

ZMENY A DOPLNKY č.1
K ÚZEMNÉMU PLÁNU OBCE
DOLNÉ OBDOKOVCE

Obstarávateľ : Obec Dolné Obdokovce

Spracovateľ : Ing.arch. Ján Valek

Nitra, január 2012

OBSAH ZMIEN A DOPLNKOV

- A1.) ÚVODNÉ ÚDAJE
- A2.) ZMENY A DOPLNKY ÚZEMNÉHO PLÁNU
- A3.) DOKLADOVÁ ČASŤ

A.1. ÚVODNÉ ÚDAJE

- A.1.1. Základné údaje
- A.1.2. Dôvody obstarania zmien a doplnkov územného plánu
- A.1.3. Hlavné ciele riešenia zmien a doplnkov územného plánu
- A.1.4. Východiskové podklady

A.2. ZMENY A DOPLNKY ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE

- A.2.1. Postup a spôsob spracovania zmien a doplnkov č.1
- A.2.2. Zmeny a doplnky textovej časti ÚPN podľa kapitol, ktorých sa zmeny a doplnky dotýkajú
- A.2.3. Zmeny a doplnky grafickej časti ÚPN

3. KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH	M 1: 2 880
3a VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY	M 1: 2 880
3b. KOMPLEXNÝ NÁVRH FUNKČNÉHO VYUŽITIA	M 1:10 000
4. NÁVRH DOPRAVY	M 1: 2 880
5. VODNÉ HOSPODÁRSTVO	M 1: 2 880
8a. VYHODNOTENIE ZÁBERU PPF	M 1: 5 000

A.3. DOKLADOVÁ ČASŤ

A.1.1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

A.1.2. DÔVODY OBSTARANIA ZMIEN A DOPLNKOV ÚZEMNÉHO PLÁNU

A.1.3. HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA ZMIEN A DOPLNKOV ÚZEMNÉHO PLÁNU

A.1.4. VÝCHODISKOVÉ PODKLADY

A.1.1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Spracovanie Zmien a doplnkov č.1 územného plánu pre obec Dolné Obdokovce objednala
OBEC DOLNÉ OBDOKOVCE.

Odborne spracovala osoba pre obstarávanie Zmien a doplnkov PD:

Ing.arch.Gertrúda Šubová, preukazu 036, Pod Sokolom 9, 95101 Nitrianske Hrnčiarovce

Spracovateľ Zmien a doplnkov územného plánu obce :

Ing.arch. Ján Valek, autorizovaný architekt AA 0801, 949 01 Nitra, Hanulova č.36

IČO: 33644381 DIČ: 1029295894

A.1.2. DÔVODY OBSTARANIA ZMIEN A DOPLNKOV ÚZEMNÉHO PLÁNU

Pôvodný územný plán obce Dolné Obdokovce (ďalej len ÚPN – O) bol spracovaný v roku 2008 a schválený uznesením č.97 Obecného zastupiteľstva (ďalej len OZ) v Dolných Obdokovciach na zasadnutí OZ č. 14/2008 zo dňa 3.06.2008.

Súčasne bola vyhlásená Závazná časť ÚPN – O záväzným nariadením.

ÚPN – O bol vypracovaný podľa zákona č. 50/1976 Zb. O územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a podľa schváleného zadania k ÚPN-O Dolné Obdokovce (viď uznesenie Riadneho OZ č. 9/2006 zo dňa 25.04.2006).

Územné vymedzenie riešeného územia bolo totožné s katastrom obce Dolné Obdokovce.

Navrhované obdobie bolo uvažované do roku 2025.

Hlavným dôvodom na obstaranie a spracovanie Zmien a doplnkov č.1 územného plánu obce je skutočnosť, že :

- plánované nové lokality v schválenom ÚPN-O Dolné Obdokovce určené pre individuálnu bytovú výstavbu nie sú ešte územne pripravené z dôvodov nevybudovanej technickej infraštruktúry, nevysporiadania majetkových vzťahov, veľkej rozdrobenosti pozemkov a pod.
preto je potrebná príprava ďalších stavebných pozemkov pre výstavbu IBV v schodnejších lokalitách, napr. lokalita pri potoku pod areálom bývalého PD vrátane prístupovej komunikácie a preložky jestvujúcej trasy vzdušného vedenia VN,
 - je potrebné vytvorenie zberného dvora pre zber a triedenie a separovanie komunálneho odpadu na ploche bývalého starého ihriska pri ČOV s následnými hygienickými opatreniami voči jestvujúcej obytnej zóne,
zároveň je potrebné doriešiť vypúšťanie prečistených odpadových vôd do recipientu
 - je potrebné vytvoriť trasy pre nové cestné komunikácie III. triedy spájajúce koncovú obec Dolné Obdokovce s obcami Čeladice a Malý Lapáš a zároveň tvoriace privádzače na novovybudovanú rýchlostnú komunikáciu R1
okrem toho vytvoriť cestné prepojenie aj na obec Babindol a na jestvujúcu cestu I.triedy I/51 zabezpečujúce dopravné napojenie obce v smere na Vráble a Levice
 - je aktuálne realizovaná výstavba výrobného závodu pre potreby dopravnej infraštruktúry v areáli jestvujúcej hydinárskej farmy (lokalita č.23)
 - je potrebné zabezpečiť všetky inžinierske siete pre výhľadovú výstavbu IBV v lokalite č.20, ktorá bola pôvodne uvažovaná s napojením na obecné rozvody IS z obce malý Lapáš a zároveň zabezpečiť prívod pitnej vody a odkanalizovanie navrhovanej rekreačnej zóny v jestvujúcich vinohradoch (lokalita č.21)
 - je potreba aktuálne riešiť protipovodňové líniové opatrenia v obci
- Preto v súvislosti s obecným záujmom na aktuálnu zmenu územných podmienok, novými požiadavkami občanov obce a novovyšpecifikovaným zámerom obce v rozsahu :
- prekvalifikovať pôvodné plochy pre výrobu a distribúciu v časti obce pri areáli jestvujúceho PD

(lokalita č.13) na územie určené pre individuálnu bytovú výstavbu (v zmysle vyhlášky M ŽP SR č.55/2001 Zb. §12 odst.9) a zároveň pripraviť stavebné pozemky pre výstavbu IBV v tejto lokalite pri potoku vrátane prístupovej komunikácie a preložky jestvujúcej trasy vzdušného vedenia VN

zároveň prekvalifikovať pôvodnú plochu určenú pre výhľadovú priemyselnú zónu (lokalita č.14) na výhľadovú obytnú zónu určenú pre výstavbu IBV po roku 2025 s následnou úpravou navrhovanej ochrannej izolačnej verejnej zelene

- prekvalifikovať pôvodnú plochu určenú na ihriská pre deti a mládež a vytvoriť obecný zberný dvor pre zber, separovanie a triedenie komunálneho odpadu na tejto ploche bývalého starého ihriska (lokalita č.11), zároveň vyriešiť predčistenie odpadovej vody z ČOV pred jej vyústením do recipientu (Obdokovský potok) vybudovaním záchytnej vodnej nádrže, alebo obecného rybníka v pôvodnej lokalite určenej pre obecnú ČOV (požiadavka obce)
- vytvoriť trasy pre nové cestné komunikácie III.triedy spájajúce koncovú obec Dolné Obdokovce s rýchlostnou komunikáciou R1 a cestou I.triedy I./51 Nitra - Levice a zároveň prepojiť obec so susednými obcami Čeladice, Malý Lapáš a Babindol zároveň je aktuálne realizovaná výstavba výrobného závodu pre potreby dopravnej infraštruktúry v areáli jestvujúcej hydinárskej farmy
- aktualizovať technickú infraštruktúru obce a najmä protipovodňové líniové opatrenia zabezpečiť prívod pitnej vody a odkanalizovanie navrhovanej rekreačnej zóny v jestvujúcich vinohradoch Radoš (lokalita č.21) a zároveň zabezpečiť všetky inžinierske siete pre plánovanú výstavbu IBV v lokalite č.20, ktorá bola pôvodne uvažovaná s napojením na obecné rozvody IS z obce Malý Lapáš

rozhodlo Riadne zasadanie OZ (viď uznesenie OZ zo dňa 27.05.2011) o obstaraní Zmien a doplnkov č.1 k ÚPN obce Dolné Obdokovce.

