

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE

DVORY NAD ŽITAVOU

ZMENY A DOPLNKY č.5/2015



Vypracoval : Ing. arch. Michal Borguľa, PhD.

05/2015

IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE :**Objednávateľ :** OBEC DVORY NAD ŽITAVOU

OTP Banka Slovakia č.ú. 8224690/5200

Objednávka : zo dňa 26.02.2015

Objednané práce : Vypracovanie zmeny a doplnku č.5 k ÚPN-O Dvory nad Žitavou, bolo objednané na základe uznesenia OcZ Dvory nad Žitavou č. 30/09022015, schváleného Obecným zastupiteľstvom Dvory nad Žitavou na svojom 3. zasadnutí dňa 9.2.2015. Jedná sa o vypracovanie zmeny a doplnku ÚPN-O Dvory nad Žitavou v súvislosti s požiadavkou na zmenu funkčného využitia jednej lokality na juhovýchodnom okraji obce :

- jedná sa o parc.č. 5498 a 4183 na JV okraji obce mimo zastavaného územia obce v nadväznosti na jestvujúcu zástavbu - lokalitu navrhnutú v ÚPN-O/2004 ako PP, v ZaD č.1/2007 ako výrobné územie – t.č. jej vymedzenú časť využiť na obytné a zmiešané územie s prevahou plôch pre bytové domy – IBV.

Odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPD:

Ing.arch.Gertrúda Čuboňová č. preukazu 036,

Spracovateľ:

Ing.arch.Michal Borguľa, PhD., 949 05 Nitra, Novozámocká č.29

Autorizovaný architekt – č.0725 AA

Na akcii spolupracovali:

- architektúra a urbanizmus:
- návrh dopravy :
- vodné hospodárstvo :
- elektrické rozvody a telekomunikácie :
- plynofikácia :
- prírodné podmienky a starostl. o životné prostredie:
- digitalizácia a vyhodnotenie predpokladaného záberu PP

Ing.arch.M.Borguľa, PhD.

Ing. Miloš Gontko

Ing. Bohuš Malík

Dpt.V. Pócsik

Ing. V.Suchý

Ing.arch.M.Borguľa, PhD.

Ing.M.Borguľa

Dátum spracovania : 05/2015

Obsah dokumentácie :

- textová časť
- doklady
- grafická časť

OBSAH - textovej časti:**1. ÚVOD**

- a) Údaje o zadaní úlohy, podkladoch a priebehu spracovania
- b) Požiadavky na riešenie

2. ZMENY A DOPLNOK č. 5/2015 k ÚPN O Dvory nad Žitavou -2004

- 2.1. Vymedzenie riešeného územia
- 2.2. Návrh využitia podľa ÚPN O Dvory nad Žitavou 2004
- 2.3. Súčasný stav - zhodnotenie územia a príslušného okolia
- 2.4. Návrh funkčného využitia jednotlivých lokalít
- 2.5. Napojenie danej lokality na IS
- 2.6. Verejnoprospešné stavby

3. ZÁVER**4. VYHODNOTENIE PREDPOKLADANÉHO ZÁBERU PP****5. REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA OBCE V ZNENÍ ZaD č. 5/2015****6. DOPLŇUJÚCE ÚDAJE a DOKLADY****7. VÝKRESY****Informatívne prílohy :**

- 01. Uznesenie OcZ Dvory nad Žitavou – požiadavka na spracovanie ZaD č.5.
- 02. Lokalita na JV okraji obce – navrhnutá na spracovanie ZaD č.5.
- 03. Žiadosť o udelenie súhlasu na zmenu funkčného využitia časti lokality č.40 na IBV.
- 04. Ortofotomapa riešenej lokality č.45 – IBV Nový svet IV.
- 05. ÚPN-O Dvory nad Žitavou 2004, Stavoprojekt Nitra, schéma riešených lokalít ZaD č.1/2007, ZaD 2/2009, ZaD 3/2012 a ZaD 4/2013.
- 06. Závlahy - vyjadrenie Hydromeliorácií, š.p. Bratislava.
- 07. Dvory nad Žitavou - závlahy – sit .M-1:7000.
- 08. Vyjadrenie KPÚ v Nitre – udelenie súhlasu k ÚPN-SÚ Dvory nad Žitavou 2004 + ZaD č.1/2007.
- 09. Návrh CHVÚ Dolné Považie.
- 10. BPEJ Dvory nad Žitavou.
- 11. Vyjadrenie Leteckého úradu – zrušenie OP letiska Dvory nad Žitavou.
- 12. Vyjadrenie podnikateľských subjektov na Tabakovej ul.
- 13. Vyjadrenie podnikateľských subjektov na Tabakovej ul.
- 14. Štúdia - alt.riešenie IBV Nový svet IV. – Ing.arch.Košnar 042015.
- 15. ŠIRŠIE VZŤAHY – začlenenie do štruktúry osídlenia
- 16. ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja – ZaD 2012 , AUREX Bratislava
 - a.- komplexný urbanistický návrh - sídelná štruktúra
 - b. – koncepcia verejného dopravného vybavenia
 - c. – technická infraštruktúra – VE-PL-SL-UK
 - d. – technická infraštruktúra – vodné hospodárstvo
 - e. - výkres ochrany prírody a krajiny vrátane prvkov ÚSES

OBSAH – grafickej časti: -ÚPN-O Dvory nad Žitavou - zmeny a doplnky č.5/2015 :

- 3. ÚPN-O Dvory nad Žitavou - zmeny a doplnky č.5/2015 - komplexný urbanistický návrh
- 3a. ÚPN-O Dvory nad Žitavou ZaD č.5/2015 - komplexný urb. návrh vrátane ZaD č.1,2 a 3
- 3b. ÚPN-O Dvory nad Žitavou - zmeny a doplnky č.5/2015 - VPS
- 4. ÚPN-O Dvory nad Žitavou - zmeny a doplnky č.5/2015 - návrh dopravy
- 5. ÚPN-O Dvory nad Žitavou - zmeny a doplnky č.5/2015 - návrh vodného hospodárstva
- 6. ÚPN-O Dvory nad Žitavou - zmeny a doplnky č.5/2015 - návrh energetiky – VE+telekom
- 7. ÚPN-O Dvory nad Žitavou - zmeny a doplnky č.5/2015 - návrh energetiky - plynifikácia
- 8. ÚPN-O Dvory nad Žitavou - zmeny a doplnky č.5/2015 - Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov na nepoľnohospodárske účely.

1. Ú V O D

Predmetom riešenia je jedna lokalita na juhovýchodnom okraji obce, ktorú na základe požiadavky obstarávateľa, v zmenách a doplnku č. 5/2015 k ÚPN-O Dvory nad Žitavou navrhujeme upresniť, resp. využiť pre inú funkciu ako jej bola prisúdená v ÚPN-O z roku 2004 a v ZaD č.1/2008.

Navrhovaná lokalita sa nachádza na juhovýchodnom okraji zastavaného územia obce Dvory nad Žitavou, mimo hranice zastavaného územia obce, v bezprostrednom kontakte a v nadväznosti na existujúcu zástavbu obce – IBV Nový svet IV.. V riešení je premietnutá hranica zastavaného územia k 1.1.1990.

a) Údaje o zadaní úlohy, podkladoch a priebehu spracovania

ÚPN-O Dvory nad Žitavou bol spracovaný Stavoprojektom Nitra a.s. v roku 1998-2004 a schválený OcZ OcÚ Dvory nad Žitavou – 3.11.2004 č.uzn. B/18/2004-bod 3. Táto ÚPD t.č. slúži ako riadny platný a jediný podklad pre koordinované riadenie rozvoja územia obce Dvory nad Žitavou. V roku 2007 na základe požiadavky obce boli spracované ZaD č.1/2007 k ÚPN-O Dvory nad Žitavou, ktoré boli schválené VZN 1/2008 dňa 07.02.2008 č.uzn. 154/07022008. V roku 2009 boli spracované ZaD č.2/2009 k ÚPN-O Dvory nad Žitavou, ktoré boli schválené dňa 17.07.2009 č.uzn. 426/17072009. V roku 2012 boli spracované ZaD č.3/2012 k ÚPN-O Dvory nad Žitavou, ktoré boli schválené dňa 23.08.2012 č.uzn. 221/23082012. V roku 2013 boli spracované ZaD č.4 (lokalita č.44) – t.č. neukončený proces.

Požiadavka na vypracovanie zmeny a doplnku č.5 k územnému plánu vyplynula zo strany Obce Dvory nad Žitavou v roku 2015 – na základe uzn.OcZ č. 30/09022015, na základe skutočnosti, že územný plán nie v plnom rozsahu vyhovuje v niektorých detailoch na súčasné podmienky a potreby obce, najmä z hľadiska možnosti realizácie nových investícií v oblasti hospodárneho využitia niektorých lokalít s jestvujúcou technickou infraštruktúrou, s cieľom vytvoriť nové stavebné pozemky pre rozvojové zámery obce – IBV. Jedná sa o zmenu funkčného využitia časti lokality č.40 navrhutej v ZaD č.1 ako výrobné územie (predpokladaný zámer nebol zrealizovaný) - na obytné a zmiešané územie – plochy pre IBV Nový svet IV (navrhovaná lokalita č.45).

Vychádzame zo skutočnosti, že ÚPD chápeme ako otvorený dokument a Územný plán obce Dvory nad Žitavou schválený v roku 2004 vrátane ZaD č.1/2008, 2/2009 a 3/2012 vo svojej podstate naplňa požiadavky pre rozvoj obce uvedené :

- A - v textovej časti
- Sprievodná správa ÚPN-O.
 - Vyhodnotenie predpokladaného záberu PPF.
 - Návrh regulatívov územného rozvoja.
 - formou popisného zdokumentovania jednotlivých častí riešenia ÚPN-O

A.1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

- A.1.1. Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré územný plán rieši,
- A.1.2. Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu obce,
- A.1.3. Údaje o súlade riešenia územia so zadaním a so súborným stanoviskom z prerokovania návrhu,.

A.2. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE

- A.2.1 Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický opis,
- A.2.2. Vázby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu,
- A.2.3. Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce,
- A.2.4. Riešenie záujmového územia a širšie vzťahy dokumentujúce začlenenie riešenej obce do systému osídlenia,
- A.2.5. Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania,
- A.2.6. Návrh funkčného využitia územia obce s určením prevládajúcich funkčných území, najmä obytného územia, zmiešaného územia, výrobného územia, rekreačného územia a

kúpeľného územia vrátane určenia prípustného, obmedzujúceho a zakazujúceho funkčného využívania,

A.2.7. Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie,

A.2.8. Vymedzenie zastavaného územia obce,

A.2.9. Vymedzenie ochranných pásem a chránených území,

A.2.10. Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami,

A.2.11. Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení,

A.2.12. Návrh verejného dopravného a technického vybavenia,

A.2.13. Koncepcia starostlivosti o životné prostredie,

A.2.14. Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov,

A.2.15. Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu, napr. záplavové územie, územie znehodnotené ťažbou,

A.2.16. Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely,

A.2.17. Hodnotenie navrhovaného riešenia najmä z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územno-technických dôsledkov,

A.2.18. Návrh záväznej časti.

B – vo výkresovej časti - na 8 výkresoch je vyjadrený plošný priemet rozvoja obce - aplikácia textovej časti.

v.č.1 – Širšie vzťahy

v.č.2 – Krajinná štruktúra

v.č.3 - Komplexný urbanistický návrh

v.č.4 – Návrh dopravy

v.č.5 – Vodné hospodárstvo

v.č.6 – Návrh energetiky - elektrifikácia a telekomunikácie

v.č.7 - Návrh energetiky - plynifikácia

v.č.8 - Vyhodnotenie predpokladaného záberu PP

C - KEP - krajinno ekologický plán pre k.ú. obce Dvory nad Žitavou

Je nutné konštatovať, že z hľadiska zachovania "Urbanistickej koncepcie" vrátane regulatív, ktoré sú vyjadrené v ÚPN-O Dvory nad Žitavou, nedochádza pri riešení "Zmeny a doplnku č. 5/2015" k podstatným zásahom do územného plánu, prijatá koncepcia ÚPN-O vrátane ZaD č. 2 a 3 ako celku zostáva naďalej v platnosti, k zmene dochádza vo funkčnom využití časti lokality č.40 navrhutej v ZaD č.1/2007 ako výrobné územie – na obytné a zmiešané územie, IBV (navrhovaná lokalita č.45).

b) Požiadavky na riešenie:

Obec má záujem a potrebu vytvoriť podmienky pre rozvoj obce, ako aj uspokojovať požiadavky jej obyvateľov. Obec má záujem a potrebu vytvoriť podmienky pre výstavbu IBV na území obce bez nárokov na usporiadanie zložitých vlastníckych vzťahov a nezáujem vlastníkov. V dôsledku potreby obce – z dôvodov, že predpokladaný zámer navrhnutý v ZaD č.1 – výrobné územie v lokalite č.40 – nebol zrealizovaný, navrhujeme zrušenie pôvodne navrhovaného funkčného využitia tejto lokality – a zmenu funkčného využitia časti pôvodnej lokality č.40 na obytné a zmiešané územie s prevahou plôch pre obytné budovy – jedná sa o pokračovanie jestvujúcej IBV, plochy pre IBV Nový svet IV. (navrhovaná lokalita č.45).

Jedná sa o lokalitu na JV okraji obce, ktorá sa t.č. nachádza mimo hranice zastavaného územia obce stanovenej 1.1.1990, (jedná sa o lokalitu ktorá nadväzuje na jestvujúcu IBV,

lokalitu medzi jestvujúcimi komunikáciami a v blízkosti jestvujúcich IS), bola daná požiadavka na vytvorenie podmienok pre možnosť vytvorenia stavebných pozemkov pre IBV.

V nadväznosti na predchádzajúce bol daný podnet na zmenu, prehodnotenie a upresnenie funkčného využitia danej lokality. Je potrebné zdôrazniť, že predmetom riešenia zmeny a doplnku č. 5/2015, nie sú žiadne iné plochy, okrem vyššie vymedzeného územia.

Územný plán chápeme ako otvorený dokument a obec ako živý organizmus, ktorý sa neustále vyvíja, rastie a upresňuje vo svojich detailoch, pričom základná koncepcia zostáva zachovaná - takýto cieľ sleduje aj táto zmena a doplnok ÚPN-O Dvory nad Žitavou. Ďalej v nadväznosti na dôslednú snahu aplikácie Zákona č. 50/76 § 27, odst. 6 "Schválená územnoplánovacia dokumentácia je v určenom rozsahu záväzným alebo smerným podkladom na vypracovanie a schvaľovanie ďalšej územnoplánovacej dokumentácie, na územné rozhodovanie a na vypracovanie dokumentácie stavieb".

Podkladom pre spracovanie "zmeny a doplnku č. 5/2015 ÚPN-O Dvory nad Žitavou" boli nasledovné podklady:

- ÚPN-O Dvory nad Žitavou z r. 2004, Stavoprojekt Nitra a.s.
- ÚPN-O Dvory nad Žitavou ZaD č.1/2007, ZaD č.2/2009 a ZaD č3/2012, MB-AUA – Ing.arch. Michal Borguľa PhD.
- Požiadavky obstarávateľa - Obec Dvory nad Žitavou vyjadrené v uzn.OcZ a pri osobných konzultáciách.
- Situácia M 1 : 1 000 a 1:5000,
- Podklady obstarávateľa - OcÚ Dvory nad Žitavou,
- Štúdia IBV Nový svet IV. – v rozpracovanom riešení investora - Ing.arch. Košnár,
- Štúdia prekládky 22 kV vzdušného vedenia –v rozpracovanom riešení investora -Ing. Teplan,
- Hranica zastavaného územia k 1.1.1990 + kópia katastrálnej mapy + doklady,
- ÚPN Regiónu Nitrianskeho kraja ZaD 2012, AUREX s.r.o. Bratislava.

2. ZMENA A DOPLNOK Č. 5/2015 k ÚPN-O DVORY NAD ŽITAVOU 2004.

- Má za cieľ zhodnotiť a upresniť možnosti využitia vymedzenej časti par.č. 5498 a 4183 vedenej vo výkresovej dokumentácii ako lokalita pod č. 45 - v nadväznosti na nové požiadavky a podnety predložené zo strany obstarávateľa ÚPD - Obec Dvory nad Žitavou.

- Má za cieľ vyjadriť upresnenie záväznej časti ÚPN-O Dvory nad Žitavou 2004 v ráttane ZaD č.1 , 2, 3 , t.j. závažných investícií, ktorých realizácia je pre rozvoj obce dôležitá.

Predmetom riešenia je jedna lokalita „č.45“, ktorá sa nachádza v k.ú. Dvory nad Žitavou, v nadväznosti na jestvujúcu zástavbu obce.

2.1. Vymedzenie riešeného územia**2.1.1. Lokalita č.„45“ – obytné a zmiešané územie**

Daná lokalita riešeného územia Dvory nad Žitavou – č.parc. 5498 a 4183 (podľa výpisu parciel registra „E“+„C“ – orná pôda) sa nachádza na juhovýchodnom okraji obce, mimo hranice zastavaného územia v nadväznosti na jestvujúcu zástavbu IBV, kde navrhujeme využiť pre zástavbu aj nadmerné záhrady jestvujúcich rodinných domov na Petofiho ulici (pozemky v hranici zastavaného územia). Daná lokalita je z dvoch strán (Z+V) v dotyku s jestvujúcimi komunikáciami - ul. Tabaková a Dubová cesta na Dvor Mikuláš, z JV strany v dotyku s poľnohospodárskou pôdou – orná pôda a zo SV strany v dotyku s jestvujúcou IBV Nový svet. Na danom území sa nachádza jestvujúce 22 kV vzdušné vedenie a stožiarová trafostanica, v dotyku riešeného územia – na konci jestvujúcej zástavby sa nachádzajú jestvujúce vedenia IS a RS plynu. Predmetom zmeny využitia sa je len jedna lokalita cca 124x733 m (PP) + 33x650 m (záhrady jestvujúcej IBV), ktorá je vo výkresovej dokumentácii vedená ako lokalita č.45.

Predpokladané využitie danej lokality je obytné a zmiešané územie s prevahou plôch pre obytné budovy.

Vymedzenie :

Východ - jestvujúca orná pôda.

Západ – miestna komunikácia (Tabakova ul.) a jestvujúce výrobné územie (býv. PD– rastlinná výroba a skladové hospodárstvo).

Sever – jestvujúca IBV Nový svet I.-III..

Juh – jestvujúca komunikácia na Dvor Mikuláš,

Rozloha takto vymedzeného územia je nasledovná :

Lokalita č.45 celkom..... 11,30 ha

Z toho

parc. č.5498+4183.....9,03 ha - PP

zastavané pl.....0,13 ha (komunikácie a ost. plochy)

plochy mimo hranice zast. územia.....9,16 ha

nadmerné záhrady.....2,14 ha v hranici zast. územia obce

2.2. Návrh využitia riešenej lokality (č.45) podľa ÚPN-O 2004 a ZaD č.1/2007.

- Územný plán obce z roku 2004 evidoval danú lokalitu - „č.45“ ako plochy mimo hranice zastavaného územia obce - PP, ktorá susedí a nadväzuje na jestvujúcu zástavbu rodinných domov - a jej využitie bolo ponechané na akceptácii pôvodnej funkcie – PP – orná pôda bez určenia na iné využitie.

- Územný plán obce – ZaD č.1/2007-8 navrhoval v tejto polohe na JV okraji obce lokalitu č.40 - ako výrobné územie – príprava plochy pre konkrétneho investora.

