

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE

NÁNA

ZMENY A DOPLNKY č.1/2006



Vedúci úlohy : Ing.arch. Michal BORGULA, PhD.

Dátum : 04/2006

3



IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE :**Objednávateľ :** OBEC NÁNA

IČO : 800 279

VÚB č.ú. 169626-172/0200

Objednávka : zo dňa 08.12.2005

Objednané práce : Vypracovanie zmeny a doplnku č.1 k ÚPN OBCE NÁNA, v rozsahu podľa podkladov obstarávateľa – Výpis uznesenia OcZ Nána č.30/27102005 bod.č.8 – zo dňa 27.10.2005. Návrh na zmeny a doplnky ÚPN obce Nána :

a) zmena funkčného využitia lokality nadmerných záhrad na severovýchodnom okraji zastavaného územia obce – na obytné územie,

b) zmena funkčného využitia areálu bývalých kasární a ich rezervy pre rozvoj - na výrobné územie.

Jedná sa zmenu, resp. upresnenie funkčného využitia lokalít, ktoré sa nachádzajú v hranici zastavaného územia obce, stanovenej k 1.1.1990 a boli predmetom riešenia v ÚPN-O Nána spracovaného a schváleného v roku 2001.

Predpokladané využitie lokality – a) obytné územie, b) výrobné územie.

Odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPD:

Ing.arch.Gertrúda Čuboňová č. preukazu 036,
Pod Sokolom 9, 951 01 Nitrianske Hrnčiarovce

Spracovateľ:

Ing.arch.Michal Borguľa, PhD. - AUA , 949 05 Nitra, Novozámocká č.29
IČO 353 353 01, DIČ 1031678659
Autorizovaný architekt – č.0725 AA

Dátum spracovania : 04/2006

OBSAH - textovej časti:**1. ÚVOD**

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

2. ZMENY A DOPLNOK Č. 1/2006 k ÚPN-O Nána - 2001

- 2.1. Vymeďenie riešeného územia
- 2.2. Návrh využitia podľa ÚPN-O /2001
- 2.3. Súčasný stav - zhodnotenie územia a príslušného okolia
- 2.4. Návrh funkčného využitia danej lokality
- 2.5. Napojenie danej lokality na iS
- 2.6. Verejnoprospešné stavby

3. ZÁVER**4. VYHODNOTENIE PREDPOKLADANÉHO ZÁBERU PPF****5. DOPLŇUJÚCE PRÍLOHY – informatívne podklady**

- 01. ŠIRŠIE VZŤAHY – začlenenie obce do štruktúry osídlenia
- 02. ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja, vypracoval AUREX s.r.o. Bratislava 1998+2004
 - a. - sídelná štruktúra
 - b. - krajinná štruktúra + ÚSES
 - c. - doprava + technická infraštruktúra
- 03. ÚPN-O Nána -2001 - komplexný urbanistický návrh, vypracoval Ing.arch.Borguiša
- 04. ÚPN-O Nána -2001 - vymedzenie lokalít na zmenu

6. DOKLADY**7. VÝKRESY – zmeny a doplnky č.1/2006****OBSAH – grafickej časti:**

- ÚPN-O Nána - zmeny a doplnky č.1/2006 M -1:5000
- 01- PaR – aktualizácia 2006
- 02- ÚPN-O Nána-sídelná štruktúra
 - 1 - Komplexný urbanistický návrh ÚPN-O Nána
 - 2 - Návrh dopravy
 - 3 - Návrh vodného hospodárstva
 - 4 - Návrh energetiky – elektrifikácia a telekomunikácie
 - 5 - Návrh energetiky – plynofikácia
 - 6 - Výhodnotenie predpokladaného záberu PPF

1. ÚVOD

Predmetom riešenia sú dve lokality, ktoré na základe požiadavky obstarávateľa, v zmenách a doplnku č.1/2006 k ÚPN O Nána navrhujeme upresniť, resp.využiť pre iné funkcie ako jej bola prisúdená v ÚPN O z roku 2001 .

