

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE MAJCICHOV

ČISTOPIS

**ZMENA
01/2006**

A/ ZÁKLADNÉ ÚDAJE
B/ RIEŠENIE ZMENY 01/2006
C/ ZÁVÄZNÁ ČASŤ

**OBSTARÁVATEĽ :
OBEC MAJCICHOV**

DECEMBER, 2006

Dokumentácia ZMENY 01/2006 územného plánu obce Majcichov pozostáva z textovej časti a grafickej časti. Obsahuje smernú časť a záväznú časť.

OBSAH	strana
A. ZÁKLADNÉ ÚDAJE ZMENY 01/2006 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE	4
I. DÔVODY PRE OBSTARANIE ZMENY 01/2006 ÚZEMNÉHO PLÁNU	4
II. CIELE RIEŠENIA A POSTUP SPRACOVANIA ZMENY 01/2006	4
1. CIELE ZMENY 01/2006	4
2. POSTUP SPRACOVANIA	4
III. PREDCHÁDZAJÚCA ÚZEMNOPLÁNOVACIA DOKUMENTÁCIA A JEJ POUŽITEĽNOSŤ	4
IV. ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA ZMENY 01/2006 SO ZADANÍM	4
B. RIEŠENIE ZMENY 01/2006 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE	5
I. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA ZMENY 01/2006	5
II. ZÁVAZNÉ REGULATÍVY VYPLÝVAJÚCE Z ÚPN VÚC	5
III. NÁVRH RIEŠENIA ZMENY 01/2006	5
1. HISTORICKÉ SÚVISLOSTI A KULTÚRNE HODNOTY	5
2. NÁVRH RIEŠENIA BÝVANIA	5
XI. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA	7
XII. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ	7
1. OCHRANNÉ PÁSMA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA	7
2. CHRÁNENÉ ÚZEMIA	7
XIII. SÍDELNÁ VEGETÁCIA	7
XIV. LESNÉ HOSPODÁRSTVO	7
XV. NÁVRH RIEŠENIA ZÁUJMOV OBRANY ŠTÁTU, POŽIARNEJ OCHRANY A OCHRANY PRED POVODŇAMI	7
1. OBRANA ŠTÁTU, CIVILNÁ OCHRANA OBYVATEĽSTVA	7
2. POŽIARNA OCHRANA	8
3. OCHRANA PRED POVODŇAMI	8
XVI. NÁVRH OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY	8
XVII. NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA	8
1. DOPRAVNÉ VYBAVENIE	8
2. ZÁSOBOVANIE PITNOU VODOU, POTREBA VODY	9
3. ODKANALIZOVANIE	9
4. ZÁSOBOVANIE ELEKTRICKOU ENERGIU	9
5. ZÁSOBOVANIE ZEMNÝM PLYNOM	10
6. OZNAMOVACIE VEDENIA	10
XVIII. STAROSTLIVOSŤ O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE	10
XIX. VYMEDZENIE PRIESKUMNÝCH ÚZEMÍ, CHRÁNENÝCH LOŽISKOVÝCH ÚZEMÍ A DOBYVACÍCH PRIESTOROV	10
XX. VYMEDZENIE PLÔCH VYŽADUJÚCICH ZVÝŠENÚ OCHRANU	11
XXI. VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSPÁRSKEJ PÔDY A LESNÉHO PÔDNEHO FONDU NA NEPOĽNOHOSPÁRSKE VYUŽITIE	11
C. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI ZMENY 01/2006 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE	13
I. ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA	13
II. PODMIENKY NA VYUŽITIE NAVRHOVANÝCH FUNKČNÝCH PLÔCH	13
1. OBYTNÉ PLOCHY	13

III.	ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA	14
IV.	ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA	14
V.	ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNO-HISTORICKÝCH HODNÔT	14
VI.	ZÁSADY A REGULATÍVY OCHRANY A VYUŽÍVANIA PRÍRODNÝCH ZDROJOV	14
VII.	ZÁSADY A REGULATÍVY VYTVÁRANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY	15
VIII.	ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE	15
IX.	VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE	15
X.	VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ	15
XI.	PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIE POZEMKOV, NA ASANÁCIU A NA CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY	16
XII.	NASLEDOVNÁ ÚZEMNOPLÁNOVACIA DOKUMENTÁCIA	16
XIII.	VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB	16 17

