

DOLNÉ OBDOKOVCE

**ZMENY A DOPLNKY č.1 ÚZEMNÝ PLÁN OBCE
ČASŤ 2.18.
REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA**

SÚ SPRACOVANÉ V ÚPLNOM ZNENÍ S VYZNAČENÍM ZMIEN A DOPLNKOV Č.1 ÚPN -O

OBSAH:

- 1. ÚVODNÁ ČASŤ**
- 2. REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA RIEŠENÉHO ÚZEMIA**
- 3. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY OBCE DOLNÉ OBDOKOVCE**
- 4. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIE**

Vypracoval : ing.arch. Ján Valek
Nitra, 01/2012 ZaD č.1 ÚPN-O

ZÁVÄZNÄ ČASŤ ZaD Č.1 ÚZEMNÉHO PLÄNU OBCE DOLNÉ OBDOKOVCE

1.) ÚVODNÄ ČASŤ

Regulatívy územného rozvoja obce Dolné Obdokovce sú spracované na základe ÚPN obce a sú podkladom pre vypracovanie schvaľovacieho dokumentu. 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 DOLNÉ OBDOKOVCE.

2.) REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA RIEŠENÉHO ÚZEMIA

a.) Regulatívy funkčného a priestorového usporiadania územia

Pri riadení využitia a usporiadania sídelného útvaru je potrebné dodržať tieto záväzné regulatívy:

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

Pri územnom rozvoji Okresu Nitra vychádzať z rovnocenného zhodnotenia vzťahov vnútroregionálnych a nadregionálnych v intenciách ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja.

- 1.1. Podporovať rozvoj mesta Nitra ako centra osídlenia nadregionálneho významu, čo predpokladá podporovať predovšetkým rozvoj nasledovných zariadení:
 1. správy vyššieho významu s nadregionálnou pôsobnosťou,
 2. vyššieho systému vzdelávania nadväzujúceho na stredné vzdelanie s maturitou,
 3. školiacich pre ďalšie vzdelávanie a odborné preškolenie a rekvalifikovanie pracovníkov,
 4. zdravotníckych a sociálnych s funkciou nadregionálneho poskytovania špecifických služieb,
 5. kultúrnych, ako sú divadlá, koncertné sály a múzeá,
 6. výstavníctva a kongresov,
 7. technologické centrá a parky,
 8. športových zariadení, umožňujúcich súťaž krajskej až celoštátnej úrovne,
 9. nákupných a obchodných centier,
 10. centier voľného času, rekreácie a cestovného ruchu s dostatočnými plochami zelene pre krajské až celoštátne potreby
- 1.2. Podporovať rozvoj obce Dolné Obdokovce, ako sídla lokálneho významu, s cieľom vytvárania rovnocenných životných podmienok obyvateľov. Obec sa nachádza vo vzdialenosti 11 km od Nitry - centra nadregionálneho významu.
- 1.3. Rešpektovať výsledky prieskumu radiačnej záťaže obyvateľstva. V okrese Nitra bolo nízke radónové riziko zistené v prevažnej časti územia. Stredná kategória radónového rizika sa vyskytuje severne a SV od Nitry.

2. V oblasti bývania:

- 2.1. Podporovať všeobecný rozvoj úrovne bývania a vytvárať potrebné technické podmienky pre jeho zlepšenie v oblasti sociálnospoločenskej a hygienickej
- 2.2. Prednostne využívať voľné a nezastavané pozemky v jestvujúcej zástavbe obce, riešiť staré, neobývané zchátralé domy najmä v strede obce
- 2.3. Zabezpečiť nové plochy a vytvárať podmienky (technická infraštruktúra) pre výstavbu nových rodinných domov
- 2.4. Zabezpečiť nové plochy a vytvárať podmienky (technická infraštruktúra) pre výstavbu nových nájomných bytových domov

3. V oblasti rozvoja rekreácie a turizmu:

- 3.1. Usmerňovať tvorbu funkčno – priestorového systému na vytváranie súvislejších rekreačných území, tzv. rekreačných krajinných celkov, pre zabezpečenie nárokov obyvateľov na každodennú a koncotýždňovú rekreáciu
 - územie na západnom okraji katastra obce kde sa nachádzajú jestvujúce vinohrady,
 - v lokalite pod lesíkom na južnom okraji obce kde sa počíta s dobudovaním súkromného relaxačno-oddychového areálu,
 - v bývalom Augustínovom majeri v južnej časti katastra.
- 3.2. Vytvoriť podmienky pre zabezpečenie vybudovania komplexného športového areálu pre

- obec v jestvujúcom areály futbalového ihriska
- 3.3. Vytvoriť podmienky pre vznik vinohradnícko-rekreačnej osady v jestvujúcich vinohradoch (lokalita Radoš) na rekreačné využitie (vinohradníctvo, rozvoj agroturistiky, víkendovú rekreáciu a oddych).
 - 3.4. Vytvoriť podmienky pre vznik turisticko-rekreačného areálu na ploche jestvujúceho bývalého Augustínovho majera (rozvoj agroturistiky, víkendová rekreácia, oddych a pod.).
 - 3.5. Vytvárať podmienky pre rozvoj vidieckej turistiky a jej formy agroturistiky - pestovanie a spracovanie ovocia a zeleniny, vinohradníctvo, výroba vína, renesancia remesiel a kultúrnych národopisných aktivít.
 - 3.6. Podporovať rozvoj cykloturistiky, ktorá má vzhľadom na rozľahlosť a zvlnený charakter katastra, dostupnosť susedných obcí, zaujímavosť okolia značné uplatnenie. Sú vytvorené podmienky pre využitie príľahlých, vo VÚC navrhovaných cyklistických trás.
 - 3.7. Dosiahnuť čo najužšie prepojenie rekreačnej turistiky s poznávacou turistikou, prezentovať vzťah k tradičným miestnym kultúrno-historickým hodnotám, lepšie využívať objekty zapísané v zozname pamiatok, resp. objektov pamiatkového záujmu v obci, sprístupniť a spropagovať archeologické náleziská v katastrálnom území obce.
 - 3.8. Intenzívnejšie využívať jestvujúci obecný park a zároveň vytvoriť podmienky pre jeho dobudovanie verejnou zeleňou a detskými ihriskami s prepojením na centrum obce.
 - 3.9. Vytvoriť podmienky pre skultúrnenie a vyčistenie Obdokoveckého potoka, zabezpečiť výsadbu stromov, úpravu brehov a pod.

