

Zmeny a doplnky č.2/2018 k ÚPN-Obce Dolné Obdokovce - záväzná časť

Návrh





Obsah

A. ZÁVÄZNÁ ČASŤ	3
1. ÚVODNÁ ČASŤ	3
2. REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA RIEŠENÉHO ÚZEMIA	3
a) <i>Regulatívy funkčného a priestorového usporiadania územia</i>	<i>3</i>
b) <i>Regulatívy využitia plôch a určenie prípustných, obmedzujúcich a vylučujúcich podmienok</i>	<i>5</i>
c) <i>Regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia</i>	<i>16</i>
d) <i>Regulatívy dopravného a technického vybavenia územia</i>	<i>16</i>
e) <i>Regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt a v oblasti usporiadania územia z hľadiska ekologických aspektov, ochrany prírody a ochrany pôdneho fondu:</i>	<i>20</i>
f) <i>Regulatívy starostlivosti o životné prostredie</i>	<i>21</i>
g) <i>Vymedzenie zastavaného územia</i>	<i>23</i>
h) <i>Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území</i>	<i>24</i>
i) <i>Plochy pre verejnoprospešné stavby, pre vykonanie delenia a scelovania pozemkov pre asanáciu</i>	<i>26</i>
j) <i>Požiadavky na spracovanie podrobnejších riešení územného rozvoje vybraných problémových území obce: 27</i>	
3. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY OBCE DOLNÉ OBDOKOVCE	27
4. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIE	30



A. ZÁVÄZNÁ ČASŤ

1. ÚVODNÁ ČASŤ

Regulatívy územného rozvoja obce Dolné Obdokovce sú spracované na základe ÚPN obce a sú podkladom pre vypracovanie schvaľovacieho dokumentu. Obsahujú presne formulované hlavné zásady priestorového usporiadania a funkčného využitia územia obce.

Predmetom riešenia ÚPN je obec DOLNÉ OBDOKOVCE.

V záväznej časti územného plánu obce Dolné Obdokovce boli použité regulatívy, ktoré treba rešpektovať aj podľa nasledovných definícií:

Kz(n) – koeficient zastavanosti (netto) – podiel plôch zastavanými stavbami (medzi ktoré sa nezapočítavajú plochy dopravných a inžinierskych stavieb) k celkovej ploche bilancovaného územia (vrátane plôch dopravy a TI),

Kz(b) – koeficient zastavanosti (brutto) – podiel plôch zastavanými stavbami a plochami dopravných a inžinierskych stavieb k celkovej ploche bilancovaného územia (vrátane plôch dopravy a TI)

Kvp – koeficient vegetačných plôch ako požadovaný minimálny podiel vegetačných plôch v území k celkovej ploche územia

2. REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA RIEŠENÉHO ÚZEMIA

a) Regulatívy funkčného a priestorového usporiadania územia

Pri riadení využitia a usporiadania priestorov obce je potrebné dodržať tieto záväzné regulatívy:

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

Pri územnom rozvoji Okresu Nitra vychádzať z rovnocenného zhodnotenia vzťahov v intenciách ÚPN regiónu Nitrianskeho samosprávneho kraja (NSK) - schválený Zastupiteľstvom NSK vydaním všeobecne záväzného nariadenia (VZN) NSK č.2/2012 zo dňa 14.05.2012, ktorým sa vyhlasuje **Záväzná časť územného plánu (ÚPN) Nitrianskeho samosprávneho kraja s účinnosťou od 29.05.2012 a Zmeny a doplnky č.1 k Územnému plánu regiónu Nitrianskeho kraja (ÚPN-R NR ZaDč.1), ktoré boli schválené uznesením č. 206/2015 z 18. riadneho zasadnutia zastupiteľstva Nitrianskeho samosprávneho kraja, konaného dňa 26.októbra 2015 a ktorého záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením č.6/2015 s platnosťou od 25.novembra 2015.**

1.1. Podporovať rozvoj mesta Nitra ako centra osídlenia nadregionálneho významu, čo predpokladá podporovať predovšetkým rozvoj nasledovných zariadení:

- správy vyššieho významu s nadregionálnou pôsobnosťou,
- vyššieho systému vzdelávania nadväzujúceho na stredné vzdelanie s maturitou,
- školiacich pre ďalšie vzdelávanie a odborné preškolenie a rekvalifikovanie pracovníkov,
- zdravotníckych a sociálnych s funkciou nadregionálneho poskytovania špecifických služieb,
- kultúrnych, ako sú divadlá, koncertné sály a múzeá,



- výstavníctva a kongresov,
 - technologické centrá a parky,
 - športových zariadení, umožňujúcich súťaže krajskej až celoštátnej úrovne,
 - nákupných a obchodných centier,
 - centier voľného času, rekreácie a cestovného ruchu s dostatočnými plochami zelene pre krajské a celoštátne potreby.
- 1.2. Podporovať rozvoj obce Dolné Obdokovce, ako sídla lokálneho významu, s cieľom vytvárania rovnocenných životných podmienok obyvateľov. Obec sa nachádza vo vzdialenosti 11km od Nitry - centra nadregionálneho významu.
- 1.3. Rešpektovať výsledky prieskumu radiačnej záťaže obyvateľstva. V okrese Nitra bolo nízke radónové riziko zistené v prevažnej časti územia. Stredná kategória radónového rizika sa vyskytuje severne a SV od Nitry.
- 1.4. Z vyhlásených ochranných pásiem Letiska Nitra rozhodnutie LÚ SR zn. 3151/309-1097- OP/2008 zo dňa 23.03.2009) vyplývajú nasledovné výškové obmedzenia stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod., ktoré sú stanovené:
- ochranným pásmom kužeľovej plochy (sklon 4% - 1:25) s výškovým obmedzením cca 205-275 m.n.m. Bp.v.

Terén v časti katastrálneho územia obce už presahuje výšky stanovené ochrannými pásmami letiska (v príleho vyznačené zelenou farbou). Vzhľadom na úroveň terénu, existujúce prekážky a s cieľom zjednodušiť proces posudzovania jednotlivých objektov, letecký úrad určuje na terénnych prekážkach výškové obmedzenia, do ktorých je možné realizovať stavby a umiestňovať zariadenia nestavebnej povahy bez súhlasu leteckého úradu. Pre katastrálne územie obce Dolné Obdokovce na vyznačenej terénnej prekážke (č.13) a v jej tesnej blízkosti je obmedzujúca nadmorská výška 246,4m.n.m. Bp.v. V ostatnej časti katastrálneho územia je maximálna výška stavieb a zariadení nestavebnej povahy stanovená ochrannými pásmami.

Nad túto výšku je zakázané umiestňovať akékoľvek stavby a zariadenia bez predchádzajúceho letovo-prevádzkového posúdenia a súhlasu leteckého úradu.

2. V oblasti bývania:
- 2.1. Podporovať všeobecný rozvoj úrovne bývania a vybudovať potrebnú technickú infraštruktúru pre jeho zlepšenie v oblasti sociálnospoločenskej a hygienickej
- 2.2. Prednostne využívať voľné a nezastavané pozemky v jestvujúcej zástavbe obce, riešiť staré, neobývané zchátralé domy najmä v strede obce
- 2.3. Zabezpečiť nové plochy a vybudovať technickú infraštruktúru pre výstavbu nových nájomných bytových domov
3. V oblasti rozvoja rekreácie a turizmu:
- 3.1. Usmerňovať tvorbu funkčno-prietorového systému na vytváranie súvislejších rekreačných území, tzv. rekreačných krajinných celkov, pre zabezpečenie nárokov obyvateľov na každodennú a koncotýždňovú rekreáciu. Zabezpečiť plošnú rezervu a vybudovať technickú infraštruktúru pre:
- územie na západnom okraji katastra obce, kde sa nachádzajú jestvujúce vinohrady,
 - lokalitu pod lesíkom na južnom okraji obce kde sa počíta s dobudovaním súkromného rekreačno-oddychového areálu,
 - vznik turisticko-rekreačného areálu na ploche jestvujúceho bývalého Augustínovho majera (rozvoj agroturistiky, víkendová rekreácia, oddych a pod.) v južnej časti katastra.
- 3.2. Zabezpečiť plošnú rezervu a vybudovať technickú infraštruktúru a vytvoriť podmienky pre vyzvorenie komplexného športového areálu obce v jestvujúcom areáli futbalového ihriska



- 3.3. Vybudovať technickú infraštruktúru pre vznik vinohradnícko-rekreačnej osady v jestvujúcich vinohradoch (lokalita Radoš) na rekreačné využitie (vinohradníctvo, rozvoj agroturistiky, víkendovú rekreáciu a oddych).
 - 3.4. Vytvárať podmienky pre rozvoj vidieckej turistiky a jej formy agroturistiky - pestovanie a spracovanie ovocia a zeleniny, vinohradníctvo, výroba vína, renesancia remesiel a kultúrnych národopisných aktivít.
 - 3.5. Podporovať rozvoj cykloturistiky, ktorá má vzhľadom na rozľahlosť a zvlnený charakter katastra, dostupnosť susedných obcí, zaujímavosť okolia značné uplatnenie. Sú vytvorené podmienky pre využitie priľahlých, vo VÚC navrhovaných cyklistických trás.
 - 3.6. Dosiahnuť čo najužšie prepojenie rekreačnej turistiky s poznávacou turistikou, prezenotvať vzťah k tradičným miestnym kultúrno-historickým hodnotám, lepšie využívať objekty zapísané v zozname pamiatok, resp. objektov pamiatkového záujmu v obci, sprístupniť a spropagovať archeologické náleziská v katastrálnom území obce.
 - 3.7. Intenzívnejšie využívať jestvujúci obecný park a zároveň vytvoriť podmienky pre jeho dobudovanie verejnou zeleňou a detskými ihriskami s prepojením na centrum obce.
 - 3.8. Vytvoriť podmienky pre skultúrnenie a vyčistenie Obdokoveckého potoka, zabezpečiť výsadbu stromov, úpravu brehov a pod.
4. V oblasti poľnohospodárskej výroby a lesného hospodárstva:
 - 4.1. Rešpektovať pri ďalšom rozvoji poľnohospodársky a lesný pôdny fond ako jeden z faktorov limitujúcich urbanistický rozvoj.
 - 4.2. Zabezpečiť protieróznú ochranu poľnohospodárskeho pôdneho fondu 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. Zabrániť neodborným zásahom do hydrologických pomerov, pred každým plánovaným zásahom posúdiť jeho vplyv na hydrogeologické pomery, vzhľadom na protipovodňové opatrenia.
 - 4.4. Poľnohospodársku výrobu v jestvujúcom areáli PD sústrediť na menšie plochy a uvoľnené priestory ponúknuť ako potencionálnu rezervu pre rozvoj drobných podnikateľských výrobných aktivít nezávadného charakteru a aktivít remeselníckej výroby v obci.

b) Regulatívy využitia plôch a určenie prípustných, obmedzujúcich a vylučujúcich podmienok

1. Plochy na bývanie

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

Prípustné funkcie:

- **bývanie v rodinných domoch - max. 1 nadzemné podlažie a podkrovie alebo 2 plné nadzemné podlažia a v niektorých lokalitách povolené aj 2 plné nadzemné podlažia a podkrovie**
- **v lokalite 9 - bývanie v bytových domoch - max. 4 plné nadzemné podlažia**
- **zeleň súkromných záhrad**
- **nevyhnutné odstavné plochy pre automobily - garáže**
- **nevyhnutné plochy technického vybavenia územia**
- **chov úžitkových zvierat formou drobného chovu pre osobnú potrebu obyvateľov s dôrazom na dobré susedské spolunažívanie, ochranu životného prostredia a zabezpečenie vyhovujúcich životných podmienok zvierat**



- záhradné domky, drobné hospodárske objekty (sklady, objekty pre malochov), vodné plochy (umiestňovať prednostne v zadných častiach parciel) – doplnková funkcia
- malé ihriská pre neorganizovaný šport pre potreby obyvateľstva - doplnková funkcia
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie, plochy trás a zástavok MHD
- malé stravovacie zariadenia (bufet, cukráreň, rýchle občerstvenie) a prechodné rekreačné ubytovanie – v rodinných domoch a pod., max. 2 nadzemné podlažia - doplnková funkcia
- obchody, služby a malé nerušivé remeselnícke prevádzky slúžiace potrebám miestneho obyvateľstva - doplnková funkcia

Nepripustné funkcie

- zariadenia veľkoobchodu, výroby, skladov a výrobných služieb (objekty priemyselnej a poľnohospodárskej výroby)
- servisy, autoservisy, garáže mechanizmov pre nákladné automobily
- hygienicky závadná výroba
- veľkokapacitné objekty
- chov dobytku vo veľkom rozsahu
- skládky druhotných surovín
- služby ohrozujúce zdravie obyvateľov a porušujúce ich dobré mravy
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov na účely bývania alebo znížili kvalitu obytného prostredia.

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- parkovanie majiteľov rodinných domov a užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich majiteľov a prevádzkovateľov
- v prípade, že v rámci plochy je existujúca občianska vybavenosť túto zachovať, pričom sa nevylučuje výstavba polyfunkčných objektov rodinných domov v kombinácii s občianskou vybavenosťou, prípadne ubytovaním
- povinnosť podľa §35 ods. 1 písm g/ zák. č. 126/2006 Z.z. pred výstavbou zabezpečiť stanovenie výšky radónového rizika podľa postupu ustanoveného nariadením vlády SR č. 350/2006 Z.z., ktorým sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenie ožiarenia z prírodného ožiarenia
- vhodnosť a podmienky stavebného územia s výskytom stredného radónového rizika je potrebné posúdiť podľa zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vyhlášky MZ SR č. 528/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenie ožiarenia z prírodného žiarenia
- stavebné územia navrhované v rámci UPN-o budú zabezpečené proti radónovému riziku konkrétnymi opatreniami, ktoré sa budú riešiť pri navrhovaní stavieb v stupni stavebného povolenia
- pri výstavbe rodinných domov dodržať ochranné pásma všetkých druhov
- dodržať základné zastavovacie podmienky
- zosúladiť funkcie bývania s prírodnými a civilizačnými danosťami obce
- dodržať hygienicko-technické požiadavky na obytné prostredie
- vylúčiť na týchto plochách možnosť výstavby objektov pre výrobu a skladovanie

Pri formovaní obytnej zóny je potrebné pre zástavbu využívať v prvom rade stavebné medzery, preluky a jednostranne obostavané ulice a až po naplnení týchto rezerv sa orientovať na plochy nadmerných záhrad a nové plochy.

**INTENZITA VYUŽITIA:**

- **Kz(n) – koeficient zastavanosti (netto) - max. 30%**
- **Kz(b) – koeficient zastavanosti (brutto) - max. 60%**
- **Kvp – koeficient vegetačných plôch - min. 30%**
- **Podlažnosť územia: max. 1 nadzemné podlažie a podkrovie alebo 2 plné nadzemné podlažia a v niektorých lokalitách povolené aj 2 plné nadzemné podlažia a podkrovie, max. 4 plné nadzemné podlažia pre bytové domy**

Stavby situované v blízkosti vodných tokov žiadame navrhovať s úrovňou suterénu min. 0,5m nad rastlým terénom bez budovania pivničných priestorov.

Vzťah obytného územia k ostatným funkčným zložkám obce a jej funkčno-priestorovému systému je rozdelený nasledovne:

- **voľné nezastavané pozemky**

Sú určené na postupnú realizáciu rodinných domov (RD)

- dodržať uličnú a stavebnú čiaru
- architektonický tvar a druh RD prispôbiť okolitej zástavbe
- ~~koeficient využitia plochy minimálne 30%~~

- **navrhované lokality č. 1 až 8**

Sú určené na postupnú realizáciu novej individuálnej bytovej výstavby (IBV). Pri novej zástavbe je potrebné:

- zachovať uličný priestor min. ~~12m~~ 8m široký
- pre sólo domky uvažovať s výmerou pozemkov 8-10 árov
- u progresívnej radovej bytovej výstavby výmera pozemkov 4-6 áre
- ~~koeficient využitia plochy minimálne 30%~~
- výšková hladina zástavby je možná max. do 2 nadzemných podlaží + prípadné obytné podkrovie

- **navrhované lokality č. 9, ~~10~~**

Lokalita č.10 bola v rámci Zad č.2/2018 zrušená, časť lokality č.9 sa naplnila, časť lokality zmenila funkciu využitia na verejné priestranstvo

~~Sú určené na postupnú realizáciu hromadnej bytovej výstavby (HBV) formou nájomných bytových domov. Pri výstavbe je potrebné:~~

- ~~• umožniť prístup k objektom z miestnych verejných komunikácií~~
- ~~• výšková hladina zástavby je navrhovaná maximálne do 4 nadzemných podlaží~~
- ~~• koeficient využitia plochy minimálne 50%~~
- ~~• pred každým domom musia byť zabezpečené odstavné státia pre automobily~~
- ~~• doporučujeme vhodne riešiť príslušné detské ihriská~~

- **navrhovaná lokalita č. 13**

Vzhľadom na nepripravenosť ostatných lokalít bytovej výstavby v obci je prednostne určená na postupnú realizáciu novej individuálnej bytovej výstavby (IBV) pri miestnom vodnom toku pričom je potrebné:

- zachovať uličný priestor min. 8,0m široký
- rešpektovať vyhotovený geometrický plán rozdelenia pozemkov navrhovanej zástavby IBV
- ~~koeficient využitia plochy minimálne 30%~~
- výšková hladina zástavby je možná max. do 2 nadzemných podlaží + prípadné obytné podkrovie

- **navrhované lokality č. 14,20**

Sú určené ako dlhodobé výhľadové plochy pre bytovú výstavbu po roku 2025



- **navrhovaná lokalita č. 14**

Sú určené na postupnú realizáciu novej individuálnej bytovej výstavby (IBV). Pri novej zástavbe je potrebné:

- zachovať uličný priestor min. 8m široký
- pre sólo domky uvažovať s výmerou pozemkov 8-10 árov
- u progresívnej radovej bytovej výstavbe výmera pozemkov 4-6 áre

Všeobecne pre všetky plochy určené na individuálne bývanie neodporúčame výstavbu IBV v inundačnom území resp. v záplavovom území obce.

Pozdĺž vodných tokov neodporúčame výstavbu podpivničených rodinných domov z dôvodu možnosti vytápiania pri zvýšenej hladine podzemných vôd.

Záber poľnohospodárskej pôdy pre účely bývania na lokalitách č. 4,6,7,8 môže byť použitý až po zaplnení ostatných lokalít uvedených v súhlase Krajského pozemkového úradu v Nitre.

2. Plochy pre ~~dobudovanie centra obce~~ zmiešaného územia- občianska vybavenosť a bývanie

V centrálnej časti obce v okolí kultúrneho domu až po jestvujúci areál súkromnej strednej školy sa nachádza zmiešané územie tvoriace centrum obce. Je to časť obce s historickou väzbou a ťažiskovou polohou s optimálnou pešou dostupnosťou. V tejto časti navrhujeme:

- podporovať rozvoj súkromného podnikania. Aktivity komerčného charakteru je žiadúce sústreďovať najmä do centrálnej časti obce pri kultúrnom dome. Prioritne využiť jestvujúce objekty OV (rekonštruovať, dostavať), nové budovať formou polyfunkcie.
- riešiť priestor pre trhovisko, obchodné prevádzky, služby, prípadne prechodné ubytovanie priestranstiev, komunikácií, doplniť chýbajúce chodníky a parkoviská, priestor dotvoriť verejnou zeleňou a malou architektúrou, doporučujeme prepojiť centrum s jestvujúcim obecným parkom
- **Priestor vedľa bytových domov je vyčlenený ako verejná plocha slúžiaca pri obecných slávnostiach a akciách.**

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

Prípustné funkcie:

- **obchody, služby a malé nerušivé remeselnícke prevádzky slúžiace potrebám miestneho obyvateľstva**
- **zariadenia pre verejnú správu, administratívne a správne zariadenia**
- **zdravotnícke zariadenia a zariadenia sociálnej starostlivosti**
- **školské zariadenia (stredné školy, základné školy, materské školy, jasle, iné..)**
- **Cirkevné, výchovné a kultúrne zariadenia**
- **zariadenia pre záujmovú činnosť**
- **stravovacie zariadenia (reštaurácia, bufet, cukráreň, rýchle občerstvenie) a prechodné rekreačné ubytovanie – v rodinných domoch a pod.,**
- **bývanie v rodinných domoch - max. 2 plné nadzemné podlažia, alebo 1 nadzemné podlažie a podkrovie**
- **parkovo upravená líniová a plošná zeleň**
- **zeleň súkromných záhrad**
- **nevyhnutné odstavné plochy pre automobily - garáže**
- **nevyhnutné plochy technického vybavenia územia**
- **záhradné domky, drobné hospodárske objekty (sklady, objekty pre malochov), vodné plochy (umiestňovať iba v zadných častiach parciel) – doplnková funkcia**
- **malé ihriská pre neorganizovaný šport pre potreby obyvateľstva - doplnková funkcia**



- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie, plochy trás a zástavok MHD

Neprípustné funkcie

- zariadenia veľkoobchodu, výroby, skladov a výrobných služieb (objekty priemyselnej a poľnohospodárskej výroby)
- servisy, autoservisy, garáže mechanizmov pre nákladné automobily
- hygienicky závadná výroba
- veľkokapacitné objekty
- chov dobytka vo veľkom rozsahu
- skládky druhotných surovín
- služby ohrozujúce zdravie obyvateľov a porušujúce ich dobré mravy
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov na účely bývania alebo znížili kvalitu obytného prostredia.

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- parkovanie majiteľov rodinných domov a užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich majiteľov a prevádzkovateľov
- v prípade, že v rámci plochy je existujúca občianska vybavenosť túto zachovať, pričom sa nevylučuje výstavba polyfunkčných objektov rodinných domov v kombinácii s občianskou vybavenosťou, prípadne ubytovaním
- povinnosť podľa §35 ods. 1 písm g/ zák. č. 126/2006 Z.z. pred výstavbou zabezpečiť stanovenie výšky radónového rizika podľa postupu ustanoveného nariadením vlády SR č. 350/2006 Z.z., ktorým sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenie ožiarenia z prírodného ožiarenia
- vhodnosť a podmienky stavebného územia s výskytom stredného radónového rizika je potrebné posúdiť podľa zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vyhlášky MZ SR č. 528/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenie ožiarenia z prírodného žiarenia
- stavebné územia navrhované v rámci UPN-o budú zabezpečené proti radónovému riziku konkrétnymi opatreniami, ktoré sa budú riešiť pri navrhovaní stavieb v stupni stavebného povolenia
- pri výstavbe rodinných domov dodržať ochranné pásma všetkých druhov
- dodržať základné zastavovacie podmienky
- zosúladiť funkcie bývania s prírodnými a civilizačnými danosťami obce
- dodržať hygienicko-technické požiadavky na obytné prostredie
- vylúčiť na týchto plochách možnosť výstavby objektov pre výrobu a skladovanie

Pri formovaní obytnej zóny je potrebné pre zástavbu využívať v prvom rade stavebné medzery, preluky a jednostranne obostavané ulice a až po naplnení týchto rezerv sa orientovať na plochy nadmerných záhrad a nové plochy.

INTENZITA VYUŽITIA:

- Kz(n) – koeficient zastavanosti (netto) - max. 30%
- Kz(b) – koeficient zastavanosti (brutto) - max. 60%
- Kvp – koeficient vegetačných plôch - min. 30%
- Podlažnosť územia: max. 2 plné nadzemné podlažia, alebo 1 nadzemné podlažie a obytné podkrovie pre RD, max. 4 plné nadzemné podlažia pre bytové domy



3. Plochy pre občiansku vybavenosť

V rámci spomínaného centra obce

- vytvoriť rezervu pre samostatné budovu Obecného úradu a pošty.
- vybudovať dom opatrovateľskej služby (denného stacionáru), vrátane zdravotno-rehabilitačného zariadenia v rámci prestavby centra obce
- umiestniť nové objekty pri dodržaní uličnej čiary, podlažnosť max. 2 nadzemné podlažia
- dodržať hygienicko-technické požiadavky na objekty OV
- zabezpečiť bezbarierový prístup do objektov
- ~~koeficient využitia plochy minimálne 70%~~

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

Prípustné funkcie:

- zariadenia pre verejnú správu, administratívne a správne zariadenia
- obchody a služby
- nerušivé remeselnícke zariadenia
- zdravotnícke zariadenia a zariadenia sociálnej starostlivosti
- školské zariadenia (stredné školy, základné školy, materské školy, jasle, iné..)
- Cirkevné, výchovné a kultúrne zariadenia
- zariadenia pre záujmovú činnosť
- stravovacie a ubytovacie zariadenia (penzióny)
- športové a rekreačné zariadenia, ak súvisia s hlavnou funkciou územia
- odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia
- služobné byty a byty majiteľov zariadení
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň
- detské ihriská, športoviská
- technická vybavenosť
- hospodárske objekty- sklady

Neprípustné funkcie:

- ostatné zariadenia výroby, skladov a výrobných služieb (objekty priemyselnej a poľnohospodárskej výroby)
- chov úžitkových zvierat
- chov dobytku vo veľkom rozsahu
- hygienicky závadná výroba
- garáže mechanizmov pre nákladné automobily
- skládky druhotných surovín
- služby ohrozujúce zdravie obyvateľov a porušujúce ich dobré mravy
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov využívaných verejnosťou alebo znížili kvalitu obytného prostredia

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov
- pri výstavbe zariadení občianskej vybavenosti dodržať ochranné pásmo všetkých druhov a popri jestvujúcich cestách osadzovať ich na jest. uličnú čiaru, resp. 6m od krajnice komunikácie
- uvedené služby nesmú mať negatívny vplyv na životné prostredie (hluk, vibrácie, zápach, odpadové vody znečistené ropnými látkami a pod.)



INTENZITA VYUŽITIA:

Kz(n) – koeficient zastavanosti (netto) - max. 40%

Kz(b) – koeficient zastavanosti (brutto) - max. 60%

Kvp – koeficient vegetačných plôch - min. 30%

Podlažnosť územia: max. 3 plné nadzemné podlažia

4. Plochy pre ochrannú zeleň - navrhovaná lokalita č. 15a, 15b

- vysadiť nové vhodné stromy za účelom ochrany jestvujúcej IBV i navrhovanej obytnej zóny (lokality č.13,14) pred nepriaznivými účinkami blízkeho areálu pôvodného PD a jestvujúcej ČOV
- **vysádzať vhodné stromoradia pozdĺž existujúcej a navrhovanej komunikácie**

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

Prípustné funkcie:

- výsadba okrasnej vegetácie s uprednostnením domácich druhov
- prvky drobnej architektúry
- príslušné pešie a cyklistické komunikácie

Neprípustné funkcie:

- bývanie v rodinných a bytových domoch
- plochy záhrad na pestovanie ovocia, zeleniny
- invázna zeleň a iné nevhodné druhy zelene vo vzťahu k veľkosti priestoru, kompozičnému rázu a bezpečnosti
- zariadenia obchodu, výroby, skladov a výrobných služieb (objekty priemyselnej a poľnohospodárskej výroby) a občianskej vybavenosti
- servisy, autoservisy, garáže mechanizmov pre nákladné automobily
- chov dobytka vo veľkom rozsahu
- skládky druhotných surovín
- služby ohrozujúce zdravie obyvateľov a porušujúce ich dobré mravy
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov využívaných verejnosťou

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- v území nie je možné realizovať žiadnu novú výstavbu, okrem stavebných úprav súvisiacich s pešími komunikáciami, verejným osvetlením, drobnou architektúrou a výtvarnými dielami

INTENZITA VYUŽITIA:

Zastavanosť územia: max. 10%

Podlažnosť územia: max. 1 nadzemné podlažie

5. Plochy pre šport a telovýchovu

- vybudovať športové ihriská pre loptové hry, resp. viacúčelové alebo tréningové ihriská, detské ihriská v rámci jestvujúceho areálu futbalového ihriska
- vybudovať v obci novú telocvičňu a prípadne ubytovacie zariadenie

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

Prípustné funkcie:

- **kryté športoviská**



- viacšportový areál – otvorené športoviská (futbal, tenis, basketbal, volejbal, detské ihrisko a iné)
- športové objekty a zariadenia (napr. kúpalisko, strelnica a pod.)
- rekreačno-oddychové plochy
- zariadenia šatní a doplnkovej športovej vybavenosti
- objekty pre stravovanie
- objekty pre ubytovanie návštevníkov, služobné byty a byty majiteľov zariadení
- hygienická vybavenosť pre návštevníkov
- malá rodinná farma za účelom agroturisticky s možnosťou ubytovania
- dopĺňajúca maloobchodná a servisná vybavenosť charakteru rekreačných služieb
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň a sprievodná zeleň zariadení
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia

Neprípustné funkcie:

- bývanie v rodinných a bytových domoch
- zariadenia obchodu, výroby, skladov a výrobných služieb (objekty priemyselnej a poľnohospodárskej výroby)
- servisy, autoservisy, garáže mechanizmov pre nákladné automobily
- chov dobytku vo veľkom rozsahu
- skládky druhotných surovín
- služby ohrozujúce zdravie obyvateľov a porušujúce ich dobré mravy
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov využívaných verejnosťou

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- parkovanie užívateľov zariadení vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov
- uvedené služby nesmú mať negatívny vplyv na životné prostredie (hluk, vibrácie, zápach, odpadové vody znečistené ropnými látkami a pod.)

INTENZITA VYUŽITIA:

Kz(n) – koeficient zastavanosti (netto) - max. 15%

Kz(b) – koeficient zastavanosti (brutto) - max. 25%

Kvp – koeficient vegetačných plôch - min. 40%

Podlažnosť územia: max. 1 nadzemné podlažie

6. Plochy priemysel a poľnohospodársku výrobu pre výrobu a skladové hospodárstvo - navrhované lokality č.11a, č.11b, 23

- V prvom rade využiť plochy v jestvujúcom areáli bývalého PD
- na nových plochách inštalovať len prevádzky a výrobu nezávadného charakteru
- dodržať hygienicko-technické požiadavky a predpisy na zriadenie takýchto prevádzok
- koeficient využitia plochy minimálne 60%

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

Prípustné funkcie:

- plochy a zariadenia priemyselnej výroby a služieb všetkých druhov, ktoré nebudú negatívne ovplyvňovať susediacu zástavbu a mať negatívne účinky na životné prostredie
- plochy a zariadenia komunálnej a stavebnej výroby



- sklady a skladovacie plochy
- nákladná doprava viazaná na výrobu, ale nesmie byť konfliktným prvkom vo vzťahu k ostatným funkciám hlavne k bývaniu
- obchodné, kancelárske a správne budovy
- služobné byty a byty majiteľov zariadení
- malé stravovacie zariadenia
- služby, malé nerušivé remeselnícke prevádzky slúžiace potrebám miestneho obyvateľstva
- čistiareň odpadových vôd
- zberné dvory a kompostárne
- odstavné miesta a garáže
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
- príslušné pešie, cyklistické, motoristické komunikácie
- parkovo upravená líniová, izolačná a plošná zeleň

Neprípustné funkcie:

- bývanie v rodinných a bytových domoch
- zariadenia občianskej vybavenosti
 - materské, základné, stredné a vysoké školy
 - zariadenia pre kultúru, zábavu a cirkev
 - zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti
 - ubytovacie a stravovacie zariadenia cestovného ruchu
- objekty závadnej priemyselnej výroby a sklady areálového typu, vyžadujúce osobitné bezpečnostné opatrenia a ochranné pásma
- objekty poľnohospodárskej výroby
- výroba a služby ohrozujúce zdravie obyvateľov
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov využívaných verejnosťou alebo znížili kvalitu obytného prostredia

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- parkovanie užívateľov zariadení musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov
- ochrannú bariérovú zeleň vysádzať vo vnútri areálu v susedstve s obytnou zónou
- uvedené služby nesmú mať negatívny vplyv na životné prostredie (hluk, vibrácie, zápach, odpadové vody znečistené ropnými látkami a pod.)
- pri realizácii rozvojových lokalít je nutné vysadiť hygienicko izolačnú zeleň

INTENZITA VYUŽITIA:

Kz(n) – koeficient zastavanosti (netto) - max. 40%

Kz(b) – koeficient zastavanosti (brutto) - max.80%

Kvp – koeficient vegetačných plôch - min. 20%

Podlažnosť územia: max. 3 nadzemné podlažie

7. Plochy pre rekreáciu a oddych - navrhované lokality č. 21,22, **16a, 26,28**

Je územie, ktoré zabezpečuje požiadavky na každodennú i víkendovú rekreáciu obyvateľstva, vrátane relaxu a oddychu.

Takéto navrhované územia ako prípustné funkčné využitie sa nachádzajú v celom rozsahu mimo terajšej hranice zastavaného územia obce k 1.9.1990:

- na SZ okraji katastrálneho územia sú to jestvujúce vinohrady v lokalite Radoš (lokalita č. 21), s nasledovnými stavebnými podmienkami:
 - rekonštruovať jestvujúce vinné domčeky a pivnice



- prípadnú novú výstavbu podmieniť rekreačným účelom
- dodržať ráz a charakter pôvodnej miestnej zástavby vo výraze, mierke, podlažnosti
- podlažnosť max. do 2 nadzemných podlaží vrátane podkrovia
- zastavanú plochu objektov povoliť max. do 60m² tak, aby nedošlo k devastácii oblasti a to aj s dopadom na okolitú poľnohospodársku pôdu.
- V južnej časti katastra tzv. Augustínov majer (lokalita č. 22)
- osobitnou plochou je súkromný relaxačný a oddychový areál na južnom okraji obce pod lesíkom (lokalita č. ~~16~~, 16a),
- **Lokalita 28 predstavuje vybudovanie nového rekreačno-oddychového areálu s nasledovnými stavebnými podmienkami:**
 - **rekreáciu budovať na úrovni lesných parkov**
 - **pri výstavbe voliť prírodné materiály ako je drevo, kameň**

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

Prípustné funkcie:

- rekreačno-oddychové plochy
- zariadenia šatní a doplnkovej športovej vybavenosti
- otvorené športoviská (futbal, tenis, basketbal, volejbal, detské ihrisko a iné)
- objekty pre stravovanie
- objekty pre ubytovanie návštevníkov, služobné byty a byty majiteľov zariadení
- hygienická vybavenosť pre návštevníkov
- malá rodinná farma za účelom agroturisticky s možnosťou ubytovania
- doplňujúca maloobchodná a servisná vybavenosť charakteru rekreačných služieb
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň a sprievodná zeleň zariadení
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia

Neprípustné funkcie:

- bývanie v rodinných a bytových domoch
- zariadenia obchodu, výroby, skladov a výrobných služieb (objekty priemyselnej a poľnohospodárskej výroby)
- servisy, autoservisy, garáže mechanizmov pre nákladné automobily
- chov dobytku vo veľkom rozsahu
- skládky druhotných surovín
- služby ohrozujúce zdravie obyvateľov a porušujúce ich dobré mravy
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov využívaných verejnosťou

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- parkovanie užívateľov zariadení vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov
- uvedené služby nesmú mať negatívny vplyv na životné prostredie (hluk, vibrácie, zápach, odpadové vody znečistené ropnými látkami a pod.)

INTENZITA VYUŽITIA:

Kz(n) – koeficient zastavanosti (netto) - max. 30, v prípade lesných spoločenstiev max.5%

Kz(b) – koeficient zastavanosti (brutto) - max. 45%, v prípade lesných spoločenstiev max.15%

Kvp – koeficient vegetačných plôch - min. 40%, v prípade lesných spoločenstiev min. 80%

Podlažnosť územia: max. 1 nadzemné podlažie



8. Plochy špecifického určenia

Sú určené pre vybudovanie ochranných opatrení proti povodňam a prívalovým dažďom (líniové stavby v katastri obce a ochranné hrádze na miestnych vodných tokoch) a zároveň ako bioekologický faktor územia (záchytná umelá vodná nádrž pri ČOV na účely predčistenia odpadových vôd z ČOV v pôvodnej lokalite určenej pre ČOV)

- pri budovaní dodržať podmienky správcu vodného toku SVP š.p. OZ Piešťany
- zátopové územie vyčistiť a zatrávať
- chrániť poľnohospodársku pôdu, aby nedošlo k devastácii oblasti
- určiť príslušné ochranné pásmo

9 Plochy poľnohospodárskej výroby

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Na území sú umiestnené predovšetkým zariadenia poľnohospodárskej prvovýroby rastlinnej alebo živočíšnej, ktoré nemajú negatívny vplyv na využitie susedných pozemkov.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

Prípustné funkcie:

- plochy a zariadenia poľnohospodárskej výroby, obchodu a služieb, ktoré nebudú negatívne ovplyvňovať susediacu zástavbu
- podniková administratíva, správne zariadenia, stravovanie (kancelárske a správne budovy)
- sklady a skladovacie plochy súvisiace s poľnohospodárskou výrobou
- budovy pre ustajnenie hospodárskych zvierat
- služobné byty a byty majiteľov zariadení
- zariadenia a plochy pre agroturistiku
- odstavné miesta a garáže pre špeciálnu techniku, osobné a nákladné automobily
- opravovňa výlučne poľnohospodárskych strojov a zariadení
- výrobné zariadenia a drobné prevádzky živnostníkov
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
- príslušné pešie, motoristické komunikácie
- parkovo upravená líniová a plošná, izolačná a ochranná zeleň

Neprípustné funkcie:

- bývanie v rodinných a bytových domoch
- občianska vybavenosť (okrem podnik. administratívy, správnych zariadení a stravovania)
- objekty priemyselnej výroby a skladov
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov využívaných verejnosťou alebo znížili kvalitu obytného prostredia

10. Technické vybavenie územia

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Slúži pre funkciu verejného technického vybavenia územia (zberný dvor, kompostovisko, čistiareň odpadových vôd)

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

- Prípustné funkcie:

Zmeny a doplnky sú farebne odlíšené:

ZaD č.1
ZaD č.2



- **stavby a zariadenia pre vodné hospodárstvo**
- **dopravné stavby a zariadenia, odstavné plochy a garáže**
- **stavby a zariadenia odpadového hospodárstva**
- **stavby pre energetické zariadenia – elektrická energia, plynovody, produktovody príslušné pešie, cyklistické, motoristické komunikácie parkovo upravená líniová, izolačná a plošná zeleň**

Nepripustné funkcie:

- **bývanie v rodinných a bytových domoch**
- **zariadenia pre šport, rekreáciu, vybavenosť**

INTENZITA VYUŽITIA:

Kz(n) – koeficient zastavanosti (netto) - max. 40%

Kz(b) – koeficient zastavanosti (brutto) - max.80%

Kvp – koeficient vegetačných plôch - min. 20%

Podlažnosť územia: max.2 nadzemné podlažia

c) Regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia

- 1.1. Školstvo - dobudovať školské ihriská, telocvičňu a absentujúcu materiálno-technickú základňu, nie sú kladené požiadavky na nové plochy.
- 1.2. Zdravotníctvo - rozvíjať v záujme optimálneho zabezpečenia základnej lekárskej starostlivosti pre obyvateľov.
- 1.3. Sociálna starostlivosť - vo väzbe na predpokladaný demografický vývoj očakávať nárast obyvateľov v prproduktívnom veku a zabezpečiť adekvátne nároky na zariadenia sociálnej pomoci pre prestarnutých obyvateľov - domu opatrovateľskej služby (denného stacionáru), ktorý navrhujeme riešiť v jestvujúcich objektoch, zmenou funkčného využitia, resp. vybudovaním nového polyfunkčného objektu.
- 1.4. 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 priestorov v KD a ZŠ.
- 1.5. Telesná kultúra - rozvíjať zariadenia pre športovo-telovýchovnú činnosť a vytvárať pre ňu podmienky v urbanizovanom prostredí, čo je dôležité pre zlepšenie zdravotného stavu obyvateľstva - vybudovať telocvičňu, dobudovať športový areál, viacúčelové ihrisko, alebo tréningové ihrisko a detské ihriská.

d) Regulatívy dopravného a technického vybavenia územia

1. V oblasti rozvoja dopravnej infraštruktúry
 - 1.1. V rámci katastra dodržiavať koridor a zohľadňovať kvalitatívne parametre vo všetkých plánovacích a realizačných rozhodnutiach pre dopravné siete celoštátnej a regionálnej úrovne, najmä však pre rýchlostnú komunikáciu R1, ktorá je súčasťou ťahu Trnava - Nitra - Žiar nad Hronom - Zvolen -Banská Bystrica (medzinárodný ťah E58). Trasa bude prechádzať južným okrajom katastra susednej obce Pohranice, kde premostením križuje cestu III/065 medzi obcami Pohranice a Dolné Obdokovce. Rýchlostná cesta R1 je navrhnutá ako štvorprúdová smerovo rozdelená komunikácia s obmedzeným prístupom v kategórii R 22,5/100.
 - 1.2. Na katastrálnej hranici Dolné Obdokovce sa nachádza aj cesta I/51 Nitra - Levice. V rámci návrhu doporučujeme vytvoriť plošnú rezervu pre dobudovanie technických parametrov a pre šírkové usporiadanie cesty I/51 Nitra - Levice na kategóriu C11,5/80.



- 1.3. Postupne vybudovať cestné napojenie na rýchlostnú komunikáciu R1 a zároveň spojovacie komunikácie s obcami a lokalitami:
 - a) Čeľadice - predĺženie jestvujúcej účelovej miestnej komunikácie popri areáli pôvodného PD (poľnohospodárska farma AGROFORS)
 - b) Malý Lapáš - predĺženie a prebudovanie jestvujúcej poľnej cesty vedúcej do obecných vinohradov (budúca turisticko-rekreačná zóna Radoš), zároveň prepojenie navrhovanej lokality určenej pre individuálne bývanie po roku 2025
 - 1.4. Postupne začleniť navrhnuté účelové komunikácie spájajúce obec Dolné Obdokovce s obcami a lokalitami:
 - c) Babindol - prepojenie susednej obce okolo jestvujúceho viacúčelového rekreačného areálu a zároveň možné budúce sprístupnenie archeologických nálezov v katastri obce
 - d) Priame napojenie obce okolo bývalého majera Augustínov dvor na jestvujúcu cestu I/51 Nitra - Levice HYBRAV do systému ciest III. triedy a sprístupniť tak v súčasnosti koncovú obec z viacerých dopravných smerov na novú rýchlostnú komunikáciu R1 - Pribina (cez Čeľadice a Malý Lapáš) a na dopravný systém smerujúci na Vráble a Levice (denná dochádzka obyvateľov zamestania)
 - 1.5. Cesta III/~~0655~~ **III/0655** Pohranice - Dolné Obdokovce prechádza katastrálnym územím a tvorí hlavnú dopravnú kostru obce. Vzhľadom na nevyhovujúce šírkové usporiadanie upraviť
 - v zastavanom území obce výhľadovo šírkové usporiadanie cesty III/0655 v kategórii MZ 8,5 (8,0) vo funkčnej triede B3 v zmysle STB 73 6110
 - mimo zastavané územie výhľadovo šírkové usporiadanie cesty III/0655 v kategórii C 7,5/70 v zmysle STN 73 6101
 - 1.6. Riešenie miestnych, obslužných, účelových a prístupových komunikácií, nové prepojenia a úpravy realizovať podľa návrhu ÚPN obce:
 - nové komunikácie riešiť v kategóriách a funkčných triedach v zmysle STN 736110
 - jestvujúce prebudovať na normové kategórie
 - pri jestvujúcich i nových obecných komunikáciách postupne vybudovať súbežné nové chodníky pre peších v zmysle STN 73 6110
 - 1.7. V rámci novej prepojovacej obecnej komunikácie v navrhovanej obytnej zóne (lokalita č. 6) vybudovať nové cestné mostné prepojenie - most cez Obdokovský potok (lok.č.24), ako i ďalšieho navrhovaného dopravného prepojenia obce, postupovať v zmysle STN 736822 "Križovanie a súbehy vedení a komunikácií s vodnými tokmi". Projektovú dokumentáciu navrhovaného cestného objektu cez je potrebné prerokovať s SVP š.p. OZ Piešťany.
 - 1.8. V rámci riešenia územného plánu obce budovať parkovacie stánie pri kultúrnom dome a pri športovom areáli v zmysle STN 73 6110. Takto sa obmedzí parkovaniu vozidiel na verejných komunikáciách.
 - 1.9. Dopravné napojenie novo navrhnutých objektov napojiť na existujúci dopravný systém na základe posúdenia dopravnej výkonnosti príľahlej cestnej siete. Pri návrhu jednotlivých lokalít pre bývanie je potrebné dodržať pásmo hygienickej ochrany pred hlukom z dopravy. V prípade výstavby je potrebné zaviazat investorov na vykonanie takých opatrení na stavbách, ktoré budú eliminovať tieto účinky.
2. V oblasti rozvoja nadradenej technickej infraštruktúry:
- 2.1. Vodné hospodárstvo Rešpektovať zákon o vodách č. 364/2004 Z.z a príslušné platné normy STN 73 6822 "Križovanie a súbehy vedení a komunikácií s vodnými tokmi" a 75 2102 "Úpravy riek a potokov". Dažďové vody zo striech a spevnených plôch pri plánovanej výstavbe 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 po odznení prívalovej zrážky.



2.1.1. Na úseku ochrany pred povodňami - V záujme zabezpečenia ochrany územia pred povodňami musia byť rozvojové aktivity v súlade so Zákom č. 7/2010 Z.z o ochrane pred povodňami

- Realizovať v katastri obce potrebné protipovodňové líniové opatrenia (stavby, ochranné valy a hrádze, úpravy brehov, malé zdrže a priehradky) na miestnom vodnom toku Obdokovský potok a jeho prítokov
- navrhovaná protipovodňová ochrana nesmie negatívne ovplyvniť odtokvé pomery nižšie položených úsekov vodných tokov a tým aj protipovodňovú ochranu v povodí nižšie lokalizovaných obcí
- stavby situované v blízkosti vodných tokov navrhovať s úrovňou suterénu min. 0,5m nad rastlým terénom bez budovania pivničných priestorov
- akúkoľvek investorskú činnosť a výsadbu porastov v blízkosti vodných tokov a ich ochranného pásma je potrebné odsúhlasiť s SVP š.p. Piešťany

Správca vodných tokov v zmysle svojho Podnikového rozvojového programu investícií (PRPI) neplánuje resp. nemá zaradené investičné akcie v súvislosti s úpravou vodných tokov v záujmovom území, taktiež neplánuje riešiť protipovodňovú ochranu územia. Vzhľadom k tomu si v prípade potreby musí užívateľ - investor protipovodňovú ochranu zabezpečiť na vlastné náklady, vrátane príslušnej projektovej dokumentácie, ktorú bude potrebné vopred prerokovať a odsúhlasiť s SVP š.p. Piešťany.

2.1.2. Na úseku odvedenia vnútorných vôd

V súčasnom období obec Dolné Obdokovce nemá vybudovanú žiadnu ochranu pred povrchovým odtokom a pred prípadnými prívalovými dažďami a povodňami. Zrážkové vody sú miestami zachytávané do rigolov pozlž komunikácií s odvedením do voľného terénu, kde postupne vsakujú. Vplyvom prívalových dažďov a následne vzniknutom povrchovom odtoku dochádza v súčasnosti v juhozápadnej časti obce k zaplavovaniu územia.

V záujme zvýšenia ochrany katastrálneho územia obce pred záplavami a pre zabezpečenie ochrany pred povodňami navrhujeme:

- dobudovať pôvodnú sieť odvodňovacích prístenných priekop a otvorených rigolov pre odvedenie povrchových vôd s cieľom zamedziť zaplavovania územia obce
- zlepšovať vodohospodárske pomery v povodí zásahami smerujúcimi k stabilizácii pomerov za extrémnych situácií tak povodňových, ako i v období sucha
- vykonávať pravidelnú údržbu, revitalizáciu a čistenie na odvodňovacích kanáloch a vodných tokov pretekajúcich obcou za účelom zabezpečenia ich prietochnosti, udržiavania vybudovaných kapacít,

2.1.3. Na úseku verejných vodovodov ÚPN-obce výhľadovo rozširuje vodovodnú sieť pre novú výstavbu (viď. časť A.2.12.2.1 ÚPN-O)

- vybudovať preto rozvážacie vodovodné rady, ktoré sú situované v novonavrhovaných uliciach jednotlivých častí obce, prípadne do návrhu výrobné zóny

2.1.4. Na úseku verejných kanalizácií

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. 296/2005, ktorým sa ustanovujú kvalitatívne ciele povrchových vôd a limitné hodnoty ukazovateľov znečistenia odpadových a osobitných vôd, vrátane podmienok pre vypúšťanie vôd z povrchového odtoku.

- a) zabezpečiť preto vybudovanie umelej záchytnej vodnej nádrže pri ČOV (malé jazierko) prípadne obecný rybník za účelom predčistenia už vyčistených odpadových vôd pred vyústením do recipientu (Obdokovský potok)
- b) zabezpečiť dostavbu stokových sietí a čerpacích staníc obce s napojením na jestvujúcu ČOV Dolné Obdokovce podľa návrhu ÚPN-O časť A.2.12.2, čím sa zvýši životná úroveň obyvateľov, súčasne salepší životné prostredie v obci a zabezpečí sa ochrana podzemných zdrojov vody a iných vôd.



2.2. Energetika

2.2.1. Rešpektovať koridory jestvujúcich elektrických vedení, prípadne prekládky vzdušných vedení realizovať v nevyhnutnom rozsahu podľa návrhu ÚPN-O.

2.2.2. Prioritne realizovať prekládku jestvujúceho VN vzdušného elektr. napojenia stožiarovej trafostanice TS-2, ktoré prekáža navrhovanej výstavbe rodinných domov v lokalite č. 13

2.2.3. Rešpektovať jestvujúce koridory súčasných plynovodov, ropovodov a produktovodov prechádzajúcich územím.

2.2.4. Realizovať v obci vybudovanie nových TS - 3ks (TS-A, TS-2, TS-3), prípadná výrobná zóna, rekreačná zóna vo vinohradoch a rezerva pre IBV pri obci Malý Lapáš budú zásobené z ďalších nových TS - 3ks (TS-B, TS-C, TS-D)

2.2.5. Realizovať rozvody IS (VE, SL, Plyn) pre novú výstavbu v obci podľa návrhu ÚPN-O

3. V oblasti infraštruktúry odpadového hospodárstva:

3.1. Zber separovaného odpadu v domácnostiach uskutočňovať do vlastných 60l nádob, odvoz komunálneho odpadu z obce uskutočňovať aj naďalej na základe zmluvných czťahov 1x za 7 dní na skládku TKO Kalná n/Hronom.

Pri riešení problematiky zneškodňovania komunálnych odpadov z územia obce je obec povinná vypracovať nový Program odpadového hospodárstva (POH) obce a predložiť ho OUŽP v Nitre na schválenie do 4 mesiacov po vydaní a schálení POH kraja. POH obce musí zohľadňovať novú hierarchiu odpadového hospodárstva. v súlade s novou hierarchiou musí prebiehať aj nakladanie s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi.

Je potrebné rešpektovať všeobecné záväzné nariadenie obce na likvidáciu odpadu.

Navrhované opatrenia riešenia odpadového hospodárstva:

(Hierarchia odpadového hospodárstva podľa POH SR: predchádzanie vzniku odpadu, opätovné využitie, zhodnocovanie, recyklácia, zneškodňovanie)

- predchádzanie vzniku odpadov
- vytvárať podmienky pre separovanie odpadu - Zabezpečiť technickú infraštruktúru a plošnú rezervu pre vybudovanie centrálného zberného dvora v obci (separovanie a triedenie komunálneho odpadu) pri jestvujúcom areáli obcenej ČOV
- zhodnocovanie biologicky rozložiteľného odpadu - od 1.1.2013 vzniká obciam povinnosť zaviesť sebarovaný zber biologicky rozložiteľného odpadu. Skládku pre zber bioodpadu a zeleného odpadu s možnosťou jeho ďalšieho spracovania (kompostáreň) je postupne pripravovaná v areáli jestvujúcej obcenej ČOV
- recyklácia
- minimalizovať množstvo zneškodňovaného odpadu na skládke - zavedením dôsledným praktizovaním separácie domového dopadu kladaného na centrálnej ekologickej skládke odpadu.

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

3.3. Zabezpečiť postupnú likvidáciu a sanáciu resp: rekultiváciu divokých nelegálnych skládok odpadov v obci evidovaných Ministerstvom životného prostredia SR

4. V oblasti civilnej ochrany

Obec Dolné Obdokovce je zaradená do kategórie 5-10km havarijného ochranného pásma od JEMO Mochovce. Pre zabezpečenie ochrany obyvateľstva je potrebné postupovať v zmysle zákona č. 42/1994 Zb. v znení neskorších predpisov.

Obec má spracovaný v zmysle príslušných metodických predpisov plán ukrytia obyvateľstva. Obecny sklad CO je v priestoroch obecného úradu.

V zmysle zákona č.50/1976 ZB. O územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) je potrebné zriaďovať príslušné zariadenia civilnej ochrany pre obyvateľstvo.



ÚPN-O navrhuje zabezpečiť varovanie a vyznamenanie obyvateľstva sirénou, poprípade sirénami tak, aby signál pokryl celé územie obce.

Pre zhodnotenie možností ukrytia obyvateľstva v prípade mimoriadnej udalosti ukrytie obyvateľov v obci Dolné Obdokovce sa bude realizovať v úkrytoch budovaných svojpomocne (ÚBS), v zmysle vyhlášky MV SR č. 297/1994 Z.z. - úpravou vhodných podzemných, alebo nadzemných priestorov jestvujúcich stavieb.

V rámci schvaľovacieho procesu pri stavebných konaniach žiada Obvodný úrad v Nitre, odbor CO a KR riešiť požiadavky civilnej ochrany v súlade so Zákom č. 42/1994 Z.z. O civilnej ochrane obyvateľstva a s príslušnými vykonávacími predpismi.

Jenodtlivé inžinierske siete sú podrobne riešené a uvedené v časti A.2.12.ÚPN.O

- A.2.12.1. NÁVRH DOPRAVY
- A.2.12.2. VODNÉ HOSPODÁRSTVO
- A.2.12.3. ZÁSOBOVANIE LEKTRICKOU ENERGIU
- A.2.12.4. ZÁSOBOVANIE PLYNOM
- A.2.12.5. ZÁSOBOVANIE TEPLOM
- A.2.12.6. TELEKOMUNIKÁCIE

e) Regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt a v oblasti usporiadania územia z hľadiska ekologických aspektov, ochrany prírody a ochrany pôdneho fondu:

1. V oblasti usporiadania územia z hľadiska kultúrno-historického dedičstva:
 - 1.1. Rešpektovať kultúrno-historické dedičstvo obce Dolné Obdokovce, vid'. ÚPN časť A.2.6.
 - 1.2. Pri novej výstavbe akceptovať a nadväzovať na historicky utvorenú štruktúru osídlenia s cieľom dosiahnuť ich vzájomnú funkčnú a priestorovú previazanosť pri zachovaní identity špecifickosti pôvodného osídlenia. Rešpektovať potenciál kultúrnych, historických, spoločenských, technických, hospodárskych a ďalších hodnôt charakterizujúcich prostredie a vytvárať pre ne vhodné prostredie.
 - 1.3. Rešpektovať typickú formu a štruktúru osídlenia, uplatniť a rešpektovať typovú a funkčnú profiláciu obce, a jej častí.
 - 1.4. 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).
 - 1.5. Akceptovať pri tvorbe urbanistickej koncepcie a v krajinnom obraze historicky utvorené dominanty - kostol, prícestné sochy.
 - 1.6. Rešpektovať:
 - ústredný priestor - (CENTRUM OBCE - OC)
 - základné kompozičné osi - cesta III/0655
 - funkčné zónovanie (bývanie, výroba, šport, rekreácia)
 - výškové zónovanie (typické pre vidiecke pomery, IBV+HBV max. 4 nadzemné podlažia)
 - rozmiestnenie dominant (funkčné i priestorové) - zachovanie priestoru pri kostole a posilnenie úseku dom kultúry - súkromná stredná škola, Výškovú a priestorovú dominantu obce tvorí rímskokatolícky kostol
 - 1.7. Pri novej výstavbe akceptovať a nadväzovať na historicky utvorenú štruktúru osídlenia s cieľom dosiahnuť ich vzájomnú funkčnú a priestorovú previazanosť pri zachovaní identity a špecifickosti pôvodného osídlenia
Rešpektovať potenciál kultúrnych, historických, archeologických, spoločenských, hospodárskych, technických a ďalších hodnôt charakterizujúcich prostredie.
Rešpektovať typickú formu a štruktúru osídlenia, uplatniť a rešpektovať typovú a funkčnú profiláciu obce a jej častí



- 1.8. Územie obce Dolné Obdokovce bolo osídlené v eneolite, v dobe bronzovej, v období laténu, v dobe rímskej a v stredoveku. Vzhľadom na túto skutočnosť ako aj topografickú konfiguráciu terénu je pravdepodobný výskyt archeologických nálezov na riešenom území.
- 1.8.1. 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 a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov záväznú stanovisko, v ktorom budú určené podmienky ochrany archeologických nálezov.
- 1.8.2. 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
- 1.8.3. 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 KPÚ a nález ponechá bezo zmeny až do obhliadky KPÚ v Nitre. 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.
2. V oblasti usporiadania územia z hľadiska ekologických aspektov, ochrany prírody a ochrany pôdneho fondu:
- 2.1. Zabezpečiť v miestach s intenzívnou veternou a vodnou eróziou protieróznú ochranu pôdy uplatnením prvkov ÚSES a to najmä biokoridorov. Vytvoriť organizačné a materiálno-technické predpoklady pre uskutočňovanie ekostabilizačných 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.
- 2.2. Prejednať so samosprávami susedných katastrálnych území uskutočnenie ekologizačných opatrení pre biocentrá, ktoré sa nachádzajú na ich územiach i hneď za hranicou katastru ako prvé po trase toho-ktorého biokoridoru, vedúceho z katastrálneho územia Dolné Obdokovce smerom von.
- 2.3. Zabezpečiť príslušný stupeň ochrany pre záujmové lokality štátnej ochrany prírody uvedené podľa RÚSES Nitrianskeho kraja a KEP obce Dolné Obdokovce, vid' ÚPN-O časť A.2.11 a A.19.
- 2.4. Dbáť o priebežnú rekonštrukciu uličnej zelene, obecného parku, cintorína a jeho obnovu, vybudovať pobrežnú zeleň na Obdokovskom potoku s prepojením na zeleň v športovom areáli.
- 2.5. Odstrániť pôsobenie stresových faktorov (divoké skládky odpadov) v katastri obce.
- 2.6. Realizovať výsadbu izolačnej zelene pri výrobnom areáli PD a na hranici prípadne nových výrobných území v katastri obce za účelom ochrany jestvujúcich i novonavrhovaných obytných zón v obci.
- 2.7. 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

f) Regulatívny starostlivosti o životné prostredie

Pri rozvoji obce Dolné Obdokovce sa nepredpokladá so žiadnymi investíciami, resp. činnosťami s možným výrazne negatívnym vplyvom na životné prostredie.

OVZDUŠIE

1. pravidelne udržiavať čistotu miestnych komunikácií a verejných priestranstiev obce a likvidovať znečisťujúce látky (tuhé prachové a plyné exhaláty)



2. pri novovzniknutých prevádzkach výrobného charakteru dodržiavať požadované ochranné a hygienické pásma najmä vo vzťahu k bývaniu
3. dodržiavať a postupne znižovať zaťaženie územia škodlivými kyslíčnikmi dusíka a síry
4. postupne likvidovať všetky tepelné zdroje na klasické a pevné palivo, zavádzať nové postupy a technológie v oblasti teplofikácie
5. modernizáciou technológie v živočíšnej výrobe, obmedzením, resp. premiestnením výroby do vhodnejších polôh eliminovať škodlivé dosahy týchto prevádzok
6. okolo výrobných a poľnohospodárskych areálov vytvárať pásma izolačnej zelene

VODSTVO

1. dobudovať v plnom rozsahu obecnú kanalizáciu s napojením na obecnú ČOV
2. v záujme zvýšenia ochrany katastrálneho územia obce pred záplavami a pre zabezpečenie ochrany pred povodňami:
 - realizovať potrebné protipovodňové líniové stavby (ochranné valy, úpravy brehov, malé zdrže a priehradky) na miestnom vodnom toku Obdokovský potok a jeho prítokov
 - dobudovať pôvodnú sieť odvodňovacích prícestných priekop a otvorených rigolov pre odvedenie povrchových vôd s cieľom zamedziť zaplavovania územia obce
 - zlepšovať vodohospodárske pomery v povodí zásahmi smerujúcimi k stabilizácii pomerov za extrémnych situácií tak povodňových, ako i v období sucha
3. chrániť pred znečistením jestvujúce vodné toky pretekajúce obcou a vykonávať na vodných tokoch revitalizáciu a údržbu za účelom udržiavania vybudovaných kapacít
4. pravidelne čistiť a udržiavať okolie odvodňovacích kanálov a vodných tokov pretekajúcich obcou za účelom zabezpečenia ich prietochnosti

PÔDA

1. chrániť pôdu pred kontamináciou škodlivými látkami
2. zabrániť vodnej a veternej erózii pôdy
3. likvidovať nelegálne a divoké skládky odpadov

HLUK

1. nariadenými opatreniami znižovať zdroje hluku v jestvujúcich výrobných-skladovacích prevádzkach na území obce
2. pri novovznikajúcich prevádzkach výrobného charakteru dodržiavať požadované ochranné a hygienické pásma najmä vo vzťahu k bývaniu
3. organizáciou cestnej dopravy a riešením kolíznych bodov na prietahu cesty III/0655 znižovať hlučnosť

ODPADOVÉ HOSPODÁRSTVO

1. rešpektovať všeobecné záväzné nariadenie obce na likvidáciu odpadu.
2. zaviesť organizovanú skládku bioodpadu a jeho následné kompostovanie
3. zrealizovať centrálny zberný dvor v obci a postupne dopracovať a realizovať projekt zberu separovaného a nebezpečného odpadu v súlade s platnou legislatívou v odpadovom hospodárstve
4. zvyšovať využívanie odpadov (druhotných surovín)
5. navrhnuť na likvidáciu a sanáciu všetky divoké skládky v obci evidované Ministerstvom životného prostredia SR

OCHRANA PRÍRODY A KRAJINNEJ ŠTRUKTÚRY

1. dodržiavať Územný plán Regiónu Nitrianskeho samosprávneho kraja (NSK) schválený Zastupiteľstvom NSK vydaním všeobecne záväzného nariadenia (VZN) NSK č.2/2012 zo dňa



14.05.2012, ktorým sa vyhlasuje Záväzná časť územného plánu (ÚPN) regiónu Nitrianskeho samosprávneho kraja s účinnosťou od 29.05.2012.

2. dodržiavať regionálny územný systém ekologickej stability (R-ÚSES) okresu Nitra z r. 1993, spracovateľ Aurex spol. s.r.o
3. dodržiavať platnú územnú ochranu v zmysle zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny

Na území obce Dolné Obdokovce sa nenachádzajú žiadne kategórie chránených území, ktoré si vyžadujú zvláštny stupeň ochrany, ani iné biologicky a esteticky významné územia.

g) Vymedzenie zastavaného územia

Podľa schválenej štruktúry osídlenia je obec Dolné Obdokovce kategorizovaná ako - vidiecky priestor - samostatná obec, sídlo miestneho významu. Z hľadiska územno správneho členenia obec Dolné Obdokovce patri do Nitrianskeho samosprávneho kraja a nachádza sa v severozápadnej časti okresu Nitra. Ku dňu 31.12.2005 mala obec 1022 obyvateľov.

Zastavaná časť územia obce Dolné Obdokovce je v súčasnosti kompaktná a kontinuálne previazaná, priestorovo vymedzená hranicami zastavaného územia obce k 1.1.1990.

Rozloha k.ú. Dolné Obdokovce	1 018,69ha
Rozloha extravilánu (mimo zastavaného územia obce)	961,42ha
Rozloha zastavaného územia obce - hranica k 1.1.1990	57,27ha
Celková rozloha zastavaného územia obce po rozšírení	86,32ha
celková rozloha zastavaného územia obce po rozšírení ZaD č.2/2018	93,1ha
Rozloha navrhovaných plôch na rozšírenie intravilánu	29,05ha
Rozloha navrhovaných plôch na rozšírenie intravilánu ZaDč.2/2018	35,83ha

z toho:

jestvujúce plochy a zariadenia mimo intravilán

• obecný park	0,93ha
• záhradkárska zóna	1,76ha
• futbalové ihrisko	1,52ha
• súkromné záhrady	1,60ha
• ČOV	0,15ha
• komunikácie	0,85ha
• vodný tok	0,68ha

spolu 7,49ha

Predpokladané rozvojové zámery rozšírenia intravilánu

• bytová výstavba	lokalita č.4 IBV - 5RD	1,40ha
	lokalita č. 6 IBV - 17RD	2,00ha
	lokalita č. 8 IBV - 70RD	9,25ha
	lokalita č. 9 HBV - 24b.j.	0,74ha
	lokalita č. 10 HBV - 6b.j.	0,17ha
	lokalita č. 13a	0,81ha
	lokalita č. 13b	1,41ha
	lokalita č. 13c	0,30ha
• zberný dvor	lokalita č. 11a	0,40ha
• nezávadné služby	lokalita č. 11b	0,27ha
	lokalita č.12	0,71ha
• ochranná zeleň	lokalita č. 15b	0,47ha
• rekreácia+relax	lokalita č. 16	3,29ha
• rekreácia +oddych	lokalita č. 16a	2,29ha
• územia OV	lokalita č. 16b	1,10ha

Zmeny a doplnky sú farebne odlišené:

ZaD č.1
ZaD č.2



• cesta na Čeľadice	lokalita č.18 (časť popri PD)	0,27ha
• nový most +cesta	lokalita č.24	0,07ha
• rekreácia+ oddych	lokalita č.26	4,80ha
• územie OV	lokalita č.27	0,78ha
• rekreácia+ oddych	lokalita č.28	1,10ha
spolu		28,34ha

h) Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

Ochranné pásmo na obe strany od osi cesty III. triedy 20m

Ochranné pásmo na obe strany od osi vozovky miestnych komunikácií 15m

Ochranné pásmo vodovodného a kanalizačného potrubia

- pre potrubie do DN 500-1,5m horizontálne na obe strany od okraja potrubia
- pre potrubie nad DN 500-2,5m horizontálne na obe strany od okraja potrubia

Ochranné pásmo vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia

- 10m pri napätí 22kV vodiče bez izolácie a u stožiarovej, murovanej TS
- 1 m na kánelovom podzemnom vedení do 110kV

Ochranné pásma nadchádzajúcich sa PZ

- VTL plynovod PN63 DN500 8m od osi
- VTL prípojka PN63 DN 500 4m od osi
- VTL regulačné stanice 8m od pôdorysu
- STL plynovody a prípojky v extraviláne 4m od osi
- STL plynovody a prípojka v intraviláne 1m od osi

Bezpečnostné pásma nachádzajúcich sa PZ

- VTL plynovod PN63 DN500 150m od osi
- VTL prípojka PN63 DN 50 50m od osi
- VTL regulačné stanice 50m od pôdorysu
- STL plynovody v extraviláne 10m od osi
- STL plynovody v intraviláne (2+0,5xD) m od osi

Ochranné pásmo VTS (verejnej telekomunikačnej siete) je široké 1m od osi jeho trasy. Hĺbka a výška OP je 2m od úrovne zeme pri podzemných vedeniach a v okruhu 2m pri nadzemných vedeniach

Pre výrobné strediská poľnohospodárskej výroby platí vestník MPVZ - SSR, roč. VI. čiastka 5 z 10.03.1974, ~~v areáli bývalého PD sa dnes už poľnohospodárska výroba nepraktizuje, preto je ochranné pásmo areálu navrhnuté v rozsahu~~ 60m

Ochranné hygienické pásmo poľnohospodárskeho družstva zaniklo z dôvodu zmeny funkčného využitia územia na nové využitie a preto stratilo platnosť.

Od areálu hydínárskej veľkofarmy HYBRAV Bodok navrhujeme dodržať hygienické ochranné pásmo 300m.



Pre priemyselná závody platia hygienické predpisy zv. 354/MZ. V zmysle § 49 zákona č. 364/2004 Z.z. (Vodný Zákon) a vykonávacej normy STN 75 2102 žiadame zachovať ochranné pásmo vodných tokov v šírke

- od brehovej čiary, resp. vzdušne päty hrádze Obdokovského potoka obojstranne 6m
- od brehovej čiary Trstinového potoka a ostatných drobných vodných tokov obojstranne 4m

V ochrannom pásme nie je dovolená orba a výsadba stromov, budovanie stavieb, oplotenia, konštrukcií zamedzujúcich prejazdnosť ochranného pásma, ťažba a navážanie zeminy, vytváranie skládok a manipulácia s látkami škodiacimi vodám, súbežné vedenie inžinierskych sietí.

Taktiež je nutné zachovať prístup mechanizácie správcu vodného toku k pobrežným pozemkom z hľadiska realizácie opráv, údržby a povodňovej aktivity.

Ochranné pásmo

- od vodných zdrojov podľa pásiem je až do 250m
- od kanalizačnej čistiacej stanice odpadových vôd (ČOV) 100m
- od cintorína, ~~ak je vybudovaný vodovod~~ **od oplotenia** 50m

V katastrálnom území obce Dolné Obdokovce sa nachádzajú tiež územia a časti prírody (biocentrá, biokoridory a interakčné prvky), ktoré je nutné z hľadiska záujmov štátnej ochrany prírody akceptovať ako jednotlivé prvky ÚSES.

Ochranné pásmo lesného pôdneho fondu pri stavebných zámeroch - 50m od hranice LPF

Okrem toho je potrebné rešpektovať evidované archeologické lokality podľa požiadavky SAV a tiež rešpektovať pamiatky zapísané v ÚZKP, žiadne ochranné pásma nie sú stanovené.

Katastrálne územie obce sa nachádza v stanovených ochranných pásmach jestvujúceho letiska Nitra-Janíkovce s nasledovným výškovým obmedzením stavieb, zariadení, porastov, stavebných mechanizmov a pod.

- ochranným pásmom kužeľovej plochy (sklon 4% - 1:25) s výškovým obmedzením cca 205-275 m.n.m. Bpv.

Terén v časti katastrálneho územia obce už presahuje výšky stanovené ochrannými pásmami letiska (v príleho vyznačené zelenou farbou). Vzhľadom na úroveň terénu, existujúce prekážky a s cieľom zjednodušiť proces posudzovania jednotlivých objektov, letecký úrad určuje na terénnych prekážkach výškové obmedzenia, do ktorých je možné realizovať stavby a umiestňovať zariadenia nestavebnej povahy bez súhlasu leteckého úradu. Pre katastrálne územie obce Dolné Obdokovce na vyznačenej terénnej prekážke (č.13) a v jej tesnej blízkosti je obmedzujúca nadmorská výška 246,4m.n.m. Bp.v. V ostatnej časti katastrálneho územia je maximálna výška stavieb a zariadení nestavebnej povahy stanovená ochrannými pásmami.

Nad túto výšku je zakázané umiestňovať akékoľvek stavby a zariadenia bez predchádzajúceho letovo-prevádzkového posúdenia a súhlasu leteckého úradu.

Do katastrálneho územia obce zasahujú:

- chránené ložiskové územie pre dobývacie priestory vyhradeného ložiska lignitu Čeladice

Zmeny a doplnky sú farebne odlišené:

ZaD č.1
ZaD č.2



- chránené prieskumné územie Nitra - ropa a horľavý zemný plyn

i) Plochy pre verejnoprospešné stavby, pre vykonanie delenia a scelovania pozemkov pre asanáciu

1.1. Plochy pre verejnoprospešné stavby na území obce sú vyznačené vo výkrese č.3a, jedná sa o nasledovné lokality a funkčné využitie:

V rámci zastavaného územia obce sú to najmä:

- technická infraštruktúra a plošná rezerva pre dobudovanie centrálnej časti obce pri KD
- dobudovanie parkovacích miest pri kultúrnom dome a pri športovom areáli obce
- riešenie dopravných závad (bodové a líniové v obci)
- dostavba kanalizácie v obci
- vybudovanie rozvodov všetkých IS a cestných komunikácií vo väzbe na rozvoj obce a navrhované nové lokality bytovej zástavby
- rozšírenie a vybudovanie nových trafostaníc vo väzbe na rozvoj obce
- prekládka jestvujúceho vzdušného elektrického vedenia VN do jestvujúcej TS2 prekláňajúceho rozvoju obce do navrhovaného podzemného káblového vedenia
- technická infraštruktúra a plošná rezerva pre vybudovanie viacúčelového ihriska, športovísk v jestvujúcom športovom areáli a nové detské ihriská vo verejnom parku
- vybudovanie protipovodňových líniových stavieb a dobudovanie odvodňovacích priekop a rigolov, aby nedošlo k zatápaniu časti územia obce

V rámci katastrálnej hranice sú to:

- vybudovanie cestných prepojení na rýchlostnú cestu R1 a zároveň prepojenie na susednú obec Čeladice a Malý Lapáš vrátane prístupovej komunikácie k vinohradom v lokalite Radoš (pre účely rekreácie a turizmu)
- miestne cestné prepojenie so susednou obcou Babindol
- cestné prepojenie so št. cestou I/51 Nitra - Levice popri jestvujúcom areáli HYBRAV Bodok
- technická infraštruktúra a plošná rezerva pre šírkové usporiadanie št. cesty I/51 Nitra - Levice na kategóriu C 11,5/80
- technická infraštruktúra a plošná rezerva ako ďaleký výhľad pre vytvorenie obytnej zóny (ulica pod vinohradmi) v tesnom dotyku s obcou Malý Lapáš (pri cintoríne)
- technická infraštruktúra a plošná rezerva pre vytvorenie rekreačných zón v lokalite Augustínov majer a vinohrady Radoš
- vybudovanie izolačnej a ochrannej zelene v obci
- technická infraštruktúra a plošná rezerva pre vybudovanie nových miestnych komunikácií v rámci navrhovaných obytných zón vrátane nového cestného mostu cez Obdokovský potok
- technická infraštruktúra pre sprístupnenie významných archeologických nálezísk v katastri obce
- technická infraštruktúra pre zrekonštruovanie národnej kultúrnej pamiatky rímskokat. kostola
- plošná rezerva pre prípadné dobývacie priestory výhradného ložiska lignitu Čeladice
- plošná rezerva pre dobývacie priestory preskúmaného územia Nitra - ropa a zemný plyn
- technická infraštruktúra a plošná rezerva pre výrobné areály v dotyku s jestvujúcou ČOV a v tesnom susedstve hydinovej farmy HYBRAV
- technická infraštruktúra a plošná rezerva pre vybudovanie zberného dvora v obci (separovanie komunálneho odpadu) a skládky bioodpadu (kompostovanie organického odpadu)



- vybudovať záchytnú vodnú nádrž, alebo obecný rybník pri lokalite určenej pre obecnú ČOV
 - vybudovanie protipovodňových líniových stavieb a ochranných hrádzí na miestnych vodných tokoch
- 1.2. Plochy na delenie a sceľovanie pozemkov sa v ÚPN-O nachádzajú v rozsahu jednotlivých lokalít navrhnutých na zmenu funkčného využitia, mimo rozsahu verejnoprospešných investícií s aspektom na zachovanie vlastníckych práv, s požiadavkou na rešpektovanie funkčného využitia jednotlivých lokalít podľa návrhu ÚPN obce
- 1.3. Plochy pre asanáciu sa v návrhu ÚPN-O nenachádzajú

j) Požiadavky na spracovanie podrobnejších riešení územného rozvoje vybraných problémových území obce:

- 1.1. pre optimálne urbanistické riešenie navrhovanej koncepcie ÚPN Obce Dolné Obdokovce je potrebné regulovať výstavbu IBV, dodržať výškovú hladinu zástavby, stavebnú čiaru, podlažnosť a architektonický výraz, rešpektovať v plnom rozsahu chránené objekty zapísané v ÚZKP SR a pamätihodnosti obce, všetky hygienické ochranné pásma, infraštruktúru a občiansku vybavenosť. Vyriešením a odstránením hygienických závad a výsadbou verejnej zelene skvalitniť životné prostredie v obci.
- 1.2. Požiadavky na spracovanie podrobnejších riešení územného rozvoja vybraných lokalít v obci Dolné Obdokovce (územný plán zóny) v zásade nie sú.
- 1.4. Vymedzenie lokalít a stanovenie podmienok pre podrobnejšie riešenie častí územia obce formou urbanistickej resp. zastavovacej štúdie je stanovené v troch prípadoch podľa ÚPN obce:
- plocha pre obytné územie lokality 6,7,8 a v ďalekom výhľade aj pre lokalitu č. 20
 - pre rekreačné územie vo vinohradoch
 - pre nezávadnú výrobnú zónu v dotyku s jestvujúcim areálom ČOV
- 1.3. Tvaroslovné a výtvarné riešenie objektov novonavrhovanej zástavby navrhovať v súčinnosti s tvaroslovnými a výtvarnými detailami jestvujúcich starších a historických objektov a tovrivo ich aplikovať do súčasnej modernej architektúry. Rešpektovať hlavnú kompozičnú os, dominanty ako i funkčné zónovania obce podľa ÚPN-O.

3. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY OBCE DOLNÉ OBDOKOVCE

Verejnoprospešné stavby spojené s realizáciou uvedených záväzných regulatívov sú:

1. v oblasti bývania a občianskej vybavenosti:
 - 1.1. zrealizovať prislúchajúcu technickú infraštruktúru pre výstavbu IBV formou rodinných domov na pozemkoch a lokalitách na to určených
 - 1.2. vytvoriť plošnú rezervu a prislúchajúcu technickú infraštruktúru pre výstavbu nájomných obecných bytov
 - 1.3. vytvoriť plošnú rezervu a prislúchajúcu technickú infraštruktúru pre dlhodobý výhľadový vybudovanie novej obytnej lokality po r. 2025
 - pri obci Malý Lapáš
 - v nadmerných záhradách obce
 - v areáli bývalého PD
 - 1.4. Vytvoriť v rámci prestavby centra obce plošnú rezervu pre samostatnú budovu Obecného úradu a pošty, dom opatrovateľskej služby (denného stacionáru), vrátane zdravotno-rehabilitačného zariadenia a priestor pre verejné trhovisko
2. V oblasti cestnej dopravy:
 - 2.1. Postupne vybudovať cestné privádzače na rýchlostnú komunikáciu R1 a zároveň spojovacie komunikácie s obcami a lokalitami:



- a) Čeladice - predĺženie jestvujúcej účelovej mietnej komunikácie popri areáli poľnohospodárskej farmy AGROFORS
- b) Malý Lapáš - predĺženie a prebudovanie poľnej cesty a zároveň napojenie obce na jestvujúce vinohrady v lokalite Radoš (pre účely rekreácie a turizmu)
- 2.2. Postupne začleniť navrhnuté účelové komunikácie spájajúce obec Dolné Obdokovce s obcami a lokalitami
- c) Babindol - prepojenie akolo jestvujúceho viacúčelového rekreačného areálu
- d) priame napojenie obce okolo bývalého majera Augustínov dvor na jestvujúcu cestu I/51 Nitra - Levice pri farme HYBRAV
- do systému ciest III. triedy a sprístupniť tak v súčasnosti koncovú obec z viacerých dopravných smerov.
- 2.3. Vybudovať nový most cez Obdokovský potok na navrhovanej novej prepojovacej obecnej komunikácii
- 2.4. riešenie miestnych, obslužných, účelových a prístupových komunikácií, nové prepojenia a úpravy realizovať podľa návrhu ÚPN obce
- nové miestne komunikácie riešiť v kategórii MO 7/40
 - urobiť korekciu smerových oblúkov a odbočovacích polomerov v križovatkách
 - vybudovať obratišťa na slepých komunikáciách
- 2.5. s realizáciou nových komunikácií v novej zástavbe IBV už súčasne budovať aj chodníky a to pre všetky body v šírkach $n \times 0,75(+0,50)$ v zmysle STN 736110.
- 2.6. Doplniť parkovacie miesta v obci - pri kultúrnom dome a pri športovom areáli
- 2.7. Dobudovať účelové pruhy autobusových zastávok a prístrešky
- 2.8. Vybudovať nové mosty cez navrhované obecné komunikácie**
3. V oblasti vodného hospodárstva:
- 3.1. Verejné vodovody:
- 3.1.1. Vybudovať rozvody vody v obci pre nové lokality bytovej výstavby a navrhované rekreačné zóny v súlade s ÚPN-O
- 3.2. Verejné kanalizácie
- 3.2.1. Vybudovať rozvody obecnej kanalizácie a stokových sietí vo väzbe na rozvoj obce a navrhované nové lokality pre bytovú výstavbu v súlade s ÚPN-O (viď textová časť, bod A.2.6.2 - funkčné využitie územia obce, bod A.2.12.2.3 - Odkanalizovanie a čistenie odpadových vôd a grafická časť - výkres č.5)
- 3.2.2. vybudovať nové odvodňovacie priekopy a rigoly, aby nedochádzalo k zatápaniu časti územia obce a vykonávať pravidelnú údržbu na jestvujúcich odvodňovacích kanáloch za účelom zabezpečenia prietoknosti a následnej ochrany pred zaplavovaním územia
- 3.2.3. Vytvoriť plošnú rezervu a príslušnú technickú infraštruktúru pre vybudovanie záchytnej umelej vodnej nádrže (malé jazierko), prípadne obecný rybník v areáli jestvujúcej ČOV za účelom predčistenia už vyčistenej odpadovej vody pred vyústením do recipientu.
- 3.3. Protipovodňové opatrenia
- 3.3.1. Pre zvýšenie ochrany územia obce pred záplavami, povodňami a z dôvodu vylepšenia pomerov pre odvádzanie dažďových povrchových vôd je potrebné:
- realizovať potrebné protipovodňové líniové stavby (ochranné valy, úpravy brehov, malé zdrže a priehradky) na miesnom vodnom toku Obdokovský potok a jeho prítokov
 - dobudovať pôvodnú sieť odvodňovacích prícestných priekop a otvorených rigolov pre odvedenie povrchových vôd s cieľom zamedziť zaplavovania územia obce
 - zlepšovať vodohospodárske pomery v povodí zásahmi smerujúcimi k stabilizácii pomerov za extrémnych situácií tak povodňových, ako i v období sucha
- 3.3.2. Revitalizovať a udržiavať pôvodnú sieť odvodňovacích a vsakovacích prícestných priekop a rigolov vo funkčnom stave,



3.3.3. Udržiavať potrebnú prietochnú kapacitu a pravidelne čistiť brehy vodných tokov a odvodňovacích kanálov pretekajúcich obcou.

4. V oblasti energetiky:

- 4.1. Realizovať v obci vybudovanie nových TS - 3ks (TS-A, TS-2, TS-3) a rekonštrukciu existujúcich TS Výrobná zóna pri farme HYBRAV, rekreačná zóna vo vinohradoch Radoš a rezerva pre IBV pri obci Malý Lapáš budú zásobené z ďalších nových TS - 3ks (TS-B, TS-C, TS-D)
- 4.2. Realizovať rozvody IS (VE, SL, Plyn) pre novú výstavbu v obci podľa návrhu ÚPN-O
- 4.3. Rešpektovať koridory existujúcich elektrických vedení (VN, DK telekomunikácie a pod.) prípadné prekládky vzdušných vedení realizovať v nevyhnutnom rozsahu podľa návrhu ÚPN-O
- 4.4. Rešpektovať existujúce koridory súčasných plynovodov, ropovodov a produktovodov prechádzajúcich územím.
- 4.5. Prioritne realizovať prekládku existujúceho VN vzdušného elektr. napojenia stožiarovej trafostanice TS-2, ktoré prekáža navrhovanej výstavbe rodinných domov v lokalite č. 13

5. V oblasti nadradenej infraštruktúry, odpadového hospodárstva a verejnej zelene:

- 5.1. Vytvoriť plošnú rezervu a prislúchajúcu technickú infraštruktúru pre vybudovanie nezávadnej výrobnéj zóny v dotyku s existujúcim areálom ČOV
- 5.2. Pripraviť a realizovať výstavbu výrobného závodu pre potreby dopravnej infraštruktúry (obaľovačka asfaltovej zmesi) v areáli existujúcej hydínárskej farmy pri ceste I/51
- 5.3. dobudovať existujúci športový areál (telocvičňa, viacúčelové, resp. tréningové ihrisko a pod.)
- 5.4. Doriešiť obecné centrum aj po stránke exteriérového vzhľadu, previesť úpravu verejných priestranstiev, komunikácií, doplniť chýbajúce chodníky a parkoviská, priestor dotvoriť verejnou zeleňou a malou architektúrou, prepojiť centrum s obecným parkom
- 5.5. permanentne realizovať výsadbu novej a postupne rekonštruovať existujúcu verejnú zeleň v obecnom parku a vybudovať tam detské ihriská
- 5.6. Realizovať výsadbu izolačnej zelene pozdĺž výrobných plôch AGROFORS (bývalé PD), pozdĺž Obdokovského potoka, pri zbernom dvore a prípadne areáli nezávadnej výroby a služieb pri ČOV
- 5.7. Vytvoriť podmienky pre realizáciu rekreačného územia - vinohradnícka osada v lokalite Radoš a v bývalom Augustínovom majeri v južnej časti katastra
- ~~5.8. Zabezpečiť technickú infraštruktúru a plošnú rezervu pre vybudovanie centrálného zberného dvora (separácia triedenie komunálneho odpadu) a skládky bioodpadu /kompostovanie) v blízkosti existujúcej ČOV~~
- 5.9. Zabezpečiť postupnú sanáciu resp. rekultiváciu všetkých divokých skládok odpadov v obci
- 5.10. Zabezpečiť plošnú rezervu pre dobývacie priestory vyhradeného ložiska lignitu Čeladice
- 5.11. Zabezpečiť plošnú rezervu pre dobývacie priestory preskúmaného územia Nitra - ropa a zemný plyn

Na uskutočnenie verejnoprospešných stavieb možno podľa §108 a násl. §§ zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov i v znení zákona č.139/1982 Zb., zákona č. 103/1990 Zb., zákona č. 262/1992 Zb., zákona č. 136/1995 Z.z., zákona č.199/1995 Z.z., nálezu Ústavného súdu SR č.286/1996 Z.z., zákona č. 229/1997 Z.z., (úplné znenie vyhlásené pod č. 109/1998 Z.z.), zákona č. 175/1999 Z.z., zákona č. 237/2000 Z.z., zákona č. 416/2001 Z.z., zákona č. 553/2001 Z.z., v znení nálezu Ústavného súdu SR č. 217/2002 Z.z., zákona č. 103/2003 Z.z., zákona č. 245/2003 Z.z., zákona č.417/2003 Z.z., zákona č.608/2003 Z.z., zákona č.541/2004 Z.z., zákona č.290/2005 Z.z., zákona č.479/2005 Z.z., zákona č.24/2006 Z.z., zákona č.218/2007 Z.z., zákona č.540/2008 Z.z., zákona č.66/2009 Z.z., zákona č.513/2009 Z.z., zákona č.118/2010 Z.z., zákona č.145/2010 Z.z., zákona č.547/2010 Z.z., zákona č..z. pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť, alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť



4. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIE

Schválený ÚPN-O a VZN-O budú jediným prostriedkom na realizáciu návrhu ÚPN Obce Dolné Obdokovce a z tohoto hľadiska je preto potrebné:

1. Dodržiavať koncepciu riešenia ÚPN obce Dolné Obdokovce. 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 a koncepcie dopravného riešenia obce i funkčná kategorizácia trás je záväzná, korekcie smerových úprav sú prípustné len v detailoch po konzultácii so spracovateľom ÚPN-O
2. Odstrániť všetky hygienické závary v obci, zamedziť nepriaznivým vplyvom výrobných prevádzok na obytné územie
3. Pri akejkoľvek investičnej činnosti v zastavanom území obce rešpektovať zákon o ochrane PPF
4. V obci, najmä v styku výroba - bývanie vysadiť izolačnú zeleň a tým zvýšiť kvalitu životného prostredia
5. Dotvoriť jestvujúce centrum obce - OC s dominantným postavením Domu kultúry a obecného úradu s priestorovým naviazaním na súkromnú strednú školu a verejný park, skompaktniť jestvujúcu štruktúru zástavby.
6. navrhujeme spraviť Urbanisticko-architektonické štúdium (UŠ) pre nasledovné lokality:
 - pre obytné územie lokality 6,7,8 a v ďalekom výhľade i pre lokalitu č. 20,
 - pre rekreačné územie vo vinohradoch Radoš
 - pre nezávadnú výrobu zóny pri ČOV
7. Rekonštruovať a zapojiť dôsledne do verejného života všetky objekty zapísané v ÚZKP SR, ako i existujúce pamätihodnosti obce
8. Zabezpečiť kvalitné objemové štúdiá a projekty novonavrhovaných rodinných i bytových domov tak, aby svojou štruktúrou a merítkom prispeli k obohateniu jestvujúcej zástavby, skvalitneniu architektúry a bohatosti výtvarných detailov