Grafická časť Návrhu ZMENY 01/2006 ÚPN obce Majcichov pozostáva z výkresov:

	Mierka
1 VÝKRES ŠIRŠÍCH VZŤAHOV	1 : 25 000
2 KOMPLEXNÝ VÝKRES PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA	1 : 5 000
3 VÝKRES RIEŠENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA	1 : 5 000
4 VÝKRES RIEŠENIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA VODNÉ HOSPODÁRSTVO	1 : 5 000
5 VÝKRES RIEŠENIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA ENERGETIKA A TELEKOMUNIKÁCIE	1 : 5 000
6 VÝKRES PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA PP A LPF	1 : 5 000
7 VÝKRES OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY	1 : 5 000

RIEŠITEĽSKÝ KOLEKTÍV:

Urbanizmus a architektúra	Ing.arch. Eva Krupová
Doprava	Blanka Nomilnerová
Vodné hospodárstvo	Ing. Ján Šprinka
Energetika	Marián Nomilner, Ing. Ján Šprinka
Oznamovacie vedenia	Ing. Jozef Köppl
Ochrana prírody	Ing. Katarína Staníková
Životné prostredie	Ing. arch. Eva Krupová
Odpadové hospodárstvo	Blanka Nomilnerová
Polnohospodárstvo, PP	Blanka Nomilnerová
Počítačové spracovanie	Martin Štefanička

ODBORNE SPÔSOBILÁ OSOBA : Ing. Miroslav Polonec
(Obstarávanie ÚPN obce v zmysle § 2a zákona č. 50/1976 Zb. Stavebného zákona v znení neskorších predpisov.)

A. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

I. DÔVODY PRE OBSTARANIE ZMENY 01/2006 ÚZEMNÉHO PLÁNU

Vypracovanie ZMENY 01/2006 územného plánu obce Majcichov objednala u Ing. arch. Evy Krupovej, autorizovaného architekta v Trnave, obec Majcichov v zastúpení starostom obce Pavlom Pinčekom, v zmysle § 18 ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. (Stavebný zákon) v znení zákona č. 237/2000 Z. z., v znení neskorších predpisov.

Dôvodov obstarania ZMENY 01/2006 územného plánu obce v roku 2006 bola skutočnosť, že od schválenia Územného plánu obce Majcichov v roku 2005 došlo k zmenám územno-technických, hospodárskych a sociálnych predpokladov, na ktorých základe bola navrhnutá a doplnená koncepcia organizácie územia, resp. bolo potrebné umiestniť verejnoprospešné stavby.

ZMENA 01/2006 územného plánu obce Majcichov pozostáva z vytvorenia jednej novej lokality pre bývanie v rodinných domoch (*v pôvodnom územnom pláne riešená ako lokalita na bývanie v bytových domoch*) s vytvorením príslušných prístupových komunikácií.

II. CIELE RIEŠENIA A POSTUP SPRACOVANIA ZMENY 01/2006

1. CIELE ZMENY 01/2006

Cieľom návrhu ZMENY 01/2006 územného plánu obce Majcichov bolo v nových podmienkach prehodnotiť reálne možnosti vytvorenia nových funkčných plôch:

1/ bývania v rodinných domoch - v jednej samostatnej lokalite A1-12 Horné lúky

Zároveň bolo potrebné stanoviť základné zásady organizácie navrhovaného územia, spôsobu zástavby, riešenia dopravy, technickej infraštruktúry pri zohľadnení záujmov ochrany a tvorby životného prostredia a stanoviť reálne možnosti optimálneho využitia týchto funkčných plôch na tieto účely s prihliadnutím na vlastnícke vzťahy a ochranu PPF.

Schválená ZMENA 01/2006 územného plánu obce Majcichov bude záväzným podkladom pre obecné a obvodné orgány pri uskutočňovaní investičnej činnosti na tomto území obce.

2. POSTUP SPRACOVANIA

Postup spracovania ZMENY 01/2006 Územného plánu obce Majcichov je v súlade s § 30 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov. Obsah a rozsah vychádza z vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

III. PREDCHÁDZAJÚCA ÚZEMNOPLÁNOVACIA DOKUMENTÁCIA A JEJ POUŽITEĽNOSŤ

V roku 2005 bol spracovaný návrh ÚPN obce MAJCICHOV, ktorý bol po procedurálnom prerokovaní v zmysle Stavebného zákona č. 50/1976 Zb., v znení zákona č. 237/2000 Z. z. v znení neskorších predpisov, schválený v Obecnom zastupiteľstve obce MAJCICHOV dňa 28.9.2005 uzn. č. 43/2005.

IV. ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA ÚZEMIA SO ZADANÍM

ZMENA 01/2006 územného plánu obce Majcichov nie je v rozpore so Zadaním pre územný plán obce Majcichov, ktoré bolo schválené Obecným zastupiteľstvom obce Majcichov uznesením č. 65/2004 zo dňa 27.9.2004.

B. RIEŠENIE ZMENY 01/2006 ÚZEMNÉHO PLÁNU

Návrh riešenia ZMENY 01/2006 územného plánu obce Majcichov bol vypracovaný v súlade so zákonom č. 50/76 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení zákona č. 237/2000 Z. z. v znení neskorších predpisov a vyhlášky č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

I. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

ZMENA 01/2006 územného plánu obce MAJCICHOV rieši územie v jednej lokalite, ktorá predstavuje územie rodinných domov A1-12 Horné lúky s vytvorením príslušných prístupových komunikácií. Územie je v grafickej časti vyznačené hranicou riešeného územia.

II. ZÁVAZNÉ REGULATÍVY VYPLÝVAJÚCE Z ÚPN VÚC TRNAVSKÝ KRAJ

ZMENA 01/2006 územného plánu obce MAJCICHOV je v súlade so záväznými regulatívmi vzťahujúcimi sa na obec MAJCICHOV, ktoré vychádzali z Nariadenia vlády SR č. 183 zo 7. apríla 1998, ktorým sa vyhlasovala záväzná časť Územného plánu veľkého územného celku "Trnavský kraj" v znení Nariadenia vlády SR č. 111 z 12. marca 2003.

III. NÁVRH RIEŠENIA ZMENY 01/2006 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE

1. HISTORICKÉ SÚVISLOSTI A KULTÚRNE HODNOTY

Riešením ZMENY 01/2006 územného plánu obce MAJCICHOV nedochádza k zmene ani k doplneniu návrhov zachovania kultúrohistorických hodnôt v schválenom územnom pláne obce Majcichov.

V prípade, že pri zemných prácach v riešenom území ZMENY 01/2006 budú zistené archeologické nálezy, resp. situácie bude ochrana pamiatok zabezpečovaná v zmysle zákona NR SR č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu.

2. NÁVRH RIEŠENIA BÝVANIA

Funkčné plochy bývania pre bytovú výstavbu v rodinných domoch je navrhované v jednej lokalite. V návaznosti na jestvujúce zastavané územie je vytvorená samostatná lokalita rodinných domov A1-12 Horné lúky (*časť z pôvodnej lokality bytových domov A2-3*), ktorá je prístupná z cesty III/0628 smerujúcej do obce Hoste.

ZMENA 01/2006 územného plánu obce MAJCICHOV rieši možnosť vytvorenia plôch pre bytovú výstavbu v počte cca 20 bytových jednotiek (*samostatne stojacich RD*). Výstavba by mala prebehnúť v prvej a druhej etape t.j. do roku 2015.

V návrhu sa uvažuje s priemerným koeficientom obývanosti bytov v rodinných domoch 3,5 obyv./1 byt, čo predstavuje prírastok 70 obyvateľov. Charakter novej zástavby v predpokladanej polohe by mal mať formu nízkopodlažnej zástavby.

Návrh riešenia ZMENY 01/2006 územného plánu obce Majcichov zasahuje do jestvujúcich plôch poľnohospodárskej pôdy (*podrobnejšie informácie v kapitole XXI. Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na....*)

Grafická schéma navrhovanej lokality na bývanie je na nasledujúcej strane.

XI. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA

Zastavané územie obce bolo vymedzené hranicou zastavaného územia v zmysle platnej legislatívy k 1.1.1990. Po schválení územného plánu obce v roku 2005 bolo k platnej hranici zastavaného územia pričlenené prilahlé územie stanovené riešením územného plánu.