2.3. Súčasný stav - zhodnotenie územia a príslušného okolia.

Na základe požiadavky obce a konkrétnych investorov boli v roku 2007 spracované ZaD č.1 – lokalita č.40 – výrobné územie na JV okraji obce. Predpokladaný zámer navrhnutý v ZaD č.1 – výrobné územie v lokalite č.40 – nebol zrealizovaný. Dané územie sa nachádza mimo hranice zastavaného územia obce a je aj naďalej využívané ako poľnohospodárska pôda - orná pôda, ktorá sa nachádza v nadväznosti na jestvujúcu zástavbu IBV, areál bývalého PD a jestvujúce komunikácie. Územie je t.č. križované 22 kV vzdušným vedením, na SZ okraji sa nachádza stožiarová TS . Daná lokalita je priamo prístupná z jestvujúcej miestnej komunikácie Tabaková a Dubová, ktorá prechádza východným okrajom danej lokality a vyúsťuje do centrálnej zóny obce. V dotyku s danou lokalitou sa nachádzajú všetky inžinierske siete.

V nadväznosti na nové požiadavky a podnety predložené zo strany obstarávateľa ÚPD - Obec Dvory nad Žitavou, pre lokalitu č.40 ako celok sa ruší jej pôvodne navrhnuté funkčné využitie, ako i rozsah záberu PP v zmysle ZaD č.1. ZaD č.5/2015 má za cieľ zhodnotiť a upresniť možnosti využitia vymedzenej časti lokality č.40 par.č. 5498 a 4183 vedenej vo výkresovej dokumentácii ZaD č.5 ako lokalita pod č. 45 – pre aktuálne potreby obce – zmena funkčného využitia na obytné a zmiešané územie - pozemky pre IBV.

Obec Dvory nad Žitavou leží v Podunajskej nížine na ľavom brehu rieky Žitavy, cca 6,0 km východne od okresného mesta – Nových Zámok, na križovatke štátnej cesty I/75 a cesty II/511. Stred obce sa nachádza v nadmorskej výške 122 m n.m., v chotári sa pohybuje nadmorská výška od 119-146 m n.m. . Hranice katastrálneho územia obce susedia s katastrom Nové Zámky, Bešeňov, Branovo, Semerovo, Dubník a okresom Komárno - Bajč, Pribeta. Katastrálne územie má výmeru 6 385 ha. Počet obyvateľov podľa SOBD 2001 – 5 138. Výhľadový počet obyvateľov k návrhovému obdobiu r. 2015 sa predpokladá 5 652 obyvateľov, stav v r. 2014 je 5200 obyvateľov. Obec pozostáva z jedného katastra Dvory nad Žitavou o výmere 6 385,9918 ha, z toho PP 5 592,1293 ha, závlahami bolo vybavených cca 1700 ha pozemkov (z časti nefunkčné) a odvodnením cca 240 ha (nefunkčné). Ovocné sady o výmere 230 ha sa nachádzajú vo dvoch polohách – na SV okraji k.ú (vedľa vinohradov-95 ha) a na južnom okraji obce za železničnou traťou. Prevažnú časť pôdorysu obce tvorí bytová zástavba sústredená v hraniciach zastavanej časti obce. Výroba je situovaná v okrajových častiach obce a v chotári. Základy urbanistickej kompozície obce sa postupne prispôbovali prírodným danostiam príslušného územia - terénny reliéf -vodné toky.

Tvorba sídelných štruktúr je podľa KÚRS založená na princípe vytvárania územných ťažísk osídlenia s centrami osídlenia a na princípe sídelných rozvojových osí. Podľa schválenej štruktúry osídlenia je obec Dvory nad Žitavou kategorizovaná ako - vidiecky priestor - samostatná obec – centrum lokálneho významu (podľa KÚRS 2001 - centrum osídlenia V. skupiny). Z hľadiska územno správneho členenia patrí obec Dvory nad Žitavou do Nitrianskeho kraja a okresu Nové Zámky. Vzhľadom na svoju polohu (obec sa nachádza na ceste I., II. a III.triedy, vedľa medzinárodnej železničnej trate Bratislava – Štúrovo. Dvory nad Žitavou sa nachádzajú na juhoslovenskej rozvojovej osi Nové Zámky-Šahy-Veľký Krtíš.

Podľa Zákona SNR č. 369/90 o obecnom zriadení § 1"Obec je samostatný samosprávny územný celok Slovenskej republiky, združenie občanov, ktorí majú na jej území trvalý pobyt. Obec je právnickou osobou, ktorá za podmienok ustanovených zákonom samostatne hospodári s vlastným majetkom a so svojimi finančnými zdrojmi".

Klimatické pomery: - podľa Atlasu podnebia patrí obec Dvory nad Žitavou do teplej klimatickej oblasti – okrsku A1, ktorý je teplý, suchý, s miernou zimou a dlhým slnečným svitom. Teplú oblasť ohraničuje siločiaru počtu 50 letných dní (s max. teplotou 25° C a vyššou). Smer prevládajúcich vetrov je severozápadný.

Potvrdenie zásad pre urbanistickú koncepciu rozvoja obce podľa ÚPN-O 2004 , ZaD č.2/2009 a ZaD č.3/2012.

Návrh riešenia územného plánu vo vzťahu k urbanistickej kompozícii rešpektuje a umocňuje tieto základné atribúty:

- hlavný kompozičný priestor v obci – OC, ÚPN-O navrhuje dokončiť obslužné centrum o chýbajúce zariadenia občianskej vybavenosti a vytvára rezervu v tomto priestore – polyfunkčná zástavba – bývanie s prevahou OV,
- sceliť obytné štruktúry IBV dostavbou jestvujúcich prelúk a rekonštrukciou schátralých častí obce,
- intenzifikácia územia a druhostranná zástavba jestvujúcich komunikácií s vybudovanými IS.
- posilniť a zdôrazniť funkciu pamiatkovo zaujímavých objektov v obci (kostoly, prícestné sochy, pomníky, pamätné dosky, kalvária),
- prehodnotiť vzťah výroby k obytnému územiu obce – dobudovanie izolačnej zelene
- prehodnotiť vzťah obce k prírodným danostiam - rešpektovanie a údržba vodných tokov, štrkovísk, rybníkov, obnova lesných porastov, verejnej zelene,
- využitie termálneho vrtu a vodných plôch pre rekreačné účely,
- ÚPN vytvára dostatočné rezervné plochy pre ďalší rozvoj obce v oblasti bývania, výroby, vybavenosti, športu, rekreácie a technickej infraštruktúry,
- vytvoriť podmienky pre rozvoj výroby a vznik nových pracovných príležitostí,
- navrhnuť využitie rezerv územia pre spoločensky efektívny urbanistický rozvoj pri rešpektovaní ochrany a tvorby krajiny,
- navrhnuť optimálne využitie výrobného územia,
- využitie vhodných plôch pre verejnú zeleň, športové a rekreačné účely,
- navhnúť optimálne využitie výrobného územia dostavbou jestvujúcich prelúk – intenzifikácia územia pri jestvujúcej komunikácií s vybudovanými IS.

Nosným atribútom zmeny a doplnku č.5/2015 sa stáva potreba:

- umocnenia zámeru uvedeného v predchádzajúcej časti „ navrhnuť využitie rezerv územia pre spoločensky efektívny urbanistický rozvoj pri rešpektovaní ochrany a tvorby krajiny“,
- vytvoriť podmienky na rozvoj IBV na území obce, bez nárokov na usporiadanie zložitých vlastníckych vzťahov a nezáujem vlastníkov,
- navhnúť optimálne využitie územia – intenzifikácia územia pri jestvujúcej komunikácií s vybudovanými IS.

2.4. Návrh funkčného využitia navrhovaných lokalít.

2.4.1. - Komplexný návrh ÚPN-O Dvory nad Žitavou z roku 2004 vo svojej podstate aplikuje v návrhu všetky zásady uvedené v predchádzajúcom bode a preto ich rešpektujeme v plnom rozsahu. Organizácia funkčného využitia územia daných lokalít má už svoje pevné základy a ktoré sú t.č. korigované len čiastočne - doplnené o nové plochy, resp. zmenu a upresnenie funkčného využitia niektorej vymedzenej plochy v detailoch:

- ZaD č.5 navrhuje pre obytné a zmiešané územie – zmenu funkčného využitia časť lokality vedenej v ZaD č.1/2007 pod č.40 ako výrobné územie, navrhujeme vo vymedzenej časti zmenu na obytné a zmiešané územie. Jedná sa o plochy príslušné k IBV Nový svet I-III, vedené v ZaD č.5 ako lokalita č.45 – obytné územie, plochy pre IBV Nový svet IV.

- Vo vzťahu k skutkovému stavu 05/2015 upresňujeme:

- funkčné využitie areálov výrobných zariadení príslušných k lokalite č.45 zo západnej strany. Privatizácia areálov bývalého PD, zmena funkčného využitia, ako i aplikácia záverov vyplývajúcich z návrhu ÚPN-O zabezpečila postupnú elimináciu negatívnych vplyvov na príslušné okolie. Boli rozšírené komerčné aktivity, rastlinná výroba, skladové hospodárstvo a nezávadnú výrobu – Mevit, Drevokomfort. Živočíšna výroba v obmedzenom rozsahu sa nachádza len v jednom objekte súkromného areálu maštali na južnom okraji obce. Z čoho vyplýva tiež zrušenie, resp. úprava pôvodne navrhnutého ochranného pásma. V dotyku s jestvujúcou, ako i navrhovanou IBV navrhujeme vybudovať vnútroareálový pás izolačnej zelene.

- plochy jestvujúceho športového areálu (futbalového) sa nachádzajú v značne stiesnenom obostavanom priestore medzi výrobným a obytným územím. Tréningové ihrisko bolo realizované podľa ÚPN-O v lokalite č.31 – navrhnuté plochy sú nepostačujúce. Požiadavku obce na realizáciu ďalšieho futbalového ihriska s umelým trávnikom je možné uskutočniť len za Dvorským kanálom. Upresňujeme preto funkčné využitie športovo rekreačného územia, lokalita č.30 – parkúr, na multifunkčné športovo rekreačné aktivity obce – parkúr, športové ihriská, zeleň a k nim prislúchajúcu vybavenosť. Rozsah lokality „č.30“ ako celku zostáva nezmenený podľa schváleného ÚPN-O 2004.

2.4.2. - Zmena a doplnok č. 5/2015 je zameraný na prehlbenie požiadavky uvedenej v zásadách pre urbanistickú koncepciu rozvoja obce z roku 2004, jedná sa o – upresnenie riešenia niektorých požiadaviek obce Dvory nad Žitavou v detailoch, podľa uznesenia OcZ č.30/09022015 z pohľadu potreby obce v roku 2015 .

2.4.3. – Zmena a doplnok č.5/2015 ÚPN-O Dvory nad Žitavou – NÁVRH :

Zmena a doplnok č. 5/2015 ÚPN-O Dvory nad Žitavou primerane koriguje a spresňuje vo svojich detailoch spôsob a funkčné využitie jednej lokality - lokality č.“40“ na JV okraji obce, t.č. poľnohospodárska pôda – a navrhuje využiť vymedzenú časť plochy mimo hranice zastavaného územia obce, v dotyku s jestvujúcou zástavbou IBV vrátane ich nadmerných záhrad – pre obytné a zmiešané územie. Dochádza tým k zmene funkčného využitia lokality č. 40 navrhutej v ZaD č.1 ako výrobné územie – na obytné a zmiešané územie (lokalita č.45).

Žiadne iné plochy, okrem plochy vymedzeného územia uvedenej jednej lokality (č.45) nie sú predmetom riešenia zmeny a doplnku ÚPN-O č.5. Vo väzbe na predchádzajúce dochádza tiež k zosúladieniu a upresneniu v pomenovaní funkčného využitia príslušného výrobného územia (stav 2015) z dôvodu úpravy resp. zrušenia ochranného pásma, ďalej upresnení funkčného využitia športového rekreačného územia – lokalita č.30, z pohľadu potrieb obce v r. 2015.

Všetky ostatné časti ÚPN-O Dvory nad Žitavou z roku 2004 vrátane ZaD č.2/2009 a ZaD č.3/2012 zostávajú v platnosti tak ako boli schválené.

Lokalita č. „45“ – Obytné a zmiešané územie – IBV Nový svet IV. - parc.č. 5498 a 4183 vrátane príľahlých záhrad (vymedzenie podľa výkresovej dokumentácie). Daná lokalita sa nachádza na JV okraji hranice zastavaného územia obce, v dotyku s jestvujúcou zástavbou IBV. T.č. je dané územie využívané v súlade s návrhom ÚPN-O ako PP - orná pôda a záhrady, na danej ploche sa nachádza jestvujúca stožiarová TS a 22 kV vzdušné elektrické vedenia. Vzhľadom na existenciu uvedenej technickej infraštruktúry s nárokmi na ochranné pásma, jpri jestvujúcej IBV sa nachádzajú všetky IS. Jedná sa o atraktívnu lokalitu pri jestvujúcej komunikácii s priamym napojením na centrum obce, možnosť napojenia na jestvujúce IS, priama väzba na jestvujúcu IBV, majetkoprávne vysporiadané územie.

ZaD č.5 navrhuje pri rešpektovaní ochranných pásiem jestvujúcich inžinierskych sietí prechádzajúcich územím - vytvoriť na vymedzenej ploche danej lokality obytné a zmiešané územie s prevahou plôch pre bývanie – IBV v pokračovaní jestvujúcej IBV. Navrhovaná zástavba IBV bude umiestnená pozdĺž navrhovanej prístupovej komunikácie vedenej súbežne s jestvujúcou IBV. Predpokladaná veľkosť pozemkov 600 - 1200 m². Nie je predpoklad umiestnenia zdraviu škodlivej prevádzky s nárokom na hygienické ochranné pásmo.

- a) obytné územie podľa §12 odseku 4 písm. f vyhlášky č.55/2001 - jedná sa o plochy, ktoré sú určené pre obytné domy a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia (garáže, stavby občianskeho vybavenia, verejné dopravné a technické vybavenie, zeleň a detské ihriská). Hustota, členenie a výška stavieb na bývanie musia umožňovať najmä dodržanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie bytov, na zachovanie súkromia bývania, na požiarnu ochranu a civilnú obranu a na vytváranie plôch zelene.
- b) zmiešané územie s prevahou plôch pre obytné budovy podľa odseku 4 písm. f) sú to plochy umožňujúce umiestňovanie stavieb a zariadení patriacich k vybaveniu obytných budov a iné stavby, ktoré slúžia prevažne na ekonomické, sociálne a kultúrne potreby obyvateľstva a nemajú negatívny vplyv na životné prostredie, príľahlé okolie, ani výrazne nerušia svoje okolie (napr. malé a stredné výrobné prevádzky a skladové plochy).

Obytné územie a zmiešané územie s prevahou plôch pre obytné budovy je určené pre krátkodobé a dlhodobé bývanie, celkom cca 134 rodinných domov (RD) a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia, napr. stavby občianskeho vybavenia, verejné dopravné a technické vybavenie, zeleň a detské ihriská. Počty RD sú smerné. Daná lokalita je navrhnutá juhovýchodne od jestvujúcej IBV, s predpokladom dvoch samostatných prístupov z jestvujúcej Dubovej a Tabakovej ulice. Základné členenie je navrhnuté na dve etapy „45a“(65 RD) a „45b“(69 RD), čo zároveň predpokladá aj etapizáciu a postup realizácie danej lokality. Navrhovaná veľkosť pozemkov cca 600-1200 m² (20-25/30-40 m), výška zástavby max 2 NP vrátane obytného podkrovia, realizácia suterénu je viazaná na výsledky geologického prieskumu, zastavaná plocha 120-240 m², stavebná čiara 6 m , šírka uličného priestoru 12,0 m. Koeficient zastavanosti 40%.

Pre obytné územie s možnosťou funkčného využitia v rozsahu bodu „a“ predchádzajúceho odstavca - navrhujeme využiť plochy príľahlé k Dubovej ceste, plochy východne od priečného pešieho prepojenia.

Pre zmiešané územie s možnosťou funkčného využitia v rozsahu bodu „b“ predchádzajúceho odstavca - navrhujeme využiť plochy príľahlé k Tabakovej ul., plochy západne od priečného pešieho prepojenia a plochy nadmerných záhrad.

Požadované regulačné prvky priestorového usporiadania lokality č.45:

Výstavbu rozvíjať ako:

- Lokalita č. 45 je v základnom členení delená na dve časti „45a“ – príľahlá k jestvujúcej IBV (pozemky nadmerných záhrad jestvujúcej IBV a nová ulica s druhostrannou novou zástavbou),

Následne pokračuje smerom južným lokalita „45b“ – nová ulica s obojstrannou novou zástavbou. Realizácia časti „45b“ je pokračovaním časti „45a“ po jej zaplnení.

- Kompaktnú uličnú zástavbu obojstranne pozdĺž prístupovej komunikácie s cezúrami prechodov pre priečne pešie prepojenia.

- Nie je tu povolené umiestnenie výrobných zariadení a zdraviu škodlivej prevádzky s nárokom na ochranné pásmo.

- Dodržať ochranné pásma v rozsahu podľa časti A.2.9 UPN-O. Ochranné a bezpečnostné pásma PZ a činnosť v nich vymedzuje zákon č. 251/2012 Z.z.. Pre situovanie PZ v dotknutom území platia ustanovenia STN 38 6410, STN 38 6413, STN 38 6415, STN 38 6417, STN 73 6005 a TPP 906 01. V katastri obce musia byť rešpektované všetky ochranné a bezpečnostné pásma PZ a odstupné vzdialenosti medzi PZ a ostatnými podzemnými i nadzemnými objektmi a inžinierskymi sieťami.

Uličná čiara - novonavrhovaných uličných priestorov je určená na 12,0 m ,

- šírka komunikácie je navrhnutá na 6,0 m, + obojstranný pás v šírke 3,0 m (pre zelený pás a chodník),

Stavebná čiara - pozdĺž novonavrhovaných komunikácií 6 m .

Podlažnosť - 2 nadzemné podlažia (vrátane obytného podkrovia), dočasné a technické objekty 1 podlažné. Realizovanie suterénov je viazané na podmienky upresnené po spracovaní podrobného IGP.

Zastavaná plocha 120-240 m², koeficient zastavanosti - 40%.

Strecha - v danej lokalite sa navrhujú na jednotlivých objektoch ploché, resp.šikmé tvary strešnej konštrukcie, (doporučené rozpätie 17-50 st.).

Záver - regulatívy sú všeobecne aplikovateľné pre lokalitu č.45 – IBV Dvory nad Žitavou Nový svet IV. Zariadenia plánovaných činností musia byť v riešenom území situované a prevádzkované tak, aby bola dodržaná ochrana verejného zdravia pred nepriaznivými vplyvmi z činnosti, podľa zákona NR SR č. 355/2007 Z.z. a jeho vykonávacích predpisov.

Vymedzenie chránených území navrhnutých v ÚPN zostávajú bez zmeny. Západný okraj katastrálneho územia (mimo zastavaného územia) sa nachádza v navrhovanom chránenom vtáčom území Dolné Považie. Lokalita č. 45 nezasahuje do záujmových objektov štátnej ochrany prírody.

Vymedzenie ochranných pásiem navrhnutých v ÚPN upresňujeme nasledovne:

- Vestník MPVZ - SSR, roč. VI. čiastka 5 z 10.3.1974 ktorý stanovoval ochranné pásma pre výrobné strediská poľnohospodárskej výroby bol zrušený, taktiež boli zmenené vlastnícke vzťahy a funkčné využitie areálov poľnohospodárskej výroby na južnom okraji obce,

- navrhujeme:

- od jestvujúceho areálu (maštale dojníc) ZAD Dvory nad Žitavou navrhujeme dodržať hyg. ochranné pásmo 300-400 m (korekcia tejto vzdialenosti je možná vo vzťahu k počtu hosp.zvierat),

- od jestvujúceho areálu maštali v prenájme SHR (Lenčiová) navrhujeme dodržať hyg. ochranné pásmo 100-150 m (korekcia tejto vzdialenosti je možná vo vzťahu k počtu hosp.zvierat),

- žiadúce je prehodnotiť funkčné využitie areálu SHR - nakoľko terajšie využitie tohoto územia nezodpovedá rozlohe, ktorú zaberá. ÚPN obce doporučuje vnútornou organizáciou prevádzky, ako i výsadbou vnútroareálovej zelene - zabezpečiť elimináciu všetkých negatívnych vplyvov na príľahlé okolie.

