1 ktorý je tvorený Dolnodudvážskym kanálom a brehovými porastami

XII. NASLEDOVNÁ ÚZEMNOPLÁNOVACIA DOKUMENTÁCIA

Po schválení územného plánu obce, bude potrebné zabezpečiť vypracovanie územných plánov zón týchto vymedzených častí územia obce :

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

(vypúšťa sa lokalita Za ihriskom) (ZMENA 03/2008)

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

XIII. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

1. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY VYPLÝVAJÚCE Z ÚPN VÚC

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

2. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY VYPLÝVAJÚCE Z ÚPN OBCE

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 TECHNICKE VYBAVENIE

- úprava smerových oblúkov na zbernej komunikácii B3 (16)
- novonavrhaná 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 príslušenstvom (22)
- rekonštrukcia autobusových zastávok s príslušenstvom (23)
- vybudovanie dopravných plôch a prístupových ciest pre rekreačno-športové lokality (24)
- vodovodná sieť v novonavrhaných lokalitách (25)
- splašková kanalizácia s čerpacími stanicami v jestvujúcich i novonavrhaných lokalitách (26)
- NTL rozvody plynu v novonavrhaných 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 novonavrhaných lokalitách (32)
- **regulačná stanica plynu (33) (ZMENA 03/2008)**
- **rekonštrukcia cesty III/06118 a okružná križovatka pri PZ I. vrátane pridruženého priestoru (cesta, chodníky, cyklotrasa, zeleň, odstavné pruhy, zastávky, priekopy), dl. cca 2800m (34) (ZMENA 04/2008)**
- **výstavba obchvatu obce - cesta a okružná križovatka vrátane pridruženého priestoru (cesta, chodníky, cyklotrasa, zeleň, odstavné pruhy, zastávky, priekopy), dl. cca 810m (35) (ZMENA 04/2008)**
- **časť okružnej križovatky a prístupová komunikácia do PZ I. z areálu SAMSUNG (36) (ZMENA 04/2008)**
- **VTL plynovodná prípojka DN 100 do PZ I. z existujúceho VTL plynovodu DN 100, ktorým je napájaný výrobný závod Samsung (37) (ZMENA 04/2008)**

VPS 01/M Rozšírenie cesty III/06118, dl. 150 m (DOPLNOK 02/2007)

VPS 02/M Okružná križovatka na ceste III/06118, priemer 50 m (DOPLNOK 02/2007)

VPS 03/M Líniová zeleň pozdĺž prepojovacej cesty kategórie III-C 22,5/80, dl. 94 m (DOPLNOK 02/2007)

VPS 04/M Vzdušný prívod VN 2x-22 kV, dl. 600 m (DOPLNOK 02/2007)

VPS 05/M VTL plynovod DN 100, dl. 645 m (DOPLNOK 02/2007)

VPS 06/M Cyklistická trasa a chodník pozdĺž cesty III/06118, dl. 3536 m (DOPLNOK 02/2007)

Ing.arch. Eva Krupová
 autorizovaný architekt
 (ÚPN 2005, ZMENA 01/2006, ZMENA 03/2008, **ZMENA 04/2008**)

Ing. arch. Mária Čutková,
 autorizovaný architekt
 (DOPLNOK 02/2007)