- a) zmena funkčného využitia lokality nadmerných záhrad na severovýchodnom okraji zastavaného územia obce – na obytné územie – lokalita č.A6,
- b) zmena funkčného využitia areálu bývalých kasární a rezerva pre rozvoj - na výrobné územie – lokalita č.32+33 (B4).

Jedná sa zmenu, resp. upresnenie funkčného využitia lokalít, ktoré sa nachádzajú v hranici zastavaného územia k 1.1.1990 a boli predmetom riešenia v ÚPN-O Nána spracovaného v roku 2001.

a) Údaje o zadaní úlohy, podkladoch a priebehu spracovania

ÚPN obce Nána bol spracovaný MB-AUA Nitra v roku 2001 a schválený Obecným zastupiteľstvom Nána 21.06.2001 č.uzn. 33/210601, bod č.B/2. ÚPN obce Nána t.č. slúži ako riadny platný a jediný podklad pre koordinované riadenie rozvoja územia obce Nána.

Požiadavka na vypracovanie prvej zmeny a doplnku k územnému plánu vyplynula zo strany obce Nána v návaznosti na požiadavku a potreby obce, schválenú OcZ dňa 27.10.2005, uzn.č.30/27102005 bod č.8, na základe skutočností, že územný plán nie v plnom rozsahu vyhovuje v niektorých detailoch na súčasné podmienky z hľadiska nových skutočností (vlastnícke vzťahy) a možnosti dôsledného využitia navrhnutých zámerov a realizácie nových investícií v obci, najmä realizácii podnikateľských aktivít a plôch pre bývanie, ktoré si vyžadujú rozsiahlejšie územie ako je navrhnuté vo schválenom ÚPN obce a zmenu funkčného využitia plôch voči pôvodnému návrhu ÚPN O.

Ďalej v návaznosti 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". Vychádzajúc zo skutočností, že ÚPD chápeme ako otvorený dokument a Územný plán obce Nána spracovaný a schválený v roku 2000-1 vo svojej podstate napĺňa požiadavky pre rozvoj obce nasledovne :

- V textovej časti "SPRIEVODNÁ SPRÁVA K ÚPN OBCE NÁNA" - formou popisného zdokumentovania jednotlivých častí riešenia ÚPD:

časť _____ obsah _____

1. ÚVODNÁ ČASŤ

- 1.1. Základné údaje o zadaní, podkladoch, priebeh spracovania a prerokovanie ÚPD.
- 1.2. Zhodnotenie predchádzajúcej územno-plánovacej dokumentácie
- 1.3. Vymedzenie riešeného územia, záujmového územia a jeho stručná charakteristika
- 1.4. Hlavné ciele riešenia ÚPN, závery z PaR a ÚHZ.
- 1.5. Splnenie záverov ÚHZ .

2. RIEŠENIE ÚPN-OBCE NÁNA

- 2.1. Základné rozvojové predpoklady obce.
- 2.2. Vymedzenie riešeného územia na základe jednotlivých katastrov
- 2.3. Urbanistická koncepcia riešenia
- 2.4. Návrh organizácie a funkčného využitia územia
 - 2.4.1. Bývanie

- 2.4.2. Občianska vybavenosť
- 2.4.3. Výroba a skladové hospodárstvo
- 2.4.4. Zeleň
- 2.4.5. Šport, rekreácia a cestovný ruch

VYHODNOTENIE KVALITY ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA

- 3.1. Ochrana PPF a LPF
- 3.2. Starostlivosť o životné prostredie
- 3.3. Nerastné ložiská
- 3.4. Starostlivosť o kultúrno historické pamiatky a stavebné hodnoty územia
- 3.5. Požiadavky z hľadiska dodržiavania ochranných pásem
- 3.6. Hospodárenie s odpadom

NÁVRH DOPRAVY A TECHNICKEJ INFRAŠTRUKTÚRY

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

NÁROKY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

URBANISTICKÁ EKONÓMIA

NÁVRH REGULATÍVOV ÚZEMNÉHO ROZVOJA

- 7.1. Úvodná časť
- 7.2. Závazné regulatívy funkčného a priestorového usporiadania územia
- 7.3. Verejnoprospešné stavby obce Nána
- 7.4. Záverečné ustanovenie