- Pred umiestnením závažných investícií v obci doporučujeme spracovať „posúdenie vplyvu príľahlých výrobných zariadení na verejné zdravie“.

- Ochranné pásmo letiska pre letecké práce v poľnohospodárstve Dvory nad Žitavou bolo zrušené .

Upozorňujeme však na skutočnosť, že v zmysle § 30 leteckého zákona je nutné prerokovať s Leteckým úradom Slovenskej republiky nasledujúce stavby:

- stavby a zariadenia vysoké 100 m a viac nad terénom (§ 30 ods. 1 písmeno a),
- stavby a zariadenia vysoké 30 m a viac umiestnené na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú krajinu (§ 30 ods. 1 písmeno b)),
- zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice (§ 30 ods. 1 písmeno c)),
- zariadenia, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilnenie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje (§ 30 ods. 1 písmeno d)).

Napriek skutočnosti, že na ploche riešeného územia ZaD č.5 sa nenachádza žiadna nehnuteľná národná kultúrna pamiatka ani evidovaná archeologická lokalita, nedá sa vylúčiť, že pri zemných prácach dôjde k narušeniu archeologických nálezov, alebo nálezových situácií. Z hľadiska ochrany archeologických nálezísk a situácií je potrebné dodržať nasledovné podmienky :

Z katastrálneho územia Dvory nad Žitavou vďaka svojej výhodnej polohe v blízkosti rieky Žitavy pochádzajú mnohé doklady osídlenia od najstarších dôb praveku. O osídlení v mladšej dobe kamennej svedčia unikátne nálezy lineárnej keramiky a železovskej skupiny pochádzajúce z obce. Vývoj pokračoval takmer nepretržite aj v neskorej dobe kamennej (lengyelská kultúra, badenská kultúra). O prítomnosti osídlenia v dobe bronzovej a železnej svedčí sídlisko hurbanovského typu, mohyly karpatskej mohylovej kultúry a žiarové pohrebisko velatickej kultúry. V dobe rímskej sa v obci nachádzalo kultové miesto.

Významné nálezy pochádzajú aj z obdobia sťahovania národov, z obdobia Avarskeho kaganátu a z 10.storočia. Podľa zoznamu románskej architektúry, spracovaného Krajským pamiatkovým úradom v Nitre, v obci sa nachádzali dve románske sakrálne stavby, pochádzajúce z 11. storočia. Z toho obdobia by mal pochádzať aj kráľovský dvorec spomínaný na kopci Sv. Martina s osadou Pečenegov. Stredoveké nálezy sa zistili pred nedávnom aj počas archeologického výskumu predajne, v centre obci. Osídlenie bolo nepretržité počas celého stredoveku a novoveku. V novoveku bolo vybudované okolo kostola protiturecké opevnenie. Väčšina nálezov sa zistila v polohách Gyrok homoka, Kalvária, Komáromi dulo, Paškolom, Pri mlyne a v polohe Štrkovňa. V polohe Komáromi dulo pri objektoch JRD sa našli nálezy zo staršej doby bronzovej (hurbanovský typ), strednej doby bronzovej (karpatská mohylová kultúra), doby laténskej; a nehovoriac ešte o výskume veľkosila, ďalej stavby melioračného strediska, kde sa našli nálezy zo staršej doby bronzovej a halštatskej doby. Krajský pamiatkový úrad má vo svojej evidencii zmienky až o 40 archeologických výskumoch a prieskumoch v kat. území Dvory nad Žitavou. V obci vykonávali archeologický výskum významní bádatelia D. Bialeková, V. Furmánek, M. Hmová, J. Kramár, J- Paulík, J. Pavúk, K. Pieta, E. Rejholec, A. Točík a iní. Výskyt ďalších archeologických nálezov, resp. nálezísk sa nedá vylúčiť.

1. Vo vzťahu k možnosti narušenia archeologických nálezísk ku stavbe, ktorá si vyžiada vykonanie zemných prác stavebník/investor je povinný od Krajského pamiatkového úradu v Nitre už v stupni územného konania si vyžiadať v zmysle zákona 50/1976 Zb. o územnom plánovaní v znení neskorších prepisov záväzné stanovisko, v ktorom budú určené podmienky ochrany archeologických nálezov.

2. V prípade nevyhnutnosti vykonať záchranný archeologický výskum ako predstihové opatrenie na záchranu archeologických nálezísk a nálezov rozhoduje o výskume podľa § 37 ods. 3 pamiatkového zákona Krajský pamiatkový úrad v Nitre.

3. V hranici zastavaného územia i mimo hranice zastavaného územia obce Dvory nad Žitavou pamiatkový úrad eviduje koncentráciu archeologických lokalít a kultúrnych pamiatok.

4. V prípade archeologického nálezu mimo povoleného výskumu nálezca, alebo osoba zodpovedná za vykonanie prác podľa § 40 ods.2 a 3 pamiatkového zákona oznámi nález najneskôr na druhý pracovný deň Krajskému pamiatkovému úradu v Nitre a nález ponechá bezo zmeny až do obhliadky KPIÚ v Nitre, alebo ním poverenou odborne spôsobilou osobou, najmenej však tri pracovné dni odo dňa ohlásenia. Do vykonania obhliadky je nálezca povinný

vykonať všetky nevyhnutné opatrenia na záchranu nálezu, najmä zabezpečiť ho proti poškodeniu, znehodnoteniu, zničeniu a odcudzeniu. Archeologický nález môže vyzdvihnúť a premiestniť z pôvodného miesta a z nálezových súvislostí iba oprávnená osoba metódami archeologického výskumu. Podľa § 40 ods. 10 pamiatkového zákona má nálezca právo na náhradu výdavkov súvisiacich s ohlásením a ochranou nálezu podľa § 40 ods. 2 a 3 pamiatkového zákona. Pamiatkový úrad poskytne nálezcovi náleznú v sume až do výšky 100% hodnoty nálezu. Hodnota materiálu a hodnota nálezu sa určuje znaleckým posudkom.

5. Bližšie údaje o archeologických náleziskách v záujmovom území obce je možné poskytnúť na Krajskom pamiatkovom úrade v Nitre spracovateľovi ÚPD. Podľa § 22 ods. 5 pamiatkového zákona sú údaje týkajúce sa umiestnenia archeologických nálezísk predmetom ochrany podľa osobitných predpisov (ods. 3, § 76 zákona NR SR č. 241/2001 o ochrane utajovaných skutočností) a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

V riešenej lokalite platí v zmysle zákona č.543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov prvý stupeň ochrany a v rámci realizácie navrhovaných zmien je potrebné dodržiavať základné práva a povinnosti pri všeobecnej ochrane prírody a krajiny vyplývajúce z § 3 citovaného zákona. V katastrálnom území obce Dvory nad Žitavou sa nachádza chránené vtáčie územie SKCHVU005 Dolné Považie. Riešené územie ZaD č.5 do neho nezasahuje.

V katastrálnom území obce Dvory nad Žitavou evidujeme určené prieskumné územie „Dvory nad Žitavou - termálne podzemné vody“, určené pre Obec Dvory nad Žitavou s platnosťou do 09.06.2012 . Lokalita č.45 nezasahuje do prieskumného územia.

2.5. Návrh dopravy a technickej infraštruktúry

Návrh vyplývajúci z riešenia zmeny a doplnku č.5/2015 ÚPN-O Dvory nad Žitavou svojim rozsahom (lokalita č.45) podstatne neovplyvňuje kapacitné nároky na potrebu energií pre obec ako celku, preto zostáva v platnosti riešenie dopravy a technickej infraštruktúry podľa návrhu ÚPN-O Dvory nad Žitavou 2004 uvedené v textovej časti pod č.

A.2.12. - Návrh verejného dopravného a technického vybavenia,

A.2.12.1. Doprava a dopravné vzťahy

A.2.12.2. Vodné hospodárstvo

A.2.12.3. Zásobovanie elektrickou energiou

A.2.12.4. Zásobovanie plynom

A.2.12.5. Zásobovanie teplom

A.2.12.6. Telekomunikácie

a výkresovej časti - v.č.4 - Návrh dopravného riešenia

v.č.5 - Vodné hospodárstvo

v.č.6 – Návrh energetiky – el.rozvody a telekomunikácie

v.č.7 – Návrh energetiky – plynifikácia

Zmena a doplnok ÚPN-O č.5/2015 predkladá koncepčný návrh riešenia urbanistických väzieb, dopravy a technickej infraštruktúry riešenej lokality č.45 na JV okraji obce, v nadväznosti na existujúcu IBV „Nový svet I-III.“. ZaD č.5 navrhuje zmenu funkčného využitia časti lokality č.40 - výrobné územie, na obytné a zmiešané územie - s prevahou plôch pre bývanie - IBV cca 134 RD (vo vymedzení lokality č.45) Lokalita č.40 - výrobné územie (ZaD č.1) sa ruší. ZaD č.5 ďalej v detailoch upresňuje funkčné využitie existujúcich výrobných zariadení na západnom okraji riešeného územia z dôvodu zrušenia, resp. úpravy ochranného pásma. Taktiež v detailoch upresňujeme funkčné využitie lokality č.30 – športovo rekreačné územie – využiť pre parkúr a športové ihriská. Návrh nového využitia územia uvedenej lokality svojou polohou a rozsahom nemá podstatný vplyv ani požiadavky na zmenu riešenia dopravy a technickej infraštruktúry navrhnutej v ÚPN-O 2004.

2.5.1. Návrh dopravy a dopravné vzťahy.

Cez zastavané územie obce Dvory nad Žitavou prechádza v smere východ-západ cesta I/75 (Nové Zámky - Kolta) a v smere sever-juh cesta II/511 (Vráble-Bajč), ktoré tvoria v centrálnej polohe obce priesečnú križovatku. Na severnom okraji zastavaného územia sa na cestu II/511 napája cesta III/06414 do Branova. Túto hlavnú komunikačnú kostru zberných komunikácií dopĺňa hustá sieť miestnych obslužných komunikácií v zastavanej časti obce i sieť účelových komunikácií k poľnohospodárskym výrobným areálom a ku športovo-rekreačným lokalitám.

Osobitnú kategóriu tvoria účelové komunikácie mimo zastavaného územia obce, ktorých účelom nie je priama obsluha objektov, ale sprístupnenie a prepojenie výrobných areálov, osád, majerov a rekreačných areálov cestnou komunikačnou sieťou s obcou. V k.ú. Dvory nad Žitavou sa jedná o cesty kategórií MOK 4/30 až MOK 8/60. Koncepcia riešenia dopravy navrhnutá v ÚPN-O Dvory nad Žitavou z roku 2004 zostáva zachovaná v plnom rozsahu.

Obytné územie - lokalita „č.45“ – riešená v rámci ZaD č. 5/2015 je svojou východnou stranou prilehlá k existujúcej komunikácii – pokračovanie Dubovej cesty vedúce do obce Dubník časť Dvor Mikuláš – MOK 7,5/50. Na danej komunikácii pri križovatke s ul.Tajovského sa nachádza autobusová zastávka SAD s výbočiskom a prístreškom, následne prístupová cesta k RS plynu. Z tejto komunikácie západným smerom navrhujeme dva vstupy do lokality č.45 - obytné a zmiešané územie. Navrhujeme vybudovať miestnu prístupovú komunikáciu funkčnej triedy C3 kategórie MO 7/40 pre navrhovanú IBV s prepojením na Tabakovu ulicu. Zároveň navrhujeme vybudovať jednostranný chodník na Dubovej ceste po odbočku do lokality č.45, obojstranný

chodník so zeleným pásom pozdĺž novo navrhovanej komunikácie v novej zástavbe a priečne pešie prepojenie lokality č.45 do jestvujúcej IBV Nový svet I-III. Lokalita č.40 - výrobné územie (ZaD č.1) sa ruší. Pri realizácii predložených zámerov treba dodržať zákon číslo 135/1961 Zb. v znení neskorších predpisov v nadväznosti na vyhlášku číslo 35/1984 Zb., ako i príslušné STN 73 6110 a STN 73 6102.

2.5.2. - Vodné hospodárstvo

2.5.2.1. Zásobovanie pitnou vodou - v súčasnom období má obec Dvory nad Žitavou vybudovanú verejnú celoobecnú vodovodnú sieť, prostredníctvom ktorej je obec zásobovaná kvalitnou pitnou vodou. Vodovodná sieť je v správe ZsVAK-u OZ Nové Zámky.

Zdroj vody sú artézske studne HDŽ 3 a HDŽ 7 o výdatnosti 2x25 l/s. Voda zo studní je čerpaná do zemného vodojemu 2x250m³ výtlačným potrubím vetvami "A" a "B" o DN 150, ktorých trasa vedie východne od zastavaného územia obce a končí tesne za tokom Žitava, kde je situovaný areál vodných zdrojov. Tu je okrem vodojemu umiestnená aj zosilovacia stanica vody ATS 25/65-12, ktorá prostredníctvom výtlačného potrubia vetvy "C" o DN 300, zásobuje pitnou vodou obec.

Z výtlačného potrubia DN 300 vetvy "C" je zásobovaná obec a to prepojom pod poľnohospodárskym družstvom na zásobné vodovodné potrubie o DN 250 mm, na ktoré je napojená ostatná verejná vodovodná sieť o DN 200, 150 a 100 mm. V obci sa nachádzajú len lokálne aj iné vodné zdroje, ktoré sú z hľadiska zásobovania obce pitnou nevýznamné. ÚPN-O stav v zásobovaní obce vodou ponecháva, dopĺňa len jestvujúcu vodovodnú sieť o zokruhujúci vodovod v severnej okrajovej časti zastavaného územia vodovodným potrubím z PVC DN 100. Výhľadovo rozširuje vodovodnú sieť o ďalšie vodovodné rady, ktoré budú situované v novonavrhovaných uliciach s navrhovanou zástavbou. Výhľadové vodovodné rady budú z rúr PVC o DN100 mm. Vzhľadom na to, že jestvujúca vodovodná sieť zabezpečí dopravu mierne zvýšenej potreby pitnej vody pre celú obec až do roku 2015, ÚPN-O ju akceptuje aj pri výhľadovom zásobovaní obce pitnou vodou.

Koncepcia zásobovania obce vodou navrhnutá v ÚPN-O Dvory nad Žitavou 2004 vrátane ZaD č. 2/2009 a ZaD 3/2012 zostáva zachovaná v plnom rozsahu. Rozsah zmeny riešenej v ZaD č.5/2015 nemá vplyv na výpočet spotreby vody, ani v napojení lokality č.45. Zásobovanie obytného a zmiešaného územia – lokalita č.45 pitnou vodou navrhujeme napojením na jestvujúcu rozvodnú sieť A-DN150 na Dubovej ceste dl. 90 m + 2x725 m HDPE DN 100 na prístupovej komunikácii pre IBV so zaokruhovaním na Tabakovej ulici v dl. 170m

Ochranné pásmo vodovodného potrubia v zmysle zákona č.442/2002 o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách je :

- pre potrubie do DN 500 – 1,5m horizontálne na obe strany od okraja potrubia
 - pre potrubie nad DN 500 – 2,5 m horizontálne na obe strany od okraja potrubia.
- Tlakové pomery vo vodovodnej sieti sú cca 0,3-0,4 MPa.

2.5.2.2. - Odkanalizovanie územia – V súčasnom období obec nemá vybudovanú celoobecnú kanalizáciu v celom rozsahu. V častiach obce, kde nie je vybudovaná kanalizačná sieť odpadové vody od obyvateľstva i vybavenosti sú zachytávané do žúp. Technický stav ako i umiestnenie väčšiny žúp nevyhovuje STN 73 6701. Zistený stav v odkanalizovaní odpadových vôd z obce je nevyhovujúci z hľadiska hygienického i ďalšieho rozvoja obce. Tento stav obec rieši výstavbou celoobecnej kanalizácie s príslušnou ČOV. Z toho dôvodu bola vypracovaná dokumentácia odkanalizovania obce "Kanalizácia a ČOV Dvory nad Žitavou" firmou EBI NITRA , podľa ktorej uvedená firma aj začala realizovať výstavbu. V súčasnosti je objekt ČOV, prečerpávacej stanice, hlavnej prívodnej stoky o DN 600 medzi PS

a ČOV a časť hlavného zberača k PS o DN 600 mm vybudovaný. Predmetná dokumentácia rieši kanalizáciu a ČOV ako splaškovú s čiastočným odvádzaním aj dažďových vôd z územia obce Dvory nad Žitavou. Recipient pre vyčistené splaškové vody bude tok Žitavy. ČOV typu oxidačná priekopa je navrhnutá ako mechanicko-biologické zariadenie, ktorá svojou polohou umožní dodržanie PHO 100 m.

Táto je v I. etape navrhnutá o kapacite do 5000 Eo, po dobudovaní kanalizácie v celej obci bude výsledná kapacita 10000 Eo. Produkcia odpadových vôd z obce I. etapa II. etapa - denné množstvo Q_{24} 1000 2000 m³/deň Q_{24} 11.6 27.8 l/s - max. hodinový prietok Q_{max} 23.2 55.6 l/s - znečistenie na prítoku BSK₅ 300 600 kg/d - počet ekvivalentných obyv. E_{ekv} 5000 10000 Vzhľadom na to, že navrhovaná kanalizačná sieť a ČOV je schopná plniť svoju funkciu ešte v roku 2015 je možné jej návrh akceptovať aj pri návrhu ÚPN-O.

ÚPN-O navrhuje v súlade s vypracovanou dokumentáciou firmou EBI NITRA riešiť odkanalizovanie obce delenou kanalizáciou t.j. dažďové vody sa budú odvádzat' jestvujúcimi otvorenými rigolmi resp. lokálne navrhovanou dažďovou kanalizáciou, ktorá sa v určitých miestach obce doplní. Splaškové vody sa budú odvádzat' samostatnou splaškovou kanalizáciou, ktorá bude riešená ako gravitačná o jednotnom profile DN 300 mm z rúr PVC.

Dažďové vody stekajúce z vyššie položených terénov širšieho okolia obce, sú zachytávané do uličných vpustí resp. povrchovými odvodňovacími rigolmi a odtiaľ odvádzané až do odvodňovacích kanálov.

Na základe požiadavky ZsVS je t.č. vypracovaná projektová dokumentácia pre územné rozhodnutie „Odvedenie odpadových vôd v aglomerácii Dvory nad Žitavou „ spracovateľ Dopravoprojekt Bratislava, divízia Zvolen, Ing. Repaská 03/2007. Táto dokumentácia upresňuje pôvodne prijatú koncepciu v súlade so zámermi ZsVS, zároveň tvorí podklad pre dobudovanie kanalizácie v obci.

