

DVORY NAD ŽITAVOU

II. ÚZEMNÉ A HOSPODÁRSKE ZÁSADY

DOPLNOK č.1 -03/2002

Výkonný riaditeľ a.s. : Ing. arch. Ján VALEK
Vedúci úlohy: Ing.arch.M.BORGUĽA,CSc.

ÚHZ-DOPLNOK č.1

V návaznosti na ÚHZ pre ÚPN obce Dvory nad Žitavou, ktoré boli schválené Obecným zastupiteľstvom Dvory nad Žitavou, dňa 05.03.1998, č.uzn.20/50311998, na základe nových potrieb obce a požiadavky obstarávateľa dopĺňame ÚHZ v časti 10.1.+10.3.:

10.1. BÝVANIE

Okrem IBV vytvoriť podmienky aj pre málopodlažnú formu zástavby (2x6b.j. ul.Tyršova) + rezerva

10.3. VÝROBA

Vytvoriť podmienky pre realizáciu areálu COOLPART pri západnom vstupe do obce.

Ostatné časti ÚHZ zostávajú v platnosti v pôvodnom rozsahu.

Ing.arch.M.Borguľa

V Nitre 25.03.2002

OBSAH

1. Dôvody obstarania územného plánu a ciele, ktoré sa majú dosiahnuť.....	3
2. Predbežné vymedzenie riešeného územia.....	4
3. Význam a funkcia sídelného útvaru, vzťah k vyššej územnej jednotke.....	5
4. Základné demografické údaje.....	6
5. Požiadavky na ochranu a tvorbu životného prostredia a na systémy ekologickej stability.....	7
6. Požiadavky z hľadiska ochrany pôdneho fondu, ložísk nerastov, kultúrnych pamiatok, záujmov civilnej obrany požiarnej ochrany, obrany štátu a trás nadradených systémov dopravného a technického vybavenia.....	8
7. Osobitné požiadavky a podmienky pre riešenie prestavby SÚ a využitie plôch...11	
8. Základné charakteristiky rozvoja dopravy a koncepcie technického vybavenia včítane nakladania s odpadmi.....	12
9. Osobitné požiadavky a podmienky pre urbanistickú kompozíciu sídelného útvaru.....	15
10. Požiadavky na čiastkové územno - technické riešenie jednotlivých zón a ich plôch, včítane vymedzenia plôch pre verejnoprospešné stavby.....	16
10.1. Bývanie.....	17
10.2. Občianska vybavenosť.....	18
10.3. Výroba.....	20
10.4. Zeleň, rekreácia, šport.....	21
10.5. Doprava a technická infraštruktúra.....	23
11. Požiadavky a podmienky z hľadiska dodržiavania ochranných pásiem.....	24
12. Požiadavky a podmienky celkového riešenia a požiadavky na úpravu a rozsah dokumentácie, konceptu riešenia a návrhu ÚPN SÚ.....	25

1. DÔVODY OBSTARANIA ÚZEMNÉHO PLÁNU A CIELE, KTORÉ SA MAJÚ DOSIAHNUŤ.

Obstarávateľom územného plánu je Obec Dvory nad Žitavou .

Objednávkou zo dňa 24.1.1997.

U spracovateľa STAVOPROJEKT Nitra a.s. dostalo zák. č. 009/97.

Základný podklad pre vypracovanie nového územného plánu - konceptu riešenia, tvoria nasledovné dokumenty :

- mapový podklad M - 1 : 5 000
- prieskumy a rozbory SÚ
- schválené územno - hospodárske zásady pre ÚPN - SÚ
- písomné vyjadrenia zainteresovaných orgánov a organizácií.

Obec Dvory nad Žitavou mala spracovanú územno plánovaciu dokumentáciu 1983 , ktorá je t.č. už prekonaná. Nová územnoplánovacia dokumentácia má vytvoriť podklady pre komplexný rozvoj organizmu sídelného útvaru vo všetkých jeho zložkách, so zachovaním vlastnej identity, preto je potrebné:

- zistiť predpoklady pre realizáciu novej individuálnej bytovej výstavby v rámci hranice, resp. mimo hranice zastavaného územia
- navrhnuť nové plochy pre bývanie
- navrhnuť funkčne nevyhovujúce plochy na zmenu funkcie a odstrániť všetky konfliktné situácie vo sfére bývania, dopravy, priemyslu, poľnohospodárstva, výroby
- zistiť potrebu a navrhnuť riešenie novej občianskej vybavenosti, resp. potrebu
- výrobných zariadení a služieb, ako i technickej vybavenosti
- do novej ÚPD zahrnúť aj určujúce podmienky pre dobudovanie centrálnej časti obce
- usporiadať základnú kostru zelene so skvalitnením súčasných plôch zelene
- navrhnuť plochy pre šport a rekreáciu.

2. PREDBEŽNÉ VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Obec Dvory nad Žitavou leží v Podunajskej nížine na ľavom brehu rieky Žitavy, 8,0 km východne od okresného mesta - Nových Zámkov, na križovatke štátnej cesty I/75 Nové Zámky - Lučenec a II/511 Komárno - Vráble.

Riešené územie ÚPN-SÚ je vymedzené hranicami zastavaného územia obce Dvory nad Žitavou. Hranica zastavaného územia ku dňu 1.1.1990 bola prevzatá na Okresnom úrade - odbor katastrálny a je zakreslená v situácii M - 1:5000.

Po celom obvode intravilánu sa nachádza poľnohospodársky pôdny fond. Na južnej strane sa dotýka obce železničná trať Nové Zámky - Štúrovo.

Katastrálne územie má rozlohu 6 385 ha. Stred obce sa nachádza v nadmorskej výške 122 m n.m., vchotári sa pohybuje nadmorská výška od 119 - 146 m n.m.. Obec hraničí skatastrom Nové Zámky, Bešeňov, Branovo, Semerovo, Dubník a okresom Komárno - Bajč, Pribeta.