Návrh riešenia ZMENY 01/2006 územného plánu obce MAJCICHOV vymedzuje nové zastavané územie (*rozvojové plochy v rámci návrhu riešenia*). Vymedzenie tohto územia je v grafickej časti vyznačené ako navrhovaná hranica zastavaného územia.

XII. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ

1. OCHRANNÉ PÁSMA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA

Riešením ZMENY 01/2006 územného plánu obce MAJCICHOV nedochádza k doplneniu ochranných pásiem verejného dopravného vybavenia. Pre cestu III/0628 platí ochranné pásmo 20m od osi cesty na každú stranu iba mimo zastavané územie.

Pri ochranných pásmach technického vybavenia dochádza k doplneniu ochranných pásiem vodného toku Dudváh. V súvislosti s navrhovanou lokalitou A1-12 Horné lúky bolo stanovené ochranné pásmo vodného toku Dudváh 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.

2. CHRÁNENÉ ÚZEMIA

V riešenom území ZMENY 01/2006 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. Katastrálnym územím obce Majcichov prechádza navrhované chránené vtáčie územie - **CHVÚ Úľanská mokrad'**. Riešené územie ZMENY 01/2006 zasahuje do CHVÚ Úľanská mokrad' iba malou časťou na okraji zastavaného územia, resp. je v dotyku s CHVÚ.

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

XIII. SÍDELNÁ VEGETÁCIA

Riešenie ZMENY 01/2006 územného plánu obce Majcichov po zhodnotení vyčleňuje v lokalite Horné lúky aj plochy verejnej zelene, ktoré sú navrhované na dokomponovanie a zvýraznenie obytnej funkcie a ako prirodzenú ochranu pred hlukom a prachom z automobilov. Zároveň zachováva ostatné jestvujúce plochy krajinnej vegetácie pri vodnom toku Dudváh.

Pri výsadbe zelene je potrebné preferovať pôvodné druhy drevín, vyhýbať sa inváznym rastlinným druhom a tiež druhom, patriacim k silným peľovým alergénom.

XIV. LESNÉ HOSPODÁRSTVO

Riešením ZMENY 01/2006 územného plánu obce MAJCICHOV nedochádza k zmene ani k doplneniu časti LESNÉHO HOSPODÁRSTVA oproti schválenému územnému plánu obce MAJCICHOV.

XV. NÁVRH RIEŠENIA ZÁUJMOV OBRANY ŠTÁTU, POŽIARNEJ OCHRANY A OCHRANY PRED POVODŇAMI

1. OBRANA ŠTÁTU, CIVILNÁ OCHRANA OBYVATEĽSTVA

V zmysle § 15 zákona NR SR č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva (úplné znenie vyhlásené zákonom č. 261/1998 Z. z.) v znení neskorších predpisov, obec podľa potreby

určuje vhodné ochranné stavby použiteľné na verejné ukrytie obyvateľstva a v rámci ochrany obyvateľstva obce vypracúva i plán ochrany obyvateľstva.

Ukrytie obyvateľstva (v navrhovanej lokalite) v zmysle Prilohy č. 1 časť III k vyhláske MV SR č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebno-technických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany, bude zabezpečené v novovytváraných objektoch. Podľa tejto vyhlášky sa v obci Majcichov ukryjú budujú svojpomocne (podzemné alebo nadzemné priestory so špecifickými úpravami) pre 100% počtu obyvateľstva. Pri podlahovej ploche 1,0-1,5 m²/1 osobu, predstavuje v návrhu ZMENY 01/2006 pri výhľadovom počte 70 obyvateľov plochu cca 88 m².

V podrobnejšej územnoplánovacej dokumentácii (urbanistická štúdia, resp. územný plán zóny), budú stanovené zásady a regulatívy pre stavby civilnej ochrany obyvateľstva (územno-technické, urbanistické, stavebno-technické a dispozičné).

2. POŽIARNA OCHRANA

V navrhovanej lokalite budú vybudované požiarne hydranty, ktoré zabezpečia požiaru vodu v prípade požiaru. Pre jednotlivé rozvojové zámery ZMENY 01/2006 sa musia riešiť požiadavky vyplývajúce zo záujmov požiarnej ochrany v súlade so zákonom NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a súvisiacimi predpismi.

3. OCHRANA PRED POVODŇAMI

Pre územie obce sú určené podmienky a požiadavky na ochranu územia pred živelnými pohromami a záplavami v Povodňovom pláne obce (schválený 27.7.1998 pod č. 18/1998) v zmysle zákona SNR č. 135/1974 Zb. o štátnej správe vo vodnom hospodárstve. Riešenie ZMENY 01/2006 územného plánu obce MAJCICHOV povodňový plán obce rešpektuje. Po schválení ZMENY 01/2006 bude potrebné povodňový plán obce aktualizovať.

XVI. NÁVRH OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY

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.

Katastrálnym územím obce Majcichov prechádza navrhované chránené vtáčie územie - CHVÚ Úľanská mokraď. Riešené územie ZMENY 01/2006 zasahuje do CHVÚ Úľanská mokraď iba malou časťou na okraji zastavaného územia, resp. je v dotyku s CHVÚ.

V riešenom území sa iné navrhované chránené územia európskeho významu (CHÚEV) nenachádzajú.

Návrh riešenia ZMENY 01/2006 územného plánu obce MAJCICHOV nezasahuje do riešenia ochrany prírody a tvorby krajiny v schválenom územnom pláne obce MAJCICHOV, rešpektuje prvky RUSES (*Regionálny biokoridor rBK Dudváh*) a USES.

XVII. NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA

1. DOPRAVNÉ VYBAVENIE

ZMENA 01/2006 rieši územie, ktoré je mimo zastavané územie obce a je napojené na cestu III/0628 ktorá smeruje do obce Hoste.

Novonavrhované miestne komunikácie budú zrealizované v kategórii C3 MOU 5,5. V prípade zaslepenia trás je na ich konci nutné dodržať obratišťa v zmysle platných noriem.

Pri návrhu nových komunikácií a spevnených plôch je potrebné klásť dôraz na povrchové odvodnenie plôch formou rigolov, záchytných priekop ako i novonavrhovanej dažďovej kanalizácie.

Pre bytovú výstavbu navrhovanú v ZMENE 01/2006 ÚPN O Majcichov (lokalita Horné lúky A1-12 cca 20 b. j.) sú potreby na garážovanie a odstavenie vozidiel riešené v rámci objektov rodinných domov samostatnými garážami alebo odstavnými spevnenými plochami na vlastných pozemkoch.

2. ZÁSOBOVANIE PITNOU VODOU, POTREBA VODY

Potreba vody pre obec je krytá z vlastnej studne. Jestvujúca vodovodná sieť v obci je zrealizovaná tak, že zabezpečí aj rozšírenie siete pre uvažovanú výstavbu RD v lokalite A1-12 Horné lúky.

Pre uvažovanú výstavbu IBV bude potrebné rozšíriť vodovodnú sieť s napojením na jestv. rozvody vodovodu v obci.

3. ODKANALIZOVANIE

Navrhovaná splašková kanalizácia v obci podľa vypracovanej PD pokrýva celú obec. Výstavba kanalizácie je realizovaná postupne v jednotlivých uliciach. Je potrebné pokračovať vo výstavbe kanalizačnej siete, aby bolo zabezpečené odvádzanie splaškových vôd z celej obce. V navrhovanej lokalite ZMENY 01/2006 ÚPN obce bude potrebné zabezpečiť vypracovanie PD kanalizácie podľa návrhu v ÚPN. Jestvujúca vyprojektovaná kanalizácia pre obec vyhovuje aj uvažovanému rozvoju obce.

4. ZÁSOBOVANIE ELEKTRICKOU ENERGIU

V pôvodnom územnom pláne obce bolo zásobovanie elektrickou energiou riešené pod bodom :

1) Lokalita A1-1 „Svätý Ján“, A2-3 „Horné lúky“

V týchto lokalitách sa uvažovalo:

- v lokalite A1-1 v I. etape s výstavbou cca 12 rodinných domov a v spádovej oblasti v prelukách s výstavbou ďalších cca 10 rodinných domov s predpokladaným súčasným príkonom 114 kW
- v lokalite A2-3 v I. až III. etape s výstavbou HBV s 18 b. j. s predpokladaným súčasným príkonom 77,2 kW (*ZMENA 01/2006 uvažuje s výstavbou cca 20 RD v lokalite s novým označením A1-12*)
- a s rozšírením areálu pre výrobu, sklady a služby (C2-1) s celkovým príkonom cca 50 kW.

Spolu: 114 kW + 77,2 kW + 50 kW = 241,2 kW

Požadovaný príkon el. energie sa v riešení ZMENY 01/2006 nemení a bude zabezpečený podľa pôvodného riešenia v ÚPN obce z novej kioskovej transformačnej stanice 630 kVA, ktorá nahradí jestvujúcu murovanú trafostanicu TS 0051-004 (160 + 100 kVA), ktorej činnosť sa utlmí. Nová trafostanica sa napojí z jestvujúcej vzdušnej 22 kV prípojky k murovanej trafostanici.

Verejné osvetlenie.

V navrhovanej lokalite sa na osvetlenie komunikácie použijú výbojkové svietidlá, ktoré sa osadia na oceľové osvetľovacie stožiare. Výška stožiarov a výkon svietidla sa určia podľa funkčnej triedy komunikácie. Stožiare budú situované jednostranne pozdĺž navrhovanej komunikácie v pridruženom priestore podľa STN 73 6005. Na rozvod sa použije kábel typu NYY-J 4 x 10 mm², ktorý povedie v zemi vo výkope. Navrhované osvetlenie sa podľa podmienok

danej lokality napojí buď z jestvujúceho vzdušného rozvodu VO alebo z typizovaného rozvádzača RVO, ktorý sa napojí z navrhovaného káblového rozvodu.

5. ZÁSOBOVANIE ZEMNÝM PLYNOM

Jestvujúca plynovodná sieť a RS pre obec Majcichov kapacitne vyhovuje terajšiemu stavu. V ZMENE 01/2006 ÚPN obce sa uvažuje s výstavbou rodinných domov – IBV s nárastom počtu bytov o cca 20. Pre IBV sa uvažuje so zásobovaním zemným plynom pre potreby vykurovania, ohrevu TÚV a varenia. V návrhu V ZMENE 01/2006 ÚPN obce je plynovodná sieť riešená ako NTL s napojením na jestvujúce rozvody plynu.

6. OZNAMOVACIE VEDENIA

Telefonizácia.

Z pôvodného ÚPN obce vyplýva, že pri sústredenej výstavbe v nových stavebných obvodoch nie sú v miestnej sieti ponechané dostatočné káblové rezervy a tak ich telefonizácia môže byť zabezpečená len vybudovaním nových prívodných káblov z DLU. Novoprojektovaná káblová sieť musí byť navrhnutá ako pevná sieť s ukončením krabicou ICAS na každom dome resp. s ponechaním kábovej rezervy (v trase alebo pred domom) pre každý dom. Vzhľadom na charakter riešenej obce dimenzie nových káblov postačí navrhovať na faktor $Q=1$.

Pripojenie nových lokalít na verejnú telefónnu sieť bude novými káblami, pričom potrebné dimenzie káblov pre danú lokalitu sa v spoločnej trase káblov zlúčia do jedného káblu.

Príjem TV.

V budúcnosti sa nepredpokladá vybudovať v obci rozvody kábovej televízie.

Obecný rozhlas.

Pre nový stavebný obvod je potrebné uvažovať s vybudovaním novej siete predĺžením existujúcich rozvodov. Treba tiež posúdiť potrebu zvýšenia celkového výkonu zosilňovača a jeho prípadnú výmenu, pretože existujúci počet reproduktorov i s prihliadnutím na výkonové straty vo vedení znamená pre ústredňu takmer 100 % záťaž.

Vzhľadom k tomu, že elektrické nn-rozvody v novej lokalite budú realizované výlučne podzemnými káblami bez betónových stožiarov, vedenie obecného rozhlasu môže byť vybudované nadzemnými vedením, upevneným na stožiaroch vonkajšieho osvetlenia (pokiaľ výška stožiarov to umožní), alebo podzemnými káblami.

XVIII. STAROSTLIVOSŤ O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Navrhovaným riešením ZMENY 01/2006 nedochádza znečisteniu ovzdušia ani spodných vôd. Hluk a exhaláty z automobilovej dopravy z cesty III/0628 a z miestnych komunikácií v obytnom území budú minimalizované výsadbou verejnej a izolačnej zelene.

Odpady z riešenej lokality ZMENY 01/2006 budú zneškodňované v zmysle zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov. Odpady z bytov budú uskladňované v domových smetných nádobách 110 l a odvázané organizovaným odvozom obcou na skládku odpadu na zneškodňovanie v zmysle platných predpisov.

XIX. VYMEDZENIE PRIESKUMNÝCH ÚZEMÍ, CHRÁNENÝCH LOŽISKOVÝCH ÚZEMÍ A DOBÝVACÍCH PRIESTOROV

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. Prieskumné územie nezasahuje do riešeného územia ZMENY 01/2006.

XX.VYMEDZENIE PLÔCH VYŽADUJÚCICH ZVÝŠENÚ OCHRANU

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 kataster obce Majcichov prechádza časť navrhovaného Chráneného vtáčieho územia Úľanská mokraď (NATURA 2000). Riešeného územia ZMENY 01/2006 sa dotýka iba okrajovo.

XXI. VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY A LPF NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE VYUŽITIE

V návrhu riešenia ZMENY 01/2006 ÚPN obce Majcichov sa navrhuje rozvojová plocha pre bytovú výstavbu (individuálnu) a pre dopravnú vybavenosť. Navrhovaný rozvojový zámer by sa mal realizovať v I. a II. etape do roku 2015.

Navrhovaná lokalita pre záber PP:

Lokalita A1-12 – Horné lúky (pôvodne lokalita A2-3)

Riešené územie sa nachádza mimo zastavané územie obce na jej južnom okraji na ornej pôde. Navrhuje sa vytvorením 1 samostatného bytového komplexu RD a technickej a dopravnej vybavenosti. Lokalita bytových jednotiek predstavuje spolu výstavbu cca 20 rodinných domov t.j. cca 20 b. j. v I. a II. etape. Uvedené funkčné plochy sa nachádzajú v lokalite, kde je potrebné vybudovať kompletnú technickú infraštruktúru a komunikácie.

V zmysle ZMENY 01/2006 ÚPN obce Majcichov má lokalita A1-12 celkovú výmeru 1,6332 ha. Záber poľnohospodárskej pôdy pre bytové domy v pôvodnom ÚPN v lokalite A2-3 predstavoval celkom výmeru 1,0263 ha z toho 0,8413 ha v 5. skupine BPEJ 0038205 a 0,1850 ha v 2. skupine BPEJ 0037002 (*súhlas na použitie poľnohospodárskej pôdy na iné účely v zmysle §13 a §14 zákona NR SR č. 220/2004 bol vydaný podľa pôvodného ÚPN obce*).

V návrhu riešenia ZMENY 01/2006 v ÚPN O MAJCICHOV sa preto predpokladá iba trvalý záber 0,6069 ha poľnohospodárskej pôdy mimo zastavané územie obce. Z toho sa nachádza v 5. skupine BPEJ 0038205 0,3494 ha a 0,2575 ha poľnohospodárskej pôdy sa nachádza v 2. skupine BPEJ 0037002.

Hydromelioračné zariadenia.

Zavlažovacie a odvodňovacie zariadenia sa v riešenom území ZMENY 01/2006 ÚPN O MAJCICHOV nenachádzajú.

Súhrnný prehľad o štruktúre pôdneho fondu na uvažovanej lokalite odňatia poľnohospodárskej pôdy pri realizácii ZMENY 01/2006 ÚPN obce Majcichov udáva nasledovná tabuľka.

tAB1

C. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI ZMENY 01/2006 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE

Závazná časť ZMENY 01/2006 územného plánu obsahuje návrh regulatívov územného rozvoja s 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 ZMENY 01/2006 územného plánu obce a budú súčasťou záväznej časti schváleného územného plánu obce.

I. ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

Riešením ZMENY 01/2006 nedochádza k zmenám ZÁSAD A REGULATÍVOV PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA oproti schválenému územnému plánu obce Majcichov.

II. PODMIENKY NA VYUŽITIE NAVRHOVANÝCH FUNKČNÝCH PLÔCH

Riešením ZMENY 01/2006 dochádza k doplneniu PODMIENOK NA VYUŽITIE NAVRHOVANÝCH FUNKČNÝCH PLÔCH schváleného územného plánu obce Majcichov (v nasledujúcom texte je vyznačené tučným písmom a kurzívou) v časti:

1. OBYTNÉ PLOCHY**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 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., Od Zelenča, Pod kostolom, Za ihriskom, Za Čepeňom, Horné záhrady, Záhumienky I., Pri mlyne, *Horné lúky*

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 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*)

III. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA

Riešením ZMENY 01/2006 nedochádza k zmenám ZÁSAD A REGULATÍVOV UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA (nekomerčného charakteru) oproti schválenému územnému plánu obce Majcichov.