4. V oblasti poľnohospodárskej výroby a lesného hospodárstva:

- 4.1. Rešpektovať pri ďalšom rozvoji poľnohospodársky a lesný pôdny fond ako jeden z faktorov limitujúcich urbanistický rozvoj.
- 4.2. Zabezpečiť protieróznú ochranu poľnohospodárskeho pôdneho fondu prvkami vegetácie v rámci riešenia projektov pozemkových úprav a agrotechnickými opatreniami zameranými na optimalizáciu štruktúry pestovaných plodín, v nadväznosti na prvky územného systému ekologickej stability.
- 4.3. Zabrániť neodborným zásahom do hydrologických pomerov, pred každým plánovaným zásahom posúdiť jeho vplyv na hydrologické pomery, vzhľadom na protipovodňové opatrenia.
- 4.4. Poľnohospodársku výrobu v jestvujúcom areáli PD sústrediť na menšie plochy a uvoľnené priestory ponúknuť ako potencionálnu rezervu pre rozvoj drobných podnikateľských výrobných aktivít nezávadného charakteru a aktivít remeselníckej výroby v obci.

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

1. Plochy na bývanie

- dodržať základné zastavovacie podmienky
- zosúladiť funkcie bývania s prírodnými a civilizačnými danosťami obce
- dodržať hygienicko - technické požiadavky na obytné prostredie
- vylúčiť na týchto plochách možnosť výstavby objektov pre výrobu a skladovanie

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

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

- voľné nezastavané pozemky

Sú určené na postupnú realizáciu rodinných domov (RD)

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

- navrhované lokality č.1 až 7

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

potrebné :

- zachovať uličný priestor min. 12,0 m široký
- pre sólo domky uvažovať s výmerou pozemkov 8 - 10 árov
- u progresívnej radovej bytovej výstavbe výmera pozemkov 4 - 6 áre
- koeficient využitia plochy minimálne 30%
- výšková hladina zástavby je možná max.do 2 nadzemných podlaží + prípadné obytné podkrovie

- navrhované lokality č.9, 10

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

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

- navrhovaná lokalita č.13

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

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

- navrhované lokality č. 8, 14

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

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

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

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

2. Plochy pre dobudovanie centra obce

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

- podporovať rozvoj súkromného podnikania. Aktivity komerčného charakteru je žiadúce sústreďovať najmä do centrálnej časti obce pri kultúrnom dome. Prioritne využiť jestvujúce objekty OV (rekonštruovať, dostavať), nové budovať formou polyfunkcie.
- riešiť priestor pre trhovisko, obchodné prevádzky, služby, prípadne prechodné ubytovanie
- doriešiť obecné centrum aj po stránke exteriérového vzhľadu, previesť úpravu verejných priestranstiev, komunikácií, doplniť chýbajúce chodníky a parkoviská, priestor dotvoriť verejnou zeleňou a malou architektúrou, doporučujeme prepojiť centrum s jestvujúcim obecným parkom

3. Plochy pre občiansku vybavenosť

V rámci spomínaného centra obce

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

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

- vysadiť nové vhodné stromy za účelom ochrany jestvujúcej IBV i navrhovanej obytnej zóny (lokalita č.14) pred nepriaznivými účinkami blízkeho areálu pôvodného PD a jestvujúcej ČOV

5. Plochy pre šport a telovýchovu

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

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

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

7. Plochy pre rekreáciu a oddych - navrhované lokality č.21, 22

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

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

- na SZ okraji katastrálneho územia sú to jestvujúce vinohrady v lokalite Radoš (lokalita č.21), s nasledovnými stavebnými podmienkami :
 - rekonštruovať jestvujúce vinné domčeky a pivnice
 - prípadNÚ NOVÚ VÝSTAVBU podmieniť rekreačným účelom
 - dodržať ráz a charakter pôvodnej miestnej zástavby vo výraze, mierke, podlažnosti
 - podlažnosť max. do 2 nadzemných podlaží vrátane podkrovia
 - zastavanú plochu objektov povoliť max. do 60 m² tak, aby nedošlo k devastácii oblasti a to aj s dopadom na okolitú poľnohospodársku pôdu.
- v južnej časti katastra tzv. Augustínov majer (lokalita č. 22)
- osobitnou plochou je súkromný relaxačný a oddychový areál na južnom okraji obce pod lesíkom (lokalita č.16),

8. Plochy špecifického určenia

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

- pri budovaní dodržať podmienky správcu vodného toku
- zátopové územie vyčistiť a zatrávniť
- chrániť poľnohospodársku pôdu, aby nedošlo k devastácii oblasti
- určiť príslušné ochranné pásmo

c.) Regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia

- 1.1. Školstvo - dobudovať školské ihriská, telocvičňu a absentujúcu materiálno – technickú základňu, nie sú kladené požiadavky na nové plochy.
- 1.2. Zdravotníctvo - rozvíjať v záujme optimálneho zabezpečenia základnej lekárskej starostlivosti pre obyvateľov.
- 1.3. Sociálna starostlivosť - vo väzbe na predpokladaný demografický vývoj očakávať nárast obyvateľov v poproduktívnom veku a zabezpečiť adekvátne nároky na zariadenia sociálnej pomoci pre prestarnutých obyvateľov – domu opatrovateľskej služby (denného stacionáru), ktorý navrhujeme riešiť rekonštrukciou v jestvujúcich objektoch, zmenou funkčného využitia, resp. vybudovaním nového polyfunkčného objektu.
- 1.4. Duševná kultúra - podporovať rozvoj zariadení kultúry a nadviazať na prerušenú kontinuitu rozvíjania tradícií v kultúrno-spoločenskej oblasti v danom regióne, využiť rezervy vo využívaní jestvujúcich kultúrnych zariadení. Pre klubovú, záujmovú a krúžkovú činnosť doporučujeme zvážiť možnosť využitia priestorov v KD a ZŠ.
- 1.5. Telesná kultúra - rozvíjať zariadenia pre športovo–telovýchovnú činnosť a vytvárať pre ňu podmienky v urbanizovanom prostredí, čo je dôležité pre zlepšenie zdravotného stavu

obyvateľstva – vybudovať telocvičňu, dobudovať športový areál, viacúčelové, alebo tréningové ihrisko a detské ihriská.

d.) Regulatívy dopravného a technického vybavenia územia

1. V oblasti rozvoja dopravnej infraštruktúry:

- 1.1. V rámci katastra rezervovať koridor a zohľadňovať kvalitatívne parametre vo všetkých plánovacích a realizačných rozhodnutiach pre dopravné siete celoštátnej a regionálnej úrovne, najmä však pre rýchlostnú komunikáciu R1 v úseku Seleneč – Beladice, ktorý je súčasťou ťahu Trnava – Nitra – Žiar nad Hronom – Zvolen – Banská Bystrica (medzinárodný ťah E58).
Trasa bude prechádzať južným okrajom katastra susednej obce Pohranice, kde premostením križuje cestu III/0655 medzi obcami Pohranice a Dolné Obdokovce. Rýchlostná cesta R1 je navrhnutá ako štvorprúdová smerovo rozdelená komunikácia s obmedzeným prístupom v kategórii R 22,5/100.
- 1.2. Postupne vybudovať cestné privádzače na rýchlostnú komunikáciu R1 a zároveň spojovacie komunikácie s obcami a lokalitami :
 - a.) Čeladice - predĺženie existujúcej účelovej miestnej komunikácie popri areáli pôvodného PD (poľnohospodárska farma AGROFORS)
 - b.) Malý Lapáš - predĺženie a prebudovanie existujúcej poľnej cesty vedúcej do obecných vinogradov (budúca turisticko-rekreačná zóna Radoš), zároveň prepojenie navrhovanej lokality určenej pre individuálne bývanie po roku 2025
- 1.3. Postupne začleniť navrhnuté účelové komunikácie spájajúce obec Dolné Obdokovce s obcami a lokalitami :
 - c.) Babindol - prepojenie susednej obce okolo existujúceho viacúčelového rekreačného areálu a zároveň možné budúce sprístupnenie archeologických nálezov v katastri obce
 - d.) Priame napojenie obce okolo bývalého majera Augustínov dvor na existujúcu cestu I/51 Nitra - Levice pri farme HYBRAV do systému ciest III. triedy a sprístupniť tak v súčasnosti koncovú obec z viacerých dopravných smerov na novú rýchlostnú komunikáciu R1 - Pribina (cez Čeladice a Malý Lapáš) a na dopravný systém smerujúci na Vrábľe a Levice (denná dochádzka obyvateľov do zamestnania)
- 1.4. Riešenie miestnych, obslužných, účelových a prístupových komunikácií, nové prepojenia a úpravy realizovať podľa návrhu ÚPN obce:
 - nové komunikácie riešiť v kategórii MO 7/40, resp. MO 5,5/40
 - existujúce prebudovať na normové kategórie
 - pri existujúcich i nových obecných komunikáciách postupne vybudovať súbežné chodníky pre peších
- 1.5. V rámci novej prepojovacej obecnej komunikácie v navrhovanej obytnej zóne (lokalita č.6) vybudovať nové cestné mostné prepojenie nad existujúcim miestnym vodným tokom

2.V oblasti rozvoja nadradenej technickej infraštruktúry:

2.1.Vodné hospodárstvo

- 2.1.1. Na úseku ochrany pred povodňami
 - realizovať v katastri obce potrebné protipovodňové líniové opatrenia (stavby, ochranné valy a hrádze, úpravy brehov, malé zdrže a priehradky) na miestnom vodnom toku Obdokovský potok a jeho prítokov
 - 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
- 2.1.2. Na úseku odvedenia vnútorných vôd
 - vykonávať pravidelnú údržbu na odvodňovacích kanáloch za účelom zabezpečenia prietočnosti
- 2.1.3. Na úseku verejných vodovodov ÚPN-obce výhľadovo rozširuje vodovodnú sieť pre novú výstavbu

– vybudovať preto rozvážacie vodovodné rady, ktoré budú situované v novonavrhaných uliciach jednotlivých častí obce, prípadne do navrhovanej výrobnéj zóny (viď časť A.2.12.2.1. ÚPN-O)

2.1.4. Na úseku verejných kanalizácií

V súlade s Konceptiou vodohospodárskej politiky Slovenskej republiky z roku 1994 treba:

- a. zabezpečiť vypúšťanie odpadových vôd do recipientov v súlade so zákonom č. 138/1973 Zb. a nariadením vlády SR č. 242/1993 Z.z.
- b. zabezpečiť preto vybudovanie umelej záchytnej vodnej nádrže pri ČOV (malé jazierko) prípadne obecný rybník za účelom predčistenia už vyčistených odpadových vôd pred i vyústením do recipientu (Obdokovský potok)
- c. zabezpečiť dostavbu stokových sietí a čerpačích staníc obce s napojením na jestvujúcu ČOV Dolné Obdokovce podľa návrhu ÚPN-O časť A.2.12.2., čím sa zvýši životná úroveň obyvateľov, súčasne sa zlepši životné prostredie v obci a zabezpečí sa ochrana podzemných zdrojov vody a iných vôd

2.2. Energetika

- 2.2.1. Rešpektovať koridory jestvujúcich elektrických vedení, prípadné prekládky vzdušných vedení realizovať v nevyhnutnom rozsahu podľa návrhu ÚPN-O.
- 2.2.2. Prioritne realizovať prekládku jestvujúceho VN vzdušného elektr. napojenia stožiarovej trafostanice TS-2, ktoré prekáža navrhovanej výstavbe rodinných domov v lokalite č.13
- 2.2.3. Rešpektovať jestvujúce koridory súčasných plynovodov, ropovodov a produktovodov prechádzajúcich územím.
- 2.2.4. Realizovať v obci vybudovanie nových TS – 3ks (TS-A, TS-2, TS-3), prípadná výrobná zóna, rekreačná zóna vo vinohradoch a rezerva pre IBV pri obci Malý Lapáš budú zásobené z ďalších nových TS – 3ks (TS-B, TS-C, TS-D)
- 2.2.5. Realizovať rozvody IS (VE,SL,Plyn) pre novú výstavbu v obci podľa návrhu ÚPN-O

3. V oblasti infraštruktúry odpadového hospodárstva:

- 3.1. 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 Dolné Obdokovce". Zber odpadu v domácnostiach uskutočňovať do vlastných nádob, odvoz komunálneho odpadu z obce uskutočňovať aj naďalej na základe zmluvných vzťahov 1x za 7 dní na skládku TKO Kalná n/Hronom.
- 3.2. Zabezpečiť technickú infraštruktúru a plošnú rezervu pre vybudovanie centrálného zberného dvora v obci (separovanie a triedenie komunálneho odpadu) a skládky bioodpadu (kompostovanie organického odpadu)
- 3.3. Zabezpečiť zneškodňovanie nebezpečných odpadov z obce na základe zmluvných vzťahov v najbližších vyhovujúcich zariadeniach splňujúcich stanovené emisné limity
- 3.4. Zabezpečiť postupnú sanáciu resp. rekultiváciu divokých skládok odpadov v obci.

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

A.2.12.1. - NÁVRH DOPRAVY

A.2.12.2. - VODNÉ HOSPODÁRSTVO

A.2.12.3. - ZÁSOBOVANIE ELEKTRICKOU ENERGIU

A.2.12.4. - ZÁSOBOVANIE PLYNOM

A.2.12.5. - ZÁSOBOVANIE TEPLOM

A.2.12.6. - TELEKOMUNIKÁCIE

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

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

- 1.1. Rešpektovať kultúrno – historické dedičstvo obce Dolné Obdokovce, viď ÚPN časť [A.2.6.](#)
- 1.2. Pri novej výstavbe akceptovať a nadväzovať na historicky utvorenú štruktúru osídlenia s

cieľom dosiahnuť ich vzájomnú funkčnú a priestorovú previazanosť pri zachovaní identity a špecifičnosti pôvodného osídlenia. Rešpektovať potenciál kultúrnych, historických, spoločenských, technických, hospodárskych a ďalších hodnôt charakterizujúcich prostredie a vytvárať pre ne vhodné prostredie.

- 1.3. Rešpektovať typickú formu a štruktúru osídlenia, uplatniť a rešpektovať typovú a funkčnú profiláciu obce, a jej častí.
- 1.4. Rešpektovať potenciál takých kultúrno–historických a spoločenských hodnôt a javov v danom prostredí (poľnohospodárske - pestovateľské a chovateľské, vinohradnícke tradície, etnokultúrne a spoločenské tradície, historické udalosti, osobnosti na celom riešenom území).
- 1.5. Akceptovať pri tvorbe urbanistickej koncepcie a v krajinnom obraze historicky utvorené dominanty – kostol, prícestné sochy.
- 1.6. Rešpektovať
 - ústredný priestor - (CENTRUM OBCE - OC)
 - základné kompozičné osi – cesta III/0655
 - funkčné zónovanie (bývanie, výroba, šport, rekreácia)
 - výškové zónovanie (typické pre vidiecke pomery, IBV+HBV max 4 nadzemné podlažia)
 - rozmiestnenie dominánt (funkčné i priestorové) – zachovanie priestoru pri kostole a posilnenie úseku dom kultúry – súkromná stredná škola. Výškovú a priestorovú dominantu obce tvorí rímskokatolícky kostol
- 1.7. Pri novej výstavbe akceptovať a nadväzovať na historicky utvorenú štruktúru osídlenia s cieľom dosiahnuť ich vzájomnú funkčnú a priestorovú previazanosť pri zachovaní identity a špecifičnosti pôvodného osídlenia
Rešpektovať potenciál kultúrnych, historických, archeologických, spoločenských, hospodárskych, technických a ďalších hodnôt charakterizujúcich prostredie.
Rešpektovať typickú formu a štruktúru osídlenia, uplatniť a rešpektovať typovú a funkčnú profiláciu obce, a jej častí

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

- 2.1. Zabezpečiť v miestach s intenzívnou veternou a vodnou eróziou protieróznou ochranu pôdy uplatnením prvkov ÚSES a to najmä biokoridorov. Vytvoriť organizačné a materiálno-technické predpoklady pre uskutočňovanie ekologizačných opatrení predpísaných pre riešenie katastrálneho územia podľa ÚPN časť A.2.11.- ochrana prírody a tvorba krajiny, predovšetkým jeho základné prvky (biocentrá a biokoridory) a zabezpečiť tým udržiavanie a zvyšovanie ekologickej stability a biodiverzity kultúrnej krajiny v zastavanom území i mimo zastavaného územia obce.
- 2.2. Prejednať so samosprávami susedných katastrálnych území uskutočnenie ekologizačných opatrení pre biocentrá, ktoré sa nachádzajú na ich územiach i hneď za hranicou katastrov ako prvé po trase toho-ktorého biokoridoru, vedúceho z katastrálneho územia Dolné Obdokovce smerom von.
- 2.3. Zabezpečiť príslušný stupeň ochrany pre záujmové lokality štátnej ochrany prírody uvedené podľa RÚSES Nitrianskeho kraja a KEP obce Dolné Obdokovce, vid'. ÚPN-O časť A.2.11. a A.19.
- 2.4. Dbáť o priebežnú rekonštrukciu uličnej zelene, obecného parku, cintorína a jeho obnovu, vybudovať pobrežnú zeleň na Obdokovskom potoku s prepojením na zeleň v športovom areáli.
- 2.5. Odstrániť pôsobenie stresových faktorov (divoké skládky odpadov) v katastri obce.
- 2.6. Realizovať výsadbu izolačnej zelene pri výrobnom areáli PD a na hranici prípadne nových výrobných území v katastri obce za účelom ochrany jestvujúcich i novonavrhaných obytných zón v obci.
- 2.7. Pri obnove vegetačných porastov uprednostňovať prirodzenú obnovu, dodržiavať prirodzené druhové zloženie drevín pre dané typy (postupná náhrada nepôvodných drevín pôvodnými), na maximálne možnú mieru obmedziť ťažbu veľkoplošnými holorubmi