VYHODNOTENIE ZÁBERU POĽNOHOSP. PÔDNEHO A LESNÉHO FONDU

SAMOSTATNÁ DOLOŽKA CO

MÚSES

DOKLADOVÁ ČASŤ

REGISTRAČNÝ LIST

Samostatnú prílohu tvorí . GRAFICKÁ ČASŤ, na 8 výkresoch je vyjadrený plošný priemet rozvoja obce:

- 01-ŠIRŠIE VZŤAHY
- 02-KRAJINNÁ ŠTRUKTÚRA
- 1 - KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH M - 1:5 000
- 2 - NÁVRH DOPRAVY
- 3 - VODNÉ HOSPODÁRSTVO
- 4 - NÁVRH ENERGETIKY - ELEKTRIFIKÁCIA+TELEKOMUNIKÁCIE
- 5 - NÁVRH ENERGETIKY - PLYNOFIKÁCIA
- 6 – VYHODNOTENIE PREDPOKLADANÉHO ZÁBERU PPF

Je nutné konštatovať, že z hľadiska zachovania "Urbanistickej koncepcie" vrátane regulatív, ktoré sú vyjadrené v ÚPN, nedochádza pri riešení "zmeny a doplnku č. 1/2006" k podstatným zásahom do územného plánu z roku 2001, prijatá koncepcia

„32+33(B4)“ na južnom okraji obce (bývalý VÚ 4961 - zastavané územie), v hranici zastavaného územia obce.

Rozloha lokality A6 je 6,13 ha.

Zastavné plochy a ostatné plochy lokalita č.32 je cca 6,7771 ha, a lokalita č.33 - 2,0161 ha. Obe lokality sa nachádzajú v hranici zastavaného územia obce stanovenej k 1.1.1990 a sú prirahlé k jestvujúcej zástavbe.

b) Požiadavky na riešenie:

V súlade so zámerni obce, v dôsledku vytvorenia podmienok pre možnosť rozvoja individuálnych podnikateľských zámerov v oblasti rozvoja drobnej výroby a vytvorenia nových plôch pre bývanie, bola daná zo strany obce požiadavka na zmenu funkčného využitia :

- areálu bývalých kasární – VÚ 4961(zrušený) a vytvorenie plôch pre výrobu, podnikateľské aktivity a sociálne bývanie
- záhrad v na SV okraji obce pre IBV a HBV.

Taktiež v návaznosti na predchádzajúce bol daný podnet na prehodnotenie a upresnenie funkčného využitia vyššie uvedených lokalít, ktoré sa nachádzajú v návaznosti na jestvujúcu zástavbu obce.

Je potrebné zdôrazniť, že predmetom riešenia zmeny a doplnku ÚPN-O Nána č. 1/2006 nie sú žiadne iné plochy, okrem vyššie vymedzeného územia.

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

Ďalej v návaznosti 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.1/2006 ÚPN O Nána" boli nasledovné podklady:

- ÚPN O Nána z r. 2001, spracovateľ Ing.arch. Borguľa
- Požiadavky obstarávateľa – OcÚ Nána vyjadrené vo Výpise z uznesenia OZ Nána č.30/27102005 zo dňa 27.10.2005 a pri osobných konzultáciách.
- Situácia M 1 : 5 000 – Ing. Kopecký
- Hranica zastavaného územia k 1.1.1990
- ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja schválený 1998+2004, spracovateľ AUREX s.r.o.Bratislava
- Podklady obstarávateľa – OcÚ Nána

2. ZMENA A DOPLNOK Č. 1/2006 ÚPN O NÁNA

Má za cieľ zhodnotiť a upresniť možnosti využitia lokality č.A6, 32 a 33, ktoré sa nachádzajú v zastavanom území obce Nána, v návaznosti na nové požiadavky a podnety predložené zo strany obstarávateľa ÚPD, OcÚ Nána - jeho cieľom je vyjadriť upresnenie záväznej časti ÚPN O - t.j. závažných investícií, ktorých realizácia je pre rozvoj obce dôležitá.