Koncepcia odvedenia splaškových vôd navrhnutá v ÚPN-O Dvory nad Žitavou 2004 vrátane ZaD č.2/2009 a ZaD č.3/2012 zostáva zachovaná v plnom rozsahu. Rozsah zmeny riešenej v ZaD č.5/2015 nemá vplyv na množstvo splaškových vôd, ani v napojení lokality č.45. Budú odvádzané výlučne splaškové odpadové vody z obytného a miešaného územia, so zaústením na Dubovej ceste do jestvujúcej splaškovej kanalizačnej stoky „AD“ – PVC DN 300 a na Tabakovej ulici so zaústením do stoky „AF“-PVC DN 300. Splaškové odpadové vody budú odvádzané a následne čistené v ČOV Dvory nad Žitavou. V rámci splaškovej kanalizácie dôjde k vybudovaniu gravitačnej splaškovej kanalizačnej stoky „AD“ - PVC DN 300 v dĺžke 80 m na Dubovej ceste. Na kanalizačnú stoku „AD“ sa bude pripájať kanalizácia z novonavrhovanej ulice pre IBV „AF5“ – PVC DN 300 v dl. 725 m a „AF6“ – PVC DN 300 v dl. 725 m.

Odvádzanie a čistenie odpadových vôd z rozvojových lokalít musí zohľadňovať požiadavky na čistenie vôd v zmysle Zákona o vodách č.364/2004 Z.z a NV SR č.269/2010, ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd.

Dažďové vody zo striech a spevnených plôch odporúčame v maximálnej miere zadržať v území (zachovať retenčnú schopnosť územia), akumuláciou do zberných nádrží a následne túto vodu využívať na závlahu pozemkov, respektíve kontrolované vypúšťať do recipientu.

2.5.3. - Zásobovanie elektrickou energiou - koncepcia riešenia zásobovania elektrickou energiou navrhnutá v ÚPN-O Dvory nad Žitavou v roku 2004 vrátane ZaD č.2/2009 a ZaD

3/2012 zostáva zachovaná v plnom rozsahu. Zad č. 5/2015 len dopĺňa prijatú koncepciu o požiadavky vyplývajúce z potrieb lokality č. 45 – obytné a zmiešané územie, ktoré sa nachádza sa na juhovýchodnom okraji obce. Južným okrajom cez navrhované riešené územie, ako i jestvujúce obytné územie prechádza 22 kV VN vzdušné el. vedenie č. 251 3x 70 AlFe č.251, z ktorého je napojená TS3 pri mlyne, stožiarová TS6 na východnom okraji riešeného územia a TS5 ktorá sa nachádza na západnom okraji riešeného územia. Ďalej sú z neho napojené TS poľnohospodárskej výroby (TS 29, 30).

Rozsah zmeny navrhutej v ZaD č.5/2015 (45-obytné a zmiešané územie - cca 134 RD) nemá vplyv na koncepciu zásobovania jednotlivých lokalít elektrickou energiou prijatú v ÚPN-O ako celku. Jestvujúce vzdušné vedenie č.251 však do značnej miery zamedzuje plnohodnotné využitie riešeného územia – lokalita č.45 - pre IBV. Navrhujeme preto prekládku jestvujúcich vzdušných vedení do trás navrhovaných a jestvujúcich komunikácií a vedenie č. 251 vo vymedzenej časti uložiť ako podzemné kábelové vedenie. Ďalej navrhujeme zrušenie jestvujúcej stožiarovej TS-5 a TS-6 a vybudovanie dvoch nových kioskových trafostaníc TS- a TS-6 na východnom a západnom okraji navrhovanej výstavby IBV-Nový svet IV. Lokalita č.45 – obytné a zmiešané územie (cca 134 RD) bude zásobovaná elektrickou energiou z nových kioskových TS5 a TS6 - 600kV. Transformovne sú zapojené do slučky novej časti 22 kV kábelového vedenia VN linky č.251. Vonkajšie zemné káblové rozvody NN pre novú výstavbu budú urobené káblami AYKY príslušnej dimenzie. Rozvody budú uložené v zemi v káblových ryhách v zmysle STN 34 1050, priestorová úprava vedení bude urobená podľa STN 73 6005. Do káblových rozvodoch budú vsadené plastové rozpojovacie a istiace skrine pre pripojenie káblových prípojek nových odberateľov.

Vyššie uvedená koncepcia prekládky 22 kV rozvodov VN linky č. 251, vrátane zrušenia stožiarových distribučných trafostaníc TS č. 5 a TS č. 6 a návrh dvoch nových distribučných kioskových trafostaníc bola predbežne odsúhlasená so zástupcami ZSE distribúcia a.s. stredisko Nové Zámky.

Ochranné pásmo (OP) elektrických vedení a transformovní treba dodržať v zmysle zákona o energetike č.656/2004. OP je priestor v bezprostrednej blízkosti elektroenergetického zariadenia, ktorý je určený na zabezpečenie jeho spoľahlivej a plynulej prevádzky a na zabezpečenie ochrany života a zdravia osôb a majetku. OP 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 22 kV aj u stožiarovej a kioskovej TS
- 15 m pri napätí 35-110kV
- 1 m pri kábelovom vedení (podzemné) do 110 kV

V ochrannom pásme vonkajšieho elektrického vedenia a pod vedením je zakázané

- a) zriaďovať stavby, konštrukcie a skládky,
- b) vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m,
- c) vysádzať a pestovať trvalé porast s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti do 2 m od krajného vodiča vzdušného vedenia s jednoduchou izoláciou,
- d) uskladiť ľahko horľavé alebo výbušné látky,
- e) vykonávať činnosti ohrozujúce bezpečnosť osôb a majetku,
- f) vykonávať činnosti ohrozujúce elektrické vedenie a bezpečnosť a spoľahlivosť prevádzky sústavy.

2.5.4. - Telekomunikačné zariadenia

ÚPN-O Dvory nad Žitavou z roku 2004 vrátane ZaD č.2/2009 a ZaD 3/2012 zostáva v platnosti v plnom rozsahu. ZaD č.5/2015- rieši zmenu funkčného využitia návrhu ZaD č.1/2007 – časť lokality č.40 - výrobné územie - na obytné a zmiešané územie – lokalita č.45.

ZaD č. 5/2015 – lokalita č.45 svojim rozsahom a miestom (obytné a zmiešané územie pri jestvujúcej IBV a pri jestvujúcej komunikácii) nemá vplyv na prijatú koncepciu budovania telekomunikačného vybavenia danej lokality schválenú v ÚPN-O. Jestvujúce vzdušné telekomunikačné vedenie sa nachádza na severnom a západnom okraji riešeného územia.

Pri križovaní a súbahu podzemného telekomunikačného vedenia v obytných zónach obce vzdialenosti treba dodržať v zmysle štátnej normy a priestorovej úprave vedení technického vybavenia – STN 73 6005.

V ochrannom pásme nemožno :

- umiestňovať stavby, zariadenia a porasty, ani vykonávať zemné práce, ktoré by mohli ohroziť telekomunikačné zariadenia
- vykonávať prevádzkové činnosti spojené s používaním strojov a zariadení, ktoré rušia prevádzku telekomunikačných zariadení, alebo poskytovanie verejných telekomunikačných služieb.

V k.ú. obce Dvory nad Žitavou sa nachádza ZS T-mobile a RR bod NZ DVT. V horizonte 5 rokov sa neplánuje výstavba ďalších zariadení v katastri obce.

2.5.5. - Zásobovanie plynom

Obec Dvory nad Žitavou je splynofikovaná, zdrojom plynu je vysokotlaký plynovod na DN 300, PN 40, ktorý je vedený východne od obce na trase Bánov - Gbelce - Štúrovo. Z tohoto plynovodu je vybudovaná vysokotlaká prípojka DN 150, PN 40 až k regulačnej stanici plynu na juhovýchodnom okraji obce. Jestvujúca regulačná stanica plynu je skriňová - RS 3000-2/2-440, č.49670, umiestnená v oplotení, má vybudovanú príjazdnu cestu, el. prípojku, elektroinštaláciu, odorizačné zariadenie a stredotlaký výstup v tlakovej hladine do 100 kPa.

Rozvody STL plynovodov sú riešené z rúr oceľových bezošvých.

Rozvod plynu od RS je DN 150, pričom sa ďalej vetví, v dimenziách od DN 100 - DN 50. Plynovodná sieť je zaokruhovaná, s pasívnou protikoroziou ochranou.

Tlakové pomery v STL sieti sú priaznivé v rozsahu 75-85 kPa. Odberatelia sú pripájaný domovými NTL prípojkami, zakončenými regulátormi plynu a plynomermi.

ZaD č.5/2015 – lokalita č.45 (obytné a zmiešané územie) - svojim rozsahom a umiestnením pri jestvujúcej RS nemajú vplyv na prijatú koncepciu plynofikácie obce, schválenú v ÚPN-O 2004 vrátane ZaD č.2+3. Na príľahlej ulici sú vybudované stredotlaké plynové rozvody DN 150. Napojenie lokality č.45 si vyžiada predĺženie jestvujúceho plynovodu na Dubovej ul. cca o 100 m + 2x725 m DN 90 na navrhovanej komunikácii pre IBV. Zvýšený dôraz je potrebné venovať rešpektovaniu ochranných pásiem jestvujúcich IS v danom území.

Ochranné pásma PZ:

- | | |
|--|-----------------|
| • VTL plynovod PN25 DN200 | 4 m od osi |
| • VTL prípojka PN25 DN100 | 4 m od osi |
| • VTL regulačné stanice | 8 m od pôdorysu |
| • STL plynovody a prípojky v extravil. | 4 m od osi |
| STL plynovody a prípojky v intravil. | 1 m od osi |

Bezpečnostné pásma PZ:

- | | |
|-------------------------------|----------------------|
| • VTL plynovod PN25 DN200 | 20 m od osi |
| • VTL prípojka PN25 DN100 | 20 m od osi |
| • VTL regulačné stanice | 50 (30)m od pôdorysu |
| • STL plynovody v extraviláne | 10 m od osi |
| • STL plynovody v intraviláne | (2+0,5xD) m od osi |

Ochranné a bezpečnostné pásma PZ a činnosť v nich vymedzuje zákon č. 656/2004 Z.z.. Pre situovanie PZ v dotknutom území platia ustanovenia STN 38 6410, STN 38 6413, STN 38 6415, STN 38 6417, STN 73 6005 a TPP 906 01. V katastri obce musia byť rešpektované všetky ochranné a bezpečnostné pásma PZ a odstupné vzdialenosti medzi PZ a ostatnými podzemnými i nadzemnými objektmi a inžinierskymi sieťami.

2.5.6. - Zásobovanie teplom

Riešené územie – lokalitu č.45 – obytné a zmiešané územie, navrhujeme zásobovať teplom vybudovaním vlastných kotolní na zemný plyn.

3. Z Á V E R

V nadväznosti na predchádzajúce, ako i závery ÚPN-O Dvory nad Žitavou schváleného OcZ v Dvoroch nad Žitavou dňa 3.11.2004 č. uzn. B/18/2004-bod 3, ZaD č.2/2009 schválené OcZ dňa 17.07.2009 č.uzn.426/17072009 a ZaD č.3/2012 schválené OcZ dňa 23.08.2012 č.uzn.221/23082012, uvádzame, že časť A.2.6. "Návrh funkčného využitia územia obce s určením prevládajúcich funkčných území, najmä obytného územia, zmiešaného územia, výrobného územia, rekreačného územia a kúpeľného územia vrátane určenia prípustného, obmedzujúceho a zakazujúceho funkčného využívania" zostáva v platnosti v plnom rozsahu, doplnenie, resp. spresnenie nastáva len v časti A.2.6.2.1. – obytné územie - nasledovne :

- časť A.2.6.1. - STAROSTLIVOSŤ O KULTÚRNO - HISTORCKÉ PAMIATKY, KULTÚRNE, HISTORICKÉ A STAVEBNÉ HODNOTY ÚZEMIA - bez zmeny
- časť A.2.6.2. - NÁVRH FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA OBCE
 - A.2.6.2.1. - OBYTNÉ A ZMIEŠANÉ ÚZEMIE- doplniť
 - A.2.6.2.2. - OBČIANSKA VYBAVENOSŤ - bez zmeny
 - A.2.6.2.3. - VÝROBA A SKLADOVÉ HOSPODÁRSTVO - výrobné územie - bez zmeny
 - A.2.6.2.4. - REKREAČNÉ ÚZEMIE – bez zmeny - upresnené len v detailoch.

ZaD č.1/2007 schválené OcZ dňa 7.2.2008 č.uzn.154/07022008 je nahradené ZaD č.5/2015.

- ČASŤ „A.2.6.2.1.“ – OBYTNÉ A ZMIEŠANÉ ÚZEMIE - doplniť

Pri hľadaní nových možností pre bývanie v obci zaraďujeme v návrhu ZaD č.5/2015 ÚPN-O Dvory nad Žitavou riešenú lokalitu č.45 „IBV Nový svet IV.“ - do obytného a zmiešaného územia, do 1. formy bývania (individuálnej bytovej výstavby) – IBV. Lokalita č.45 sa nachádza na juhovýchodnom okraji zastavaného územia obce, v časti „D“ medzi Tabakovou a Dubovou ulicou v pokračovaní jestvujúcej iBV – Nový svet II.-III. – jedná sa o zmenu funkčného využitia vymedzenej časti územia poľnohospodárskej pôdy – orná pôda a záhrady – na obytné a zmiešané územie (IBV pri jestvujúcej bytovej zástavbe, komunikácii a IS). V tejto časti je navrhujeme vytvoriť cca 134 nových stavebných pozemkov s predpokladom dôsledného rešpektovania ochranných pásiem jestvujúcich IS. Veľkosť stavebného pozemku 6-12 árov, výška zástavby do 2 NP, stavebná čiara 6 m od uličnej čiary.

- a) obytné územie podľa §12 odseku 4 písm. f vyhlášky č.55/2001 - jedná sa o plochy, ktoré sú určené pre obytné domy a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia (garáže, stavby občianskeho vybavenia, verejné dopravné a technické vybavenie, zeleň, záhrada a detské ihriská)
- b) v okrajových častiach danej lokality (S+Z) je navrhnuté zmiešané územie s prevahou plôch pre obytné budovy podľa odseku 4 písm. f) sú to plochy umožňujúce umiestňovanie stavieb a zariadení patriacich k vybaveniu obytných budov a iné stavby, ktoré slúžia prevažne na ekonomické, sociálne a kultúrne potreby obyvateľstva a nemajú negatívny vplyv na životné prostredie, príslušné okolie, ani výrazne nerušia svoje okolie (napr. malé a stredné výrobné prevádzky a skladové plochy).

Zrušením poľného letiska Dvory nad Žitavou zároveň rušíme OP letiska stanovené v ÚPN-O 2004, ktoré zasahovalo svojimi výškovými obmedzeniami aj do lokality č.45.

Ostané časti týkajúce sa možnosti a podmienok zástavby zostávajú v platnosti podľa návrhu ÚPN-O 2004.

- ČASŤ „A.2.6.2.4.“ - REKREAČNÉ ÚZEMIE – upresnené len v detailoch.

- plochy jestvujúceho športového areálu (futbalového) sa nachádzajú v značne stiesnenom obostavanom priestore medzi výrobným a obytným územím. Tréningové ihrisko bolo realizované podľa ÚPN-O v lokalite č.31 – navrhnuté plochy sú nepostačujúce. Požiadavku

obce na realizáciu ďalšieho futbalového ihriska s umelým trávnikom je možné uskutočniť len za Dvorským kanálom. Upresňujeme preto funkčné využitie športovo rekreačného územia, lokalita č.30 – parkúr, na multifunkčné športovo rekreačné aktivity obce – parkúr, športové ihriská, zeleň a k nim prislúchajúcu vybavenosť.

- ČASŤ „A.2.8.“ - VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE - doplniť

Súhrnné zhodnotenie lokalít navrhnutých mimo zastavaného územia.

V ZaD č.5/2015 navrhovaný rozsah záberu PP na juhovýchodnom okraji obce mimo hranice zastavaného územia pre lokalitu č. 45 – obytné a zmiešané územie – vymedzená časť parc.č. 5498+4183 o výmere 9,03 ha PP + 0,13 ha ost.plochy mimo hranice zastavaného územia a 2,14 ha záhrady v hranici zastavaného územia.

Ostané časti týkajúce sa možnosti a podmienok zástavby zostávajú v platnosti podľa návrhu ÚPN-O 2004 a ZaD č.2+3.

- ČASŤ „A.2.9.“- VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ – doplniť –

- Vestník MPVZ - SSR, roč. VI. čiastka 5 z 10.3.1974 ktorý stanovoval ochranné pásma pre výrobné strediská poľnohospodárskej výroby bol zrušený, taktiež boli zmenené vlastnícke vzťahy a funkčné využitie areálov poľnohospodárskej výroby na južnom okraji obce

- od jestvujúceho areálu (maštale dojníc) ZAD Dvory nad Žitavou navrhujeme dodržať hyg. ochranné pásmo 300-400 m (korekcia tejto vzdialenosti je možná vo vzťahu k počtu hosp.zvierat).

- od jestvujúceho areálu maštali v prenájme SHR (Lenčeová) navrhujeme dodržať hyg. ochranné pásmo 100-150 m (korekcia tejto vzdialenosti je možná vo vzťahu k počtu hosp.zvierat).

- žiadúce je prehodnotiť funkčné využitie areálu SHR - nakoľko terajšie využitie tohoto územia nezodpovedá rozlohe, ktorú zaberá. ÚPN obce doporučuje vnútornou organizáciou prevádzky, ako i výsadbou vnútroareálovej zelene - zabezpečiť elimináciu všetkých negatívnych vplyvov na príľahlé okolie,

- Pred umiestnením závažných investícií v obci doporučujeme spracovať „posúdenie vplyvu príľahlých výrobných zariadení na verejné zdravie“

- ochranné pásmo letiska pre letecké práce v poľnohospodárstve Dvory nad Žitavou bolo zrušené (viď. vyjadrenie Leteckého úradu SR).

Upozorňujeme však na skutočnosť, že v zmysle § 30 leteckého zákona je nutné prerokovať s Leteckým úradom Slovenskej republiky nasledujúce stavby:

- stavby a zariadenia vysoké 100 m a viac nad terénom (§ 30 ods. 1 písmeno a),

- stavby a zariadenia vysoké 30 m a viac umiestnené na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú krajinu (§ 30 ods. 1 písmeno b)),

- zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielačnice stanice (§ 30 ods.1 písmeno c)),

- zariadenia, ktoré môžu ohroziť let lietadla. najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje (§ 30 ods. 1 písmeno d)).

- ČASŤ „A.2.10.“- NÁVRH RIEŠENIA ZÁUJMOV OBRANY ŠTÁTU, POŽIARNEJ OCHRANY, OCHRANY PRED POVODŇAMI, - bez zmeny.
- ČASŤ „A.2.11.“- NÁVRH OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY VRÁTANE PRVKOV ÚZEMNÉHO SYSTÉMU EKOLOGICKEJ STABILITY A EKOSTABILIZAČNÝCH OPATRENÍ, - KRAJINNO EKOLOGICKÝ PLÁN. –bez zmeny.
- ČASŤ „A.2.12.“ NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA – bez zmeny.
- ČASŤ „A.2.13.“ KONCEPCIA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE – bez zmeny
- ČASŤ „A.2.14.“ VYMEDZENIE A VYZNAČENIE PRIESKUMNÝCH ÚZEMÍ, CHRÁNENÝCH LOŽISKOVÝCH ÚZEMÍ A DOBÝVACÍCH PRIESTOROV – bez zmeny.
- ČASŤ „A.2.15.“ VYMEDZENIE PLÔCH VYŽADUJÚCICH ZVÝŠENÚ OCHRANU, NAPR. ZÁPLAVOVÉ ÚZEMIE, ÚZEMIE ZNEHODNOTENÉ ŤAŽBOU – bez zmeny
- ČASŤ „A.2.16.“ VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA PP A LP NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY – doplniť -
Zmenou funkčného využitia lokality č.40 (výrobné územie) - navrhnuté v ZaD č.1, na lokalitu č. 45 (obytné a zmiešané územie) navrhnutú v ZaD č.5/2015, dochádza k zmene rozsahu záberu PP z 58,33 ha na 9,03ha - vymedzená časť parc.č. 5498+4183 o výmere 9,03 ha PP + 0,13 ha ost.plochy mimo hranice zastavaného územia a 2,14 ha záhrady v hranici zastavaného územia – vid'. časť 4.
- ČASŤ „A.2.17.“ HODNOTENIE NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA NAJMÄ Z HĽADISKA ENVIRONMENTÁLNYCH, EKONOMICKÝCH, SOCIÁLNYCH A ÚZEMNO-TECHNICKÝCH DÔSLEDKOV – bez zmeny.
- ČASŤ „A.2.18.“- NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI – doplniť - V ZNENÍ ZaD č. 5/2015
- Verejnoprospešné stavby ÚPN-O – Dvory nad Žitavou :
Podľa ÚPN-O 2004 vrátane ZaD č.2/2009 a ZaD č.3/2012 vid' bod č.A.2.18.3. – doplniť -
V ZNENÍ ZaD č. 5/2015.

