

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE DVORY NAD ŽITAVOU



NÁVRH ZADANIA

január 2020

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE DVORY NAD ŽITAVOU

NÁVRH ZADANIA

Obstarávateľ:

Obec Dvory nad Žitavou
Hlavné námestie 6
941 31 Dvory nad Žitavou

Osoba odborne spôsobilá pre obstarávanie ÚPN podľa §2a zákona č.50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov:

Ing. arch. Marek Adamczak
Osvedčenie o odbornej spôsobilosti: registračné číslo 361

Spracovateľ:

AUREX spol. s r.o.
Ľubľanská 1
831 02 Bratislava

Odborne spôsobilá osoba: Ing. arch. Ľubomír Klaučo,
autorizačné osvedčenie č. 0983AA

Spracovateľ zadania:

AUREX spol. s r.o.
Ing. Matúš Bizoň, PhD.
Ing. arch. Ľubomír Klaučo

v spolupráci s Obcou Dvory nad Žitavou
a Ing. arch. Marekom Adamczakom

Obsah

A.	DÔVODY NA OBSTARANIE ÚZEMNÉHO PLÁNU	4
B.	URČENIE HLAVNÝCH CIEĽOV RIEŠENIA	4
C.	VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA	5
D.	POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE Z NÁVRHU ÚZEMNÉHO PLÁNU REGIÓNU	7
E.	ZHODNOTENIE VÝZNAMU OBCE V ŠTRUKTÚRE OSÍDLENIA	14
F.	POŽIADAVKY NA RIEŠENIE ZÁUJMOVÉHO ÚZEMIA OBCE	15
G.	ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ ÚDAJE A PROGNOZY	15
H.	OSOBITNÉ POŽIADAVKY NA URBANISTICKÚ KOMPOZÍCIU OBCE	17
I.	OSOBITNÉ POŽIADAVKY NA OBNOVU, PRESTAVBU A ASANÁCIU OBCE	18
J.	POŽIADAVKY NA RIEŠENIE ROZVOJA DOPRAVY A KONCEPCIE TECHNICKÉHO VYBAVENIA	18
K.	POŽIADAVKY NA OCHRANU PRÍRODY A TVORBU KRAJINY, KULTÚRNEHO DEDIČSTVA, NA OCHRANU PRÍRODNÝCH ZDROJOV, LOŽÍSK NERASTOV A VŠETKÝCH ĎALŠÍCH CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ A ICH OCHRANNÝCH PÁSEM VRÁTANE POŽIADAVIEK NA ZABEZPEČENIE EKOLOGICKEJ STABILITY ÚZEMIA	21
L.	POŽIADAVKY Z HĽADISKA OCHRANY TRÁS NADRADENÝCH SYSTÉMOV DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA	22
M.	POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE NAJMA Z OCHRANY OBRANY ŠTÁTU, POŽIARNEJ OCHRANY, OCHRANY PRED POVODŇAMI, CIVILNEJ OCHRANY OBYVATEĽSTVA	23
N.	POŽIADAVKY NA RIEŠENIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA OBCE S PRIHLIADNUTÍM NA HISTORICKÉ, KULTÚRNE, URBANISTICKÉ A PRÍRODNÉ PODMIENKY ÚZEMIA VRÁTANE POŽIADAVIEK NA STAVBY UŽÍVANÉ OSOBAMI S OBMEDZENOU SCHOPNOSŤOU POHYBU	23
O.	POŽIADAVKY NA RIEŠENIE BÝVANIA, OBČIANSKEHO VYBAVENIA, SOCIÁLNEJ INFRAŠTRUKTÚRY A VÝROBY	25
P.	POŽIADAVKY Z HĽADISKA ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA, PRÍPADNE URČENIE POŽIADAVIEK NA HODNOTENIE PREDPOKLADANÝCH VPLYVOV NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE	30
Q.	OSOBITNÉ POŽIADAVKY Z HĽADISKA OCHRANY POĽNOHOSPODÁRSKEJ A LESNEJ PÔDY	31
R.	POŽIADAVKY NA RIEŠENIE VYMEDZENÝCH ČASTÍ ÚZEMIA OBCE, KTORÉ JE POTREBNÉ RIEŠIŤ ÚZEMNÝM PLÁNOM ZÓNY	32
S.	POŽIADAVKY NA URČENIE REGULATÍVOV PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA	32
T.	POŽIADAVKY NA VYMEDZENIE PLÔCH NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY	33
U.	POŽIADAVKY NA ROZSAH A ÚPRAVU DOKUMENTÁCIE ÚZEMNÉHO PLÁNU	33

A. DÔVODY NA OBSTARANIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

Potreba vypracovať nový územný plán obce Dvory nad Žitavou vyplynula predovšetkým z požiadavky vypracovať komplexnú koncepcnú dokumentáciu na usmerňovanie a riadenie investičnej činnosti v obci, ktorá by zosúladiť koncepciu rozvoja vyplývajúcu z platného územného plánu, jeho následných zmien a doplnkov a aktuálnych rozvojových zámerov v obci.

Dôvodmi pre obstaranie územného plánu tak sú najmä:

- príprava právne záväzného dokumentu pre riadenie rozvoja obce, ktorý bude zohľadňovať požiadavky a potreby pre harmonický a koordinovaný rozvoj územia,
- stanovenie transparentných, jednoznačných a zrozumiteľných podmienok rozvoja územia zohľadňujúcich súčasne i predpokladané rozvojové zámery obce a investorov,
- vytvorenie podmienok pre zamedzenie vzniku stavieb v rozpore s územným plánom,
- vytvorenie podmienok pre rozvoj dopravnej a technickej vybavenosti obce,
- vytvorenie podmienok pre rozvoj obce v súlade s princípmi trvalo udržateľného rozvoja.

B. URČENIE HLAVNÝCH CIEĽOV RIEŠENIA

Hlavnými cieľmi, ktoré majú byť predmetom riešenia nového územného plánu sú, predovšetkým:

- koncepcný priemet prijatých zmien a doplnkov do nového územného plánu obce,
- stanovenie regulácie intenzity využitia územia, zodpovedajúcej aktuálnym podmienkam,
- zohľadnenie rozvojových zámerov obce i podnikateľského prostredia a usmerňovanie investičnej činnosti v území, vytvorenie priestorových predpokladov pre lokalizáciu aktivít zabezpečujúcich pracovné príležitosti pre obyvateľov obce,
- vytvorenie komfortného harmonického obytného prostredia pre občanov obce,
- vytvorenie priestorových predpokladov pre lokalizáciu zariadení občianskej vybavenosti,
- zabezpečenie adekvátnych podmienok pre športové a rekreačné potreby obyvateľov, a to jednak v zastavanom území obce, ale aj v krajinnom zázemí,
- riešenie problematiky dopravy, a to najmä elimináciou nepriaznivých účinkov vnútornej a tranzitnej dopravy a dobudovaním uceleného dopravného systému zloženého z cestnej, železničnej, cyklistickej a pešej dopravy v ich vzájomných súvislostiach,
- vybavenie územia obce potrebnou technickou infraštruktúrou v súlade so zákonnými požiadavkami, ako aj požiadavkami na pohodlné bývanie,
- vytvorenie základných územnotechnických predpokladov pre realizáciu opatrení, ktoré budú smerovať k zmierneniu nepriaznivých dôsledkov zmeny klímy na sídelné prostredie,

- zohľadnenie požiadaviek na ochranu prírody a tvorbu krajiny, vrátane ochrany najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy Podunajskej nížiny,
- ochrana podzemných zásob pitnej vody ako základný a strategický cieľ rozvoja obce, vrátane rešpektovania pásiem hygienickej ochrany 1. a 2. stupňa,
- vymedzenie potrebných verejnoprospešných stavieb.

Územný plán obce Dvory nad Žitavou bude preto po schválení Obecným zastupiteľstvom obce Dvory nad Žitavou v určenom rozsahu záväzným i smerným podkladom v súvislosti s:

- vypracovaním a schvaľovaním podrobnejšej územnoplánovacej dokumentácie,
- územným rozhodovaním,
- vyvlastňovacími konaniami,
- operáciami s pozemkami (rozdeľovanie, delenie, sceľovanie, pozemkové úpravy).

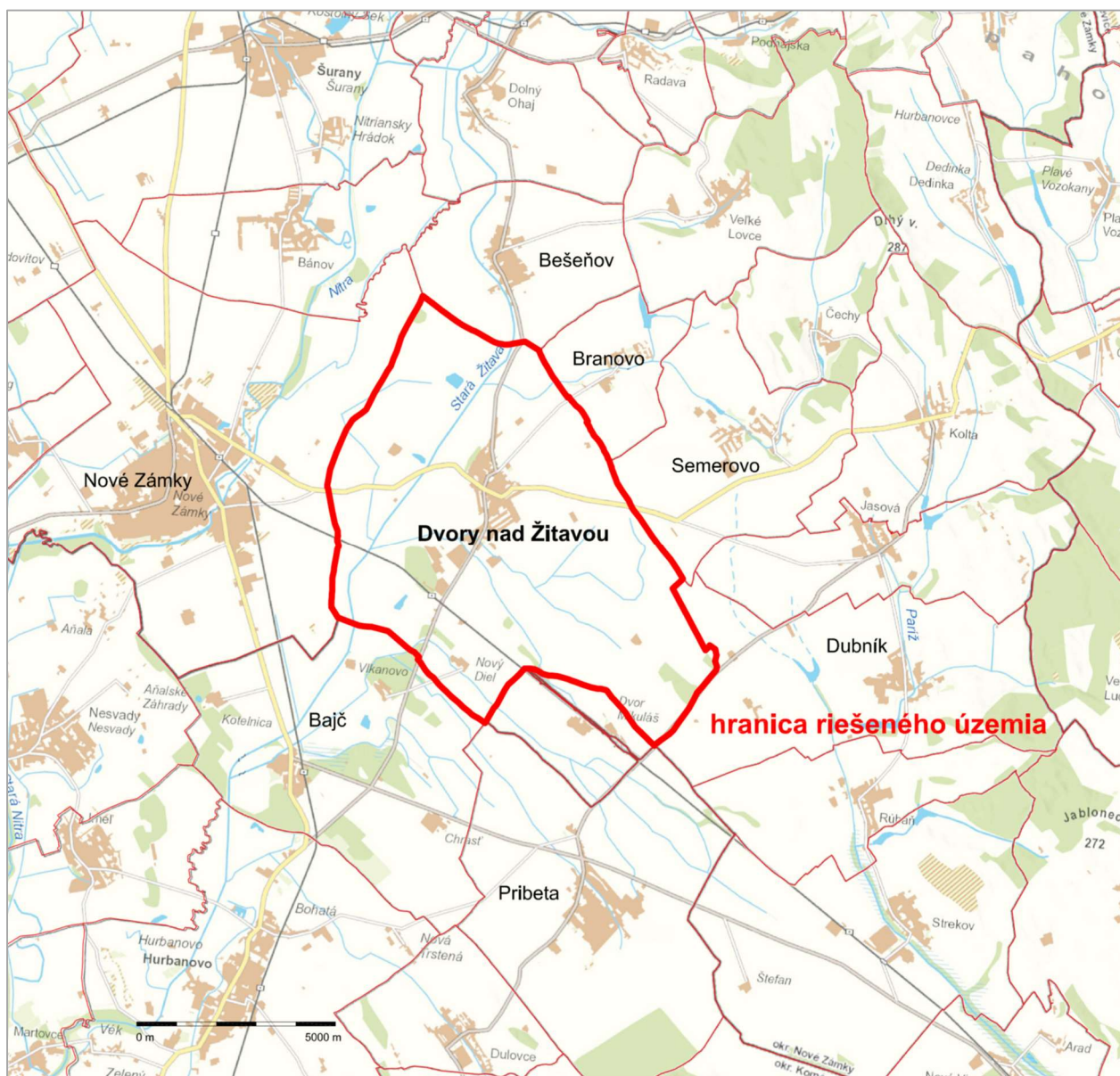
C. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Obec Dvory nad Žitavou sa nachádza v Nitrianskom samosprávnom kraji, v okrese Nové Zámky. Riešeným územím Územného plánu obce Dvory nad Žitavou je celé administratívno-správne územie obce, ktoré tvorí katastrálne územie Dvory nad Žitavou.