Obstaraním zmien a doplnkov ÚPN – O bola poverená odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD Ing. arch. Gertrúda Čuboňová.

A.1.3. HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA ZMIEN A DOPLNKOV ÚZEMNÉHO PLÁNU

Zmeny a doplnky č.1 ÚPN obce Dolné Obdokovce majú prehodnotiť regulačné zásady a opatrenia v príslušných častiach ÚPN – O a návrhu záväznej časti ÚPN – O tak, aby boli v súlade s predloženými požiadavkami na úpravu funkčného využitia plôch v území obce zapracované do návrhu zmien a doplnkov ÚPN – O.

Obstarávateľ špecifikoval požiadavky na Zmeny a doplnky č.1 ÚPN – O Dolné Obdokovce v tomto rozsahu:

3.1.) Nové územie pre bytovú výstavbu (lokalita č.13a)

- zmeniť pôvodné funkčné využitie plôch v tejto časti obce na novú funkciu tak, že časť pôvodnej lokality č. 13 – výrobná zóna (malé a stredné výrobné prevádzky) a distribúcia (plochy a objekty pre skladovanie tovarov) sa zmení na obytné územie určené pre individuálnu bytovú výstavbu (požiadavka obce)
- zároveň riešiť rozšírenie tohto územia obce a zabezpečiť tak možnosť umiestnenia nových 15 ks rodinných domov zmenou doterajšieho funkčného využitia plôch jestvujúcich záhrad v spomínanej časti obce na funkciu bývania v samostatných rodinných domoch (požiadavka vlastníkov pozemkov na rozšírenie individuálnej bytovej výstavby)
- doplniť dopravný prístup k navrhovaným plochám vymedzeného nového obytného územia obce vybudovaním novej prístupovej cesty (lokalita č.13b)
- doplniť potrebnú technickú infraštruktúru vymedzeného územia – prepojenie komunikácií, vybudovanie chodníkov, zrealizovanie vodovodu, kanalizácie, rozvodov plynu, elektrifikácie a verejného osvetlenia (požiadavka obce)
- zabezpečiť preloženie prekážajúcej jestvujúcej trasy vzdušného vedenia VN do podzemného káblového vedenia VN (lokalita č.25)

3.2.) Rezerva pre nezávadnú výrobu a služby (lokalita č.11b)

- zostávajúca časť pôvodnej lokality č. 13 zostane aj naďalej určená pre nezávadné malé a stredné výrobné prevádzky, plochy a objekty pre skladovanie tovarov a pre nezávadné služby,
- zároveň vyriešiť predčistenie odpadovej vody z ČOV pred jej vyústením do recipientu

(Obdokovský potok) napr. vybudovaním záchytnej vodnej nádrže, alebo obecného rybníka v pôvodnej lokalite určenej pre obecnú ČOV (požiadavka obce)

- okrem toho vytvoriť príslušnú ochrannú, izolačnú a verejnú zeleň (lokalita č.15b) ako hygienickú ochranu obytnej zóny (požiadavka obce)

3.3.) **Zberný dvor (lokalita č.11a)**

- prekvalifikovať pôvodnú plochu určenú na ihriská pre deti a mládež a vytvoriť obecný zberný dvor pre zber, separovanie a triedenie komunálneho odpadu na tejto ploche bývalého starého ihriska (lokalita č.11), tak, aby investícia nenarušovala okolité životné prostredie (nutné vybudovať ochrannú a izolačnú zeleň v lokalite č.15b) a spĺňala požadované hygienické normy (požiadavka obce)

3.4.) **Výhľadové územie pre bytovú výstavbu (lokalita č.14)**

- pôvodná lokalita č. 14 – rezervná plocha pre výhľadovú priemyselnú zónu sa mení na rezervné plochy pre individuálne bývanie po roku 2025 (požiadavka obce a vlastníkov pozemkov)
- pôvodná lokalita č. 15 – ochranná a izolačná zeleň sa tak čiastočne mení svojou výmerou a polohou (lokalita č. 15a) voči jestvujúcemu areálu bývalého PD (dnes už len nezávadná výroba a skladovanie poľnohospodárskych produktov)

3.5.) **Dopravné prepojenie obce (lokality č. 17, 18, 19)**

- doplniť pôvodné navrhované trasy pre nové cestné komunikácie III.triedy spájajúce koncovú obec Dolné Obdokovce s obcami Čeladice a Malý Lapáš a zároveň tak vytvoriť privádzače na vybudovanú rýchlostnú komunikáciu R1 (požiadavka obce)
- vybudovať cestné prepojenie aj na susednú obec Babindol a zároveň tak prepojiť obec Dolné Obdokovce aj na jestvujúcu cestu I.triedy I/51 Nitra - Levice zabezpečujúce dopravné napojenie obce v smere na Vráble a Levice (požiadavka obce)
- okrem toho v rámci pôvodnej lokality č.6 (schválený ÚPN-O) určenej pre výstavbu IBV mimo zastavanej plochy obce (intravilán) je dôležité a nevyhnutné vybudovať most cez Obdokovský potok (lokalita č.24) na navrhovanej novej prepojovacej obecnej komunikácii tak, aby nebol umelou prekážkou pri storočných príválových vodách a potopách (požiadavka obce)

3.6.) **Výroba pre dopravné stavby (nová lokalita č.23)**

- aktuálne je pripravovaná a realizovaná výstavba výrobného závodu pre potreby dopravnej infraštruktúry (obaľovačka asfaltovej zmesi) v areáli jestvujúcej hydinárskej farmy pri ceste I./51 Nitra – Levice (požiadavka obce)

3.7.) **Technické vybavenie rekreačnej zóny (lokalita č.21) a lokality pre IBV č.20**

- zabezpečiť prívod pitnej vody a odkanalizovanie navrhovanej rekreačnej zóny (lokalita č.21) v jestvujúcich vinohradoch Radoš (požiadavka obce)
- zároveň zabezpečiť všetky inžinierske siete pre plánovanú výhľadovú výstavbu IBV v lokalite č.20 v rámci technickej infraštruktúry samotnej obce Dolné Obdokovce (pôvodne bolo uvažované s napojením na obecné rozvody IS z obce Malý Lapáš)

3.8.) **Protipovodňové opatrenia**

- realizovať v obci protipovodňové líniové stavby formou ochranných líniových valov a protipovodňových priehradok a prekážok na Obdokovskom potoku a jeho miestnych prítokov

3.9.) **Zmena hranice zastavaného územia obce**

- v súčasnosti je mimo zastavaného územia obce (intravilánu) funkčná a evidovaná pomerne veľká časť obce (spolu 7,75 ha), ďalšie navrhované plochy podľa ZaD č.1 ÚPN-O na rozšírenie intravilánu predstavujú 20,56 ha, je preto potrebné aktuálne legislatívne riešiť rozšírenie jestvujúcej hranice zastavaného územia obce (intravilánu).

A.1.4. VÝCHODISKOVÉ PODKLADY

Základným podkladom pre vypracovanie Zmien a doplnkov č.1 územného plánu obce Dolné Obdokovce tvoria nasledovné dokumenty :

- mapový podklad M – 1:2880, M – 1:5000, M – 1:10000

- schválenie ÚPN – O Dolné Obdokovce
- uznesenie č.97 Obecného zastupiteľstva v Dolných Obdokovciach zo zasadnutia OZ č. 14/2008 dňa 3.06.2008.
- uznesenie OZ zo dňa 27.05.2011
- písomné vyjadrenia dotknutých a zainteresovaných orgánov a organizácií
- geometrický plán parcelácie budúcich stavebných pozemkov pre IBV

A.2. ZMENY A DOPLNKY ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE

A.2.1. POSTUP A SPÔSOB SPRACOVANIA ZMIEN A DOPLNKOV

A.2.2. ZMENY A DOPLNKY TEXTOVEJ ČASTI ÚPN PODĽA KAPITOL, KTORÝCH SA ZMENY A DOPLNKY DOTÝKAJÚ

A.2.3. ZMENY A DOPLNKY GRAFICKEJ ČASTI ÚPN

A.2.1. POSTUP A SPÔSOB SPRACOVANIA ZMIEN A DOPLNKOV

Výber spracovateľa zmien a doplnkov ÚPN – O Dolné Obdokovce bol zabezpečený výberovým konaním. Na základe rozhodnutia obce bol vybraný spracovateľ Ing. arch. Ján Valek, 0801 AA autorizovaný architekt.

Zmeny a doplnky č.1 ÚPN – O Dolné Obdokovce sú spracované ako samostatné prílohy textovej a grafickej časti k schválenému ÚPN obce v zmysle Vyhlášky Ministerstva ŽP SR č.55/2001 o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii - §17.

Textová časť popisuje zmeny a doplnky formulácií textu ÚPN obce podľa jednotlivých kapitol vrátane návrhu zmien a doplnkov záväznej časti ÚPN obce, ktorá je spracovaná v úplnom znení s vyznačením zmien a doplnkov ÚPN – O Dolné Obdokovce.

Grafická časť je spracovaná v rozsahu samostatných náložiek jednotlivých výkresov dokumentácie ÚPN obce, ktorých sa zmeny a doplnky dotýkajú s vyznačením polohy územia, kde sú zmeny a doplnky graficky premietnuté.

Návrh zmien a doplnkov ÚPN-O Dolné Obdokovce sa po spracovaní predkladá obstarávateľovi na prerokovanie a schvaľovacie konanie v rámci ktorého sa v ďalšej postupnosti očakáva:

postup obstarávateľa

- Zabezpečí prejednanie Návrhu zmien a doplnkov ÚPN-O v súlade s platnou legislatívou a bude prerokovaný s dotknutými obcami, samosprávnymi orgánmi, zainteresovanými právnickými osobami ako i s verejnosťou. Zverejní záväznú časť ÚPN-O doručením dotknutým orgánom štátnej správy a vyvesením na úradnej tabuli.
- Pred schválením dokumentu v Obecnom zastupiteľstve obstarávateľ požiada Krajský úrad v Nitre o vydanie stanoviska k úplnosti dokumentácie z hľadiska zákonných a legislatívnych náležitostí Návrhu zmien a doplnkov ÚPN-O Dolné Obdokovce v súlade s §25 Stavebného zákona.
- Kladné vyjadrenie Krajského stavebného úradu je podmienkou k predloženiu Návrhu zmien a doplnkov ÚPN-O na schválenie Obecnému zastupiteľstvu, ktoré záväznú časť ÚPN-O vyhlási všeobecne záväzným nariadením.
Na podklade schválených Zmien a doplnkov budú pôvodné výkresy označené s odkazom na príslušné Zmeny a doplnky č.1 s uvedením právneho dokumentu a dátumu schválenia zmeny alebo doplnku.
- Schválenú dokumentáciu Zmien a doplnkov ÚPN-O obstarávateľ označí schvaľovacou doložkou, zverejní oznam o schválení dokumentácie Zmien a doplnkov a dokumentáciu uloží v zmysle §28 Stavebného zákona spolu s kompletnou pôvodnou schválenou dokumentáciou ÚPN obce na mieste uloženia pôvodnej dokumentácie ÚPN-O Dolné Obdokovce.

činnosť spracovateľa

- na vyzvanie obstarávateľa sa zúčastní na rokovaníach o Návrhu zmien a doplnkov č.1 ÚPN-O a na schvaľovacom konaní.

A.2.2. ZMENY A DOPLNKY TEXTOVEJ ČASTI ÚPN PODĽA KAPITOL, KTORÝCH SA ZMENY A DOPLNKY DOTÝKAJÚ

DODATOK V KAPITOLE A.2.3. ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ, SOCIÁLNE A EKONOMICKÉ

V navrhovanom riešení je treba naviazať na demografické údaje obce vyjadrené podľa výsledkov sčítania obyvateľstva, domov a bytov SODB v r.2001

počet obyvateľov	1 159	
počet domov.....	343	
z toho	obývané	289
	neobývané	54
na 1 trvale obývaný byt pripadá	4,0 osôb	
hustota obyv. na 1 km ²	103,6 obyv./km ²	
Rozloha k.ú. Dolné Obdokovce		1 018,69 ha
Plocha mimo zastavaného územia (extravilán)		961,42 ha
Plocha zastavaného územia k 1.1.1990		57,27 ha
Návrh ÚPN - plocha zastavaného územia obce po rozšírení		85,32 ha

DODATOK V KAPITOLE A.2.5. NÁVRH URBANISTICKEJ KONCEPCIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA

Ďalšiu výstavbu navrhujeme prioritne v rámci hranice zastavaného územia obce k 1.1.1990, následne pristúpiť k rozšíreniu hranice intravilánu len v nevyhnutnom rozsahu (zarovnať hranice zastavaného územia po obvode obce, viesť hranice po prirodzených prírodných resp. technických predeloch územia a skompaktiť funkčné zony podľa druhu činností).

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

- hlavný kompozičný priestor v obci – OC dokompletovať o chýbajúce zariadenia základnej a prípadne i vyššej občianskej vybavenosti (napr. združená budova obecného úradu), umiestniť tu možné nové komerčné aktivity (napr. obchod, ubytovanie, služby a pod.) formou prestavby jestvujúcich rodinných domov, resp. výstavby novej polyfunkčnej zástavby,
- vytvoríť rezervu pre sociálne služby, zriadiť obecný dom opatrovateľskej služby (napr. denný stacionár)
- sceliť obytné štruktúry IBV výstavbou a dostavbou ucelených častí jestvujúcich stavebných pozemkov (lokality č.1, 5), rekonštrukciou schátralých častí najmä v strede obce a dostavbou jestvujúcich prelúk,
- novú IBV lokalizovať predovšetkým v okrajových častiach obce - lokality č.2, 3, 4, 6, 7, 13
- vytvoríť prípadnú rezervu pre individuálnu bytovú výstavbu po roku 2025 (lokality č.8, 14) a ako výhľad do budúcnosti vo väzbe na zastavané územie susednej obce Malý Lapáš (lokality č.20)
- vytvoríť priestor pre umiestnenie hromadnej bytovej výstavby (lokality č. 9,10)
- posilniť a zdôrazniť funkciu pamiatkovo zaujímavých objektov v obci (kostol, prícestné sochy, kríže a kaplnky), rešpektovať a chrániť významné archeologické náleziská v katastri obce
- prehodnotiť vzťah výroby k obytnému územiu obce – vybudovanie izolačnej zelene po obvode výrobných areálov, resp. v dotyku s obytným územím,
- dobudovať športové plochy (nová telocvičňa, špecializované a detské ihriská),
- prehodnotiť vzťah obce k prírodným danostiam - rešpektovanie a údržba vodných tokov, výstavba protipovodňových líniových stavieb, obnova a výsadba novej verejnej zelene,
- vytvoríť lukratívne možnosti rekreácie a oddychu v jestvujúcich vinohradoch (lokality Radoš), resp. na bývalom Augustínovom majeri a pod.
- vybudovať zberný dvor pre separovanie komunálneho odpadu v obci a umelú vodnú nádrž ako predčistenie odpadových vôd pred zaústením do recipientu
- zabezpečiť prepojenie obce s vybudovanou rýchlostnou komunikáciou R1 a cestou I./51

DODATOK V KAPITOLE A.2.6.2. - NÁVRH FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA OBCE

Vzhľadom na to, že v súčasnosti je mimo zastavaného územia obce (intravilánu) funkčná a evidovaná pomerne veľká časť obce (jestvujúce plochy a zariadenia, napr. obecný park, futbalové ihrisko, záhradkárská zóna, prístupová cesta do pôvodného PD a pod. spolu až o výmere 7,75 ha) doporučujeme legislatívne aktuálne riešiť rozšírenie jestvujúcej hranice intravilánu.

Plochy na verejnoprospešné stavby vzišli z požiadaviek Komisie výstavby pri OZ a Obecného

zastupiteľstva v Dolných Obdokovciach, ako aj z celkových potrieb obce zistených pri vyhodnocovaní analytickej časti prieskumov a rozborov (PaR) k ÚPN obce.

V rámci zastavaného územia obce sú to najmä :

- technická infraštruktúra a plošná rezerva pre dobudovanie centrálnej časti obce pri KD
- 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 prekrážajúceho 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 Čeladice a Malý Lapáš vrátane prístupovej komunikácie k vinohradom v lokalite Radoš (pre účely rekreácie a turizmu)
- miestne cestné prepojenie so susednou obcou Babindol
- cestné prepojenie so št. cestou I/51 Nitra - Levice popri jestvujúcom areáli HYBRAV Bodok
- 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 Čeladice
- 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

DODATOK V KAPITOLE A.2.6.2.1. - OBYTNÉ A ZMIEŠANÉ ÚZEMIE

Z uvedeného počtu bytových jednotiek môže byť postupne realizovaných :

formou IBV na nových pozemkoch (lokality 1 – 7,13)	90 b.j.
v rámci dopĺňovania jestvujúcich prielok v obytnej zóne	32 b.j.
formou nájomných bytových domov (lokality 9,10)	30 b.j.
prestavbou a obnovou starých jestvujúcich domov	30 b.j.
zobytnením časti neobývaných jestvujúcich domov - cca10%	5 b.j.

C E L K O M

187 b.j.

Skutočná potreba pozemkov pre výstavbu RD (rodinných domov) resp. HBV (hromadnej bytovej výstavby) ako málopodlažnej zástavby, bude však do značnej miery závislá od ekonomických možností a schopností obyvateľstva. Z tohoto dôvodu bude v ÚPN predložený hlavne celkový návrh potencionálnych možností využitia územia pre zónu bývania, taktiež s vyznačením možnosti rezervy pre ďalší výhľad. Pri formovaní obytnej zóny je potrebné pre zástavbu využívať v prvom rade stavebné medzery, preluky a jednostranne obostavané ulice a až po naplnení týchto rezerv sa orientovať na plochy nadmerných záhrad a nové plochy. Pri výstavbe nových rodinných domov - sólo domky, uvažovať s výmerou pozemkov 8 - 10 árov, u progresívnej bytovej výstavbe 4 áre. Je potrebné konštatovať, že možnosti pre ďalší rozvoj bývania sú v terajšom intraviláne dostatočné. Plochy pre výstavbu RD sú najmä v lokalitách po obvode hranice zastavaného územia obce.

ÚPN-O navrhuje využiť 32 ks jestvujúcich voľných pozemkov, ďalej 8 ks lokalít pre novú výstavbu IBV s celkovým počtom 90 RD a 2 lokality pre výstavbu HBV s celkovým počtom 30 b.j.

Ako rezervu a ďaleký výhľad po roku 2025 je možné počítať vybudovanie kompletne novej ulice za hranicami zastavaného územia obce t.č. na poľnohospodárskej pôde s kapacitou cca 70 RD (lokalita č.8), resp. vybudovanie taktiež kompletne novej ulice v hraniciach zastavaného územia obce t.č. areál bývalého PD s kapacitou cca 25 RD (lokalita č.14). Okrem toho po dohode so susednou obcou Malý Lapáš je možné vybudovanie novej ulice pod vinohradmi v lokalite Radoš v tesnej návaznosti na zastavané územie tejto obce pri cintoríne s kapacitou cca 70 RD (lokalita č.20).

Sociálna diferenciácia spoločnosti spôsobuje rozdielne nároky a možnosti na štandard bývania, preto je potrebné počítať sa širšou škálou možností bývania. Za špecifické v danej obci považujeme veľký počet neobývaných domov, pre ktoré je žiadúce hľadať uplatnenie - ako dočasné bývanie pre mladé rodiny, - ako sezónne, rekreačné, resp. druhé bývanie obyvateľov sídlisk v okresnom meste. Pre navrhovanú zástavbu je potrebné doporučiť základné zastavovacie podmienky. Podstatne viac bude potrebné prehliť zosúladenie funkcie bývania s prírodnými a civilizačnými danosťami, taktiež hygienicko - technickými požiadavkami na obytné prostredie, ako aj vzťah obytného územia k ostatným funkčným zložkám obce a jeho funkčno - priestorovému systému.

Navrhované riešenie používa 4 formy bytovej výstavby:

- 1.) forma individuálnej bytovej výstavby
- 2.) forma polyfunkčnej výstavby
- 3.) forma radovej zástavby
- 4.) forma hromadnej bytovej výstavby – HBV málopodlažnej zástavby

1) Forma IBV

- ÚPN-O prioritne navrhuje využiť možnosť druhostrannej zástavby jestvujúcich komunikácií a dostavbu plôch v hraniciach zastavaného územia obce (lokality č. 1, 2, 3 = 30 RD)
- V nadmerných záhradách vytvorenie nových ulíc resp. predĺženie jestvujúcich, s cieľom zhutniť jestvujúcu štruktúru obytnej zástavby (lokalita č. 5 = 5 RD)
- Nové plochy pre výstavbu RD sú navrhnuté najmä v lokalitách po obvode hranice intravilánu, na pozemkoch bezprostredne naväzujúcich na hranicu terajšieho zastavaného územia obce, v jeho juhozápadnej časti (lokalita č.4,6,7 = 40 RD) a vo východnej časti (lokalita č.13 = 15 RD) čím sa skompaktní jestvujúca zástavba obce
- ÚPN-O navrhuje okrem toho aj ďalšie potencionálne možnosti na výstavbu rodinných domov a to v jestvujúcich prielukách a na nezastavaných stavebných pozemkoch (celkom 32 RD).

2) Forma polyfunkčnej výstavby je navrhovaná vo vymedzení obecného centra pri obecnom úrade. Ide o doplnenie zástavby, resp. rekonštrukciu tejto frekventovanej časti obce s cieľom jej maximálneho využitia na polyfunkčné bývanie - komerčné aktivity s prevahou bývania.

3) Forma progresívnej IBV - radovej zástavby – je navrhnutá v lokalite č.10 – 6 b.j.

4) Forma hromadnej málopodlažnej bytovej výstavby – HBV je monofunkčná a je navrhnutá v lokalite č. 9 - 2x12 b.j. predpokladaná výška zástavby 3 - 4 NP.

Predpokladané poradie výstavby RD je nasledovné :

1. - využitie možností v hranici zastavaného územia obce k 1.1.1990 (lokality č. 1 až 3, 5), vrátane jestvujúcich pozemkov (32 ks) a plôch určených na rekonštrukciu a prestavbu v

centre obce

2. - lokalita č. 4, 6, 7 a 13 (mimo zastavaného územia obce)

3. - ako ďaleký výhľad po r. 2025 sú navrhnuté prípadné plošné rezervy v lokalite č. 8, 14 a 20

Priemerná plocha pozemku pre rodinný dom sa pohybuje okolo 8 - 10 árov. Predpokladaný záber PPF pre jeden RD je 250 m². Výšková hladina zástavby je navrhovaná do 2 nadzemných podlaží u IBV (predpokladá sa s možnosťou využitia podkrovia), a u hromadnej bytovej výstavby do maximálne 4 nadzemných podlaží.

Vzhľadom ku spoločenským zmenám a trhovému spôsobu hospodárenia riešenie neuvažuje so striktnou etapizáciou výstavby. Postup bytovej výstavby bude ovplyvnený majetko-právnym vysporiadaním pozemkov a existenciou hygienických ochranných pásiem.

Do 1.etapy výstavby však doporučujeme zahrnúť dobudovanie plôch a pozemkov, ktoré sú vybavené prístupovými komunikáciami a inžinierskymi sieťami.

Rozsah plôch a charakter riešeného územia stanovuje vyhláška MŽP SR č.55/2001 Z.z. a najmä jej §12,odsek 4, písm. f.

Obytné územie

obytné územie §12,odsek 9 - jedná sa o plochy, ktoré sú určené pre obytné domy a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia (garáže, stavby občianskeho vybavenia, verejné dopravné a technické vybavenie, zeleň a detské ihriská).

Návrh :

Prevažná časť zastavaného územia obce má tento charakter a navrhované riešenie (lokality č.1 až 10, 13, 14) uvažuje ako prípustné funkčné využitie s bytovou výstavbou vidieckeho charakteru (rodinné domy), resp. s výstavbou nájomných bytových domov (hromadná bytová výstavba) max. do 4 nadzemných podlaží.

Zmiešané územie

zmiešané územie §12,odsek 12 – je to územie s prevahou plôch pre obytné budovy s možnosťou lokalizácie občianskej vybavenosti, verejnej zelene v rozsahu a v súlade s potrebami obce - sú to plochy ktoré umožňujú umiestnenie stavieb a zariadení patriacich k vybaveniu obytných budov a iné stavby, ktoré slúžia prevažne na ekonomické, sociálne a kultúrne potreby obyvateľstva a nemajú negatívny vplyv na životné prostredie a priľahlé okolie.

Návrh :

Územie tohto charakteru sa nachádza v centrálnej časti obce v okolí kultúrneho domu až po jestvujúci areál súkromnej strednej školy.

Rekreačné územie

rekreačné územie §12,odsek 14 – je to územie, ktoré zabezpečuje požiadavky na každodennú i víkendovú rekreáciu obyvateľstva, vrátane relaxu a oddychu.

Návrh :

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)
- v južnej časti katastra tzv. Augustínov majer (lokalita č. 22)
- na južnom okraji obce sú to športové plochy jestvujúceho futbalového ihriska
- osobitnou plochou je súkromný relaxačný a oddychový areál na južnom okraji obce pod lesíkom (lokalita č.16),

Výrobné územie

výrobné územie §12,odsek 13 – je to územie, ktoré zahŕňa plochy a prevádzky ktoré sú neprípustné v obytných a zmiešaných územiach (hospodárske dvory PD, agropodnikateľské aktivity, potravinárska výroba, kovovýroba, priemyselná výroba a pod.).

Poľnohospodárska výroba v obci Dolné Obdokovce je sústredená v dvoch lokalitách :

- na východnom okraji zastavaného územia obce v pôvodnom areáli PPD (firma AGROFORS), hospodársky dvor tvoria okrem administratívnej budovy, sociálnych zariadení a skladového hospodárstva aj bývalé maštale pre chov hovädzieho dobytká a ošípaných, ktoré dnes už nie sú funkčné a využívané pre pôvodný účel.

Niektoré objekty vrátane manipulačných plôch sú využívané na podnikateľské aktivity v prenájme (drevovýroba DREVAR, kovovýroba STELLA a BARTH).

Časť areálu vzhľadom na svoju veľkosť i polohu je vhodný na zmenu funkčného využitia, výhľadovo sa tu nachádza značná potencionálna rezerva (cca 3,5 ha) pre nové obytné územie (lokality č. 14)

- na južnom okraji katastrálneho územia pri štátnej ceste I./51 areál veľkofarmy HYBRAV Bodok, Návrh :

Navrhované územie ako prípustné funkčné využitie pre umiestnenie nezávadnej výroby, skladovania, logistiky a služieb sa nachádza v dotyku s jestvujúcim areálom obecnej ČOV a tvoria ho navrhované plochy (lokality č.11a, 11b, 23).

Okrem toho v tesnom dotyku s areálom veľkofarmy HYBRAV pri jestvujúcej ceste I./51 je plánovaná výstavba výrobného areálu pre potreby dopravy (obaľovňa asfaltových zmesí)

Z tohto pohľadu ÚPN-O vymedzuje v katastrálnom území a zastavanom území obce nasledovné lokality určené na zmenu funkčného využitia :

- jestvujúce prieluky a voľné pozemky 32 ks	3,00 HA
Č. 1 - IBV, RODINNÉ DOMY 8 RD	0,75 HA
Č. 2 - IBV, RODINNÉ DOMY 13 RD	1,19 HA
Č. 3 - IBV, RODINNÉ DOMY 9 RD	1,16 HA
Č. 4 - IBV, RODINNÉ DOMY 5 RD	1,40 HA
Č. 5 - IBV, RODINNÉ DOMY 5 RD	0,45 HA
Č. 6 - IBV, RODINNÉ DOMY 17 RD	2,00 HA
Č. 7 - IBV, RODINNÉ DOMY 18 RD	1,91 HA
Č. 8 - REZERVA IBV PO R. 2025 70 RD	9,25 HA (V TOM POLNÁ CESTA 0,69HA)
Č. 9 - HBV, BYTOVÉ DOMY 24 B.J.	0,74 HA
Č.10 - PROGRESÍVNA IBV 6 B.J.	0,17 HA
Č.11A - ZBERNÝ DVOR	0,40 HA
Č.11B - REZERVA PRE NEZÁVADNÉ SLUŽBY	0,27 HA
Č.12 - REZERVA PRE ČOV + BIOSKLÁDKA	0,71 HA
Č.13A - IBV, RODINNÉ DOMY 15 RD	1,22 HA
Č.13B - PRÍSTUPOVÁ CESTA PRE IBV	0,30 HA
Č.14 - REZERVA IBV PO R. 2025 25 RD	2,92 HA (AREÁL FIRMY AGROFORS)
Č.15A - OCHRANNÁ A IZOLAČNÁ ZELEŇ	0,62 HA (AREÁL FIRMY AGROFORS)
Č.15B - OCHRANNÁ A IZOLAČNÁ ZELEŇ	0,47 HA
Č.16 - VIACÚČELOVÝ REKREAČNÝ AREÁL	3,29 HA (VO VÝSTAVBE)
Č.17 - SPOJOVACIA CESTA - BABINDOL	0,96 HA
Č.18 - PRIVÁDZAČ NA R1 + ČEL'ADICE	0,55 HA
Č.19 - PRIVÁDZAČ NA R1 + MALÝ LAPÁŠ	1,20 HA
Č.20 - REZERVA IBV PO R. 2025 70 RD	8,70 HA (PRI OBCI V.LAPÁŠ)
Č.21 - TURISTICKO-REKREAČNÁ ZÓNA RADOŠ	7,00 HA (JESTVUJÚCE VINOHRADY)
Č.22 - REKREAČNÁ ZÓNA AUGUSTÍNOV MAJER (vrátane prístupovej cesty na št.cestu I./51)	3,30 HA (BÝVALÝ MAJER)
Č.23 - VÝROBNÝ AREÁL PRE DOPRAVU	4,00 HA (AREÁL FIRMA HYBRAV)
Č.24 - NOVÝ MOST + OBECNÁ CESTA	0,07 HA
Č.25 - PREKLÁDKA EL. VEDENIA VN	---

SPOLU 58,00 HA

Z toho je v zastavanom území obce (intravilán) 12,00 HA

v katastrálnom území obce (extravilán) 46,00 HA

DODATOK V KAPITOLE A.2.6.2.3. – VÝROBA A SKLADOVÉ HOSPODÁRSTVO

A.2.6.2.3.2. - Skladové hospodárstvo

V samotnej obci nie sú registrované žiadne väčšie skladové hospodárstva, nové plošné nároky nie sú požadované, prípadné nároky je možné umiestniť v rámci intenzifikácie využitia časti jestvujúceho areálu PD.

Návrh :

Zo strany podnikateľských kruhov neboli uplatnené žiadne rozvojové zámery, ani požiadavky na nové plochy pre priemysel a skladové hospodárstvo.

Zo strany obce je však záujem, najmä ohľadom riešenia veľkej miery nezamestnanosti v obci, zamerať sa na rozvoj nezávadnej výroby a pracovných príležitostí. Preto v rámci územného plánu

je riešená príprava potrebných plôch pre zriadenie hygienicky nezávadnej výrobnéj zóny vrátane služieb v bývalom areáli PD a v dotyku resp. previazaní na obecnú ČOV (lokality č. 11a, 11b a 12). V jestvujúcom areáli hydínárskej veľkofarmy HYBRAV je uvažované s využitím časti nepotrebných plôch pre potreby výrobného zariadenia slúžiaceho pre dopravu (obaľovačka asfaltových zmesí).

V rámci návrhu UPN-O boli na základe požiadavky obce uvažované aj ďalšie alternatívy umiestnenia priemyselných zón v katastrálnom území na troch lokalitách mimo intravilánu obce:

- na západnom okraji obce (lokality Ugarok) pozdĺž prístupovej cesty III/0655
- na severnom okraji obce za areálom bývalého PD, lokalita Hanisov pri navrhovanej budúcej spojovacej ceste do Čeladíc
- na južnej hranici katastra pri areáli veľkofarmy HYBRAV Bodok vo väzbe na jestvujúcu štátnu cestu I/51 Nitra – Levice

Vzhľadom na jednoznačné zamietavé stanovisko Krajského pozemkového úradu boli však tieto lokality vylúčené z konečného riešenia čistopisu územného plánu obce a potreba riešenia plôch pre výrobu a nezávadný priemysel sa zúžila len na pôvodný areál PD a jeho príslušné územie.

