

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY

PÁROVSKÉ HÁJE
V NITRE

IV. ETAPA

Obstarávateľ dokumentácie
MESTO NITRA - Mestský úrad v Nitre
Štefánikova trieda č. 60, 950 06 Nitra

Júl 2025

Spracovateľ:	ARCH-AT s.r.o. Š.Moyzesa 9585/41, 96001 Zvolen IČO: 43954154
Konateľ spoločnosti:	Ing. arch. Beáta Mikušová
Hlavný riešiteľ, koordinácia	Ing.arch. Beáta Mikušová, AA 0549 Ing. Róbert Roth
Doprava	IDOS Atelier, Horné Hámre Ing. Dana Tatarkovičová
Zásobovanie elektrickou energiou	Bevatron s.r.o., Nové Zámky Ing. Gabriel Meszáros
Vodné hospodárstvo	VHT, s.r.o. Nitra Ing. Patrik Deák

OBSAH

1. ÚVOD

- 1.1. ZÁKLADNÉ UDAJE
- 1.2. OBSAH, SPÔSOB A HLAVNÉ CIELE SPRACOVANIA ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY
- 1.3. PODKLADY PRE SPRACOVANIE ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY
- 1.4. SÚLAD KONCEPCIE ROZVOJA ÚZEMIA SO ZADANÍM

2. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

- 2.1. VYMEDZENIE HRANÍC RIEŠENÉHO ÚZEMIA
- 2.2. OPIS RIEŠENÉHO ÚZEMIA
- 2.3. VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZO ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE
- 2.4. VYHODNOTENIE LIMITOV VYUŽITIA ÚZEMIA
 - 2.4.1. LIMITY VYUŽITIA PRÍRODNÝCH ZDROJOV A POTENCIÁLU ÚZEMIA,
 - 2.4.2. OCHRANNÉ PÁSMA, CHRÁNENÉ ÚZEMIA,
 - 2.4.3. STAVEBNÉ UZÁVERY A INÉ ROZHODNUTIA ŠTÁTNYCH ORGÁNOV A OBCÍ
 - 2.4.4. OBMEDZENIA VYPLÝVAJÚCE Z OCHRANY POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY A LESNÉHO PÔDNEHO FONDU
 - 2.4.5. OBMEDZENIA VYPLÝVAJÚCE Z OCHRANY PRÍRODY A KRAJINY A KULTÚRNYCH PAMIATOK
- 2.5. URBANISTICKÁ KONCEPCIA PRIESTOROVÉHO A FUNKČNÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA A FUNKČNÉHO VYUŽITIA POZEMKOV A URBÁNNÝCH PRIESTOROV A STAVIEB, NAJMÄ RIEŠENIE BÝVANIA, OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, VEREJNEJ DOPRAVNEJ A TECHNICKEJ VYBAVENOSTI, ZELENE, RIEŠENIE PRIESTOROVEJ KOMPOZÍCIE A ORGANIZÁCIE ÚZEMIA.
 - 2.5.1. ROZVOJA ÚZEMIA, URBANISTICKÁ KONCEPCIA PRIESTOROVÉHO A FUNKČNÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA
 - 2.5.2. RIEŠENIE BÝVANIA
 - 2.5.3. RIEŠENIE OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI
 - 2.5.4. RIEŠENIE VEREJNEJ DOPRAVNEJ VYBAVENOSTI
 - 2.5.5. RIEŠENIE VEREJNEJ TECHNICKEJ VYBAVENOSTI
 - 2.5.6. RIEŠENIE ZELENE
- 2.6. ZAČLENENIE STAVIEB DO OKOLITEJ ZÁSTAVBY
- 2.7. URČENIE POZEMKOV, KTORÉ NEMOŽNO ZARADIŤ MEDZI STAVEBNÉ POZEMKY
- 2.8. ZASTAVOVACIE PODMIENKY NA UMIESTNENIE JEDNOTLIVÝCH STAVIEB S URČENÍM MOŽNÉHO ZASTAVANIA A ÚNOSNOSTI VYUŽÍVANIA ÚZEMIA
- 2.9. ETAPIZÁCIA A VECNÁ A ČASOVÁ KOORDINÁCIA USKUTOČŇOVANIA PRESTAVBY, VÝSTAVBY, ASANÁCIÍ, VYHLÁSENIA OCHRANNÝCH PÁSEM, ZMENY VYUŽITIA ÚZEMIA A INÝCH CIEĽOV A ÚLOH
- 2.10. POZEMKY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, STAVEBNÚ UZÁVERU A NA VYKONANIE ASANÁCIE

2.11. CIVILNÁ OCHRANA

2.12. POŽIARNA OCHRANA

2.13. OCHRANA PRED POVODŇAMI A KLIMATICKÝMI ZMENAMI

3. ZÁVÄZNÁ ČASŤ

- 3.1. VYMEDZENIE ÚZEMIA
- 3.2. REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA A STAVIEB
 - 3.2.1. REGULATÍVY UMIESTNENIA ZÁSTAVBY A STAVIEB NA STAVEBNÝCH POZEMKOCH
 - 3.2.2. REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽITIA ZÁSTAVBY A STAVIEB NA STAVEBNÝCH POZEMKOCH
- 3.3. REGULATÍVY PRE TVORBU VEREJNÝCH PRIESTOROV A PRIESTRANSTIEV
 - 3.3.1. PRIESTOROVÉ REGULATÍVY PRE TVORBU VEREJNÝCH PRIESTOROV A PRIESTRANSTIEV
 - 3.3.2. FUNKČNÉ REGULATÍVY PRE TVORBU VEREJNÝCH PRIESTOROV A PRIESTRANSTIEV
- 3.4. REGULATÍVY PRE UMIESTNENIE SÍDELNEJ VEGETÁCIE - POZEMKY VODSTVA A VEGETÁCIE
 - 3.4.1. VŠEOBECNÉ ZÁSADY PRE TVORBU SÍDELNEJ VEGETÁCIE
 - 3.4.2. PRIESTOROVÉ REGULATÍVY PRE TVORBU SÍDELNEJ VEGETÁCIE: - POZEMKY VODSTVA A VEGETÁCIE
 - 3.4.3. FUNKČNÉ REGULATÍVY PRE TVORBU SÍDELNEJ VEGETÁCIE
- 3.5. REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI
- 3.6. REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA
 - 3.6.1. ZÁKLADNÁ KOMUNIKAČNÁ SIĚŤ
 - 3.6.2. NEMOTOROVÁ DOPRAVA
 - 3.6.3. STATICKÁ DOPRAVA
- 3.7. REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA
 - 3.7.1. VŠEOBECNÉ ZÁSADY PRE UMIESTŇOVANIE INŽINIERSKÝCH SIĚŤÍ
 - 3.7.2. VODNÉ HOSPODÁRSTVO
 - 3.7.3. ZÁSOBOVANIE ELEKTRICKOU ENERGIU
 - 3.7.4. ZÁSOBOVANIE ZEMNÝM PLYNOM
 - 3.7.5. ELEKTRONICKÉ KOMUNIKÁCIE
 - 3.7.6. CIVILNÁ OCHRANA
- 3.8. OCHRANNÉ PÁSMA
- 3.9. URČENIE NEVYHNUTNEJ VYBAVENOSTI STAVIEB
- 3.10. REGULATÍVY ZAČLENENIA STAVIEB DO OKOLITEJ ZÁSTAVBY, PAMIATKOVÝCH REZERVÁCIÍ, DO PAMIATKOVÝCH ZÓN A DO OSTATNEJ KRAJINY.
 - 3.10.1. VŠEOBECNÉ PODMIENKY
 - 3.10.2. ÚZEMNÝ SYSTÉM EKOLOGICKEJ STABILITY, KONCEPCIA OCHRANY A TVORBY KRAJINY
 - 3.10.3. OCHRANA ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA
 - 3.10.4. PAMIATKOVÁ OCHRANA
- 3.11. URČENIE STAVIEB, NA KTORÉ SA NEVYŽADUJE ROZHODNUTIE O UMIESTNENÍ STAVBY

- 3.12. POŽIADAVKY NA DELENIE A SCEĽOVANIE POZEMKOV
 - 3.13. POZEMKY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY
 - 3.14. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB
 - 3.15. SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB
- 4. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

1. ÚVOD

1.1 ZÁKLADNÉ ÚDAJE O DOKUMENTÁCII

Názov dokumentácie: ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE

Obstarávateľ : MESTO NITRA
Mestský úrad v Nitre – Útvar hlavného
architekta
Štefánikova trieda č. 60, 950 06 Nitra

Odborne spôsobilá osoba
pre obstaranie ÚPD: Ing. arch. Eva Ligačová, reg. číslo 434

Zhotoviteľ dokumentácie: ARCH-AT s.r.o.
Š. Moyzesa 9585/41
960 01 Zvolen

Územný plán zóny je najpodrobnejší stupeň územnoplánovacej dokumentácie, na základe ktorého mesto Nitra ako orgán územného plánovania môže usmerňovať rozvoj výstavby a v spolupráci so stavebným úradom určovať podmienky pre realizáciu jednotlivých stavieb. Pôvodný návrh Územného plánu zóny Párovské Háje – bol spracovaný v r. 2018 spoločnosťou ARCH.EKO BB, s.r.o.

Zadanie pre spracovanie návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje bolo schválené podľa § 20 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení platnom do 31. 3. 2024, dňa 29. 06. 2006 uznesením Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 139/2006 – MZ zo dňa. 29. 06. 2006.

Nakoľko nedošlo ku schváleniu pôvodne vypracovaného Návrhu územného plánu zóny Párovské háje obstarávateľ s odstupom času rozhodol o aktualizácii tejto územnoplánovacej dokumentácie s ohľadom na už zrealizované zámery, prehodnotenie rozsahu rozvojových plôch v prospech občianskej vybavenosti a potreby zadefinovať záväzné regulatívy limity ďalšieho rozvoja miestnej časti Párovské Háje v súlade s Územným plánom mesta Nitra v znení neskorších zmien a doplnkov č. 1 až č. 7.

Spoločnosť ARCH-AT s.r.o., Š. Moyzesa 9585/41, 960 01 Zvolen sa na základe výsledkov verejného obstarávania stala spracovateľom aktualizácie neschváleného návrhu územného plánu zóny so zapracovaním aktuálnych skutočností a zosúladením s nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou a Zadaním pre vypracovanie návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje.

Podkladom pre spracovanie aktualizácie návrhu územného plánu zóny sú schválené Zadanie pre Územný plán zóny Párovské Háje, aktuálna katastrálna mapa riešeného územia, neschválený návrh Územného plánu zóny Párovské háje, smerná a záväzná časť Územného

plánu mesta Nitra v znení zmien a doplnkov č.1 až č.7, aktuálne platné územné rozhodnutia v riešenom území, aktuálne územnoplánovacie podklady týkajúce sa riešeného územia zóny.

Územný plán zóny Párovské háje je spracovaný a obstaraný v súlade s § 40 ods.5 Zákona č. 200/2024 Z. z. o územnom plánovaní.

1.2. OBSAH, SPÔSOB A HLAVNÉ CIELE SPRACOVANIA ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY

Územný plán zóny Párovské Háje (ďalej ÚPN zóny Párovské Háje) je záväzná územnoplánovacia dokumentácia pre reguláciu územného rozvoja a pre potreby rozhodovania o stavebnom zámere podľa zákona č. 25/2025 Z. z. – stavebný zákon. (územné rozhodnutie podľa zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní v znení platnom do 31. 3. 2025)

Hlavné ciele spracovania ÚPN zóny Párovské Háje sú v súlade so schválenou koncepciou Územného plánu mesta Nitra v znení zmien a doplnkov č.1 až č.7 (ďalej ÚPN mesta Nitra) a schváleným Zadaním ÚPN zóny Párovské Háje. V územnom pláne zóny sa preberá nová terminológia a spôsob regulácie, ktoré sú v súlade so záväznou časťou ÚPN mesta Nitra v znení zmien a doplnkov č.1 až č.7

Hlavné ciele riešenia územného plánu zóny predstavujú:

- stanovenie komplexnej koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia pozemkov stavieb a urbánnych priestorov a stavieb so zapracovaním vydaných územných rozhodnutí v riešenej zóne, resp. dotýkajúcich sa riešenej zóny
- stanovenie zastavovacích podmienok pre jednotlivé pozemky v rámci priestorovo-funkčných blokov (skupiny pozemkov) a pre verejnoprospešné stavby,
- vytvorenie priestorových podmienok pre rozvoj bývania formou rodinných domov,
- stanovenie podmienok pre umiestnenie občianskej vybavenosti,
- stanovenie podmienok ochrany životného prostredia, ochrany prírody a krajiny, vrátane prvkov ÚSES,
- stanovenie podmienok ochrany a tvorby sídelnej zelene,
- stanovenie podmienok verejnej dopravnej a technickej vybavenosti,
- stanovenie podmienok pre plochy vodstva a vegetácie

Územný plán zóny je spracovaný ako aktualizácia neschváleného návrhu územného plánu zóny z r. 2018 podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení platnom do 31. 3. 2024, s obsahom a spôsobom spracovania podľa vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii v súlade s prechodnými ustanoveniami zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní.

ÚPN zóny Párovské Háje - je spracovaný nasledovne:

A/ Textová časť, pozostávajúca zo smernej a záväznej časti

B/ Grafická časť

1/ Širšie vzťahy v M 1 : 5000 (výkres č. 1), s priemetom záväzných častí z územného plánu mesta Nitra v znení ZaD č. 1- č.7	M 1:5000
2/ Komplexný urbanistický návrh	M 1:1000
3/ Návrh verejnej dopravnej a technickej vybavenosti	M 1:1000
4/ Výkres priestorovej a funkčnej regulácie	M 1:1000

Územnoplánovacia dokumentácia Územný plán zóny Párovské háje je spracovaná v digitálnej forme a expedovaná pre obstarávateľa v tlačenej a digitálnej forme.

1.3 PODKLADY PRE SPRACOVANIE ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY

- Územný plán mesta Nitra v znení zmien a doplnkov č. 1-č. 7, grafická , textová a záväzná časť + doplnkový materiál – grafické zobrazenie pre záväzné regulatívy funkčného a priestorového usporiadania územia
- Zadanie pre Územný plán zóny Párovské Háje, schválené Mestským zastupiteľstvom v Nitre uznesením č. 139/2006 – MZ zo dňa 29. 6. 2006
- Prieskumy a rozbor pre ÚPN Párovské Háje z r., aktualizovanými údajmi o území
- Návrh Územného plánu zóny Párovské háje – z roku 2018, spracovaný spoločnosťou ARCH.EKO BB, s.r.o. .
- Katastrálna mapa riešeného územia, aktualizácia k 31.12.2024 s priemetom vrstevníc
- Podklady z GIS portálu mesta Nitra a Digitálnej technickej mapy mesta Nitra
- Právoplatné územné rozhodnutia v riešenom území
- Konzultácie s obstarávateľom

1.4 SÚLAD KONCEPCIE ROZVOJA ÚZEMIA SO ZADANÍM

Zadanie je základný zadávací dokument pre spracovanie územného plánu zóny. Obsahom zadania je určenie hlavných cieľov a požiadaviek na spracovanie územného plánu, Návrh ÚPN zóny Párovské Háje je vypracovaný v súlade so Zadaním, ktoré bolo schválené Mestským zastupiteľstvom v Nitre dňa 29. 6. 2006 uznesením č. 139/2006 - MZ.

2. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

2.1. VYMEDZENIE HRANÍC RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Riešené územie tvorí miestna časť Párovské Háje, ktorá je situovaná cca 6 km juhozápadne od centra mesta o rozlohe 39,97 ha. Miestna časť Párovské Háje je urbanisticky odčlenená od zastavaného územia mesta Nitra, kód katastrálneho územia je 840 165.

Miestna časť Párovské háje je tvorená zastavaným územím vymedzeným hranicou zastavaného územia určenou k 1. 1. 1990 a zapísanou v katastri nehnuteľností a plochami územia určeného na zastavanie Územným plánom mesta Nitra. Riešené územie v súlade so Zadaním ÚPN zóny Párovské Háje je vyznačené v grafickej časti. Riešené územie tvoria parcely:

PÁROVSKÉ HÁJE VÝCHOD

Parcely CKN :

3796/40, 3796/150, 3796/147, 3796/149, 3796/151, 3796/152, 3796/153, 3796/154, 3796/155, 3796/156, 3796/157, 3796/159, 3796/160, 3796/161, 3796/162, 3796/163, 3796/165, 3796/166, 3796/167, 3796/172, 3796/202, 3796/178, 3796/201, 3796/211, 3796/236, 3796/240, 3796/241, 3796/242, 3796/243, 3796/255, 3796/256, 3796/257, 3796/258, 3796/259, 3796/260, 3796/261, 3796/262, 3796/263, 3796/264, 3796/265, 3796/266, 3796/267, 3796/268, 3796/269, 3796/270, 3796/271, 3796/272, 3796/280, 3796/298, 3796/316, 3796/317, 3796/318, 3796/319, 3796/320, 3796/324, 3796/325, 3796/326, 3796/327, 3796/328, 3796/329, 3796/330, 3796/331, 3796/332, 3796/333, 3796/335, 3796/375, 3796/377, 3796/432, 3796/412, 3796/420, 3796/421, 3796/423, 3796/424, 3796/429, 3796/430, 3796/431, 3796/433, 3796/437, 3796/438, 3796/440, 3796/442, 3796/449, 3796/450, 3796/451, 3796/454, 3796/455, 3796/456, 3796/472, 3796/473, 3796/478, 3796/488, 3796/493, 3796/495, 3796/501, 3796/503, 3796/505, 3796/506, 3796/513, 3796/520,

3796/522, 3796/523, 3796/524, 3796/525, 3796/529, 3796/530, 3796/531, 3796/532, 3796/533, 3796/620, 3796/665, 3796/671, 3796/672, 3796/673, 3796/674, 3796/676, 3796/687, 3796/688, 3796/689, 3796/690, 3796/691, 3796/692, 3796/693, 3796/694, 3796/695, 3796/828, 3796/714, 3796/715, 3796/716, 3796/728, 3796/729, 3796/730, 3796/731, 3796/737, 3796/738, 3796/761, 3796/762, 3796/763, 3796/764, 3796/765, 3796/766, 3796/767, 3796/907, 3796/768, 3796/780, 3796/781, 3796/796, 3796/798, 3796/804, 3796/809, 3796/823, 3796/829, 3796/839, 3796/842, 3796/843, 3796/848, 3796/849, 3796/854, 3796/855, 3796/856, 3796/857, 3796/862, 3796/869, 3796/870, 3796/878, 3796/882, 3796/883, 3796/895, 3796/898, 3796/904, 3796/905, 3796/909, 3796/914, 3796/920, 3796/921, 3796/926, 3796/928, 3796/933, 3796/943, 3796/944, 3796/946, 3796/992, 3796/996, 3796/998, 13796/10, 13796/21, 13796/23, 13796/26, 13796/27, 13796/28, 13796/34, 13796/35, 13796/39, 13796/40, 13796/41, 13796/46, 13796/55, 13796/56, 13796/57, 13796/75, 13796/76, 13796/82, 13796/83, 13796/87, 13796/89, 13796/93, 13796/98, 13796/106, 13796/107, 13796/116, 13796/119, 13796/122, 13796/123, 13796/127, 13796/129, 13796/131, 13796/135, 13796/136, 13796/137, 13796/138, 13796/139, 13796/145, 13796/188, 13796/189, 13796/195, 13796/206, 13796/211, 13796/212, 3796/376, 3796/439, 3814/3.