2.1. Vymedzenie riešeného územia

Lokalita č. A6 sa nachádza na severovýchonom okraji obce, nadmerné záhrady vo vymedzení:

- severovýchod – jestvujúce 22kV vzdušné vedenie a príľahlý PPF,
- juhozápad – zéhrady jestvujúcej IBV na Madáchovej ulici,
- juhovýchod – jestvujúca MŠ+ZŠ, IBV a súkromný pozemok lokality A2,
- severozápad – jestvujúca poľná cesta a odvodňovací kanál.

Lokalita č. 32+33 (areál býv. VÚ) sa nachádza na južnom okraji obce, z juhu je v dotyku so št.cestou III.tr. Nána-Štúrovo, zo západu sa nachádza jestvujúca prístupová komunikácia do hospodárskej časti areálu, zo severu rezerva pre bývanie, z východu jestvujúca IBV na Hviezdoslavovej ulici.

2.2. Návrh využitia podľa ÚPN O 2001

Lokalita č. A6 - záhrady

Lokalita č. 32+33 kasárne – VÚ 4961, vrátane rezervy pre rozvoj,.

Nakoľko v čase spracovania ÚPN O neboli vznesené požiadavky na zmenu funkčného využitia, ani predpoklad ukončenia činnosti a pôsobenia VÚ v danej lokalite - ÚPN-O 2001 rešpektoval jestvujúcu prevádzku VÚ aj pre návrhové obdobie ÚPN-O, príľahlé územie evidoval ako plochy mimo hranice zastavaného územia obce a jej využitie zo SZ strany bolo navrhnuté pre rozvojové zámery obce, z JZ a SV strany ponechané pre poľnohospodárske využitie – PPF, orná pôda.

2.3. Súčasný stav - zhodnotenie územia a príľahlého okolia

Obec Nána leží v Podunajskej nížine na juhovýchodnom cípe Hronskej tabule, na pravobrežnej nive Hrona pred jeho zaústením do Dunaja. Východná časť chotára leží na močaristej rovine s mftvymi ramenami Hrona a nízkymi poriečnymi valmi. Severozápadnú časť zaberá výbežok Pohronskej pahorkatiny – Belianskych kopcov, podložie tvoria väčšinou piesčité a slienité uloženiny ml. tret'ohôr s vrstvami andezitických tufov, pokrytých s viatymi pieskami. Pohronskú pahorkatinu tvoria uloženiny ml.tret'ohôr – íly, piesky a jazerné štrky pokryté hlinami.

Východne poblíž obce sa nachádza sútok Hrona a Dunaja. Na nive Dunaja a Hrona sú lužné nivné a močaristé pôdy. Na terasách prevládajú černozemné pôdy, na chrbte Pohronskej pahorkatiny hnedozemné pôdy. Stred obce má nadmorskú výšku 110 m n.m., v chotári 105-122 m n.m.

Nána a príľahlé oblasti dolného Pohronia patria do teplej klimatickej oblasti, . Priemerné ročné teploty sa pohybujú v rozpätí 9,00-10,4° C. Priemerné množstvo zrážok 566 mm.

Obec sa nachádza 1 km na severozápad od Štúrova, za železničnou traťou N.Zámky-Štúrovo-MĽR, na štátnej ceste I/76 Štúrovo - Želiezovce - Levice. Po obvode intravilánu sa nachádza z troch strán pôdny fond a z JV strany je to medzinárodná železničná trať vedená v násype a tvorí predel medzi Štúrovom a Nánou. Katastrálne územie má výmeru 1 795 ha. Riešené územie. V juhozápadnej časti katastrálneho územia obce /vo vzdialenosti cca 2 km/ sa nachádza osada - Nový Dvor /majer - býv.ŠM, teraz regionálna skládka TKO./, v SV časť k.ú. sa nachádza areál živočíšnej výroby býv.ŠM.

Na úpäť svahov na SZ okraji k.ú. sa nachádzajú súkromné vinice obyvateľov obce.

Reálny stav k. ú. Nána z hľadiska faktorov ovplyvňujúcich životné prostredie je nasledovný: