

ÚZEMNÝ PLÁN SÍDELNÉHO ÚTVARU

# PALÁRIKOVO

ZMENY A DOPLNKY č.1/2004



Vypracoval : Ing. arch. Michal Borguľa, PhD.

Apríl 2004

---

**IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE :**

---

**Objednávateľ :** OBEC PALÁRIKOVO  
VÚB Nové Zámky č.ú. 170424-172/0200  
Objednávka : č.19/2004, zo dňa 18.03.2004

**Objednané práce :** Vypracovanie zmeny a doplnku č.1 k ÚPN SÚ Palárikovo, schváleného Obecným zastupiteľstvom Palárikovo uznesením č. 07/951109, časť VI dňa 9.11.1995, zmeny v rozsahu podľa - výpisu z uznesenia č.12/040325 zasadnutia OcZ v Palárikove - doriešenie naledovnej problematiky :

„A“ - upresnenie lokalizácie ČS PHM  
„B“ - vyčleniť pozemok na umiestnenie hospicu  
„C“ - regulatívy pre drobnochov v zastavnom území obce.

**Odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPD:**

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

**Spracovateľ:**

Ing.arch.Michal Borguľa, PhD. - AUA Nitra, Novozámocká č.29  
IČO 353 353 01, DIČ 440315952  
Autorizovaný architekt – č.0725 AA

Dátum spracovania : 04/2004

**Obsah dokumentácie :**

- textová časť
- doklady
- grafická príloha

**OBSAH - textovej časti:****1. ÚVOD**

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

**2. ZMENY A DOPLNOK Č. 1/2004 k ÚPN SÚ Palárikovo -1995**

- 2.1. Vymedzenie riešeného územia
- 2.2. Návrh využitia podľa ÚPN SÚ /95
- 2.3. Súčasný stav - zhodnotenie územia a príslušného okolia
- 2.4. Návrh funkčného využitia jednotlivých lokalít
- 2.5. Napojenie danej lokality na IS
- 2.6. Verejnoprospešné stavby

**3. ZÁVER****4. VYHODNOTENIE PREDPOKLADANÉHO ZÁBERU PPF****5. DOPLŇUJÚCE ÚDAJE****6. VÝKRESY****7. DOKLADY****OBSAH – grafickej časti:**

- 01.ŠIRŠIE VZŤAHY – začlenenie do štruktúry osídlenia
- 02. VÚC Nitrianskeho kraja
  - a.- sídelná štruktúra
  - b. – krajinná štruktúra + ÚSES
  - c. - doprava + technická infraštruktúra
- 03. ÚPN SÚ Palárikovo – 1995
- 04. ÚPN SÚ Palárikovo - 1995 časť Ľudovítov + vymedzenie lokalít na zmenu A-B-C
- 1. ÚPN SÚ Palárikovo - zmeny a doplnky č.1/2004 – vymedzenie jednotlivých lokalít
- 2. ÚPN SÚ Palárikovo - zmeny a doplnky č.1/2004
  - komplexný urbanistický návrh –lokalita „A“
- 3.
  - komplexný urbanistický návrh –lokalita „B1+B2“
- 4.
  - komplexný urbanistický návrh –lokalita „C“
- 5. ÚPN SÚ Palárikovo- zmeny a doplnky č.1/2004 - vyhodnotenie predpokladaného záberu PPF.

**1. ÚVOD**

Predmetom riešenia sú lokality, ktoré na základe požiadavky obstarávateľa, v zmenách a doplnku č.1/2004 k ÚPN SÚ Palárikovo navrhujeme upresniť, resp.využiť pre iné funkcie ako im boli prisúdené v ÚPN SÚ z roku 1995.

Navrhované lokality sa nachádzajú : – lokalita „A“ na severovýchodnom a lokalita „B“ na juhozápadnom okraji zastavaného územia obce Palárikovo, v bezprostrednom kontakte a v návaznosti na existujúcu zástavbu obce a lokalita „C“ bývalý hosp.dvor PD

v časti Ľudovítov. V riešení je premietnutá hranica zastavaného územia k 1.1.1990 . Všetky lokality sa nachádzajú v hranici zastavaného územia obce.

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

ÚPN SÚ Palárikovo bol spracovaný Stapríngom Nitra a.s. v roku 1995 a schválený OZ OcÚ Palárikovo v roku 1995. Táto ÚPD t.č. slúži ako riadny platný a jediný podklad pre koordinované riadenie rozvoja územia obce Palárikovo..