PÁROVSKÉ HÁJE ZASTAVANÉ ÚZEMIE

Parcely CKN :

3758/1, 3758/2, 3758/3, 3758/4, 3758/5, 3758/6, 3758/7, 3758/8, 3758/9, 3758/10, 3758/11, 3758/12, 3758/13, 3758/14, 3758/15, 3767, 3758/16, 3758/17, 3758/18, 3758/19, 3758/20, 3758/21, 3759/1, 3759/2, 3759/3, 3759/4, 3761/1, 3761/2, 3762, 3763/1, 3763/2, 3763/3, 3763/4, 3763/5, 3763/6, 3763/7, 3765/1, 3765/2, 3766/1, 3766/2, 3766/3, 3766/4, 3768/1, 3768/2, 3769/1, 3769/2, 3769/3, 3769/4, 3769/5, 3769/6, 3769/7, 3770/1, 3770/2, 3770/3, 3770/4, 3770/5, 3771/1, 3771/2, 3771/3, 3771/4, 3771/5, 3771/6, 3771/7, 3771/8, 3772/1, 3772/2, 3772/3, 3772/4, 3772/5, 3773/1, 3773/2, 3773/3, 3773/4, 3773/5, 3773/6, 3773/7, 3773/9, 3773/10, 3773/11, 3773/12, 3773/13, 3773/14, 3777/11, 3774/1, 3774/2, 3774/3, 3776/1, 3776/2, 3776/3, 3776/4, 3776/5, 3776/8, 3777/1, 3777/2, 3777/3, 3777/8, 3777/9, 3777/10, 3777/12, 3778/1, 3778/2, 3778/3, 3778/4, 3778/6, 3778/7, 3778/8, 3779/1, 3779/2, 3779/3, 3779/4, 3779/5, 3779/6, 3779/7, 3779/8, 3785/1, 3785/3, 3785/17, 3785/18, 3785/19, 3785/20, 3785/21, 3785/22, 3785/23, 3785/24, 3785/25, 3785/26, 3785/27, 3785/32, 3785/40, 3785/41, 3785/48, 3785/49, 3785/50, 3791/43, 3785/57, 3785/58, 3785/59, 3786/1, 3786/2, 3786/3, 3787/1, 3787/2, 3787/3, 3788/1, 3788/3, 3788/4, 3790/2, 3790/3, 3790/4, 3790/6, 3790/7, 3790/8, 3790/9, 3791/1, 3791/2, 3791/3, 3791/4, 3791/44, 3791/5, 3791/6, 3791/7, 3791/8, 3791/9, 3791/10, 3791/11, 3791/12, 3791/13, 3791/14, 3791/16, 3791/17, 3791/18, 3791/19, 3791/20, 3791/21, 3791/22, 3791/23, 3791/45, 3791/24, 3791/47, 3791/25, 3791/26, 3791/27, 3791/28, 3791/29, 3791/30, 3791/31, 3791/33, 3791/34, 3791/35, 3791/36, 3791/37, 3791/38, 3791/39, 3791/40, 3791/41, 3791/42, 3791/46, 3791/48, 3791/49, 3791/50, 3791/51, 3791/52, 3791/53, 3791/54, 3791/55, 3791/56, 3791/58, 3791/59, 3791/60, 3791/61, 3791/62, 3791/67, 3791/68, 3791/155, 3791/86, 3791/87, 3791/91, 3791/92, 3791/93, 3791/96, 3791/97, 3791/98, 3791/100, 3791/103, 3791/194, 3791/104, 3791/105, 3791/107, 3791/108, 3791/110, 3791/111, 3791/112, 3791/113, 3791/114, 3791/115, 3791/116, 3791/117, 3791/120, 3791/123, 3791/124, 3791/126, 3791/127, 3791/128, 3791/132, 3791/133, 3791/134, 3791/135, 3791/136, 3791/138, 3791/139, 3791/140, 3791/141, 3791/142, 3791/144, 3791/146, 3791/148, 3791/151, 3791/153, 3791/158, 3791/163, 3791/164, 3791/165, 3791/166, 3791/167, 3791/168, 3791/169, 3791/170, 3791/171, 3791/173, 3791/174, 3791/175, 3791/176, 3791/178, 3791/181, 3791/183, 3791/184, 3791/188, 3791/190, 3791/193, 3791/201, 3791/202, 3791/203, 3791/204, 3791/207, 3796/10, 3796/101, 3796/2, 3796/3, 3796/4, 3796/5, 3796/6, 3796/7, 3796/8, 3796/9, 3796/11, 3796/12, 3796/13, 3796/14, 3796/15, 3796/16, 3796/17, 3796/18, 3796/19, 3796/20, 3796/22, 3796/23, 3796/24, 3796/25,

3796/26, 3796/27, 3796/28, 3796/29, 3796/30, 3796/31, 3796/32, 3796/33, 3796/34, 3796/35, 3796/36, 3796/37, 3796/38, 3796/39, 3796/41, 3796/42, 3796/43, 3796/44, 3796/45, 3796/46, 3796/47, 3796/48, 3796/49, 3796/51, 3796/52, 3796/53, 3796/54, 3796/55, 3796/56, 3796/57, 3796/58, 3796/59, 3796/60, 3796/63, 3796/64, 3796/65, 3796/66, 3796/67, 3796/68, 3796/70, 3796/71, 3796/72, 3796/85, 3796/86, 3796/87, 3796/88, 3796/89, 3796/90, 3796/91, 3796/92, 3796/93, 3796/94, 3796/95, 3796/96, 3796/97, 3796/98, 3796/100, 3796/102, 3796/103, 3796/145, 3796/158, 3796/164, 3796/173, 3796/174, 3796/175, 3796/183, 3796/184, 3796/212, 3796/227, 3796/235, 3796/237, 3796/238, 3796/239, 3796/244, 3796/245, 3796/275, 3796/278, 3796/276, 3796/277, 3796/283, 3796/286, 3796/289, 3796/290, 3796/291, 3796/292, 3796/314, 3796/315, 3796/321, 3796/322, 3796/366, 3796/367, 3796/368, 3796/371, 3796/372, 3796/373, 3796/379, 3796/395, 3796/397, 3796/404, 3796/410, 3796/411, 3796/413, 3796/419, 3796/447, 3796/434, 3796/435, 3796/436, 3796/441, 3796/445, 3796/446, 3796/448, 3796/452, 3796/453, 3796/457, 3796/496, 3796/485, 3796/489, 3796/490, 3796/491, 3796/492, 3796/494, 3796/497, 3796/498, 3796/499, 3796/514, 3796/515, 3796/516, 3796/517, 3796/521, 3796/526, 3796/534, 3796/664, 3796/826, 3796/661, 3796/710, 3796/711, 3796/712, 3796/739, 3796/797, 3796/822, 3796/850, 3796/858, 3796/859, 3796/861, 3796/879, 3796/896, 3796/897, 3796/900, 3796/940, 3796/941, 3796/948, 3796/955, 3796/989, 3796/997, 3817/14, 3814/10, 3814/11, 3814/12, 3817/11, 3817/10, 3817/16, 3817/2, 3817/6, 3817/7, 3817/8, 3817/9, 3817/17, 3822/5, 3824/1, 3824/2, 3825, 3826/1, 3826/2, 3827/1, 3827/2, 3827/3, 3879/4, 3879/42, 3879/44, 3879/45, 13796/1, 13796/58, 13796/91, 13796/92, 13796/94, 13796/101, 13796/102, 13796/105, 13796/112, 13796/134, 13796/124, 13796/126, 13796/132, 13796/133, 13796/186, 13796/187, 13796/196, 13796/197, 13796/198, 3796/374, 3773/8, 3775/1, 3785/53, 3789/1, 3789/2, 3789/3, 3789/4, 3789/6, 3789/7, 3796/274, 3796/444, 3817/13, 3817/1, 3817/3, 3817/4, 3817/5, 3879/2, 3881/3.

PÁROVSKÉ HÁJE ZÁPAD

Parcely CKN :

3755/12, 3755/64, 3755/65, 3755/66, 3755/67, 3755/68, 3755/69, 3791/15, 3791/162, 3791/63, 3791/64, 3791/65, 3791/66, 3791/69, 3791/70, 3791/71, 3791/72, 3791/73, 3791/74, 3791/76, 3791/77, 3791/78, 3791/79, 3791/80, 3791/81, 3791/82, 3791/83, 3791/84, 3791/85, 3791/156, 3791/109, 3791/147, 3791/145, 3791/149, 3791/150, 3791/152, 3791/154, 3791/157, 3791/159, 3791/160, 3791/161, 3791/172, 3791/185, 3791/191, 3791/192.

Riešené územie je zastavané územie legislatívne vymedzené hranicou zastavaného územia k 1. 1. 1990, ktoré je na sever, východe i západe rozšírené o rozvojové plochy, vymedzené v zmysle Zadania územného plánu zóny s parceláciou platnou k 1.1.2025 pre rozvoj bývania s doplnkovou funkciou vybavenosti. Tieto rozvojové plochy sú z veľkej časti zastavané.

Podľa ÚPN mesta Nitra riešené územie predstavuje jeden priestorovo-funkčný celok (PFCelok) Párovské Háje.

Územný plán zóny rozčleňuje riešené územie - priestorovo-funkčný celok Párovské Háje, na štyri priestorovo-funkčné časti (PFČasti):

- PHH 01 Hydinárska ulica - 55 687 m²
- PHC 02 Centrum - 58 556 m²
- PHZ 03 Háje západ - 179 662 m²
- PHV 04 Háje východ - 105 819 m²

2.2. OPIS RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Riešené územie zóny situované v PFCelku Párovské Háje, v k.ú. Párovské Háje sa nachádza v západnej až juhozápadnej polohe od jadrovej časti mesta Nitra. Územie zóny je v súčasnosti z väčšej časti zastavané na základe individuálnych alebo skupinových územných rozhodnutí a stavebných povolení.

Geomorfologické pomery

Podľa geomorfologického členenia územia Slovenska (Mazúr, Lukniš 1980) patrí katastrálne územie mesta Nitry do dvoch geomorfologických celkov a viacerých podcelkov: celok Tríbeč – podcelok Zobor; a celok Podunajská pahorkatina – podcelky Nitrianska pahorkatina (oddiely Zálužianska pahorkatina, Nitrianske vršky, Dolnonitrianska niva) a Žitavská pahorkatina.

Z hľadiska geologickej stavby je k.ú. Nitry charakteristické tým, že sa rozprestiera na kontakte dvoch rozdielnych geologických štruktúr - tektonickej depresie Podunajskej panvy a klenbovitej hráste pohoria Tríbeč. Podľa regionálneho geologického členenia územia Západných Karpát a severných výbežkov Podunajskej panvy (Vass a kol. 1988) patrí územie do dvoch základných jednotiek – väčšina územia patrí do oblasti Vnútrohorských panví a kotlín, podoblasti Podunajská panva, okrsku Trnavsko-dubnická panva (podokrsky Rišňovská priehlbina a Komjatická priehlbina), menšia časť patrí do oblasti Jadrových pohorí, podoblasti Tríbeč, okrsku Zoborská časť.

Katastrálne územie je tvorené dvomi hlavnými stratigrafickými jednotkami – neogénom Podunajskej pahorkatiny a tatrikom Tríbeča. Na povrch však na väčšine územia vystupujú kvartérne sedimenty – fluvialne sedimenty na nive Nitry a jej prítokov, spraše a sprašové hliny v pahorkatinnom území a delúviá na pevných skalných horninách kryštalinika a mezozoika Tríbeča.

Územie sa nachádza v nadmorskej výške okolo 180 – 240 m n.m.

Z pohľadu záujmového územia Párovských Hájov, je najvýznamnejší vodný tok v území Cabajský potok, ktorý pramení cca 1500 m na severovýchod od Párovských Hájov, pri ceste Nitra – Jarok, Jurský dvor. Preteká zo severu na juh pozdĺž obce.

Súčasná krajinná štruktúra

Riešené územie je prevažne zastavané územie. Miestami sú v súčasnosti niektoré parcely nekoordinovane urbanizované a vo vzniknutej zástavbe sú vytvorené stavebné medzery, čo má za následok časté vytváranie slepých ulíc.

V riešenom území sa nenachádzajú výrazné prírodné prvky ani biocentrá. Za najvýznamnejší prírodný prvok možno považovať miestny biokoridor Párovský potok. Najvýznamnejším a určujúcim urbanistickým prvkom územia je Hydinárska ulica, ktorá tvorí hlavnú urbanistickú a kompozičnú os riešeného územia. Z nej sa vytvoril systém rovnobežných alebo kolmých ulíc v území.

V dotknutom území sa nenachádzajú veľkoplošné ani maloplošné chránené územia národnej siete ani sústavy Natura 2000. Na predmetných plochách sa nevyskytujú biotopy európskeho ani národného významu. V území platí v zmysle Zákona NR SR č.543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny, v znení neskorších predpisov prvý stupeň ochrany.

Územný systém ekologickej stability .

V riešenom území platí prvý stupeň ochrany prírody a krajiny, všeobecná ochrana. Z hľadiska rozvoja prírodných prvkov (konceptia krajnotvorby) riešené územie ovplyvňujú prvky územného systému ekologickej stability: - Miestny prírodný celok Nad Párovskými Hájmi (PFC Nad Párovskými Hájmi)

- Miestny prírodný celok Cabajský potok (PFC Cabajský potok)
- Biocentrum miestneho významu Párovský les
- Biokoridor miestneho významu Veľký cerový háj – Párovský les
- Biokoridor miestneho významu Párovský potok

Miestny prírodný celok Nad Párovskými Hájmi (PFC Nad Párovskými Hájmi) sa nachádza západne od Párovských Hájov. Funkčne prevažujú poľnohospodárske plochy, orná pôda, v polohe lesa sú rozhodujúce ekologické aspekty. Z priestorového hľadiska sa naďalej uvažuje najmä s poľnohospodárskou vegetáciou, pričom sa rešpektuje Párovský les.

Miestny prírodný celok Cabajský potok (PFC Cabajský potok) je v dolinke Cabajského potoka. Z funkčného hľadiska sa prevažne jedná o poľnohospodárske plochy - ornú pôdu, vinice a záhrady, v polohe toku potoka sú rozhodujúce sú najmä ekologické aspekty. Naďalej sa tu uvažuje najmä s poľnohospodárskou vegetáciou.

Biocentrum miestneho významu Párovský les je lesným komplexom uprostred poľnohospodársky intenzívne využívanej krajiny. Väčšina lesných porastov má pomerne dobrú štruktúru, sú to teplomilné dubové lesy. V niektorých častiach má výrazné zastúpenie agát biely, ktorý je potrebné nahrádzať pôvodnými druhmi drevín. V záujmovom území sa nachádza iba malá časť lesného komplexu, ktorý sa rozprestiera ďalej južným až juhozápadným smerom k obci Jarok.

Biokoridor miestneho významu Cabajský potok, skanalizovaný vodný tok uprostred intenzívne využívanej krajiny, takmer bez drevinových porastov.

Biokoridor miestneho významu Párovský potok, občasný vodný tok, preteká intravilánom i extravilánom. Na území zóny je upravený, brehy a dno sú spevnené trávovým porastom. V extraviláne je tiež zregulovaný, svahy sú zatravnené. Asi 900 m od Párovských Hájov smerom na juhovýchod sa vlieva do Cabajského potoka.

Biokoridor miestneho významu Veľký cerový háj – Párovský les (návrh) je súčasťou existujúci biokoridor vedúci okrajom súvislého lesného porastu Párovský háj. Navrhovaná je časť viazaná na existujúcu medzu pri poľnej ceste s porastami drevín.

2.3. VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZO ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE

Širšie urbanisticko – priestorové a územno - technické väzby, vzťahy a súvislosti ovplyvňujúce návrh územného plánu zóny vychádzajú zo záväznej časti územného plánu mesta Nitra v znení ZaD č.1-7 :

Pri spracovaní návrhu ÚPN zóny Párovské Háje je nevyhnutné akceptovať nasledovné výstupy z ÚPN mesta Nitra v znení neskorších zmien a doplnkov č. 1 až č. 7 definované v záväznej časti - Záväzné regulatívy funkčného a priestorového usporiadania územia a verejnoprospešné stavby, vzťahujúce sa k územiu zóny Párovské Háje a jej kontaktného územia:

I. Záväzné regulatívy funkčného a priestorového usporiadania územia

1. V oblasti usporiadania územia a rozvoja sídelnej štruktúry:
 - 1.5. Formovať rozvoj urbanistickej štruktúry mesta pomocou koncepcných prvkov:
 - a) urbanistických – priestorovo funkčných celkov,
 - b) urbanistických centier,
 - c) urbanistických osí,
 - d) urbanistických dominánt.