Lokality pre jednotlivé funkcie sú záväzné. Zmeny a doplnok č.5/2015 nemení ÚPN-O schválený v roku 2004 a schválené ZaD č.2+3, len ho dopĺňa, resp. upresňuje v časti "obytné a zmiešané územie" .

Podľa § 27 stavebného zákona v znení neskorších predpisov "Záväzné a smerné časti územnoplánovacej dokumentácie vymedzí schvaľujúci orgán. V záväznej časti vždy vymedzí verejnoprospešné stavby, pre ktoré je možno pozemok, stavby a práva k nim vyvlastniť".

Záverom uvádzam, že – ÚPN obce Dvory nad Žitavou 2004 je vývoja schopný adaptabilný dokument, ktorý vytvára predpoklady pre koordinovaný rozvoj obce nad rámec návrhového obdobia ÚPN-O - r. 2015. Súčasťou tejto textovej časti je aj vyhodnotenie predpokladaného záberu PP, doklady a grafická časť .

Nitra, máj 2015.

MB AUA - ATELIER URBANIZMU A ARCHITEKTÚRY, NITRA, NOVOZÁMOCKÁ č.29

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE

DVORY NAD ŽITAVOU

ZMENY A DOPLNKY č. 5/2015

4. VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY
A LESNÝCH POZEMKOV NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY



Vypracoval : Ing. Michal Borguľa

05/2015

**VYHODNOTENIE DÔSLEDKOV STAVEBNÝCH ZÁMEROV A INÝCH NÁVRHOV NA
POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDE****O b s a h****A) TEXTOVÁ ČASŤ**

A.1 Obstaranie územnoplánovacej dokumentácie

A.2 Charakteristika územia a pôdneho fondu

A.3 Zhodnotenie a zdôvodnenie stavebných a iných zámerov navrhovaných na poľnohospodárskej pôde z hľadiska uplatnenia zásad ochrany poľnohospodárskej pôdy (§12 zákona o ochrane pôdy).

A.4 Charakteristika lokalít navrhnutých mimo zastavaného územia

B1 - Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci územnoplánovacej dokumentácie ÚPN-O Dvory nad Žitavou – zmeny a doplnky č. 5/2015 a k návrhom ktoré menia a dopĺňajú schválenú územnoplánovaciú dokumentáciu ÚPN-O DVORY NAD ŽITAVOU - schválený 3.11.2004 č.uzn. B/18/2004-bod 3, ZaD č.1/2007 k ÚPN-O Dvory nad Žitavou, ktoré boli schválené VZN 1/2008 dňa 07.02.2008 č.uzn. 154/07022008, ZaD č.2/2009 k ÚPN-O Dvory nad Žitavou, ktoré boli schválené dňa 17.07.2009 č.uzn. 426/17072009. a ZaD č.3/2012 k ÚPN-O Dvory nad Žitavou, ktoré boli schválené dňa 23.08.2012 č.uzn. 221/23082012.

B2 - Doplnujúce prílohy a doklady

01. Uznesenie OcZ Dvory nad Žitavou – požiadavka na spracovanie ZaD č.5.

02. Lokalita na JV okraji obce – navrhnutá na spracovanie ZaD č.5.

03. Žiadosť o udelenie súhlasu na zmenu funkčného využitia časti lokality č.40 na IBV.

04. Ortofotomapa riešenej lokality č.45 – IBV Nový svet IV.

05. ÚPN-O Dvory nad Žitavou 2004, Stavoprojekt Nitra, schéma riešených lokalít
ZaD č.1/2007, ZaD 2/2009, ZaD 3/2012 a ZaD 4/2013.

06. Závlahy - vyjadrenie Hydromeliorácií, š.p. Bratislava.

07. Dvory nad Žitavou - závlahy – sit .M-1:7000.

08. Vyjadrenie KPÚ v Nitre – udelenie súhlasu k ÚPN-SÚ Dvory nad Žitavou 2004 + ZaD
č.1/2007.

09. Návrh CHVÚ Dolné Považie.

10. BPEJ Dvory nad Žitavou.

C) GRAFICKÁ ČASŤ

- výkres vyhodnotenia predpokladaného záberu PP – Zmeny a doplnky ÚPN-O Dvory nad Žitavou č. 5/2015 M-1:5 000,

A.1 Obstaranie územnoplánovacej dokumentácie

Vypracovanie územnoplánovacej dokumentácie ÚPN-O Dvory nad Žitavou - Zmeny a doplnky č.5/2015 obstarala obec Dvory nad Žitavou.

Spracovateľom dokumentácie je MB AUA Nitra.

Súčasťou spracovania územnoplánovacej dokumentácie je i vyhodnotenie predpokladaného záberu poľnohospodárskej pôdy pre nové riešenie územia mimo zastavaného územia obce. Vyhodnotenie má textovú, tabuľkovú a grafickú časť.

Tabuľková časť je súčasťou textovej časti. Grafická časť je spracovaná v M 1:5 000 a sú v nej vykreslené riešené plochy mimo zastavaného územia na dotknutých parcelách.

Záväznými podkladmi pre vyhodnotenie záberu sú:

- ÚPN-O Dvory nad Žitavou spracovaný v roku 2003 a schválený 3.11.2004 č.uzn. B/18/2004-bod 3, ÚPN-O ZaD č.1/2007- schválený 07.02.2008 č.uzn.154/07022008, ÚPN-O ZaD č.2/2009- schválený 17.07.2009 č.uzn.426/17072009 a ZaD č.3/2012- schválený 23.08.2012 č.uzn.221/23082012.
- údaje o jednotlivých dotknutých parcelách v riešenej lokalite,
- hranica zastavaného územia k 1.1.1990,
- mapové podklady so zakreslenými bonitovanými pôdnoekologickými jednotkami v M 1 : 10 000,
- Zákon č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a zmena zákona č.245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia, nariadenia vlády č.52/2013 a zmena a doplnenie niektorých zákonov.
- Zákon č. 326/2005 Z.z. o lesoch.

A.2 Charakteristika územia a pôdneho fondu

Obec má záujem a potrebu vytvoriť podmienky pre rozvoj obce, ako aj uspokojovať požiadavky jej obyvateľov. Obec má záujem a potrebu vytvoriť podmienky pre výstavbu IBV na území obce bez nárokov na usporiadanie zložitých vlastníckych vzťahov a nezáujem vlastníkov. V dôsledku potreby obce – z dôvodov, že predpokladaný zámer navrhnutý v ZaD č.1 – výrobné územie v lokalite č.40 – nebol zrealizovaný, navrhujeme zrušenie pôvodne navrhovaného funkčného využitia tejto lokality – a zmenu funkčného využitia časti pôvodnej lokality č.40 na obytné a zmiešané územie s prevahou plôch pre obytné budovy – jedná sa o pokračovanie jestvujúcej IBV, taktiež navrhujeme zmenu funkčného využitia časti nadmerných záhrad jestvujúcej IBV na obytné a zmiešané územie - plochy pre IBV Nový svet IV (navrhovaná lokalita č.45).

Predmetom vyhodnotenia je len jedna lokalita, ktorá sa nachádza mimo územia, ktoré bolo predmetom riešenia v ÚPN-O 2004 a ZaD č.1,2,3 mimo hranice zastavaného územia obce stanovenej k 1.1.1990 a riešiteľ ZMENY A DOPLNKU č.5/2015 k ÚPN O Dvory nad Žitavou ju navrhuje využiť pre iné funkcie ako jej bolo prisúdené v ÚPN O z roku 2004 a ZaD č.1.

Lokalita č. „45“ – Obytné a zmiešané územie – IBV Nový svet IV. - parc.č. 5498 a 4183 vrátane príslušných záhrad (vymedzenie podľa výkresovej dokumentácie). Daná lokalita sa nachádza na JV okraji hranice zastavaného územia obce, v dotyku s jestvujúcou zástavbou IBV. T.č. je dané územie využívané v súlade s návrhom ÚPN-O ako PP - orná pôda a záhrady, na danej ploche sa nachádza jestvujúca stožiarová TS a 22 kV vzdušné elektrické vedenia. Vzhľadom na existenciu uvedenej technickej infraštruktúry s nárokmi na ochranné pásma, jprí jestvujúcej IBV sa nachádzajú všetky IS. Jedná sa o atraktívnu lokalitu pri jestvujúcej komunikácii s priamym napojením na centrum obce, možnosť napojenia na jestvujúce IS, priama väzba na jestvujúcu IBV, majetkoprávne vysporiadané územie.

ZaD č.5 navrhuje pri rešpektovaní ochranných pásiem jestvujúcich inžinierskych sietí prechádzajúcich územím - vytvoriť na vymedzenej ploche danej lokality obytné a zmiešané

územie s prevahou plôch pre bývanie – IBV v pokračovaní jestvujúcej IBV. Navrhovaná zástavba IBV bude umiestnená pozdĺž navrhovanej prístupovej komunikácie vedenej súbežne s jestvujúcou IBV. Predpokladaná veľkosť pozemkov 600 - 1200 m². Nie je predpoklad umiestnenia zdraviu škodlivej prevádzky s nárokom na hygienické ochranné pásmo.

Obytné územie a zmiešané územie s prevahou plôch pre obytné budovy je určené pre krátkodobé a dlhodobé bývanie, celkom cca 134 rodinných domov (RD) a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia, napr. stavby občianskeho vybavenia, verejné dopravné a technické vybavenie, zeleň a detské ihriská. Počty RD sú smerné. Daná lokalita je navrhnutá juhovýchodne od jestvujúcej IBV, s predpokladom dvoch samostatných prístupov z jestvujúcej komunikácie do Branova a Tabakovej ulice. Základné členenie je navrhnuté na dve etapy „45a“ (65 RD) a „45b“ (69 RD), čo zároveň predpokladá aj etapizáciu a postup realizácie danej lokality. Navrhovaná veľkosť pozemkov cca 600-1200 m² (20-25/30-40 m), výška zástavby max 2 NP vrátane obytného podkrovia, realizácia suterénu je viazaná na výsledky geologického prieskumu, zastavaná plocha 120-240 m², stavebná čiara 6 m, šírka uličného priestoru 12,0 m. Koeficient zastavanosti 40%.

Predpokladané využitie danej lokality je obytné a zmiešané územie s prevahou plôch pre obytné budovy.

Vymedzenie :

Východ - jestvujúca orná pôda.

Západ – miestna komunikácia (Tabakova ul.) a jestvujúce výrobné územie – miestne výrobné podniky (Mevit s.r.o., Drevkomfort s.r.o.) a areál bývalého PD – rastlinná výroba, skladové hospodárstvo (Ing.Zoltán Korponay) a živočíšna výroba (Lenčiová-Lebó).

Sever – jestvujúca IBV Nový svet I.-III.

Juh – jestvujúca komunikácia na Dvor Mikuláš,

Jedná sa o zmenu funkčného využitia lokality č.40 navrhnutej v ZaD č.1 ako výrobné územie riešené na ploche o celkovej výmere 58,3354 ha PP mimo hranice zastavaného územia obce. ZaD č.1/2007 k ÚPN-O Dvory nad Žitavou boli schválené VZN 1/2008 dňa 07.02.2008 č.uzn. 154/07022008. ZaD č.5 navrhuje rušiť lokalitu č.40 - výrobné územie a navrhuje lokalitu č.45 – obytné a zmiešané územie na ploche o celkovej výmere 11,30 ha.

Rozloha takto vymedzeného územia – lokalita č.45 – obytné a zmiešané územie - ,je nasledovná :

Lokalita č.45 celkom..... 11,30 ha

Z toho

parc. č.5498+4183.....9,03 ha – PP mimo hranice zastavaného územia

zastavané pl.....0,13 ha - (komunikácie a ost. plochy)

plochy mimo hranice zast. územia.....9,16 ha

záhrady.....2,14 ha - záhrady v hranici zastavaného územia obce

Vo vzťahu k skutkovému stavu 05/2015 upresňujeme :

- funkčné využitie areálov výrobných zariadení priľahlých k lokalite č.45 zo západnej strany. Privatizácia areálov bývalého PD, zmena funkčného využitia, ako i aplikácia záverov vyplývajúcich z návrhu ÚPN-O zabezpečila postupnú elimináciu negatívnych vplyvov na priľahlé okolie. Boli rozšírené komerčné aktivity, rastlinná výroba, skladové hospodárstvo a nezávadnú výrobu. Živočíšna výroba v obmedzenom rozsahu sa nachádza len v jednom objekte areálu na južnom okraji obce. Z čoho vyplýva tiež zrušenie, resp. úprava pôvodne navrhnutého ochranného pásma. V dotyku s jestvujúcou, ako i navrhovanou IBV navrhujeme vybudovať vnútroareálový pás izolačnej zelene.

- plochy jestvujúceho športového areálu (futbalového) sa nachádzajú v značne stiesnenom obostavanom priestore medzi výrobným a obytným územím. Tréningové ihrisko bolo realizované podľa ÚPN-O v lokalite č.31 – navrhnuté plochy sú nepostačujúce. Požiadavku

obce na realizáciu ďalšieho futbalového ihriska s umelým trávnikom je možné uskutočniť len za Dvorským kanálom. Upresňujeme funkčné využitie športovo rekreačného územia, lokalita č.30 – parkúr, na multifunkčné športovo rekreačné aktivity obce – parkúr, športové ihriská, zeleň a k nim prislúchajúca vybavenosť. Rozsah lokality „č.30“ ako celku zostáva nezmenený podľa schváleného ÚPN-O 2004.

Lokalita č. 6 (30) - podľa schváleného ÚPN-O 2004.

Katastrálne územie: Dvory nad Žitavou

Miesto lokality: južná okrajová časť

Druh výstavby: športový areál - parkúr

Rozloha lokality: 4,30 ha

Záber PPF: 4,30 ha

Kultúra PP: orná pôda 3,65 ha z toho:

4 bonitná skupina = 0,32 ha

6 bonitná skupina = 3,33 ha

TTP 0,65 ha - 6. bonitná skupina

Dotknuté BPEJ 016.01, 040.01

Užívateľ: ZAD Dvory nad Žitavou

Parc.č. 2479

Dvory nad Žitavou sa nachádzajú východne od Nových Zámkov „ťažisko osídlenia regionálneho významu“ (podľa KURS 2001 – centrum osídlenia II.skupiny), vo vzdialenosti cca 6 km. Dvory nad Žitavou sa nachádzajú na juhoslovenskej rozvojovej osi Nové Zámky-Šahy-Veľký Krtíš.

Obec pozostáva z jedného katastra Dvory nad Žitavou o výmere 6 385,9918 ha, z toho PPF 5 592,1293 ha , závlahami bolo vybavených cca 1700 ha pozemkov (z časti nefunkčné) a odvodnením cca 240 ha (nefunkčné). Ovocné sady o výmere 230 ha sa nachádzajú vo dvoch polohách – na SV okraji k.ú (vedľa vinohradov-95 ha) a na južnom okraji obce za žel. traťou. Pestovanie OZ, hrozna a zeleniny (paradajky) je v obci zamerané aj na jeho skladovanie a spracovanie.

Katastrálne územie Dvory nad Žitavou patrí svojou rozlohou medzi najrozsiahlejšie v okrese Nové Zámky. Zastúpenie ornej pôdy na celkovom PP predstavuje takmer 92 %, čo znamená vysoké zornenie katastrálneho územia a jej intenzívne využívanie.

Z hľadiska prírodno-krajinného typu predstavuje územie rovinnú akumuláciu krajiny s charakterom fluviálnej roviny s hydromorfnými pôdami. Územie je na západe a východe katastra tvorené nízkymi terasami s pieskovými pokrovmi s mycelárno-karbonátovými černoziemami až mačtinovými pôdami. Rieka Žitava, ktorá rozdeľuje kataster na západ - východ vytvorila staré agradačné valy už s horeuvedenými pôdami so zvyškami lesostepi. Pôdny fond má priaznivé predpoklady pre prevádzanie činností súvisiacich s rastlinnou výrobou, pestovaním obilovín, ale i viníc a ovocných sádov.

Obec má t.č. rozpracovaný ROEP a prevedené prípravné práce na projekt pozemkových úprav. Z charakteristiky pôdneho fondu je potrebné uviesť, že má vybudované hydromelioračné zariadenia a to tak závlahy ako i odvodnenia. Vzhľadom na danosť terénu územie má rovinný charakter bez väčšej rozdielnosti v nadmorskej výške, a tiež výrazného vplyvu vodnej erózie. Chotár je značne odlesnený, čo má ale dopad na pôdu vplyvom veternej erózie, ktorá je výrazná v celom okolí okresného mesta Nové Zámky, s ktorými Dvory susedia (ako katastre). V katastri sa nachádza niekoľko vodných plôch, z ktorých niektoré sú ešte hospodársky využívané (chov rýb, ťažba piesku). Dávajú predpoklad i pre využitie športovo-rekreačné.

Zastúpenie jednotlivých bonitovaných pôdnoekologických jednotiek:

číslo BPEJ	bonitná skupina	hlavná pôdna jednotka
0039002	-2-	černozeme typické a černozeme hnedozemné na sprašiach – stredne ťažké
0040001	-6-	černozeme a černozeme degradované prevažne na karbonátových viatych pieskoch a iných substrátoch - stredne ťažké až ťažké

Klimatický región – veľmi teplý, veľmi suchý, nížinný

Uvedené sú všetky BPEJ zakreslené na mapovom podklade vyhodnotenia PPF.

Na základe uvedených HPJ zaraďujeme pôdy podľa produkčnej schopnosti nasledovne:

skupina	zariadenie BPEJ
1	–
2	0039002
3	–
4	-
5	–
6	0040001
7	–
8	–

Produkčný potenciál poľnohospodárskych pôd:

1 =	vysoko produkčné pôdy
2 =	veľmi produkčné pôdy
3 =	produkčné pôdy
4 =	stredne produkčné pôdy
5 =	menej produkčné pôdy
6 =	málo produkčné pôdy
7 =	veľmi málo produkčné pôdy
8 =	pôdy menej vhodné pre poľnohospodársku výrobu
9 =	pôdy nevhodné pre poľnohospodársku výrobu

Hodnotenie lokalít navrhovanej výstavby z hľadiska prírodných podmienok a zásahov do územia sa prevádza iba mimo hranice zastavaného územia stanovenej k 1.1.1990. Je potrebné uviesť, že v navrhovaných lokalitách nie sú vybudované žiadne závlahové zariadenia. Riešené lokality nie sú ohrozené vodnou ani veternou eróziou. Obec má rozpracovaný ROEP.

A.3 Odôvodnenie navrhovaného riešenia hodnotených lokalít

ÚPN O Dvory nad Žitavou zmena a doplnok č.5/2015 rešpektuje hranice zastavaného územia obce stanovenej k 1.1.1990, ako i funkčné členenie plôch a využitie jednotlivých lokalít navrhnuté v ÚPN-O 2004 a ZaD č.2+3. V dôsledku potreby obce, z dôvodu prípravy podmienok pre výstavbu IBV, bola daná požiadavka na vytvorenie nového zmiešaného územia s prevahou plôch pre bývanie –IBV, na ploche nadväzujúcej na jestvujúce obytné územie - IBV. Terajšie rozvojové zámery obce si vyžadujú ešte nový záber PP o rozlohe 9,03 ha mimo hranice zastavaného územia obce stanovenej 1.1.1990. V nadväznosti na predchádzajúce predkladáme návrh alternatív na riešenie lokality č.45 .

Alternatíva č.1 – lokalita č. 45 - celkovej výmere 11,30 ha z toho PP 9,03 ha mimo hranice zastavaného územia (podľa výpisu parciel registra „C“ a „E“ orná pôda) sa nachádza na juhovýchodnom okraji obce mimo zastavaného územia obce medzi Tabakovou ulicou a Dubovou cestou v nadväznosti na jestvujúcu IBV Nový svet III. Bonitná skupina pozemkov v danej lokalite je - BPEJ 0039002 -2- a 0040001 -6-. Navrhujeme obytné a zmiešané územie s prevahou obytných budov – jedná sa o vytvorenie cca 134 stavebných pozemkov pre IBV v pokračovaní jestvujúcej zástavby. Na danom území sa nenachádzajú závlahy. V dotyku s danou lokalitou sa nachádzajú jestvujúce IS.

Alternatíva č.2 – lokalita č.45 – nulový variant, predstavuje zachovanie poľnohospodárskej výroby v danej lokalite – orná pôda. Je nutné uviesť, že prítomnosť dopravnej komunikácie, jestvujúcich inžinierskych sietí a priama väzba na jestvujúce obytné územie na okraji danej lokality pri tejto alternatíve nie je zhodnotená.

Alternatíva č.3 – ponechanie návrhu podľa ZaD č.1 – výrobné územie – nerieši potrebu obce na vytvorenie nových stavebných pozemkov pre IBV.

Vyhodnotenie alternatív : Spracovateľ ÚPN-O doporučuje pre rozvoj IBV – obytné a zmiešané územie obce za vhodnú a prijateľnú alt.č.1 - lokalita č.45. Zmena a doplnok č.5/2015 k ÚPN-O Dvory nad Žitavou 2004 navrhuje zmenu funkčného využitia PP-orná pôda lokalita č. „45“- parc.č.5498 a 4183 vo vymedzenej časti, na obytné a zmiešané územie s prevahou plôch pre obytné budovy - IBV. Žiadne iné lokality nie sú predmetom riešenia ZaD č.5.

- Navrhnutým riešením nedôjde k narušeniu celistvosti honov, ani k zamedzeniu prístupu k ďalším honom PP.
- V zmysle zákona č. 220/2004 o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy bude investorom vykonaná skrývka humusového horizontu poľnohospodárskych pôd, odnímaných natrvalo, a zabezpečené jej hospodárne a účelné využitie na základe bilancie skrývky humusového horizontu , ktorá bude doložená k rozhodnutiu o vyňatí poľnohospodárskej pôdy v zmysle § 17 zákona.
- Každá zmena týkajúca sa parciel, nárastu výmery a funkčného využitia poľnohospodárskej pôdy podlieha novému súhlasu.

Poľnohospodársku pôdu možno použiť na stavebné účely a iné nepoľnohospodárske účely len v nevyhnutnom rozsahu a v odôvodnených prípadoch. Pre vyhodnotenie záberu PP sa vyhodnocujú lokality mimo zastavaného územia a vyjadruje sa k nim príslušný územný orgán ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu (podľa Zákona č. 220/2004 Zb.). V zmysle Nariadenia vlády SR č.52/2013 príl. č.1 je potrebné za odňatie PP – BPEJ 0039002, -2-bonitnej skupiny, platiť odvody vo výške 15,00 EUR/m².

A.4 Charakteristika lokality navrhnutej mimo zastavaného územia - lokalita č. 45**A.4.1. Zhodnotenie predpokladaného záberu PP podľa lokalít v zastavanom území****Lokalita č.45a - z (z = zastavané územie)**

Katastrálne územie: Dvory nad Žitavou

Miesto lokality: juhovýchodná časť obce – nadmerné záhrady

Druh výstavby – zmiešané územie - 31 rod.domov

Rozloha lokality: 2,14 ha

Záber PPF: 2,14 ha

Kultúra PP: záhrada

2. bonitná skupina BPEJ 0039002 = 40% = 0,86 ha

6. bonitná skupina BPEJ 0040001 = 60% = 1,28 ha

Užívateľ : súkromné

A.4.2. Zhodnotenie predpokladaného záberu PP mimo zastavaného územia**Lokalita č.45a+b – mimo zastavaného územia obce.**

Katastrálne územie Dvory nad Žitavou

Miesto lokality juhovýchodná okrajová časť obce

Druh výstavby obytné a zmiešané územie – 103 RD

Rozloha lokality celkom 9,16 ha

Záber PP 9,03 ha

Kultúra PP orná pôda

Dotknutá BPEJ 0039002 -2, - 50%, 0040001 – 6 -50%

Bonitná skupina 2, 6

Užívateľ PP súkr.

Vlastník súkr

Č.parc. 5498, 4183

Skutočný záber PP (zastavané a spevnené plochy) pre jeden RD predstavuje cca 250m² z bilancovaných plôch t.j. 134 RD x 250 m² = 3,35 ha. Záber PP bude uskutočňovaný postupne po jednotlivých etapách - lokality – 45a, 45b.

B/ Tabuľková príloha a doklady**Príloha 1**

Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci územnoplánovacej dokumentácie ÚPN-O Dvory nad Žitavou – zmeny a doplnky č.5/2015 a k návrhom ktoré menia a dopĺňajú schválenú územnoplánovaciú dokumentáciu ÚPN-O DVORY NAD ŽITAVOU - schválený 3.11.2004 č.uzn. B/18/2004-bod 3. a ZaD č.1+2+3.

MB AUA - ATELIER URBANIZMU A ARCHITEKTÚRY, NITRA, NOVOZÁMOCKÁ č.29

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE

DVORY NAD ŽITAVOU

ZMENY A DOPLNKY č.5/2015

Časť A.2.18

5. REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA OBCE DVORY NAD ŽITAVOU V ZNENÍ ZaD č.5/2015



O B S A H

7.1.) ÚVODNÁ ČASŤ

7.2.) ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY FUNKČNÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA

7.3.) VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

7.4.) ZÁVEREČNÉ USTANOVENIE

Vypracoval : Ing. arch. Michal Borguľa, PhD.

05/2015

A.2.18. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI.**A.2.18.1.) ÚVODNÁ ČASŤ**

Regulatívy územného rozvoja obce Dvory nad Žitavou sú spracované na základe ÚPN obce a sú podkladom pre vypracovanie VZN – Všeobecne záväzného nariadenia obce a schvaľovacieho dokumentu ÚPN-O. Obsahujú návrh zásad vyplývajúcich z riešenia ÚPN obce v členení na záväznú a smernú časť. Obsahujú presne formulované zásady priestorového usporiadania a funkčného využitia územia. Predmetom riešenia ÚPN je OBEC DVORY NAD ŽITAVOU.

A.2.18.2. ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY FUNKČNÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA

Pri riadení využitia a usporiadania obce Dvory nad Žitavou je potrebné dodržať tieto záväzné regulatívy:

1. V oblasti usporiadania územia, osídlenia a rozvoja sídelnej štruktúry:

Pri územnom rozvoji Okresu Nové Zámky vychádzať z rovnocenného zhodnotenia vzťahov vnútro regionálnych a nadregionálnych v intenciách ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja **vrátane schválených ZaD a ÚPN R-NSK 2012..**

- 1.1. Podporovať rozvoj mesta Nové Zámky ako centra osídlenia nadregionálneho významu (centrum II. skupiny a jej prvej podskupiny), čo predpokladá podporovať predovšetkým rozvoj zariadení adekvátnych týmto centráм
- 1.2. Podporovať územný rozvoj vidieckeho osídlenia obce Dvory nad Žitavou ako centra lokálneho významu (centrum piatej skupiny). V týchto centráх podporovať predovšetkým zariadenia v oblasti:
 - a. školstva – materské a základné školy,
 - b. zdravotníctva – zdravotné strediská s ambulanciami všeobecných lekárov, lekárne,
 - c. telekomunikácií – pošty,
 - d. služieb – stravovacie zariadenia,
 - e. kultúrno–spoločenských zariadení – kiná, kultúrne domy, knižnice,
 - f. športu a rekreácie – telocvične, otvorené športoviská,
 - g. obchodu – obchody s komplexným základným sortimentom tovarov,
- 1.3. Podporovať rozvoj vidieckeho osídlenia obce Dvory nad Žitavou s cieľom vytvorenia rovnocenných životných podmienok obyvateľov,
- 1.4. Rešpektovať výsledky prieskumu radiačnej záťaže obyvateľstva. Žiadúce je zabezpečovať priebežný monitorovací prieskum a na vybrané lokality IBV a OV spracovať doplnkový prieskum.

2. V oblasti rozvoja rekreácie a turizmu:

- 2.1. Usmerňovať tvorbu funkčno – priestorového systému na vytváranie súvislejších rekreačných území, tzv. rekreačných krajinných celkov v k.ú obce, pre zabezpečenie nárokov obyvateľov na každodennú a koncotýždňovú rekreáciu - územie na SV (vinohrady) a SZ okraji (štrkovisko - plážové kúpalisko) , južný okraj obce (termálne kúpalisko a rybníky) k.ú. obce, (viď.ÚPN časť A.2.6.3.4).
- 2.2. Vytvárať podmienky pre rozvoj vidieckej turistiky a jej formy agroturistiky (súkromné farmy, chov koní - parkúr, vinná cesta, naučné chodníky). Pestovanie a spracovanie ovocia-zeleniny-hrozna .
- 2.3. Podporovať vytvorenie miestnej cyklistickej turistickej trasy .
- 2.4. V poľnohospodárskej krajine podporovať bodové lokality, predovšetkým areály termálnych kúpalísk, vodné plochy, Realizovať dobudovanie plôch pre šport, využitie

- vodných plôch, termálne kúpalisko, dobudovanie verejnej zelene.
- 2.5. dosiahnuť čo najužšie prepojenie rekreačnej turistiky s poznávacou turistikou,
- 2.6. **Doplnené podľa ZaD č.5/2015:**
Upresňujeme funkčné využitie športovo rekreačného územia, lokalita č.30 – parkúr, na multifunkčné športovo rekreačné aktivity obce – parkúr, športové ihriská, zeleň a k nim prislúchajúcu vybavenosť.
- 3. V oblasti rozvoja sociálnej infraštruktúry:**
Školstvo: - dobudovať absentujúcu materiálnu – technickú základňu, , optimálne riešiť vybudovanie chýbajúcich tried, vybudovať športové ihriská a telocvičňu.
- 3.1. ÚPN –O vytvára rezervu – nové plochy pre rozvoj potrieb základnej školy .
- 3.2. Zdravotníctvo: - rozvíjať v záujme optimálneho zabezpečenia základnej lekárskej starostlivosti pre obyvateľov. Rozvíjať zdravotnú starostlivosť vo všetkých oblastiach – preventívnej, liečebnej a rehabilitačnej. Aktívne zapojiť do danej oblasti náľh areálu termálneho kúpaliska.
- 3.3. Sociálna starostlivosť: - vo väzbe na predpokladaný demografický vývoj očakávať nárast obyvateľov v poproduktívnom veku a zabezpečiť adekvátne nároky na ubytovacie zariadenia pre prestarnutých obyvateľov (domovy dôchodcov a domovy – penzióny pre dôchodcov), stanice opatrovateľskej služby – navrhujeme riešiť rekonštrukciou v jestvujúcich objektoch zmenou funkčného využitia .
- 3.4. Duševná kultúra: - podporovať rozvoj zariadení kultúry a nadviazať na prerušenú kontinuitu rozvíjania tradícií v kultúrno-spoločenskej oblasti v danom regióne, využiť rezervy vo využívaní jestvujúcich kultúrnych zariadení. Pre klubovú , záujmovú a krúžkovú činnosť doporučujeme zvážiť možnosť využitia DK , ZŠ a MŠ aj pre tieto účely. ÚPN navrhuje vybudovať múzeum ľudovej architektúry.
- 3.5. Telesná kultúra - rozvíjať zariadenia pre športovo–telovýchovnú činnosť a vytvárať pre ňu podmienky v urbanizovanom prostredí, čo je dôležité pre zlepšenie zdravotného stavu obyvateľstva – využiť pre tieto účely aj školské zariadenia. ÚPN-O navrhuje plochy pre rozšírenie športového areálu obce a školy, telocvičňu a parkúr.
- 4. V oblasti poľnohospodárskej výroby a lesného hospodárstva:**
- 4.1. Rešpektovať pri ďalšom rozvoji poľnohospodársku a lesnú pôdu ako jeden z faktorov limitujúcich urbanistický rozvoj,
- 4.2. zabezpečiť protieróznou ochranu poľnohospodárskej pôdy prvkami vegetácie v rámci riešenia projektov pozemkových úprav a agrotechnickými opatreniami zameranými na optimalizáciu štruktúry pestovaných plodín, v nadväznosti na prvky územného systému ekologickej stability,
- 4.3. Vytvárať územnotechnické predpoklady pre zachovanie stability lesných porastov lužných stanovišť, zabrániť neodborným zásahom do hydrologických pomerov, pred každým plánovaným zásahom posúdiť jeho vplyv na hydrologické pomery, vzhľadom na protipovodňové opatrenia,
- 4.4. v lesnom hospodárstve zabezpečovať postupnú obnovu prirodzeného drevinového zloženia porastov, zabezpečovať obnovu porastov jemnejšími spôsobmi, zvyšovať podiel lesov osobitného určenia, zachovať pôvodné zvyšky klimaxových lesov v súvislosti s obnovami lesných hospodárskych plánov.
- 5. V oblasti usporiadania územia z hľadiska ekologických aspektov, ochrany prírody a ochrany pôdneho fondu:**
- 5.1. Vytvoriť organizačné a materiálno-technické predpoklady pre uskutočňovanie ekologizačných opatrení predpísaných pre riešenie katastrálneho územia podľa ÚPN časť A.2.11.- ochrana prírody a tvorba krajiny, predovšetkým jeho základné prvky - biocentrá a biokoridory - a zabezpečiť tým udržiavanie a zvyšovanie ekologickej stability

- a biodiverzity kultúrnej krajiny v zastavanom území i mimo zastavaného územia obce.
- 5.2. Prejednať so samosprávami susedných katastrálnych území uskutočnenie ekologizačných opatrení pre biocentrá, ktoré sa nachádzajú na ich územiach ihneď za hranicou katastrov ako prvé po trase toho-ktorého biokoridoru, vedúceho z katastrálneho územia Dvory nad Žitavou smerom von.
 - 5.3. Zabezpečiť príslušný stupeň ochrany pre záujmové lokality štátnej ochrany prírody uvedené podľa RÚSES Nitrianskeho kraja a KEP obce Dvory nad Žitavou, vid'. ÚPN-O časť A.2.11.
 - 5.4. Dbáť o priebežnú rekonštrukciu obecných parkov, cintorínov, kalvárie a jeho obnovu, so zámerom prepojenia uličnou zeleňou cez centrum obce.
 - 5.5. Odstrániť pôsobenie stresových faktorov (divoké skládky odpadov) v k.ú. obce.
 - 5.6. Realizovať výsadbu izolačnej zelene pri výrobných areáloch PD a ČOV.
 - 5.7. Pri obnove vegetačných porastov uprednostňovať prirodzenú obnovu, dodržiavať prirodzené druhové zloženie drevín pre dané typy (postupná náhrada nepôvodných drevín pôvodnými), na maximálne možnú mieru obmedziť ťažbu veľkoplošnými holorubmi.

6. V oblasti usporiadania územia z hľadiska kultúrno–historického dedičstva:

- 6.1. Rešpektovať kultúrno – historické dedičstvo danej obce :
 1. Z katastrálneho územia obce Dvory nad Žitavou vďaka svojej výhodnej polohe v blízkosti rieky Žitava pochádzajú mnohé doklady osídlenia od najstarších dôb praveku. O osídlení v mladšej dobe kamennej svedčia unikátne nálezy lineárnej keramiky a železovskej skupiny pochádzajúce z obce. Vývoj pokračoval takmer nepretržite aj v neskoršej dobe kamennej (lengyelská kultúra, badenská kultúra). O prítomnosti osídlenia v dobe bronzovej a železnej svedčí sídlisko hurbanovského typu, mohyly karpatskej mohylovej kultúry a žiarové pohrebisko velatickej kultúry. V dobe rímskej sa v obci nachádzalo kultové miesto. Významné nálezy pochádzajú aj z obdobia sťahovania národov, z obdobia Avarského kaganátu a z 10. storočia. Podľa zoznamu románskej architektúry, spracovaného Krajským pamiatkovým úradom v Nitre, v obci sa nachádzali dve románske sakrálne stavby, pochádzajúce z 11. storočia. Z toho obdobia by mal pochádzať aj kráľovský dvorec spomínaný na kopci Sv. Martina s osadou Pečenegov. Stredoveké nálezy sa zistili pred nedávnom aj počas archeologického výskumu predajne, v centre obci. Osídlenie bolo nepretržité počas celého stredoveku a novoveku. V novoveku bola vybudovaná okolo kostola protiturecké opevnenie. Väčšina nálezov sa zistili v polohách Gyorok homoka, Kalvária, Komáromi dulo, Paškolom, Pri mlyne, a v polohe Štrkovňa. V polohe Komáromi dulo pri objektoch PD sa našli nálezy zo staršej doby bronzovej (hurbanovský typ), strednej doby bronzovej (karpatská mohylová kultúra), doby laténskej; a nehovoriac ešte o výskume veľkosila, ďalej stavby melioračného strediska, kde sa našli nálezy zo staršej doby bronzovej a halštatskej doby. Krajským pamiatkovým úradom v Nitre má vo svojej evidencii zmienky až o 40 archeologických výskumoch a prieskumoch v kat. úz. Dvory nad Žitavou. Výskyt ďalších archeologických nálezov, resp. nálezísk sa nedá vylúčiť.
 2. Vo vzťahu k možnosti narušenia archeologických nálezísk ku stavbe, ktorá si vyžiada vykonanie zemných prác stavebník/investor je povinný od Krajského pamiatkového úradu v Nitre už v stupni územného konania si vyžiadať v zmysle zákona 50/1976 Zb. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov záväzné stanovisko, v ktorom budú určené podmienky ochrany archeologických nálezov.
 3. V prípade nevyhnutnosti vykonať záchranný archeologický výskum ako predstihové opatrenie na záchranu archeologických nálezísk a nálezov rozhoduje o výskume podľa § 37 ods. 3 pamiatkového zákona Krajský pamiatkový úrad v Nitre.
 4. V prípade archeologického nálezu mimo povoleného výskumu nálezca alebo osoba zodpovedná za vykonávanie prác podľa ustanovenia § 40 ods. 2 a 3 pamiatkového zákona oznámi nález najneskôr na druhý pracovný deň Krajskému pamiatkovému úradu v Nitre a nález ponechá bezo zmeny až do obhliadky Krajským pamiatkovým úradom v Nitre alebo ním poverenou odborne spôsobilou osobou, najmenej však tri pracovné dni odo dňa ohlásenia. Do vykonania obhliadky je nálezca povinný vykonať všetky nevyhnutné opatrenia na záchranu

nálezu, najmä zabezpečiť ho proti poškodeniu, znehodnoteniu, zničeniu a odcudzeniu. Archeologický nález môže vyzdvihnúť a premiestniť z pôvodného miesta a z nálezových súvislostí iba oprávnená osoba metódami archeologického výskumu. Podľa § 40 ods. 10 pamiatkového zákona má nálezca právo na náhradu výdavkov súvisiacich s ohlásením a ochranou nálezu podľa § 40 odsekov 2 a 3 pamiatkového zákona. Pamiatkový úrad poskytne nálezovi náležné v sume až do výšky 100 % hodnoty nálezu. Hodnota materiálu a hodnota nálezu sa určuje znaleckým posudkom.