Požiadavka na vypracovanie prvej zmeny a doplnku k územnému plánu vyplynula zo strany Obce Palárikovo v roku 2004 na základe skutočností, že územný plán nie v plnom rozsahu vyhovuje v niektorých detailoch na súčasné podmienky z hľadiska realizácie nových investícií v obci, najmä realizácie OV, vo väzbe na uplatňovanie vlastníckych práv k pozemkom..

Vychádzajúc zo skutočnosti, že ÚPD chápeme ako otvorený dokument a Územný plán sídelného útvaru Palárikovo spracovaný v roku 1995 vo svojej podstate napĺňa požiadavky pre rozvoj obce uvedené :

A - v textovej časti - Sprievodná správa ÚPN SÚ  
- Návrh regulatívov územného rozvoja  
- Registračný list  
- formou popisného zdokumentovania jednotlivých častí riešenia ÚPN SÚ

1. Úvodná časť
2. Návrh ÚPN SÚ Palárikovo
  - 2.1. Základné rozvojové predpoklady sídelného útvaru
  - 2.2. Vymedzenie riešeného územia na základe jednotlivých katastrov
  - 2.3. Urbanistická koncepcia riešenia
  - 2.4. Návrh organizácie a funkčného využitia územia
  - 2.5. Nároky na plochy mimo zastavaného územia obce
3. Vyhodnotenie kvality životného prostredia
4. Návrh dopravy a technickej infraštruktúry
  - 4.1. Doprava a dopravné vzťahy
  - 4.2. Vodné hospodárstvo
  - 4.3. Zásobovanie elektrickou energiou
  - 4.4. Vonkajší slaboprúd
  - 4.5. Zásobovanie plynom
  - 4.6. Zásobovanie teplom
5. Nároky na verejnoprospešné stavby
6. Urbanistická ekonómia
7. Vyhodnotenie záberu PPF
8. Dokladová časť

B – vo výkresovej časti - na 7 výkresoch je vyjadrený plošný priemet rozvoja sídelného útvaru - aplikácia textovej časti.

- v.č.1 – Širšie vzťahy M 1:50 000
- v.č.2 – Komplexný urbanistický návrh ÚPN SÚ Palárikovo M -1:28800
- v.č.2-1 Komplexný urbanistický návrh časť Ľudovítov
- v.č.3 – Vonkajšia elektrika a slaboprúd
- v.č.4 – Vodné hospodárstvo
- v.č.5 – Návrh dopravy
- v.č.6 - Plynofikácia

C - ÚSES - kostra ekologickej stability pre k.ú. obce Palárikovo

Je nutné konštatovať, že z hľadiska zachovania "Urbanistickej koncepcie" vrátane regulatív, ktoré sú vyjadrené v ÚPN SÚ Palárikovo, nedochádza pri riešení "Zmeny a doplnku č. 1/2004" k podstatným zásahom do územného plánu, prijatá koncepcia ÚPN SÚ ako celku zostáva naďalej v platnosti, k upresneniu dochádza len v lokalitách vyjadrených pod č. 1-2-3 uzn. OcZ č.12/040325 (vid'. doklady), označenie vo výkrese A-B-C. Jednotlivé lokality sa nachádzajú v SV a JZ okrajovej časti obce, v polohe priľahlej k zastavanej časti obce, pri jestvujúcej komunikácii. Lokalita „C“ v časti Ľudovítov.

### **b) Požiadavky na riešenie:**

V dôsledku potreby obce

A - doriešenie lokalizácie ČS-PHM na SV okraji obce

B - príprava podmienok pre výstavbu Hospicu v JZ časti na okraji obce

C - regulácia výstavby objektov a prevádzok poškodzujúcich životné prostredie v zastavanom území obce (poľnohospodárska malovýroba).

V náväznosti na predchádzajúce bol daný podnet na prehodnotenie a upresnenie funkčného využitia dvoch vyššie uvedených lokalít „A+B“, ktoré sa nachádzajú v hranici zastavaného územia obce stanovenej k 1.1.1990. Je potrebné zdôrazniť, že predmetom riešenia zmeny a doplnku č. 1/2004, nie sú žiadne iné plochy, okrem vymedzeného územia, vrátane upresnenia podmienok uvádzaných v bode „C“..