3. VÝZNAM A FUNKCIA SÍDELNÉHO ÚTVARU, VZŤAH K VYŠŠEJ ÚZEMNEJ JEDNOTKE

Podľa pôvodného Projektu urbanizácie Slovenska bol okres Nové Zámky súčasťou Dolnonitrianskej sídelno - regionálnej aglomerácie, kde jadro SRA tvorili Nové Zámky spridruženým sídelným centrom - Komárnom.

Podľa " Koncepcie územného rozvoja Slovenska" /KÚRS/ - prerokovanej Vládou SR v roku 1994 - tvorba sídelných štruktúr je založená na princípe vytvárania územných ťažísk osídlenia a na princípe sídelných rozvojových osí.

Na južnom Slovensku vo vzťahu k danému regionu sa vytvára ťažisko osídlenia celoštátneho významu - Nové Zámky, s doplňujúcim centrom Šurany, Štúrovo a Komárno (ležiace mimo hranice okresu). Nové Zámky sú napojené cez hlavnú sídelnú rozvojovú os vedenú Ponitím - na ďalšie centrum osídlenia celoštátneho významu - na Nitru. Vedľajšia sídelná rozvojová os prechádza pozdĺž Žitavy a Hrona. Z hospodárskeho hľadiska prevažuje poľnohospodárska výroba (orná pôda, vinice, sady) s nadväzujúcim potravinárskym priemyslom, priemyselná výroba je sústredená do centier - N.Zámky, Šurany a štúrovo.

Ťažiská osídlenia regionálneho významu sú sídelnými priestorovými ťažiskami, ktoré sústreďujú všetky aktivity nadregionálneho charakteru a vyznačujú sa intenzívnymi sídelnými väzbami medzi jednotlivými centrami osídlenia a príslušnými obcami v ich zázemí.

Podľa schválenej štruktúry osídlenia je sídelný útvar Dvory nad Žitavou kategorizovaný ako - vidiecky priestor - samostatná obec - sídlo miestneho významu. Dvory nad Žitavou patria medzi väčšie obce okresu a majú vytvorené predpoklady pre dobudovanie a zaradenie obce medzi centrá vidieckeho osídlenia. Z hľadiska územno správneho členenia patria Dvory nad Žitavou do okresu Nové Zámky a do Nitrianskeho kraja.

Podľa výsledkov posledného sčítania ľudu, domov a bytov k 3.3.1991 sú základné údaje za obec nasledovné :

počet obyvateľov	5 143
počet domov	1 591+141 neobýv. + 1 rekr.
počet bytov	1 645+142 neobýv.
rozloha katastrálneho územia	6 385 ha
hustota obyvateľstva na ha	0,805

Počet obyvateľov ku dňu 31.12.1994 - 5 142

1995 - 5 135

1996 - 5 181, čo dokazuje, že po stabilizovaní situácie dochádza k postupnému nárastu počtu obyvateľov obce.

4. ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ ÚDAJE

Pripravovaná územnoplánovacia dokumentácia pre sídlo Dvory nad Žitavou musí rešpektovať:

- súčasný stav počtu obyvateľov
- predpokladaný vývoj obyvateľstva SÚ

Nakoľko t.č. nie sú k dispozícii žiadne plánovacie predpoklady - platné číselné údaje nárastu (vývoja) - pôjde nám prioritne o vytvorenie optimálnej a adaptabilnej urbanistickej štruktúry, ktorá dokáže reagovať na nové investičné požiadavky. Vychádzajúc z retrospektívneho vývoja obyvateľstva obce je predpoklad dočasného zotrvania na terajšom počte obyvateľstva, následne je však potrebné počítať s nárastom počtu obyvateľstva.

Po vzájomnej konzultácii s Obecným úradom doporučujeme nasledovný predpoklad :

rok	1991	1994	1995	1996	2000	2010
SÚ Dvory n/Ž .	5143	5142	5135	5181	5297	5657
+3%	154					
+7%	360	} 514				
	5657 obyv.					

5. POŽIADAVKY NA OCHRANU A TVORBU ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA A NA ÚZEMNÉ SYSTÉMY EKOLOGICKEJ STABILITY

Lokality chránenej prírody sú jedným z najdôležitejších ukazovateľov kvality životného prostredia a základným podkladom územného systému ekologickej stability krajiny.

Uznesením Vlády SR zo dňa 27.4.1992 bol schválený "Generel nadregionálneho ÚSES SR", ktorým bol daný základ pre stratégiu ochrany ekologickej stability, biodiverzity a genofondu SR. Tento dokument tvorí podklad pre spracovanie R ÚSES okresu. Na území okresu Nové Zámky boli vyčlenené tri biocentrá a prechádzajú ním trasy niekoľkých biokoridorov. Pre okres Nové Zámky je spracovaný Regionálny územný systém ekologickej stability, má 2 časti - reálny stav a návrhový stav.

Vnadväznosti na R-ÚSES reálny stav k.ú. Dvory nad Žitavou zhrádiska faktorov

ovplyvňujúcich životné prostredie je stav nasledovný :

- západne od obce prechádza v smere sever - juh vodný tok regulovanej Žitavy s priľahlými porastovými plochami
- na severnom okraji obce sa do Žitavy vlieva Branovský potok
- južným okrajom obce preteká Mikulášsky, Dvorský a Turecký kanál
- JZ od obce je odvodňovací kanál
- v k.ú. obce sa nachádza viacero vodných plôch (štrkoviská a rybníky)
- v k.ú. obce sa nachádza 208,71 ha lesmi porastenej pôdy

V katastrálnom území obce sa nachádzajú nasledovné záujmové lokality štátnej ochrany prírody: - 45 - Bágroviská

- 72 - Piesková duna s kalváriou
- 73 - Pieskový presyp a porasty pri Dn/Ž
- 74 - Vodná nádrž N.Diel
- 75 - Storomy pri Tureckom násype
- 76 - Prameň pri Rozkošnom
- GENOFONDOVO VÝZNAMNÉ LOKALITY
- 75 - Stromy pri Tureckom násype (c-kat) -e-

Na území k.ú. Dvory nad Žitavou sa nachádza -REGIONÁLNY BOKORIDOR (10) rieka ŽITAVA (Michal n/Ž - Dvory n/Ž.). Biokoridor spája karpatskú oblasť na severe a panónsku na juhu. Pozdĺž biokoridoru migruje najmä živočíšstvo. Je žiadúce zvýšiť počet malých ekostabilizujúcich prvkov.

V rámci spracovania ÚPN SÚ je žiadúce brať do úvahy závery vyplývajúce zo spracovaného "Regionálneho územného systému ekologickej stability okresu Nové Zámky". Nakoľko RÚSES tvorí jeden z podkladov pre spracovanie ÚPN-SÚ, mapu návrhového stavu RÚSES bude potrebné konfrontovať s projektom pozemkových úprav ako i s návrhom ÚPN-SÚ obce a až podľa takto získaného materiálu postaviť stratégiu realizácie celoplošného pôsobenia ÚSES v danom území.

6. POŽIADAVKY Z HĽADISKA OCHRANY PÔDNEHO FONDU, LOŽÍSK NERASTOV, KULT. PAMIATOK, ZÁUJMOV CIVILNEJ OBRANY, POŽIARNEJ OCHRANY, OBRANY ŠTÁTU A TRÁS NADRADENÝCH SYSTÉMOV DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA

a/ Poľnohospodársky pôdny fond je nenahraditeľnou zložkou životného prostredia a nenahraditeľným prírodným zdrojom. Každý je povinný chrániť jeho prirodzené funkcie a vyhnúť sa konaniu, ktoré by viedlo k jeho zhoršeniu.

Ochranu poľnohospodárskeho fondu zabezpečuje zákon č. 307 / 1992 Zb.

b/ Nerastné ložiská - v rámci katastrálneho územia sa nachádzajú nevyhradené ložiská štrkopieskov, predstavujú miestne surovinové zdroje.

c/ Kultúrne pamiatky - Slovenský štátny ústav pamiatkovej starostlivosti a ochrany prírody v Bratislave eviduje na území obce Dvory nad Žitavou nasledovné kultúrne a historické pamiatky zapísané v ÚZKP .

Objekty pamiatkového záujmu :

KALVARIA

1. Kaplnka r.k. sv. Martina
2. Zvonica
3. Kríž kamenný
4. Plastika - Immaculata
5. Schodisko s plastikami
6. Kaplnka krížovej cesty - Kristus a Pilát
7. - Kladenie kríža
8. - 1.pád pod krížom
9. - Stretnutie s Máriou
10. - 2. pád pod krížom
11. - Kristus, Veroni
12. - 3. pád pod krížom
13. - Plačúce ženy
14. - Nesenie kríža
15. - Vyzliekanie Krista
16. - Pr íbijanie na kríž
17. - Ukrižovanie
18. - Snímanie z kríža
19. - Ukladanie do hrobu
20. Kostol r.k. Sv. Vojtecha - zachovať ochranné pásmo dl'a vyznačenia

Objekty pamiatkového záujmu:

- Kostol ev.a.v. postavený v r.1880
- Prícestná socha neogotická postavená v r. 1880
- Súsošie najsv. Trojice z konca 18. stor.
- Socha Sv. Floriána z r. 1856, kamenná ľudová plastika

d/ Archeologické nálezy - SAV Nitra eviduje v katastrálnom území obce tieto archeologické lokality:

1. Udvardi majer - sídlisko z neolitu, eneolitu, doby laténskej a stredoveku(9 - 13.stor.)

2. Paškolum - sídl. z obd. halštatu, laténu a neolitu
3. Stavba sila pri žel.st. - sídl. z doby halštatskej
4. Ternyíri duló - pohrebisko z 10. stor.
5. Vyvýšenina poblíž Ternyíri duló - sídl. z 10. - 12. stor.
6. Ul. P.Jilemnického, sídl. z doby rímskej
7. Komáromi duló- sídl. z odb. neolitu a eneolitu, pohrebisko z doby bronzovej starej
8. Kóta 119,5 - sídl. z doby laténskej
9. Dom č.984 - nález kostrového hrobu z obd. neolitu
10. Kalvária - stredoveké stavebné pamiatka
11. Kóta 119,5 - pohrebisko z obd. sťahovania národov
12. Turecký násyp - mohyla z doby halštatskej
13. Pieskovisko - staromaďarské pohrebisko
14. Gyorokkhomloka - sídlisko z odb. neolitu
15. Sídlisko z obd. neolitu - k. badenská

Z uvedeného množstva archeologických lokalít vidno, že záujmové územie bolo intenzívne osídlené v praveku i včasnej dobe dejinnej. V návrhu ÚPN SÚ je potrebné akceptovať uvedené lokality a prisúdiť im adekvátny význam v ďalšom vývoji obce. Zároveň je žiadúce prejednávať PD jednotlivých aktivít v obci s Archeologickým ústavom SAV Nitra.

- e/ Útvar civilnej obrany v Nových Zámkoch nemá v rámci sídelného útvaru Dvory nad Žitavou osobitné požiadavky na dvojúčelové zvláštne stavby z hľadiska civilnej obrany, požaduje však pri ÚPN-SÚ spracovať "Samostatnú doložku CO". Jedná sa o samostatnú dokumentáciu, ktorá môže byť spracovaná na základe samostatnej objednávky.
- f/ Z hľadiska požiarnej ochrany dá sa konštatovať, že obec nemá vlastný požiarny zbor, ani požiarnu techniku. Obec patrí z hľadiska požiarneho zabezpečenia do obvodu Nové Zámky. Nie sú nároky na vybudovanie požiarnej zbrojnice v obci.
- g/ Obrana štátu - nie sú kladené žiadne osobitné požiadavky z hľadiska rozvoja sídelného útvaru Dvory nad Žitavou.
- h/ Akceptovať požiadavky Slovenskej správy ciest a Železníc Slovenskej republiky v prípade požiadaviek na rozvoj dopravných zariadení. Jedná sa hlavne o zabezpečenie územnej rezervy pre možnosť - "prekládka št. cesty I/75 Bratislava - Lučenec" .
- i/ V rámci katastrálneho územia rešpektovať ochranné pásma nadradených líniových stavieb - produktovodu, ropovodu, VT plynovodu, i jestvujúcich vodných zdrojov a rozvodov VN a DK, ako i štátnych ciest a žel. trate.

7. OSOBITNÉ POŽIADAVKY A PODMIENKY PRE RIEŠENIE PRESTAVBY SÍDELNÉHO ÚTVARU A VYUŽITIE PLÔCH

- rešpektovať hranicu katastrálneho územia obce
- rešpektovať hranicu zastavaného územia k 1.1.1990
- dokompletovať jednotlivé funkčné zóny SÚ
- výstavbu realizovať v stavebných prelukách, medzerách, nezastavaných územiach, predovšetkým vnútri hranice zastavaného územia. Rozšírenie hranice realizovať len v min. rozsahu, pritom však tak, aby bol zabezpečený požadovaný rozvoj obce.
- doplniť chýbajúce zariadenia občianskej vybavenosti a vytvoriť obslužné centrum sídla
- v súlade s demografickými údajmi doplniť obytnú zónu
- navrhnuť a zásadne riešiť prestavbu schátratej časti SÚ
- doplniť chýbajúce športové plochy a plochy pre rekreáciu
- doriešiť vzťah výroby k obytnému územiu SÚ
- dotvoriť SÚ plochami verejnej zelene
- navrhnuť opatrenia na ochranu kultúrnych pamiatok
- rešpektovať ochranné hygienické pásma
- rešpektovať všetky predpisy a zákon o ochrane PPF
- využívať prípustnými funkciami aj územia SÚ, ktoré spadajú do ochranných pásiem všetkých druhov
- navrhovať využitie územia tak, aby jednotlivé funkčné zóny boli vzájomne usporiadané bez negatívnych vplyvov jednej na druhú
- stanoviť základné podmienky na umiestnenie drobných výrobných prevádzok v dotyku s obytnou zónou obce
- stanoviť podmienky na umiestnenie drobných podnikov v intraviláne obce a podmienky pre existenciu hospodárskeho dvora PD v dotyku s intravilánom obce
- stanoviť zásady pre separovaný zber odpadu
- optimalizovať a minimalizovať dopravu medzi funkčnými zónami, dbať o vytvorenie bezkolíznych dopravných vzťahov
- komplexne riešiť technické vybavenie sídelného útvaru, navrhnuť vyhovujúcu likvidáciu odpadových a splaškových vôd z obce.

8. ZÁKLADNÉ CHARAKTERISTIKY ROZVOJA DOPRAVY A KONCEPCIE TECHNICKÉHO VYBAVENIA VČÍTANE NAKLADANIA S ODPADMI

- **Doprava** - Pozornosť venovať šírkovému usporiadaniu komunikácií, dobudovaniu chodníkov a zástavkových pásov pre autobusy. Doriešiť sieť obslužných komunikácií, vrátane križovatiek a slepých ukončení. Hlavný dôraz venovať doriešeniu križovatiek vstrede obce a odstáneniu bodových závad . Navrhnuť prekládku št.cesty I/75 - Bratislava - Lučenec, ktorej prietah obcou tvorí t.č. líniovú závalu.
- **Zásobovanie pitnou vodou** - Sídelný útvar Dvory nad Žitavou má t.č. na 100 % vybudovanú verejnú celoobecnú vodovodnú sieť, ktorá je vspráve ZsVAKu OZ Nové Zámky. Zdrojom vody sú artézske studne HDŽ 3 a HDŽ 7 o výdatnosti 2x25 l/s. Voda zo studní je čerpaná do zemného vodojemu 2x250 m³ výtlačným potrubím vetvami "A" a "B" o DN 150, ktorých trasa vedie východne od intravilánu SÚ a končí tesne za tokom Žitavy, kde je situovaný areál vodných zdrojov. Tu je okrem vodojemu situovaná aj zosilovacia stanica vody ATS 25/65-12, ktorá prostredníctvom výtlačného potrubia vetvy "C" o DN 300, zásobuje SÚ pitnou vodou. Časť pitnej vody z uvedeného areálu sa dopravuje aj do vodovodnej siete Nové Zámky cez výtlačné potrubie DN 150. Pásmo hygienickej ochrany I. stupňa je 400 m². Iné vodné zdroje, ktoré sa nachádzajú v obci, sú z hľadiska zásobovania SÚ pitnou vodou nevýznamné, slúžia hlavne pre zásobovanie poľnohospodárskych podnikov. Je predpoklad, že jestvujúca vodovodná sieť zabezpečí dostatok pitnej vody i pre rozvojové zámery obce do r. 2010.
- **Odvádzanie a čistenie odpadových vôd** Vsúčasnom období nie je vobci vybudovaná celoobecná verejná kanalizačná sieť s príslušnou ČOV. Odpadové vody sa t.č. zachytávajú do žúmp, ktoré sa postupne vyvážajú. Ochranné technické zariadenia pre odvádzanie dažďových povrchových vôd sú vybudované len na niektorých uliciach . Dažďové vody stekajúce z vyššie položených terénov širšieho okolia SÚ sú zachytávané systémom odvodňovacích priekop a týmito odvedené do miestneho kanála. Obec Dvory nad Žitavou má t.č. vypracovanú dokumentáciu na odkanalizovanie obce "Kanalizácia a ČOV Dvory nad Žitavou", podľa ktorej sa začalo tiež s realizáciou ČOV, prečerp. stanice a hlavnej prívodnej stoky o DN 600 medzi PS a ČOV a časť hlavného zberača k PS o DN 600 mm. OÚ má v pláne dobudovať zberač až po Novofrukt a tým by si zabezpečil možnosti pre bezproblémové odkanalizovanie celého územia SÚ. Recipientom pre vyčistené splaškové vody bude tok Žitavy. Celkový stav voblasti odkanalizovania je nevyhovujúci, danú situáciu je potrebné vÚPN - SÚ koncepcne doriešiť.
- **Zásobovanie elektrickou energiou** - Obec je v súčasnej dobe zásobovaná el. energiou z cca 40 transformovní. Tieto transformovne sú napojené z transformovne TR 110/22 kV SEVER Nové Zámky cez 22 kV vzdušné vedenie č.251, 256 a 266 - prierez 3x70 mm² AlFe. 22 kV prípojky pre jednotlivé transformovne sú prevedené vodičmi 3x35, 3x42/ AlFe, do TS1 a TS9 kombinovaný prívod 22 kV kábelovým vedením. Pre priemyselnú a poľnohospodársku zónu je vytvorené vedľa žel.trate okružná sieť z 22 kV vedení č.251 a 256 . Cez obec , za železnicou prechádza el. vzdušné vedenie 2x110 kV č. 8847 a 8850 z transformovne TR 110/22 kV SEVER Nové Zámky.

Hospodárske zaťaženie transformátorov u väčšiny TS je prekročené. Jestvujúca nn a vn sieť, verejné osvetlenie a transformovne sú pomerne v dobrom stave. Prierez hlavného nn vedenia je 4x50 a 4x70 AlFe. Svietidlá verejného osvetlenia sú zastaralé. Pre uvažované zámery výstavby je u niektorých transformovní možnosť zvýšenia výkonu transformátora, resp. je žiadúce vybudovať novú TS. V návrhu ÚPN SÚ bude potrebné koncepčne doriešiť zásobovanie SÚ el.energiou tak, aby boli odstránené v PaR evidované nedostatky.

- **Teplofikácia** - Prevažná časť objektov - rodinné domy, ako i jednotlivé druhy občianskej vybavenosti a výrobných zariadení majú každý zvlášť samostatné zdroje tepla na plynne palivo, minimálna časť objektov má vykurovanie na pevné palivo, resp. elektrickú energiu. Obec je plynofikovaná, sú vytvorené predpoklady pre postupnú plynofikáciu všetkých zdrojov tepla.
- **Plynofikácia** - Obec je vplnom rozsahu splynofikovaná. Zdrojom plynu je vysokotlaký plynovod DN 300, PN 40, ktorý je vedený východne od obce na trase Bánov - Gbelce - Štúrovo. Z tohoto plynovodu je vybudovaná vysokotlaká prípojka DN 150, PN 40 pre obec, až do regulačnej stanici na východnou okraji obce. Jestvujúca RS 3000-2/2-440 je skriňová, umiestnená v oplotení, má vybudované odorizačné zariadenie a stredotlaký výstup v tlakovej hladine do 100 kPa. Stredotlakové rozvody sú prevedené z rúr oceľových bezošvých. Rozvod plynu od RS je DN 150, pričom sa ďalej vetví v dimenziách od DN100-DN50. Plynovodná sieť je zaokruhovaná, tlakové pomery v sieti sú priaznivé v rozsahu 75-85 kPa. Jestvujúca plynovodná sieť je postačujúca i pre vykrytie rozvojových zámerov obce.
- **Telekomunikácie** - Telefonizácia obce je zabezpečená z dvoch automatických telefónnych ústrední ATÚ I - stará s kapacitou 500 Pp - obsadená na 100% a ATÚ II - nová, nedokončená s kapacitou 1000 Pp - obsadenosť 788 a 200 nevybavených žiadostí. Hustota telefonizácie je nízka 15,3/100 obyv. MTO Dvory n/Ž. je napojený na UTO Nové Zámky. Do MTO Dvory n/Ž. patrí aj obec Branovo a Bešeňov. Slovenské telekomunikácie plánujú v r. 1999 vybudovať vzdialenú účastnícku jednotku DLU Dvory n/Ž. s napojením obce Branovo a DLU Bešeňov, spolu o kapacite 1900 prípojok. Cez obec prechádza diaľkový kábel Nové Zámky - Dvory n/Ž. - Kolta, ako i rádioroleová trasa, - smer vysielania vrch Holica Sv. Peter -Nitra Zobor. Zosilovacia stanica DR sa nachádza na Obecnom úrade /typ Tesla AUA 4712 a AUC 4121 - 2ks. Na Obecnom úrade je zriadená aj hlavná stanica kábelovej televízie v obci. V obci je rozmiestnených 9 verejných telefónnych automaťov. Prevádzka pošty je umiestnená v budove OÚ ako núdzové riešenie, v ÚPN SÚ je potrebné uvažovať s lokalizáciou budovy pošty.
- **Odpad** - Odpad z obce sa t.č. odváža 1x týždenne na regionálnu skládku TKO do Kolty. Vnávrhu ÚPN-SÚ postupovať podľa zámerov Okresnej a miestnej koncepcie - aj naďalej uvažovať s využívaním "Regionálnej skládky TKO v Kolte". Posúdiť možnosti separovaného zberu vobci.

9. OSOBITNÉ POŽIADAVKY A PODMIENKY PRE URBANISTICKÚ KOMPOZÍCIU SÍDELNÉHO ÚTVARU

Pri stanovení celkovej urbanistickej kompozície sídelného útvaru je potrebné vychádzať z daných podmienok so zohľadnením týchto základných kompozičných prvkov :

- základné kompozičné prvky a osi (kalvária, kostol r.k. s príľahlým parkom, kostol ev.a.v., objekty OV - Obecný úrad, Jednota SD - nákupné stredisko + centrum, kultúrny dom + AB PD , SOUP, štátna cesta I/75 a II/511 - ul.Hlavná a Komárňanská).
- funkčné zónovanie (centrum, bývanie, výroba, rekreácia,)
- výškové zónovanie (typické pre vidiecke sídlo - RD 2 podl., bytové domy max. 3 podl.)
- rozmiestnenie dominánt (funkčné i výškové)

Ďalšiu výstavbu je nutné usmerňovať prioritne v rámci intravilánu obce k 1.1.1990, ktorého hranice boli prevzaté na Okresnom úrade Nové Zámky Odbor katastrálny, následne pristúpiť k rozšíreniu hranice intravilánu v nevyhnutnom rozsahu.. V samotnom riešení územného plánu je potrebné vo vzťahu k urbanistickej kompozícii rešpektovať tieto základné požiadavky:

- doriešiť hlavnú kompozičnú os SÚ
- dokompletovať obslužné centrum
- sceliť obytné štruktúry
- posilniť a zdôrazniť funkciu pamiatkovo chránených objektov v rámci SÚ
- prehodnotiť vzťah výroby a poľnohosp. dvorov k obytnému územiu sídla
- prehodnotiť vzťah SÚ k prírodným danostiam .
- navrhnuť lokalizáciu športových a rekreačných plôch

10. POŽIADAVKY NA ČIASTKOVÉ ÚZEMNO - TECHNICKÉ RIEŠENIE JEDNOTLIVÝCH ZÓN A ICH PLÔCH, VČÍTANE VYMEDZENIA PLÔCH PRE VEREJNO - PROSPEŠNÉ STAVBY

V sídelnom útvare - v rámci hraníc zastavaného územia sa vyskytujú tieto základné funkčné zóny :

- bývanie
- občianska vybavenosť
- výroba a poľnohospodárstvo
- zeleň, rekreácia a šport
- dopravné zariadenia a technická infraštruktúra

10.1. BÝVANIE

Požiadavky na bývanie vyplývajú z predpokladaných demografických údajov o vývoji počtu obyvateľov sídelného útvaru do r. 2000 a 2010.

V roku 1991 mali Dvory nad Žitavou 5143 obyvateľov, bytový fond tvorilo 1591 trvalo obývaných + 141 neobývaných domov a 1 dom slúžiaci pre rekreačné účely (z toho 1572 RD). Celkom 1645 trvalo obývaných bytov a 142 neobývaných bytov. Obložnosť bytu bola 3,13 obyv. / byt a priemerná obytná plocha 53,9 m².

Počet obyvateľov obce po roku 1991 považujeme za vyvážený, - 1994 - 5142
- 1995 - 5134
- 1996 - 5181

V navrhovanom období (rok 2010) predpokladáme s nárastom obyvateľov o 10 % t.j. o 514 obyvateľov, čo znamená celkový počet 5657 obyvateľov. Pre tento počet obyvateľov je potrebné uvažovať pri zachovaní terajšej obložnosti 3,13 obyv. / byt s kapacitou bývania 1807 bytov. Návrh ÚPN SÚ bude uvažovať s týmto počtom nových bytových jednotiek :

- pre prírastok obyvateľov	164 b.j.
- obnova 1/2 bytového fondu postaveného do r. 1919	123 b.j.
- obnova 10 % bytového fondu postaveného v r. 1920 -1970	84 b.j.
- pre zníženie cenovosti	--
- pre zníženie obložnosti	--

C E L K O M	371 b.j.
--------------------	-----------------

Z uvedeného počtu bytových jednotiek bude 164 bytov realizovaných na nových pozemkoch.

Skutočná potreba pozemkov pre výstavbu RD bude však do značnej miery závislá od ekonomických možností a schopností obyvateľstva. Z tohoto dôvodu bude v ÚPN - SÚ predložený tiež celkový návrh možností územia pre zónu bývania.

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. Pri výstavbe nových rodinných domov - sólo domky, uvažovať s výmerou pozemkov 8 - 10 árov. Je potrebné konštatovať, že možnosti pre ďalší rozvoj bývania sú v terajšom intraviláne len minimálne, ďalší rozvoj si vyžaduje rozšírenie intravilánu.

Za špecifické pre daný sídelný útvar považujeme jeho blízkosť k centru osídlenia - čo dáva predpoklady hľadať, resp.ponúknuť možnosti bývania aj pre obyvateľov príľahlých Nových Zámkov.

Pre navrhovanú zástavbu je potrebné doporučiť základné zastavovacie podmienky.

10.2. OBČIANSKA VYBAVENOSŤ

Ako základ pre určovanie kapacít zariadení občianskej vybavenosti slúži výhľadový počet obyvateľov sídelného útvaru (v r. 2010 - 5657 obyvateľov). Je to však len jeden z faktorov. Tieto kapacity je potrebné konfrontovať s reálnymi potrebami a požiadavkami obce, ako i súkromných podnikateľov, vzájomným usporiadaním záujmov verejných, súkromných, i ekonomických možností a

predpokladov. Okrem t.č. už rozostavaných objektov OV, t.č. nie sú vydané žiadne nové rozhodnutia pre objekty občianskej vybavenosti.

Zo strany Obecného úradu bola vznesená požiadavka na umiestnenie chýbajúcej resp. nevyhovujúcej občianskej vybavenosti :

- dobudovanie ZŠ o chýbajúce učebne (2+1), telocvičňu a ihriská
- dobudovanie MŠ o chýbajúce 2 učebne
- vybudovanie tržnice, butikov na Hlavnej ul.
- vybudovanie ČS-PHM
- vybudovanie ihrísk pre deti a dospelých
- vybudovanie termálneho kúpaliska
- plochy pre tréningové ihriská
- dostihový areál
- pamätný dom ľudovej arch.- múzeum

Nároky na doplnenie zariadení občianskej vybavenosti podľa jednotlivých skupín :

- I. **Školstvo** - MŠ - dobudovať o chýbajúce 2 učebne, - ZŠ - je žiadúce rozšíriť jestvujúci areál, urýchlene doriešiť chýbajúce priestorové vybavenie školy - učebne 2+1, telocvičňa a ihriská. Zvážiť terajšie funkčné využitie objektu býv.DJ.
- II. **Kultúra** - jestvujúci dom kultúry PD pokrýva kapacitne požiadavky na počet sedadiel (viac účelová sála a malá sála). Knižnica a klub dôchodcov sa nachádzajú v budove OÚ. Uvažovať s plošnou rezervou pre anfiteáter a výstavbu pamätného domu ľudovej architektúry.
- III. **Telovýchova a šport** - jestvujúci pozemok je nepostačujúci, športový areál je potrebné dobudovať o tréningové ihriská a špecializované ihriská podľa potreby. V rámci SÚ je potrebné zabezpečiť dostatok plôch na ihriská pre všetky vekové kategórie. Navrhnuť možné aktivity pre rekreáciu a oddych, - termálne kúpalisko. štrkoviská, rybníky. Uvažovať s vytvorením dostihového areálu.
- IV. **Zdravotníctvo** - zdravotné služby sú t.č. v obci dostatočne zabezpečené v novom dvojvodovom zdravotnom stredisku, kde je vytvorených 7 lekárskejších pracovísk, ako i rehabilitácia a lekáreň.
- V. **Maloobchod** - požadovaná predajná plocha s potravinárskym tovarom je zabezpečená jestvujúcimi predajňami. Potrebná kapacita predajní s priemyselným (zmiešaným) tovarom je tiež postačujúca. Je potrebné konštatovať, že naďalej prebieha proces privatizácie, priebežne vznikajú a zanikajú nové aktivity v oblasti obchodnej siete, služieb a drobnej výroby. Aktivity komerčného charakteru je žiadúce sústreďovať najmä do centrálnej časti obce - Hlavné námestie - ul.Hlavná - ul. Komárňanská.
- VI. **Závody verejného stravovania** - stravovanie a občerstvenie je poskytované v hostinci Centrum, Discobare a ďalších súkromných zariadeniach miestnych

hostincov. Stravovacie zariadenie PD (kuchyňa a jedáleň - rozvoz stravy do všetkých hospodárskych dvorov PD). Stravovanie pre žiakov je zabezpečené v SOUP, základnej a materskej škole. Ďalšie potreby riešiť rozvojom súkromného podnikania. Ubytovacie možnosti v obci nie sú zabezpečené, okrem sezónneho ubytovania robotníkov PD, ubytovania športovcov na štadióne a domova mládeže - internát SOUP. Preveriť možnosť zvýšenia kapacity a zvýšenia úrovne služieb využiteľných tiež pre turistický cestovný ruch - aspoň v letnej sezóne.

VII. Služby - požadované kapacity pre sídelný útvar nie sú dostatočne zabezpečené, resp. len sporadicky, využívajú sa služby poskytované v Nových Zámkoch. Ďalšie potreby služieb vykryť rozvojom súkromného podnikania. Uvažovať s rozšírením cintorína .

VIII. Administratíva - v obci je administratíva umiernená v troch samostatných budovách :

- Obecný úrad + pošta - zvážiť lokalizáciu pošty v samostatnej budove
- Administratíva PD + VÚB
- Slovenská sporiteľňa
- Ostatné administratívne priestory sa nachádzajú v areáloch jednotlivých podnikov.

Nie sú požiadavky na ďalšie nové administratívne priestory.

10.3. VÝROBA

- Poľnohospodársku výrobu sídla predstavujú :
 - a/ - Poľnohospodárske družstvo a.s. Dvory nad Žitavou. Hlavná výrobná činnosť pozostáva z poľnohospodárskej prvovýroby, - pestovanie obilnín, technických plodín, ovocia, zeleniny, vinogradov a živočíšnej výroby. Výrobné areály PD sa nachádzajú v cca 12 hosp. dvoroch - na južnej strane v dotyku s intravilánom obce, ale i rozptýlené po celom k.ú.. Nie sú požiadavky na nové plochy, vo využití areálov sú značné rezervy a značné možnosti. Je žiadúce eliminovať nepriaznivý dopad poľnohosp. výroby na obytnú zónu (pásma hygienickej ochrany)
 - b/ - Súkromne hospodáriaci roľníci doposiaľ požiadali o vydanie cca 652 ha ornej pôdy, nie sú nároky na zabezpečenie lokalít pre súkromné farmy.
 - c/ -NOVOGAL a.s. Dvory nad Žitavou - hydináreň - vyrába a dodáva čerstvé konzumné vajcia a hydinové mäso. Nachádza sa vo dvoch samostatných areáloch v SV a JZ časti k.ú.. Nie sú požiadavky na nové plochy
 - d/ -Lesný závod Palárikovo je v k.ú. Dvory nad Žitavou užívateľom lesného pôdneho fondu vo výmere 221,29 ha.
 - e/ -Priemysel je v obci zastúpený len v min. rozsahu, prevažuje potravinárska výroba, spracovanie domácich surovín :
 - NOVOFRUKT Nové Zámky - konzerváreň t.č. mimo prevádzky - v likvidácii
 - GARBA - výroba a predaj ortopedickej obuvi
 - AGROPROS a.s - poľnonákup, predaj priemyselných hnojív
 - OLIGO - výroba D-XILÓZY, mimo prevádzky
- Iná drobná výroba - drobné novovznikajúce výrobné zariadenia, majúce skôr charakter služieb sú v štádiu formovania a hľadania svojej pozície v rámci trhového hospodárstva, jedná sa o tieto zariadenia :
 - Výroba a predaj pančuškových nohavíc
 - Výroba sódy
 - Stolárstvo
 - Autoopravovňa
 - Elektroservis
 - Sklenárstvo
 - Kamenárstvo
 - Gáter
 - Kľúčová služba
 - Pripúšťacia stanica

V sídelnom útvare sa nachádzajú tiež zariadenia skladového hospodárstva:

-veľkosklad textilu, OZ, stavebniny, uholné sklady, sklad kvapalných hnojív, TEKRO - krmne zmesi, IVARGO, PETRIMEX a i.... - neboli vznesené požiadavky na vytvorenie nových priestorov pre skladové účely.

Vriešení ÚPN-SÚ je v oblasti výroby potrebné :

- Vymedziť plochy a stanoviť regulátory pre možnosť rozvoja nezávadnej výroby. Stanoviť základné podmienky, resp. návrhy na umiestnenie súkromných prevádzok poľnohospodárskeho i výrobného charakteru.
- T.č. nie sú evidované žiadne územné požiadavky na rozvoj priemyslu, drobného podnikania, resp. skladového hospodárstva.

10.4. ZELEŇ, REKREÁCIA A ŠPORT

Pozornosť venovať plochám vzrastlej verejnej a účelovej zelene, ktorá je rozmiestnená v rámci celého sídelného útvaru,-. najmä Hlavné námestie, Hlavná a Komárňanská ulica, ostatná uličná zeleň, všetky cintoríny, kalvária, priestranstvá voľných nároží... Akceptovať a zosúladiť s ÚPN-SÚ zámery RÚSES. Preveriť možnosti vytvorenia termálneho kúpaliska ako i využitia vodných plôch pre rekreačné účely, vodné športy a rybolov..

Ďalej pozri 10.2 časť III. Telovýchova a šport.

10.5. DOPRAVA A TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA

Tvorí v štruktúre sídelného útvaru funkciu, ktorá zabezpečuje chod a vzťahy medzi jednotlivými funkčnými zónami. Dimenzovanie týchto funkcií musí byť nanajvýš optimálne, lebo ako poddimenzovanie, tak aj predimenzovanie je na škodu harmonického rozvoja SÚ a života jeho obyvateľov.

Ďalej pozri bod 8.

11. POŽIADAVKY A PODMIENKY Z HĽADISKA DODRŽIAVANIA OCHRANNÝCH PÁSIEM

Územnoplánovacia dokumentácia musí rešpektovať nasledovné ochranné pásma :

- od osi št. cesty I. triedy 50 m
 - od osi komunikácie II. triedy 25 m
 - od osi komunikácie III. triedy 20 m
 - od elektrického vedenia do 35 kV 10 m
 - od elektrického vedenia do 110 kV 15 m
 - od diaľkového kábla 1,5 m
 - od miestneho kábelového vedenia slaboprúdu 1 m
 - od stožiarovej TS 15 m
 - od murovanej TS mimo zast.úz. 30 m
 - stredotlakový plynovod vo voľnom teréne 10 m
 - vysokotlaký plynovod do f 300 mm 20 m
 - od VVTL plynovodu 50 m
 - od RS (VVTL - VTL - STL) 20-10-5- m
- Pre výrobné strediská poľnohospodárskej výroby platí Vestník MPVZ SSR, roč. VI. Čiastka 5 z 10.3.1974

- od stavieb pre chov ošípaných 5000 - 10 000 ks 1000 m
- od stavieb pre chov hydiny na 100 000 ks 1000 m
- od veľkokapacitných kravínov s 500 - 1000 ks 500 m
- od výkrmní dobytky s 500 - 1000 ks 500 m
- od odchovu jalovíc s 1000 - 2000 ks 500 m
- od teľatníka s 800 - 1400 ks 300 m
- od veľkokapacitného chovu ošípaných s 5000 - 10 000 ks 1000 m
- od veľkokapacitných matečníkov prasníc so 700 - 1000 ks 750 m
- od skladov zmiešarní krmív od obytnej zóny 300 m

Pre priemyselné závody platia hygienické predpisy zv. 354 / MZ

- od vodných zdrojov podľa pásiem až do 250 m
- od kanalizačnej čistiacej stanice do 250 m
- od verejného smetiska do 500 m
- od cintorína, ak je vybudovaný verejný vodovod 50 m

12. POŽIADAVKY A PODMIENKY CELKOVÉHO RIEŠENIA A POŽIADAVKY NA ÚPRAVU A ROZSAH DOKUMENTÁCIE, KONCEPTU RIEŠENIA A NÁVRHU ÚPN - SÚ

Územnoplánovacia dokumentácia pre sídelný útvar Dvory nad Žitavou bude spracovaná podľa zákona č. 50 / 1976 Zb. a jeho doplnkov č. 262 / 92 Zb., vyhlášky č. 84 / 1976 Zb. a jej doplnkov č. 377 / 92 Zb.

Obstarávateľ v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. v znení nasledovných predpisov zabezpečí prerokovanie ÚHZ so zainteresovanými orgánmi a organizáciami, ako i s verejnosťou. Na základe výsledkov prerokovania a jednotlivých pripomienok vypracuje obstarávateľ "súborné stanovisko" a predloží ÚHZ na schválenie - na Obecné zastupiteľstvo. Schválené ÚHZ, ktorých súčasťou je súborné stanovisko obstarávateľa, sa stávajú záväzným východiskovým podkladom pre spracovanie konceptu riešenia ÚPN SÚ Dvory nad Žitavou.

Návrhové obdobie pre ÚPN SÚ DVORY NAD ŽITAVOU sa odporúča uvažovať pre obdobie do r. 2010, s tým že I. etapa bude r.2000.

Grafická časť ÚPN SÚ bude spracovaná na mapových podkladoch v M-1:50000 -širšie vzťahy a 1:5 000 - zastavané územie.

Spracovaný územný plán musí rešpektovať plánovacie zámery obce ako i nadmiestnych inštitúcií. ÚPN - SÚ bude v súlade so zákonnými predpismi riešený vo dvoch stupňoch - ako koncept riešenia a návrh. Koncept riešenia bude spracovaný na základe schválených ÚHZ, bude dodaný v origináli, bez prepisovania v tomto rozsahu :

- 1 x textová časť a tabuľková časť
- 1 x grafická časť
- 1 x návrh smerníc pre územný rozvoj

Návrh ÚPN - SÚ bude dopracovaný na základe pokynov pre ukončenie a expedovaný vo viacfarebnej tlači s prepisovaním v tomto rozsahu :

- 1 x textová časť a tabuľková časť
- 1 x grafická časť
- 1 x smernice pre územný rozvoj
- 1 x registračný list

Požiadavky na uvedený rozsah sú predmetom dohody medzi obstarávateľom a spracovateľom ÚPD a sú premietnuté do hospodárskej zmluvy. V prípade požiadaviek na iný počet dokumentácie , nároky je potrebné si uplatniť u spracovateľa dva mesiace pred termínom expedície.

Autorský dozor nad realizáciou Územného plánu obce Dvory nad Žitavou bude vykonávať Stavoprojekt Nitra a.s., ako spracovateľ ÚPN SÚ.