- 6.2. Pri novej výstavbe akceptovať a nadväzovať na historicky utvorenú štruktúru osídlenia s cieľom dosiahnuť ich vzájomnú funkčnú a priestorovú previazanosť pri zachovaní identity a špecifičnosti pôvodného osídlenia. Rešpektovať potenciál kultúrnych, historických, spoločenských, technických, hospodárskych a ďalších hodnôt charakterizujúcich prostredie a vytvárať pre ne vhodné prostredie.
- 6.3. Rešpektovať typickú formu a štruktúru osídlenia, uplatniť a rešpektovať typovú a funkčnú profiláciu obce, a jej častí.
- 6.4. Rešpektovať potenciál takých kultúrno-historických a spoločenských hodnôt a javov v danom prostredí (poľnohospodárske - pestovateľské a chovateľské, vinohradnícke tradície, etnokultúrne a spoločenské tradície, historické udalosti, osobnosti na celom riešenom území),
- 6.5. Akceptovať pri tvorbe urbanistickej koncepcie a v krajinnom obraze historicky utvorené dominanty – kostoly a kalváriu .

7. V oblasti rozvoja dopravnej infraštruktúry:

- 7.1. podľa výberu alternatívy trasy Južného cestného ťahu zabezpečiť jeho vybudovanie s šírkovým usporiadaním v prvej etape S11,5/80(100) resp. R11,5/80(120) a následným dobudovaním na kategóriu S22,5/80(100) resp. R22,5/80(120) podľa rozvoja dopravných nárokov,
- 7.2. zabezpečiť homogenizáciu ciest prvej triedy I/75 na kategóriu S11,5/80, resp. MS14/60, ciest druhej triedy II/511 na kategóriu S9,5/80 resp. MS14/60 a ciest tretej triedy III/06414 na kategóriu S7,5/60 resp. MS 8/50.
- 7.3. vytvoriť podmienky pre výhľadové prebudovanie úrovňových priechodov (ako bodových závad) ciest I. a II. triedy so železničnými traťami na mimoúrovňové,
- 7.4. odstránenie bodových závad na trase cesty II/511 :
 - vyrovnanie trasy s rekonštrukciou priecestia vrátane zabezpečovacieho zariadenia v križovaní so žel. traťou Štúrovo - N.Zámky na južnom okraji obce,
 - dobudovanie samostatných pásov mimo jazdných pruhov na zastávkach SAD
 - preložka cesty v intraviláne (vyrovnanie) v dĺžke 400 m, ktorou sa odstráni malý smerový oblúk a trasa v mieste preložky sa skráti na 300 m, tento zásah si vyžiada záber zo súkromných pozemkov a asanáciu starého rodinného domu
- 7.5. Úprava cesty III/06414 – S7,5/60, resp. MS8/50, odstránenie bodových líniových závad
 - medzi ulicami Dubová - Malá Komárňanská - 1. Nový Svet ponechať nevyhovujúci bytový fond na dožitie, vytvoriť postupne novú uličnú sieť. Vyrovnať trasu Malej Komárňanskej ulice, s novým kolmým napojením na trasu cesty I/75, s jej prebudovaním na kategóriu MO 8/50 pre funkčnú triedu C 2 (obslužná spojovacia) s cieľom vytvoriť touto skratkou súbežnú trasu s cestou II/511 pre dopravu na trase Komárno - Štúrovo, čím sa odbremení križovatka I/75-II/511. Všetky ostatné miestne komunikácie vrátane pre novú IBV sú funkčnej triedy C3 v kategórii MO 7/40.
- 7.6. Riešenie miestnych, obslužných, účelových a prístupových komunikácií, nové prepojenia a úpravy vrátane prislúchajúcich IS realizovať podľa návrhu ÚPN obce časť A.12.2.1.
 - Dobudovať otočky na zaslepených koncoch ulíc
 - Zrušiť priame napojenie Kukučínovej ulice na cestu II/511
 - Rekonštruovať úzky most s lávkou pre návrhovú kategóriu MO 7/40 na Hlbokej c.
 - Dobudovať odvodnenie kritických úsekov komunikácií

- Účelové komunikácie – v návrhu sa doporučuje rozšírenie účelovej komunikácie od cesty II/511 k železničnej stanici zo šírky 3,5 m na kategóriu MOK 7,5/40 a tak isto aj cesty na opačnú stranu za železničným priecestím k PD, ďalej s rekonštrukciou a čiastočnou prekládkou panelovo - štrkovej cesty na bezprašnú kategórie MOK 7,5/40 z trasy I/75 k rybníku za Kalváriou.
- 7.7. - Pešie komunikácie a cyklistické trasy
- 7.8. - dobudovať chodníky predovšetkým na prietahoch ciest I. až III. triedy a to v šírkach väčších ako 1250 mm a dobudovať chýbajúce chodníky na miestnych komunikáciách v normových šírkach s bezprašným povrchom, v stiesnených pomeroch aspoň jednostranne v šírkach $n \times 0,75 (+0,50)$ v zmysle STN 736110.
-Pri postupných stavebných úpravách a rekonštrukciách komunikácií na hlavných cestných ťahoch treba pamätať aj na zriadenie samostatných cyklistických chodníkov oddelených od jazdných pruhov vozoviek a na prístupoch k lokalitám športovo-rekreačným vybudovať samostatné cyklistické trasy pre dvojprudovú cyklistickú premávku (k rybníku, k areálu termálneho kúpaliska a plážového kúpaliska).
- 7.9. Doplniť parkovacie miesta v obci podľa návrhu ÚPN
Dobudovať účelové pruhu autobusových zastávok (výbočiská mimo jazdné pruhy vozovky) a prístrešky.
- 7.10. - čerpacia stanica PH na cesty I/75 pri plánovanom termálnom kúpalisku
- 7.11. vytvorenie územných predpokladov na prebudovanie železničnej trate Bratislava - Štúrovo na návrhovú rýchlosť 160km/h
- ~~7.12. Doplnené podľa ZaD č.1/2007:
-V oblasti rozvoja dopravnej infraštruktúry – realizovať novú komunikáciu s premostením Dvorského kanála na južnom okraji farmy dojnic – prepojenie existujúcich účelových komunikácií dl.1120 m.~~
- 7.13. **Doplnené podľa ZaD č.5/2015:**
-V oblasti rozvoja dopravnej infraštruktúry – realizovať nové miestne komunikácie C3-MO 7/40 vrátane chodníkov v dl. 2x725 m pre IBV v lokalite č.45, 130 m predĺženie Tabakovej ul., 160 m chodníka na Dubovej ceste a 160 m chodníka medzi IBV Nový svet IV. a III..

8. V oblasti rozvoja technickej infraštruktúry:

- 8.1. Vodné hospodárstvo
- 8.1.1. Na úseku ochrany pred povodňami
vykonávať na upravených tokoch údržbu za účelom udržiavania vybudovaných kapacít, zlepšovať vodohospodárske pomery v povodí zásahmi smerujúcimi k stabilizácii pomerov za extrémnych situácií tak povodňových, ako i v období sucha .
Pre vodnú plochy – štrkoviská – rybníky, vypracovať samostatnú technickú štúdiu - vodný režim, rekonštrukcia a využitie (rekreácia, ťažba štrku, chov rýb)
- 8.1.2. Na úseku odvedenia vnútorných vôd, pre sieť odvodňovacích kanálov v k.ú. obce vykonávať pravidelnú údržbu a čistenie za účelom zabezpečenia prietochnosti
- 8.1.3. Na úseku verejných vodovodov
ÚPN-obce výhľadovo rozširuje vodovodnú sieť - vybudovať vodovodné rady, ktoré budú situované v novonavrhovaných uliciach jednotlivých častí obce – vid' časť A.2.12.2.1. ÚPN-O
- 8.1.4. zabezpečiť komplexné využitie overených zdrojov geotermálnych vôd pre vykurovanie, poľnohospodárske účely a rekreáciu,
- 8.1.5. Na úseku verejných kanalizácií
V súlade s Koncepciou vodohospodárskej politiky Slovenskej republiky z roku 1994 treba:
- a. zabezpečiť vypúšťanie odpadových vôd do recipientov v súlade so zákonom č. 138/1973 Zb. a nariadením vlády SR č. 242/1993 Z.z.
 - b. budovaním kanalizácií a ČOV zabezpečiť ochranu podzemných zdrojov vody a iných vôd

- c. zabezpečiť odkanalizovanie obcí s vybudovaným verejným vodovodom, čím sa zníži veľký podiel obyvateľstva na znečisťovaní povrchových a podzemných vôd
- d. zabezpečiť dobudovanie 2.etapa ČOV (lokalita na južnom okraji obce), a stokových sietí v obci Dvory nad Žitavou podľa návrhu ÚPN-O časť A.2.12.2., čím sa zvýši životná úroveň obyvateľov a súčasne sa zlepši životné prostredie v obci

8.2. Energetika

8.2.1. rešpektovať koridory jestvujúcich vedení

8.2.2. rešpektovať koridory súčasných plynovodov prechádzajúcich územím,

8.2.3. realizovať vybudovanie nových TS -2ks (lokalita termálne kúpalisko + lokalita IBV – „C1“ realizovať rekonštrukciu TS-9ks (Ts2, TS5, TS6, TS7, TS8, TS9, TS50, TS13, TS21.

8.2.4. ~~Doplnené podľa ZaD č.1/2007:~~

~~— V oblasti rozvoja technickej infraštruktúry — realizovať inžinierske siete (V+K+PL+VN+SL) a novú TS pre lokalitu „č.40“ — výrobné územie v lokalite Krátky hon, v rozsahu podľa výkresovej dokumentácie.~~

8.2.5. Doplnené podľa ZaD č.3/2012:

-V oblasti rozvoja technickej infraštruktúry – realizovať inžinierske siete (V+K+PL+VN+SL) pre lokalitu „č.42+43“ v rozsahu podľa výkresovej dokumentácie.

8.2.6. Doplnené podľa ZaD č.5/2015:

-V oblasti rozvoja technickej infraštruktúry – realizovať inžinierske siete (V+K+PL+VN+SL) pre lokalitu „č.45“ v rozsahu podľa výkresovej dokumentácie.
Realizovať prekládku časti 22 kV el.vedenia č.251 a vybudovanie dvoch kioskových trafostaníc TS5 a TS6.

8.3. Zariadenia civilnej ochrany

8.3.1. Rešpektovať ÚPN-O Dvory nad Žitavou časť „A.2.10“, zabezpečiť varovanie a vyznamenanie obyvateľstva sirénou, poprípade sirénami tak, aby signál pokryl celé územie obce. Obec Dvory nad Žitavou patrí do kategórie obcí, na ktoré podľa vyjadrenia Okresného úradu Nové Zámky - Odbor civilnej ochrany obyvateľstva nie sú kladené žiadne osobitné požiadavky na budovanie špeciálnych objektov CO v danej lokalite. Pre zhodnotenie možností ukrytia obyvateľstva v prípade mimoriadnej udalosti uvádzame, že ukrytie obyvateľov v obci Dvory nad Žitavou sa bude realizovať v úkrytoch budovaných svojpomocne (ÚBS), v zmysle Vyhl. MV SR č. 297/1994 Zb.z., - úpravou vhodných podzemných, alebo nadzemných priestorov jestvujúcich stavieb.

8.3.2. V rámci schvaľovacieho procesu pri stavebných konaniach riešiť požiadavky civilnej ochrany v súlade so Zákonom NR SR č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov a príslušnými vykonávacími predpismi.

9. V oblasti infraštruktúry odpadového hospodárstva:

9.1. Riešiť zneškodňovania komunálnych odpadov z územia obce v súlade na ciele "Okresnej koncepcie odpadového hospodárstva" ako i spracovaného "Programu odpadového hospodárstva a VZN na likvidáciu odpadu v obci Dvory nad Žitavou". Zber odpadu v domácnostiach uskutočňovať do vlastných nádob, a dvoch veľkokapacitných kontajnerov, odvoz na základe zmluvných vzťahov 1x za 7 dní na regionálnu skládku TKO Kolte.

9.2. Uprednostňovať v odpadovom hospodárstve minimalizáciu odpadov, separovaný zber a zhodnocovanie odpadov s využitím ekonomických a legislatívnych nástrojov, zabezpečiť lepšie využitie biologických odpadov vybudovaním kompostovacích zariadení,

9.3. Zabezpečiť zneškodňovanie nebezpečných odpadov z obce na základe zmluvných vzťahov v najbližších vyhovujúcich zariadeniach splňujúcich stanovené emisné limity.

9.4. Zabezpečiť postupnú sanáciu a rekultiváciu uzatvorenej skládky a divokých skládok odpadov v obci.

10. Požiadavky na spracovanie podrobnejších riešení územného rozvoja vybraných problémových území:

- 10.1. Pre optimálne urbanistické riešenie navrhovanej koncepcie ÚPN OBCE DVORY NAD ŽITAVOU je potrebné regulovať výstavbu IBV, dodržať výškovú hladinu zástavby, stavebnú čiaru, podlažnosť a architektonický výraz, rešpektovať v plnom rozsahu pamiatkové a archeologické chránené objekty a lokality a objekty pamiatkového záujmu, všetky hygienické ochranné pásma, infraštruktúru a občiansku vybavenosť. Vyriešením a odstránením hygienických závad a výsadbou verejnej zelene skvalitniť životné prostredie v obci.
- 10.2. Následná projektová dokumentácia musí vychádzať z koncepcie ÚPN obce Dvory nad Žitavou. Doporučujeme spracovanie technickej - vodohospodárskej štúdie na rekonštrukciu a využitie vodnej plochy aj pre rekreačné účely. Doporučujeme vypracovanie arch. - urbanistickej štúdie centrálnej časti obce s aspektom na doriešenie občianskej vybavenosti, peších trás, drobnej architektúry a sadových úprav. Tvaroslovné a výtvarné riešenie objektov novonavrhovanej zástavby navrhovať v súčinnosti s tvaroslovnými a výtvarnými detailami jestvujúcich starých historických objektov a tvorivo ich aplikovať do súčasnej modernej architektúry. Požadujeme rešpektovať hlavnú kompozičnú os, dominanty ako i funkčné zónovania obce podľa ÚPN-O.
- 10.3. Spracovať samostatnú štúdiu urbanisticko-architektonického a technického doriešenia areálu termálneho kúpaliska a doriešenia lokality výrobného územia ako celku.
- 10.4. **Doplnené podľa ZaD č.5/2015:**
Spracovať samostatnú štúdiu urbanisticko-architektonického a technického doriešenia IBV – lokalita č.45 ako celku, vrátane prekládky 22kV vzdušného vedenia.

11. Doplnené podľa ZaD č.5/2015**11. - Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch lokality č.45 – IBV Nový svet IV. a intenzitu ich využitia, určenie reguláciu využitia jednotlivých plôch - vymedzenie podľa výkresovej dokumentácie v.č.3 :**

Obytné územie a zmiešané územie s prevahou plôch pre obytné budovy (vymedzenie viď. výkres č.3) je určené pre krátkodobé a dlhodobé bývanie, celkom cca 134 rodinných domov (RD) a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia, napr. stavby občianskeho vybavenia, verejné dopravné a technické vybavenie, zeleň a detské ihriská. Počty RD sú smerné. Základné členenie je navrhnuté na dve etapy „45a“(65 RD) a „45b“ (69 RD), čo zároveň predpokladá aj etapizáciu a postup realizácie danej lokality. Navrhovaná veľkosť pozemkov cca 600-1200 m² (20-25/30-40 m), výška zástavby max 2 NP vrátane obytného podkrovia, realizácia suterénu je viazaná na výsledky geologického prieskumu, zastavaná plocha 120-240 m², stavebná čiara 6 m , šírka uličného priestoru 12,0 m. Koeficient zastavanosti 40%.

- a) obytné územie podľa §12 odseku 4 písm. f vyhlášky č.55/2001 - jedná sa o plochy, ktoré sú určené pre obytné domy a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia (garáže, stavby občianskeho vybavenia, verejné dopravné a technické vybavenie, zeleň a detské ihriská). Hustota, členenie a výška stavieb na bývanie musia umožňovať najmä dodržanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie bytov, na zachovanie súkromia bývania, na požiaru ochranu a civilnú obranu a na vytváranie plôch zelene.
- b) zmiešané územie s prevahou plôch pre obytné budovy podľa odseku 4 písm. f) sú to plochy umožňujúce umiestňovanie stavieb a zariadení patriacich k vybaveniu obytných budov a iné stavby, ktoré slúžia prevažne na ekonomické, sociálne a kultúrne potreby obyvateľstva a nemajú negatívny vplyv na životné prostredie, príslušné okolie, ani výrazne nerušia svoje okolie (napr. malé a stredné výrobné prevádzky a skladové plochy).

Požadované regulačné prvky priestorového usporiadania lokality č.45:

- Lokalita č. 45 je v základnom členení delená na dve časti „45a“ – prilahlá k jestvujúcej IBV (pozemky nadmerných záhrad jestvujúcej IBV a nová ulica s druhostrannou novou zástavbou), Následne pokračuje smerom južným lokalita „45b“ – nová ulica s obojstrannou novou zástavbou. Realizácia časti „45b“ je pokračovaním časti „45a“.

- Kompaktnú uličnú zástavbu obojstranne pozdĺž prístupovej komunikácie s cezúrami prechodov pre priečne pešie prepojenia.

- Nie je tu povolené umiestnenie výrobných zariadení a zdraviu škodlivej prevádzky s nárokom na ochranné pásmo.

- Dodržať ochranné pásma v rozsahu podľa časti A.2.9 UPN-O. Ochranné a bezpečnostné pásma PZ a činnosť v nich vymedzuje zákon č. 251/2012 Z.z.. Pre situovanie PZ v dotknutom území platia ustanovenia STN 38 6410, STN 38 6413, STN 38 6415, STN 38 6417, STN 73 6005 a TPP 906 01. V katastri obce musia byť rešpektované všetky ochranné a bezpečnostné pásma PZ a odstupné vzdialenosti medzi PZ a ostatnými podzemnými i nadzemnými objektmi a inžinierskymi sieťami.

Uličná čiara - novonavrhovaných uličných priestorov je určená na 12,0 m ,

- šírka komunikácie je navrhnutá na 6,0 m, + obojstranný pás v šírke 3,0 m (pre zelený pás a chodník),

Stavebná čiara - pozdĺž novonavrhovaných komunikácií 6 m .

Podlažnosť - 2 nadzemné podlažia (vrátane obytného podkrovia), dočasné a technické objekty 1 podl.. Realizovanie suterénov je viazané na podmienky upresnené po spracovaní podrobného IGP.

Zastavaná plocha 120-240 m², koeficient zastavanosti - 40%.

Strecha - v danej lokalite sa navrhujú na jednotlivých objektoch ploché, resp.šikmé tvary strešnej konštrukcie, (doporučené rozpätie 17-50 st.).

Záver - regulatívy sú všeobecne aplikovateľné pre lokalitu č.45 – IBV Dvory nad Žitavou Nový svet IV. Zariadenia plánovaných činností musia byť v riešenom území situované a prevádzkované tak, aby bola dodržaná ochrana verejného zdravia pred nepriaznivými vplyvmi z činnosti, podľa zákona NR SR č. 355/2007 Z.z. a jeho vykonávajúcich predpisov.