- územný plán chápeme ako otvorený dokument a obec ako živý organizmus, ktorý sa neustále vyvíja, rastie a upresňuje vo svojich detailoch, pričom základná koncepcia zostáva zachovaná - takýto cieľ sleduje aj táto zmena a doplnok ÚPN SÚ Palárikovo.

Ďalej v náväznosti na dôslednú snahu aplikácie Zákona č. 50/76 § 27, odst. 5 "Schválená územnoplánovacia dokumentácia je v určenom rozsahu záväzným alebo smerným podkladom na vypracovanie a schvaľovanie ďalšej územnoplánovacej dokumentácie, na územné rozhodovanie a na vypracovanie dokumentácie stavieb".

Podkladom pre spracovanie "zmeny a doplnku č.1/2004 ÚPN SÚ Palárikovo" boli nasledovné podklady:

- ÚPN SÚ Palárikovo z r. 1995

- Požiadavky obstarávateľa - OcÚ Palárikovo vyjadrené v objednávke a pri osobných konzultáciách.

- Situácia M 1 : 10 000 a 2 880

- Podklady obstarávateľa - OcÚ Palárikovo

- Spracovaná PD pre ČS PHM

- Zadanie stavby pre HOSPIC

- Hranica zastavaného územia k 1.1.1990 + kópia katastrálnej mapy + doklady

- ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja.

### **2. ZMENA A DOPLNOK Č.1/2004 ÚPN SÚ OBCE PALÁRIKOVO**

- má za cieľ zhodnotiť a upresniť možnosti využitia lokality „A“ - parc.č.1280/11,1277, „B“ – parc.č.109/35, 680/3-6, „C“ – PD Ľudovítov, ktoré sa nachádzajú v k.ú. Palárikovo, v náväznosti na nové požiadavky a podnety predložené zo strany obstarávateľa ÚPD, OcÚ Palárikovo. - jeho cieľom je vyjadriť upresnenie záväznej časti ÚPN SÚ - t.j. závažných investícií, ktorých realizácia je pre rozvoj obce dôležitá.

#### **2.1. Vymedzenie riešeného územia**

Dané lokality sa nachádzajú

- lokalita č. A - doriešenie lokality priľahlej k IBV na severovýchodnom okraji zastavaného územia obce pri št. ceste III/06422 – severný vstup do obce oproti lokalite č.92.

- alt. lokalita č. B1 - na juhozápadnom okraji obce oproti Hlbokej ul. vedľa lokality ÚPN SÚ č.45 (potraviny) na Jánošíkovej ulici,

- alt. lokalita č.B2 – na Slovenskej ul. za farou, lokalita ÚPN SÚ č.95 (charitatívno spoločenské centrum).

Jedná sa o lokality, ktoré sa nachádzajú v hranici zastavaného územia k 1.1.1990.

Predpokladané využitie lokalít:

- č. „A“ – ČS-PHM, terajšie využitie PPF (záhrada), rozloha takto vymedzeného územia predstavuje cca 0,21 ha

- alt. č. „B1“ - HOSPIC, terajšie využitie lúka, t.č. evidovaný ako ostatné plochy par.č. 709/35, 709/1, 806/1 - rozloha takto vymedzeného územia predstavuje cca 0,25 ha.

- alt.č. „B2“ – HOSPIC, terajšie využitie záhrada + dopravno mechanizačné stredisko št.lesov, parc.č.680/1-9 – podľa ÚPN-SÚ 95 lokalita č.95 + 48. Rozloha takto vymedzeného územia predstavuje cca 1,53 ha.

## **2.2. Návrh využitia podľa ÚPN SÚ 1995**

Územný plán obce z roku 1995 evidoval dané lokality ako plochy v hranici zastavaného územia obce :

- lokalita „A“ – záhrada bez určenia na iné využitie

- lokalita „B1“- rodinný dom + lúka

- lokalita „B2“- č.95 – charitatívno spoločenské centrum + č.48 - dopravno mechanizačné stredisko št.lesov.

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

Obec Palárikovo leží v Podunajskej nížine na oboch brehoch Dlhého kanála, časť Ľudovítov sa nachádza v JV časti k.ú.

Tvorba sídelných štruktúr je podľa KÚRS založená na princípe vytvárania územných ťažísk osídlenia s centrami osídlenia a na princípe sídelných rozvojových osí. Podľa schválenej štruktúry osídlenia je obec Palárikovo kategorizovaná ako - vidiecky priestor - samostatná obec - sídlo miestneho významu. Z hľadiska územno správneho členenia patrí Palárikovo do Nitrianskeho kraja a okresu Nové Zámky.

Návrh ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja, vzhľadom na súčasné väzby ako i podľa "Zásad priestorového rozvoja a usporiadania územia ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja" z roku 1998 vymedzuje pre daný region za ťažisko osídlenia celoštátneho až medzinárodného významu "Nitrianske ťažisko osídlenia" (podľa KURS 2001 - centrum osídlenia). Palárikovo sa nachádza severozápadne od Nových Zámkov „ťažisko osídlenia regionálneho významu“ (podľa KURS 2001 – centrum osídlenia II.skupiny), vo vzdialenosti cca 10 km. Vyznačuje sa vysokou hustotou obyvateľstva a ostatných aktivít s intenzívnymi väzbami medzi jednotlivými centrami a ostatnými priľahlými obcami. Palárikovo sa nachádza na podunajskej rozvojovej osi Senec-Galanta-Nové Zámky. Štátna cesta I/75 prechádza SV okrajom k.ú. obce.

Podľa Zákona SNR č. 369/90 o obecnom zriadení § 1"Obec je samostatný samosprávny územný celok Slovenskej republiky, združenie občanov, ktorí majú na jej území trvalý pobyt. Obec je právnickou osobou, ktorá za podmienok ustanovených zákonom samostatne hospodári s vlastným majetkom a so svojimi finančnými zdrojmi".

**Palárikovo** sa nachádza cca 10 km severozápadne od Nových Zámkov, pri št.ceste I/75, na jej odbočke III/06422 a rozprestiera sa obojstranne pozdĺž Dlhého kanála. K Palárikovu patria miestne časti Čiky a Ľudovítov. Počet obyvateľov podľa SODB v roku 2001 je 4 359. Katastrálne územie obce má rozlohu 5 129 ha, kataster je rovinný s nadmorskou výškou 110-121 m n.m. Cez Palárikovo prechádza medzinárodná železničná trať Nové Zámky –Bratislava. Na južnom okraji obce je kaštieľ a rozsiahly prírodný anglický park o rozlohe 53 ha. Obec bola známa svojou bažantnicou.

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

### **Potvrdenie zásad pre urbanistickú koncepciu rozvoja obce podľa ÚPN SÚ 1995**

- a) Vychádzajúc z demografických údajov, požiadaviek Obecného úradu, ako i obyvateľov obce dimenzovať veľkosti všetkých funkčných zón obce tak, aby komplexne uspokojili potreby obyvateľov obce.
- b) Novonavrhované stavby lokalizovať tak, aby dotvárali existujúce štruktúry, homogenizovali a intenzifikovali zástavbu.
- c) Záber PPF uskutočniť len v nevyhnutnom rozsahu potrebnom pre rozvoj obce.
- d) Pozornosť venovať rozvoju pracovných príležitostí.
- e) Doriešiť technickú infraštruktúru - voda-kanál-plyn-VE, odstrániť dopravné závady.
- f) Rozvojom plôch verejnej zelene prispieť k zlepšeniu životného prostredia. Navrhnuť ihriská a športové plochy pre všetky vekové kategórie obyvateľstva. Akceptovať doporučenia vyplývajúce z RÚSES a ÚPN-VÚC.
- g) Vhodným návrhom etapizácie riešenia ÚPN O spracovať časový plán realizácie jednotlivých investičných zámerov v obci tak, ako je to pre optimálny rozvoj obce potrebné.
- h) Rešpektovať všetky druhy ochranných a hygienických pásiem. Územie vnútri pásma využiť podľa charakteru predpísanej ochrany. Každé územie v intraviláne musí mať svoju konkrétnu podobu, ktorá slúži potrebám obce, i keď sa nachádza v pásme ochrany.

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

2.4.1. - Komplexný návrh ÚPN SÚ Palárikovo vo svojej podstate aplikuje v návrhu všetky zásady uvedené v predchádzajúcom bode. Napriek skutočnosti, že predložený návrh prekračuje potreby pre návrhové obdobie ÚPN obce - 2010, v návrhu sú zhodnotené všetky potencionálne možnosti pre rozvoj obce - aj so stanovením funkčného využitia plôch. Organizácia funkčného využitia územia daných lokalít má už svoje pevné základy a ktoré sú t.č. korigované len čiastočne v lokalite na severovýchodnom a juhozápadnom okraji obce.

2.4.2.- Zmena a doplnok č.1/2004 je zameraný na prehlbenie požiadavky uvedenej v zásadách pre urbanistickú koncepciu rozvoja obce z roku 1995, jedná sa o –

### **Upresnenie riešenia niektorých požiadaviek obce z potreby 04/2004 v detailoch :**

- A) Doriešiť lokalizáciu ČS PHM
- B) Doriešiť lokalizáciu Hospic
- C) Doriešiť reguláciu poľnohospodárskej malovýroby v zastavanom území obce



## 2.4.3. - ZMENA A DOPLNKOK č.1/2004 ÚPN SÚ PALÁRIKOVO – NÁVRH :

2.4.3.1.- „ČS PHM“ - lokalita „č.A“ na severnom okraji obce, časť parc.č.1280/11 a 1277 - (vymedzenie podľa výkresovej dokumentácie cca 0,21 ha) – navrhujeme zmenu funkčného využitia z PPF-záhrady, na vybavenosť – služby. Navrhujeme v tejto lokalite umiestniť ČS PHM. ČS-PHM bola v ÚPN-SÚ/95 navrhnutá pod č. 92 na opačnej strane ulice, realizácia pôvodného zámeru z dôvodu neusporiadaných vlastníckych vzťahov je t.č. nepriechodná, novo navrhnutá lokalita je pre danú funkciu rovnocenná, koncepcia ÚPN SÚ sa týmto nemení, len upresňuje v detaile. Využitie lokality č.92, č.parc. 1276, 1275/5 ktorá je t.č. mimo hranice zastavaného územia k 1.1.1990 – pozemok vedený ako ostatná plocha, sa ponecháva ako rezerva pre OV resp.RD po návrhovom období ÚPN SÚ.

2.4.3.2.- „HOSPIC“ – lokalita č.„B“ - vo väzbe na predpokladaný demografický vývoj je potrebné očakávať nárast obyvateľov v poproduktívnom veku a zabezpečiť adekvátne nároky na ubytovacie zariadenia pre prestarnutých obyvateľov (domovy dôchodcov a domovy – penzióny pre dôchodcov) a sociálne služby. V tejto náväznosti bola zo strany obce uplatnená požiadavka na umiestnenie stavby „hospicu“ – objektu pre starostlivosť o osoby pokročilého veku, bezvládných, resp. nevyliciteľne chorých o lôžkovej kapacite 25 postelí vrátane príslušajúcej vybavenosti a lekárskej starostlivosti. Vo väzbe na predchádzajúce navrhujeme pre danú funkciu dve lokality v juhozápadnej okrajovej časti zastavaného územia obce:

- alt. lokalita č. B1 – lúka na juhozápadnom okraji obce na Jánošíkovej ulici oproti Hlbokej ul., navrhujeme zmenu funkčného využitia z IBV pre občiansku vybavenosť sociálne služby - pozemok t.č. evidovaný ako ostatné plochy par.č. 709/35-865 m<sup>2</sup>, 709/1-850 m<sup>2</sup> a 806/1 – záber PPF mimo hranice zastavaného územia cca 800 m<sup>2</sup>. Rozloha takto vymedzeného územia predstavuje cca 0,25 ha. Cez pozemok prechádza odvodňovací rigol , južne vedľa pozemku sa nachádza stožiarová TS a poľná cesta do chotára. Areál navrhujeme dobudovať vzrastlou zeleňou a prilahlý pozemok pri poľnej ceste doplniť verejnou zeleňou.

- alt. lokalita č.B2 – na Slovenskej ul. za farou, terajšie využitie záhrada,+ hosp.dvor, parc.č.680/1-9, rozloha takto vymedzeného územia predstavuje cca 1,53 ha. Lokalita podľa ÚPN SÚ /95 je navrhnutá pod č.95 pre charitatívno spoločenské centrum, pod č. 48 ponechané jestvujúce dopravno mechanizačné stredisko. Takto vymedzená funkčná náplň občianskej vybavenosti vytvára možnosť umiestnenia „hospicu“ aj v tejto lokalite na časti pozemku za farou bez rozporu so schváleným ÚPN-SÚ/95. Terajšie využitie oboch lokalít je neadekvátne polohe v ktorej sa nachádzajú. V záujme ekonomického využitia danej plochy a zosúladenia možnej náplne aj so zámermi vlastníka v tejto lokalite za farou (cirkev a št.lesy), navrhujeme spracovanie urbanisticko architektonickej štúdie doriešenia celej lokality za farou – lokalita B2 (podľa ÚPN/95-č.95+48).

2.4.3.3. - Doriešiť reguláciu poľnohospodárskej malovýroby v zastavanom území obce, lokalita č.„C“

Zmena a doplnok č.1/2004 ÚPN SÚ obce Palárikovo primerane koriguje a spresňuje vo svojich detailoch spôsob a funkčné využitie lokality č. A+B t.č. záhrada, lúka, hosp.dvor, ostatná plocha v hraniciach zastavného územia obce, v dotyku so zastavnou časťou obce – navrhuje vo vymedzenej časti lokalitu č.A+B – plochy pre občiansku vybavenosť v dotyku s obytným územím. Lokalitu č. „C“ - v areáli bývalého PD v časti Ľudovítov ako



**územie pre poľnohospodársku malovýrobu – živočíšna výroba SHR, drobnochovateľov a malovýrobcov.**

Žiadne iné plochy, okrem vymedzeného územia nie sú predmetom riešenia zmeny a doplnku ÚPN SÚ. Všetky ostatné časti ÚPN SÚ zostávajú v platnosti tak ako boli schválené.

**2.5. Návrh dopravy a technickej infraštruktúry**

Návrh vyplývajúci z riešenia zmeny a doplnku č.1/2004 ÚPN SÚ Palárikovo svojim rozsahom (lokalita A+B+C) neovplyvňujú kapacitné nároky na potrebu energií pre obec ako celku, preto zostáva v planosti riešenie dopravy a technickej infraštruktúry podľa návrhu ÚPN SÚ Palárikovo 95 uvedené v textovej časti

pod č 4. Návrh dopravy a technickej infraštruktúry

- 4.1. Doprava a dopravné vzťahy
- 4.2. Vodné hospodárstvo
- 4.3. Zásobovanie elektrickou energiou
- 4.4. Vonkajší slaboprúd
- 4.5. Zásobovanie plynom
- 4.6. Zásobovanie teplom

**3. Z Á V E R**

V návaznosti na predchádzajúce, ako i závery ÚPN SÚ Palárikovo spracovaného a schváleného OcZ v Palárikove dňa 9.11.1995 č. uzn.07/951109, upresňujeme časť 2.4. "NÁVRH ORGANIZÁCIE A FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA" nasledovne :

**- časť „a“ – BÝVANIE**

Prevažná časť zastavaného územia obce má charakter obytného a zmiešaného územia s nasledovnou charakteristikou:

- a) Obytný územie podľa odseku 4 písm. f vyhlášky č.55/2001 - 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).
- b) V centrálnej časti obce – zmiešané územie s mestskou štruktúrou, v podružných centrách - obytné územie podľa odseku 9, s možnosťou lokalizácie občianskej vybavenosti a verejnej zelene v rozsahu v súlade s potrebami obce.
- c) V okrajových častiach obce je navrhnuté zmiešané územie s prevahou plôch pre obytné budovy podľa odst. 4.f. – sú to plochy ktoré umožňujú umiestnenie stavieb a zariadení patriacich k vybaveniu obytných budov a iné stavby a nemajú negatívny vplyv na životné prostredie a nerušia príslušné okolie nad mieru únosnú pre obytné územie).
- d) V obytnom území nie je povolené zriaďovať hospodárske dvory pre poľnohospodársku výrobu a živočíšnu malovýrobu.
- e) Z hľadiska hygieny a ochrany zdravia a životného prostredia sa musí každá stavba navrhnuť a postaviť v intenciách stavebného zákona tak, aby spĺňala enviromentálnu vhodnosť a bezpečnosť a neohrozovala hygienu a zdravie jej užívateľov a susedov.

**- časť "b" – OBČIANSKA VYBAVENOSŤ**

**ÚPN SÚ Palárikovo – zmeny a doplnky č.1/2004 obsahuje doplnenie a upresnenie rozvojových zámerov obce Palárikovo v oblasti občianskej vybavenosti v návrhovom období do r. 2010 nasledovne :**

- OV- Zariadenia zdravotnícke a sociálne str. 14 ÚPN SÚ 95, navrhujeme upresniť a doplniť dve lokality pre občiansku vybavenosť s možnosťou výstavby zariadenia sociálnej starostlivosti pre starých občanov „Hospic“.

B1 - lokalita na Jánošíkovej ulici (monofunkčné využitie danej lokality pre jedno zariadenie OV). Stiesnené pomery danej lokality si vyžadujú záber PPF za kanálom (z parc.č.806/1) v rozsahu cca 800 m<sup>2</sup>.

B2 - lokalita na Slovenskej ulici za farou uvádzaná v ÚPN SÚ 95 pod č. 95 na str. 16 v časti OV- „INÉ“ ako charitatívno-spoločenské centrum. Daná lokalita vytvára podmienky aj pre výstavbu zariadenia sociálnej starostlivosti pre starých občanov, ako aj iné aktivity charitatívneho zamerania. Komplexné možnosti využitia danej lokality B2 (pôvodne č.95+48) navrhujeme doriešiť na úrovni urbanisticko architektonickej štúdie na základe lokálneho programu obstarávateľa, zväziť aj zmenu funkčného využitia príľahlej lokality č.48 (dopravno mechanizačné stredisko št.lesy).

V časti OV – „INÉ“ navrhujeme upresniť lokalitu pre ČS PHM - navrhujeme ju umiestniť na pozemku na Štefánikovej ulici na ľavej strane na začiatku od Nových Zámkov. Pozemok po pravej strane lokalita č.92, ponechať ako rezervu pre zástavbu po návrhovom období ÚPN.

**- časť „c“ – VÝROBA A SKLADOVÉ HOSPODÁRSTVO**

Výrobné územie – zahŕňa plochy a prevádzky ktoré sú neprípustné v obytných a zmiešaných územiach (hospodárske dvory PD, potravinárska výroba, agropodnikateľské aktivity, kovovýroba, stolárska výroba, priemyselná výroba). Výrobné územie sa t.č. v obci nachádza vo dvoch okrajových polohách JV+Z a za železnicou. Živočíšna výroba PD sa nachádza mimo zastavaného územia obce.

Rozvoj súkromného podnikania v oblasti poľnohospodárskej výroby prináša potrebu vytvorenia podmienok pre živočíšnu výrobu SHR a drobných chovateľov hospodárskych zvierat. Vo väzbe na predchádzajúce ÚPN-O Palárikovo zmeny a doplnky č.1/2004 navrhuje výrobné územie pre poľnohospodársku výrobu – lokalita „C“ – Ľudovítov (podľa ÚPN SÚ 1995 lokalita č.95 - PD ). Daná lokalita je vzdialená od najbližšej bytovej zástavby cca 190m. Jedná sa o disponibilnú plochu vhodnú pre poľnohospodársku malovýrobu, rastlinnú a živočíšnu výrobu a združenie viacerých drobných chovateľov a SHR.

**Do záväznej časti ÚPN SÚ zmeny a doplnky č.1/2004 Palárikovo zaraďujeme:**

- obytné územie - charakteristika funkčného využitia plôch podľa časti „a“-bod „a-e“
- lokalitu č. A+B1+B2 - s nasledovným vymedzením funkčnej náplne:
  - plochy pre občiansku vybavenosť.
- lokalitu č. C - výrobné územie – živočíšna výroba pre poľnohospodársku malovýrobu, drobných chovateľov a SHR.

**- Verejnoprospešné stavby ÚPN-SÚ zmeny a doplnky č.1/2004 Palárikovo :**

- podľa ÚPN SÚ 95 v nezmenenom rozsahu

Lokality pre jednotlivé funkcie sú záväzné. Zmeny a doplnok č.1/2004 nemení ÚPN SÚ spracovaný v roku 1995, len ho upresňuje a dopĺňa v časti "NÁVRH ORGANIZÁCIE A FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA" .

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

Záverom uvádzam, že – ÚPN SÚ obce Palárikovo 95 vrátane svojho doplnku č.1 z roku 2004 je vývoja schopný adaptabilný dokument, ktorý vytvára predpoklady pre koordinovaný rozvoj obce do r. 2010. Prílohu tejto textovej časti tvorí vyhodnotenie predpokladaného záberu PPF, doklady a grafická príloha :

Autorský dozor pri realizácii zmeny a doplnku č.1/2004 ÚPN SÚ Palárikovo bude vykonávať Ing.arch.M.Borguľa, PhD.

Nitra, apríl 2004.

**4..Vyhodnotenie predpokladaného záberu pôdneho fondu  
ÚPN SÚ PALÁRIKOVO – ZMENY A DOPLNKY č.1/2004**

Súčasťou spracovania územnoplánovacej dokumentácie formou územného plánu obce, resp. jeho zmeny a doplnku je i vyhodnotenie predpokladaného záberu pôdneho fondu. Vyhodnotenie predpokladaného záberu PPF sa prevádza na základe zákona vlády SR č.307/1992 Zb. O ochrane PPF a nariadenia vlády č.152/96 Z.z. o základných sadzbách odvodov za odňatie poľnohospodárskej pôdy z PPF.

Predmetom vyhodnotenia je len jedna lokalita, ktorá sa čiastočne nachádza mimo hranice zastavaného územia obce stanovenej k 1.1.1990 a riešiteľ ZMENY A DOPLNKU č.1/2004 k ÚPN SÚ Palárikovo navrhuje využiť pre iné funkcie ako im boli prisúdené v ÚPN SÚ z roku 1995.

Navrhovaná lokalita „B1“ sa nachádza na juhozápadnom okraji zastavaného územia obce, v bezprostrednom kontakte a v návaznosti na existujúcu zástavbu obce.

Z hľadiska vyhodnotenia záberu PPF mimo zastavaného územia je uvedená hranica k 1.1.1990 bez uvedenia vlastníckeho práva k dotknutým pozemkom. Súčasťou textovej časti vyhodnotenia je i tabuľková časť - 2 tabuľky a grafickú časť tvorí jedna kópia mapy M 1:5000 s vyznačením BPEJ dotknutej lokality (mimo hranice zastavaného územia) podľa komplexného urbanistického riešenia. Ďalšími podkladmi boli kópie z katastrálnej mapy s vyznačením hraníc zastavaného územia k 1.1.1990 .

Podľa navrhovaného urbanisticko-architektonického riešenia bilancujeme záber pôdneho fondu nasledovne:

ÚPN SÚ zmena a doplnk č.1/2004 rešpektuje hranica zastavaného územia obce k 1.1.1990 :

rozvojové zámery obce si vyžadujú záber 800 m<sup>2</sup> PPF

Dotknutý pôdny fond sa nevyznačuje extrémnymi podmienkami. V navrhovanej lokalite neexistujú závlahové a odvodňovacie zariadenia, ktoré by bolo potrebné rešpektovať, resp. by bolo potrebné zvýšiť percento odvodov za záber pôdy. K.ú. Palárikovo je možné charakterizovať ako region veľmi teplý, veľmi suchý, priemerná ročná teplota 9-10° C, priemerný ročný úhrn zrážok 500 – 600 mm.

### č. BPEJ - bonitná skupina - charakteristika

**018.01 – 2** – černozeme lužné a lužné pôdy černozemné na karbonátových aluviálnych sedimentoch - ťažké

#### Lokalita č. B1

Katastrálne územie	Palárikovo
Miesto lokality	juhozápadná okrajová časť v priamej náväznosti na zastavané územie
Druh výstavby	Hospic
Rozloha lokality celkom	0,25 ha
Záber PPF	0,08 ha
Kultúra PPF	orná pôda
Dotknutá BPEJ	018.01
Bonitná skupina	2
Užívateľ PPF	Polno Sme
Č.parc.	806/1 (777-778)

Za navrhovanú výstavbu mimo zastavaného územia sa stanovujú odvody (§ 6 ods. 1.) Presné vyčíslenie sa však uvedie až po realizácii výstavby s presne vyznačeným pôdorysom a skutočne zastavanou plochou.

Záber sa navrhuje na ornej pôde. Predpokladaný odvod za záber PPF predstavuje cca 677,2 tis. Sk.

**B/ Tabuľková príloha**

- Príloha 1      Prehľad perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na jednotlivých lokalitách ÚPN-O Palárikovo – zmeny a doplnky č.1/2004.
- Príloha 2      Výpočet odvodov do ŠFOZ PPF (nar. vlády SR 152/96) za predpokladané odňatie PPF podľa jednotlivých lokalít urbanistického riešenia ÚPN-O Palárikovo – zmeny a doplnky č.1/2004.

**5. DOPLŇUJÚCE ÚDAJE**

## 6. VÝKRESY



## 7. DOKLADY