f.) Regulatívy starostlivosti o životné prostredie

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

OVZDUŠIE

- 1.) pravidelne udržiavať čistotu miestnych komunikácií a verejných priestranstiev obce a likvidovať znečisťujúce látky (tuhé prachové a plynné exhaláty)
- 2.) pri novovznikajúcich prevádzkach výrobného charakteru dodržiavať požadované ochranné a hygienické pásma najmä vo vzťahu k bývaniu
- 3.) dodržiavať a postupne znižovať zaťaženie územia škodlivými kysličníkmi dusíka a síry
- 4.) postupne likvidovať všetky tepelné zdroje na klasické pevné palivo, zavádzať nové postupy a technológie v oblasti teplofikácie
- 5.) modernizáciou technológie v živočíšnej výrobe, obmedzením, resp. premiestnením výroby do vhodnejších polôh eliminovať škodlivé dosahy týchto prevádzok
- 6.) okolo výrobných a poľnohospodárskych areálov vytvárať pásma izolačnej zelene

VODSTVO

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

PÔDA

- 1.) chrániť pôdu pred kontamináciou škodlivými látkami
- 2.) zabrániť vodnej a veternej erózii pôdy
- 3.) likvidovať nelegálne a divoké skládky odpadov
- 4.)

HLUK

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

ODPADOVÉ HOSPODÁRSTVO

- 1.) rešpektovať všeobecne záväzné nariadenie obce na likvidáciu odpadu.
 - 2.) zaviesť organizovanú skládku bioodpadu a jeho následné kompostovanie
 - 3.) ZREALIZOVAŤ CENTRÁLNY ZBERNÝ DVOR V OBCI A postupne dopracovať a realizovať projekt zberu separovaného a nebezpečného odpadu v súlade s platnou legislatívou v odpadovom hospodárstve
 - 4.) zvyšovať využívanie odpadov (druhotných surovín)
- 5.) navrhnúť na likvidáciu a sanáciu všetky divoké skládky v obci

OCHRANA PRÍRODY A KRAJINNEJ ŠTRUKTÚRY

- 1.) dodržiavať Územný plán Veľkého územného celku Nitrianskeho kraja z r.1998 a Regionálny územný systém ekologickej stability okresu Nitra z r.1993
- 2.) dodržiavať platnú územnú ochranu v zmysle zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny

Na území obce Dolné Obdokovce sa nenachádzajú žiadne kategórie chránených území, ktoré si

vyžadujú zvláštny stupeň ochrany, ani iné biologicky a esteticky významné územia.

g. Vymedzenie zastavaného územia obce

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

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

Rozloha k.ú. Dolné Obdokovce.....	1 018,69 ha
Rozloha extravilánu (mimo zastavaného územia)	961,42 ha
Rozloha zastavaného územia obce - hranica k 1.1.1990	57,27 ha
Celková rozloha zastavaného územia obce po rozšírení	85,32 ha

Rozloha navrhovaných plôch na rozšírenie intravilánu **28,05 ha**

z toho :

jestvujúce plochy a zariadenia mimo intravilán -	obecný park	0,93 ha
	- záhradkárska zóna	1,76 ha
	- futbalové ihrisko	1,52 ha
	- súkromné záhrady	1,60 ha
	- ČOV	0,15 ha
	- komunikácie	0,85 ha
	- vodný tok	0,68 ha
	spolu	7,49 ha

predpokladané rozvojové zámery rozšírenia intravilánu

- bytová výstavba	lokalita č. 4 IBV– 5 RD	1,40 ha
	lokalita č. 6 IBV–17 RD	2,00 ha
	lokalita č. 8 výhľad po r. 2025 – 70 RD	9,25 ha
	lokalita č. 9 HBV – 24 b.j.	0,74 ha
	lokalita č.10 HBV – 6 b.j.	0,17 ha
	lokalita č.13a	1,22 ha
	lokalita č.13b	0,30 ha
- zberný dvor	lokalita č.11a	0,40 ha
- nezávadné služby	lokalita č.11b	0,27 ha
	lokalita č.12	0,71 ha
- ochranná zeleň	lokalita č.15b	0,47 ha
- rekreácia + relax	lokalita č.16	3,29 ha
- cesta na Čeladice	lokalita č.18 (časť popri PD)	0,27 ha
- nový most + cesta	lokalita č.24	0,07 ha
	spolu	20,56 ha

h.) Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

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

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

Ochranné pásmo vodovodného a kanalizačného potrubia

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

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

Ochranné pásmo vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia

- 10 m pri napätí 22 kV vodiče bez izolácie a u stožiarovej, murovanej TS

- 1 m na kábelovom podzemnom vedení do 110 kV

Ochranné pásma nachádzajúcich sa PZ

- VTL plynovod PN63 DN500

8 m od osi

- VTL prípojka PN63 DN50

4 m od osi

- VTL regulačné stanice

8 m od pôdorysu

- STL plynovody a prípojky v extraviláne	4 m od osi
- STL plynovody a prípojky v intraviláne	1 m od osi
Bezpečnostné pásma nachádzajúcich sa PZ	
- VTL plynovod PN63 DN500	150 m od osi
- VTL prípojka PN63 DN50	50 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

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

Pre výrobné strediská poľnohospodárskej výroby platí vestník MPVZ - SSR, roč. VI. čiastka 5 z 10.3.1974, V AREÁLI BÝVALÉHO PD sa dnes už poľnohospodárska výroba nepraktizuje,

preto je ochranné pásmo areálu navrhnuté v rozsahu 60 m

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

Pre priemyselné závody platia hygienické predpisy zv. 354/MZ

Jestvujúci areál ČOV má ochranné pásmo stanovené na 100 m

V zmysle čl.147,STN 736820 je potrebné rešpektovať ochranné pásmo potokov

- od brehovej čiary , resp. vzdušnej päty hrádze obojstranne 6 m

Ochranné pásmo ostatných vodných tokov a melioračných kanálov je 4 m od brehovej čiary