Celková rozloha územia predstavuje 6 383,6 ha. Obec susedí s mestom Nové Zámky a s obcami Bajč, Bešeňov, Branovo, Dubník, Pribeta a Semerovo.

Záujmovým územím pre spracovanie územného plánu je okres Nové Zámky a príslušné časti okresu Komárno, na území ktorých sa prejavujú funkčné a prevádzkové väzby riešeného územia.

Vymedzenie riešeného územia je zobrazené v priloženej schéme.

Schéma: Vymedzenie riešeného územia pre ÚPN obce Dvory nad Žitavou

D. POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE Z NÁVRHU ÚZEMNÉHO PLÁNU REGIÓNU

Nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou pre územie obce Dvory nad Žitavou je Územný plán regiónu Nitrianskeho kraja v znení zmien a doplnkov (ďalej aj ako ÚPN-R).

Územný plán regiónu Nitrianskeho kraja bol schválený uznesením č. 113/2012 Zastupiteľstva Nitrianskeho samosprávneho kraja konaného dňa 14. mája 2012 a jeho záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením NSK č. 2/2012.

Od doby schválenia územného plánu pristúpil Nitriansky samosprávny kraj k obstaraniu Zmien a doplnkov č. 1 schválených uznesením č. 111/2015 Zastupiteľstva Nitrianskeho samosprávneho kraja konaného dňa 20. júla 2015 so záväznou časťou vyhlásenou Všeobecne záväzným nariadením NSK č. 6/2015.

Pre riešené územie obce Dvory nad Žitavou sa vzťahujú nasledovné záväzné regulatívy územného rozvoja Nitrianskeho kraja:

D.1. ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA NITRIANSKEHO KRAJA

1. **ZÁSADY A REGULATÍVY ŠTRUKTÚRY OSÍDLENIA, PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA Z HĽADISKA ROZVOJA OSÍDLENIA A ROZVOJA SÍDELNEJ ŠTRUKTÚRY**
 - 1.1. Podporovať rozvoj ťažísk osídlenia kraja v súlade s ich hierarchickým postavením v sídelnom systéme Slovenskej republiky,
 - 1.1.1. novozámocko-komárňanské a zlatomoravecké ťažiská osídlenia ako ťažiská osídlenia druhej celoštátnej úrovne,
 - 1.4. Podporovať ekonomickými a organizačnými nástrojmi aglomeračný rozvoj osídlenia predovšetkým v zázemí sídelných centier Nitra, Topoľčany, Nové Zámky, Komárno, Zlaté Moravce, Levice, ktoré tvoria priestory najvýznamnejších ťažísk osídlenia.
 - 1.13. Podporovať rozvoj obcí ako centier lokálneho významu
 - 1.13.4. Nové Zámky: Palárikovo, Tvrdošovce, Komjatice, Bánov, Svodín, Gbelce, Strekov, Zemné, Mužla, Kolta, Podhájska, Maňa, Salka, Kamenín, Dvory nad Žitavou,
 - 1.14. Podporovať v centrách lokálneho významu predovšetkým zariadenia v:
 - 1.14.1. školstve – materské a základné školy,
 - 1.14.2. zdravotníctve – zdravotné strediská s ambulanciami všeobecných lekárov, lekárne,
 - 1.14.3. telekomunikáciách – pošty,
 - 1.14.4. službách – stravovacie zariadenia,
 - 1.14.5. kultúrno-spoločenskej oblasti – kiná, kultúrne domy, knižnice,
 - 1.14.6. oblasti športu a rekreácie – telocvične, otvorené športoviská,
 - 1.14.7. oblasti obchodu – obchody s komplexným základným sortimentom tovarov.
 - 1.15. Podporovať územný rozvoj v smere rozvojových osí ležiacich na území Nitrianskeho kraja výstavbou príslušných zariadení infraštruktúry a komunikačných zariadení a to:

- 1.15.3. ponitrianskej rozvojovej osi druhého stupňa (Bánovce nad Bebravou) – Topoľčany – Nitra – Nové Zámky – Komárno,
 - 1.15.6. južnoslovenskej rozvojovej osi druhého stupňa (Dunajská Streda) – Nové Zámky – Želiezovce – Šahy – (Veľký Krtíš – Lučenec) (v úseku (Dunajská Streda) – Nové Zámky, Želiezovce – (Dudince) ako komunikačno-sídelnú os),
 - 1.17. Vytvárať podmienky pre kompaktný územný rozvoj zastavaných území jednotlivých obcí a nepripúšťať výstavbu nových oddelených samostatných častí obce, ako aj vylúčiť výstavbu v inundačných územiach vodných tokov a na pobrežných pozemkoch vodných tokov.
- 2. ZÁSADY A REGULATÍVY ROZVOJA REKREÁCIE, CESTOVNÉHO RUCHU A KÚPEĽNÍCTVA**
- 2.3. Podporovať bodové lokality v poľnohospodársky využívannej krajine, predovšetkým areály termálnych kúpalísk, kúpalísk, športovo-rekreačné areály pri prírodných vodných plochách (štrkoviskách); podporovať rozvoj rekreačno-relaxačných aktivít na základe využitia špecifik daného územia, v lokalitách s výskytom prírodných liečivých vôd v prípade splnenia podmienok stanovených zákonom č. 538/2005 Z. z. prírodných liečivých vodách, prírodných liečebných kúpeľoch, kúpeľných miestach a prírodných minerálnych vodách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov podporovať rozvoj kúpeľníctva.
 - 2.4. Vzhľadom na vysoký potenciál geotermálnych vodných zdrojov územia Nitrianskeho kraja podporovať rozvoj aktivít zameraných na zdravotné, rehabilitačné a relaxačné služby (najmä lokality Poľný Kesov, Nové Zámky (Strand), Diakovce, Komárno, Patince, Štúrovo (Vadaš), Podhájska, Levice (Margita-Ilona), Santovka (s väzbou na Dudince v Banskobystrickom kraji) a tiež nové lokality Mojmirovce, Ivanka pri Nitre, Komjatice, Plavé Vozokany, Tvrdošovce, Bardoňovo, Nesvady.
 - 2.9. Zabezpečiť prímestskú rekreáciu pre obyvateľov väčších miest v ich záujmovom území; týka sa to predovšetkým miest Nitra, Nové Zámky, Komárno (Apáli), Levice a Topoľčany, ďalej Šaľa, Zlaté Moravce a tiež miest Hurbanovo, Kolárovo, Šahy, Šurany, Vráble, Tlmače, Želiezovce.
 - 2.11. Podporovať rozvoj vinohradníctva a vinárstva zachovaním a udržiavaním viníc ako prírodných zdrojov a súčasne cenných historických prvkov v krajinnom obraze vidieckej i mestskej krajiny.
- 3. ZÁSADY A REGULATÍVY Z HĽADISKA ROZVOJA HOSPODÁRSTVA A REGIONÁLNEHO ROZVOJA KRAJA**
- 3.1. V oblasti hospodárstva
 - 3.1.3. Vytvárať územnotechnické podmienky pre rozvoj malého a stredného podnikania predovšetkým v suburbanizačných priestoroch centier osídlenia miest Nitra, Topoľčany, Zlaté Moravce, Šaľa, Nové Zámky, Komárno a Levice.
 - 3.3. V oblasti poľnohospodárstva a lesného hospodárstva
 - 3.3.1. Rešpektovať poľnohospodársku a lesnú pôdu ako faktor limitujúci urbanistický rozvoj.
 - 3.3.2. Rešpektovať a zachovať prírodné, kultúrne a historické dedičstvo vo vinohradníckych oblastiach a vylúčiť urbanistické zásahy na plochách, ktoré predstavujú historicky vytvorenú charakteristickú kultúrnu krajinu v danej oblasti.
 - 3.3.4. Vytvárať podmienky pre výsadbu izolačnej zelene v okolí hospodárskych dvorov.

- 3.3.6. Rešpektovať výmeru lesnej pôdy na plochách poľnohospodársky nevyužiteľných nelesných pôd a na pozemkoch porastených lesnými drevinami, evidovaných v katastri nehnuteľnosti v druhu poľnohospodárska pôda.

5. ZÁSADY A REGULATÍVY Z HĽADISKA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, VYTVÁRANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY A OCHRANY PÔDNEHO FONDU

5.1 V oblasti starostlivosti o životné prostredie

- 5.1.4. Podporovať výsadbu ochrannej a izolačnej zelene v blízkosti železničných tratí, frekventovaných úsekov ciest a v blízkosti výrobných areálov ako aj zväčšovať podiel plôch zelene v zastavaných územiach miest a obcí.

5.2. V oblasti ochrany prírody a tvorby krajiny

- 5.2.1. Vytvárať územnotechnické podmienky pre ekologicky optimálne využívanie územia, rešpektovanie, prípadne obnovenie funkčného územného systému ekologickej stability, biotickej integrity krajiny a biodiverzity na úrovni národnej, regionálnej aj lokálnej, čo v území Nitrianskeho kraja znamená venovať pozornosť predovšetkým vyhláseným chráneným územiám podľa platnej legislatívy, územiám NATURA 2000, prvkom územného systému ekologickej stability.
- 5.2.2. Odstraňovať pôsobenia stresových faktorov (skládky odpadov, konfliktné uzly a pod.) v územiach prvkov územného systému ekologickej stability.
- 5.2.7. Zachovávať pri rekultiváciách vo vinohradníckych oblastiach prirodzené biokoridory a pri vinohradoch s eróziou zvyšovať podiel ekostabilizačných prvkov.
- 5.2.8. Podporovať aby podmáčané územia s ornou pôdou v oblasti Podunajskej roviny a pahorkatiny boli upravené na trvalé trávne porasty, resp. zarastené vlhkomilnou vegetáciou.

5.3. V oblasti využívania prírodných zdrojov

- 5.3.4. Rešpektovať ochranné pásmo lesov do vzdialenosti 50 m od hranice lesného pozemku.
- 5.3.7. Minimalizovať pri územnom rozvoji možné zábery poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov a funkčné využitie územia navrhovať tak, aby čo najmenej narušalo organizáciu poľnohospodárskej pôdy a jej využitie so zachovaním výraznej ekologickej a environmentálnej funkcie, ktorú poľnohospodárska pôda a lesné pozemky popri produkčnej funkcii plnia.

6. ZÁSADY A REGULATÍVY USPORIADANIA ÚZEMIA Z HĽADISKA KULTÚRNO-HISTORICKÉHO DEDIČSTVA

- 6.4. Rešpektovať kultúrno-historické urbanistické celky a architektonické objekty a areály ako potenciál kultúrnych, historických, spoločenských, technických, hospodárskych a ďalších hodnôt charakterizujúcich prostredie.
- 6.7. Zohľadňovať a revitalizovať v územnom rozvoji kraja:

- 6.7.3. známe a predpokladané lokality archeologických nálezísk a nálezov, v zmysle pamiatkového zákona,
- 6.7.4. národné kultúrne pamiatky, ich súbory a areály a ich ochranné pásma s dôrazom na lokality: pamiatkových rezervácií, pamiatkových zón a na medzinárodne významné národné kultúrne pamiatky – Iža, Komárno, Kostolany pod Tribečom, Nitra – hrad, Topoľčianky, Sazdice, Želiezovce a pod.,

7. ZÁSADY A REGULATÍVY VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA

- 7.2. Zohľadňovať a rezervovať koridory vo všetkých plánovacích a realizačných rozhodnutiach pre dopravné siete a zariadenia alokované v trasách multimodálnych koridorov (hlavná sieť TEN-T) prechádzajúcich Nitrianskym krajom:
 - 7.2.1. multimodálny koridor č. IV. (Berlín/Norimberg – Praha – Kúty – Bratislava) – Nové Zámky – Štúrovo – (Budapešť – Rumunsko/Turecko/Grécko) lokalizovaný pre konvenčné trate železničnej a kombinovanej dopravy siete TEN-T,
- 7.6. Rešpektovať dopravnú infraštruktúru navrhovanú ako upravená existujúca alebo výhľadová súčasť medzinárodných cestných sietí:
 - 7.6.1. Nitra – Nové Zámky – Komárno.
- 7.7. Rešpektovať dopravnú infraštruktúru zaradenú podľa európskych dohôd (AGC, AGTC) koridory konvenčných tratí a zariadenia železničnej a kombinovanej dopravy
 - 7.7.1. trate E 52, C – E 52 (Viedeň – Marchegg – Bratislava – Galanta) – Nové Zámky – Štúrovo – (Szob – Budapešť – Nyíregyháza),
- 7.9. Rešpektovať dopravnú infraštruktúru celoštátnej úrovne – koridory ciest
 - 7.9.1. (Dunajská Streda) – Nové Zámky – (Veľký Krtíš) (s existujúcimi a plánovanými komunikáciami),
- 7.11. Rešpektovať dopravnú infraštruktúru nadregionálnej úrovne – koridory ciest
 - 7.11.1. (Galanta) – Šaľa – Nové Zámky – Štúrovo,
- 7.14. Rezervovať koridory pre výhľadové trasy rýchlostných ciest R3, R7 a R8 na území Nitrianskeho kraja:
 - 7.14.2. koridor rýchlostnej cesty R7 vedený od hranice Trnavského samosprávneho kraja severne od obce Salaše, v smere severne od Nových Zámkov, v pokračovaní severne od Bešeňova, medzi Bánovom a Veľkými Lovcami, severne od obce Čechy severne od Kolty a Čaky, severne nad Želiezovcami v smere Dolné Semerovce a Veľké Turovce s prechodom do Banskobystrického kraja severne nad Tešmákom,
- 7.15. Pre cesty I. triedy zabezpečiť územnú rezervu pre výhľadové usporiadanie v základnej kategórii C 11,5/80-60, v kategórii C9,5/80-60 (v súbehu s rýchlostnými cestami), prípadne v štvorpruhovej kategórii C 22,5/100-70 (ak sa preukáže potreba na základe prognózy intenzity dopravy)
- 7.26. Pre cesty II. a III. triedy zabezpečiť územnú rezervu pre výhľadové šírkové usporiadanie v kategórii C9,5/80-60 a C7,5/70-50, prípadne

C22,5/80-60 (ak je preukázaná potreba na základe prognózy intenzity dopravy)

- 7.40. Orientovať pozornosť predovšetkým na rekonštrukciu a homologizáciu ciest II. a III. triedy v zázemí sídelných centier v parametroch pre prevádzku autobusovej hromadnej dopravy a v záujme vytvorenia predpokladov lepšej dostupnosti obcí v suburbanizačnom priestore centier.
- 7.41. Zabezpečiť rozvoj regionálnej hromadnej dopravy v zázemí sídelných centier v záujme zlepšenia dostupnosti z rozvojových obcí v suburbanizačnom priestore do centier a medzi nimi.
- 7.42. Vytvoriť podmienky pre modernizáciu trate 130 (Bratislava) – Nové Zámky – Štúrovo na traťovú rýchlosť 160km/h.

8. ZÁSADY A REGULATÍVY VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA

8.1. V oblasti vodného hospodárstva

8.1.1. Na úseku všeobecnej ochrany vôd:

- 8.1.1.1. vytvárať územnotechnické podmienky pre všestrannú ochranu vôd vrátane vodných ekosystémov a od vôd priamo závislých ekosystémov v krajine,
- 8.1.1.2. rešpektovať pri podrobnejších dokumentáciách ochranné pásma pre vodné toky podľa zákona č.364/2004 Z. z. o vodách.

8.1.2. Na úseku odtokových pomerov v povodiach:

- 8.1.2.4. zlepšovať vodohospodárske pomery na malých vodných tokoch a v povodí zásahmi smerujúcimi k stabilizácii pomerov v extrémnych situáciách tak povodňových, ako aj v období sucha,
- 8.1.2.5. revitalizovať odstavené korytá, Starú Nitru, Starú Žitavu a ďalej rameno Malú Nitru, tok Dlhý, odstavené ramená dolného Hrona a dolného Ipľa kanál a do odstavených koryt tokov zabezpečovať dostatočné množstvo kvalitnej vody,

8.1.4. Na úseku vodných nádrží a prevodov vody:

- 8.1.4.4. Nepovoľovať výstavbu malých vodných elektrární (MVE) na vodných tokoch, ktoré sa nachádzajú v chránených územiach, resp. sú zaradené do sústavy NATURA 2000.

8.1.5. Na úseku verejných vodovodov:

- 8.1.5.1. vytvárať územnotechnické predpoklady pre komplexné zabezpečenie zásobovania obyvateľstva pitnou vodou, zvyšovanie podielu zásobovaných obyvateľov pitnou vodou z verejných vodovodov s cieľom približovať sa postupne k úrovni vyspelých štátov EÚ,
- 8.1.5.2. chrániť v maximálnej možnej miere zdroje pitnej vody, rešpektovať vymedzené vodárenské zariadenia regionálneho významu, vrátane ich ochranných pásiem,
- 8.1.5.3. zvyšovať využívanie kapacít vybudovaných veľkozdrojov pitnej vody urýchlením výstavby prívodov

vody a vodovodných sietí v obciach v bilančnom dosahu týchto zdrojov,

- 8.1.5.7. zabezpečovať integrovanú ochranu vodárenských zdrojov pre trvalo udržateľné využívanie zdrojov pitnej vody, rešpektovanie pásiem ochrany vodárenských zdrojov (pásma hygienickej ochrany),
- 8.1.5.8. zabezpečovať ochranu lokálnej, ako aj nadradenej vodárenskej infraštruktúry (ochranné pásma vodovodov, vodojemov, ČS a pod.), v prípade možností aj s ponechaním manipulačných pásov,
- 8.1.5.9. rezervovať územie pre vybudovanie prívodu vody v smere (Gabčíkovo) – Vlčany – Nové Zámky, prepojenie diaľkovodu Vlčany – Černík,
- 8.1.5.12. vytvárať územné predpoklady pre zabezpečenie prívodu kvalitnej pitnej vody vo vodovodoch v okresoch Komárno, Levice, Nové Zámky, najmä v oblastiach s nedostatkom zdrojov vody, vhodnej na zásobovanie pitnou vodou,

8.1.6. Na úseku verejných kanalizácií:

- 8.1.6.1. podmieniť nový územný rozvoj obci napojením na existujúcu, resp. navrhovanú verejnú kanalizačnú sieť, s následným čistením komunálnych odpadových vôd v ČOV. Pri odvádzaní prívalových dažďových vôd z rozvojových plôch do vodných tokov zabezpečiť redukciu a reguláciu odtoku vypúšťaných vôd v zmysle legislatívnych požiadaviek.
- 8.1.6.10. zabezpečiť územnotechnické podmienky pre výstavbu alebo dobudovanie stokových sietí a výstavbu nových ČOV, prípadne rozšírenie, intenzifikáciu alebo obnovu existujúcich ČOV v aglomeráciách nad 10 000 obyvateľov (v zmysle prílohy č. 4.1 Vodného plánu Slovenska):

7. aglomerácia Nové Zámky,

- 8.1.6.11. zabezpečiť územnotechnické podmienky pre na splnenie cieľov stanovených do roku 2015 výstavbu kanalizačných systémov a rozšírenie, intenzifikácie alebo obnovy ČOV v aglomeráciách od 2 000 do 10 000 ekvivalentných obyvateľov (v zmysle prílohy č. 4.1 Vodného plánu Slovenska):

4. aglomerácie v okrese Nové Zámky: Dvory nad Žitavou, Dolný Ohaj, Gbelce, Svodín, Strekov, Komjatice, Mojzesovo, Palárikovo, Tvrdošovce, Bánov, Kmeťovo,

8.2. V oblasti energetiky

- 8.2.5. Rešpektovať existujúce koridory vedení 110kV a navrhované siete v existujúcich, či novo navrhovaných koridoroch.
- 8.2.12. Rešpektovať koridory súčasných plynovodov a novo navrhované siete koridorov alebo siete plynovodov určené na rekonštrukciu.

8.3. V oblasti telekomunikácií

- 8.3.1. Rešpektovať jestvujúce trasy a ochranné pásma telekomunikačných vedení a zariadení.
- 8.3.2. Rešpektovať situovanie telekomunikačných a technologických objektov.
- 8.4. V oblasti odpadového hospodárstva
 - 8.4.1. uprednostňovať separovaný zber využiteľných zložiek s cieľom znížiť množstvo komunálneho odpadu,

D.2. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY NITRIANSKEHO KRAJA

1. V OBLASTI CESTNEJ DOPRAVY

- 1.1. Rýchlostné cesty R3, R7 a R8 a ich zariadenia na území Nitrianskeho kraja.

2. V OBLASTI ŽELEZNIČNEJ DOPRAVY

- 2.1. Modernizácia trate 130 (Bratislava) – Nové Zámky – Štúrovo na traťovú rýchlosť 160km/h.

5. V OBLASTI VODNÉHO HOSPODÁRSTVA

- 5.1. Odtokové pomery, vodné nádrže a prevody vôd
 - 5.1.1. stavby spojené s revitalizáciou odstavených korýt: dolného Hrona, dolného Ipľa, Starej Nitry, Starej Žitavy, rameno Malej Nitry a tok Dlhý kanál,
- 5.2. Verejné vodovody
 - 5.2.1. stavby spojené s výstavbou nových (rozšírením alebo obnovou existujúcich) verejných vodovodov, vrátane objektov na týchto vodovodoch (čerpacie stanice, vodojemy, vodné zdroje....)
 - 5.2.2. prívod vody (Gabčíkovo) – Vlčany – Nové Zámky,
- 5.3. Verejné kanalizácie
 - 5.3.1. stavby spojené s výstavbou nových (rozšírením alebo obnovou existujúcich) verejných kanalizácií, vrátane objektov na týchto kanalizáciách (čerpacie stanice, nádrže, čistiarne odpadových vôd....),
 - 5.3.3. stavby kanalizácií (t.j. stokových sietí a čistiární odpadových vôd) v aglomeráciách nad 10 tis. EO:
 - g) aglomerácia Nové Zámky,
 - 5.3.4. stavby kanalizácií (t.j. stokových sietí a čistiární odpadových vôd) v aglomeráciách od 2 do 10 tis. EO:
 - h) v okrese Nové Zámky: Dvory nad Žitavou, Dolný Ohaj, Gbelce, Svodín, Strekov, Komjatice, Mojzesovo, Palárikovo, Tvrdošovce, Bánov, Kmeťovo,

6. V OBLASTI ENERGETIKY

- 6.10. Novo navrhované siete plynovodov alebo siete plynovodov určené na rekonštrukciu v zmysle navrhovaného riešenia a podrobnejšej projektovej dokumentácie

E. ZHODNOTENIE VÝZNAMU OBCE V ŠTRUKTÚRE OSÍDLENIA

V hierarchizovanej štruktúre centier osídlenia v celoštátnej územnoplánovacej dokumentácii, ktorou je Koncepcia územného rozvoja Slovenska 2001 v znení Koncepcia územného rozvoja Slovenska 2011 (ďalej aj ako KURS), je obec Dvory nad Žitavou zaradená ako centrum piatej skupiny, spolu so sídlami Beluša, Brezová pod Bradlom, Čierna nad Tisou, Gbely, Hanušovce nad Topľou, Jelšava, Krásno nad Kysucou, Leopoldov, Medzev, Modrý Kameň, Nemšová, Nováky, Oščadnica, Podolíneč, Sládkovičovo, Sliač, Spišská Stará Ves, Strážske, Svätý Jur, Tlmače, Veľký Šariš, Vrbové, Smižany, Šaštín – Stráže.

Obec Dvory nad Žitavou je súčasťou novozámocko-komárňanského ťažiska osídlenia. Toto ťažisko osídlenia je v KURS 2001 zaradené ako ťažisko osídlenia druhej úrovne. Ťažiská osídlenia druhej úrovne, sú tvorené okolo stredne veľkých miest, pri ktorých sa v menšej miere prejavujú aglomeračné väzby medzi centrami a voči okolitým obciam prevládajú viac polarizačné (dostredivé) účinky jadier týchto ťažísk osídlenia. Územné vymedzenie ťažísk osídlenia nie je stabilné a statické. Ide o isté v čase premenlivé (pulzujúce) územia. Závisí to na rozvoji aktivít na ich území v jednotlivých obciach a na rozvoji „sily“ vlastného jadra (jadier) ťažiska osídlenia. Novozámocko-komárňanské ťažisko osídlenia predstavuje vo vymedzení KURS 2001 územie pozdĺž osi od Šurian až po Komárno s okolitými obcami, ktoré spádujú do jednotlivých centier na tejto osi ležiacich – Šurany, Nové Zámky, Hurbanovo, Komárno.

Obec priamo susedí s okresným mestom Nové Zámky, ktoré je navyše súčasne centrom novozámocko-komárňanského ťažiska osídlenia. Mesto Nové Zámky je súčasťou ponitrianskej rozvojovej osi druhého stupňa v369 smere Bánovce nad Bebravou – Topoľčany – Nitra – Nové Zámky – Komárno. Mesto Nové Zámky tvorí významné sídelné centrum Nitrianskeho kraja, čo je podčiarknuté aj v Územnom pláne regiónu Nitrianskeho kraja

DOPRAVNÉ SYSTÉMY

Cez susedné mesto Nové Zámky je v koridore cesty I/64 južným smerom zabezpečené prepojenie okresného mesta na maďarskú diaľnicu M1, prepájajúcu Viedeň s Budapešťou. Severným smerom je cesta I/64 vedená po krajské mesto Nitra, kde sa napája na rýchlostnú cestu R1 Bratislava – Nitra – Banská Bystrica. Súčasťou trasy cesty I/64 je aj plánovaný východný obchvat mesta Nové Zámky, vrátane dobudovania križovania s cestou I/75, ktoré by malo byť vzdialené len asi cca 500 m od západnej hranice obce Dvory nad Žitavou.

Cez riešené územie obce Dvory nad Žitavou prechádza cesta I/75, ktorá spája Sládkovičovo v Trnavskom kraji s mestom Lučenec v Banskobystrickom kraji.

Cez riešené územie obce Dvory nad Žitavou prechádza taktiež aj cesta II/511. Cesta spája Partizánske v Trenčianskom kraji a Hurbanovo v Nitrianskom kraji.

Dopravné formovanie obce Dvory nad Žitavou, ako aj územnoplánovacie faktory bude v budúcnosti ovplyvňovať aj pripravovaná rýchlostná komunikácia R7 v smere Bratislava – Dunajská Streda – Nové Zámky – Veľký Krtíš – Lučenec.

Južnou časťou územia obce prechádza železničná trať č. 120 A (Bratislava – Galanta – Nové Zámky – Štúrovo), ktorá je súčasťou medzinárodného nákladného železničného koridoru RFC 7 a RFC 11.

Najbližšie prevádzkované vnútroštátne verejné letisko je v Nových Zámkoch. Jeho ochranné a bezpečnostné pásma zasahujú aj do západnej časti územia obce Dvory nad Žitavou. V riešenom území sa nachádza športové letisko Dvory nad Žitavou.

F. POŽIADAVKY NA RIEŠENIE ZÁUJMOVÉHO ÚZEMIA OBCE

Zájumovým územím pre spracovanie územného plánu je okres Nové Zámky a príslahlé časti okresu Komárno, na území ktorých sa prejavujú funkčné a prevádzkové väzby riešeného územia.

Najvýznamnejšie väzby má obec Dvory nad Žitavou s blízkymi Novými Zámkami a obcami, s ktorými priamo susedí. Sú nimi obce Bajč, Bešeňov, Branovo, Semerovo, Dubník a Pribeta.

PRI RIEŠENÍ UPLATNIŤ NASLEDOVNÉ ZÁSADY

- zohľadniť v riešení postavenie obce vyplývajúce z jeho významu v štruktúre osídlenia,
- zohľadniť trasy nadradenej dopravnej a technickej vybavenosti vyplývajúce z Územného plánu regiónu Nitrianskeho kraja v znení zmien a doplnkov,
- zohľadniť územnoplánovacie podklady, ako aj stratégie, programy a koncepcie Nitrianskeho kraja, ktoré majú vplyv na riešené územie obce,
- zohľadniť záujmy ochrany prírody a krajiny, premietnuť do riešenia prvky RÚSES vymedzené v ÚPN-R.

G. ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ ÚDAJE A PROGNÓZY

Obec Dvory nad Žitavou je súčasťou okresu Nové Zámky. Hustota osídlenia obce je cca 79,4 obyvateľov/km² (stav za rok 2018), na úrovni okresu Nové Zámky cca 103,8 obyvateľov/km², krajský priemer dosahoval 106,8 obyvateľov/km² a celoslovenský priemer 111,1 obyvateľov/km².

V roku 1970 počet obyvateľov obce Dvory nad Žitavou tvoril 3,9 % okresu Nové Zámky. Do roku 2001 podiel počtu obyvateľov obce na celkovom počte obyvateľov okresu klesá na 3,4 % a následne mierne rastie na 3,6 % v roku 2011.

V období medzi jednotlivými sčítaniami ľudu/obyvateľov, domov a bytov vývoj počtu obyvateľov obce Dvory nad Žitavou mal klesajúcu tendenciu, v dekáde 2001-2011 sledujeme veľmi mierny rast počtu obyvateľov.

Z dlhodobého hľadiska vývoj stavu obyvateľstva obce Dvory nad Žitavou vykazuje klesajúci trend. Zvlášť v období po SODB 2011 (okrem rokov 2012 a 2014) sledujeme pokles počtu obyvateľov obce z 5 164 osôb na 5 058 osôb k 31.12. 2018, tzn. pokles 106 osôb.

Prirodzený pohyb obyvateľstva okresu Nové Zámky nadobúdal záporné hodnoty v celom sledovanom období 2001-2018, pričom najvyšší prirodzený prírastok bol dosiahnutý v roku 2001 (679 osôb) a v roku 2018 (631 osôb). Za celé obdobie prirodzený pohyb ovplyvnil počet obyvateľov okresu úbytkom 9 553 osôb. Celkový počet obyvateľov obce Dvory nad Žitavou ovplyvnil prirodzený pohyb obyvateľstva v období 2001-2018 záporným saldom 231 obyvateľov z vlastného obyvateľstva. V tomto období sa v Dvoroch nad Žitavou živonarodilo 881 detí a zomrelo 1 112 osôb. Prirodzený pohyb obyvateľstva nadobudol kladnú hodnotu iba v roku 2012 (6 osôb). Najvyšší prirodzený úbytok bol zaznamenaný v roku 2015 (35 osôb) a v roku 2006 (31 osôb). V priemere celého obdobia ubudlo prirodzeným pohybom 13 osôb za rok, čo predstavuje -2,50 ‰.

Migračné saldo na úrovni okresu Nové Zámky zaznamenáva kladné hodnoty v rokoch 2002-2011, a od tohto obdobia sa pohybuje v záporných polohách. Najvyššia hodnota migračného salda v okrese bola dosiahnutá v roku 2005, a to prírastok 227

osôb. Najvyšší úbytok obyvateľstva sťahovaním sledujeme v roku 2017, a to 243 osôb. Za celé obdobie prírastok obyvateľstva sťahovaním predstavoval v okrese 142 osôb. V obci Dvory nad Žitavou zvýšilo saldo migračného pohybu obyvateľstva v časovom horizonte 2001-2018 počet obyvateľov obce o 145 osôb. Migračný prírastok vyjadruje záujem obyvateľstva a imigračnú atraktivitu obce. V celom sledovanom období sa prisťahovalo 1 335 osôb a vystaňovalo sa 1 190 osôb. Priemerne počas obdobia rokov 2001-2018 pribudlo v obci z migrácie 8 obyvateľov ročne, čo predstavuje 1,57 ‰.

Na úrovni okresu Nové Zámky sledujeme negatívny vývoj prirodzeného, a najmä po roku 2012 aj migračného pohybu obyvateľstva, a tak za celé obdobie rokov 2001-2018 možno v dotknutom okrese sledovať celkový úbytok 9 411 osôb. Pozn. – Na úrovni Slovenskej republiky sa celkový pohyb udržiava v kladnej polohe v celom sledovanom období.

Aj v prípade obce Dvory nad Žitavou platí, že za obdobie 2001-2018 bol zaznamenaný celkový úbytok obyvateľstva, ktorý predstavuje 86 osôb. V priemere tak celkový úbytok obyvateľstva dosahuje 5 obyvateľov za rok, t.j. -0,93 ‰.

K roku 2011 sa v porovnaní s rokom 2001 zmenila skladba vekovej štruktúry obyvateľstva obce Dvory nad Žitavou v negatívnom trende tak, že klesol podiel predproduktívnej zložky obyvateľstva a zvýšil sa podiel obyvateľov v produktívnom a poproduktívnom veku. Vzhľadom na okresný priemer možno zhodnotiť, že podiel predproduktívnej zložky obyvateľstva v rokoch 2001 aj 2011 je mierne vyšší a zastúpenie obyvateľstva najstaršej vekovej skupiny – poproduktívneho obyvateľstva je zhruba na rovnakej úrovni. Do budúcnosti v súlade s oficiálnou prognózou vývoja obyvateľstva Slovenskej republiky a s ohľadom na prirodzený aj celkový úbytok obyvateľstva a proces starnutia populácie je potrebné počítať s početným aj relatívnym nárastom vyšších vekových skupín obyvateľstva, t.j. s pokračujúcim trendom starnutia obyvateľstva.

V národnostnej štruktúre obyvateľstva obce Dvory nad Žitavou ku dňu SODB 2011 malo dominantné zastúpenie obyvateľstvo maďarskej národnosti (62,1 %). K slovenskej národnosti sa hlásilo cca 30,0 % obyvateľov, k rómskej 0,7 % a k českej národnosti 0,2 % obyvateľov. Zastúpenie všetkých ostatných národností (jednotlivo) sledovaných pri SODB 2011 proporčne nedosahovalo ani pol percenta. Obyvateľstvo nezistenej národnosti tvorilo 6,7 % obyvateľstva obce.

Na základe Prognózy populačného vývoja Slovenskej republiky do roku 2060 (Výskumné demografické centrum pri INFOSTAT-e, 2013) možno konštatovať, že z hľadiska najpravdepodobnejšieho scenára budúceho vývoja:

- obdobie najbližších rokov bude charakteristické zmenou trendu vo vývoji počtu obyvateľov a kontinuálnym pokračovaním populačného starnutia,
- obyvateľstvo Slovenska v roku 2060 bude menej početné, staršie a pravdepodobne aj etnicky pestrejšie,
- úbytok počtu obyvateľov začne s veľkou pravdepodobnosťou najneskôr v roku 2030 a s veľmi veľkou pravdepodobnosťou, ktorá hraničí s istotou, sa zachová až do konca prognózovaného obdobia,
- starnutie obyvateľstva bude počas celého prognózovaného obdobia nezvratné a hlavne v období 2020 až 2040 veľmi intenzívne,
- počet obyvateľov SR v roku 2060 by sa mal pohybovať okolo hranice 5,3 milióna osôb.

Regionálna Prognóza vývoja obyvateľstva v okresoch Slovenskej republiky do roku 2035 (Prognostický ústav Slovenskej akadémie vied, Výskumné demografické centrum pri INFOSTAT-e a Katedra humánnej geografie a demografie

Prírodovedeckej fakulty Univerzity Komenského, október 2013), za predpokladu, že percentuálne zastúpenie obyvateľov obce z počtu obyvateľov okresu by bolo do roku 2035 stabilné, predpokladá, že počet obyvateľov obce by stagnoval zhruba na dnešnej úrovni, resp. by došlo k miernemu poklesu počtu obyvateľov na zhruba 5 043 osôb.

Možné varianty vývoja počtu obyvateľov obce (z hľadiska demografického, ako aj z hľadiska disponibility rozvojových plôch pre novú bytovú výstavbu) budú predmetom riešenia Konceptu ÚPN.