12. Vymedzenie zastavaného územia :

Rozloha k.ú. obce Dvory nad Žitavou predstavuje:6 385,9918 ha.

Rozloha zastavaného územia obce - hranica k 1.1.1990 235,54 ha

Plocha navrhovaná na rozšírenie zast.úz.- rozvojové zámery ÚPN 2004 48,23 ha

Plocha navrhovaná na rozšírenie zast.úz.- podľa ZaD č.1-3+5

~~ÚPN-O ZaD č.1/2007- schválený 07.02.2008 č.uzn.154/07022008..... 58,3354 ha~~

ÚPN-O ZaD č.2/2009- schválený 17.07.2009 č.uzn.426/17072009..... --

ÚPN-O ZaD č.3/2012- schválený 23.08.2012 č.uzn.221/230820120,6098 ha

ÚPN-O ZaD č.5/2015- návrh na rozšírenie zastavaného územia9,16 ha

Charakteristika katastrálneho územia.

Katastrálne územie Dvory nad Žitavou patrí svojou rozlohou medzi najrozsiahlejšie v okrese Nové Zámky. Jeho štruktúra je nasledovná (stav k 31.12.1997).

celková výmera k.ú. 6384,9918 ha

z toho PPF 5592,1293 ha

lesné plochy 223,3266 ha

vodné plochy 127,5658 ha

zastavané plochy 376,2729 ha

ostatné plochy 65,7872 ha

Doplnené podľa ZaD č.5/2015

Jedná sa o zmenu funkčného využitia lokality č.40 navrhnuť v ZaD č.1 ako výrobné územie riešené na ploche o celkovej výmere 58,3354 ha PP mimo hranice zastavaného územia obce.. ZaD č.5 navrhuje rušiť lokalitu č.40 - výrobné územie a navrhuje lokalitu č.45 – obytné a zmiešané územie na ploche o celkovej výmere 11,30 ha.

Lokalita č.45 celkom..... 11,30 ha

Z toho

parc. č.5498+4183.....9,03 ha – PP mimo hranice zastavaného územia

zastavané pl.....0,13 ha - (komunikácie a ost. plochy)

plochy mimo hranice zast. územia.....9,16 ha

záhrady.....2,14 ha - záhrady v hranici zastavaného územia obce

13. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území :

vid'. časť A.2.9.- doplnené v znení ZaD č.5

Vymedzenie ochranných pásiem navrhnutých v ÚPN upresňujeme nasledovne:

- Vestník MPVZ - SSR, roč. VI. čiastka 5 z 10.3.1974 ktorý stanovoval ochranné pásma pre výrobné strediská poľnohospodárskej výroby bol zrušený, taktiež boli zmenené vlastnícke vzťahy a funkčné využitie areálov poľnohospodárskej výroby na južnom okraji obce,

- navrhujeme:

- od jestvujúceho areálu (maštale dojníc) ZAD Dvory nad Žitavou navrhujeme dodržať hyg. ochranné pásmo 300-400 m (korekcia tejto vzdialenosti je možná vo vzťahu k počtu hosp.zvierat),

- od jestvujúceho areálu maštali v prenájme SHR (Lenčiová) navrhujeme dodržať hyg. ochranné pásmo 100-150 m (korekcia tejto vzdialenosti je možná vo vzťahu k počtu hosp.zvierat),

- žiadúce je prehodnotiť funkčné využitie areálu SHR - nakoľko terajšie využitie tohoto územia nezodpovedá rozlohe, ktorú zaberá. ÚPN obce doporučuje vnútornou organizáciou prevádzky, ako i výsadbou vnútroareálovej zelene - zabezpečiť elimináciu všetkých negatívnych vplyvov na príľahlé okolie.

- Pred umiestnením závažných investícií v obci doporučujeme spracovať „posúdenie vplyvu príľahlých výrobných zariadení na verejné zdravie“.

- Ochranné pásmo letiska pre letecké práce v poľnohospodárstve Dvory nad Žitavou bolo podľa vyjadrenie Leteckého úradu SR zrušené.

vid'. časť A.2.11.- Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení.

A.2.18.3. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY OBCE DVORY NAD ŽITAVOU

Verejnoprospešné stavby spojené s realizáciou uvedených záväzných regulatívov sú:

1. V oblasti cestnej a železničnej dopravy:

- 1.1. Vytvoriť podmienky pre vybudovanie Južného cestného ťahu Bratislava-Lučenec v šírkovom usporiadaní S11,5/80(100) resp. R11,5/80(120) a dobudovaním na kategóriu S22,5/80(100) resp R22,5/80(120) podľa nárastu dopravného zaťaženia
- 1.2. cesta I/75 má mať mimo zastavaného územia obce šírkové usporiadanie kategórie S 11,5/80, v zastavanom území obce kategórie MS 14/60
- 1.3. cesta II/511 výhľadové šírkové usporiadanie podľa kategórie S 9,5/80 v extraviláne, v zastavanom území MS 14/60, miestami redukovaná.
- 1.4. odstránenie bodových závad na trase cesty II/511 :
 - vyrovnanie trasy s rekonštrukciou priecestia vrátane zabezpečovacieho zariadenia v križovaní so žel. traťou Štúrovo - N.Zámky na južnom okraji obce,
 - dobudovanie samostatných pásov mimo jazdných pruhov na zastávkach SAD
 - preložka cesty v intraviláne (vyrovnanie) v dĺžke 400 m, ktorou sa odstráni malý smerový oblúk a trasa v mieste preložky sa skráti na 300 m, tento zásah si vyžiada záber zo súkromných pozemkov a asanáciu starého rodinného domu
- 1.5. Úprava cesty III/06414–S7,5/60, resp.MS8/50, odstránenie bodových líniových závad
 - medzi ulicami Dubová - Malá Komárňanská - 1.Nový Svet ponechať nevyhovujúci bytový fond na dožitie, vytvoriť postupne novú uličnú sieť. Vyrovnáť trasu Malej Komárňanskej ulice, s novým kolmým napojením na trasu cesty I/75, s jej prebudovaním na kategóriu MO 8/50 pre funkčnú triedu C 2 (obslužná spojovacia) s cieľom vytvoriť touto skratkou súbežnú trasu s cestou II/511 pre dopravu na trase Komárno - Štúrovo, čím sa odbremení križovatka I/75-II/511. Všetky ostatné miestne komunikácie vrátane pre novú IBV sú funkčnej triedy C3 v kategórii MO 7/40.
- 1.6. Riešenie miestnych, obslužných, účelových a prístupových komunikácií, nové prepojenia a úpravy vrátane prislúchajúcich IS realizovať podľa návrhu ÚPN- A.12.2.1.
 - Dobudovať otočky na zaslepených koncoch ulíc
 - Zrušiť priame napojenie Kukučínovej ulice na cestu II/511
 - Rekonštruovať úzky most s lávkou pre návrhovú kategóriu MO 7/40 na Hlbokej c.
 - Dobudovať odvodnenie kritických úsekov komunikácií
 - Účelové komunikácie – v návrhu sa doporučuje rozšírenie účelovej komunikácie od cesty II/511 k železničnej stanici zo šírky 3,5 m na kategóriu MOK 7,5/40 a tak isto aj cesty na opačnú stranu za železničným priecestím k PD, ďalej s rekonštrukciou a čiastočnou prekládkou panelovo - štrkovej cesty na bezprašnú kategórie MOK 7,5/40 z trasy I/75 k rybníku za Kalváriou.
- 1.7. - Pešie komunikácie a cyklistické trasy
 - dobudovať chodníky predovšetkým na prieťahoch ciest I. až III. triedy a to v šírkach väčších ako 1250 mm a dobudovať chýbajúce chodníky na miestnych komunikáciách v normových šírkach s bezprašným povrchom, v stiesnených pomeroch aspoň jednostranne.
 - Pri postupných stavebných úpravách a rekonštrukciách komunikácií na hlavných cestných ťahoch treba pamätať aj na zriadenie samostatných cyklistických chodníkov oddelených od jazdných pruhov vozoviek a na prístupoch k lokalitám športovo-rekreačným vybudovať samostatné cyklistické trasy pre dvojprúdovú cyklistickú premávku (k rybníku, k areálu termálneho kúpaliska a plážového kúpaliska).
- 1.7. Doplniť parkovacie miesta v obci podľa návrhu ÚPN
 - Dobudovať účelové pruhu autobusových zastávok (výbočiská mimo jazdné pruhy vozovky) a prístrešky.
- 1.8. - čerpacia stanica PH na cesty I/75 pri plánovanom termálnom kúpalisku
- 1.9. vytvorenie územných predpokladov na prebudovanie železničnej trate Bratislava - Štúrovo na návrhovú rýchlosť 160km/h.

~~1.10. Doplnené podľa ZaD č.1/2007:~~~~- V oblasti cestnej dopravy – realizovať novú komunikáciu s premostením Dvorského kanála na južnom okraji farmy dojníc – prepojenie existujúcich účelových komunikácií.~~**1.11. Doplnené podľa ZaD č.5/2015:**

- V oblasti cestnej dopravy realizovať miestne komunikácie a chodníky pre IBV Nový svet IV: - lokalitu „č.45“ a pešie prepojenie IBV Nový svet III.-IV. v rozsahu podľa výkresovej dokumentácie.

2. V oblasti vodného hospodárstva**2.1.. Verejné vodovody:**

2.1.1. Rozvody vody v obci dobudovať aj pre nové lokality podľa návrhu ÚPN, časť A.2.12.2.1.

2.1.2. Zhodnotiť využitie termálneho vrtu pod Kalváriou (termálne kúpalisko)

2.1.3. Rekonštrukcia vodnej plochy štrkoviska (lok.č.36) - plážové kúpalisko

2.2.. Verejné kanalizácie

2.2.1. Výstavba ČOV, ČS a stokových sietí, resp. odvodňovacích rigolov v Dvoroch nad Žitavou podľa návrhu ÚPN, časť A.2.12.2.2.

3. V oblasti energetiky:

3.1. realizovať vybudovanie nových TS-2ks, rekonštr. TS-9ks

3.2. realizovať rozvody IS (VE,SL,PL,V,K) pre novú výstavbu v obci podľa návrhu ÚPN-O, časť A.2.12.2+3+4+6.

~~3.3. Doplnené podľa ZaD č.1/2007:~~~~- Inžinierske siete + TS pre lokalitu „č.40“ – výrobné územie v lokalite Krátky hon, v rozsahu podľa výkresovej dokumentácie.~~**3.4. Doplnené podľa ZaD č.3/2012:**

- V oblasti rozvoja technickej infraštruktúry – realizovať inžinierske siete pre lokalitu „č.42+43“ v rozsahu podľa výkresovej dokumentácie.

3.5. Doplnené podľa ZaD č.5/2015:

-v oblasti rozvoja technickej infraštruktúry – realizovať inžinierske siete pre novú výstavbu lokality „č.45“ (VE,SL,PL,V,K) v rozsahu podľa výkresovej dokumentácie.

- realizovať vybudovanie nových TS-2ks (TS5-6) a prekládku časti 22 kV vzdušného vedenia č.251.

4. V oblasti infraštruktúry, odpadového hospodárstva a verejnej zelene:

4.1. Výsadba izolačnej zelene pozdĺž výrobných plôch, ciest, odvodových kanálov, vodných tokov a šport.areálu, termálneho kúpaliska, s prepojením do centra obce.

4.2. Rekonštrukcia obecných parkov uličnej a verejnej zelene.

4.3. rozšírenie cintorína – lokalita č.13

4.4. športovo-rekreačné plochy – parkúr – lokalita 30+31

Pre uskutočnenie verejnoprospešných stavieb (stavby určené na verejnoprospešné služby a pre verejné technické vybavenia územia podporujúce jeho rozvoj a ochranu životného prostredia) je možné podľa § 108 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení zákona neskorších predpisov pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť, alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť.

A.2.18.4. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIE

Schválený ÚPN-O a VZN-O budú jediným prostriedkom na realizáciu návrhu ÚPN obce Dvory nad Žitavou a z tohoto hľadiska je preto potrebné:

1. Dodržať koncepciu riešenia ÚPN obce Dvory nad Žitavou. Výkresová dokumentácia je záväzná v rozsahu:
 - výkres č. 3.-Komplexný urbanistický návrh - funkčné členenie plôch navrhnuté v ÚPN-O je záväzné podľa výkresovej dokumentácie, navrhnutý počet RD je smerný.
 - výkres č. 4.- Návrh dopravy – návrh koncepcie dopravného riešenia obce a funkčná kategorizácia trás je záväzná, korekcie smerových úprav sú prípustné len v detailoch po konzultácii so spracovateľom ÚPN-O.
2. Odstrániť všetky hygienické závady v obci, zamedziť nepriaznivým vplyvom výrobných prevádzok na obytné územie.
3. Pri akejkolvek investičnej činnosti v zastavnom území obce rešpektovať zákon o ochrane PPF.
4. V obci, najmä v styku výroba - bývanie vysadiť verejnú zeleň a tým zvýšiť kvalitu životného prostredia .
5. Dotvoriť jestvujúce centrum obce – „OC“ pri Hlavnom námestí - umocniť kompozičnú os (zdrav..stredisko + škola - adm.správne centrum OcÚ + kostol – adm. PD + dom kultúry, skompaktiť jestvujúcu štruktúru zástavby. Navrhujeme spracovať samostatnú urbanisticko-architektonickú štúdiu „OC“.
6. Doplniť dve podružné centrá – doplniť o základnú vybavenosť
7. Rekonštruovať a zapojiť dôstojne do verejného života všetky objekty pamiatkového záujmu.
8. K realizácii jednotlivých investičných zámerov v obci zabezpečiť vypracovanie urbanisticko-architektonických štúdií, ktoré preveria limity možnosti využiteľnosti územia, ako aj výtvarné pôsobenie novonavrhovanej architektúry na okolitú zástavbu.
8. Zabezpečiť kvalitné objemové štúdie novonavrhovaných rodinných i bytových domov tak, aby svojou štruktúrou a merítkom prispeli k obohateniu jestvujúcej zástavby, skvalitneniu architektúry a bohatosti výtvarných detailov.
9. Zabezpečiť spracovanie urbanisticko architektonickej štúdie pre riešenie výrobného územia, lokality 23+24.
10. Zabezpečiť spracovanie urbanisticko architektonickej štúdie pre riešenie rekreačného územia - lokality 36+38.
11. Zabezpečiť spracovanie urbanisticko architektonickej štúdie pre riešenie výrobného územia - lokality 40.
12. **Doplnené podľa ZaD č.5/2015:**
Zabezpečiť spracovanie urbanisticko architektonickej štúdie pre riešenie obytného a zmiešaného územia lokality č.45.

6. DOPLŇUJÚCE ÚDAJE a DOKLADY

Informatívne prílohy :

01. Uznesenie OcZ Dvory nad Žitavou – požiadavka na spracovanie ZaD č.5.
02. Lokalita na JV okraji obce – navrhnutá na spracovanie ZaD č.5.
03. Žiadosť o udelenie súhlasu na zmenu funkčného využitia časti lokality č.40 na IBV.
04. Ortofotomapa riešenej lokality č.45 – IBV Nový svet IV.
05. ÚPN-O Dvory nad Žitavou 2004, Stavoprojekt Nitra, schéma riešených lokalít
ZaD č.1/2007, ZaD 2/2009, ZaD 3/2012 a ZaD 4/2013.
06. Závlahy - vyjadrenie Hydromeliorácií, š.p. Bratislava.
07. Dvory nad Žitavou - závlahy – sit .M-1:7000.
08. Vyjadrenie KPÚ v Nitre – udelenie súhlasu k ÚPN-SÚ Dvory nad Žitavou 2004 + ZaD
č.1/2007.
09. Návrh CHVÚ Dolné Považie.
10. BPEJ Dvory nad Žitavou.
11. Vyjadrenie Leteckého úradu – zrušenie OP letiska Dvory nad Žitavou.
12. Vyjadrenie podnikateľských subjektov na Tabakovej ul.
13. Vyjadrenie podnikateľských subjektov na Tabakovej ul.
14. Štúdia - alt. riešenie IBV Nový svet IV. – Ing.arch. Košnar 042015.
15. ŠIRŠIE VZŤAHY – začlenenie do štruktúry osídlenia
16. ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja – ZaD 2012 , AUREX Bratislava
 - a.- komplexný urbanistický návrh - sídelná štruktúra
 - b. – koncepcia verejného dopravného vybavenia
 - c. – technická infraštruktúra – VE-PL-SL-UK
 - d. – technická infraštruktúra – vodné hospodárstvo
 - e. - výkres ochrany prírody a krajiny vrátane prvkov ÚSES

7. VÝKRESY

OBSAH – grafickej časti:

ÚPN-O Dvory nad Žitavou - zmeny a doplnky č.5/2015 :

3. ÚPN-O Dvory nad Žitavou - zmeny a doplnky č.5/2015 - komplexný urbanistický návrh
 - 3a. ÚPN-O Dvory nad Žitavou ZaD č.5/2015 - komplexný urb. návrh vrátane ZaD č.1,2 a 3
 - 3b. ÚPN-O Dvory nad Žitavou - zmeny a doplnky č.5/2015 - VPS
 4. ÚPN-O Dvory nad Žitavou - zmeny a doplnky č.5/2015 - návrh dopravy
 5. ÚPN-O Dvory nad Žitavou - zmeny a doplnky č.5/2015 - návrh vodného hospodárstva
 6. ÚPN-O Dvory nad Žitavou - zmeny a doplnky č.5/2015 - návrh energetiky – VE+telekom
 7. ÚPN-O Dvory nad Žitavou - zmeny a doplnky č.5/2015 - návrh energetiky - plynofikácia
 8. ÚPN-O Dvory nad Žitavou - zmeny a doplnky č.5/2015 - Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov na nepoľnohospodárske účely.
-

Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci ÚPN-O Dvory nad Žitavou – zmeny a doplnky č.5/2015 – mimo zastavaného územia obce.

Žiadateľ : Obec Dvory nad Žitavou

Kraj : Nitriansky

Okres : Nové Zámky

Obec : Dvory nad Žitavou

Dátum : 05/2015

Dátum: 1.05.2015										
Lokalita PPF číslo	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality celkom v ha	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy			Vlastník/užívateľ poľnohospodársk ej pôdy	Vykonané hydromeliora čné zariadenia (závlaha,odvo dnenie)	Časová etapa realizácie	Iná informácia
				Celkom ha	Z toho					
					Skupina BPEJ	Výmera v ha				
45	Dvory nad Žitavou	Obytné a zmiešané územie	9,16	9,03	0040001-6- 0039002-2-	4,515 4,515	súkr	–		
	SPOLU		9,16	9,03	6+2	9,03				

ÚPN-O Dvory nad Žitavou – zmeny a doplnky č.5/2015 – v zastavanom území obce .

45-z	Dvory nad Žitavou	Obytné a zmiešané územie	2,14	2,14	0040001-6- 0039002-2-	1,28 0,86	súkr	–		
	SPOLU		2,14	2,14	6+2	2,14				

Iná informácia :

- 1- ÚPN-O Dvory nad Žitavou spracovaný v roku 2003, Stavoprojekt Nitra- Ing.arch.Borguľa, schválený OcZ Dvory nad Žitavou 3.11.2004 č.uzn. B/18/2004-bod 3,
ÚPN-O ZaD č.1/2007- schválený 07.02.2008 č.uzn.154/07022008 ,
ÚPN-O ZaD č.2/2009- schválený 17.07.2009 č.uzn.426/17072009
ÚPN-O ZaD č.3/2012- schválený 23.08.2012 č.uzn.221/23082012

