

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE  
**DVORY NAD ŽITAVOU**  
ZMENY A DOPLNKY č.3/2012



Vypracoval : Ing. arch. Michal Borguľa, PhD.

05/2012

**IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE :**

**Objednávateľ :** OBEC DVORY NAD ŽITAVOU  
OTP Banka Slovakia č.ú. 8224690/5200  
Objednávka : zo dňa 12.04.2012

**Objednané práce :** Vypracovanie zmeny a doplnku č.3 k ÚPN-O Dvory nad Žitavou, bolo objednané na základe uznesenia OcZ Dvory nad Žitavou č. 180/28022012, schváleného Obecným zastupiteľstvom Dvory nad Žitavou dňa 28.02.2012. Jedná sa o vypracovanie zmeny a doplnku ÚPN-O Dvory nad Žitavou v súvislosti s požiadavkou na zmenu funkčného využitia dvoch lokalít:

- parc.č. 1311 v JV časti zastavaného územia obce - lokalitu navrhnutú v ÚPN-O ako verejná zeleň, jej vymedzenú časť využiť aj na športovo rekreačný areál,
- časť parc.č.2681 (E-2166) na južnom okraji obce medzi jestvujúcimi areálmi poľnohospodárskej výroby - navrhnutú v ÚPN-O ako izolačná zeleň – sad, jej vymedzenú časť využiť na výrobné územie.

**Odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPD:**  
Ing.arch.Gertrúda Čuboňová č. preukazu 036,

**Spracovateľ:**

Ing.arch.Michal Borguľa, PhD. - AUA Nitra, Novozámocká č.29  
IČO 353 353 01, DIČ 1031678659  
Autorizovaný architekt – č.0725 AA

Na akcii spolupracovali:

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

Ing.arch.M.Borguľa, PhD.  
Ing. Miloš Gontko  
Ing. Bohuš Malík  
Dpt.V. Pócsik  
Ing. Vitko  
Ing.M.Borguľa  
Ing.M.Borguľa

Dátum spracovania : 05/2012

**Obsah dokumentácie :**

- textová časť
- doklady
- grafická príloha

**OBSAH - textovej časti:**1. ÚVOD

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

2. ZMENY A DOPLNOK č. 3/2012 k ÚPN O Dvory nad Žitavou -2004

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

3. ZÁVER4. VYHODNOTENIE PREDPOKLADANÉHO ZÁBERU PP5. REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA OBCE V ZNENÍ ZaD č. 3/20126. DOPLŇUJÚCE ÚDAJE a DOKLADY7. VÝKRESY**OBSAH – grafickej časti:**Informatívne prílohy :

01. ŠIRŠIE VZŤAHY – začlenenie do štruktúry osídlenia
02. ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja – ZaD 2007 , AUREX Bratislava
  - a.- sídelná štruktúra
  - b. - doprava + technická infraštruktúra
  - c. – krajinná štruktúra + ÚSES
03. ÚPN-O Dvory nad Žitavou 2004, Stavoprojekt Nitra, schéma riešených lokalít ZaD č.1/2007, ZaD 2/2009 a ZaD 3/2012.
04. Lokalita č.42 - geometrický plán parc.č.1311
05. Lokalita č.43 - geometrický plán parc.č.2681 (E-2166)
06. Lokalita č.43 - parc.č.2681/2 - kópia kat.mapy
07. Lokalita č.43 - parc.č.2681/2 - výpis z katastra nehnuteľnosti
08. BPEJ Dvory nad Žitavou
09. Závlahy - vyjadrenie Hydromeliorácií, š.p. Bratislava
10. Dvory nad Žitavou - závlahy – sit .M-1:10000

ÚPN-O Dvory nad Žitavou - zmeny a doplnky č.3/2012 :

3. ÚPN-O Dvory nad Žitavou - zmeny a doplnky č.3/2012 - komplexný urbanistický návrh
4. ÚPN-O Dvory nad Žitavou - zmeny a doplnky č.3/2012 - návrh dopravy
5. ÚPN-O Dvory nad Žitavou - zmeny a doplnky č.3/2012 - návrh vodného hospodárstva
6. ÚPN-O Dvory nad Žitavou - zmeny a doplnky č.3/2012 - návrh energetiky – VE+telekom
7. ÚPN-O Dvory nad Žitavou - zmeny a doplnky č.3/2012 - návrh energetiky - plynofikácia
8. ÚPN-O Dvory nad Žitavou - zmeny a doplnky č.3/2012 - Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov na nepoľnohospodárske účely.

## **1. ÚVOD**

Predmetom riešenia sú dve lokality, ktoré na základe požiadavky obstarávateľa, v zmenách a doplnku č. 3/2012 k ÚPN-O Dvory nad Žitavou navrhujeme upresniť, resp. využiť pre iné funkcie ako im bolo prisúdené v ÚPN-O z roku 2004.

Navrhovaná lokalita - parc.č. 1311 sa nachádza v lokalite „D“, v hranici zastavaného územia obce Dvory nad Žitavou, v JV časti obce na ploche trojuholníkového výseku medzi jestvujúcimi miestnymi komunikáciami a jestvujúcou IBV, vedľa starého ref. cintorína.

- parc.č. 2681 sa nachádza v lokalite „A“ na južnom okraji obce mimo zastavaného územia, medzi jestvujúcimi výrobnými zariadeniami.

V riešení je premietnutá hranica zastavaného územia k 1.1.1990.

### **a) Údaje o zadaní úlohy, podkladoch a priebehu spracovania**

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

Požiadavka na vypracovanie zmeny a doplnku č.3 k územnému plánu vyplynula zo strany Obce Dvory nad Žitavou v roku 2012 – na základe uzn.OcZ č. 180/28022012, na základe skutočnosti, že územný plán nie v plnom rozsahu vyhovuje v niektorých detailoch na súčasné podmienky najmä z hľadiska možnosti realizácie nových investícií v oblasti hospodárneho využitia niektorých lokalít s jestvujúcou technickou infraštruktúrou, s cieľom vytvoriť nové stavebné pozemky pre rozvojové zámery obce.

Vychádzame zo skutočnosti, že ÚPD chápeme ako otvorený dokument a Územný plán obce Dvory nad Žitavou schválený v roku 2004 vrátane ZaD č.1/2007 a 2/2009 vo svojej podstate napĺňa požiadavky pre rozvoj obce uvedené :

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

#### **A.1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE**

A.1.1. Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré územný plán rieši,

A.1.2. Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu obce,

A.1.3. Údaje o súlade riešenia územia so zadaním a so súborným stanoviskom z prerokovania návrhu,.

#### **A.2. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE**

A.2.1 Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický opis,

A.2.2. Vázby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu,

A.2.3. Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce,

A.2.4. Riešenie záujmového územia a širšie vzťahy dokumentujúce začlenenie riešenej obce do systému osídlenia,

A.2.5. Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania,

A.2.6. Návrh funkčného využitia územia obce s určením prevládajúcich funkčných území, najmä obytného územia, zmiešaného územia, výrobného územia, rekreačného územia a kúpeľného územia vrátane určenia prípustného, obmedzujúceho a zakazujúceho funkčného využívania,

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

A.2.8. Vymedzenie zastavaného územia obce,

A.2.9. Vymedzenie ochranných pásem a chránených území,

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

- A.2.11. Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení,  
A.2.12. Návrh verejného dopravného a technického vybavenia,  
A.2.13. Koncepcia starostlivosti o životné prostredie,  
A.2.14. Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov,  
A.2.15. Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu, napr. záplavové územie, územie znehodnoteného ťažbou,  
A.2.16. Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely,  
A.2.17. Hodnotenie navrhovaného riešenia najmä z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územno-technických dôsledkov,  
A.2.18. Návrh záväznej časti.

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

- v.č.1 – Širšie vzťahy M 1:50 000  
v.č.2 – Krajinná štruktúra M 1:10 000  
v.č.3 - Komplexný urbanistický návrh  
v.č.4 – Návrh dopravy  
v.č.5 – Vodné hospodárstvo  
v.č.6 – Návrh energetiky - elektrifikácia a telekomunikácie  
v.č.7 - Návrh energetiky - plynofikácia  
v.č.8 - Vyhodnotenie predpokladaného záberu PP

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

Je nutné konštatovať, že z hľadiska zachovania "Urbanistickej koncepcie" vrátane regulatív, ktoré sú vyjadrené v ÚPN-O Dvory nad Žitavou, nedochádza pri riešení "Zmeny a doplnku č. 3/2012" k podstatným zásahom do územného plánu, prijatá koncepcia ÚPN-O vrátane ZaD č.1 a 2 ako celku zostáva naďalej v platnosti, k upresneniu dochádza :

- v hranici zastavaného územia obce stanovenej k 1.1.1990, v lokalite „D“ – juhovýchodne od centrálnej zóny obce – zmena funkčného využitia časti plôch verejnej zelene pri starom cintoríne,
- v lokalite „A“ na južnom okraji obce mimo hranice zastavaného územia, medzi jestvujúcimi areálmi poľnohospodárskej výroby – zmena funkčného využitia časti plôch jestvujúceho ovocného sadu.

#### **b) Požiadavky na riešenie:**

V dôsledku potreby obce – z dôvodov prípravy podmienok pre konkrétnych investorov s požiadavkou na využitie plochy, ktorá sa t.č. nachádza v hranici zastavaného územia obce stanovenej 1.1.1990, ako i medzi jestvujúcou zástavbou mimo hranice zastavaného územia obce (jedná sa o lokality pri jestvujúcej komunikácii, v blízkosti jestvujúcich IS), bola daná požiadavka na vytvorenie podmienok pre možnosť vytvorenia stavebných pozemkov.

V náväznosti na predchádzajúce bol daný podnet na prehodnotenie a upresnenie funkčného využitia daných lokalít. Je potrebné zdôrazniť, že predmetom riešenia zmeny a doplnku č. 3/2012, nie sú žiadne iné plochy, okrem vyššie vymedzeného územia.

Územný plán chápeme ako otvorený dokument a obec ako živý organizmus, ktorý sa neustále vyvíja, rastie a upresňuje vo svojich detailoch, pričom základná koncepcia zostáva zachovaná - takýto cieľ sleduje aj táto zmena a doplnok ÚPN-O Dvory nad Žitavou. Ďalej v náväznosti na

---

dôslednú snahu aplikácie Zákona č. 50/76 § 27, odst. 6 "Schválená územnoplánovacia dokumentácia je v určenom rozsahu záväzným alebo smerným podkladom na vypracovanie a schvaľovanie ďalšej územnoplánovacej dokumentácie, na územné rozhodovanie a na vypracovanie dokumentácie stavieb".

Podkladom pre spracovanie "zmeny a doplnku č. 3/2012 ÚPN-O Dvory nad Žitavou" boli nasledovné podklady:

- ÚPN-O Dvory nad Žitavou z r. 2004, Stavoprojekt Nitra a.s.
- ÚPN-O Dvory nad Žitavou ZaD č.1/2007 a ZaD č.2/2009 MB-AUA – Ing.arch.Michal Borguľa PhD.
- Požiadavky obstarávateľa - OcÚ Dvory nad Žitavou vyjadrené v objednávke a pri osobných konzultáciách.
- Situácia M 1 : 1 000 a 5000,
- Podklady obstarávateľa - OcÚ Dvory nad Žitavou,
- Spracovaný geometrický plán danej lokality,
- Hranica zastavaného územia k 1.1.1990 + kópia katastrálnej mapy + doklady,
- ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja ZaD 2007, AUREX s.r.o. Bratislava,

**2. ZMENA A DOPLNOK Č. 3/2012 K ÚPN-O DVORY NAD ŽITAVOU 2004.**

- Má za cieľ zhodnotiť a upresniť možnosti využitia par.č. 1311 vedenej vo výkresovej dokumentácii ako lokalita pod č. 42 a par.č. 2681 vedenej vo výkresovej dokumentácii ako lokalita pod č. 43, - v návaznosti na nové požiadavky a podnety predložené zo strany obstarávateľa ÚPD, Obec Dvory nad Žitavou.

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

Predmetom riešenia sú dve lokality „č.42“ a „č.43“, ktoré sa nachádzajú v k.ú. Dvory nad Žitavou, v nadväznosti na jestvujúcu zástavbu obce.

**2.1. Vymedzenie riešeného územia****2.1.1. Lokalita č.,,42“ – verejná zeleň a športovo rekreačné územie**

Daná lokalita riešeného územia Dvory nad Žitavou – č.parc. 1311 (podľa výpisu parciel registra „C“ - zastavané plochy a nádvorí) sa nachádza vo juhovýchodnej časti zastavaného územia obce na ploche trojuholníkového výseku medzi jestvujúcimi miestnymi komunikáciami a jestvujúcou IBV, vedľa starého ref. cintorína, predmetom zmeny využitia sa je len parc.č. 1311/3,4,6 ktorá je vo výkresovej dokumentácii vedená ako lokalita č.42.

Predpokladané využitie časti danej lokality pre verejnú zeleň a časť plochy pre šport a rekreáciu. Daná lokalita je priamo prístupná z jestvujúcej miestnej komunikácie ktorá prechádza juhovýchodným okrajom danej lokality a vyúsťuje do centrálnej zóny obce.

Vymedzenie :

Východ – jestvujúca miestna komunikácia so zabudovanými IS a jestvujúca IBV,

Západ – jestvujúca IBV,

Sever – jestvujúca IBV a detské ihrisko.

Juh – jestvujúca komunikácia a starý ref.cintorín.

Rozloha takto vymedzeného územia je nasledovná :

Par.č. 1311 celkom.....9331 m<sup>2</sup> .....zastavané plochy a nádvorí

Z toho parc. č.1311/1.....6401 m<sup>2</sup>

1311/3.....648 m<sup>2</sup>

1311/4.....648 m<sup>2</sup>

1311/6.....1664 m<sup>2</sup>.....1311/3,4,6= 2930 m<sup>2</sup>

Starý ref.cintorín parc.č.1682 predstavuje plochu málo udržiavaného starého cintorína po uplynutí tlecej doby, jedná sa o plochu v návaznosti na jestvujúcu obytnú zástavbu a verejnú zeleň s detskými ihriskami.

**2.1.2. Lokalita č.,,43“**

Daná lokalita riešeného územia Dvory nad Žitavou parc.č. 2681 (podľa výpisu parciel registra „C“ – ovocný sad) sa nachádza na južnom okraji obce mimo zastavaného územia pri ceste II/511, medzi jestvujúcimi poľnohospodárskymi výrobnými zariadeniami - areálom ZAD Dvory nad Žitavou a Mäspoma (býv.Novofrukt), predmetom zmeny využitia sa je len parc.č.2681/2 ktorá je vo výkresovej dokumentácii vedená ako lokalita č.43.

Predpokladané využitie danej lokality je pre výrobné územie a skladové hospodárstvo. Daná lokalita je priamo prístupná z jestvujúcej komunikácie ktorá prechádza východným okrajom daného pozemku a vyúsťuje do centrálnej zóny obce.

Vymedzenie :

Východ – cesta II/511 so zabudovanými IS a druhstranné výrobné prevádzky,

Západ – jestvujúca IBV – konce záhrad,

Sever – areál Mäspoma Zvolen stred. Dvory nad Žitavou,

Juh – orechový sad, Mikulášsky kanál a areál ZAD Dvory nad Žitavou.

Rozloha takto vymedzeného územia je nasledovná :

Par.č. 2681 celkom .....26278 m<sup>2</sup>  
Z toho parc. č. 2681/2.....6098 m<sup>2</sup>

## **2.2. Návrh využitia riešených lokalít podľa ÚPN-O 2004**

Územný plán obce z roku 2004 evidoval danú lokalitu

- „č.42“ jedná sa o plochy v hranici zastavaného územia obce a jej využitie bolo navrhnuté na verejnú zeleň, nakoľko sa jednalo o preliačené devastované územie ktoré sa nachádzalo v ochrannom pásme starého ref. cintorína, ktorý sa nachádza v susedstve danej lokality.

- „č.43“ ako plochy mimo hranice zastavaného územia obce - PP medzi jestvujúcou zástavbou výrobného územia (ZAD a Mäspoma) - a jej využitie bolo ponechané na akceptácii pôvodnej funkcie – PP – ovocný sad ako izolačná zeleň, bez určenia na iné využitie.

## **2.3. Súčasný stav - zhodnotenie územia a príľahlého okolia.**

- Na lokalite „č.42“ parc.č.1311 sa t.č. nachádza verejná zeleň – obecný park s detskými ihriskami, nachádzajú sa tu aj dva tenisové kurty. Daná lokalita sa nachádza v ochrannom pásme starého neudržiavaného ref. cintorína kde sa už nepochováva viac ako 20 rokov. Obec má vytvorený dostatok plôch na pochovávanie, jestvujúci nový cintorín sa nachádza na východnom okraji obce, pri vstupe do obce, v ÚPN-O sú navrhnuté aj rezervné plochy na rozšírenie tohoto cintorína.
- Na lokalite „č.43“ parc.č. 2681 ako plochy mimo hranice zastavaného územia obce medzi jestvujúcou zástavbou sa t.č. nachádza orechový sad ako izolačná zeleň.

Obec Dvory nad Žitavou leží v Podunajskej nížine na ľavom brehu rieky Žitavy, cca 6,0 km východne od okresného mesta – Nových Zámkov, na križovatke štátnej cesty I/75 a št. cesty II/511. Stred obce sa nachádza v nadmorskej výške 122 m n.m., v chotári sa pohybuje nadmorská výška od 119-146 m n.m. . Hranice katastrálneho územia obce susedia s katastrom Nové Zámky, Bešeňov, Branovo, Semerovo, Dubník a okresom Komárno - Bajč, Pribeta. Katastrálne územie má výmeru 6 385 ha. Počet obyvateľov podľa SOBD 2001 – 5 138. Výhľadový počet obyvateľov k návrhovému obdobiu r. 2015 sa predpokladá 5 652 obyvateľov, stav 04/2012 je 5140 obyvateľov. Obec pozostáva z jedného katastra Dvory nad Žitavou o výmere 6 385,9918 ha, z toho PP 5 592,1293 ha , závlahami bolo vybavených cca 1700 ha pozemkov (z časti nefunkčné) a odvodnením cca 240 ha (nefunkčné). Ovocné sady o výmere 230 ha sa nachádzajú vo dvoch polohách – na SV okraji k.ú (vedľa vinohradov-95 ha) a na južnom okraji obce za žel traťou. Prevažnú časť pôdorysu obce tvorí bytová zástavba sústredená v hraniciach zastavanej časti obce. Výroba je situovaná v okrajových častiach obce a v chotári. Základy urbanistickej kompozície obce sa postupne prispôbovali prírodným danostiam príľahlého územia - terénny relief -vodné toky.

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

Podľa Zákona SNR č. 369/90 o obecnom zriadení § 1"Obec je samostatný samosprávny územný celok Slovenskej republiky, združenie občanov, ktorí majú na jej území trvalý pobyt.



Obec je právnickou osobou, ktorá za podmienok ustanovených zákonom samostatne hospodári s vlastným majetkom a so svojimi finančnými zdrojmi".

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

### **Potvrdenie zásad pre urbanistickú koncepciu rozvoja obce podľa ÚPN-O 2004 , ZaD č.1/2007 a ZaD č.2/2009.**

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

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

### **Nosným atribútom zmeny a doplnku č.3/2012 sa stáva potreba:**

- umocnenia zámeru uvedeného v predchádzajúcej časti „ navrhnuť využitie rezerv územia pre spoločensky efektívny urbanistický rozvoj pri rešpektovaní ochrany a tvorby krajiny“.
- využitie vhodných plôch pre verejnú zeleň, špotové a rekreačné účely,
- navrhnuť optimálne využitie výrobného územia dostavbou jestvujúcich prelúk – intenzifikácia územia pri jestvujúcej komunikácií s vybudovanými IS.

## **2.4. Návrh funkčného využitia navrhovaných lokalít.**

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

- pre verejnú zeleň, šport a rekreáciu - plochy vedenej v ZaD č.3/2012 pod č.42 v lokalite „pri starom ref. cintoríne“.
- pre výrobu a skladové hospodárstvo - plochy vedenej v ZaD č.3/2012 pod č.43 na južnom okraji obce „pri ceste II/511 medzi areálom Mäspoma a ZAD“.

**2.4.2.** - Zmena a doplnok č. 3/2012 je zameraný na prehĺbenie požiadavky uvedenej v zásadách pre urbanistickú koncepciu rozvoja obce z roku 2004, jedná sa o – upresnenie riešenia niektorých požiadaviek obce Dvory nad Žitavou v detailoch, podľa uznesenia OcZ č.180/28022012 z pohľadu potreby obce v roku 2012.

### **2.4.3. – Zmena a doplnok č.3/2012 ÚPN-O Dvory nad Žitavou – NÁVRH :**

Zmena a doplnok č. 3/2012 ÚPN-O Dvory nad Žitavou primerane koriguje a upresňuje vo svojich detailoch spôsob a možnosti funkčného využitia dvoch lokalít.

**Lokalita č. „42“ - Športovo rekreačné územie** - parc.č. 1311 (vymedzenie podľa výkresovej dokumentácie) sa nachádza v JV časti hranice zastavného územia obce, v dotyku s jestvujúcou zástavbou IBV a starým ref.cintorínom. T.č. je dané územie využívané v súlade s návrhom ÚPN-O ako plocha verejnej zelene, detských ihrísk a tenisových kurtov. ZaD č.3 navrhuje vytvoriť na vymedzených plochách parc.č. 1311/3,4,6 športovo rekreačný areál. Tento je potrebné dobudovať o chýbajúce ihriská a príslušnú vybavenosť - sociálne zariadenia, doplnkové služby a vybavenosť, verejné stravovanie a odstavné plochy. Parc.č. 1311/1 bude naďalej využitá pre verejnú zeleň a detské ihriská.

Nie je predpoklad umiestnenia zdraviu škodlivej prevádzky s nárokom na ochranné pásmo. Zároveň navrhujeme prilahlú, neudržiavanú plochu starého ref. cintorína, ktorý je po uplynutí tlecej doby, dobudovať na verejnú zeleň, park – pietna zeleň (oddychový priestor prilahlý k lokalite č.42) a zrušiť ochranné pásmo prislúchajúce pre cintoríny. Pri realizácii využitia danej lokality je potrebné postupovať v súlade so zákonom č.470/2005. Prepojenie tejto lokality na OC zostáva zachované podľa návrhu ÚPN-O.

Predpokladaná výška zástavby stavebných objektov max 2 NP.

Lokalita č. 42 nezasahuje do záujmových objektov štátnej ochrany prírody.

Vymedzenie chránených území navrhnutých v ÚPN-O zostávajú bez zmeny.

Vymedzenie ochranných pásiem navrhnutých v ÚPN upresňujeme nasledovne:

- vzhľadom na navrhovanú zmenu a doplnenie funkčného využitia lokality č.42 – z verejnej zelene aj o športovo rekreačný areál s príslušnou vybavenosťou a plochu pôvodného ref. cintorína - na park - pietnu zeleň - rušíme hyg. ochranné pásmo (50 m) navrhnuté v ÚPN-O 2004 pre starý ref. cintorín v juhovýchodnej časti zastavaného územia obce.

Rekreačné územia podľa odseku 4 písm. f) vyhlášky č.55/2001 obsahujú časti územia obcí, ktoré zabezpečujú požiadavky každodennej rekreácie bývajúcего obyvateľstva a turistov.

**Lokalita č. „43“ - Výrobné územie** - parc.č.2681 (vymedzenie podľa výkresovej dokumentácie) na južnom okraji obce medzi jestvujúcimi areálmi poľnohospodárskej výroby (areálom ZAD a Mäspoma) je t.č. využívaná v súlade s návrhom ÚPN-O ako ovocný sad – izolačná zeleň, navrhujeme zmenu časti funkčného využitia územia z ovocného sadu na výrobné územie. ZaD č.3 navrhuje vytvoriť na vymedzených plochách prilahlých k areálu

Mäspoma, parc.č. 2681/2 o výmere 0,6401 ha plochy pre výrobu a skladové hospodárstvo - výrobné územie. Predpokladané využitie – zhromažďovanie odpadu zo železných kovov, z neželezných kovov a starých vozidiel – bez nebezpečného odpadu. Novonavrnutá lokalita č.„43“ je pre danú funkcu prirodzeným zhodnotením časti jestvujúcej plochy v južnej časti obce, v návaznosti na jestvujúcu zástavbu areálov poľnohospodárskej výroby, pri jestvujúcej komunikácii a v blízkosti vybudovanej technickej infraštruktúre. Kompaktne dotvára túto časť obce a využíva technické vybavenie predmetného územia. Zbývajúca časť tejto lokality (parc.č.2681/1,3) zostane naďalej pre pôvodné využitie – ovocný sad.

Predpokladaná výška zástavby stavebných objektov max 2 NP.

Lokalita č. 43 nezasahuje do záujmových objektov štátnej ochrany prírody.

Vymedzenie chránených území navrhnutých v ÚPN –O zostávajú bez zmeny.

Vymedzenie ochranných pásiem navrhnutých v ÚPN-O pri danej lokalite sa nemení.

Výrobné územia podľa odseku 4 písm. f) vyhlášky č.55/2001 sú plochy určené pre prevádzkové budovy a zariadenia, ktoré na základe charakteru prevádzky sú neprípustné v obytných, rekreačných a zmiešaných územiach,

Žiadne iné plochy, okrem vymedzeného územia uvedených dvoch lokalít (č.42+43) nie sú predmetom riešenia zmeny a doplnku ÚPN-O č.3. Všetky ostatné časti ÚPN-O Dvory nad Žitavou z roku 2004 vrátane ZaD č.1/2007 a 2/2009 zostávajú v platnosti tak ako boli schválené.

Napriek skutočnosti, že na ploche riešeného územia ZaD č.3 sa nenachádza žiadna nehnuteľná národná kultúrna pamiatka ani evidovaná archeologická lokalita, nedá sa vylúčiť, že pri zemných prácach dôjde k narušeniu archeologických nálezov, alebo nálezových situácií. Z hľadiska ochrany archeologických nálezísk a situácií je potrebné dodržať nasledovné podmienky :

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

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

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

4. V prípade archeologického nálezu mimo povoleného výskumu nálezca, alebo osoba zodpovedná za vykonanie prác podľa § 40 ods.2 a 3 pamiatkového zákona oznámi nález najneskôr na druhý pracovný deň Krajskému pamiatkovému úradu v Nitre a nález ponechá bezo zmeny až do obhliadky KPÚ v Nitre, alebo ním poverenou odborne spôsobilou osobou, najmenej však tri pracovné dni odo dňa ohlásenia. Do vykonania obhliadky je nálezca povinný vykonať všetky nevyhnutné opatrenia na záchranu nálezu, najmä zabezpečiť ho proti poškodeniu, znehodnoteniu, zničeniu a odcudzeniu. Archeologický nález môže vyzdvihnúť a premiestniť z pôvodného miesta a z nálezových súvislostí iba oprávnená osoba metódami archeologického výskumu. Podľa § 40 ods. 10 pamiatkového zákona má nálezca právo na náhradu výdavkov súvisiacich s ohlásením a ochranou nálezu podľa § 40 ods. 2 a 3 pamiatkového zákona. Pamiatkový úrad poskytne nálezcovi náležné v sume až do výšky 100% hodnoty nálezu. Hodnota materiálu a hodnota nálezu sa určuje znaleckým posudkom.

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

---

V riešenej lokalite platí v zmysle zákona č.543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov prvý stupeň ochrany a v rámci realizácie navrhovaných zmien je potrebné dodržiavať základné práva a povinnosti pri všeobecnej ochrane prírody a krajiny vyplývajúce z §3 citovaného zákona.

V katastrálnom území obce Dvory nad Žitavou evidujeme určené prieskumné územie „Dvory nad Žitavou - termálne podzemné vody“, určené pre Obec Dvory nad Žitavou. s platnosťou do 09.06.2012 (viď príloha). Lokalita č.42 a 43 nezasahuje do prieskumného územia.

## **2.5. Návrh dopravy a technickej infraštruktúry**

Návrh vyplývajúci z riešenia zmeny a doplnku č.3/2012 ÚPN-O Dvory nad Žitavou svojim rozsahom (lokalita č.42 a 43) podstatne neovplyvňuje kapacitné nároky na potrebu energií pre obec ako celku, preto zostáva v platnosti riešenie dopravy a technickej infraštruktúry podľa návrhu ÚPN-O Dvory nad Žitavou 2004 uvedené v textovej časti pod č.

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

A.2.12.1. Doprava a dopravné vzťahy

A.2.12.2. Vodné hospodárstvo

A.2.12.3. Zásobovanie elektrickou energiou

A.2.12.4. Zásobovanie plynom

A.2.12.5. Zásobovanie teplom

A.2.12.6. Telekomunikácie

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

v.č.5 - Vodné hospodárstvo

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

v.č.7 – Návrh energetiky – plynofikácia

Zmena a doplnok ÚPN-O č.3/2012 predkladá koncepcný návrh riešenia urbanistických väzieb, dopravy a technickej infraštruktúry riešenej lokality č.42+43. ZaD č.3 navrhuje na zmenu, resp. upresnenie funkčného využitia lokalitu č.42 – športovo rekreačné územie vrátane prilúčajúcej vybavenosti (vybavenosť športovo rekreačného areálu ako druhostranná zástavba pri jestvujúcej komunikácii). Lokalita č. 43 – výrobné územie a skladové hospodárstvo (naväzuje z južnej strany na jestvujúci areál Mäspomy). Návrh nového využitia časti územia uvedených lokalít svojou polohou a rozsahom nemá podstatný vplyv ani požiadavky na zmenu riešenie dopravy a technickej infraštruktúry navrhutej v ÚPN-O 2004.

### **2.5.1. Návrh dopravy a dopravné vzťahy.**

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

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

Lokalita „č.42“ – riešená v rámci ZaD č. 3/2012 je svojou východnou stranou priľahlá k jestvujúcej miestnej komunikácii s jednostrannou zástavbou IBV. Danú komunikáciu navrhujeme dobudovať na kategóriu C2 MO 8/50 s vybudovaním obojstranných chodníkov.

Lokalita „č.43“ – riešená v rámci ZaD č. 3/2012 je svojou východnou stranou priľahlá k jestvujúcej komunikácii II/511 s jednostrannou zástavbou výrobných areálov. Danú komunikáciu navrhujeme dobudovať mimo zastavaného územia na kategóriu C 9,5/80.

Pri oboch lokalitách sa predpokladá s vybudovaním vnútroareálových sprevnených a odstavných plôch.

Následnú dokumentáciu - komunikácií je potrebné riešiť v súlade s STN 73 6110 a STN 73 6102. Návrh statickej dopravy spracovať v zmysle STN 73 6110.

## **2.5.2. - Vodné hospodárstvo**

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

Zdroj vody sú artézske studne HDŽ 3 a HDŽ 7 o výdatnosti 2x25 l/s. Voda zo studní je čerpaná do zemného vodojemu 2x250m<sup>3</sup> výtlačným potrubím vetvami "A" a "B" o DN 150, ktorých trasa vedie východne od zastavaného územia obce a končí tesne za tokom Žitava, kde je situovaný areál vodných zdrojov. Tu je okrem vodojemu umiestnená aj zosilovacia stanica vody ATS 25/65-12, ktorá prostredníctvom výtlačného potrubia vetvy "C" o DN 300, zásobuje pitnou vodou obec.

Koncepcia zásobovania obce vodou navrhnutá v ÚPN-O Dvory nad Žitavou 2004 vrátane ZaD č.1/2007 a ZaD 2/2009 zostáva zachovaná v plnom rozsahu. Rozsah zmeny riešenej v ZaD č.3/2012 nemá vplyv na výpočet spotreby vody, ani v napojení lokality č.42. Daná lokalita je zásobovaná vodou z jestvujúceho vodovodného potrubia A- DN 150. Pre lokalitu č. 43 navrhujeme vybudovať vlastnú studňu pre užitkovú vodu, zásobovanie pitnou vodou sa predpokladá dovozom. Výhľadovo je daná možnosť napojenia sa na verejnú vodovodnú sieť PVC DN 200 ktorá sa nachádza na V.Komárňanskej ulici vo vzdialenosti cca 200 m.

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

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

**2.5.2.2. - Odkanalizovanie územia** – V súčasnom období obec nemá vybudovanú celoobecnú kanalizáciu v celom rozsahu. V častiach obce, kde nie je vybudovaná kanalizačná sieť odpadové vody od obyvateľstva i vybavenosti sú zachytávané do žúp. Technický stav ako i umiestnenie väčšiny žúmp nevyhovuje STN 73 6701. Zistený stav v odkanalizovaní odpadových vôd z obce je nevyhovujúci z hľadiska hygienického i ďalšieho rozvoja obce. Tento stav obec rieši výstavbou celoobecnej kanalizácie s príslušnou ČOV. Z toho dôvodu bola vypracovaná dokumentácia odkanalizovania obce "Kanalizácia a ČOV Dvory nad Žitavou" firmou EBI NITRA, podľa ktorej uvedená firma aj začala realizovať výstavbu. V súčasnosti je objekt ČOV, prečerpácej stanice, hlavnej prírodnej stoky o DN 600 medzi PS a ČOV a časť hlavného zberača k PS o DN 600 mm vybudovaný. Predmetná dokumentácia rieši kanalizáciu a ČOV ako splaškovú s čiastočným odvádzaním aj dažďových vôd z územia obce Dvory nad Žitavou. Recipient pre vyčistené splaškové vody bude tok Žitavy. ČOV typu oxidačná priekopa je navrhnutá ako mechanicko-biologické zariadenie, ktorá svojou polohou umožní dodržanie PHO 100 m.

Táto je v I. etape navrhnutá o kapacite do 5000 Eo, po dobudovaní kanalizácie v celej obci bude výsledná kapacita 10000 Eo. Produkcia odpadových vôd z obce I. etapa II. etapa - denné množstvo  $Q_{24}$  1000 2000 m<sup>3</sup>/deň  $Q_{24}$  11.6 27.8 l/s - max. hodinový prietok  $Q_{max}$  23.2 55.6 l/s - znečistenie na prítoku BSK<sub>5</sub> 300 600 kg/d - počet ekvivalentných obyv.  $E_{ekv}$  5000 10000 Vzhľadom na to, že navrhovaná kanalizačná sieť a ČOV je schopná plniť svoju funkciu ešte v roku 2015 je možné jej návrh akceptovať aj pri návrhu ÚPN-O.

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

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

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

Koncepcia odvedenia splaškových vôd navrhnutá v ÚPN-O Dvory nad Žitavou 2004 vrátane ZaD č.1/2007 a ZaD č.2/2009 zostáva zachovaná v plnom rozsahu. Rozsah zmeny riešenej v ZaD č.3/2012 nemá vplyv na množstvo splaškových vôd, ani v napojení lokality č.42. V ÚPN-O je v danej ulici navrhnuté vybudovanie kanalizačnej stoky „AD DN 300“. Pre lokalitu č. 43 navrhujeme vybudovať vlastnú žumpu. Výhľadovo je daná možnosť napojenia sa na verejnú kanalizačnú sieť „A DN 300“ navrhovanú na V.Komárňanskej ulici vo vzdialenosti cca 200 m. Na kanalizačnej prípojke bude osadená odovzdávajúca kanalizačná šachta max.1,0 m za hranicou pripájanej nehnuteľnosti. Mastné odpadové vody pred zaústením do kanalizačnej prípojky musia byť predčistené v lapači tukov v takom type, ktorý zabezpečí na výstupe max. obsah zbytkových tukov 5,0 mg/l. Na kanalizačnej stoke budú osadené revízne, lomové a sýtokové kanalizačné šachty priemeru DN 1000, vo vzdialenosti max. 50,0 m, resp. podľa potreby.

Upozorňujeme na skutočnosť, že v blízkosti navrhovaných rozvojových lokalít sa nachádzajú hydromelioračné kanále, ktoré sú v správe podniku Hydromeliorácie, š.p. Bratislava. Pri zakladaní stavieb na podmáčaných pôdach treba prihliadať na vysokú hladinu podzemných vôd a stavebné objekty navrhovať s úrovňou suterénu min. 0,5 -1,0 m nad rastlým terénom bez budovania pivničných priestorov.

Odvádzanie a čistenie odpadových vôd z rozvojových lokalít musí zohľadňovať požiadavky na čistenie vôd v zmysle Zákona o vodách č.364/2004 Z.z a NV SR č.296/2005, ktorým sa ustanovujú kvalitatívne ciele povrchových vôd a limitné hodnoty ukazovateľov znečistenia odpadových a osobitných vôd, vrátane podmienok pre vypúšťanie vôd z povrchového odtoku.

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

**2.5.3. - Zásobovanie elektrickou energiou** - koncepcia riešenia zásobovania elektrickou energiou navrhnutá v ÚPN-O Dvory nad Žitavou v roku 2004 vrátane ZaD č.1/2007 a ZaD č.2/2009 zostáva zachovaná v plnom rozsahu.

Rozsah zmeny navrhutej v ZaD č.3/2012 (42-športovo rekr.areál, 43 - výroba a skladové hospodárstvo) nemá vplyv na koncepciu zásobovania daných lokalít elektrickou energiou. V ÚPN-O je navrhnuté zásobovanie el.energiou - územia pri lokalite č.42 z TS č.4 a pri lokalite č.43 z TS 50 po rekonštrukcii – čo sa nemení.

Ochranné pásmo (OP) elektrických vedení a transformovní treba dodržať v zmysle zákona o energetike č.656/2004. OP je priestor v bezprostrednej blízkosti elektroenergetického zariadenia, ktorý je určený na zabezpečenie jeho spoľahlivej a plynulej prevádzky a na zabezpečenie ochrany života a zdravia osôb a majetku. OP vonkajšieho elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča. Táto vzdialenosť je :

- 10 m pri napätí 22 kV aj u stožiarovej a kioskovej TS
- 15 m pri napätí 110kV
- 1 m pri kábelovom vedení (podzemné) do 110 kV

### **2.5.4. - Telekomunikačné zariadenia**

ÚPN-O Dvory nad Žitavou z roku 2004 vrátane ZaD č.1/2007 a ZaD č.2/2009 zostáva v platnosti v plnom rozsahu .

ZaD č. 3/2012 – lokalita č.42 svojim rozsahom a miestom (vybavenosť športovo rekreačného areálu ako druhostranná zástavba pri jestvujúcej komunikácii) a lokalita č. 43 (ako zástavba vedľa jestvujúceho výrobného areálu a jestvujúcej komunikácii) nemá vplyv na prijatú koncepciu budovania telekomunikačného vybavenia danej lokality schválenu v ÚPN-O.

Súbežne s lokalitou č.42 a 43 (rekreačným a výrobným územím) a príľahlou jestvujúcou komunikáciou prechádza jestvujúci miestny telefónny kábel.

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

V ochrannom pásme nemožno :

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

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

### **2.5.5. - Zásobovanie plynom**

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

Rozvody STL plynovodov sú riešené z rúr ocelových bezošvých.

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

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

ZaD č.3/2012 – lokalita č.42 (soc.zariadenia a vybavenosť pre športovo rekreačné zariadenie) a lokalita č. 43 (výrobné územie, skladové hospodárstvo) - svojim rozsahom a umiestnením pri jestvujúcej komunikácii nemajú vplyv na prijatú koncepciu splynofikácie obce, schválenu v ÚPN-O 2004 a ZaD č.1/2007 a ZaD č.2/2009. Na príľahlej ulici sú vybudované stredotlaké plynové rozvody DN 150. Najojenie lokality č.43 si vyžiada predĺženie jestvujúceho plynovodu na V.Komárňanskej o cca 100 m.

Ochranné a bezpečnostné pásma PZ a činnosť v nich vymedzuje zákon NR SR č. 656/2004 Z.z. Pre situovanie PZ v dotknutom území platia ustanovenia STN 38 6410, STN 38 6413, STN 38 6415, STN 38 6417 a STN 73 6005.

Ochranné pásma PZ:

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

Bezpečnostné pásma PZ:

- |                           |             |
|---------------------------|-------------|
| • VTL plynovod PN25 DN200 | 20 m od osi |
|---------------------------|-------------|



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

#### **2.5.6. - Zásobovanie teplom**

Riešené územie – lokalitu č.42 – verejná zeleň a športovo rekreačné územie, a lokalitu č. 43 – výrobné územie a skladové hospodárstvo, navrhujeme zásobovať teplom vybudovaním vlastných kotolní na zemný plyn.

### **3. ZÁVER**

V nadväznosti na predchádzajúce, ako i závery ÚPN-O Dvory nad Žitavou schváleného OcZ v Dvoroch nad Žitavou dňa 3.11.2004 č. uzn. B/18/2004-bod 3 vrátane ZaD č.1/2007 schválené OcZ v Dvoroch nad Žitavou dňa 7.2.2008 č.uzn.154/07022008 uvádzame a ZaD č.2/2009 že časť A.2.6. "Návrh funkčného využitia územia obce s určením prevládajúcich funkčných území, najmä obytného územia, zmiešaného územia, výrobného územia, rekreačného územia a kúpeľného územia vrátane určenia prípustného, obmedzujúceho a zakazujúceho funkčného využívania" zostáva v platnosti v plnom rozsahu, doplnenie, resp. spresnenie nastáva len v časti A.2.6.2.3. – výrobné územie a A.2.6.2.4. - rekreačné územie - nasledovne :

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

#### **- Časť „A.2.6.2.3.“ – VÝROBA A SKLADOVÉ HOSPODÁRSTVO - výrobné územie - doplniť**

- V nadväznosti na vytvorenie podmienok pre rozvoj podnikateľských aktivít v obci a tvorbu nových pracovných príležitostí, vo väzbe na investičný zámer konkrétneho investora navrhujeme nové plochy pre výrobu – výrobné územie lokalita č.43 (parc.č. 2681/2) na južnom okraji obce vedľa jestvujúceho výrobného areálu. Navrhovaný areál sa nachádza pri jestvujúcej komunikácii V.Komárňanská a v blízkosti IS. Jedná sa o výrobu s predpokladom bez negatívnych vplyvov na životné prostredie a príľahlé okolie. Zo strany obytného územia navrhujeme ponechať jestvujúcu izolačnú zeleň.

#### **- Časť „A.2.6.2.4.“ – REKREAČNÉ ÚZEMIE – doplniť**

V lokalite pri starom ref.cintoríne – lokalita č.42 navrhujeme na vymedzenej časti plochy verejnej zelene (parc.č.1311/3,4,6) zmenu funkčného využitia územia na športovo rekreačný areál s príslušnou vybavenosťou. Par.č.1311/1 bude naďalej využívaná pre verejnú zeleň a detské ihriská. Zároveň navrhujeme príľahlú, neudržiavanú plochu starého ref. cintorína dobudovať na park – pietna zeleň (oddychový priestor príľahlý k lokalite č.42) a zrušiť ochranné pásmo prislúchajúce pre cintoríny stanovené pre túto lokalitu v ÚPN-O 2004.

#### **- ČASŤ „A.2.7.“ - NÁVRH RIEŠENIA BÝVANIA, OBČIANSKEHO VYBAVENIA SO SOCIÁLNOU INFRAŠTRUKTÚROU, VÝROBY A REKREÁCIE - doplniť**

- lokalita č.42 – rekreačné územie
- lokalita č.43 – výrobné územie

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

Súhrnné zhodnotenie lokalít navrhnutých mimo zastavaného územia.

V ZaD č.3/2012 navrhovaný rozsah záberu PP na južnom okraji obce mimo hranice zastavaného územia pre lokalitu č. 43 – výrobné územie - parc.č. 2681/2 predstavuje plochu 0,6098 ha.

Ostané časti týkajúce sa možnosti a podmienok zástavby zostávajú v platnosti podľa návrhu ÚPN-O 2004 a ZaD č.1+2.

- ČASŤ „A.2.9.“- VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ – doplniť - Zmenou funkčného využitia lokality č.42 navrhutej v ZaD č.3/2012 (pôvodne

- starý ref.cintorín) rušíme hygienické ochranné pásmo stanovené v ÚPN-O 2004 pre túto lokalitu (50 m - ako pre cintorín).
- ČASŤ „A.2.10.“- NÁVRH RIEŠENIA ZÁUJMOV OBRANY ŠTÁTU, POŽIARNEJ OCHRANY, OCHRANY PRED POVODŇAMI, - bez zmeny
  - ČASŤ „A.2.11.“- NÁVRH OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY VRÁTANE PRVKOV ÚZEMNÉHO SYSTÉMU EKOLOGICKEJ STABILITY A EKOSTABILIZAČNÝCH OPATRENÍ, - KRAJINNO EKOLOGICKÝ PLÁN. –bez zmeny
  - ČASŤ „A.2.12.“ NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA – bez zmeny
  - ČASŤ „A.2.13.“ KONCEPCIA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE – bez zmeny
  - ČASŤ „A.2.14.“ VYMEDZENIE A VYZNAČENIE PRIESKUMNÝCH ÚZEMÍ, CHRÁNENÝCH LOŽISKOVÝCH ÚZEMÍ A DOBÝVACÍCH PRIESTOROV – bez zmeny
  - ČASŤ „A.2.15.“ VYMEDZENIE PLÔCH VYŽADUJÚCICH ZVÝŠENÚ OCHRANU, NAPR. ZÁPLAVOVÉ ÚZEMIE, ÚZEMIE ZNEHODNOTENÉ ŤAŽBOU – bez zmeny
  - ČASŤ „A.2.16.“ VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA PP A LP NA NEPOLNOHOSPODÁRSKE ÚČELY – doplniť -  
Zmenou funkčného využitia lokality č.43 navrhnete v ZaD č.3/2012 na výrobné územie, dochádza k záberu PP - parc.č.2681/2 o výmere 0,6098 ha .
  - ČASŤ „A.2.17.“ HODNOTENIE NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA NAJMÄ Z HĽADISKA ENVIRONMENTÁLNYCH, EKONOMICKÝCH, SOCIÁLNYCH A ÚZEMNO-TECHNICKÝCH DÔSLEDKOV – bez zmeny.
  - ČASŤ „A.2.18.“- NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI – doplniť - V ZNENÍ ZaD č.3/2012  
- Verejnoprospešné stavby ÚPN-O zmeny a doplnky č.3/2012 Dvory nad Žitavou :  
Podľa ÚPN-O 2004 vrátane ZaD č.1/2007 a ZaD č.2/2009 v nezmenenom rozsahu vid' bod č.A.2.18.3.

Lokality pre jednotlivé funkcie sú záväzné. Zmeny a doplnok č.3/2012 nemení ÚPN-O schválený v roku 2004, len ho dopĺňa, resp. upresňuje v časti "Výrobné a rekreačné územie" .

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

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

Nitra, máj 2012.

---

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

---

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE

# DVORY NAD ŽITAVOU

ZMENY A DOPLNKY č.3/2012

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

---



Vypracoval : Ing. Michal Borguľa

05/2012

## **VYHODNOTENIE DÔSLEDKOV STAVEBNÝCH ZÁMEROV A INÝCH NÁVRHOV NA POLNOHOSPODÁRSKEJ PÔDE**

### O b s a h

#### A) TEXTOVÁ ČASŤ

A.1 Obstaranie územnoplánovacej dokumentácie

A.2 Charakteristika územia a pôdneho fondu

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

A.4 Charakteristika lokalít navrhnutých mimo zastavaného územia

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

B2 - Doplnujúce prílohy a doklady

07. Lokalita č.43 - parc.č.2681/2 - výpis z katastra nehnuteľnosti

08. BPEJ Dvory nad Žitavou

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

10. Dvory nad Žitavou - závlahy – sit .M-1:10000

#### C) GRAFICKÁ ČASŤ

- výkres vyhodnotenia predpokladaného záberu PP– Zmeny a doplnky ÚPN-O Dvory nad Žitavou č. 3/2012 M-1:5 000,

## **A.1 Obstaranie územnoplánovacej dokumentácie**

Vypracovanie územnoplánovacej dokumentácie ÚPN-O Dvory nad Žitavou - Zmeny a doplnky č.3/2012 obstarala obec Dvory nad Žitavou.

Spracovateľom dokumentácie je MB AUA Nitra.

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

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

Záväznými podkladmi pre vyhodnotenie záberu sú:

- ÚPN-SÚ Dvory nad Žitavou spracovaný v roku 2003 a schválený 3.11.2004 č.uzn. B/18/2004-bod 3, ÚPN-O ZaD č.1/2007- schválený 07.02.2008 č.uzn.154/07022008 , ÚPN-O ZaD č.2/2009- schválený 17.07.2009 č.uzn.426/17072009 .

- údaje o jednotlivých dotknutých parcelách v riešených lokalitách
- hranica zastavaného územia k 1.1.1990
- mapové podklady so zakreslenými bonitovanými pôdnoekologickými jednotkami v M 1 : 10 000
- Zákon č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a zmena zákona č.245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a zmena a doplnenie niektorých zákonov.

## **A.2 Charakteristika územia a pôdneho fondu**

Predmetom vyhodnotenia je len jedna lokalita, ktorá sa nachádza mimo územia ktoré bolo predmetom riešenia v ÚPN O 2003 a mimo hranice zastavaného územia obce stanovenej k 1.1.1990 a riešiteľ ZMENY A DOPLNKU č.3/2012 k ÚPN O Dvory nad Žitavou ju navrhuje využiť pre iné funkcie ako jej bolo prisúdené v ÚPN O z roku 2003.

Navrhovaná lokalita č.“43“ – Výrobné územie Dvory nad Žitavou parc.č. 2681 (podľa výpisu parciel registra „C“ – ovocný sad) sa nachádza na južnom okraji obce mimo zastavaného územia pri ceste II/511, medzi jestvujúcimi poľnohospodárskymi výrobnými zariadeniami - areálom ZAD Dvory nad Žitavou a Mäspoma (býv.Novofrukt), predmetom zmeny využitia sa je len parc.č.2681/2 ktorá je vo výkresovej dokumentácii vedená ako lokalita č.43. Predpokladané využitie danej lokality je pre výrobné územie a skladové hospodárstvo. Daná lokalita je priamo prístupná z jestvujúcej komunikácie ktorá prechádza východným okrajom daného pozemku a vyúsťuje do centrálnej zóny obce. Závlahy sa na danom území nenachádzajú.

Vymedzenie :

Východ – cesta II/511 so zabudovanými IS a druhstranné výrobné prevádzky,

Západ – jestvujúca IBV – konce záhrad,

Sever – areál Mäspoma Zvolen stred. Dvory nad Žitavou,

Juh – orechvý sad, Mikulášsky kanál a areál ZAD Dvory nad Žitavou.

Rozloha takto vymedzeného územia je nasledovná :

Par.č. 2681 celkom .....26278 m<sup>2</sup>

Z toho parc. č. 2681/2.....6098 m<sup>2</sup>

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

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

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

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

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

Zastúpenie jednotlivých bonitovaných pôdnoekologických jednotiek:

číslo BPEJ	bonitná skupina	hlavná pôdna jednotka
0016001	-4-	černozeme lužné a lužné pôdy černoziemné na karbonátových aluviálnych sedimentoch – ľahké

Uvedené sú všetky BPEJ zakreslené na mapovom podklade vyhodnotenia PPF.

Na základe uvedených HPJ zaraďujeme pôdy podľa produkčnej schopnosti nasledovne:

skupina	zariadenie BPEJ
1	–
2	–
3	–
4	0016001
5	–
6	–
7	–
8	–

Produkčný potenciál poľnohospodárskych pôd:

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

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



### **A.3 Odôvodnenie navrhovaného riešenia hodnotených lokalít**

ÚPN O Dvory nad Žitavou zmena a doplnok č.3/2012 rešpektuje hranice zastavaného územia obce stanovenej k 1.1.1990, ako i funkčné členenie plôch a využitie jednotlivých lokalít navrhnuté v ÚPN-O 2003 a ZaD č.1+2. V dôsledku potreby obce, z dôvodu prípravy podmienok pre vstup nových investorov, bola daná požiadavka na vytvorenie nového výrobného územia na ploche nadväzujúcej na jestvujúci výrobný areál. Terajšie rozvojové zámery obce si vyžadujú ešte nový záber PP o rozlohe 0,6098 ha mimo hranice zastavaného územia obce stanovenej 1.1.1990. V nadväznosti na predchádzajúce predkladáme návrh umiestnenia výrobného územia (lokalita č.43) .

Alternatíva č.1 – lokalita č. 43 - parc.č. 2682/2 o celkovej výmere 0,6098 ha (podľa výpisu parciel registra „C“ – ovocný sad) sa nachádza na južnom okraji obce mimo zastavaného územia pri ceste II/511, medzi jestvujúcimi poľnohospodárskymi výrobnými zariadeniami - areálom ZAD Dvory nad Žitavou a Mäspoma (býv.Novofrukt). Bonitná skupina pozemkov v danej lokalite je - BPEJ 0016001-4-. Jedná sa o dobudovanie územia pri jestvujúcej komunikácii do Hurbanova, v nadväznosti na zastavané územie obce. Na danom území sa nenachádzajú závlahy.

Alternatíva č.2 – lokalita č.43 – nulový variant, predstavuje zachovanie poľnohospodárskej výroby v danej lokalite – ovocné sady. Je nutné uviesť, že prítomnosť významnej dopravnej komunikácia a priama väzba na jestvujúce výrobné zariadenia na okraji daného územia pri tejto alternatíve nie je zhodnotená.

Vyhodnotenie alternatív : Spracovateľ ÚPN-O doporučuje pre rozvoj výrobného územia obce za vhodnú a prijateľnú alt.č.1 - lokalita č.43. Zmena a doplnok č.3/2012 k ÚPN-O Dvory nad Žitavou 2003 navrhuje zmenu funkčného využitia PP-ovocný sad lokalita č. „43“ parc.č.2681/2 na výrobné územie.

- Navrhnutým riešením nedôjde k narušeniu celistvosti honov, ani k zamedzeniu prístupu k ďalším honom PP.
- Pred realizáciou stavebného diela je potrebné vykonať skrývku humusového horizontu a zabezpečiť jeho hospodárne využitie.

Poľnohospodársku pôdu možno použiť na stavebné účely a iné nepoľnohospodárske účely len v nevyhnutnom rozsahu a v odôvodnených prípadoch. Pre vyhodnotenie záberu PPF sa vyhodnocujú lokality mimo zastavaného územia a vyjadruje sa k nim príslušný územný orgán ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu (podľa Zákona č. 220/2004 Zb.).

Ďalej uvádzam, že predmetom riešenia zmeny a doplnku ÚPN O č. 3/2012 je ešte jedna lokalita v hranici zastavaného územia obce – lokalita č.42 č.parc. 1311 (podľa výpisu parciel registra „C“ - zastavané plochy a nádvoria) kde nedochádza k záberu PP. Žiadne iné lokality nie sú predmetom riešenia ZaD č.3.

### **A.4 Charakteristika lokalít navrhnutých mimo zastavaného územia - lokalita č. 43**

Katastrálne územie	Dvory nad Žitavou
Miesto lokality	južná okrajová časť obce
Druh výstavby	výrobné územie
Rozloha lokality celkom	0,6098 ha
Záber PP	0,6098 ha
Kultúra PP	ovocný sad
Dotknutá BPEJ	0016001 -4,
Bonitná skupina	4
Užívateľ PP	súkr.
Vlastník	súkr
Č.parc.	2681/2

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

Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci územnoplánovacej dokumentácie ÚPN-O Dvory nad Žitavou – zmeny a doplnky č.3/2012 a k návrhom ktoré menia a dopĺňajú schválenú územnoplánovaciú dokumentáciu ÚPN-O DVORY NAD ŽITAVOU - schválený 3.11.2004 č.uzn. B/18/2004-bod 3. a ZaD č.1+2.

---

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

---

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE

# DVORY NAD ŽITAVOU

ZMENY A DOPLNKY č.3/2012

Časť A.2.18

## 5. REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA OBCE DVORY NAD ŽITAVOU V ZNENÍ ZaD č.3/2012



### O B S A H

7.1.) ÚVODNÁ ČASŤ

7.2.) ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY FUNKČNÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA

7.3.) VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

7.4.) ZÁVEREČNÉ USTANOVENIE

Vypracoval : Ing. arch. Michal Borguľa, PhD.

05/2012

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

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

**A.2.18.2. ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY FUNKČNÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA**

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

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

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

**2. V oblasti rozvoja rekreácie a turizmu:**

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

**3. V oblasti rozvoja sociálnej infraštruktúry:**

- Školstvo: - dobudovať absentujúcu materiálne – technickú základňu, , optimálne riešiť vybudovanie chýbajúcich tried, vybudovať športové ihriská a telocvičňu.
- 3.1. ÚPN –O vytvára rezervu – nové plochy pre rozvoj potrieb základnej školy .
- 3.2. Zdravotníctvo: - rozvíjať v záujme optimálneho zabezpečenia základnej lekárskej starostlivosti pre obyvateľov. Rozvíjať zdravotnú starostlivosť vo všetkých oblastiach – preventívnej, liečebnej a rehabilitačnej. Aktívne zapojiť do danej oblasti náľh areálu termálneho kúpaliska.
- 3.3. Sociálna starostlivosť: - vo väzbe na predpokladaný demografický vývoj očakávať nárast obyvateľov v poproduktívnom veku a zabezpečiť adekvátne nároky na ubytovacie zariadenia pre prestarnutých obyvateľov (domovy dôchodcov a domovy – penzióny pre dôchodcov), stanice opatrovateľskej služby – navrhujeme riešiť rekonštrukciou v jestvujúcich objektoch zmenou funkčného využitia .
- 3.4. Duševná kultúra: - podporovať rozvoj zariadení kultúry a nadviazať na prerušenú kontinuitu rozvíjania tradícií v kultúrno-spoločenskej oblasti v danom regióne, využiť rezervy vo využívaní jestvujúcich kultúrnych zariadení. Pre klubovú , záujmovú a krúžkovú činnosť doporučujeme zvážiť možnosť využitia DK , ZŠ a MŠ aj pre tieto účely. ÚPN navrhuje vybudovať múzeum ľudovej architektúry.
- 3.5. Telesná kultúra - rozvíjať zariadenia pre športovo–telovýchovnú činnosť a vytvárať pre ňu podmienky v urbanizovanom prostredí, čo je dôležité pre zlepšenie zdravotného stavu obyvateľstva – využiť pre tieto účely aj školské zariadenia. ÚPN-O navrhuje plochy pre rozšírenie športového areálu obce a školy, telocvičňu a parkúr.

**4. V oblasti poľnohospodárskej výroby a lesného hospodárstva:**

- 4.1. Rešpektovať pri ďalšom rozvoji poľnohospodársku a lesnú pôdu ako jeden z faktorov limitujúcich urbanistický rozvoj,
- 4.2. zabezpečiť protieróznú ochranu poľnohospodárskej pôdy prvkami vegetácie v rámci riešenia projektov pozemkových úprav a agrotechnickými opatreniami zameranými na optimalizáciu štruktúry pestovaných plodín, v nadväznosti na prvky územného systému ekologickej stability,
- 4.3. Vytvárať územnotechnické predpoklady pre zachovanie stability lesných porastov lužných stanovišť, zabrániť neodborným zásahom do hydrologických pomerov, pred každým plánovaným zásahom posúdiť jeho vplyv na hydrologické pomery, vzhľadom na protipovodňové opatrenia,
- 4.4. v lesnom hospodárstve zabezpečovať postupnú obnovu prirodzeného drevinového zloženia porastov, zabezpečovať obnovu porastov jemnejšími spôsobmi, zvyšovať podiel lesov osobitného určenia, zachovať pôvodné zvyšky klimaxových lesov v súvislosti s obnovami lesných hospodárskych plánov.

**5. V oblasti usporiadania územia z hľadiska ekologických aspektov, ochrany prírody a ochrany pôdneho fondu:**

- 5.1. Vytvoriť organizačné a materiálne-technické predpoklady pre uskutočňovanie ekologizačných opatrení predpísaných pre riešenie katastrálneho územia podľa ÚPN časť A.2.11.- ochrana prírody a tvorba krajiny, predovšetkým jeho základné prvky - biocentrá a biokoridory - a zabezpečiť tým udržovanie a zvyšovanie ekologickej stability a biodiverzity kultúrnej krajiny v zastavanom území i mimo zastavaného územia obce.
- 5.2. Prejednať so samosprávami susedných katastrálnych území uskutočnenie ekologizačných opatrení pre biocentrá, ktoré sa nachádzajú na ich územiach ihneď za hranicou katastrov ako prvé po trase toho-ktorého biokoridoru, vedúceho z katastrálneho územia Dvory nad Žitavou smerom von.
- 5.3. Zabezpečiť príslušný stupeň ochrany pre záujmové lokality štátnej ochrany prírody uvedené podľa RÚSES Nitrianskeho kraja a KEP obce Dvory nad Žitavou,viď.ÚPN-O časť A.2.11.
- 5.4. Dbieť o priebežnú rekonštrukciu obecných parkov, cintorínov, kalvárie a jeho obnovu, so zámerom prepojenia uličnou zeleňou cez centrum obce.

- 5.5. Odstrániť pôsobenie stresových faktorov (divoké skládky odpadov) v k.ú. obce.
- 5.6. Realizovať výsadbu izolačnej zelene pri výrobných areáloch PD a ČOV.
- 5.7. Pri obnove vegetačných porastov uprednostňovať prirodzenú obnovu, dodržiavať prirodzené druhové zloženie drevín pre dané typy (postupná náhrada nepôvodných drevín pôvodnými), na maximálne možnú mieru obmedziť ťažbu veľkoplošnými holorubmi.

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

- 6.1. Rešpektovať kultúrno – historické dedičstvo danej obce :

1. Z katastrálneho územia obce Dvory nad Žitavou vďaka svojej výhodnej polohe v blízkosti rieky Žitava pochádzajú mnohé doklady osídlenia od najstarších dôb praveku. O osídlení v mladšej dobe kamennej svedčia unikátne nálezy lineárnej keramiky a železovskej skupiny pochádzajúce z obce. Vývoj pokračoval takmer nepretržite aj v neskorej dobe kamennej (lengyelská kultúra, badenská kultúra). O prítomnosti osídlenia v dobe bronzovej a železnej svedčí sídlisko hurbanovského typu, mohyly karpatskej mohylovej kultúry a žiarové pohrebisko velatickej kultúry. V dobe rímskej sa v obci nachádzalo kultové miesto. Významné nálezy pochádzajú aj z obdobia sťahovania národov, z obdobia Avarského kaganátu a z 10. storočia. Podľa zoznamu románskej architektúry, spracovaného Krajským pamiatkovým úradom v Nitre, v obci sa nachádzali dve románske sakrálne stavby, pochádzajúce z 11. storočia. Z toho obdobia by mal pochádzať aj kráľovský dvorec spomínaný na kopci Sv. Martina s osadou Pečenegov. Stredoveké nálezy sa zistili pred nedávnom aj počas archeologického výskumu predajne, v centre obce. Osídlenie bolo nepretržité počas celého stredoveku a novoveku. V novoveku bola vybudovaná okolo kostola protiturecké opevnenie. Väčšina nálezov sa zistili v polohách Gyrok homoka, Kalvária, Komáromi dulo, Paškolom, Pri mlyne, a v polohe Štrkovňa. V polohe Komáromi dulo pri objektoch PD sa našli nálezy zo staršej doby bronzovej (hurbanovský typ), strednej doby bronzovej (karpatská mohylová kultúra), doby laténskej; a nehovoriac ešte o výskume veľkosila, ďalej stavby melioračného strediska, kde sa našli nálezy zo staršej doby bronzovej a halštatskej doby. Krajským pamiatkovým úradom v Nitre má vo svojej evidencii zmienky až o 40 archeologických výskumoch a prieskumoch v kat. úz. Dvory nad Žitavou. Výskyt ďalších archeologických nálezov, resp. nálezísk sa nedá vylúčiť.

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

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

4. V prípade archeologického nálezu mimo povoleného výskumu nálezca alebo osoba zodpovedná za vykonávanie prác podľa ustanovenia § 40 ods. 2 a 3 pamiatkového zákona oznámi nález najneskôr na druhý pracovný deň Krajskému pamiatkovému úradu v Nitre a nález ponechá bezo zmeny až do obhliadky Krajským pamiatkovým úradom v Nitre alebo ním poverenou odborne spôsobilou osobou, najmenej však tri pracovné dni odo dňa ohlásenia. Do vykonania obhliadky je nálezca povinný vykonať všetky nevyhnutné opatrenia na záchranu nálezov, najmä zabezpečiť ho proti poškodeniu, znehodnoteniu, zničeniu a odcudzeniu. Archeologický nález môže vyzdvihnúť a premiestniť z pôvodného miesta a z nálezových súvislostí iba oprávnená osoba metódami archeologického výskumu. Podľa § 40 ods. 10 pamiatkového zákona má nálezca právo na náhradu výdavkov súvisiacich s ohlásením a ochranou nálezov podľa § 40 odsekov 2 a 3 pamiatkového zákona. Pamiatkový úrad poskytne nálezcovi náležné v sume až do výšky 100 % hodnoty nálezov. Hodnota materiálu a hodnota nálezov sa určuje znaleckým posudkom.

- 6.2. Pri novej výstavbe akceptovať a nadväzovať na historicky utvorenú štruktúru osídlenia s cieľom dosiahnuť ich vzájomnú funkčnú a priestorovú previazanosť pri zachovaní identity a špecifičnosti pôvodného osídlenia. Rešpektovať potenciál kultúrnych, historických, spoločenských, technických, hospodárskych a ďalších hodnôt charakterizujúcich prostredie a vytvárať pre ne vhodné prostredie.

- 6.3. Rešpektovať typickú formu a štruktúru osídlenia, uplatniť a rešpektovať typovú a funkčnú profiláciu obce, a jej častí.
- 6.4. Rešpektovať potenciál takých kultúrno–historických a spoločenských hodnôt a javov v danom prostredí (poľnohospodárske - pestovateľské a chovateľské, vinohradnícke tradície, etnokultúrne a spoločenské tradície, historické udalosti, osobnosti na celom riešenom území),
- 6.5. Akceptovať pri tvorbe urbanistickej koncepcie a v krajinnom obraze historicky utvorené dominanty – kostoly a kalváriu .
- 7. V oblasti rozvoja dopravnej infraštruktúry:**
- 7.1. podľa výberu alternatívy trasy Južného cestného ťahu zabezpečiť jeho vybudovanie s šírkovým usporiadaním v prvej etape S11,5/80(100) resp. R11,5/80(120) a následným dobudovaním na kategóriu S22,5/80(100) resp. R22,5/80(120) podľa rozvoja dopravných nárokov,
- 7.2. zabezpečiť homogenizáciu ciest prvej triedy I/75 na kategóriu S11,5/80, resp. MS14/60, ciest druhej triedy II/511 na kategóriu S9,5/80 resp. MS14/60 a ciest tretej triedy III/06414 na kategóriu S7,5/60 resp. MS 8/50.
- 7.3. vytvoriť podmienky pre výhľadové prebudovanie úrovňových priechodov (ako bodových závad) ciest I. a II. triedy so železničnými traťami na mimoúrovňové,
- 7.4. odstránenie bodových závad na trase cesty II/511 :  
- vyrovnanie trasy s rekonštrukciou priesectia vrátane zabezpečovacieho zariadenia v križovaní so žel.ťou Štúrovo - N.Zámky na južnom okraji obce,  
- dobudovanie samostatných pásov mimo jazdných pruhov na zastávkach SAD  
- preložka cesty v intraviláne (vyrovnanie) v dĺžke 400 m, ktorou sa odstráni malý smerový oblúk a trasa v mieste preložky sa skráti na 300 m, tento zásah si vyžiada záber zo súkromných pozemkov a asanáciu starého rodinného domu
- 7.5. Úprava cesty III/06414 – S7,5/60, resp. MS8/50, odstránenie bodových líniových závad  
- medzi ulicami Dubová - Malá Komárňanská - 1. Nový Svet ponechať nevyhovujúci bytový fond na dožitie, vytvoriť postupne novú uličnú sieť. Vyrovnať trasu Malej Komárňanskej ulice, s novým kolmým napojením na trasu cesty I/75, s jej prebudovaním na kategóriu MO 8/50 pre funkčnú triedu C 2 (obslužná spojovacia) s cieľom vytvoriť touto skratkou súbežnú trasu s cestou II/511 pre dopravu na trase Komárno - Štúrovo, čím sa odbremení križovatka I/75-II/511. Všetky ostatné miestne komunikácie vrátane pre novú IBV sú funkčnej triedy C3 v kategórii MO 7/40.
- 7.6. Riešenie miestnych, obslužných, účelových a prístupových komunikácií, nové prepojenia a úpravy vrátane prilúchajúcich IS realizovať podľa návrhu ÚPN obce časť A.12.2.1.  
- Dobudovať otočky na zaslepených koncoch ulíc  
- Zrušiť priame napojenie Kukučínovej ulice na cestu II/511  
- Rekonštruovať úzky most s lávkou pre návrhovú kategóriu MO 7/40 na Hlbokej c.  
- Dobudovať odvodnenie kritických úsekov komunikácií  
- Účelové komunikácie – v návrhu sa doporučuje rozšírenie účelovej komunikácie od cesty II/511 k železničnej stanici zo šírky 3,5 m na kategóriu MOK 7,5/40 a tak isto aj cesty na opačnú stranu za železničným priesectím k PD, ďalej s rekonštrukciou a čiastočnou prekládkou panelovo - štrkovej cesty na bezprašnú kategórie MOK 7,5/40 z trasy I/75 k rybníku za Kalváriou.
- 7.7. - Pešie komunikácie a cyklistické trasy
- 7.8. - dobudovať chodníky predovšetkým na prieťahoch ciest I.až III.triedy a to v šírkach väčších ako 1250 mm a dobudovať chýbajúce chodníky na miestnych komunikáciách v normových šírkach s bezprašným povrchom, v stiesnených pomeroch aspoň jednostranne v šírkach  $n \times 0,75 (+0,50)$  v zmysle STN 736110.  
-Pri postupných stavebných úpravách a rekonštrukciách komunikácií na hlavných cestných ťahoch treba pamätať aj na zriadenie samostatných cyklistických chodníkov oddelených od jazdných pruhov vozoviek a na prístupoch k lokalitám športovo-rekreačným vybudovať samostatné cyklistické trasy pre dvojprudovú cyklistickú premávku (k rybníku, k areálu termálneho kúpaliska a plážového kúpaliska).

- 7.9. Doplniť parkovacie miesta v obci podľa návrhu ÚPN  
Dobudovať účelové pruhu autobusových zastávok (výbočiská mimo jazdné pruhy vozovky) a prístrešky.
- 7.10. - čerpacia stanica PH na cesty I/75 pri plánovanom termálnom kúpalisku
- 7.11. vytvorenie územných predpokladov na prebudovanie železničnej trate Bratislava - Štúrovo na návrhovú rýchlosť 160km/h
- 7.12. Doplnené podľa ZaD č.1/2007:  
-V oblasti rozvoja dopravnej infraštruktúry – realizovať novú komunikáciu s premostením Dvorského kanála na južnom okraji farmy dojníc – prepojenie jestvujúcich účelových komunikácií dl.1120 m.

## 8. V oblasti rozvoja technickej infraštruktúry:

- 8.1. Vodné hospodárstvo
- 8.1.1. Na úseku ochrany pred povodňami  
vykonávať na upravených tokoch údržbu za účelom udržiavania vybudovaných kapacít, zlepšovať vodohospodárske pomery v povodí zásahmi smerujúcimi k stabilizácii pomerov za extrémnych situácií tak povodňových, ako i v období sucha .  
Pre vodnú plochy – štrkoviská – rybníky, vypracovať samostanú technickú štúdiu - vodný režim, rekonštrukcia a využitie (rekreácia, ťažba štrku, chov rýb)
- 8.1.2. Na úseku odvedenia vnútorných vôd, pre sieť odvodňovacích kanálov v k.ú. obce vykonávať pravidelnú údržbu a čistenie za účelom zabezpečenia prietočnosti
- 8.1.3. Na úseku verejných vodovodov  
ÚPN-obce výhľadovo rozširuje vodovodnú sieť - vybudovať vodovodné rady, ktoré budú situované v novonavrhovaných uliciach jednotlivých častí obce – vid' časť A.2.12.2.1. ÚPN-O
- 8.1.4. zabezpečiť komplexné využitie overených zdrojov geotermálnych vôd pre vykurovanie, poľnohospodárske účely a rekreáciu,
- 8.1.5. Na úseku verejných kanalizácií  
V súlade s Konceptiou vodohospodárskej politiky Slovenskej republiky z roku 1994 treba:
- zabezpečiť vypúšťanie odpadových vôd do recipientov v súlade so zákonom č. 138/1973 Zb. a nariadením vlády SR č. 242/1993 Z.z.
  - budovaním kanalizácií a ČOV zabezpečiť ochranu podzemných zdrojov vody a iných vôd
  - zabezpečiť odkanalizovanie obcí s vybudovaným verejným vodovodom, čím sa zníži veľký podiel obyvateľstva na znečisťovaní povrchových a podzemných vôd
  - zabezpečiť dobudovanie -2.etapa ČOV (lokalita na južnom okraji obce), a stokových sietí v obci Dvory nad Žitavou podľa návrhu ÚPN-O časť A.2.12.2., čím sa zvýši životná úroveň obyvateľov a súčasne sa zlepší životné prostredie v obci
- 8.2. Energetika
- 8.2.1. rešpektovať koridory jestvujúcich vedení
- 8.2.2. rešpektovať koridory súčasných plynovodov prechádzajúcich územím,
- 8.2.3. realizovať vybudovanie nových TS -2ks ( lokalita termálne kúpalisko + lokalita IBV – „C1“ realizovať rekonštrukciu TS-9ks ( Ts2, TS5, TS6, TS7, TS8, TS9, TS50, TS13, TS21.
- 8.2.4. Doplnené podľa ZaD č.1/2007:  
- V oblasti rozvoja technickej infraštruktúry – realizovať inžinierske siete (V+K+PL+VN+SL ) a novú TS pre lokalitu „č.40“ – výrobné územie v lokalite Krátky hon, v rozsahu podľa výkresovej dokumentácie.

### Doplnené podľa ZaD č.3/2012:

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



**9. V oblasti infraštruktúry odpadového hospodárstva:**

- 9.1. Riešiť zneškodňovania komunálnych odpadov z územia obce v súlade na ciele "Okresnej koncepcie odpadového hospodárstva" ako i spracovaného "Programu odpadového hospodárstva a VZN na likvidáciu odpadu v obci Dvory nad Žitavou". Zber odpadu v domácnostiach uskutočňovať do vlastných nádob, a dvoch veľkokapacitných kontajnerov, odvoz na základe zmluvných vzťahov 1x za 7 dní na regionálnu skládku TKO Kolte.
- 9.2. Uprednostňovať v odpadovom hospodárstve minimalizáciu odpadov, separovaný zber a zhodnocovanie odpadov s využitím ekonomických a legislatívnych nástrojov, zabezpečiť lepšie využitie biologických odpadov vybudovaním kompostovacích zariadení,
- 9.3. Zabezpečiť zneškodňovanie nebezpečných odpadov z obce na základe zmluvných vzťahov v najbližších vyhovujúcich zariadeniach splňujúcich stanovené emisné limity.
- 9.4. Zabezpečiť postupnú sanáciu a rekultiváciu uzatvorenej skládky a divokých skládok odpadov v obci.

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

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

**A.2.18.3. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY OBCE DVORY NAD ŽITAVOU**

Verejnoprospešné stavby spojené s realizáciou uvedených záväzných regulatívov sú:

**1. V oblasti cestnej a železničnej dopravy:**

- 1.1. Vytvoriť podmienky pre vybudovanie Južného cestného ťahu Bratislava-Lučenec v šírkovom usporiadaní S11,5/80(100) resp. R11,5/80(120) a dobudovaním na kategóriu S22,5/80(100) resp R22,5/80(120) podľa nárastu dopravného zaťaženia
- 1.2. cesta I/75 má mať mimo zastavaného územia obce šírkové usporiadanie kategórie S 11,5/80, v zastavanom území obce kategórie MS 14/60
- 1.3. cesta II/511 výhľadové šírkové usporiadanie podľa kategórie S 9,5/80 v extraviláne, v zastavanom území MS 14/60, miestami redukovaná.
- 1.4. odstránenie bodových závad na trase cesty II/511 :
  - vyrovnanie trasy s rekonštrukciou priecestia vrátane zabezpečovacieho zariadenia v križovaní so žel.traťou Štúrovo - N.Zámky na južnom okraji obce,
  - dobudovanie samostatných pásov mimo jazdných pruhov na zastávkach SAD
  - preložka cesty v intraviláne (vyrovnanie) v dĺžke 400 m, ktorou sa odstráni malý smerový oblúk a trasa v mieste preložky sa skráti na 300 m, tento zásah si vyžiada záber zo súkromných pozemkov a asanáciu starého rodinného domu
- 1.5. Úprava cesty III/06414–S7,5/60, resp.MS8/50, odstránenie bodových líniových závad
  - medzi ulicami Dubová - Malá Komárňanská - 1.Nový Svet ponechať nevyhovujúci bytový fond na dožitie, vytvoriť postupne novú uličnú sieť. Vyrovnať trasu Malej Komárňanskej ulice, s novým kolmým napojením na trasu cesty I/75, s jej prebudovaním na kategóriu MO 8/50 pre funkčnú triedu C 2 (obslužná spojovacia) s cieľom vytvoriť touto skratkou súbežnú trasu s cestou II/511 pre dopravu na trase Komárno - Štúrovo, čím sa odbremení križovatka I/75-II/511. Všetky ostatné miestne komunikácie vrátane pre novú IBV sú funkčnej triedy C3 v kategórii MO 7/40.
- 1.6. Riešenie miestnych, obslužných, účelových a prístupových komunikácií, nové prepojenia a úpravy vrátane prilúčajúcich IS realizovať podľa návrhu ÚPN- A.12.2.1.
  - Dobudovať otočky na zaslepených koncoch ulíc
  - Zrušiť priame napojenie Kukučínovej ulice na cestu II/511
  - Rekonštruovať úzky most s lávkou pre návrhovú kategóriu MO 7/40 na Hlbokej c.
  - Dobudovať odvodnenie kritických úsekov komunikácií
  - Účelové komunikácie – v návrhu sa doporučuje rozšírenie účelovej komunikácie od cesty II/511 k železničnej stanici zo šírky 3,5 m na kategóriu MOK 7,5/40 a tak isto aj cesty na opačnú stranu za železničným priecestím k PD, ďalej s rekonštrukciou a čiastočnou prekládkou panelovo - štrkovej cesty na bezprašnú kategórie MOK 7,5/40 z trasy I/75 k rybníku za Kalváriou.
- 1.7. - Pešie komunikácie a cyklistické trasy
  - dobudovať chodníky predovšetkým na prietáhoch ciest I.až III.triedy a to v šírkach väčších ako 1250 mm a dobudovať chýbajúce chodníky na miestnych komunikáciách v normových šírkach s bezprašným povrchom, v stiesnených pomeroch aspoň jednostranne.
  - Pri postupných stavebných úpravách a rekonštrukciách komunikácií na hlavných cestných ťahoch treba pamätať aj na zriadenie samostatných cyklistických chodníkov oddelených od jazdných pruhov vozoviek a na prístupoch k lokalitám športovo-rekreačným vybudovať samostatné cyklistické trasy pre dvojprudovú cyklistickú premávku (k rybníku, k areálu termálneho kúpaliska a plážového kúpaliska).
- 1.7. Doplniť parkovacie miesta v obci podľa návrhu ÚPN
  - Dobudovať účelové pruhy autobusových zastávok (výbočiská mimo jazdné pruhy vozovky) a prístrešky.
- 1.8. - čerpacia stanica PH na cesty I/75 pri plánovanom termálnom kúpalisku
- 1.9. vytvorenie územných predpokladov na prebudovanie železničnej trate Bratislava - Štúrovo na návrhovú rýchlosť 160km/h
- 1.10. Doplnené podľa ZaD č.1/2007:
  - V oblasti cestnej dopravy – realizovať novú komunikáciu s premostením Dvorského kanála na južnom okraji farmy dojníc – prepojenie jestvujúcich účelových komunikácií.

**2. V oblasti vodného hospodárstva**

- 2.1.. Verejné vodovody:
  - 2.1.1. Rozvody vody v obci dobudovať aj pre nové lokality podľa návrhu ÚPN, časť A.2.12.2.1.
  - 2.1.2. Zhodnotiť využitie termálneho vrtu pod Kalváriou (termálne kúpalisko)
  - 2.1.3. Rekonštrukcia vodnej plochy štrkoviska (lok.č.36) - plážové kúpalisko
- 2.2.. Verejné kanalizácie
  - 2.2.1. Výstavba ČOV, ČS a stokových sietí, resp. odvodňovacích rigolov v Dvoroch nad Žitavou podľa návrhu ÚPN, časť A.2.12.2.2.

**3. V oblasti energetiky:**

- 3.1. realizovať vybudovanie nových TS-2ks, rekonštr. TS-9ks
- 3.2. realizovať rozvody IS (VE,SL,PL,V,K) pre novú výstavbu v obci podľa návrhu ÚPN-O, časť A.2.12.2+3+4+6.
- 3.3. Doplnené podľa ZaD č.1/2007:
  - Inžinierske siete + TS pre lokalitu „č.40“ – výrobné územie v lokalite Krátky hon, v rozsahu podľa výkresovej dokumentácie.

**Doplnené podľa ZaD č.3/2012:**

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

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

- 4.1. Výsadba izolačnej zelene pozdĺž výrobných plôch, ciest, odvodových kanálov, vodných tokov a šport.areálu, termálneho kúpaliska, s prepojením do centra obce.
- 4.2. Rekonštrukcia obecných parkov uličnej a verejnej zelene.
- 4.3. rozšírenie cintorína – lokalita č.13
- 4.4. športovo-rekreačné plochy – parkúr – lokalita 30+31

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

**A.2.18.4. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIE**

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

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

## 6. DOPLŇUJÚCE ÚDAJE a DOKLADY

## 7. VÝKRESY

### **OBSAH – grafickej časti:**

#### Informatívne prílohy :

01. ŠIRŠIE VZŤAHY – začlenenie do štruktúry osídlenia
02. ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja – ZaD 2007 , AUREX Bratislava
  - a.- sídelná štruktúra
  - b. - doprava + technická infraštruktúra
  - c. – krajinná štruktúra + ÚSES
03. ÚPN-O Dvory nad Žitavou 2004, Stavoprojekt Nitra, schéma riešených lokalít ZaD č.1/2007, ZaD 2/2009 a ZaD 3/2012.
04. Lokalita č.42 - geometrický plán parc.č.1311
05. Lokalita č.43 - geometrický plán parc.č.2681 (2166)
06. Lokalita č.43 - parc.č.2681/2 - kópia kat.mapy
07. Lokalita č.43 - parc.č.2681/2 - výpis z katastra nehnuteľnosti
08. BPEJ Dvory nad Žitavou
09. Závlahy - vyjadrenie Hydromeliorácií, š.p. Bratislava
10. Dvory nad Žitavou - závlahy – sit .M-1:10000

#### ÚPN-O Dvory nad Žitavou - zmeny a doplnky č.3/2012 :

3. ÚPN-O Dvory nad Žitavou - zmeny a doplnky č.3/2012 - komplexný urbanistický návrh
  - 3a. ÚPN-O Dvory nad Žitavou ZaD č.3/2012 - komplexný urb. návrh vrátane ZaD č.1a2
  - 3b. ÚPN-O Dvory nad Žitavou - zmeny a doplnky č.3/2012 - VPS
4. ÚPN-O Dvory nad Žitavou - zmeny a doplnky č.3/2012 - návrh dopravy
5. ÚPN-O Dvory nad Žitavou - zmeny a doplnky č.3/2012 - návrh vodného hospodárstva
6. ÚPN-O Dvory nad Žitavou - zmeny a doplnky č.3/2012 - návrh energetiky – VE+telekom
7. ÚPN-O Dvory nad Žitavou - zmeny a doplnky č.3/2012 - návrh energetiky - plynofikácia
8. ÚPN-O Dvory nad Žitavou - zmeny a doplnky č.3/2012 - Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov na nepoľnohospodárske účely.

## Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci územnoplánovacej dokumentácie ÚPN-O Dvory nad Žitavou – zmeny a doplnky č.3/2012.

Žiadateľ : Obec Dvory nad Žitavou

Kraj : Nitriansky

Okres : Nové Zámky

Obec : Dvory nad Žitavou

Dátum : 05/2012

Lokalita PPF číslo	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality celkom v ha	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy			Vlastník/užívateľ poľnohospodárskej pôdy	Vykonané hydromelioračné zariadenia (závlaha, odvodnenie)	Časová etapa realizácie	Iná informácia
				Celkom ha	Z toho					
					Skupina BPEJ	Výmera v ha				
43	Dvory nad Žitavou	Výrobné územie	0,6098	0,6098	0016001-4-	0,6098	súkr	–		
SPOLU			0,6098	0,6098	4	0,6098				

Iná informácia :

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