- 1.6. Formovať a podporovať rozvoj priestorovo funkčných celkov urbanistického typu usporiadaných do hierarchickej štruktúry, ktorá tvorí základné usporiadanie mesta:
 - c) urbanistický celok miestneho charakteru - PFCelok Párovské Háje
- 1.7. Formovať a podporovať rozvoj urbanistických centier usporiadaných do hierarchickej štruktúry: c) miestne centrum Párovské Háje
- 1.8. Formovať a podporovať rozvoj urbanistických osí usporiadaných do hierarchickej štruktúry:
 - c) miestnu urbanistickú os - Párovsko-Hájska
- 1.10. Usmerňovať rozvoj priestorového usporiadania zástavby:
 - c) voľnej uličnej nízkopodlažnej v rámci PFCelku Párovské Háje
- 1.11. Lokalizovať a podporovať v primeranom rozložení podľa definovanej koncepcnej štruktúry mesta:
 - d) vybavenostné funkcie základného charakteru – rovnomerne v rámci všetkých úrovní urbanistických centier tak, aby bola vytvorená sieť základnej vybavenosti v primeranej pešej dostupnosti.
- 1.12. Vytvárať podmienky a podporovať rozvoj bytovej výstavby a čiastočne realizovať výstavbu:
 - b) vo forme rodinných domov v rámci PFCelku Párovské Háje
- 1.13. Pre podrobnejšie priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia obstarat' a schváliť územný plán zóny:
 - 1.13.5. Pre PF Celok Párovské Háje.
- 1.17. V oblasti podrobnej regulácie stavebných pozemkov
 - 1.17.1.Regulatív priestorového usporiadania stavebného pozemku
 - a) Zástavba uličná kompaktná, budova a doplnkové stavby v rámci jedného stavebného pozemku môžu byť umiestnené po celej šírke pozemku v polohe uličnej čiary a hlavné fasády budov musia byť orientované k pozemku verejného priestranstva;
 - b) Zástavba uličná voľná, budova a doplnkové stavby v rámci jedného stavebného pozemku nesmú byť umiestnené po celej šírke pozemku v polohe uličnej čiary a hlavné fasády budov musia byť orientované k pozemku verejného priestranstva;
 - d) Solitérna zástavba, zástavba kde celú plochu stavebného pozemku tvorí budova alebo iná stavba a stavebný pozemok po celom svojom obvode susedí s pozemkami verejného priestoru alebo pozemkami vodstva a vegetácie.
 - 1.17.2. Regulatív funkčného využitia stavebného pozemku
 1. Zástavba bývania, zástavba určená pre trvalé bývanie a dlhodobé bývanie.
 2. Zástavba bývania a/alebo základnej vybavenosti, kombinácia zástavby bývania a základnej vybavenosti, pričom na pozemku je možné umiestniť kombináciu uvedených funkcií alebo je možné uvedené funkcie umiestniť aj jednotlivo. Zástavba základnej vybavenosti nesmie svojou prevádzkou ovplyvňovať zástavbu bývania a to aj v prípade, že zástavba bývania sa na pozemku neuplatňuje.
 - d) Zástavba vybavenosti s účelom základnej alebo vyššej vybavenosti.
 - 1.17.3. Regulatív výšky zástavby
 - a) Maximálna a prípadne aj minimálna výška zástavby je vyjadrená počtom štandardných nadzemných podlaží od najnižšieho bodu styku budovy s pôvodným terénom.
 - b) Umiestnenie zámeru novej zástavby na rozhraní regulovanej podlažnosti 8. NP - 2 NP, 6.NP – 2. NP a pri susediacej existujúcej zástavbe s priestorovým usporiadaním do 2. nadzemných podlaží a funkčným využitím bývanie nesmie prevýšiť výškovú hladinu existujúcej alebo regulovanej podlažnosti, alebo existujúcej výšky zástavby o viac ako jedno podlažie, 20 m od hranice tohto pozemku. Podlažnosť vyššia viac ako o jedno podlažie je prípustná v primeranom

odstupe pri dodržaní svetlo-technických predpisov a minimálnej odstupovej vzdialenosti 20 m od hranice takéhoto pozemku. Regulatív platí ak nie je v rozpore s rozsahom výškového usporiadania, ktoré určuje vecne a miestne príslušný orgán štátnej správy na ochranu pamiatkového fondu

1.17.4. Regulatív zastavanosti stavebného pozemku:

c) pre PFCelok Párovské Háje:

- zástavba uličná kompaktná 40/60
- zástavba uličná voľná 30/50
- zástavba solitérna 100/100

f) Pri stavebných pozemkoch, kde podľa evidencie v katastri nehnuteľností k dátumu 1. 1.2025 bola zastavanosť vyššia ako stanovený regulatív zastavanosti sa za regulatív zastavanosti posudzuje zastavanosť pozemku k 1.1.2025.

1.17.5. Regulatív vegetačných plôch na stavebnom pozemku

3. pre PFCelky Dolné Krškany, Dražovce, Horné Krškany, Párovské Háje, Veľké Janíkovce:

- zástavba uličná kompaktná 30/20
- zástavba uličná voľná 40/30
- zástavba solitérna 10/ 0

1.17.6. Regulatív stavebnej čiary

a) Pri stavebných pozemkoch umiestnených k novonavrhovaným verejným priestranstvám (priestranstvá kde k 1.1.2025 nie je evidovaná miestna cesta podľa pasportu miestnych ciest) je stavebná čiara 6m;

b) Pri stavebných pozemkoch umiestnených k existujúcim verejným priestranstvám (priestranstvá kde k 1.1.2025 je evidovaná miestna cesta podľa pasportu miestnych ciest) je stavebná čiara odvodená od priemernej polohy stavebnej čiary susediacich pozemkov (na každú stranu a minimálne 40 m) pričom jej hodnota je max. 6 m. Ak sa v danom pásme nenachádzajú žiadne budovy (stavebnú čiaru nie je možné stanoviť) je stavebná čiara 6 m.

c) v prípade, že sa na PFCelok alebo jeho časť obstará územný plán zóny, na podklade priestorovej koncepcie územia sa môže stavebná čiara stanoviť na 0 až 6 m.

1.17.7. Regulatív odstupových vzdialeností

b) Minimálna vzdialenosť okien navrhovaného zámeru (budovy) z hlavných miestností od spoločných hraníc so susediacim stavebným pozemkom so stanoveným regulatívom výšky zástavby pre PFCelok Párovské Háje:

- do 2NP 5 m,
- do 4NP 12 m,

d) Minimálna vzdialenosť fasád budov bez okien z hlavných miestností ale s oknami z vedľajších miestností pre všetky podlažnosti susediaceho stavebného pozemku je 2m;

e) Minimálna vzdialenosť fasád budov bez okien (štítová stena) pre všetky podlažnosti susediaceho stavebného pozemku:

- pri kompaktnej uličnej zástavbe 0 m,
- pri ostatných typoch zástavby 2 m,

f) Pri prestavbe alebo prístavbe min. vzdialenosť fasády budov bez okien (štítová stena) pre všetky podlažnosti susediaceho stavebného pozemku sa môže zachovať, odporúča sa min. 1m;

g) Minimálna vzdialenosť fasád doplnkových stavieb bez okien (štítová stena) pre všetky podlažnosti susediaceho stavebného pozemku:

- pri kompaktnej zástavbe 0 m,
- pri ostatných typoch zástavby 1 m,

1.17.8. Regulatív polohy

- a) Stavebný pozemok, na ktorý sa umiestňuje navrhovaný zámer, musí mať spoločnú hranicu s pozemkom verejného priestranstva v dĺžke minimálne 3m. Pri zámeroch, ktoré upravujú už existujúce využitie stavebného pozemku (prestavba, nadstavba alebo prístavba) sa táto podmienka nepreukazuje;
- b) Každý nový navrhovaný zámer na stavebnom pozemku musí preukázať, že pozemok verejného priestoru (priestranstva), s ktorým má spoločné hranice, spĺňa všetky podmienky podľa regulácie pozemkov verejných priestorov (priestranstiev) najmä reguláciu priestorového usporiadania.

1.18. V oblasti podrobnej regulácie pozemkov verejných priestorov (priestranstiev)

1.18.1. Regulatív priestorového usporiadania pozemku priestranstva

- a) Námestie, plošné priestranstvo pevne vymedzené prvkami zástavby (budova, oplotenie, vegetácia) v min. ploche podľa vyznačenia vo výkrese záväznej časti, pričom tvar nie je potrebné dodržať. Riešenie priestoru musí preukázať urbanistickú a architektonickú kvalitu a v prípade, že súčasťou národnej kultúrnej pamiatky, mestskej pamiatkovej rezervácie alebo pamiatkovej zóny aj rešpektovanie ich pamiatkových hodnôt.
- e) Ulica, líniové priestranstvo - obslužná cesta dvojpruhová, v šírke minimálne 12 m pre nové navrhované ulice s umiestnením hlavných dopravných prvkov samostatne – usporiadanie chodník, cesta, vegetačný pás, chodník, min. 9 m pre existujúce ulice – usporiadanie chodník, cesta, chodník. Vyznačená poloha nie je záväzná – polohu upresní podrobnejšia dokumentácia (územný plán zóny alebo projektová dokumentácia). Šírku novej navrhovanej ulice je možné znížiť na 10 m a šírku existujúcej ulice na 6 m iba v prípade, že ulica bude riešená vo forme obytnej alebo školskej zóny (navrhnutá podľa príslušných dopravných legislatívnych predpisov a noriem) a jej dĺžka bude max 100 m a ak takéto usporiadanie bude riešiť územný plán zóny. V prípade požiadavky na umiestnenie samostatnej cyklistickej cestičky (podľa koncepcie cyklistickej dopravy - stavieb vo verejnom záujme) sa priestranstvo musí rozšíriť minimálne o parameter 2x1,5 m.
- h) Vymedzenie verejného priestoru ulice je limitované typom dopravných prvkov (automobilovej, cyklistickej a pešej dopravy a vegetačným pásom) a významovým charakterom priestoru v danom území, ktoré určujú minimálne šírkové parametre verejných priestorov ulíc.

1.18.2. Uličná čiara

- a) Pri novonavrhovaných priestranstvách sa určí podľa regulatívu priestorového usporiadania a podľa príslušných predpisov a noriem pre navrhovanie ciest takto:
 - rovnomerne na každú stranu od osi parcely, ktorá slúži pre prístup k parcelám, alebo od spoločných hraníc parciel, kde sa zámerom umiestňujú stavebné pozemky (obojstranne umiestnenie stavebných pozemkov),
- b) Pri novonavrhovaných priestranstvách sa určí podľa regulatívu priestorového usporiadania a podľa príslušných predpisov a noriem pre navrhovanie ciest takto:
 - rovnomerne na každú stranu od osi parcely, ktorá slúži pre prístup k parcelám, alebo od spoločných hraníc parciel, kde sa zámerom umiestňujú stavebné pozemky (obojstranne umiestnenie stavebných pozemkov),
 - jednostranne od hranice parcely, ktorá slúži pre prístup k parcelám, alebo od spoločných hraníc parciel, kde sa zámerom umiestňujú stavebné pozemky (jednostranné umiestnenie stavebných pozemkov).

1.18.3. Regulatív funkčného využitia pozemku priestranstva

- c) Verejný priestor - priestranstvo určené pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit - miestna zberná a významná obslužná cesta dvojpruhová, priestranstvo určené prednostne pre funkcie dopravného prístupu k stavebným

pozemkom prípadne k pozemkom vodstva a vegetácie a čiastočne pre funkciu dopravného tranzitu motorovej dopravy.

- d) Verejný priestor - priestranstvo určené pre verejný prístup k zástavbe - obslužná cesta dvojpruhová, priestranstvo pre prístup osôb a motorovej dopravy k jednotlivým stavebným pozemkom, prípadne k pozemkom vodstva a vegetácie, prípadne pre funkciu pohybu nemotorovej dopravy (obytná prípadne školská zóna).
- e) Verejný priestor - priestranstvo určené pre verejné spoločenské a pobytové aktivity - pešia zóna, priestranstvo s preferenciou voľného pohybu a pobytu osôb s vylúčením alebo obmedzením motorovej dopravy.

1.18.4. Regulatív vegetačných plôch

- c) pre PFCelok Párovské Háje:
 - verejný priestor - priestranstvo námestie 30
 - verejný priestor - priestranstvo zóna 20
 - verejný priestor - priestranstvo cesta 10
- e) pre prírodné PFCelky:
 - verejný priestor - priestranstvo cesta 15

1.18.5 Podmienky riešenia úprav verejného priestoru (priestranstva).

- pri riešení rozvoja a realizácii úprav a obnovy verejných priestorov a priestranstiev vychádzať z dokumentu Manuál verejných priestranstiev pre mesto Nitra – návrhová časť.

1.19. Regulácia pozemkov vodstva a vegetácie

1.19.1. Regulatív priestorového usporiadania pozemkov vegetácie

- a) Rešpektovať priestorové usporiadanie pozemkov vegetácie ktoré je definované ako:
 - vysoká drevinná vegetácia trvalá, plochy s prevahou vysokej stromovej vegetácie,
 - stredne vysoká drevinná vegetácia trvalá, plochy na ktorých sú zastúpené krovité a stromové zoskupenia v rôznom pomere,
 - nízka bylinná vegetácia, trvalá, plochy trvale porastené bylinnými spoločenstvami rastlín.
 - nízka bylinná vegetácia, dočasná, poľnohospodárske kultúry sezónne zakladané.
- b) Rešpektovať priestorové usporiadanie pozemkov vodstva ktoré je definované ako:
 - vodný tok alebo vodná plocha, prírodného i antropogénneho charakteru.

1.19.3. Regulatív vegetačnej plochy

- c) pre PFCelok Párovské Háje:
 - ekostabilizujúca vegetácia v krajine95
 - ekostabilizujúca vegetácia v krajine s hospodárskou funkciou 90
 - ekostabilizujúca vegetácia v krajine s rekreačnou funkciou 90
 - urbánna ekostabilizujúca vegetácia 80
 - urbánna environmentálna vegetácia 90
 - produkčná vegetácia s významnejšou ekostabilizačnou alebo environmentálnou funkciou 90
 - produkčná vegetácia s významnejšou ekostabilizačnou alebo environmentálnou funkciou – záhradkárská osada 90
 - produkčná vegetácia bez významnejšej ekostabilizačnej alebo environmentálnej funkcie 90

1.19.4. Regulatív vodopriepustnej plochy

- c) pre PFCelok Párovské Háje:
 - ekostabilizujúca vegetácia v krajine 100
 - ekostabilizujúca vegetácia v krajine s hospodárskou funkciou 95
 - ekostabilizujúca vegetácia v krajine s rekreačnou funkciou 95
 - urbánna ekostabilizujúca vegetácia 90

- urbánna environmentálna vegetácia 95
 - produkčná vegetácia s významnejšou ekostabilizačnou alebo environmentálnou funkciou 95
 - produkčná vegetácia s významnejšou ekostabilizačnou alebo environmentálnou funkciou – záhradkárska osada 95
 - produkčná vegetácia bez významnejšej ekostabilizačnej alebo environmentálnej funkcie 95
- f) Na pozemku vodstva a vegetácie je neprípustné umiestniť vodonepriepustné plochy a zástavbu – budovy, ktorých funkcia nesúvisí s potrebou prevádzky pozemku vodstva a vegetačnej plochy. Zástavbu – budovy je prípustné umiestniť na pozemky vegetácie a vodstva iba v obmedzenom rozsahu v rámci limitu spevnenej plochy po preukázaní urbanistického kontextu, architektonického a technického riešenia formy zástavby na podklade územného plánu zóny.
2. V oblasti usporiadania územia z hľadiska ekologických aspektov, ochrany prírody, ochrany kultúrnych pamiatok a ochrany pôdneho fondu:
- 2.1. Formovať prírodnú štruktúru mesta v súlade s územným systémom ekologickej stability a kritérií špecifikovaných v rámci územného plánu mesta pomocou prvkov:
- a) prírodné celky,
 - b) biocentrá,
 - c) biokoridory,
 - d) prírodné dominanty.
- 2.1.1. Rešpektovať a podporovať priestorovo funkčné celky prírodného typu:
- b) miestneho charakteru - Párovské Háje
- 2.1.2. Rešpektovať a podporovať biocentrá:
- c) Párovský les
- 2.1.3. Rešpektovať a podporovať biokoridory:
- c) miestneho významu - Veľký cerový háj- Párovský les.
- 2.2. Na území mesta zabezpečiť vodozádržné opatrenia pre zachytávanie zrážkovej vody v území na stavebných pozemkoch a v krajine v súlade s aktuálne platnou legislatívou a realizovať opatrenia pre zachytenie a odvedenie prívalových zrážkových vôd.
3. V oblasti rozvoja občianskej vybavenosti územia:
- 3.1. Vytvárať územné podmienky pre rozvoj kultúrnych zariadení:
- b) základného charakteru v rámci jednotlivých urbanistických center.
- 3.2. Vytvárať územné podmienky a podporovať rozvoj športovo-rekreačných zariadení:
- b) základného charakteru v rámci jednotlivých urbanistických centier.
4. V oblasti rozvoja výrobného územia:
- 4.1. Podporovať rozvoj a výstavbu zariadení poľnohospodárskej výroby v rámci produkčných oblastí Párovské Háje, najmä však v rámci jestvujúcich areálov poľnohospodárskych fariem, prípadne ich aditívnym rozširovaním.
5. V oblasti rozvoja technickej infraštruktúry:
- 5.1.
- a) rešpektovať hlavné prívody vody,
 - c) podporovať postupnú realizáciu a rekonštrukciu vodovodov a vodárenských zariadení v súlade s potrebami realizácie novej zástavby, alebo podľa vzrastu spotreby pitnej vody v zmysle územno-plánovacej dokumentácie,

- e) podporovať postupnú realizáciu a rekonštrukciu vodovodov a vodárenských zariadení v súlade s potrebami realizácie novej zástavby, alebo podľa vzrastu spotreby pitnej vody v zmysle územno-plánovacej dokumentácie,
- 5.2. Odkanalizovania územia mesta:
 - b) podporovať a riešiť odkanalizovanie území mesta (PFCelok Kyneč, Šúdol, Párovské Háje,) s rezervovaním plôch pre zariadenia technickej infraštruktúry
- 5.3. Zásobovania mesta elektrickou energiou:
 - a) podporovať postupnú kabelizáciu vzdušných vedení 22kV v rámci zastavaného územia a na plochách navrhovaných na zastavanie
 - b) podporovať postupnú realizáciu a rekonštrukciu trafostaníc a rozvodov elektrickej energie v súlade s potrebami realizácie novej zástavby, alebo podľa vzrastu spotreby elektrickej energie v zmysle územno-plánovacej dokumentácie.
- 5.4. Zásobovania mesta plynom: podporovať postupnú realizáciu a rekonštrukciu regulačných staníc a rozvodov plynovodov v súlade s potrebami realizácie novej zástavby, alebo podľa vzrastu spotreby v zmysle územno-plánovacej dokumentácie.
- 5.5. Telekomunikačných a diaľkových zariadení:
 - 5.5.1. podporovať postupnú realizáciu nových rozvodov a rekonštrukciu jestvujúcich rozvodov v súlade s potrebami novej zástavby, alebo podľa vzrastu potreby telekomunikačných napojení v zmysle územno-plánovacej dokumentácie.
- 5.6. Rešpektovať jednotlivé trasy ropovodov a produktovodov a ich ochranné pásma.
- 5.7. Zachovať a rešpektovať ochranné pásma zariadení a vedení verejných inžinierskych sietí.
- 5.8. Rešpektovať ochranné pásma vodných tokov.
- 6. V oblasti infraštruktúry odpadového hospodárstva:
 - 6.1. Rozšíriť separovaný zber odpadu a využívanie druhotných surovín, podporovať budovanie stálych zberových miest so zabezpečeným separovaným zberom druhotných surovín a odpadov.
- 7. V oblasti rozvoja dopravnej infraštruktúry:
 - 7.1. Podporovať dobudovanie vybavenosti letiska Nitra a vytvoriť podmienky na súvisiace dobudovanie technickej infraštruktúry.
 - 7.1.1. Rešpektovať ochranné pásma letiska Nitra, heliportu Fakultnej nemocnice Nitra a ochranné pásma leteckých pozemných zariadení a prihliadať na prekážkové roviny a plochy Osobitného letiska Veľké Janíkovce. Nadmorské výšky určené ochrannými pásmami sú nadradeným regulatívom podlažnosti.
 - 7.2. Zabezpečiť v rámci novej zástavby a v rámci prestavby zástavby na území mesta riešenie potrieb normového parkovania na vlastnom stavebnom pozemku.
 - 7.3. Podporovať cyklistickú dopravu a realizáciu cyklistických trás, podľa ucelenej koncepcie rozvoja cyklistickej dopravy a vytvoriť územné podmienky pre umiestnenie cestičiek pre cyklistov a bezkolízny kontakt cyklistov s motorovými vozidlami. Cyklistické trasy v súbehu s cestami I. triedy umiestňovať mimo telesa ciest I. triedy, cyklotrasy riešiť samostatne, fyzicky oddelené od cesty I. triedy a jej dopravného priestoru, v súlade splatnými STN a TP.
 - 7.4. Rezervovať koridory v širšom územnom vymedzení pre výstavbu cyklistických chodníkov, lávok a súvisiacich zariadení na území mesta Nitry.
- 8. V oblasti podmienok na umiestňovanie informačných konštrukcií:
 - 8.1.1 V území bez zástavby v hranici a mimo hranicu zastavaného územia
 - 8.1.1.1 Prípustné informačné konštrukcie
 - 1. Bigboardy vo vzájomných rozostupoch minimálne 200 m

2. Megaboardy vo vzájomnom rozostupe minimálne 200 m
 3. Billboardy vo vzájomných rozostupoch minimálne 100 m
 4. Walboardy, PVC plachty na fasádach budov a oplotení v rámci areálov prevádzok. Viaceré informačné konštrukcie na jednom objekte riešiť v jednotných rozmeroch a materiálovom vyhotovení.
 5. Informačné stĺpy
 6. informačné konštrukcie na verejnom osvetlení v jednotných rozmeroch 1250 x 300 mm
- 8.1.1.2 Nepripustné informačné konštrukcie:
 PVC plachty a tabule na zábradliach popri komunikáciách a mostoch
 V území s plochami vymedzenými pre funkciu urbánnej a ekostabilizujúcej zelene.
- je nepripustné umiestnenie informačných konštrukcií.
- 8.1.2 V zastavanom území mesta a v území určenom na zastavanie sa môžu umiestňovať informačné konštrukcie len ako stavby dočasné za dodržania regulatívov stanovených územným plánom do doby dostavby územia na navrhovanú funkciu územným plánom.
- 8.2 Regulatívy pre označenie prevádzok na území mesta
- 8.2.1 Na fasádach objektov umiestňovať len označenia prevádzok sídliačich v objekte formou priestorového písma alebo tabuliek komplexne pre všetky prevádzky v objekte v jednotnej dizajnovej a materiálovej úprave pre celý objekt alebo areál.
- 8.2.2 Označenia prevádzok je prípustné umiestňovať iba v časti parteru objektu v kontexte s architektúrou respektíve historickou hodnotou objektu.

II. Verejnoprospešné stavby spojené s realizáciou uvedených záväzných regulatívov

Vybrané verejnoprospešné stavby sa vzťahujú na územie zóny Párovské Háje a jej záujmového územia:

1. V oblasti cestnej dopravy:
 - 1.1. Zastávky MAD, odbočovacie a zaraďovacie pruhy MAD – zabezpečiť podľa lokálnych podmienok v súlade s technickými normami a legislatívnymi predpismi.
 - 1.2. Územná rezerva pre výstavbu cestičiek pre cyklistov, lávok a súvisiacich zariadení, pre uvedené stavby na území mesta Nitry.
2. V oblasti technickej infraštruktúry a odpadového hospodárstva:
 - 2.1. Rezervovať plochy pre zariadenia technickej infraštruktúry v lokalitách:
 - 2.1.1. Párovské Háje

Územný plán zóny Párovské Háje rešpektuje základnú charakteristiku a koncepciu rozvoja Územného plánu mesta Nitra a jeho zmien a doplnkov č. 1 až č. 7.
 Územný plán zóny premieta a spodobňuje podmienky regulácie stanovené v ÚPN mesta Nitra premietnuté v jeho záväznej časti.

2.4. VYHODNOTENIE LIMITOV VYUŽITIA ÚZEMIA

2.4.1 LIMITY VYUŽITIA PRÍRODNÝCH ZDROJOV A POTENCIÁLU ÚZEMIA,

V súlade so schváleným ÚPN mesta Nitra v znení zmien a doplnkov č. 1 až 7 zóna Párovské Háje sa rozvíja v priestorových podmienkach pre rozvoj bývania, vo forme individuálnej bytovej výstavby, s umiestnením doplnkových vybavenostných funkcií a v plochách na funkčné využitie pre produkčnú vegetáciu s významnejšou ekostabilizačnou

alebo environmentálnou funkciou (vegetácia záhrad pri rodinných domoch alebo poľnohospodárske kultúry).

Hlavné limitujúce faktory územného rozvoja zóny Párovské Háje predstavujú:

- Archeologickým ústavom SAV evidované rozsiahle osídlenie z doby rímskej a stredoveku, zasahujúce východný okraj zóny; v prípade rozsiahlejšej stavebnej činnosti môže dôjsť k porušeniu i doteraz nevidovaných lokalít;
- koridory nadradených tranzitných vedení v severovýchodnej polohe, prioritne trasa ropovodu DN 500 a jej ochranné pásmo (100 - 150 m) a bezpečnostné pásmo tranzitného plynovodu (200 m), ktoré výrazne zasahujú do rozvojového územia zóny;
- ochranné pásmo lesa (Párovský les) – 50 m, znížené na 25 m za podmienky výnimky z ochranného pásma, ktoré obmedzuje rozvoj v južnej polohe riešeného územia;
- potreba dobudovania systému odkanalizovania a čistenia splaškových odpadových vôd a čerpania odpadových vôd;
- potreba vybudovania systému odvedenia dažďových vôd a ochrany zastavaného územia pred prívalovým zrážkovými vodami z extravilánu;
- vybudovanie nových trafostaníc vrátane ich prepojenia podzemnými VN vedeniami podľa potreby rozvoja územia
- potreba rozšírenia distribučného plynovodu a rozšírenie distribučnej siete plynovodov.
- vlastnícke vzťahy.

2.4.2. OCHRANNÉ PÁSMA, CHRÁNENÉ ÚZEMIA.

Ochranné pásma sú legislatívne vymedzené plochy za účelom ochrany jednotlivých historických pamiatok, prírodných a technických prvkov, alebo ich okolia pred negatívnymi účinkami. Podľa druhu a charakteru ochranných pásiem je limitujúci a obmedzujúci vzťah k rozvoju jednotlivých socioekonomických aktivít a z toho vyplývajúci obmedzujúci a limitujúci účinok využitia potenciálu územia. Ochranné pásma sú legislatívne stanovené a predstavujú dva typy ochranných pásiem a chránených území:

a/ Ochranné pásma technickej infraštruktúry

V riešenom území je potrebné rešpektovať tieto ochranné pásma, ovplyvňujúce riešené územie:

- manipulačné pásma pobrežných pozemkov vodných tokov a vodohospodárskych objektov v šírke 5 m pre malé vodné toky pretekajúce riešeným územím
- Ochranné pásmo elektrických zariadení a energetických zariadení:
 - Ochranné pásmo vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča. Vzdialenosť obidvoch rovín od krajných vodičov je pri napätí
 - a/ od 1 kV do 35 kV vrátane
 - pre vodiče bez izolácie 10 m; v súvislých lesných priesekoch 7 m
 - pre vodiče so základnou izoláciou 4 m; v súvislých lesných priesekoch 2 m,
 - pre zavesené káblové vedenie 1 m,
 - b/ od 35 kV do 110 kV vrátane 15 m,
 - c/ od 110 kV do 220 kV vrátane 20 m,
 - d/ od 220 kV do 400 kV vrátane 25 m,
 - e/ nad 400 kV 35 m.

- Ochranné pásmo zaveseného káblového vedenia s napätím od 35 kV do 110 kV vrátane je 2 m od krajného vodiča na každú stranu.

V ochrannom pásme vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia a pod elektrickým vedením je zakázané

- zriaďovať stavby, konštrukcie a skládky,
 - vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m,
 - vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti do 2 m od krajného vodiča vzdušného vedenia s jednoduchou izoláciou,
 - uskladňovať ľahko horľavé alebo výbušné látky,
 - vykonávať činnosti ohrozujúce bezpečnosť osôb a majetku,
 - vykonávať činnosti ohrozujúce elektrické vedenie a bezpečnosť a spoľahlivosť prevádzky sústavy
- ochranné pásmo plynovodu vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu, alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia meraného kolmo na os plynovodu, alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:
- 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn v zastavanom území obce s prevádzkovaným tlakom nižším, ako 0,4 MPa
 - 4 m pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm
 - 8 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 201 do 500 mm
 - 12 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 501 mm do 700 mm,
 - 50 m pre plynovod s menovitou svetlosťou nad 700mm (VTL plynovody)
 - 8 m pre technologické objekty,
 - 150 m pre sondy,
 - 50 m pre iné plynárenské zariadenia zásobníka a ťažobnej siete neuvedené vyššie
- Technologické objekty sú regulačné stanice, filtračné stanice, armatúrne uzly, zariadenia protikoróznej ochrany, trasové ohrevy plynu a telekomunikačné zariadenia.
- bezpečnostné pásmo plynovodu vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu, alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia meraného kolmo na os plynovodu, alebo na pôdorys. Vzdialenosť na každú stranu od osi plynovodu alebo od pôdorysu plynárenského zariadenia je:
- 10 m pri plynovodoch, s prevádzkovaným tlakom nižším, ako 0,4 MPa prevádzkovaných na voľnom priestranstve a na nezastavanom území,
 - 20 m pri plynovodoch s tlakom od 0,4 MPa do 4 Mpa s menovitou svetlosťou do 350 mm
 - 50 m pri plynovodoch s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou nad 350 mm,
 - 100 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou do 300 mm,
 - 150 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou do 500 mm,
 - 200 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou nad 500 mm,
 - 50 m pri regulačných staniach, filtračných staniach, armatúrnych uzloch,
 - 250 m pre iné plynárenské zariadenia zásobníka a ťažobnej siete neuvedené vyššie
- ochranné pásmo vodovodov a kanalizácií:

Mimo súvisle zastavaného územia obce alebo územia určeného na zastavanie sa pásma ochrany vymedzujú zvislými plochami vedenými po oboch stranách vodovodného potrubia verejného vodovodu alebo potrubia stokovej siete verejnej kanalizácie vedenými od ich osi vo vodorovnej vzdialenosti

- 1,8 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii do priemeru 500 mm vrátane,
 - 3,0 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii nad priemer 500 mm.
 - hygienické pásmo čistiarnie odpadových vôd je vymedzené ustanovením najmenej vzdialenosti hranice areálu čistiarnie odpadových vôd od hranice obytného územia podľa územného plánu obce v závislosti od spôsobu čistenia odpadových vôd, veľkosti čistiarnie odpadových vôd a typu okolitej zástavby od 25 do 200 m
- ochranné pásmo podzemných rozvodov závlahovej vody 5 m od osi krytého kanála a 5 m od brehovej čiary u otvorených kanálov
 - ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete v zmysle Zákona o elektronických komunikáciách je široké 0,5 m od osi jeho trasy po oboch stranách a prebieha po celej dĺžke jeho trasy. Ochranné pásmo vedení vstupujúcich do elektronického komunikačného uzla
 - V zmysle zákona o civilnom letectve (letecký zákon) súhlas Dopravného úradu je potrebný na zhotovenie, umiestnenie alebo užívanie stavby, zariadenia nestavebnej povahy alebo vykonávanie činností alebo využívanie územia mimo ochranných pásem, ktoré by svojimi vlastnosťami mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky:
 - sa ich najvyšší bod nachádza vo výške 40 m a viac nad terénom,
 - môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov alebo leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia veľmi vysokého napätia 110 kV a viac, veterné turbíny, energetické zariadenia alebo vysielačie stanice,
 - môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá alebo silné svetelné zdroje, veterné turbíny a nadzemné elektrické vedenia s napätím viac ako 1 000 V vedúce ponad údolia alebo v blízkosti diaľnic, rýchlostných ciest a ciest I. triedy,
 - sú umiestnené alebo vykonávané do vzdialenosti 13 km od vzťažného bodu verejného letiska určeného na prevádzku prúdových lietadiel, a mohli by zvýšiť aktivitu voľne žijúcich živočíchov, ktorá by mohla byť nebezpečná pre prevádzku takýchto lietadiel.

b/ Chránené územia a ochranné pásma vymedzené podľa osobitných predpisov

- ochranné pásmo lesa vo vzdialenosti 50 m od okraja lesných pozemkov v zmysle platnej legislatívy
- ochrana archeologických nálezov a nálezísk v zmysle platnej legislatívy
- z hľadiska zákona o ochrane prírody a krajiny sa riešené územie nachádza v 1. stupni ochrany
- biocentrum Párovský les a biokoridor miestneho významu Veľký cerový háj- Párovský les.

2.4.3. STAVEBNÉ UZÁVERY A INÉ ROZHODNUTIA ŠTÁTNYCH ORGÁNOV A OBCÍ

Na riešené územie nie je vydaná právoplatná stavebná uzávera.

V riešenom a kontaktnom území boli vydané územné rozhodnutia na umiestnenie inžinierskych sietí a rodinných domov:

- obytná skupina Hájik Nitra - výstavba rodinných domov a technickej infraštruktúry prevažne mimo územie určené pre riešenie ÚPN zóny Párovské Háje;
- rozhodnutie o umiestnení stavby „IBV "Nad Hájmi" v Párovských Hájoch “ *Párovské Háje, Nitra* “C“ pre 45 rodinných domov a inžinierske objekty v skladbe: Spevnené plochy, dažďová kanalizácia, vodovod (rozšírenie verejného vodovodu, vodovodné prípojky, požiarne nádrže), splašková kanalizácia (verejná splašková kanalizácia, kanalizačné prípojky), Distribučný elektrický rozvod VN 22 kV, Kiosková transformačná stanica TS EH1, Distribučný elektrický rozvod NN, Elektrické prípojky NN, Verejné osvetlenie, Preložka pripojovacieho plynovodu;
- IBV Háje - v Párovských Hájoch – I. etapa pre 47 rodinných domov a inžinierske objekty v skladbe: miestne komunikácie a chodníky, rozvod vody, el. energie, plynu, kanalizácia, verejné osvetlenie, verejná zeleň;
- IBV Háje - v Párovských Hájoch – II. etapa - výstavba rodinných domov a technickej infraštruktúry mimo územie určené pre riešenie územného plánu zóny;
- IBV Nad Hájmi v Párovských Hájoch - výstavba rodinných domov a technickej infraštruktúry, z toho 5 rodinných domov je súčasťou vymedzeného územia riešeného ÚPN zóny Párovské Háje zvyšná časť je mimo územie určené pre riešenie územného plánu zóny;
- IBV Rezidencie pod lesom - 14 rodinných domov a inžinierske objekty v skladbe: miestne komunikácie a chodníky, rozvod vody, el. energie, plynu, kanalizácia, verejné osvetlenie, verejná zeleň.

2.4.4. OBMEDZENIA VYPLÝVAJÚCE Z OCHRANY POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY A LESNÉHO PÔDNEHO FONDU

Územie riešené územným plánom zóny je v súlade s nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou funkčne určené prevažne pre bývanie s doplnkovou občianskou vybavenosťou, k čomu bol vydaný súhlas k použitiu poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely príslušným orgánom ochrany pôdneho fondu k perspektívnemu použitiu poľnohospodárskej pôdy na stavebné a iné nepoľnohospodárske účely. Prevažnú časť dosiaľ nezastavaného riešeného územia tvoria parcely vedené ako orná pôda alebo záhrada. Hranica riešeného územia v južnej polohe je v priamom kontakte s lesným pozemkom.

2.4.5. OBMEDZENIA VYPLÝVAJÚCE Z OCHRANY PRÍRODY A KRAJINY A KULTÚRNYCH PAMIAŤOK

Obmedzenia vyplývajúce z ochrany prírody

V riešenom území platí prvý stupeň ochrany prírody a krajiny, všeobecná ochrana.