DODATOK V KAPITOLE A.2.8. - VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

Podľa údajov z katastra nehnuteľnosti úhrnné hodnoty jednotlivých druhov pozemkov v obci Dolné Obdokovce ku dňu 28.07.2004 sú nasledovné:

Druh pozemku	extravilán	intravilán	k.ú.
Orná pôda			711,7294 ha
Vinice			65,7629 ha
Záhrady			31,9342 ha
Ovocné sady			13,8851 ha
TTP			26,6789 ha
Lesné pozemky			78,8356 ha
Vodné plochy		6,7731 ha	
Zast.plochy			70,2712 ha
Ostatné plochy			12,8200 ha
spolu			1 018,6904 ha

Urbanisticko-ekonomické vyhodnotenie obce Dolné Obdokovce vychádza z veľkosti vyčleneného územia v rámci hraníc zastavaného územia k 1.1.1990.

Rozloha katastrálneho územia Dolné Obdokovce	1 018,69 ha
Celková rozloha zastavaného územia obce po rozšírení	85,32 ha
z toho : zastavané územie obce - hranica k 1.1.1990	57,27 ha
navrhované plochy na rozšírenie intravilánu	28,05 ha

z toho : jestvujúce plochy a zariadenia mimo intravilán - obecný park	0,93 ha	
- záhradkárská 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	lokality č. 4 IBV– 5 RD	1,40 ha
	lokality č. 6 IBV–17 RD	2,00 ha
	lokality č. 8 výhľad po r. 2025 – 70 RD	9,25 ha
	lokality č. 9 HBV – 24 b.j.	0,74 ha
	lokality č.10 HBV – 6 b.j.	0,17 ha
	lokality č.13a	1,22 ha
	lokality č.13b	0,30 ha
- zberný dvor	lokality č.11a	0,40 ha
- nezávadné služby	lokality č.11b	0,27 ha
	lokality č.12	0,71 ha
- ochranná zeleň	lokality č.15b	0,47 ha
- rekreácia + relax	lokality č.16	3,29 ha
- cesta na Čeladice	lokality č.18 (časť popri PD)	0,27 ha

- nový most + cesta	lokality č.24	0,07 ha
		spolu 20,56 ha

Územný plán obce Dolné Obdokovce z dôvodov ako je to uvedené v predchádzajúcich častiach predkladá **návrh na rozvojové zámery v katastri obce na ploche..... 58,00 ha**
z toho je v zastavanom území obce 12,00 ha
mimo hranice zastavaného územia obce 46,00 ha

Z danej celkovej výmery predstavuje pôdny fond 44,08 ha
Z toho je v zastavanom území obce (intraviláne) 10,39 ha

- jestvujúce voľné pozemky	- 3,00 ha	IBV - 30 RD
- bytová výstavba	lokality č. 1 - 0,75 ha	IBV - 8 RD
	lokality č. 2 - 1,19 ha	IBV - 13 RD
	lokality č. 3 - 1,16 ha	IBV - 9 RD
	lokality č. 5 - 0,45 ha	IBV - 5 RD
	lokality č. 7 - 1,91 ha	IBV - 18 RD
	lokality č.14 - 1,53 ha	výhľad po r. 2025 - 25 RD
- izolačná zeleň	lokality č.15a - 0,40 ha	

v katastrálnom území obce (extravilán) 33,69 ha

- bytová výstavba	lokality č. 4 - 1,40 ha	IBV - 5 RD
	lokality č. 6 - 2,00 ha	IBV - 17 RD
	lokality č. 8 - 8,56 ha	výhľad po r. 2025 - 70 RD
	lokality č. 9 - 0,00 ha	HBV - 24 b.j.
	lokality č.10 - 0,00 ha	HBV - 6 b.j.
	lokality č.13a - 1,22 ha	IBV - 15 RD
	lokality č.13b - 0,30 ha	prístupová cesta k IBV
	lokality č.20 - 8,70 ha	výhľad po r. 2025 - 70 RD
- zberný dvor	lokality č.11a - 0,00 ha	
- nezávadné služby	lokality č.11b - 0,27 ha	
	lokality č.12 - 0,71 ha	
	lokality č.15b - 0,17 ha	
- rekreácia + turizmus	lokality č.16 - 3,29 ha	(vo výstavbe)
- cestné prepojenia	lokality č.17 - 0,00 ha	
	lokality č.18 - 0,00 ha	
	lokality č.19 - 0,00 ha	
	lokality č.21 - 7,00 ha	(jestvujúce vinohrady)
	lokality č.22 - 0,00 ha	(bývalý Augustínov majer)
	lokality č.23 - 0,00 ha	
	lokality č.24 - 0,07 ha	
	lokality č.25 - 0,00 ha	

DODATOK V KAPITOLE A.2.9. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ.

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

Jestvujúci areál ČOV má ochranné pásmo stanovené na 100 m

DODATOK V KAPITOLE A.2.10. NÁVRH RIEŠENIA ZÁUJMOV OBRANY ŠTÁTU, POŽIARNEJ OCHRANY, OCHRANY PRED POVODŇAMI.

Požiadavky na obranu štátu: - Na riešenom území sa nenachádzajú vojenské objekty a nie sú evidované ani podzemné objekty, ani inžinierske siete vojenskej správy. Žiadne nové požiadavky

zo strany vojenskej správy neboli vznesené.

Civilná ochrana obyvateľov: - Odbor civilnej ochrany OÚ v Nitre nevlastní, resp. nemá v užívaní žiadne objekty, resp. areály nachádzajúce sa v katastrálnom území obce Dolné Obdokovce a nemá požiadavky a rozvojové zámery v oblasti CO, ktoré majú byť zapracované do ÚPN obce.

ÚPN-O navrhuje zabezpečiť varovanie a vyznamenanie obyvateľstva sirénou, poprípade sirénami tak, aby signál pokryl celé územie obce. Obec Dolné Obdokovce patrí do kategórie obcí, na ktoré podľa vyjadrenia Okresného úradu v Nitre - odbor civilnej ochrany obyvateľstva nie sú kladené žiadne osobitné požiadavky na budovanie špeciálnych objektov CO v danej lokalite. Pre zhodnotenie možností ukrytia obyvateľstva v prípade mimoriadnej udalosti uvádzame, že ukrytie obyvateľov v obci Dolné Obdokovce sa bude realizovať v úkrytoch budovaných svojpomocne (ÚBS), v zmysle Vyhl. MV SR č. 297/1994 Zb.z., - úpravou vhodných podzemných, alebo nadzemných priestorov jestvujúcich stavieb.

Požiarna ochrana – v obci nie je hasičský zbor, obec má hasičskú zbrojnicu umiestnenú v jestvujúcej garáži pri potravinách v centre obce a minimálnu požiarnu techniku. Obec spadá do obvodu Nitra.

Ochrana proti povodňam :

Pre zabezpečenie ochrany obce pred povodňami navrhujeme :

- 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
- vykonávať na vodných tokoch revitalizáciu a 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
- vykonávať pravidelnú údržbu a čistenie na odvodňovacích kanáloch a vodných tokov pretekajúcich obcou za účelom zabezpečenia ich prietočnosti

DODATOK V KAPITOLE A.2.12.1. - NÁVRH DOPRAVY

4. Účelové komunikácie

Sieť cesty III. triedy a miestnych komunikácií je doplnená účelovými komunikáciami. Ako účelové komunikácie sú vybudované cesty tvoriace pokračovanie miestnych komunikácií mimo zastavané územie. Účelové komunikácie sprístupňujú jednotlivé časti chotára. Povrch účelových komunikácií je z časti spevnený a z časti nespevnený.

V rámci riešenia územného plánu obce navrhujeme nespevnené účelové komunikácie spevniť asfaltovým krytom. Jedná sa hlavne o komunikácie spájajúce obec Dolné Obdokovce s obcami :

- a.) Čeladice - predĺženie jestvujúcej miestnej komunikácie popri areáli pôvodného PD (poľnohospodárska farma AGROFORS) slúžiace ako privádzač na novú rýchlostnú komunikáciu R1
- b.) Malý Lapáš - predĺženie jestvujúcej miestnej komunikácie vedúcej do obecnych vinogradov (budúca rekreačná zóna Radoš – lokalita č.21), zároveň prepojenie navrhovanej lokality č.20 určenej pre individuálne bývanie a tiež ako privádzač na R1
- c.) Babindol - prepojenie susednej obce a zároveň možné budúce sprístupnenie archeologických nálezov v okatastri obce
- d.) Priame napojenie obce okolo bývalého majera Augustínov dvor na jestvujúcu cestu I/51 Nitra - Levice pri farme HYBRAV

Vzhľadom na možnosti a schopnosti obce vytvoriť v budúcnosti v rámci obce vhodné plochy pre vybudovanie areálu výrobnéj zóny v areáli pôvodného PD, doporučujeme začleniť tieto spevnené účelové komunikácie (aspoň niektoré z nich) do systému ciest III.triedy a sprístupniť tak v súčasnosti koncovú obec z viacerých dopravných smerov na novú rýchlostnú komunikáciu R1 -

Pribina (cez Čeľadice a Malý Lapáš) a na dopravný systém smerujúci na Vráble a Levice (denná dochádzka obyvateľov do zamestnania).

Tento zámer je potrebné prejednať najmä s Nitrianskym samosprávnym krajom a Slovenskou správou ciest.

DODATOK V KAPITOLE A.2.12.2. VODNÉ HOSPODÁRSTVO

A.2.12.2.1. Zásobovanie pitnou vodou

Navrhovaný stav do roku 2025 :

Počet obyvateľov : 1275 obyv.

Pre navrhovaný stav riešený územným plánom obce je nutné rozšíriť jestvujúcu vodovodnú sieť o nasledovné rozvádzacie vodovodné potrubie :

„1-1“	– HDPE DN 100	– 867,0 m
		– 693,0 m
„2-1-3“	– HDPE DN 100	– 185,0 m
„2-1-4“	– HDPE DN 100	– 55,0 m
„2-1-5“	– HDPE DN 100	– 225,0 m
„3-1“	– HDPE DN 100	– 207,0 m
„3-2“	– HDPE DN 100	– 130,0 m
„3-3“	– HDPE DN 100	– 173,0 m

Celkovo je potrebné pre zásobovanie obce Dolné Obdokovce pitnou vodou rozšíriť jestvujúcu vodovodnú sieť o rozvádzacie vodovodné potrubie HDPE DN 100 v dĺžke 2535 m.

Obec pôvodne plánovala prepojenie navrhovanej výhľadovej lokality č.20 určenej pre individuálne bývanie v dotyku so susednou obcou Malý Lapáš na inžinierske siete tejto obce.

Vzhľadom na reálne technické a finančné možnosti ako alternatívu doporučujeme uvažovať s napojením tejto odľahlej lokality na vlastné obecné inžinierske siete s tým, že zároveň bude napojená i plánovaná rekreačná oblasť obce (dnešné vinohrady v lokalite Radoš).

Preto je potrebné rozšíriť vodovodnú sieť pre tieto účely o ďalších 2500 m.

A.2.12.2.3. Odkanalizovanie a čistenie odpadových vôd

V súčasnosti v sídelnom útvaru Dolné Obdokovce je vybudovaná čiastočne gravitačná splašková kanalizačná sieť s čistením odpadových vôd v samostatnej ČOV Dolné Obdokovce. Vyčistené odpadové vody sú následne vypúšťané do recipientu Obdokovský potok.

Doporučujeme vybudovať do budúcnosti v areáli obecnej ČOV (lokalita č.12) záchytnú vodnú nádrž (malé jazierko), prípadne obecný rybník pre účely predčistenia odpadovej vody pred vyústením do recipientu.

V časti sídelného útvaru, kde nie je vybudovaná kanalizačná sieť sú splaškové odpadové vody z domácnosti zachytávané do žúmp, ktoré často netesia, v dôsledku čoho dochádza ku znečisťovaniu podzemných vôd prvého vodného horizontu a k zhoršovaniu životného prostredia.

Kanalizačná sieť

Navrhovaný stav

Pre rozšírenie územia sídelného útvaru Dolné Obdokovce riešeného územným plánom je potrebné rozšíriť gravitačnú kanalizačnú sieť o nasledovné :

-stoka „A-1“	– PVC DN 300	– 72 m
-stoka „B-1“	– PVC DN 300	– 49 m
-stoka „C-6“	– PVC DN 300	– 66 m
-stoka „C-8“	– PVC DN 300	– 164 m
-stoka „C-9“	– PVC DN 300	– 130 m
-stoka „D-4“	– PVC DN 300	– 201 m
-stoka „D-5“	– PVC DN 300	– 115 m
-stoka „D-5-1“	– PVC DN 300	– 43 m

- stoka „D-5-2“ – PVC DN 300 – 255 m
- stoka „E“ – PVC DN 300 – 968 m

Celkovo je potrebné rozšíriť gravitačnú kanalizačnú sieť o 2063 m, materiálu a dimenzie PVC DN 300.

Obec pôvodne plánovala prepojenie navrhovanej výhľadovej lokality č.20 určenej pre individuálne bývanie v dotyku so susednou obcou Malý Lapáš na inžinierske siete tejto obce.

Vzhľadom na reálne technické a finančné možnosti ako alternatívu doporučujeme uvažovať s napojením tejto odľahlej lokality na vlastné obecné inžinierske siete s tým, že zároveň bude napojená i plánovaná rekreačná oblasť obce (dnešné vinohrady v lokalite Radoš).

Preto je potrebné rozšíriť kanalizačnú sieť pre tieto účely o ďalších 2500 m.

A.2.12.2.4. Ochrana územia pred povrchovým odtokom

V súčasnom období obec Dolné Obdokovce nemá vybudovanú žiadnu ochranu pred povrchovým odtokom a pred prípadnými privalovými dažďami a povodňami.

Zrážkové vody sú miestami zachytávané do rigolov pozdĺž komunikácií s odvedením do voľného terénu, kde postupne vsakujú. Vplyvom privalových dažďov a následne vzniknutom povrchovom odtoku dochádza v súčasnosti v juhozápadnej časti obce k zaplavovaniu územia.

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

- 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
- vykonávať na vodných tokoch revitalizáciu a 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
- vykonávať pravidelnú údržbu a čistenie na odvodňovacích kanáloch a vodných tokov pretekajúcich obcou za účelom zabezpečenia ich prietochnosti

DODATOK V KAPITOLE A.2.12.3. - ZÁSOBOVANIE ELEKTRICKOU ENERGIU

Východiskový rok 2005

Obec Dolné Obdokovce (počet obyvateľov – 1165obyv., počet bytov – 343 b.j.) je v súčasnej dobe zásobovaná elektrickou energiou z transformovni 22/0,42 kV (4 ks). Tieto transformovne (TS) sú napojené z 22 kV vzdušného vedenia č. 309.

Návrhové obdobie rok 2025

Návrh ÚPN-O pre obec (počet obyvateľov – 1275obyv., počet bytov – 473 b.j.) počíta do roku 2025 s novou výstavbou 122 RD v rámci IBV a 30 b.j. v rámci bytových nájomných domov, ďalej s plochami občianskej vybavenosti i sociálnej infraštruktúry, športu, výroby, skladov a prípadne priemyselnou zónou vedľa jestvujúceho areálu Poľnohospodárskeho družstva.

Jednotlivé investičné zámery v obci navrhujeme zásobovať elektrickou energiou nasledovne :

- 1 - IBV 8 RD, Pp= 27 kW, z navrhovanej TS „A“
- 2 – IBV 13 RD, Pp= 38 kW, z navrhovanej TS „A“
- 3 – IBV 9 RD, Pp= 30 kW, z navrhovanej TS „A“
- 4 – IBV 5 RD, Pp= 20 kW, z navrhovanej TS 3
- 5 – IBV 5 RD, Pp= 20 kW, z jestvujúcej TS 1
- 6 – IBV 17 RD, Pp= 46 kW, z navrhovanej TS „A“
- 7 – IBV 18 RD, Pp= 49 kW, z navrhovanej TS 3
- 8 – IBV 70 RD, Pp=147 kW, z navrhovanej TS2
- 9 – HBV 24b.j., Pp= 66 kW, z navrhovanej TS3
- 10 – HBV 6b.j., Pp= 22 kW, z jestvujúcej TS1
- 11 – Zberný dvor + výroba + služby Pp= 100 kW, z navrhovanej TS2
- 12 – ČOV + vodná nádrž, Pp= 25 kW, z navrhovanej TS2
- 13 – IBV 15 RD, Pp= 44 kW, z navrhovanej TS2

- 14 – IBV 25 RD, Pp= 73 kW, z navrhovanej TS2
- 16 – Športovo - relaxačný areál, telocvičňa, Pp=25 kW, z jestvujúcej TS1
- 20 – IBV v ďalekom výhľade 70 RD, Pp=147 kW, z navrhovanej TS „B“
- 21 – Rekreačná oblasť (vinohrady lokalita Radoš), Pp=180 kW, z navrhovanej TS „C“
- 22 – Augustínov majer, Pp=20 kW, z navrhovanej TS „D“
- 23 – Výrobný areál pri farme Hybrav, Pp=50 kW, z navrhovanej TS „D“

Jednotlivé transformovne budú zásobovať nasledovné navrhované lokality a objekty :

TS 1	: 5, 10, 16
TS 2	: 8, 11, 12, 13, 14
TS 3	: 4, 7, 9
TS „A“	: IBV 14 RD, 1, 2, 3, 6 + rozptyl
TS „B“	: 20
TS „C“	: 21
TS „D“	: 22, 23

Zapojenie navrhovaných TS do 22 kV systému, prekládky a demontáže VN vedení :

- navrhovaná kiosková transformovňa TS2 (náhrada za stožiarovú TS2) sa napojí z 22 kV vzdušnej prípojky pre stožiarovú TS1 pričom jestvujúce vzdušné vedenie VN prechádzajúce zastavaným územím obce sa preloží do podzemného káblového vedenia
- navrhovaná kiosková transformovňa TS3 (náhrada za stožiarovú TS3) sa napojí z 22 kV prípojky pre stožiarovú TS3
- navrhovaná kiosková transformovňa TS „A“ sa napojí z TS3
- navrhovaná kiosková transformovňa TS „B“ sa napojí zo vzdušnej prípojky pre TS „OBEC“ Malý Lapáš
- navrhovaná stožiarová transformovňa TS „C“ sa napojí zo vzdušnej prípojky pre TS3
- navrhovaná kiosková transformovňa TS „D“ sa napojí zo vzdušnej prípojky pre TS1 zemným káblom

Jestvujúca stožiarová transformovňa TS3 sa zruší. 22 kV vzdušná prípojka pre stožiarovú TS2 sa zdemontuje.

DODATOK V KAPITOLE A.2.12.4. - ZÁSOBOVANIE PLYNOM

2.2. Navrhované riešenie

Navrhované riešenie spočíva najmä v rozšírení jestvujúcich STL resp. VTL PZ o nové STL resp. VTL PZ v súlade s návrhom ÚPD-N.

Navrhované STL plynovodné úseky v intraviláne obce budú ZP zásobované najmä z jestvujúcej STL plynovej DS PN4 D.Obdokovce. Prevádzkované budú na pretlak ZP STL tak, ako sú v súčasnosti prevádzkované jestvujúce plynovodné DS obce.

2.3. Rozsah navrhovaných PZ

STL plynovody D.Obdokovce:

<i>p.č.</i>	<i>úsek</i>	<i>dĺžka v bm</i>	<i>materiál</i>
1	1-2-3	130	HDPE MRS10
2	2-4	130	
3	5-6	120	
4	7-8-9	135	
5a	8-10	90	
5b	8-10	230	
6	11-12	180	
7	13-14	140	
8	15-16	100	
9	17-18-19-20	465	

10	21-22	355
----	-------	-----

<i>spolu</i>		2.075 m
--------------	--	----------------

STL plynovody D.Obdokovce Rezerva IBV po r. 2025:

p.č.	úsek	dĺžka v bm	materiál
1	23-24	710	HDPE MRS10

Obec pôvodne plánovala prepojenie navrhovanej výhľadovej lokality č.20 – Výstavba IBV po r. 2025 v dotyku so susednou obcou Malý Lapáš na inžinierske siete tejto obce. Vzhľadom na reálne technické a finančné možnosti ako alternatívu doporučujeme uvažovať s napojením tejto odľahlej lokality na vlastné obecné inžinierske siete s tým, že zároveň bude napojená i plánovaná rekreačná oblasť obce (dnešné vinohrady v lokalite Radoš). Preto je potrebné rozšíriť STL plynovodnú sieť pre tieto účely o ďalších 2500 m.

DODATOK V KAPITOLE A.2.17. HODNOTENIE NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA

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 Čeľadice	lokalita č.18 (časť popri PD)	0,27 ha
- nový most + cesta	lokalita č.24	0,07 ha
	spolu	20,56 ha

Územný plán obce Dolné Obdokovce z dôvodov ako je to uvedené v predchádzajúcich častiach predkladá **návrh na rozvojové zámery v katastri obce na ploche..... 58,00 ha**

z toho je v zastavanom území obce 12,00 ha
mimo hranice zastavaného územia obce k 1.1.1990 46,00 ha

Z danej celkovej výmery predstavuje pôdny fond 44,08 ha

Z toho je v zastavanom území obce (intraviláne) 10,39 ha

mimo hranice zastavaného územia obce k 1.1.1990 33,69 ha

Skutočný záber PPF (zastavané a spevnené plochy) v návrhu ÚPN-O do r.2025 predstavuje :

- pre jeden nový RD cca 250 m² z bilancovaných plôch, t.j. 120 RD x 250 m² = 30 000 m²
- pre jeden RD v prielukách cca 250 m² t.j. 32 RD x 250 m² = 8 000 m²

- u hromadnej bytovej výstavby HBV priemerne 80 m²/byt, t.j. 30 b.j. x 100 m² = 3 000 m²
Záber PPF bude uskutočňovaný postupne po jednotlivých lokalitách .

Rekreačno-oddychová zóna lokalita č.21 - Radoš sú jestvujúce vinohrady, nachádzajúce sa na západnom okraji k.ú. obce. Táto lokalita je podľa ÚPN obce navrhnutá na obnovu pôvodných kultúr - vinogradov a zároveň riešená pre koncotýždňovú rekreáciu a oddych.

V tejto lokalite sa predpokladá tiež s výstavbou pivníc, vinohraníckych a rekreačných domčekov v plošnom rozsahu do 50+10m² zastavanej plochy.

Výmera lokality celkom	7,00 ha
z toho zast. plocha cca 100 ks x 60 m ²	0,60 ha

Rekreačno-oddychová zóna lokalita č.22 – bývalý Augustínov majer je jestvujúce zastavané územie a ostatné plochy nachádzajúce sa v južnej časti katastra obce. Táto lokalita je podľa ÚPN obce navrhnutá na možnosť využitia priestoru pre turistiku, rekreáciu a oddych, predpokladá sa s výstavbou rekreačno-ubytovacieho zariadenia v plošnom rozsahu pôvodného majera.

Výmera pôvodnej lokality celkom	2,50 ha
z toho zastavané a ostatné plochy	2,50 ha

ČASŤ A.2.18. TVORÍ SAMOSTATNÚ PRÍLOHU ZAD Č.1 ÚPN OBCE DOLNÉ OBDOKOVCE.

A.2.3. ZMENY A DOPLNKY GRAFICKEJ ČASTI ÚPN

3. KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH	M 1: 2 880
3a. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY	M 1: 2 880
3b. KOMPLEXNÝ NÁVRH FUNKČNÉHO VYUŽITIA	M 1:10 000
4. NÁVRH DOPRAVY	M 1: 2 880
5. VODNÉ HOSPODÁRSTVO	M 1: 2 880
8a. VYHODNOTENIE ZÁBERU PPF	M 1: 5 000