- od vodných zdrojov podľa pásiem až do 250 m

- od kanalizačnej čistiacej stanice vôd 50 m

- od cintorína, ak je vybudovaný vodovod 50 m

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

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

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

Katastrálne územie obce sa nachádza v stanovených ochranných pásmach jestvujúceho letiska Nitra – Janíkovce. Výškové obmedzenie stavieb a zariadení je stanovené ochranným pásmom

- vnútornej vodorovnej prekážkovej roviny (175 m n.m. [B.p.v.](#))

- kužeľovej prekážkovej plochy (sklon 1:25)

Do katastrálneho územia obce zasahujú :

- chránené ložiskové územie pre dobývacie priestory vyhradného ložiska lignitu Beladice

- chránené prieskumné územie Nitra – ropa a horľavý zemný plyn

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

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

V rámci zastavaného územia obce sú to najmä :

- príslúchajúca technická infraštruktúra a plošná rezerva pre individuálnu bytovú výstavbu (IBV), a nájomné obecné byty v rámci HBV

- technická infraštruktúra a plošná rezerva pre dobudovanie centrálnej časti obce pri KD (nová budova Obecného úradu a pošty, dom opatrovateľskej služby (denný stacionár) a verejný trhovisko)

- dobudovanie technických parametrov jestvujúcej cesty III/0655

- dostavba parkovacích miest pri kultúrnom dome a pri športovom areáli obce

- riešenie dopravných závad (bodové a líniové) v obci
- dostavba kanalizácie v obci
- vybudovanie rozvodov všetkých IS a cestných komunikácií vo väzbe na rozvoj obce a navrhované nové lokality bytovej výstavby
- rozšírenie a vybudovanie nových trafostaníc vo väzbe na rozvoj obce
- prekládka jestvujúceho vzdušného elektrického vedenia VN do jestvujúcej TS 2 prekážajúceho rozvoju obce do podzemného káblového vedenia
- technická infraštruktúra a plošná rezerva pre vybudovanie viacúčelového ihriska, športovísk v jestvujúcom športovom areáli a nové detské ihriská vo verejnom parku
- dobudovanie odvodňovacích priekop a rigolov, aby nedošlo k zatápaniu časti územia obce

V rámci katastrálnej hranice sú to :

- plošná rezerva pre vybudovanie novej rýchlostnej komunikácie R1 v úseku Selenec - Beladice, ktorý je súčasťou ťahu Trnava – Nitra – Žiar nad Hronom – Zvolen – Banská Bystrica (medzinárodný ťah E58) vrátane premostenia nad cestou III/0655 medzi obcami Pohranice a Dolné Obdokovce
- plošná rezerva pre vybudovanie privádzačov na rýchlostnú cestu R1a zároveň prepojenie na susednú obec Čeľadice a Malý Lapáš vrátane prístupovej komunikácie k vinohradom v lokalite Radoš (pre účely rekreácie a turizmu)
- miestne cestné prepojenie so susednou obcou Babindol
- cestné prepojenie so št. cestou I/51 Nitra - Levice popri jestvujúcom areáli HYBRAV Bodok
- rezerva pre šírkové usporiadanie št. cesty I/51 Nitra – Levice na kategóriu C 11,5/80
- technická infraštruktúra a plošná rezerva ako ďaleký výhľad pre vytvorenie obytnej zóny (ulica pod vinohradmi) v tesnom dotyku s obcou Malý Lapáš (pri cintoríne)
- technická infraštruktúra a plošná rezerva pre vytvorenie rekreačných zón v lokalite Augustínov majer a vinohrady Radoš
- plošná rezerva pre vytvorenie izolačnej a ochranej zelene v obci
- plošná rezerva pre vybudovanie nových miestnych komunikácií v rámci obytných zón vrátane nového cestného mostu cez Obdokovský potok
- technická infraštruktúra pre sprístupnenie významných archeologických nálezísk v katastri obce
- technická infraštruktúra pre zrekonštruovanie národnej kultúrnej pamiatky rímskokat. kostola
- prípadná plošná rezerva pre dobývacie priestory vyhradného ložiska lignitu Čeľadice
- prípadná plošná rezerva pre dobývacie priestory preskúmaného územia Nitra – ropa a zemný plyn
- plošná rezerva na vybudovanie technickej infraštruktúry pre výrobné areály v dotyku s jestvujúcou ČOV a v tesnom susedstve hydinovej farmy HYBRAV
- technická infraštruktúra a plošná rezerva pre vybudovanie zberného dvora v obci (separovanie komunálneho odpadu) a skládky bioodpadu (kompostovanie organického odpadu)
- plošná rezerva pre vybudovanie protipovodňových líniových stavieb a ochranných hrádzí na miestnych vodných tokoch

1.2. Plochy na delenie a sceľovanie pozemkov sa v ÚPN-O nachádzajú v rozsahu jednotlivých lokalít navrhnutých na zmenu funkčného využitia, mimo rozsahu verejnoprospešných investícií s aspektom na zachovanie vlastníckych práv, s požiadavkou na rešpektovanie funkčného využitia jednotlivých lokalít podľa návrhu ÚPN-O.

1.3. Plochy pre asanáciu sa v návrhu ÚPN-O nenachádzajú.

j.) Požiadavky na spracovanie podrobnejších riešení územného rozvoja vybraných **problémových území obce:**

- 1.1. Pre optimálne urbanistické riešenie navrhovanej koncepcie ÚPN OBCE DOLNÉ OBDOKOVCE je potrebné regulovať výstavbu IBV, dodržať výškovú hladinu zástavby, stavebnú čiaru, podlažnosť a architektonický výraz, rešpekovať v plnom rozsahu chránené objekty zapísané v ÚZKP SR a pamätihodnosti obce, všetky hygienické ochranné pásma, infraštruktúru a občiansku vybavenosť. Vyriešením a odstránením hygienických závad a výsadbou verejnej zelene skvalitniť životné prostredie v obci.
- 1.2. Požiadavky na spracovanie podrobnejších riešení územného rozvoja vybraných lokalít v

obci Dolné Obdokovce (územný plán zóny) v zásade **nie sú**.