Z prvkov ekologickej stability do riešeného územia zasahujú:

- biokoridor miestneho významu Veľký cerový háj – Párovský les, na zabezpečenie jeho fungovania odporúčame odstrániť z neho stresové javy (nepôvodné, invázne rastliny, smetiská a prienik aktivít obyvateľov z priľahlých domov), okrem toho je nežiadúce umiestňovať ďalšie objekty v ochrannom pásme lesa;
- biokoridor miestneho významu Párovský potok, odporúčame ponechať v súčasnom stave a zabezpečiť pravidelné čistenie a stabilizovanie koryta.

Obmedzenia vyplývajúce z ochrany kultúrnych pamiatok

V riešenom území sa nenachádzajú žiadne národné kultúrne pamiatky zapísané v zozname nehnuteľného kultúrneho dedičstva, ani pamiatkové územia s výnimkou archeologických nálezísk. Z toho dôvodu je potrebné rešpektovať podmienky stanovené Krajským pamiatkovým úradom v Nitre.

Archeologický ústav SAV eviduje v priestore zóny Párovské Háje rozsiahle osídlenie z doby rímskej a stredoveku. V prípade rozsiahlejšej stavebnej činnosti v uvedenej zóne môže dôjsť k porušeniu i doteraz nevidovaných lokalít. V zmysle platnej legislatívy je potrebné, aby o povolení všetkých zemných prác bol informovaný príslušný krajský pamiatkový úrad.

2.5. URBANISTICKÁ KONCEPCIA PRIESTOROVÉHO A FUNKČNÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA A FUNKČNÉHO VYUŽITIA POZEMKOV A URBÁNNÝCH PRIESTOROV A STAVIEB, NAJMÄ RIEŠENIE BÝVANIA, OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, VEREJNEJ DOPRAVNEJ A TECHNICKEJ VYBAVENOSTI, ZELENE, RIEŠENIE PRIESTOROVEJ KOMPOZÍCIE A ORGANIZÁCIE ÚZEMIA.

Riešené územie zóny je súčasťou rozvojového územia priestorovo funkčného celku Párovské Háje o celkovej rozlohe cca 39 ha. Tento celok predstavoval značný potenciál pre rozvoj obytnej funkcie v západnej okrajovej polohe mesta, čo sa prejavilo v rozvoji územia bez územného plánu zóny. Vo vzťahu k hierarchizácii mestských štruktúr a existujúcej dopravnej komunikačnej sústave má postavenie izolovaného celku, juhozápadne od koridoru južného segmentu vonkajšieho dopravného okruhu (rýchlostné prepojenie Bratislava – Nitra – Zvolen), s dopravnými väzbami na mesto Nitra. Územný plán rieši funkčno - priestorovú a technickú infraštruktúru a dopravnú nadväznosť na mestský organizmus a jeho rozvojové štruktúry a systémy s rešpektovaním pôvodnej koncepcie zástavby.

Komplexné priestorové riešenie celého rozvojového územia priestorovo funkčného celku (PF Celku) Párovské Háje a jeho reguláciu dokumentuje grafická interpretácia širších vzťahov (výkres č.1) s priemetom ÚPN mesta Nitra a jeho zmien a doplnkov č. 1 až č.7.

Rozvoj záujmového územia zóny je ovplyvnený :

- nadradenou trasou rýchlostnej cesty R1 - (Bratislava) – Trnava – Nitra – Banská Bystrica, južný obchvat mesta, v polohe severovýchodne od riešenej zóny;
- koridormi nadradených tranzitných vedení (produktovod a VTL plyn) a ich ochrannými a bezpečnostnými pásmami čiastočne zasahujúcimi do riešeného územia zóny;
- ochranným pásmom lesného pozemku.

2.5.1 ROZVOJA ÚZEMIA, URBANISTICKÁ KONCEPCIA PRIESTOROVÉHO A FUNKČNÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA

Základné koncepčné východiská pre vypracovanie ÚPN zóny Párovské Háje boli stanovené ÚPN mesta Nitra a Zadaním pre ÚPN zóny Párovské Háje.

Územný plán zóny Párovské Háje uplatňuje v koncepcii rozvoja územia nasledovné priestorové členenie riešeného územia:

- priestorovo-funkčný celok – prirodzene definované územie, ktoré má svoju jadrovú časť – centrum a na ostatné priestorovo-funkčné celky je napojené prostredníctvom osi; podľa významu a prevahy prvkov môže byť prírodný a urbanistický;

- priestorovo-funkčná časť – predstavuje základnú skladobnú časť priestorovo-funkčného celku a podľa prevahy, významu a pôsobenia jednotlivých fenoménov môže byť prírodná resp. urbanistická;
- priestorovo-funkčný blok – je tvorený parcelou resp. skupinou parcel s rovnakou reguláciou a predstavuje základnú skladobnú časť priestorovo-funkčnej časti.

Z dôvodu vysokej zastavanosti územia mnohofunkčným spôsobom rodinnými domami a vydaných právoplatných územných rozhodnutí regulácia na priestorovo funkčné bloky, ktoré zahŕňajú jednu alebo viac parcel, je pre územie dostatočná.

Párovské Háje sú v súlade s ÚPN mesta Nitra priestorovo-funkčný celok – PF Celok miestneho typu, ktorý obsahuje funkcie pre vlastné miestne potreby.

Plochy riešeného zastavaného územia PF Celku Párovské Háje, vrátane plôch bývalého poľnohospodárskeho areálu sú v súlade s koncepciou ÚPN mesta Nitra určené a využívané prioritne pre funkciu bývania (nizkopodlažná zástavba) s doplnkovou funkciou občianskej vybavenosti.

Navrhované funkčné využívanie plôch je vo vzťahu k limitujúcim faktorom územného rozvoja spresnené na úrovni zóny v M 1:1000. Hlavné limitujúce faktory rozvoja územia zóny predstavujú najmä:

- koridory nadradených tranzitných vedení v severovýchodnej polohe - trasa ropovodu DN 500 a jej ochranné pásmo (100 - 150 m) a trasa VN plynovodu 3x DN 1200 a bezpečnostné pásmo tranzitného plynovodu (200 m), ktoré výrazne zasahujú do pôvodne predpokladaného rozvojového územia zóny;
- ochranné pásmo lesa (Párovský les) – 50m, obmedzujúci rozvoj v južnej polohe riešeného územia; v už zastavanej časti znížené na 25m.

Územie zóny je funkčne orientované na individuálne bývanie vo forme rodinných domov, doplnkovú funkciu tvorí existujúca základná a špecifická vybavenosť (Dom kultúry, kostol a Centrum zdravia), ktorá postupne vznikala a začala kreovať miestne centrum – v križovaní Hydinárskej ulice a Uličky. Výrobná funkcia bola zastúpená areálom poľnohospodárskeho družstva, ktorý v súčasnosti už neplní svoju funkciu, areál sa postupne transformuje na obytné územie. Disponibilné plochy pre ďalší rozvoj predstavujú preluky v súčasnej zástavbe, záhrady rodinných domov a voľné nezastavané územie vo väzbe na pozemky rodinných domov.

Celková výmera riešeného územia predstavuje plochu cca 39 ha. Ťažisko riešeného územia tvorí zastavané územie (určené k 1. 1. 1990), ktoré je na východe i západe rozšírené o rozvojové plochy určené pre bývanie s doplnkovou funkciou vybavenosti.

Koncepcia rozvoja územia vytvára možnosti pre rozvoj bývania formou individuálnych obytných štruktúr, v rôznej urbanistickej forme, pričom prevažujú samostatne stojace rodinné domy, s orientáciou na reguláciu verejných priestorov a priestranstiev (obslužné cesty a obytné ulice). Výrazným prvkom koncepcie rozvoja územia je návrh verejného priestranstva – námestia s potvrdením a rozšírením existujúcich funkcií občianskej vybavenosti, doplnením nových druhov občianskej vybavenosti a zmiešanej funkcie bývania a vybavenosti s ohľadom na potrebu doplnenia chýbajúcej základnej občianskej vybavenosti. Uličné koridory a priestory vnútornej štruktúry zástavby zóny s pokojnou premávkou a nadradeným peším pohybom majú dopravný význam a posilnenie spoločenských kontaktov.

Urbanistický návrh rozvoja zóny rešpektuje územné danosti, založenú štruktúru cestnej siete a ostatnej infraštruktúry. Návrh novej urbanistickej štruktúry rešpektuje súčasnú zástavbu,

nadväzuje na ňu a vytvára predpoklady pre jej rozvoj v súčinnosti s navrhovanou urbanistickou štruktúrou zástavby tak, aby celá štruktúra tvorila komplexnú a harmonickú zástavbu v rámci urbanizovaného územia a hospodársky využívanou krajinou, pri rešpektovaní prírodných hodnôt územia.

Na nadradený komunikačný systém je územie napojené prostredníctvom hlavnej obslužnej komunikácie (MZ), ukončenej otočkou autobusovej dopravy v centre. Na hlavnú obslužnú cestu sú napojené vnútrozonálne cesty (MO) a komunikačné priestory.

Biokoridor miestneho významu Párovský potok, občasný vodný tok, je v zastavanom území riešený s návrhom na úpravu brehov a dna potoka, so zachovaním a podporou biokoridoru miestneho významu.

Mestská časť Párovské Háje sa nachádzajú na území katastrálneho územia Párovské Háje. Samostatné segregované územie, ktorého rozvoj sa identifikuje iba v rámci vlastných možností a potrieb bez bezprostrednej väzby na mesto Nitra. Z priestorového hľadiska sa jedná o uličnú voľnú zástavbu do 2NP s prevládajúcou obytnou funkciou.

V PFčasti Centrum je miestne centrum Párovské Háje – ÚPN mesta rámcovo definované od križovatky Hydinárskej a Olivovej ulice južným smerom a je centrom pre rovnomenný PFCelok. Navrhované centrum by malo sústreďovať lokálne spoločensko – vybavenostné funkcie. Nadradené väzby pre značnú izolovanosť tejto časti sú len prostredníctvom dopravného prepojenia. Stavebne sa centrum formuje do uličnej solitérnej a uličnej voľnej zástavby do 2NP, pripúšťa a aj formovanie do uličnej kompaktnej zástavby do 2NP. Južná časť Hydinárskej ulice má potenciál na podporu miestneho centra možnosťou kompaktnej uličnej zástavby.

Párovsko-Hájka miestna urbanistická os prepája Šúdolské miestne centrum a miestne centrum Párovské Háje s mestským centrom Klokočina. Charakterovo sa jedná vo väčšom úseku len o dopravné prepojenie, ktoré sa nepotvrďuje zástavbou. V úseku PFCelok Šúdol sa charakterovo jedná o obytno-vybavenostnú os s voľnou uličnou zástavbou do 2NP, v úseku PFCelok Klokočina sa o vybavenostnú os s komerčnými a nekomerčnými zariadeniami orientovaných najmä na základnú, prípadne aj vyššiu vybavenosť. Z hľadiska stavebnej štruktúry sa táto os formuje do kompaktnej uličnej zástavby do 6NP.

Hlavné limitujúce faktory územného rozvoja zóny Párovské Háje predstavujú:

- Archeologickým ústavom SAV evidované rozsiahle osídlenie z doby rímskej a stredoveku, zasahujúce východný okraj zóny; v prípade rozsiahlejšej stavebnej činnosti môže dôjsť k porušeniu i doteraz neevidovaných lokalít;
- koridory nadradených tranzitných vedení v severovýchodnej polohe - trasa ropovodu DN 500 a jeho ochranné pásmo (100 - 150 m) a trasa VTL plynovodu a jeho bezpečnostné pásmo (200 m);
- ochranné pásmo lesa (Párovský les) – 50 m, obmedzuje rozvoj v južnej polohe riešeného územia; (na základe dohody s orgánom ochrany lesov môže byť znížené na 25m);
- potreba dobudovania systému splaškovej kanalizácie;
- potreba vybudovania systému odvedenia dažďových vôd a ochrany zastavaného územia pred prívalovým zrážkovými vodami z extravilánu;
- vybudovanie nových trafostaníc vrátane ich prepojenia podzemnými VN vedeniami,
- rozšírenie distribučnej siete plynovodov, pričom pri prioritnom využívaní energie z obnoviteľných zdrojov (fotovoltaika, slnečné kolektory, tepelné čeradlá...) rozvoj zóny nevyžaduje zásadne zvýšenú spotrebu plynu;
- vybudovanie dátových rozvodov
- vlastnícke vzťahy.

Pôvodný rozvoj územia dokumentovaný v návrhu ÚPN zóny Párovské Háje (ARCH.EKO, s.r.o., r. 2018) je vplyvom zásahov v území bez nedostatočne regulovaného územného rozvoja bez záväznej územnoplánovacej dokumentácie zóny a vývoja vlastníckych vzťahov v období rokov 2006 – 2025 upravená podľa zrealizovaných zámerov a aktuálnej mapy katastra nehnuteľností a vlastníckych vzťahov.

Urbanistická koncepcia určuje základné priestorové vymedzenie častí zóny – PFčasti 01 až 04 a navrhuje v nich nasledovné hlavné zásady urbanisticko-architektonického riešenia:

- PHH 01 Hydinárska ulica
- PHC 02 Centrum
- PHZ 03 Háje západ
- PHV 04 Háje východ

Priestorovofukčné časti (PFčasti) Hydinárska ulica a Centrum umožňujú umiestňovanie objektov so zmiešanou funkciou bývania a občianskej vybavenosti alebo objektov základnej občianskej vybavenosti. V PFčastiach Západ a Východ je umiestňovanie občianskej vybavenosti výrazne regulované.

Priestorovo funkčná časť 01 HYDINÁRSKA ULICA

Je tvorená existujúcou zástavbou prevažne pre individuálne bývanie a s doplnkovou funkciou vybavenosti a prislúchajúci uličnými koridormi, rozdelených do priestorovofunkčných blokov (PFBloky):

PFčasť	Hydinárska ulica	
PFblok	PHH 01	Zástavba pre bývanie ZBB
	PHH 02	Zástavba pre bývanie a vybavenosť ZBV
	PHH 03	Pozemok priestranstva určený pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit PPZ1
	PHH 04	Pozemok priestranstva určený pre verejný prístup k zástavbe PPZ2

Priestorovo funkčná časť 02 CENTRUM

Je tvorená existujúcou zástavbou, navrhovanou zástavbou prevažne pre individuálne bývanie s doplnkovou funkciou vybavenosti, základnou občianskou vybavenosťou, verejnými priestranstvami a prislúchajúci uličnými koridormi, rozdelených do priestorovofunkčných blokov (PFBloky):

PFčasť	Centrum	
PFblok	PHC 01	Zástavba pre bývanie ZBB
	PHC 02	Zástavba pre bývanie ZBB
	PHC 03	Zástavba pre bývanie a vybavenosť ZBV
	PHC 04	Zástavba pre bývanie a vybavenosť ZBV
	PHC 05	Zástavba vybavenosti ZVZ
	PHC 06	Zástavba vybavenosti ZVZ
	PHC 07	Zástavba pre vybavenosť a bývanie ZVB
	PHC 08	Zástavba pre vybavenosť a bývanie ZVB
	PHC 09	Priestor pre spoločenské funkcie PPS
	PHC 10	Pozemok priestranstva určený pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit PPZ1

	PHC 11	Pozemok priestranstva určený pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit PPZ1
	PHC 12	Pozemok priestranstva určený pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit PPZ1
	PHC 13	Pozemok priestranstva určený pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit PPZ2
	PHC 14	Pozemok priestranstva určený pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit PPZ2
	PHC 15	Pozemok priestranstva určený pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit PPZ2
	PHC 16	Vegetácia vybavenostná a /alebo rekreačná VVR
	PHC 17	Vegetácia environmentálna VEN

Priestorovo funkčná časť 03 HÁJE ZÁPAD

Je tvorená existujúcou zástavbou pre individuálne bývanie a prislúchajúci uličnými koridormi, rozdelených do priestorovofunkčných blokov (PFbloky):

PFčasť	Západ	
PFblok	PHZ 01	Zástavba pre bývanie ZBB
	PHZ 02	Pozemok priestranstva určený pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit PPZ1
	PHZ 03	Pozemok priestranstva určený pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit PPZ1
	PHZ 04	Pozemok priestranstva určený pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit PPZ1
	PHZ 05	Pozemok priestranstva určený pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit PPZ1
	PHZ 06	Pozemok priestranstva určený pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit PPZ2
	PHZ 07	Pozemok priestranstva určený pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit PPZ2
	PHZ 08	Pozemok priestranstva určený pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit PPZ2
	PHZ 09	Pozemok priestranstva určený pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit PPZ2
	PHZ 10	Priestor pre spoločenské funkcie PPS

Priestorovo funkčná časť 04 HÁJE VÝCHOD

Je tvorená existujúcou zástavbou pre individuálne bývanie a prislúchajúci uličnými koridormi, rozdelených do priestorovofunkčných blokov (PFblokov) . V tejto PFčasti je navrhnutý PFblok pre zariadenie pre bývanie seniorov.

PFčasť	Východ	
PFblok	PHV 01	Zástavba pre bývanie ZBB
	PHV 02	Zástavba pre bývanie ZBB
	PHV 03	Pozemok priestranstva určený pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit PPZ1
	PHV 04	Pozemok priestranstva určený pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit PPZ1

	PHV 05	Pozemok priestranstva určený pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit PPZ2
	PHV 06	Pozemok priestranstva určený pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit PPZ2
	PHV 07	Pozemok priestranstva určený pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit PPZ2
	PHV 08	Pozemok priestranstva určený pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit PPZ2
	PHV 09	Pozemok priestranstva určený pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit PPZ2
	PHV 10	Priestor pre spoločenské funkcie PPS
	PHV 11	Vegetácia produkčná s ekostabilizujúcou funkciou VEP
	PHV 12	Vegetácia environmentálna VEN
	PHV 13	Vegetácia produkčná bez ekostabilizujúcej funkcie VPR

2.5.2. RIEŠENIE BÝVANIA

Bývanie je základnou a hlavnou prevládajúcou funkciou v PFcelku Párovské Háje. Mestská časť Párovské Háje sa formuje ako rezidenčné bývanie obyvateľov mesta s prvkami vidieckeho bývania. Kde sú zabezpečené základné potreby bývania.

PFčasť Hydinárska ulica je navrhnutá ako obytná časť s doplnkovou funkciou občianskej vybavenosti. Je to hlavá ulica riešenej zóny, kde je možné umiestniť aj iné funkcie, nielen bývanie. V súčasnosti existujúce objekty slúžia takmer výlučne na bývanie. Nie sú tu umiestnené bytové domy a ani sa umiestnenie bytových domov nenavrhuje, Zmiešaná funkcia bývania s doplnkovou občiansku vybavenosťou je navrhnutá aj v PFčasti Centrum.

V PFčasti Centrum je v ploche bývania navrhnutý objekt pre bývanie seniorov pre predpokladaný počet cca 50 klientov.

V riešenej zóne boli vydané územné rozhodnutia na lokality IBV Háje, Rezidencia Pod lesom, IBV Nad Hájmi v Párovských Hájoch – rodinné domy a inžinierske siete súvisiace s realizáciou týchto územných rozhodnutí, z toho dôvodu v tomto územnom pláne zóny nie sú uvažované ako navrhované (sú schválené z hľadiska polohy, technického riešenia a kapacít). Rozvoj bývania v jednotlivých PFčastiach je nasledovný:

Stavebné pozemky (SP) – Zástavba bývania, zástavba bývania a/alebo základnej vybavenosti

PF časť – 01 Párovské Háje – hydinárska ulica					
PF blok	Funkčné využitie	Spolu RD	Plocha /m ² /	Poznámka	
PHH 01	ZBB	15	15 210,18	Existujúca zástavba	
PHH 02	ZBV	36	34 868,39	Existujúca zástavba	
PF časť – 02 Párovské Háje – centrum					
PHC 01	ZBB	1	633,81	Existujúca zástavba	

PHC 02	ZBB	4	3163,19	Nová zástavba – kompaktná 4 RD	
PHC 03	ZBV	27	20 595,06	Existujúca zástavba	
PHC 04	ZBV	15	11 749,43	Existujúca zástavba	
PF časť – 03 Párovské Háje – západ					
PHZ 01	ZBB	179	149 935,17	Existujúca zástavba, Vydané UR – IBV Stromová, IBV Háje, IBV Pod Lesom Nová zástavba – voľná 5 RD	
PF časť – 04 Párovské Háje – východ					
PHV 01	ZBB	67	60 466,19	Existujúca zástavba, Vydané UR – IBV Nad hájmi Nová zástavba – voľná 5 RD	
PHV 02	ZBB	-	6459,81	Nová zástavba - Dom sociálnych služieb pre 50 obyvateľov	

Vysvetlivky:

ZBB – Stavebný pozemok zástavby bývania

ZBV – Stavebný pozemok zástavby bývania a/alebo základnej vybavenosti

Priestorovo-funkčné bloky s reguláciou sú vyznačené v grafickej časti vo výkrese č. 04 – Výkres priestorovej a funkčnej regulácie.

2.5.3. RIEŠENIE OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI

Pre umiestnenie občianskej vybavenosti sú určené PFčasti Hydinárska ulica a Centrum, ktoré tvoria hlavnú urbanistickú a kompozičnú os zástavby v mestskej časti Párovské Háje. V PFčasti Centrum sú umiestnené existujúce zariadenia základnej občianskej vybavenosti:

- Filiálny kostol Nanebovzatia Panny Márie;
- Dom kultúry Párovské Háje (veľká sála – 150 miest, malá sála 40-50 miest, kuchyňa);
- Centrum zdravia pre deti predškolského veku;
- Plocha pre spoločenské aktivity obyvateľov pred Domom kultúry;

Uvedené zariadenia občianskej vybavenosti vyhovujú potrebám zóny.

Stavebné pozemky (SP) – Zástavba vybavenosti a/alebo bývania, zástavba vybavenosti

PF časť – 02 Párovské Háje – centrum				
PF blok	Funkčné využitie	Spolu prevádzky	Plocha /m ² /	Druh prevádzky

PHC 05	ZVZ	1	1895,25	Š
PHC 06	ZVZ	5	2154,27	O, R, P, K
PHC 07	ZVB	≥2	1197,00	A, O
PHC 08	ZVB	1	696,32	K, R

Vysvetlivky:

ZVB – Stavebný pozemok zástavby vybavenosti a/alebo bývania

ZVZ – Stavebný pozemok zástavby vybavenosti

Priestorovo-funkčné bloky s reguláciou sú vyznačené v grafickej časti vo výkrese č. 04 – Výkres priestorovej a funkčnej regulácie.

Rekreačná vybavenosť je zastúpená:

- individuálna, v priestoroch rekreačne upravených záhrad rodinných domov a záhradkách, typu záhradkárskych osád;
 - Detské ihrisko – v priestore pred Domom kultúry
 - Multifunkčné ihrisko 36 x 18 m v južnej časti zóny v križovaní ulíc Hydinárska a Olivová
- Chýbajúce zariadenia základnej občianskej vybavenosti, napr. materská škola, malo-predajňa potravín a pod. v prípade potreby je prípustné umiestniť rozšírením Centra zdravia alebo kdekoľvek v PFčasti s funkciou základnej vybavenosti, vybavenosti alebo vybavenosti a bývania.

ÚPN zóny Párovské Háje nenavrhuje nový cintorín. V zadaní ÚPN zóny Párovské Háje sa uvádza: „ V prípade akceptovania potreby samostatného cintorína s domom smútku, bude potrebné hľadať vhodnú lokalitu v priestore mimo zastavaného územia zóny, pri dodržaní hygienického ochranného pásma 50 m. “

ÚPN zóny navrhuje využitie severovýchodnej časti riešeného územia, ktorého rozvoj je limitovaný obmedzeniami ochranných a bezpečnostných pásiem tranzitných sietí technickej infraštruktúry, formou záhrad a v prípade záujmu formou záhradkárskej osady s obmedzenou možnosťou stavebných objektov.

2.5.4. RIEŠENIE VEREJNEJ DOPRAVNEJ VYBAVENOSTI

Miestna časť Párovské Háje, ako súčasť mesta Nitry, leží 4 km západne od mesta. S mestom je spojená cestou III/1640 Nitra – Jarok. Na túto cestu je obec pripojená miestnou cestou funkčnej MZ3. Vzdialenosť od stredu obce po cestu III. triedy je 900 m.

Severovýchodne od Párovských Hájov je vybudovaná rýchlostná cesta R1, Trnava – Nitra – Banská Bystrica, v polohe južného obchvatu mesta Nitra, v kategórii R 22,5/100 (120), s ochranným pásmom 100m od krajnej osi štvorpruhovej komunikácie. Rýchlostná cesta mimoúrovňovo križuje cestu III/1640, bez pripojenia.

Hlavným spôsobom dopravy do mesta je individuálna osobná doprava. Na prepravných vzťahoch obyvateľov Párovských Hájov sa podieľa autobusová doprava spoločnosti TRANSDEV jednou linkou mestskej autobusovej dopravy č. 9 a prímestskou autobusovou dopravou Nitra – Jarok zabezpečovanou spoločnosťou ARRIVA NITRA a.s.. Počet spojov je rozdielny v pracovných dňoch, alebo sviatkoch, o prázdninách a v dňoch pracovného pokoja a voľna.

Najbližšia železničná stanica pre osobnú a nákladnú dopravu je železničná stanica Nitra, ktorá leží na trati Lužianky – Nitra – Nové Zámky, od Párovských Hájov je vzdialená 6,9 km.

Dopravný systém funkčné triedenie ciest a funkčné skupiny

Pripojovacia cesta zóny na cestu III/1640 zostane naďalej hlavnou dopravnou osou jestvujúcej a navrhovanej siete miestnych obslužných ciest. Navrhovaná pravouhlá sieť

miestnych ciest s prevažne pravouhlým pripojením na dopravnú os vytvorí po dobudovaní ortogonálny dopravný systém.

Funkčné triedenie cestnej siete (STN 7 36110, apríl 2024)

- Hlavná dopravná os je funkčnej triedy MZ3, miestna obslužná spojovacia cesta zabezpečuje pripojenie na vyšší dopravný systém, t.j. na cestu III/1640 – Jarocká cesta, ktorá sa v meste Nitra pripája na nadradenú cestnú sieť mesta.
- Ostatné jestvujúce a navrhované miestne cesty v intraviláne majú funkciu dopravnej obsluhy a prístupu k bytovým objektom a k objektom vybavenosti. V zmysle STN podľa ich polohy a konkrétnej funkcie sú tieto komunikácie rozdelené na komunikácie:

a/ funkčnej triedy MO2 – medzi obytnými zónami alebo vnútri obytných zón

b/ funkčnej triedy MO3 – vnútri obytných zón (kľudové zóny v obytných súboroch nízkopodlažnej zástavby) a pešie priestranstvá s obmedzenou a regulovanou motorovou dopravou.

- Ďalšie spevnené plochy pre dopravu sú pešie chodníky funkčnej triedy MN3 a navrhované cyklistické trasy funkčnej triedy MN2 v koridoroch prístupových ciest.

Kategorizácia cestnej siete (STN 736110, apríl 2024)

- Cesta funkčnej triedy MZ3:

- existujúca hlavná dopravná cesta - vzhľadom na premávku autobusov a občasnej ťažkej dopravy sa navrhuje funkčnej triedy MZ3 funkčnej triedy MZ 12/40.

- Cesta funkčnej triedy MO:

- nová cesta vedená v severojužnom smere, súbežne s Hydinárskou ulicou, ktorá prechádza PFčasťou Západ, jej dve priečne pripojenia k Hydinárskej ul., výhľadové západné pripojenie na cestu III/1640 a ulica popri Dome kultúry, sú navrhované v kategórii MO3 7,5/30;

/ pôvodne navrhované stredné priečne prepojenie uvedenej novej komunikácie vo funkčnej triede MO3 (oproti kostolu) s predpokladom výhľadového pokračovania na západ a ďalej na sever s pripojením na cestu III/1640 bolo z dôvodu nevysporiadania vlastníckych vzťahov zrušené; priečne prepojenie je nahradené nemotoristickou cestou funkčnej triedy MN1;

- nová cesta na severozápade v PFčasti Západ (západné predĺženie Stromovej ul.), je navrhovaná v kategórii MO3 6,5/30;

- nová cesta s napojením pri Dome kultúry, ktorá prechádza lokalitou PFčasti východ a pokračuje severne, je navrhovaná v kategórii MO3 6,5/30;

- existujúca cesta „Ulička“ je navrhovaná v kategóriách:

- južný úsek v súbehu s okrajom lesa v kategórii MOK 3,75/30, so súbežným obojsmerným cyklistickým pruhom o š = 3,0 m, s pokračovaním smerom na východ v intraviláne;

- severný úsek - pripojenie smerom k Domu kultúry a pokračovanie smerom východným po prístupovú cestu v kategórii MO3 6,5/30.

Prístupové cesty:

- prístupová cesta na juhu intravilánu vedená v súbehu s okrajom lesa na východ i západ, je navrhovaná v kategórii MOK 3,75/30 s opticky vyznačenou cyklotrasou o š = 3,0 m. Komunikácie funkčnej triedy MO3 a cesty prístupové sú navrhované s povrchovou úpravou - živičné koberce s uzatvorenou povrchovou vrstvou.

Cesty funkčnej triedy MN1:

Cesty funkčnej triedy MN1 ako obytné ulice a pešie priestranstvá s preferenciou pešieho pohybu, s obmedzenou motorovou dopravou nie sú kategorizované. Šírky ulíc sú navrhnuté

podľa situačných možností výrazne ovplyvnených vývojom vlastníckych vzťahov, pri zohľadnení potreby frekvencie pešej a motorovej dopravy v súbehu, pričom pre motorovú dopravu platí $V_{max} = 20$ km/h. Podmienky platia pre všetky zostávajúce komunikácie. Povrch vozoviek týchto komunikácií odporúčame spevniť dlažbami.

V jednotlivých PFčastiach sú pozemky pre verejné priestranstvá PP navrhnuté nasledovne:

PF časť – 01 Párovské Háje – Hydinárska ulica					
PF blok	Funkčné využitie	Šírka /m/	Plocha /m ² /	Uličný profil	Poznámka
PHH 03	PPZ1	12,0	4491,41	D1,D2,D3	Hydinárska ulica
PHH 04	PPZ2	6,0	1133,81	J1,J2,J3	Prístup k RD
PF časť – 02 Párovské Háje – centrum					
PHC 09	PPS	45,0	2867,60	-	Námestie
PHC 10	PPZ1	14,0	5192,03	A1,A2	Hydinárska ulica
PHC 11	PPZ1	12,0	770,84	D1,D2,D3	Hydinárska ulica
PHC 12	PPZ1	8,0	1156,59	F1	Hydinárska ulica a ulička
PHC 13	PPZ2	10,0	1377,17	E1,E3	Prístup k RD
PHC 14	PPZ2	8,0	889,59	G1,G2,G3	ulica Ulička, prístup k RD
PHC 15	PPZ2	6,0	1496,87	J1,J2,J3	Olivová ulica, prístup k RD
PF časť – 03 Párovské Háje – západ					
PHZ 02	PPZ1	14,0	1240,10	A1,A2	Hydinárska ulica
PHZ 03	PPZ1	14,0	4349,75	B1,B2	Hájová ulica
PHZ 04	PPZ1	10,0	6413,22	E1,E3	Ulica Lány, Hájová a Turzova
PHZ 05	PPZ1	8,0	1608,92	G2,G3	Ulica Stromová
PHZ 06	PPZ2	14,0	359,97	C1,C2	Prístup k RD
PHZ 07	PPZ2	10,0	1193,88	E1,E3	Prístup k RD
PHZ 08	PPZ2	8,0	6294,43	G1,G2,G3	Ulica Lány, Turzová, Veterná a prístup k RD
PHZ 09	PPZ2	6,0	6882,40	J1,J2,J3	Ulica Veterná, Turzova, Fabiánová, Sv. Huberta, Lány a prístup k RD

PHZ 10	PPS	2,5 – 5,0	1163,66	-	Pešie prepojenie pre chodcov
PF časť – 04 Párovské Háje – východ					
PHV 03	PPZ1	10,0	1290,18	E2	Prístup k zástavbe
PHV 04	PPZ1	8,0	945,44	F3	Ulica Ulička
PHV 05	PPZ2	10,0	1474,01	E2,E4	Prístup k RD
PHV 06	PPZ2	8,0	3909,92	F3,G1,G2,G3	Ulica Ulička a prístup k RD
PHV 07	PPZ2	7,5	883,03	H1,H2	Prístup k RD
PHV 08	PPZ2	7,0	483,84	I1,I2	Ulica Ulička
PHV 09	PPZ2	6,0	3233,73	J1,J2,J3	Ulica Agátová a prístup k RD
PHV 10	PPS	4,0	145,23	-	Pešie prepojenie pre chodcov

Vysvetlivky:

PPZ1 - Pozemok priestranstva určený pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit

PPZ2 - Pozemok priestranstva určený pre verejný prístup k zástavbe

PPS – Pozemok priestranstva určený pre verejné spoločenské a pobytové aktivity

Uličné profily

A – CESTA S PREJAZDOM AUTOBUSU A CYKLOCHODNÍKOM – 14 m

A	zeleň /m/	chodník /m/	cyklo /m/	cesta /m/	cyklo /m/	chodník /m/	zeleň /m/	spolu
A1	-	2,0	3,5	6,0	-	2,0	0,5	14,0
A2	1,5	2,0	1,25	5,5	1,25	2,0	0,5	14,0

Poznámka:

A1 – cyklochodník obojsmerný, A2 – cyklochodníky jednosmerné

B – CESTA S PREJAZDOM AUTOBUSU – 14 m

B	zeleň /m/	chodník /m/	zeleň /m/	cesta /m/	zeleň /m/	chodník /m/	zeleň /m/	spolu
B1	0,5	2,0	3,0	6,0	-	2,0	0,5	14,0
			Záľiv pre BUS					
B2	0,5	2,0	3,0	6,0	-	2,0	0,5	14,0

Poznámka:

B2 – pri riešení autobusovej zastávky záliv pre autobus

C – CESTA – 14 m

C	zeleň /m/	chodník /m/	zeleň /m/	cesta /m/	zeleň /m/	chodník /m/	zeleň /m/	spolu
C1	0,5	2,0	-	6,0	-	2,0	3,5	14,0
C2	0,5	2,0	-	6,0	3,0	2,0	0,5	14,0

D – CESTA S PREJAZDOM AUTOBUSU A CYKLOCHODNÍKOM – 12 m

D	zeleň /m/	chodník /m/	cyklo /m/	cesta /m/	cyklo /m/	chodník /m/	zeleň /m/	spolu
		zdieľaný chodník /m/			zdieľaný chodník /m/			
D1	0,5	2,5		6,0	2,5		0,5	12,0
D2	-	3,0		6,0	3,0		-	12,0
D3	-	2,0	1,25	5,5	1,25	2,0	-	12,0

Poznámka:

D1 a D2 – zdieľané chodníky peších a cyklistov jednosmerné v jednej výške, D3 - jednosmerné cyklochodníky pod úrovňou chodníka a na úrovni cesty

E – CESTA – 10 m

E	zeleň /m/	chodník /m/	cesta /m/	chodník /m/	zeleň /m/	Spolu
E1	-	2,0	6,0	2,0	-	10,0
E2	2,0	2,0	6,0	-	-	10,0
E3	0,5	1,75	5,5	1,75	0,5	10,0
E4	1,0	2,0	6,0	-	1,0	10,0

F – CESTA SO ZDIEĽANÝM CYKLOCHODNÍKOM – 8 m

F	zeleň /m/	chodník /m/	Zdieľaná cesta s cyklo /m/	chodník /m/	zeleň /m/	Spolu
F1	-	2,0	6,0	-	-	8,0
F2	0,5	-	5,5	2,0	-	8,0
F3	-	-	6,0	2,0	-	8,0

G – CESTA – 8 m

G	zeleň /m/	chodník /m/	cesta /m/	chodník /m/	zeleň /m/	Spolu
G1	-	2,0	6,0	-	-	8,0
G2	0,5	-	5,5	2,0	-	8,0

G3	-	-	6,0	2,0	-	8,0
-----------	---	---	-----	-----	---	-----

H – CESTA – 7,5 m

H	zeleň /m/	chodník /m/	cesta /m/	chodník /m/	zeleň /m/	Spolu
H1	1,0	-	5,5	-	1,0	7,5
H2	-	2,0	5,5	-	-	7,5

I – CYKLOCHODNÍK S PREJAZDOM MOTOROVÝCH VOZIDIEL – 7 m

I	zeleň /m/	chodník /m/	Zdieľaná cesta s cyklo /m/	chodník /m/	zeleň /m/	Spolu
I1	-	2,0	5,0	-	-	7,0
I2	-	2,0	4,0	1,0	-	7,0

J – CESTA – 6 m

J	zeleň /m/	chodník /m/	cesta /m/	chodník /m/	zeleň /m/	Spolu
J1	-	-	6,0	-	-	6,0
J2	0,5	-	5,5	-	-	6,0
J3	-	-	5,5	-	0,5	6,0

Statická doprava

Pre obytnú zónu je nutné uvažovať so stupňom automobilizácie 1:2,5 - minimálne 1 osobné auto na 2,5 obyvateľa, resp. 1,2 osobného auta na 1 byt. Celkovo bude v riešenom území pri počte bytov – 372, minimálne 450 osobných vozidiel. Odstavovanie vozidiel bude realizované na pozemkoch rodinných domov (odstavné plochy, garáže, prístrešky).

V dopravných priestoroch je potrebné vybudovať spevnené plochy pre príležitostné parkovanie osobných vozidiel obyvateľov, alebo návštev v počte: min. 1 miesto na cca 5 - 6 bytov. Celkovo bude potrebných v riešenom území pri počte bytov – 372, minimálne 62 – 74 parkovacích miest.

Príležitostné parkovanie vozidiel je potrebné umožniť na obojsmerných cestách funkčnej triedy MO3 pozdĺž vozovky, na ostatných komunikáciách funkčnej triedy MO, optimálne mimo jazdného pásu komunikácie - na pozemkoch rodinných domov, resp. na vyhradených verejných pozemkoch.

Parkovanie vozidiel

Krátkodobé parkovanie osobných vozidiel pri objektoch vybavenosti je potrebné zabezpečovať v súlade s STN 736110, apríl 2024.

/ Uvažovaný stupeň automobilizácie 1 : 2,5 a koef. 1,0. Súčiniteľ pre veľkosť obce - uvažujeme pre Nitru koef. 1,0; obytná zóna uvažovaný koef. 0,5.

Občianska vybavenosť: Počet parkovacích miest Centrum

Dom kultúry s pohostinstvom 19 (1)** + 2*

kostol s farou 4 (1)** + 1*

Centrum zdravia 2 + 1*

zdravotné stredisko, pošta, , 5 (2)** + 5*

dom pre dôchodcov 5 + 5*

Spolu parkovacie miesta : 35 (4)** +13*

** z toho pre vozidlá osôb s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie

* + pre stálych zamestnancov

Na vyznačenej parkovacej ploche pre osobné motorové vozidlá musia byť vyhradené 4% miest (stojísk), min. 1 miesto pre vozidlo osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, v súlade s Vyhláškou MŽP SR č. 532/2002 Z. z.

V prípade zriadenia doplnkovej občianskej vybavenosti v oblasti maloobchodu a nevýrobných služieb, ako súčasť pozemkov rodinných domov (polyfunkčné formy), je potrebné rezervovať priestor pre vybudovanie malých parkovísk na pozemkoch vlastníkov vybavenosti.

Pri navrhovaných objektoch občianskej vybavenosti sú navrhnuté nové parkovacie miesta :

pri multifunkčnom ihrisku s doplnením občianskej vybavenosti a autobusovej zastávky – 8 parkovacích miest, PFčasti PHC16 - prístup k zástavbe polyfunkčného objektu 6 parkovacích miest, PHC30 - prístup k zástavbe kultúrny dom 10 parkovacích miest, PHV 13 -prístup k zástavbe - kostol – 6 parkovacích miest.

Nemotoristická doprava

Pešia doprava

Na území zóny sa navrhuje:

- dobudovať chodník pozdĺž západnej strany spojovacej cesty funkčnej triedy MO2 - Hydinárska ulica, v celej dĺžke o min. šírke 2,0 m (dvojpruhový 1,5 = 0,5 ochranné pásmo od vozovky),
- dobudovať chodník v úseku medzi kostolom, konečnou zastávkou autobusov a Domom kultúry.
- vybudovať obojstranné chodníky pozdĺž navrhovanej hlavnej severojužnej obslužnej cesty funkčnej triedy MO3 (súbežnej s Hydinárskou ulicou), o min. šírke 1,5 m (optimálne 2,0 m),
- vybudovať jednostranné chodníky pozdĺž ostatných obslužných ciest funkčnej triedy MO3 o min. šírke 1,5 m (0,75 + 0,5), v prípade priestorových možností 2,0 m,
- vybudovať pešie plochy a chodníky v priestore námestia v južnej časti zóny, ako súčasť nového miestneho centra,
- u ciest funkčnej triedy MN1 bude dopravný pruh funkčne využívaný pre peších aj vozidlá; pruhy môžu byť aj opticky zvýraznené.

Cyklistická doprava

V južnej časti zóny sa navrhuje:

- v súbehu s miestnou cestou (kategória MOK 3,75/30) – Ulička vybudovať cyklistický pás pre obojsmernú premávku o š = 3,0 m,
- na spevnenej prístupovej ceste (kategória MOK 3,75/30), viesť opticky vyznačenú cyklistickú cestu pre obojsmernú premávku o š = 3,0 m.

Za intravilánom bude cyklotrasa pokračovať po účelových cestách:

- smerom na východ do Nitry (sídliisko Klokočina), kde sa napojí cez Kmeťovu a Golianovu ul. Na systém cyklotrás mesta Nitra,
- smerom na západ, k areálu Liaharenského podniku a ďalej smerom na Jarok.

Hromadná doprava

Súčasná poloha zastávky a konečnej zastávky hromadnej dopravy zostane nezmenená, poloha zastávok spĺňa optimálnu časovú dostupnosť do 5 min. takmer pre celé riešené územie.

Budovanie samostatných zástavkových pruhov na vozovke v zmysle STN 736425 nie je potrebné. Nutné je však ich optické vodorovné vyznačenie, potrebné je vybudovanie nových estetické prístreškov pre cestujúcich.

V mieste konečnej zastávky je potrebné vybudovať novú otočku autobusov s priestorom pre cestujúcich.

Letecká doprava

V území mesta Nitra je letecká doprava zastúpená letiskom Nitra - Janíkovce (ICAO skratka LZNI) v mestskej časti Janíkovce. Letisko má štatút s využitím dopravného letiska pre malý medzinárodný letecký styk. Doplnkovou činnosťou letiska sú služby pre letecký výcvik na obsluhu malých lietadiel a záujmová činnosť leteckých združení a klubov.

Riešená zóna Párovské Háje sa nachádza mimo ochranných pásiem letiska Nitra - Janíkovce. Rešpektovať je potrebné ochranné pásma leteckého pozemného zariadenia - ochranné pásma všesmerového rádiového majáka a merača vzdialenosti DVOR/DME NIT.

2.5.5. RIEŠENIE VEREJNEJ TECHNICKEJ VYBAVENOSTI

2.5.5.1. VODNÉ HOSPODÁRSTVO

Zásobovanie pitnou vodou

Vodné zdroje

V miestnej časti Párovské Háje je vybudovaný verejný vodovod na celom území. Je súčasťou vodovodného systému mesta Nitra.

Miestna časť Párovské Háje nemá vlastné vodné zdroje. Voda je dopravovaná z mestského vodojemu Šúdol, ktorý je dotovaný z vodných zdrojov Jelka a Gabčíkovo. Vodným zdrojom je vodný zdroj pre mesto Nitra a to Jelka a Gabčíkovo. Z tohto vodného zdroja sú zásobované okrem II. a III. tlakového pásma mesta aj okolité obce Lehota, Veľké Zálužie a miestna časť Párovské Háje.

Na prívodnom potrubí Šúdol – Lehota – Veľké Zálužie L DN400 je vybudovaná odbočka DN150 s vodomernou šachtou a prívod do obce DN150 s meraním celkového odberu vo vodomernej šachte. V obci je zriadený hlavný vodovodný okruh DN150, ostatné uličné rady sú DN100. Obyvatelia, resp. nehnuteľnosti sú na verejný vodovod napojení cez vodovodné prípojky s meraním spotreby vody vodomermom vo vodomernej šachte pre každú nehnuteľnosť samostatne.

Akumulácia

Párovské Háje nemajú samostatnú akumuláciu. Akumulácia Šúdol 2 x 5000m³ 233,0 / 228,354 m n.m. je okrem akumulácie pre časť mesta Nitra aj akumuláciou pre miestnu časť Párovské Háje.

Skutkový stav

Podľa riešeného územného plánu zóny je to jeden priestorovo- funkčný celok, je rozdelený na 4 priestorovo-funkčné časti :

- Hydinárska ulica (+ príľahlá zástavba rodinných domov)

- Centrum
- Háje západ
- Háje východ

V súčasnosti je miestna časť Párovských Hájov zásobovaná vodou z rozvodnej siete mesta Nitry, konkrétne sa jedná o privádzacie potrubie LT DN400 z VDJ Šúdol (2x5000m³) do mestskej časti Párovské Háje a obce Lehota a Veľké Zálužie. Následne v rámci mestskej časti Párovské Háje sú vodovodné rady vedené po uliciach , prípadne sú aj zokruhované

Navrhovaný stav

V rámci územného plánu je uvažované s výstavbou objektov (prevažne rodinných domov) v miestach ktoré sú v rámci súvislej výstavby a v súčasnosti ešte nie sú zastavené a nie je na riešené pozemky vydané územné alebo stavebné povolenie.

V miestach navrhovaných nezastavaných lokalít sú súčasťou tohto UPN zóny určené lokality pre výstavbu 4 RD, 1x polyfunkčný objekt, 1x domov sociálnych služieb, 1x objekt drobnej vybavenosti.

Nové objekty s ktorými je uvažovaný v rámci súvislej výstavby budú zásobované pitnou vodou z existujúcej rozvodnej siete a to buď pomocou existujúcich vodovodných prípojok alebo pomocou navrhovaných vodovodných prípojok napojených na existujúce vodovodné rády. Pre novonavrhované lokality budú vybudované nové vodovodné rády alebo vodovodné prípojky. Trasy navrhovaných vodovodov budú vedené v zelených pásoch prípadne pod miestnymi komunikáciami.

K bezprostrednej ochrane verejných vodovodov pred poškodením a na zabezpečenia ich prevádzkyschopnosti sa vymedzuje pásmo ochrany verejného vodovodu ktorým sa rozumie priestor v bezprostrednej blízkosti verejného vodovodu.

Pásmo ochrany sú vymedzené najmenšou vodorovnou vzdialenosťou od vonkajšieho pôdorysného okraja vodovodného potrubia alebo kanalizačného potrubia na obidve strany

a) 1,8 m pri verejnom vodovode do priemeru 500 mm,

BILANČNÉ ÚDAJE VODOVODU

Zadávacie podklady:

Priestorovo - funkčná časť Hydinárska ulica - 57 rodinných domov, z toho 53 rodinných domov sú existujúce , a **4 novovytvorené pozemky**

Priestorovo - funkčná časť Háje západ - celkovo 170 rodinných domov, z toho 68 existujúce, **102 na novovytvorených pozemkoch**

Priestorovo - funkčná časť Háje východ - celkovo 75 rodinných domov, z toho 28 existujúce, **47 na novovytvorených pozemkoch**

Priestorovo - funkčná časť centrum - celkovo 32 rodinných domov, z toho 30 existujúce, **2 na novovytvorených pozemkoch**

Navrhované - dom sociálnych služieb cca 45 lôžok

Polyfunkčný objekt cca 14 zamestnancov

Objekt drobnej vybavenosti cca 3 zamestnanci

Výpočet potreby vody podľa prílohy č.1 vyhlášky 684/2006 z.z. (existujúce + navrhované objekty)

priemerná denná potreba vody:

$Q_p = 217\,240$ l/deň

maximálna denná potreba vody

$Q_m = 347\,584$ l/deň

maximálna hodinová potreba vody

$$Q_h = 33\,894,56 \text{ l/hod} = 9,42 \text{ l/s}$$

Ročná potreba

$$Q_r = 79\,180,4$$

Akumulácia

Párovské Háje nemajú vybudovanú vlastnú akumuláciu, sú súčasťou mestského vodovodu Nitra. Voda je distribuovaná z vodojemu Šúdol 2 x 5000m³ 233,0 / 228,354 m n.m.

Pri návrhu potrebnej akumulácie sme vychádzali z podmienky STN EN 736650, kde akumulácia pre sídlo musí tvoriť 60 – 100% max. dennej potreby. Časť Párovské Háje pri úplnom využití územia, spolu aj so zástavbou mimo riešeného územia bude potrebovať akumuláciu 300 m³.

Po dobudovaní vodovodného systému mesta Nitra a jej akumulácie, bude pokrytá aj akumulácia jej prímestských častí.

Riešené územie sa nachádza v rozmedzí kót 218,00 – 180,00 m n.m. Územie bude zásobované vo dvoch tlakových pásmach. II. tlakové pásmo je riešené lokálnymi AT-stanicami na územiach s kótou terénu nad 205 m n.m. Zástavba na potenciálnych rozvojových plochách PHčasti Východ bude celá v zosilnenom II. tlakovom pásme.

Odvádzanie a čistenie odpadových vôd

Miestna časť Párovské Háje v súčasnosti má vybudovanú verejnú kanalizáciu. Gravitačná kanalizácia odvádza splaškové odpadové vody v obci do najnižšieho miesta v obci do hlavnej čerpacej stanice, odkiaľ sú splaškové odpadové vody prečerpávané spolu s lokalitami Jurský Dvor a Lukov Dvor, kde sa buduje IBV zástavba do verejnej kanalizácie mesta Nitra.

Splaškové odpadové vody – sú odvádzané gravitačnou splaškovou kanalizáciou. Hlavná stoka „A“ začína na severe zastavaného územia, jej trasa vedie pozdĺž Hydinárskej ulice. Koniec stoky je zaústený do čerpacej stanice odpadových vôd ČS1, ktorá je umiestnená na južnom okraji, v najnižšom mieste zóny. Do hlavnej stoky „A“ sú zaústené ostatné uličné stoky. Z čerpacej stanice sú splaškové odpadové vody prečerpávané výtlačným potrubím DN80, 100, 150 na vzdialenosť 3906,2 m do existujúcej výtlačnej kanalizácie z IBV Prameň. Odtiaľ sa následne splaškové vody prečerpávajú do mestskej kanalizácie v mestskej časti Klokočina - Diely. V km 1,6855 na výtlačnom potrubí je osadená ďalšia čerpacia stanica ČS1a a v km 3,3705 čerpacia stanica ČS2. Okrem časti Párovské Háje sú cez túto tlakovú kanalizáciu odvádzané tiež ďalšie lokality IBV- Jurský dvor, Lukov Dvor a IBV medzi týmito dvoma lokalitami.

Skutkový stav

Podľa riešeného územného plánu mesta je to jeden priestorovo- funkčný celok, je rozdelený na 4 priestorovo-funkčné časti :

- Hydinárska ulica (+ príľahlá zástavba rodinných domov)
- Centrum
- Háje západ
- Háje východ

V súčasnosti sú splaškové vody z existujúcich objektov tejto miestnej časti prevažne odvádzané do gravitačnej splaškovej kanalizácie a následne sú prečerpávané pomocou kaskádového systému čerpacích staníc do splaškovej kanalizácie mesta Nitry. Miestna časť Párovských Hájov nemá vybudovanú rozvodnú sieť dažďovej kanalizácie. Dažďové vody z rodinných domov sú prirodzene odvádzané buď na terén alebo sú zadržované a následne vsakované na jednotlivých pozemkoch. Dažďové vody z miestnych komunikácií sú odvádzané do zelených pásov alebo do zberných jarkov

Navrhovaný stav

V rámci územného plánu je uvažované s výstavbou objektov (prevažne rodinných domov) v miestach ktoré sú v rozsahu súvislej výstavby a v súčasnosti ešte nie sú zastavené a neboli na tieto pozemky vydané územné alebo stavebné povolenia.

V miestach navrhovaných nezastavaných lokalít sú súčasťou tohto UPN určené lokality pre výstavbu 4 RD, 1x polyfunkčný objekt, 1x domov sociálnych služieb, 1x objekt drobnej vybavenosti.

Z nových objektov s ktorými je uvažovaný v rámci súvislej výstavby budú splaškové vody odvádzané do existujúceho systému splaškovej kanalizácie a to buď pomocou existujúcich alebo navrhovaných kanalizačných prípojok. Pre novonavrhované lokality budú vybudované nové kanalizačné stoky alebo kanalizačné prípojky.

V ďalších stupňom PD je potrebné spracovať hydrotechnické posúdenie existujúcej kanalizačnej siete mestskej časti Párovské Háje vrátane čerpacích staníc a existujúcich výtlakov až do mesta Nitry. V prípade ak niektoré súčasti kanalizačnej siete nebudú vyhovovať hydrotechnickému posúdeniu je potrebné navrhnuť ich rekonštrukciu prípadne navrhnuť ďalšie opatrenia, pričom je potrebné vždy posudzovať celú rozvodnú sieť až do mesta Nitra. Navrhované stavy musia byť konzultované s prevádzkarom verejnej kanalizácie

Trasy navrhovaných splaškových kanalizácií budú vedené v zelených pásoch prípadne pod miestnymi komunikáciami.

K bezprostrednej ochrane verejných kanalizácií pred poškodením a na zabezpečenia ich prevádzkyschopnosti sa vymedzuje pásmo ochrany verejného vodovodu ktorým sa rozumie priestor v bezprostrednej blízkosti verejného vodovodu.