IV. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA

Riešením ZMENY 01/2006 nedochádza k zmenám ZÁSAD A REGULATÍVOV UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA oproti schválenému územnému plánu obce Majcichov.

V. ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNO-HISTORICKÝCH HODNÔT

Riešením ZMENY 01/2006 nedochádza k zmenám ZÁSAD A REGULATÍVOV ZACHOVANIA KULTÚRNO-HISTORICKÝCH HODNÔT oproti schválenému územnému plánu obce Majcichov.

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, nezasahuje do riešeného územia ZMENY 01/2006.

V katastrálnom území obce Majcichov bolo v pôvodnom ÚPN obce Majcichov hranicou vymedzené aj 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 a zmenu č. 1 rozhodnutia č. 687/2005-7 vydalo Ministerstvo životného prostredia SR dňa 19.5.2004 a 18.8.2005. Prieskumné územie bolo určené na štyri roky. PÚ je už zrušené.

V rámci riešenia ZMENY 01/2006 dochádza k zmenám ZÁSAD A REGULATÍVOV OCHRANY A VYUŽÍVANIA PRÍRODNÝCH ZDROJOV oproti schválenému územnému plánu obce Majcichov (*v nasledujúcom texte je vyznačené tučným písmom a kurzívou*).

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

† *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 zmenu č. 1 rozhodnutia č. 687/2005-7 zo dňa 18.8.2005

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

RIEŠENÍM ZMENY 01/2006 dochádza k zmenám ZÁSAD A REGULATÍVOV VYTVÁRANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY oproti schválenému územnému plánu obce Majcichov (*v nasledujúcom texte je vyznačené tučným písmom a kurzívou*).

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

† *rešpektovať* minimálnu šírku biokoridoru Dudváh 40 m (*minimálna vzdialenosť zástavby od tohto prvku RUSES*)

VIII. ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Riešením ZMENY 01/2006 nedochádza k zmenám ZÁSAD A REGULATÍVOV STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE oproti schválenému územnému plánu obce Majcichov.

IX. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

Zastavané územie obce platné k 1.1.1990 je rozšírené o vymedzené rozvojové plochy podľa riešenia pôvodného ÚPN obce Majcichov. V grafickej časti je táto hranica doplnená o územie vyčlenené ZMENOU 01/2006 ako "navrhovaná hranica zastavaného územia".

Riešením ZMENY 01/2006 dochádza k zmene VYMEDZENIA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE oproti schválenému územnému plánu obce Majcichov (*v nasledujúcom texte je vyznačené tučným písmom a kurzívou*).

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 v zmysle návrhu ZMENY 01/2006

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

X. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ

Riešením ZMENY 01/2006 dochádza k zmenám ZÁSAD A REGULATÍVOV VYMEDZENIA OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ oproti schválenému územnému plánu obce Majcichov (*v nasledujúcom texte je vyznačené tučným písmom a kurzívou*) v časti:

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 HMS – 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 pásmo vodných tokov je 6 m od brehovej čiary pre manipulačné a požiarne vozidlá.

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.

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

Riešením ZMENY 01/2006 nedochádza k doplneniu PLOCH NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIE POZEMKOV, NA ASANÁCIU A NA CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY oproti schválenému územnému plánu obce Majcichov.

XII. NASLEDOVNÁ ÚZEMNOPLÁNOVACIA DOKUMENTÁCIA

Riešením ZMENY 01/2006 nedochádza k doplneniu požiadaviek NA NASLEDOVNÚ ÚZEMNOPLÁNOVACIU DOKUMENTÁCIU oproti schválenému územnému plánu obce Majcichov.

XIII. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

Riešením ZMENY 01/2006 nedochádza k doplneniu VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB oproti schválenému územnému plánu obce Majcichov.

Za kolektív autorov
Ing.arch. Eva Krupová
autorizovaný architekt