Vymedzenie lokalít a stanovenie podmienok pre podrobnejšie riešenie častí územia obce formou urbanistickej resp. zastavovacej štúdie je stanovené v troch prípadoch podľa návrhu ÚPN obce :

- plocha pre obytné územie lokality 6,7 a v ďalekom výhľade aj pre lokalitu č.20
- pre rekreačné územie vo vinohradoch
- pre nezávadnú výrobnú zónu v dotyku s jestvujúcim areálom ČOV

- 1.3 Tvaroslovné a výtvarné riešenie objektov novonavrhovanej zástavby navrhovať v súčinnosti s tvaroslovnými a výtvarnými detailami jestvujúcich starších historických objektov a tvorivo ich aplikovať do súčasnej modernej architektúry. Rešpekovať hlavnú kompozičnú os, dominanty ako i funkčné zónovania obce podľa ÚPN-O.

3. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY OBCE DOLNÉ OBDOKOVCE

Verejnoprospešné stavby spojené s realizáciou uvedených záväzných regulatívov sú:

1. V oblasti bývania a občianskej vybavenosti :

- 1.1. Zrealizovať prislúchajúcu technickú infraštruktúru pre výstavbu IBV formou rodinných domov na pozemkoch a lokalitách na to určených
- 1.2. Vytvoriť plošnú rezervu a prislúchajúcu technickú infraštruktúru pre výstavbu nájomných obecných bytov v rámci HBV
- 1.3. Vytvoriť plošnú rezervu a prislúchajúcu technickú infraštruktúru pre dlhodobu výhľadové vybudovanie novej obytnej lokality po r. 2025
 - pri obci Malý Lapáš
 - v nadmerných záhradách obce
 - v areáli bývalého PD
- 1.4. Vytvoriť v rámci prestavby centra obce plošnú rezervu pre samostatnú budovu Obecného úradu a pošty, dom opatrovateľskej služby (denného stacionáru), vrátane zdravotno – rehabilitačného zariadenia a priestor pre verejné trhovisko

2. V oblasti cestnej dopravy:

- 2.1. Vytvoriť podmienky pre vybudovanie rýchlostnej cesty R1 Trnava – Sered' – Nitra – Žiar n/Hron – Banská Bystrica, ktorá je navrhnutá ako štvorprúdová smerovo rozdelená komunikácia s obmedzeným prístupom v kategórii R 22,5/100.
Trasa je vedená mimo zastavaných území okrem iného aj tesne nad severozápadnou časťou katastra obce, kde premostením križuje cestu III/0655 medzi obcami Pohranice a Dolné Obdokovce.
- 2.2. Postupne vybudovať cestné privádzače na rýchlostnú komunikáciu R1 a zároveň spojovacie komunikácie s obcami a lokalitami :
 - a.) Čeladice - predĺženie jestvujúcej účelovej miestnej komunikácie popri areáli poľnohospodárskej farmy AGROFORS
 - b.) Malý Lapáš - predĺženie a prebudovanie poľnej cesty a zároveň napojenie obce na jestvujúce vinohrady v lokalite Radoš (pre účely rekreácie a turizmu)
- 2.3. Postupne začleniť navrhnuté účelové komunikácie spájajúce obec Dolné Obdokovce s obcami a lokalitami :
 - c.) Babindol - prepojenie okolo jestvujúceho viacúčelového rekreačného areálu
 - d.) Priame napojenie obce okolo bývalého majera Augustínov dvor na jestvujúcu cestu I/51 Nitra - Levice pri farme HYBRAV
do systému ciest III.triedy a sprístupniť tak v súčasnosti koncovú obec z viacerých dopravných smerov.
- 2.4. Vybudovať nový cez Obdokovský potok na navrhovanej novej prepojovacej obecnej komunikácii
- 2.5. Riešenie miestnych, obslužných, účelových a prístupových komunikácií, nové prepojenia a úpravy realizovať podľa návrhu ÚPN obce
 - nové miestne komunikácie riešiť v kategórii MO 7/40
 - urobiť korekciu smerových oblúkov a odbočovacích polomerov v križovatkách
 - vybudovať obratíštia na slepých komunikáciách
- 2.6. S realizáciou nových komunikácií v novej zástavbe IBV už súčasne budovať aj chodníky a to pre všetky body v šírkach $n \times 0,75 (+0,50)$ v zmysle STN 736110.
- 2.7. Doplniť parkovacie miesta v obci – pri kultúrnom dome a pri športovom areáli

2.8. Dobudovať účelové pruhy autobusových zastávok a prístrešky

3. V oblasti vodného hospodárstva:

3.1. Verejné vodovody:

3.1.1. Vybudovať rozvody vody v obci pre nové lokality bytovej výstavby a navrhované rekreačné zóny v súlade s ÚPN-O.

3.2. Verejné kanalizácie

3.2.1. Vybudovať rozvody obecnej kanalizácie a stokových sietí vo väzbe na rozvoj obce a navrhované nové lokality pre bytovú výstavbu v súlade s ÚPN-O (viď textová časť, bod A.2.6.2. - funkčné využitie územia obce, bod A.2.12.2.3. - Odkanalizovanie a čistenie odpadových vôd a grafická časť – výkres č.5)

3.2.2. Vybudovať nové odvodňovacie priekopy a rigoly, aby nedochádzalo k zatápaniu časti územia obce a vykonávať pravidelnú údržbu na jestvujúcich odvodňovacích kanáloch za účelom zabezpečenia prietočnosti a následnej ochrany pred zaplavovaním územia

3.2.3. Vytvoriť plošnú rezervu a príslušnú technickú infraštruktúru pre vybudovanie záchytnej umelej vodnej nádrže (malé jazierko), prípadne obecný rybník v areáli jestvujúcej ČOV za účelom predčistenia už vyčistenej odpadovej vody pred vyústením do recipientu.

3.3. Protipovodňové opatrenia

3.3.1. Pre zvýšenie ochrany územia obce pred záplavami, povodňami a z dôvodu vylepšenia pomerov pre odvádzanie dážďových povrchových vôd je potrebné :

- realizovať potrebné protipovodňové líniové stavby (ochranné valy, úpravy brehov, malé zdrže a priehradky) na miestnom vodnom toku Obdokovský potok a jeho prítokov
- dobudovať pôvodnú sieť odvodňovacích prístenných priekop a otvorených rigolov pre odvedenie povrchových vôd s cieľom zamedziť zaplavovania územia obce
- zlepšovať vodohospodárske pomery v povodí zásahmi smerujúcimi k stabilizácii pomerov za extrémnych situácií tak povodňových, ako i v období sucha

3.3.2. Revitalizovať a udržiavať pôvodnú sieť odvodňovacích a vsakovacích prístenných priekop a rigolov vo funkčnom stave,

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

4. V oblasti energetiky:

4.1. Realizovať v obci vybudovanie nových TS – 3ks (TS-A, TS-2, TS-3) a rekonštrukciu jestvujúcich TS

Výrobná zóna pri farme HYBRAV, rekreačná zóna vo vinohradoch Radoš a rezerva pre IBV pri obci Malý Lapáš budú zásobené z ďalších nových TS – 3ks (TS-B, TS-C, TS-D)

4.2. Realizovať rozvody IS (VE,SL,plyn) pre novú výstavbu v obci podľa návrhu ÚPN

4.3. Rešpektovať koridory jestvujúcich elektrických vedení (VN, DK, telekomunikácie a pod.), prípadné prekládky vzdušných vedení realizovať v nevyhnutnom rozsahu podľa návrhu ÚPN-O

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

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

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

5.1. Vytvoriť plošnú rezervu a prislúchajúcu technickú infraštruktúru pre vybudovanie nezávadnej výrobnéj zóny v dotyku s jestvujúcim areálom ČOV

5.2. Pripraviť a realizovať výstavbu výrobného závodu pre potreby dopravnej infraštruktúry (obaľovačka asfaltovej zmesi) v areáli jestvujúcej hydinarskej farmy pri ceste I./51

5.3. Dobudovať jestvujúci športový areál (telocvičňa, viacúčelové, resp.tréningové ihrisko a p.)

5.4. Doriešiť obecné centrum aj po stránke exteriérového vzhľadu, previesť úpravu verejných priestranstiev, komunikácií, doplniť chýbajúce chodníky a parkoviská, priestor dotvoriť verejnou zeleňou a malou architektúrou, prepojiť centrum s obecným parkom

5.5. Permanentne realizovať výsadbu novej a postupne rekonštruovať jestvujúcu verejnú zeleň v obecnom parku a vybudovať tam detské ihriská

5.6. Realizovať výsadbu izolačnej zelene pozdĺž výrobných plôch AGROFORS (bývalé PD),

- pozdĺž Obdokovského potoka, pri zbernom dvore a prípadnom areáli nezávadnej výroby a služieb pri ČOV
- 5.7. Vytvoriť podmienky pre realizáciu rekreačného územia – vinohradnícka osada v lokalite Radoš a v bývalom Augustínovom majeri v južnej časti katastra
 - 5.8. Zabezpečiť technickú infraštruktúru a plošnú rezervu pre vybudovanie centrálného zberného dvora (separácia a triedenie komunálneho odpadu) a skládky bioodpadu (kompostovanie) v blízkosti jestvujúcej ČOV
 - 5.9. Zabezpečiť postupnú sanáciu resp. rekultiváciu divokých skládok odpadov v obci
 - 5.10. Zabezpečiť prípadnú rezervu pre dobývacie priestory vyhradeného ložiska lignitu Čeladice
 - 5.11. Zabezpečiť prípadnú rezervu pre dobývacie priestory preskúmaného územia Nitra – ropa a zemný plyn

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

4. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIE

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

1. Dodržať koncepciu riešenia ÚPN obce Dolné Obdokovce. Výkresová dokumentácia je záväzná v rozsahu :
 - výkres č.3. - Komplexný urbanistický návrh - funkčné členenie plôch navrhnuté v ÚPN-O je záväzné podľa výkresovej dokumentácie, navrhnutý počet RD je smerný.
 - výkres č.4. - Návrh dopravy a koncepcie dopravného riešenia obce i funkčná kategorizácia trás je záväzná, korekcie smerových úprav sú prípustné len v detailoch po konzultácii so spracovateľom ÚPN-O.
2. Odstrániť všetky hygienické 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 izolačnú zeleň a tým zvýšiť kvalitu životného prostredia .
5. Dotvoriť jestvujúce centrum obce – OC s dominantným postavením Domu kultúry a obecného úradu s priestorovým naviazaním na súkromnú strednú školu a verejný park, skompaktniť jestvujúcu štruktúru zástavby.
6. Navrhujeme spracovať Urbanisticko-architektonické štúdie (UŠ) pre nasledovné lokality :
 - pre obytné územie lokality 6,7 a v ďalekom výhľade i pre lokalitu č.20,
 - pre rekreačné územie vo vinohradoch
 - pre výrobnú zónu pri ČOVktoré preveria limity možnosti využiteľnosti územia, ako aj arch. pôsobenie novonavrhovanej architektúry na okolitú zástavbu.
7. Rekonštruovať a zapojiť dôstojne do verejného života všetky objekty zapísané v ÚZKP SR. ako i existujúce pamätihodnosti obce.
8. Zabezpečiť kvalitné objemové štúdie a projekty novonavrhovaných rodinných i bytových domov tak, aby svojou štruktúrou a merítkom prispeli k obohateniu jestvujúcej zástavby, skvalitneniu architektúry a bohatosti výtvarných detailov.

DOLNÉ OBDOKOVCE

ZMENY A DOPLNKY č.1 ÚZEMNÝ PLÁN OBCE ČASŤ 2.18. REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA

SÚ SPRACOVANÉ V ÚPLNOM ZNENÍ S VYZNAČENÍM ZMIEN A DOPLNKOV Č.1 ÚPN -O



OBSAH:

- 1. ÚVODNÁ ČASŤ**
- 2. REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA RIEŠENÉHO ÚZEMIA**
- 3. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY OBCE DOLNÉ OBDOKOVCE**
- 4. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIE**

Vypracoval : ing.arch. Ján Valek
Nitra, 01/2012 ZaD č.1 ÚPN-O