H. OSOBITNÉ POŽIADAVKY NA URBANISTICKÚ KOMPOZÍCIU OBCE

Z celkového pohľadu možno urbanistickú štruktúru obce hodnotiť ako homogénne - rastlú štruktúru, postupným zrastením zlučujúcu štruktúru pôvodne štyroch obcí. Priestorový prejav obce predstavuje diferencovanú štruktúru súčasného stavu, ktorá vznikla ako výsledok dlhodobého vývoja. Dnešnú podobu priestorovej štruktúry obce vyformovali historické cesty k brodu cez rieku Žitava, centrálné umiestnené stredoveké námestie, ako aj zrastenie pôvodne štyroch obcí.

Zo stredu obce sú v smere všetkých svetových strán do kríža vedené hlavné dopravné komunikácie. Tieto obecné radiály sú od centrálné umiestneného kruhového objazdu vedené ako základné komunikačné línie, čím zároveň vytvárajú aj hlavné kompozičné osi. Na sever v trase uličného koridoru Bešeňovskej ulice, na juh ulicou Veľká Komárňanská, na západ ako Mostná ulica a na východ ako Hlavná ulica. Tieto štyri cesty rozdeľujú štruktúru obec do štyroch pomyselných priestorových kvadrantov. Sekundárne kompozičné osi sú tvorené rozvetvením týchto hlavných komunikačno-kompozičných osí do ďalších cestných radiál. Od Bešeňovskej sa na severovýchode odpája Branovská cesta. Od Veľkej Komárňanskej na juhu Hlboká cesta a od Hlavnej ulice juhovýchodným smerom Dubová cesta. Cestná sieť tak má celkovo radiálny (lúčovitý) priestorový prejav.

Na takto tvorené obecné radiály sú pomerne pravidelne naviazané obytné ulice. Dominantné je bývanie v rodinných domoch, ktoré sporadicky dotvárajú dvojpodlažné bytové domy. Ulice majú lineárny charakter, pričom v jednotlivých priestorových kvadrantoch sú navzájom rovnobežné.

Špecifickou kompozičnou líniou je aj hlavná železničná trať nadnárodného významu. Nachádza sa však mimo zastavaného územia vo vzdialenosti viac ako 2,5 kilometra od centra obce. Vytvára však lokalizačný determinant hospodársky významných subjektov. Medzi periférne umiestnenou železničnou stanicou a zastavaným územím obce sa pozdĺž ulice Veľká Komárňanská a Hlboká cesta nachádza viacero hospodárskych areálov.

PRI RIEŠENÍ UPLATNIŤ NASLEDOVNÉ ZÁSADY

- vytvoriť jasnú kompozično-prevádzkovú schému obce a vyjadriť ju v návrhu priestorového a funkčno-prevádzkového riešenia,
- v návrhu riešenia územného plánu vychádzať z princípu rešpektovania existujúcej vnútornej štruktúry obce, sústrediť sa na doriešenie a kompletizáciu existujúcej funkčnej a priestorovej kompozície,
- rešpektovať a rozvíjať súčasné kompozičné osi územia,
- v riešení priestorovej štruktúry a kompozície sídla venovať sa priestorom styku rozdielnych urbanistických celkov, ktoré majú potenciál stať sa mimoriadne hodnotným urbánnym prostredím najmä v súvislosti s

kalváriou, vodným tokom Stará Žitava a tiež poľnohospodársky intenzívne využívanými časťami krajiny,

- považovať historickú štruktúru hlavného námestia za ťažiskový determinant urbanistickej koncepcie,
- vytvoriť vyváženú urbanistickú kompozíciu historického centrálného námestia, zastavaných obytných plôch, prírodných prvkov a formovať ich prepojenie na vodné toky a krajinné prostredie,
- z hľadiska vnútornej štruktúry obce dbať na funkčné dobudovanie a priestorové stvárnenie, existujúcich uzlov – referenčných bodov, ktoré majú potenciál stať sa zreteľnými uzlami kompozičnej štruktúry obce (verejné priestranstvá, kalvária, námestia, križovatky, dominanty),
- zachovať identitu jednotlivých častí obce, ich priestorové kompozičné zásady a charakteristickú funkčnú skladbu, navrhnuť nové využitie v územiach morálne zastaraných a funkčne nevyhovujúcich,
- podporovať funkčno – prevádzkové previazanie zastavaného územia obce s periférne umiestnenou železničnou stanicou,
- podporovať poľnohospodársky charakter územia.

I. OSOBITNÉ POŽIADAVKY NA OBNOVU, PRESTAVBU A ASANÁCIU OBCE

Zabezpečiť predpoklady pre obnovu a prestavbu v súčasnosti nevhodne využívaných a nevyužívaných objektov a plôch, s cieľom zvýšenia kvality prostredia obce.

Pri obnove a prestavbe existujúcej zástavby rešpektovať charakter prostredia a väzby na okolie.

Vytvoriť podmienky pre kvalitné napojenie územia na technickú a dopravnú vybavenosť.

Asanácie navrhovať v nevyhnutnom rozsahu, najmä v prípade kolízie objektov s navrhovanými verejnoprospešnými stavbami.

J. POŽIADAVKY NA RIEŠENIE ROZVOJA DOPRAVY A KONCEPCIE TECHNICKÉHO VYBAVENIA

J.1. DOPRAVNÉ VYBAVENIE

Základné princípy riešenia nadradenej a regionálnej dopravnej infraštruktúry stanovuje Územný plán regiónu Nitrianskeho kraja v znení zmien a doplnkov so zreteľom na trasy nadradenej dopravnej vybavenosti.

Pri riešení dopravného vybavenia obce je potrebné zohľadniť závery a odporúčania aj z Územného generelu dopravy Nitrianskeho kraja (ďalej aj ako ÚGD-NSK), ako aj Plánu udržateľnej mobility Nitrianskeho kraja (ďalej aj ako PUM-NSK).

Optimálne riešenie dopravy v nadregionálnych súvislostiach je podmienkou a limitom ďalšieho rozvoja obce.

PRI RIEŠENÍ UPLATNIŤ NASLEDOVNÉ ZÁSADY

Cestná doprava

- vytvoriť predpoklady pre zabezpečenie dopravnej obsluhy na celom území obce v súlade s požiadavkami platných právnych predpisov a STN,
- v riešení rešpektovať a spodrobiť koncepciu dopravnej obsluhy územia vyplývajúcu z ÚPN-R,
- v riešení overiť možnosti realizácie v zmysle záverov a odporúčaní vyplývajúcich z ÚGD-NSK a PUM-NSK,
- vytvoriť predpoklady pre potrebné úpravy miestnych obslužných komunikácií na parametre požadované STN,
- vytvoriť podmienky pre zabezpečenie vhodných parametrov na križovatkách komunikácií,
- navrhnuť funkčné triedy hlavných komunikácií,
- vyznačiť hranice ochranného pásma ciest v zmysle platných právnych predpisov.

Železničná doprava

- v riešení rezervovať územie pre rozvojové zámery v oblasti železničnej dopravy,
- v riešení zohľadniť požiadavky na úpravy križovaní železničnej trate s existujúcimi a navrhovaným komunikáciami.

Verejná doprava

- navrhnuť zabezpečenie dopravnej obsluhy územia verejnou dopravou,
- v riešení preveriť možnosti zvýšenia podielu železničnej dopravy vo verejnej doprave,
- podporiť integráciu železničnej a autobusovej dopravy,
- navrhnuť umiestnenie zastávok hromadnej dopravy a vyznačiť ich pešiu dostupnosť.

Pešia a cyklistická doprava

- pri návrhu cyklistickej a pešej dopravy vytvárať vzájomne prepojenú sieť, ktorá zabezpečí možnosť plynulého a bezpečného pohybu chodcov a cyklistov,
- zohľadniť regionálne a nadregionálne koncepcie, stratégie a plány rozvoja cyklodopravy,
- podporiť rozvoj cyklotrás v území, vrátane vytvorenia predpokladov pre budovanie segregovaných priestorov pre cyklistov formou cyklochodníkov,
- cyklistické a pešie trasy navrhnuť a vyznačiť i v širších vzťahoch k príslušnému územiu.

Statická doprava

- v riešení územného plánu zhodnotiť súčasný stav statickej dopravy a stanoviť požiadavky na spôsob zabezpečenia potrebných kapacít statickej dopravy,
- vytvoriť predpoklady pre udržateľný spôsob zabezpečenia nárokov na statickú dopravu.

Letecká doprava

- v riešení rešpektovať existujúce športové letisko,
- rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma letiska Nové Zámky.

J.2. TECHNICKÉ VYBAVENIE**PRI RIEŠENÍ UPLATNIŤ NASLEDOVNÉ ZÁSADY**

- rešpektovať podzemné zásoby pitnej vody, vrátane ich pásiem hygienickej ochrany vodného zdroja 1. a 2. stupňa, s podmienkami stanovenými vodohospodárskym orgánom,
- v riešení územného plánu vytvoriť podmienky pre pokrytie nárokov na technické vybavenie územia obce,
- rešpektovať existujúce vedenia a zariadenia technickej vybavenosti vrátane ich ochranných pásiem v zmysle platných právnych predpisov.

Vodné hospodárstvo

- zohľadniť spracované dokumentácie pre obnovu a dobudovanie vodovodov a kanalizácií obce,
- zhodnotiť zmenu nárokov na zásobovanie vodou vo väzbe na riešenie ÚPN,
- navrhnúť koncepciu zabezpečenia zásobovania vodou prípadných nových rozvojových území,
- v riešení rešpektovať existujúce zariadenia a rozvody vodovodnej siete,
- zhodnotiť potrebu úprav vedení a zariadení existujúcej vodovodnej siete vo väzbe na riešenie ÚPN a zmenu kapacitných nárokov,
- vodovodnú sieť riešiť s ohľadom na zabezpečenie potreby pitnej a rovnako i požiarnej vody,
- považovať ochranu podzemných zásob pitnej vody za základný a strategický cieľ rozvoja obce, vrátane rešpektovania pásiem hygienickej ochrany 1. a 2. stupňa,
- vytvoriť predpoklady na odvedenie splaškových odpadových vôd z čo najväčšej časti obce kanalizačnou sieťou,
- stanoviť v ÚPN podmienky pre dobudovanie kanalizačnej siete, vrátane potrebných zariadení, na odvedenie splaškových odpadových vôd,
- navrhnúť spôsob odvedenia dažďových vôd,
- stanoviť požiadavky na zvýšenie miery zachytávania dažďových vôd v území,
- rešpektovať vodohospodársky významné vodné toky,
- rešpektovať ochranu vodných tokov a zariadení, vrátane ich inundačných území,
- rešpektovať zariadenia protipovodňovej ochrany.

Zásobovanie energiami

- navrhnúť systém zásobovania energiami v kontexte zámerov urbanistického formovania funkčno-priestorovej štruktúry obce, v súlade s jeho funkčnými a priestorovými charakteristikami a jeho kvantitatívnymi potrebami pri efektívnom využití existujúcej infraštruktúry územia,
- zhodnotiť predpokladané nároky na nárast potreby elektrickej energie,

- nové trasy vedení VN a NN navrhovať v kábelovom prevedení,
- v riešení uvažovať s budovaním kábelovej 22 kV siete s kompaktnými trafobunkami,
- vytvoriť predpoklady pre preložky existujúcich vedení kolidujúcich s existujúcou, prípadne navrhovanou zástavbou,
- navrhnuť rozsah doplynifikovania území, ktoré sú dnes bez napojenia na rozvody zemného plynu a zhodnotiť predpokladané nároky na nárast potreby zemného plynu,
- v prípade potreby navrhnuť potrebné úpravy existujúcich vedení a zariadení plynofikačnej siete.

Telekomunikácie

- v riešení vytvoriť predpoklady pre plnohodnotné pokrytie nárokov na telekomunikačné a dátové služby na celom území obce.

K. POŽIADAVKY NA OCHRANU PRÍRODY A TVORBU KRAJINY, KULTÚRNEHO DEDIČSTVA, NA OCHRANU PRÍRODNÝCH ZDROJOV, LOŽÍSK NERASTOV A VŠETKÝCH ĎALŠÍCH CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ A ICH OCHRANNÝCH PÁSEM VRÁTANE POŽIADAVIEK NA ZABEZPEČENIE EKOLOGICKEJ STABILITY ÚZEMIA

K.1. OCHRANA PRÍRODY A TVORBA KRAJINY

PRI RIEŠENÍ UPLATNIŤ NASLEDOVNÉ ZÁSADY:

- v územnom pláne premietnuť a rešpektovať chránené územia prírody, ako aj iné biologicky a esteticky významné územia a prvky z hľadiska biodiverzity a stability krajiny,
- v územnom pláne zohľadniť požiadavky tvorby územného systému ekologickej stability regionálnej úrovne v zmysle ÚPN-R v znení zmien a doplnkov,
- v územnom pláne zohľadniť požiadavky tvorby územného systému ekologickej stability miestnej úrovne, rešpektovať jeho vymedzené prvky, vrátane navrhovaných ekostabilizačných opatrení, v zmysle Krajinnoekologického plánu spracovaného v rámci prieskumov a rozborov ÚPN, prípadne ostatných dostupných podkladov,
- vytvoriť predpoklady pre zachovanie poľnohospodárskej produkcie vo vzťahu ku klimatickým zmenám, vrátane zavlažovania pôdy, ako aj pre odvádzanie prívalových dažďov,
- minimalizovať pri územnom rozvoji možné zábery poľnohospodárskej a lesnej pôdy,
- rešpektovať a zachovať vodné plochy, sieť vodných tokov a vodohospodársky významné plochy zabezpečujúce retenciu vôd v krajine.

K.2. KULTÚRNE DEDIČSTVO

Pri riešení koncepcie územného rozvoja obce Dvory nad Žitavou chápať ochranu a rozvoj kultúrneho dedičstva nielen z hľadiska ochrany pamiatok, ale aj v širšom zábere z hľadiska celkového kultúrno-historicko-spoločenského odkazu v rozsahu celého vývoja osídlenia, jeho charakteristických znakov a zachovania identity prostredia.

Kultúrne dedičstvo rešpektovať a ochraňovať predovšetkým prostredníctvom ochrany pamiatok (v zmysle ustanovení zákona č. 49/2002 o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov).

PRI RIEŠENÍ UPLATNIŤ NASLEDOVNÉ ZÁSADY

- rešpektovať národné kultúrne pamiatky, zapísané v ústrednom zozname pamiatkového fondu ministerstva kultúry SR,
- považovať neevidované prvky s kultúrno-historickými hodnotami ako súčasťou krajiny obce, keďže sú svedectvom histórie, dotvárajú krajinný ráz a kolorit územia.
- územnotechnickým opatreniami zabezpečiť významné kultúrne, historické aj kompozično – estetické postavenia plochy areálu Dvorskej kalvárie,
- zabezpečiť ochranu archeologických nálezov a prezentáciu lokalít a nálezov – z urbanistického aj kultúrno-historického hľadiska.

K.3. OCHRANA PRÍRODNÝCH ZDROJOV, LOŽÍSK NERASTOV A VŠETKÝCH ĎALŠÍCH CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ A ICH OCHRANNÝCH PÁSIEM

Pri spracovaní územného plánu obce je potrebné zohľadniť nasledujúce skutočnosti:

- Na území obce sa nachádzajú významne zdroje pitnej vody, pre ktoré sú vymedzené aj pásma hygienickej ochrany 1. a 2. stupňa,
- na území obce sa nenachádzajú ložiská vyhradených nerastov (nie sú určené chránené ložiskové územia ani dobývacie priestory),
- na území obce rovnako nie sú evidované územia ohrozené zosuvmi ani nie je určené prieskumné územie pre vyhradený nerast,
- v obci je evidovaných množstvo vrtov, hydrogeologických, ako aj hydroinžinierskych,
- v riešenom území na nachádza významný geotermálny vrt s označením FGDŽ – 1,
- do riešeného územia nezasahujú ochranné pásma minerálnych vôd.

L. POŽIADAVKY Z HĽADISKA OCHRANY TRÁS NADRADENÝCH SYSTÉMOV DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

V územnom pláne je potrebné rešpektovať existujúce trasy nadradených systémov dopravného a technického vybavenia vrátane ich ochranných pásiem vyplývajúcich z platných právnych predpisov.

V územnom pláne je potrebné vymedziť koridory pre trasy nadradených systémov dopravného a technického vybavenia navrhovaných v Územnom pláne regiónu Nitrianskeho kraja v znení zmien a doplnkov.

M. POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE NAJMÄ ZO ZÁUJMOV OBRANY ŠTÁTU, POŽIARNEJ OCHRANY, OCHRANY PRED POVODŇAMI, CIVILNEJ OCHRANY OBYVATEĽSTVA

Z hľadiska požiarnej ochrany zabezpečiť ochranu obyvateľstva rešpektovaním všetkých, mierke spracovania územného plánu zodpovedajúcich, relevantných požiadaviek a podmienok ochrany pred požiarmi a to najmä, návrhom komunikačného systému ciest, ktorý umožní rýchly prístup požiarnej techniky do všetkých častí sídla a návrhom napojenia územia na nevyhnutnú technickú infraštruktúru potrebnú pre zabezpečenie požiarnej ochrany.

Zájmy civilnej ochrany riešiť v súlade s platnými právnymi predpismi (zákon 444/2006 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v platnom znení a vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany.

V riešení ÚPN zohľadniť výsledky Analýzy územia okresu Nové Zámky z hľadiska vzniku možných mimoriadnych udalostí spracovanej odborom krízového riadenia Okresného úradu Nové Zámky.

Rešpektovať existujúce zariadenia a pripravované zámery v oblasti protipovodňovej ochrany.

N. POŽIADAVKY NA RIEŠENIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA OBCE S PRIHLIADNUTÍM NA HISTORICKÉ, KULTÚRNE, URBANISTICKÉ A PRÍRODNÉ PODMIENKY ÚZEMIA VRÁTANE POŽIADAVIEK NA STAVBY UŽÍVANÉ OSOBAMI S OBMEDZENOU SCHOPNOSŤOU POHYBU

Priemet urbanistickej koncepcie do územia bude diferencovaný podľa jednotlivých charakteristík priestorov a ich urbanistických potenciálov. Navrhnuté riešenie má vytvoriť jednotný systém regulácie, ktorý umožní optimalizáciu funkčného využitia a priestorového usporiadania celej škály priestorov na území obce (v priestorovo stabilizovaných územiach, v priestoroch s nevhodne usporiadanou štruktúrou, či nevhodnou funkčnou náplňou, v priestoroch s nevyužitým potenciálom, najmä v polohe významných kompozičných osí a uzlov, v rozvojových územiach).

Dôraz treba klásť na dôsledné a efektívne využívanie disponibilných plôch s vysokou mierou územného potenciálu, daného najmä vzťahom k ťažiskovým verejným priestorom, k dopravným systémom a technickému vybaveniu územia. V jednotlivých typoch priestorov je potrebné zohľadňovať nasledovné princípy:

STABILIZOVANÉ ÚZEMIA

- zachovať účel využitia územia, keďže zodpovedá jeho optimálnemu využitiu. Vytvoriť predpoklady pre primerané zvýšenie intenzity využitia územia formou dostavby prieluk, nadstavbami a dostavbami, pri zachovaní charakteru zástavby,
- vhodné je umožniť výstavbu objektov, ktoré by vylepšili kvalitatívne charakteristiky prostredia – priestorové, kompozičné, prípadne pozitívne zvýšili polyfunkčnosť (vytvorenie nových pracovných príležitostí a zlepšenie dostupnosti občianskej vybavenosti v území a pod.),

- územie a plochy, ktoré majú ustálenú funkčnú aj priestorovú podobu je potrebné stabilizovať, keďže tvoria kostru urbanistickej štruktúry,
- v stabilizovaných urbanistických štruktúrach, ktoré sú z hľadiska kompozície reprezentované ucelenými územnými časťami, podporovať dotváranie a stabilizovanie charakteristického obrazu týchto častí a nepripustiť nevhodnými zásahmi ich výtvarno - architektonickú znehodnotenie a funkčné znejasnenie,
- rešpektovať v území zeleň historických cintorínov.

ROZVOJOVÉ ÚZEMIA

- formovať nové urbanistické hodnoty s dôrazom na kompozičnú a priestorovú nadväznosť na okolitú štruktúru,
- rešpektovať danosti územia a maximálne využiť jeho prirodzený potenciál,
- koordinovať výstavbu objektov s cieľom vytvorenia urbanistických väzieb na okolité územia,
- zabezpečiť potrebnú úroveň dopravnej a technickej infraštruktúry, ako základný predpoklad rozvoja územia,

PRIESTORY S NEVYUŽITÝM POTENCIÁLOM

- v územiach s nízkou intenzitou využitia je potrebné vytvoriť predpoklady pre ich prestavbu s cieľom efektívnejšieho využívania a výraznejšieho zapojenia do priestorovej štruktúry obce,
- zabezpečiť potrebnú úroveň dopravnej a technickej infraštruktúry, ktorá by stimulovala ich rozvoj,

PRI RIEŠENÍ UPLATNIŤ NASLEDOVNÉ ZÁSADY

- z dnes platného ÚPN obce v znení jeho zmien a doplnkov, zohľadniť zámery, ktorých realizácia nie je v rozpore s novými požiadavkami na funkčný obsah, priestorové usporiadanie územia mesta a jeho územno-technické zabezpečenie pri súčasnom akceptovaní požiadaviek na ekologicky únosné prostredie a trvalo udržateľný život,
- premietnuť do návrhu zámery, s ktorých realizáciou sa už začalo, prípadne je pre ne vydané právoplatné povolenie,
- v územiach s nízkou intenzitou využitia, prípadne s neusporiadanou štruktúrou alebo nevhodnou funkčnou náplňou vytvoriť predpoklady pre ich prestavbu s cieľom efektívnejšieho využívania a výraznejšieho zapojenia do priestorovej štruktúry obce,
- v riešení vytvoriť predpoklady pre rozvoj verejných priestorov obce a ich vzájomné väzby,
- podporovať výstavbu cyklistických a turistických trás a náučných chodníkov,
- návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia jednotlivých mestských blokov vyjadriť formou stanovenia regulatívov využitia územia,
- podporovať aktivity viazané na ekologické a udržateľné využívanie kvalitnej poľnohospodárskej pôdy,

- podporovať činnosti primárneho sektora hospodárstva, najmä ovocinárstvo, vinohradníctvo a vinárstvo, ako aj chov hospodárskych zvierat,
- umožniť transformáciu nevyužívaných areálov, dvorov a majerov na nové funkcie,
- nenavrhovať rozsiahle zábery viníc a ovocných sádov na stavebné účely,
- racionálne využívať vodné plochy pre rekreáciu v prírodnom prostredí,
- v riešení rešpektovať ustanovenia Vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie,
- navrhnuť rozšírenie hranice zastavaného územia obce,
- stanoviť požiadavky na adaptáciu sídelného prostredia na klimatickú zmenu.

O. POŽIADAVKY NA RIEŠENIE BÝVANIA, OBČIANSKEHO VYBAVENIA, SOCIÁLNEJ INFRAŠTRUKTÚRY A VÝROBY

O.1. BÝVANIE

Z hľadiska sídelného prostredia je obec tvorená predovšetkým individuálnym bývaním v rodinných domoch. I keď plochy bývania tvoria je len 1,5 % z plochy celej obce, predstavujú rozhodujúci faktor funkčno priestorovej organizácie obce. Prevažujú samostatne stojace rodinné domy, ktorým v niektorých polohách sekunduje aj radová výstavba. Typologicky sú zastúpené pôvodné vidiecke až roľnícke budovy, ktoré postupom času dopĺňajú, až nahrádzajú novostavby.

Základným cieľom v rozvoji bývania je vytváranie dostatočnej ponuky bývania z hľadiska rozsahu, veľkostnej, polohovej a kvalitatívnej charakteristiky bytov, a tým vytvárania podmienok pre všetky sociálne skupiny obyvateľstva.

PRE ROZVOJI UPLATNIŤ NASLEDOVNÉ ZÁSADY

- kvantifikovať predpokladané požiadavky na potrebu bytov, navrhnuť štruktúru funkčných plôch zodpovedajúcu jednotlivým formám bytovej výstavby,
- vychádzať pri formulovaní cieľov rozvoja kvantitatívnej úrovne bývania z aktuálnej koncepcie štátnej bytovej politiky,
- zohľadniť polohu obce, a tým aj funkčno – štrukturálnu úlohu Dvorov nad Žitavou v prímestskom prostredí okresného mesta Nové Zámky,
- v návrhu koncepcie rozvoja bývania a bytovej výstavby zohľadňovať predovšetkým tieto trendy:
 - zvyšovanie záujmu o bývanie v rodinných domoch,
 - zvyšovanie štandardu obytnej plochy pripadajúcej na 1 obyvateľa,
 - potrebu bytov pre sociálne slabšie skupiny obyvateľstva a byty malometrážne a penziónového typu pre najstarších občanov,
 - možnosti rozšírenia bytového fondu formou nadstavieb podkrovných bytov v bytových domoch v rámci obnovy a rekonštrukcie existujúceho bytového fondu,

- v návrhu urbanistickej koncepcie využitia územia a funkčného a priestorového usporiadania uvažovať s rozvojom bytového fondu podľa spracovaných variantov demografického vývoja obce,
- vychádzať pri riešení z predpokladu poklesu obložnosti bytov a zohľadnenia prirodzeného odpadu bytového fondu,
- vytvoriť predpoklady pre zabezpečenie kvality obytného prostredia v zmysle platných právnych predpisov a STN.

O.2. OBČIANSKA VYBAVENOSŤ

Občianska vybavenosť je tvorená plochami vybavenosti komunálneho, resp. verejnoprospešného charakteru a plochami komerčnej vybavenosti a služieb. Dominujú najmä plochy školstva a vzdelávania a tiež športu. Komunálna vybavenosť je lokalizovaná najmä v centrálnej polohe obce, kde sú umiestnené úrady, pošta, zdravotné stredisko a múzeum, a juhovýchodne aj zariadenie policajného zboru. Komerčné služby sú prirodzene rozmiestnené po celom území obce. Tvoria ju potraviny, krčmičky, ako aj podomový predaj rôznych výrobkov. Do tejto kategórie zaraďujeme aj funkcie malo a veľko obchodu, ako aj administratívne budovy s kancelárskymi miestami.

Cieľom riešenia ÚPN obce Dvory nad Žitavou je vytvorenie podmienok pre naplnenie potrieb obyvateľov vo všetkých funkčných zložkách sociálnej infraštruktúry a komerčnej vybavenosti zodpovedajúcich významu obce. Územný rozvoj usmerniť tak, aby boli plne zabezpečené nároky a potreby bývajúcich obyvateľov v celej škále a pre všetky vekové kategórie občanov s vytvorením podmienok pre príťažlivé humánne a životné prostredie. Pre podnikateľskú sféru vytvoriť územno-priestorové predpoklady pre etablovanie sa v riešenom území, ktorej prínosom bude rozvoj nových pracovných príležitostí.

V súlade s celkovými koncepčnými zámermi je potrebné v oblasti občianskej vybavenosti uvažovať so zariadeniami vybavenosti zodpovedajúcej postaveniu obce v území.

PRI RIEŠENÍ UPLATNIŤ NASLEDOVNÉ ZÁSADY

- rozvoj polyfunkčných plôch orientovať:
 - do polohy centra obce, kde by sa mala koncentrovať predovšetkým vyššia a špecifická obecná a mikroregionálna vybavenosť,
 - na hlavné mestské kompozičné osi,
 - do lokálnych centier jednotlivých častí obce,
- monofunkčné areály:
 - školstvo (predškolské zariadenia, základné školy, stredné školy, špeciálne školy) rozvíjať v súčasných založených centrách,
 - vytvoriť predpoklady pre rozvoj a intenzifikáciu zariadení pre zdravotníctvo a sociálnu starostlivosť,
 - doplniť menšie kultúrno-spoločenské zariadenia v obytnom území,
 - športovo-rekreačné aktivity rozvíjať v rámci existujúcich areálov, ako i v pripravovaných rozvojových lokalitách,
 - pri geotermálnom vrte rezervovať plochu primárne pre aktivity vodných športov a realizáciu aquaparku,
- Občiansku vybavenosť sledovať v dvoch rovinách, ktoré predstavujú:

- verejnú vybavenosť, ktorá predstavuje tie aktivity, ktoré zabezpečujú potreby obyvateľov mesta a v zariadeniach nadmestského významu aj obyvateľov širšieho zázemia,
- komerčnú vybavenosť.

ŠKOLSTVO

- preveriť dostatočnosť súčasných kapacít vo väzbe na navrhované riešenie,
- zariadenia rozvíjať primárne v súčasných založených centrách.

ZDRAVOTNÍCTVO A SOCIÁLNA STAROSTLIVOSŤ

- preveriť dostatočnosť súčasných kapacít vo väzbe na navrhované riešenie,
- vytvárať vhodné podmienky pre situovanie malých súkromných zdravotných zariadení, ktoré vznikajú v dôsledku odštatnenia sekundárnej zdravotnej starostlivosti,
- vytvoriť predpoklady pre rozvoj zariadení sociálnej starostlivosti (zariadení pre seniorov, domovov sociálnych služieb, doliečovacích zariadení, domova pre osamelých rodičov, denného stacionára), v súlade s aktuálnymi požiadavkami.

KULTÚRA

- vytvoriť predpoklady pre rozvoj existujúcich zariadení,
- vytvoriť predpoklady pre doplnenie menších kultúrno-spoločenských zariadení v nových obytných územiach,
- využiť potenciál pamiatkového stavebného fondu predovšetkým pre kultúrnu a spoločenskú vybavenosť.

VEREJNÁ ADMINISTRATÍVA A SPRÁVA

- navrhnuť v prípade potreby ďalších zariadení verejnej administratívy a správy ich lokalizáciu z hľadiska kritérií prístupu a dostupnosti.

KOMERČNÁ VYBAVENOSŤ

- vytvoriť podmienky pre rozvoj vybavenosti v súlade s vývojom potrieb obyvateľov a návštevníkov obce,
- podporovať vznik inovatívnych foriem služieb a aktívneho relaxu,
- vytvoriť predpoklady pre rozvoj turizmu,
- zabezpečiť podmienky pre zvyšovanie kvality poskytovaných služieb z hľadiska uspokojovania potrieb účastníkov cestovného ruchu,
- vytvoriť územnoplánovacie predpoklady pre rozvoj súkromného podnikania (ponuka disponibilných plôch, vybudovaná technická infraštruktúra, zabezpečenie dopravnej obsluhy)

O.3. VÝROBA A POĽNOHOSPODÁRSKA VÝROBA

Plochy hospodárskych aktivít majú prakticky rovnaké plošné zastúpenia ako plochy bývania. Hospodárske prevádzky sú však koncentrované do niekoľkých rozsiahlych

výrobné – skladové areály. Lokalizované sú najmä medzi železničnou stanicou a zastavaným územím obce, pozdĺž Veľkej Komárňanskej a Hlbokej. V krajine sa tiež nachádza niekoľko poľnohospodárskych dvorov alebo majerov.

Cieľom riešenia je urbanistickými a územnoplánovacími prostriedkami vytvoriť podmienky pre optimálny rozvoj hospodárskej základne pri efektívnom využití výrobných plôch a bez negatívneho dopadu na kultúrno-historické hodnoty, na obytné územie a súčasne tak vytvárať podmienky pre podporu rozvoja hospodárskej základne s cieľom posilnenia ekonomického potenciálu územia a vytvorenia pracovných príležitostí.

PRI RIEŠENÍ UPLATNIŤ NASLEDOVNÉ ZÁSADY

- vytvoriť podmienky pre ekologické, racionálne a udržateľné poľnohospodárstvo kvalitných orných pôd Podunajskej nížiny,
- podporovať činnosti a aktivity viazané na etablované ovocinárstvo, zeleninárstvo a vinohradníctvo,
- v riešení podporiť transformáciu nevyužívaných výrobné – obslužných areálov a starších poľnohospodárskych majerov na nové funkčné využitie,
- plochy výroby lokalizovať na južnom a juhozápadnom okraji zastavaného územia, pre výrobu a podnikateľské aktivity rezervovať plochy s minimálnymi, prípadne žiadnymi negatívnymi dosahmi na okolité prostredie,
- uprednostňovať transformáciu poškodených urbanizovaných území typu brownfield pred novovznikajúcimi plochami na ornej pôde,
- vytvoriť predpoklady pre rozvoj podnikateľských aktivít v založených areáloch a priemyselných zónach vo väzbe na areály medzi Veľkou Komárňanskou a Hlbokou cestou, resp. v nadväznosti na železničnú stanicu,
- s rozvojom priemyselnej výroby uvažovať primárne v podobe intenzifikácie a zefektívnenia využitia jestvujúcich výrobných areálov a priemyselných zón,
- navrhnúť vhodné dopravné napojenie územia s minimalizáciou dopadu na ostatné územie mesta,
- podporovať rozvoj podnikateľských aktivít v založených areáloch a priemyselných zónach,
- uvažovať s lokalizáciou drobných výrobných aktivít bez negatívneho dopadu na životné prostredie aj v rámci existujúceho obytného územia,
- v návrhu územného plánu stanoviť regulatívy funkčného využitia pre jednotlivé územné celky z hľadiska možností lokalizácie výrobných aktivít.

O.4. REKREÁCIA, ŠPORT, CESTOVNÝ RUCH A TURIZMUS

Z hľadiska cestovného ruchu (CR) je charakteristická krátkodobá rekreácia s celoročným využitím. Potenciál má v obci poznávaco - pútnický CR, kultúrny CR, vinársky CR a agroturizmus.

Obec má zriadené informačné centrum, ktoré sa nachádza na Hlavnom námestí 24, čo turistom veľmi dobre napomáha k orientácii, ako aj k získaniu cenných informácií či propagačných materiálov.

Za ťažisko turizmu možno považovať centrálnie umiestnený obecný park na Hlavnom námestí v okolí rím. kat. kostola, budovy fary a obecného múzea.

Najvýznamnejšie prvky poznávacieho turizmu sú kultúrohistorické hodnoty obce, ako aj ďalšie sakrálné hodnoty sôch, kaplniek, krížov a skulptúr integrované do štruktúry obce. Významný prvok tvorí najmä baroková Kalvária, nachádzajúca sa na západ od intravilánu obce, ktorá vytvára pútnické miesto lákajúce turistov zo Slovenska aj zahraničia.

V obci nachádza viacero rekreačných plôch prírodného charakteru, najmä v blízkosti štrkových jazierok. Jedná sa o miesta vhodné pre rybolov. Prírodný charakter rekreácia predstavuje aj areál zvernice pre športové a turistické poľovníctvo.

PRI RIEŠENÍ UPLATNIŤ NASLEDOVNÉ ZÁSADY

- vytvoriť podmienky pre ďalší rozvoj rekreačných území,
- funkčno-priestorový systém rekreácie založiť na posilnení existujúcich rekreačných a športových území,
- uvažovať s vybudovaním nového aquaparku pri jestvujúcom geotermálnom vrte ako s novým centrom cestovného ruchu obce,
- podporovať rozvoj cestovného ruchu vo väzbe na existujúce zariadenia,
- vytvoriť predpoklady pre revitalizáciu nevyužívaných areálov,
- intenzifikovať a valorizovať aktivity športu a rekreácie v rámci areálu futbalového štadióna, ako aj príľahlých plôch,
- vytvárať predpoklady pre koncentráciu športovo-rekreačných zariadení do väčších polyfunkčných areálov s cieľom zabezpečiť ich efektívnejšiu prevádzku, obsluhu i vyšší štandard poskytovaných služieb,
- pri návrhu rozvoja rekreačných území rešpektovať charakter krajiny, scenériu a krajinný obraz,
- zhodnotiť súčasný stav, vyjadriť potrebu výstavby nových zariadení športu a v prípade potreby navrhnuť ich lokalizáciu,
- športovo-rekreačné aktivity rozvíjať primárne v rámci existujúcich zariadení podporovať využitie športovísk v rámci školských areálov obyvateľmi príľahlých obytných území aj mimo prevádzky školských zariadení,
- vytvoriť predpoklady pre rozvoj zariadení športu v rámci nových rozvojových území.

O.5. ZELENĽ

Cieľom riešenia je vytvorenie funkčno-priestorového systému sídelnej a krajinej zelene.

V Dvoroch nad Žitavou dominujú z pohľadu sídelnej zelene súkromné plochy záhrad. Špecifikom obce je aj prítomnosť piatich cintorínov.

PRI RIEŠENÍ UPLATNIŤ NASLEDOVNÉ ZÁSADY

- navrhnuť podmienky využitia jednotlivých plôch zelene,
- pri návrhu krajinej zelene vychádzať najmä z Krajinnoekologického plánu mesta spracovaného v rámci prieskumov a rozborov ÚPN,

- vytvárať územnotechnické podmienky pre realizáciu ochrannej a izolačnej zelene výrobných, skladových a priemyselných areálov,
- revitalizovať plochy sídelnej zelene krajinárskymi úpravami,
- pripraviť podmienky pre adaptované sídelné prostredie na klimatickú zmenu,
- overiť možnosti vzniku nového lesoparku v kontaktnej polohe železničnej stanice,
- zachovať produktívne plochy ovocných sádov a vinogradov,
- v návrhu zelene zohľadniť požiadavky na realizáciu náhradnej výsadby formou návrhu nových plôch sídelnej zelene i revitalizáciou už existujúcich plôch sídelnej a krajinnej zelene.

O.6. ODPADOVÉ HOSPODÁRSTVO

PRI RIEŠENÍ UPLATNIŤ NASLEDOVNÉ ZÁSADY

- pri riešení problematiky odpadového hospodárstva vychádzať z platného programu odpadového hospodárstva,
- vytvoriť predpoklady pre efektívne nakladanie s odpadom na území obce,
- zohľadniť existenciu environmentálnych záťaží na území obce.

P. POŽIADAVKY Z HĽADISKA ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA, PRÍPADNE URČENIE POŽIADAVIEK NA HODNOTENIE PREDPOKLADANÝCH VPLYVOV NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

V koncepcii starostlivosti o životné prostredie je potrebné stanoviť zásady funkčného, hlavne hospodárskeho a rekreačného využívania územia vo vzťahu k ekologickej únosnosti územia, navrhnúť opatrenia na elimináciu, alebo obmedzenie stresových prvkov v krajine, navrhnúť opatrenia na zachovanie a obnovenie krajinnno-estetických hodnôt územia.

PRI RIEŠENÍ UPLATNIŤ NASLEDOVNÉ ZÁSADY

- zlepšiť štruktúru využitia územia návrhom plôch krajinnej a sídelnej zelene,

Ochrana ovzdušia

- negatívne vplyvy mobilných zdrojov znečisťovania ovzdušia zmierňovať a eliminovať presmerovaním dopravných koridorov mimo obytných zón,

Ochrana vôd

- považovať ochranu podzemných zásob pitnej vody za základný a strategický cieľ rozvoja obce, vrátane rešpektovania pásiem hygienickej ochrany 1. a 2. stupňa,
- rešpektovať vodohospodársky významné toky na území obce,
- navrhnúť spôsob nakladania so splaškovými odpadovými vodami na území obce s ich následným čistením v ČOV,

Ochrana pôd

- rešpektovať poľnohospodársku a lesnú pôdu ako faktor limitujúci urbanistický rozvoj,

- vytvoriť podmienky pre optimálne využívanie pôdy rešpektujúce požiadavku stabilizácie poľnohospodárskej krajiny,
- vytvoriť predpoklady pre elimináciu veternej erózie poľnohospodárskej pôdy.

Faktory negatívne ovplyvňujúce kvalitu životného prostredia

- rešpektovať ustanovenia Vyhlášky Ministerstva zdravotníctva SR č. 549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí,
- stanoviť požiadavky na zhodnotenie hlukovej záťaže územia a stanoviť požiadavky na spôsob jej eliminácie,
- rešpektovať ustanovenia zákona č.87/2018 Z.z. o radiačnej ochrane a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- rešpektovať ustanovenia zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Q. OSOBITNÉ POŽIADAVKY Z HĽADISKA OCHRANY POĽNOHOSPODÁRSKEJ A LESNEJ PÔDY

PRI RIEŠENÍ UPLATNIŤ NASLEDOVNÉ ZÁSADY:

- považovať úrodné poľnohospodárske pôdy Podunajskej nížiny ako jeden z kľúčových faktorov rozvoja, resp. ochrany krajiny,
- vzhľadom na nízky podiel lesov neznižovať výmeru lesných pozemkov, resp. ich podiel zvyšovať,
- v návrhu rešpektovať platné právne predpisy o ochrane poľnohospodárskej a lesnej pôdy najmä obmedzovaním záberov mimo vymedzených zastavaných území,
- navrhované zábery vyhodnotiť z hľadiska perspektívneho využitia poľnohospodárskej a lesnej pôdy na nepoľnohospodárske účely,
- zdôvodniť koncepciu využitia územia v kontexte s ustanoveniami zákona č. 57/2013 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa Zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy v znení neskorších predpisov a s ohľadom na špecifické požiadavky ochrany poľnohospodárskej pôdy, hodnotenia záberov poľnohospodárskej pôdy, zachovania celistvosti honov, systému existujúcich hydromeliórií a obhospodarovania pôdy,
- zohľadniť a rešpektovať poľnohospodársku pôdu ako nezastupiteľnú zložku životného prostredia a nenahraditeľný prírodný zdroj,
- zohľadniť a rešpektovať poľnohospodársku a lesnú pôdu ako faktor limitujúci urbanistický rozvoj a umiestňovanie investičných zámerov,
- funkčné využitie územia navrhovať tak, aby čo najmenej narušalo organizáciu PP a jej využitie,
- zohľadniť, že poľnohospodárska pôda popri produkčnej funkcii plní výraznú ekologickú a environmentálnu funkciu.

R. POŽIADAVKY NA RIEŠENIE VYMEDZENÝCH ČASTÍ ÚZEMIA OBCE, KTORÉ JE POTREBNÉ RIEŠIŤ ÚZEMNÝM PLÁNOM ZÓNY

V riešení ÚPN je potrebné vymedziť územia, pre ktoré bude potrebné následne po schválení ÚPN obce obstarat' územný plán zóny.

S. POŽIADAVKY NA URČENIE REGULATÍVOV PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

Požiadavky na reguláciu územného rozvoja obce Dvory nad Žitavou budú spracované v súlade s §13 zákona č. 50/1976 Zb. v platnom znení a §12 vyhlášky MŽP SR č. 55/2001.

Pre účely usmerňovania budúcej stavebnej činnosti, ako aj zachovania nezastavateľných častí obce, členiť súčasné zastavané územie, novonavrhované rozvojové plochy, ako aj prírodné časti krajiny, na regulačné bloky, ktoré predstavujú základnú jednotku pre stanovenie možností využitia územia, spolu so základnými funkčnými charakteristikami a priestorovými podmienkami nožnej zástavby.

V záujme identifikovateľnosti regulatífov budúceho využitia jednotlivých častí územia obce rozdeliť celé územie obce do blokov, z ktorých každý bude jednoznačne určený:

- hranicou bloku,
- druhom funkčného využitia, t.j. funkciou,
- podmienkami priestorového usporiadania

V regulatívoch druhov funkčného využitia stanoviť možnosti funkčného využitia a definovať spôsoby využitia pozemkov v členení na prípustné, obmedzené a zakázané funkčné využívanie plôch. Stanoviť tak rozsah činností, pre jednotlivé priestory tak, aby sa vytváralo hodnotné prostredie a vylúčilo znehodnocovanie obytného prostredia, prípadne zabránilo vzájomnému obmedzovaniu rozdielnym a konfliktným užívaním susediacich pozemkov.

Podmienky priestorového usporiadania navrhnuť v územnom pláne s podrobnosťou na blok tak, aby jej aplikáciou bolo možné usmerňovať výstavbu v súlade s požiadavkami na racionálne využitie územia a zároveň pri zachovaní kvalitatívnych charakteristík prostredia.

Intenzitu využitia územia regulovať stanovením:

- maximálnej výškovej hladiny pre zástavbu v bloku,
- podielom zastavaných plôch, ako určujúcim ukazovateľom pre maximálny rozsah plôch zastavaných budovami.

Pre upresnenie regulácie je možné osobitne formulovať špecifické regulatívy pre konkrétne jednotlivé bloky, ktoré budú stanovovať doplňujúce podmienky pre rozvoj, resp. chrániť hodnoty daného bloku do požadovanej podoby.

V územnoplánovacej dokumentácii je potrebné ďalej určiť zásady a regulatívy pre:

- usporiadanie verejného občianskeho, dopravného a technického vybavenia,
 - ochranu kultúrno-historických hodnôt a významných krajinných prvkov,
 - ochranu prírody a využívanie prírodných zdrojov,
- starostlivosť o životné prostredie a tvorbu krajiny, vrátane plôch zelene.

T. POŽIADAVKY NA VYMEDZENIE PLÔCH NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

V súlade s návrhom rozvoja funkčných zložiek obce navrhnúť a územne vymedziť verejnoprospešné stavby v súlade s platnými právnymi predpismi. Verejnoprospešné stavby je potrebné vymedziť v členení podľa ich funkčnej charakteristiky.

U. POŽIADAVKY NA ROZSAH A ÚPRAVU DOKUMENTÁCIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

Územný plán obce je potrebné spracovať v súlade s platnými právnymi predpismi – zákon č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení neskorších predpisov, a vyhlášky č.55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Požiadavky na varianty riešenia a postup spracovania

Koncept územného plánu bude spracovaný v dvoch variantoch. Varianty budú overovať riešenie územia na základe rozdielných demografických východísk a rozsahu nových rozvojových území pre rozvoj obce.

Návrh územného plánu bude spracovaný invariantne na základe výsledkov prerokovania konceptu a súborného stanoviska.

Na základe vyhodnotenia pripomienok z prerokovania návrhu bude spracovaný upravený návrh územného plánu obce, ktorý bude po preskúmaní podľa §25 stavebného zákona predložený na schválenie obecnému zastupiteľstvu.

ÚPN obce Dvory nad Žitavou bude spracovaný pre riešené územie, ktorým je administratívno-správne územie obce.

Rozsah a obsah textovej a grafickej časti bude spracovaný v súlade s §12 vyhlášky č. 55/2001.

U.1. ČLENENIE TEXTOVEJ ČASTI

Textová časť bude spracovaná v členení:

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

- Hlavné ciele riešenia a problémy
- Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu obce
- Súlad riešenia územia so zadaním a so súborným stanoviskom z prerokovania konceptu (vo fáze návrhu)

RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

- Vymedzenie riešeného územia
- Vázby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu
- Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce

- Riešenie záujmového územia a širšie vzťahy dokumentujúce začlenenie obce do systému osídlenia
- Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania
- Návrh funkčného využitia územia obce
- Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie
- Vymedzenie zastavaného územia obce
- Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území
- Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami
- Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení
- Návrh verejného dopravného a technického vybavenia
- Koncepcia starostlivosti o životné prostredie
- Vymedzenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov
- Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu
- Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy a lesnej pôdy na nepoľnohospodárske účely
- Hodnotenie navrhovaného riešenia najmä z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územno-technických dôsledkov
- Návrh záväznej časti

DOPLŇUJÚCE ÚDAJE

DOKLADOVÁ ČASŤ (PRILOŽÍ SA K DOKUMENTÁCII PO SKONČENÍ PREROKOVANIA)

U.2. ČLENENIE GRAFICKEJ ČASTI

Grafická časť bude spracovaná v členení výkresov:

1. Výkres širších vzťahov
M 1:50 000
2. Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia s vyznačenou záväznou časťou riešenia a verejnoprospešnými stavbami
M 1:5 000
3. Výkres verejného dopravného vybavenia
M 1:10 000
4. Výkresy verejného technického vybavenia
M 1:10 000
5. Výkres ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov ÚSES
M 1:10 000

6. Výkres perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy a lesnej pôdy na nepoľnohospodárske účely
M 1:10 000

**Územný plán obce Dvory nad Žitavou
Návrh Zadania**

**AUREX spol. s r.o.
01/2020**