Pásma ochrany sú vymedzené najmenšou vodorovnou vzdialenosťou od vonkajšieho pôdorysného okraja vodovodného potrubia alebo kanalizačného potrubia na obidve strany

- a) 1,8 m pri verejnej kanalizácii do priemeru 500 mm,

Do splaškovej kanalizácie je možné odvádzať len splaškové vody bežného komunálneho charakteru resp v zmysle prevádzkového poriadku verejnej kanalizácie. Dažďové vody z jednotlivých objektov nemôžu byť odvádzané do verejnej splaškovej kanalizácie ale musia byť zadržované na pozemkoch určených na výstavbu. Pri navrhovaných objektoch musí byť akumulácia (retencia) potrebná na zachytávanie dažďových vôd prepočítaná na intenzitu min.20 ročného dažďa po dobu 120 min, pričom pri prepočte množstva dažďových vôd používať odtokový súčiniteľ 1,0.

BILANČNÉ ÚDAJE SPLAŠKOVEJ KANALIZÁCIE

Zadávacie podklady:

Priestorovo - funkčná časť Hydinárska ulica - 57 rodinných domov, z toho 53 rodinných domov sú existujúce, a **4 novovytvorené pozemky**

Priestorovo - funkčná časť Háje západ - celkovo 170 rodinných domov, z toho 68 existujúce, **102 na novovytvorených pozemkoch**

Priestorovo - funkčná časť Háje východ - celkovo 75 rodinných domov, z toho 28 existujúce, **47 na novovytvorených pozemkoch**

Priestorovo - funkčná časť centrum - celkovo 32 rodinných domov, z toho 30 existujúce, **2 na novovytvorených pozemkoch**

Navrhované - dom sociálnych služieb cca 45 lôžok

Polyfunkčný objekt cca 14 zamestnancov

Objekt drobnej vybavenosti cca 3 zamestnanci

BILANCIA SPLAŠKOVÝCH VÔD (existujúce + navrhované objekty)

Priemerný denný prietok splaškov

$$Q_p = 217,24 \text{ m}^3/\text{den}$$

Priemerný hodinový prietok

$$Q_{s24} = Q_{sd} / 24 = 9,05 \text{ m}^3/\text{hod}$$

Maximálny hodinový prietok

$$Q_{smax} = k_{max} \times Q_{s24} = 27,16 \text{ m}^3/\text{hod} = 7,54 \text{ l/s}$$

Priemerný ročný prietok

$$Q_{p,rok} = 79\,180,40 \text{ m}^3$$

Odvádzanie splaškových odpadových vody z riešeného územia je navrhované delenou kanalizáciou. Nový návrh odkanalizovania riešeného územia nadväzuje na existujúci systém odvádzania splaškových odpadových vôd.

Vzhľadom k svahovitému terénu a návrhom mestskej úpravy nových komunikácií (s obrubníkmi), si návrh ÚPN-Z vyžaduje riešiť aj odvedenie dažďových odpadových vôd z nových území.

Dažďové odpadové vody – dažďová kanalizačná sieť

V novovzniknutých uliciach budú dažďové odpadové vody z komunikácií a prilahlých spevnených plôch odvádzané do dažďovej kanalizácie a odvedené do recipienta alebo vsakov. Tieto novonavrhované dažďové stoky vyústia, naviažu na existujúci odvodňovací systém dažďových vôd na Hydinárskej ulici – cestný rigol s vyústením do Párovského potoka.

Dažďové vody zo striech objektov budú vyústené do terénu, resp. akumulované v nádržiach a využívané na závlahy.

Celé riešené územie je umiestnené vo svahu, ktorý sa zvažuje z oboch strán – zo západu aj z východu do stredu obce – Hydinárska ulica. Extravilán je poľnohospodársky obrábaná pôda, bez trvalých porastov. Na hranici riešeného územia zo západnej, východnej a severnej strany je potrebné vybudovať ochranné rigoly pred prívalovými vodami a splavovaním ornice z polí do zastavaného územia.

Vodné plochy a vodné toky

Od stredu územia zóny smerom na juhovýchod preteká sčasti intravilánom a extravilánom Párovský potok. Je v správe SVP š.p. Piešťany, závod Nitra a je vedený ako občasný vodný tok. Nie je celoročne prietočný. Na území zóny je upravený, brehy a dno sú spevnené trávovým porastom. V extraviláne je tiež zregulovaný, svahy sú zatrávnené. Asi 900 m od Párovských Hájov smerom na juhovýchod sa vlieva do Cabajského potoka.

Cabajský potok pramení cca 1500m na severovýchod od Párovských Hájov pri ceste Nitra – Jarok, Jurský dvor. Preteká zo severu na juh pozdĺž obce. Podľa Vyhlášky Ministerstva pôdohospodárstva č. 525/2002, ktorou sa určuje vodohospodársky význam vodných tokov, Cabajský potok je určený za vodohospodársky významný tok. Je zregulovaný od prameňa, neohradzovaný, klasický lichobežníkový profil, brehy zatrávnené. Jeho dĺžka je 28,5 km, plocha povodia 25,7 ha. Na toku je vybudovaných niekoľko vodných nádrží, prvou po toku od záujmového územia je vodná nádrž Čápor. Úsek potoka od prameňa po sútok s prítokom Cedroň sa vyznačuje veľkými spádmi – do 10%. Na zmiernenie spádu dna sú tu zriadené spádové stupne. V týchto častiach je profil opevnený kameňom nasucho hrúbky 20 cm a 50 cm vo svahu. V tomto úseku je profil koryta dimenzovaný na Q_{20} – ročnú vodu. V ďalšej trase až po zaústenie do obvodového kanála č.II - Čergát, ktorý je zaústený do rieky Nitra pod obcou Andovce je profil potoka dimenzovaný na Q_{50} – ročnú vodu. Úprava končí na stabilizovanom dne klenbového priepustu pri Jurskom dvore.

Správca uvedených vodných tokov neplánuje ani nepripravuje žiadne investície. V rámci územia riešenej zóny, v úseku: Hydinárska ulica – Ulička je navrhované:

- upraviť brehy a dno potoka, brehy vegetačne obsiať porastom vhodným pre zachovanie biokoridoru, v rámci manipulačného pásu aj porastom s protieróznymi účinkami,
- rešpektovať Zákon o vodách č. 364/2004 Z.z. v znení zákona č. 277/2024 a príslušné platné technické normy
- akúkoľvek investorskú činnosť a výsadbu porastov v dotyku s tokom odsúhlasiť so správcom vodného toku,
- rešpektovať manipulačný pás – pobrežné pozemky pre opravy, údržbu a povodňovú aktivitu v šírke min. 6,0 m od brehovej čiary.

2.5.5.2. ENERGETIKA

Zásobovanie elektrickou energiou

Západnú časť Párovských Hájov križovalo vonkajšie nadzemné vedenie VN 22kV č. 1042 AlFe 3x35, ktoré je v súčasnosti preložené do zeme. Z neho je napojená trafostanica TS 0051-316 osadená v južnej časti zóny a nová trafostanica TS 0051-427, v polohe severne od okraja zóny, pri miestnej komunikácii (Hydinárska ul.). Z VN vedenia odbočuje vedenie č. 1042 AlFe 3x35 VN 22kV napájajúce areál Liaharenského podniku.

Trafostanica TS 0051-316 je zrealizovaná vo vonkajšom vyhotovení na priehradovom stožari. Menovitý výkon transformátora je 160 kVA. Použitý je klasický olejový transformátor. Výkon transformátora je v súčasnosti postačujúci pre pokrytie energetickej náročnosti zóny. Trafostanica TS 0051-427 je zrealizovaná ako kiosková, na území OS Hájik.

Verejný rozvod NN je v riešenom území zrealizovaný v uliciach, vonkajším nadzemným vedením na betónových stožiaroch.

Paralelne s vedením NN je vedený rozvod verejného osvetlenia na tých istých podperných bodoch. Pre osvetlenie sú použité výbojkové svietidlá s jednostranným usporiadaním.

V území sa uvažuje s cca 372 bytovými jednotkami vrátane zariadenia pre seniorov (jednoizbové alebo dvoj izbové apartmány), pričom celé riešené územie je v zásade zastavané, resp. sú vydané právoplatné územné rozhodnutie pre rozšírenie VN rozvodu, NN distribučných rozvodov a trafostaníc. Elektrická energia sa bude používať na varenie, svietenie a v kombinácii s obnoviteľnými zdrojmi na vykurovanie a ohrev teplej vody. Nad rámec povolených pripojení sa v zóne umiestňuje 8 rodinných domov a zariadenia pre seniorov a sociálne služby.

Výkonová bilancia je stanovená pre jednotlivé časti nasledovne:

Parcela č. 3827/1 – Priestor pre DSS – 80kW

Parcely č. 3785/41, 3785/26, 3785/27 – Priestor pre 3x RD – 60kW

Parcela č. 3789/3 – Priestor pre 4x RD – 80kW

Súhrnná potreba elektrickej energie pre riešené priestory je 220kW.

Základné údaje o elektrickej sieti

Základné technické údaje:

Napäťové sústavy: VN - 3 AC, 50 Hz, 22 000V / IT

NN – 3/PEN AC, 50 Hz, 400/230V / TN – C

Ochrana pred úrazom elektrickým prúdom:

Živé časti, VN – zábranou alebo krytom, prekážkami, umiestnením mimo dosah

NN - izolovaním, zábranou alebo krytom, prekážkami, umiestnením mimo dosah

Neživé časti, VN – samočinným odpojením s rýchlym vypnutím v sieti IT

NN - samočinným odpojením od zdroja napájania
- doplnkovým pospájaním

Stupeň dôležitosti dodávanej elektrickej energie: 3. stupeň STN 341610

Prostredie: 311 - základné (vnútorné priestory TS)

411 - vonkajšie (káblové rozvody VN, NN)

Technické riešenie

Napojenie riešených území bude z jestvujúcich kioskových transformačných staníc a z NN sekundárneho rozvodu. Pre jednotlivé priestory a navrhujú nasledovné riešenia:

- Parcela č. 3827/1 – DSS. Možnosť napájania požadovaného výkonu je z jestvujúcej TS0051-316 vyvedením samostatného vývodu NN zemného kábla pre potreby DSS, alebo podľa stavu siete z jestvujúceho NN káblového rozvodu v ulici, vybudovaním novej poistkovej a rozpojovacej skrine pri danej parcele.
- Parcely č.3785/41,3785/26,3785/27 – 3x RD – Možnosť napájania elektrickou energiou je tiež z jestvujúcej TS 0051-316 a to predĺžením NN káblového rozvodu v okolí. Pre potreby 3x RD bude nutné vybudovať nový káblový rozvod z poistkovej a rozpojovacej skrine v okolí, ktorý sa ukončí v káblovej a rozpojovacej skrini pri riešených parcelách, do ktorých sa napoja jednotlivé odbery.
- Parcela č. 3789/3 – Priestor pre 4x RD na novej ulice – Možnosť napájania novej ulice s 4x RD je z NN rozvodu novej kioskovej TS2. Pre potreby ulice sa vybuduje nová rozpojovacia a poistková skriňa, ktorá sa zapojí alebo zaslučkuje do jestvujúceho NN rozvodu v okolí. Verejné osvetlenie pre ulicu sa musí napojiť na stĺp verejného osvetlenia v okolí.

Presné podmienky elektrického pripojenia určí v procese pripojovania prevádzkovateľ distribučnej siete. Navrhované rozvody elektrickej energie musia byť káblové. Pri ich uložení sa musí dbať na ich ochranné pásmo (1m na obe dve strany) a na priestorové požiadavky normy STN73 6005:2025.

Verejné osvetlenie

V riešenej lokalite je uvažované s vonkajším verejným osvetlením. Navrhované sú sadové pozinkované stožiare verejného osvetlenia vysoké 6m, na ktorých budú inštalované LED svetelné zdroje s adekvátnym svetelným tokom. Osvetlenia bude ovládané z rozvádzača verejného osvetlenia RVO, ktorý bude inštalovaný pri trafostanici napájajúcej prislúchajúci úsek vedenia verejného osvetlenia. Káblové rozvody verejného osvetlenia budú realizované káblom AYKY 4Bx25mm². Káble budú uložené v zemi v káblovej ryhe v pieskovom lôžku zhora chránené tehľami a vyznačené výstražnou fóliou.

Zásobovanie plynom

Zdrojom plynu je jestvujúci plynovod VTL DN 300, PN 25, vedený v dotyku so severozápadným okrajom záujmového územia zóny. VTL prípojka DN 100, PN 25 je privedená do VTL skriňovej, regulačnej stanice plynu RS 1200/2/II.

Z regulačnej stanice je vyvedené STL potrubie D 63, PN 3, ktoré je zo západu – cez Stromovú ul. privedené do riešeného územia.

Plynové médium je zemný plyn, naftový o prevádzkovom tlaku do 400 kPa.

Párovské Háje sú na 100 % plynofikované. Plyn je využívaný pre potrebu vykurovania, varenia a prípravu TUV pre rodinné domy a menšie objekty miestneho významu.

Trasa STL plynovodov je zrejmá z grafickej časti. Potrubie je uložené v prevažnej miere v rastlome teréne, časť trás je pod miestnymi komunikáciami. Pre rodinné domy a ostatné objekty sú zrealizované STL plynovodné prípojky. Každé odberné miesto má vlastný STL domový regulátor. Pre meranie množstva plynu má každé odberné miesto v oplotení, v skrinke, umiestnený plynomer. V skrinkách sú umiestnené aj regulátory.

Zemný plyn bude základným médiom vzniku tepelnej energie. Vykurovanie nízko-podlažnej zástavby (rodinné domy a občianska vybavenosť) je navrhované formou individuálneho vykurovania z malých kotolní pre každý objekt. Okrem potreby plynu pre vykurovanie je do bilancie zaťaženia plynovodov zahrnutá potreba plynu na varenie a ohrev vody pre byty, resp. technologická potreba v objektoch vybavenosti.

V návrhu územného plánu zóny sú navrhované rodinné domy nad rámec vydaných územných rozhodnutí a jeden objekt prechodného bývania pre sociálne služby pre cca 50 klientov. Uvedený počet je nepodstatný z hľadiska kapacít vybudovaných rozvodov STL rozvodov. S ohľadom na klimatické zmeny odporúčame využívanie obnoviteľných zdrojov (slnečná energia) pri výstavbe rodinných domov a ostatných objektov, kde sa uprednostňuje realizácia tepelných čerpadiel, fotovoltických článkov, slnečných kolektorov a pod. Riešením nedochádza k nárastu spotreby plynu.

Skutkový stav

Podľa riešeného územného plánu zóny je to jeden priestorovo- funkčný celok, je rozdelený na 4 priestorovo-funkčné časti:

- Hydinárska ulica (+ príľahlá zástavba rodinných domov)
- Centrum
- Háje západ
- Háje východ

V súčasnosti je miestna časť Párovských Hájov zásobovaná plynom z existujúcej regulačnej stanice plynu RS 1200/2/II. Z tejto regulačnej stanice plynu sú vedené distribučné STL plynovody (do 300KPa) po jednotlivých uliciach

Navrhovaný stav

V rámci územného plánu zóny je uvažované s výstavbou objektov (prevažne rodinných domov) v miestach ktoré sú v rámci súvislej výstavby a v súčasnosti ešte nie sú zastavené a na pozemky nie je vydané územné alebo stavebné povolenie.

V miestach navrhovaných nezastavaných lokalít sú súčasťou tohto UPN zóny pozemky určené pre výstavbu 4 RD, 1x polyfunkčný objekt, 1x domov sociálnych služieb, 1x objekt drobnej vybavenosti.

Pre nové objekty s ktorými je uvažované v rámci súvislej výstavby v prípade že bude uprednostnené zásobovanie plynom z existujúcich distribučných STL plynovodov, je možné riešiť a to buď pomocou existujúcich pripojovacích plynovodov alebo pomocou navrhovaných pripojovacích plynovodov napojených na existujúce distribučné plynovody.

V prípade požiadavky napojenia nových lokalít na rozvody plynu, budú vybudované nové distribučné plynovody alebo nové pripojovacie plynovody.

Upozornenie: v ďalšom stupni PD je potrebné požiadať správcu plynovodu o zadanie pripojovacích podmienok

STL plynovod bude prepravovať zemný plyn naftový o prevádzkovej tlaku **do 300 KPa**, označovaným ako PN3. Plyn je určený na vykurovanie a prípravu teplej vody.

Zatriedenie plynových zariadení podľa vyhlášky MPSVaR SR 508/2009 Z.z.

Vyhláška MPSVaR SR 508/2009 Z.z. - § 3 Rozdelenie technických zariadení.

ROZDELENIE TECHNICKÝCH ZARIADENÍ PODĽA MIERY OHROZENIA:

IV. časť rozdelenie technických zariadení plynových:

B. Technické zariadenia plynové skupiny B sú zariadenia pracujúce s nebezpečnými plynmi, ktoré sú určené na:

g) rozvod plynu vrátane regulačného zariadenia na prípojke plynu s výkonom odberného plynového zariadenia do 25Nm³/h vrátane so vstupným pretlakom plynu do 0,4MPa vrátane, okrem acetylénu

- (IV B g) STL distribučné plynovody, STL pripojovacie plynovody (do 300KPa)

BILANCIE SPOTREBY PLYNU PRE NAVRHOVANÉ NOVOVYTVORENÉ LOKALITY

Predpokladaný odber zemného plynu

Predpokladaná redukovaná spotreba plynu pre 1 rodinný dom	1,4 m³/hod
Predpokladaná hodinová spotreba pre 7 RD	B_h = 9,8 m³/hod
Predpokladaná hodinová spotreba domov sociálnych služieb	B_h = 25 m³/hod
Predpokladaná hodinová spotreba polyfunkčný objekt	B_h = 25 m³/hod
Hodinová spotreba plynu spolu	B_h = 59,8 m³/hod

2.5.5.3. TELEKOMUNIKÁCIE

Miestny metalický kábel pre Párovské Háje je napojený z diaľkového metalického kábla v mieste križovania ciest Nitra - Jarok – odbočka do Párovských Hájov pri parcele č. 3755/5. Diaľkový kábel je vedený popri ceste Nitra – Jarok, po oboch stranách.

V obci je realizovaný rozvod telekomunikačnej siete miestnym metalickým slaboprúdovým káblom uloženým v zemi. Kábel je vedený v zelenom páse popri komunikácii. Priebežne vyúsťuje na povrch do prípojkových skriniek MUR inštalovaných na drevených stožiaroch, prípadne pilieroch. Zo skriniek sú napojené jednotlivé domové prípojky verejnej telekomunikačnej siete vzdušným káblom zo stĺpu, prípadne zemným káblom.

Návrh rozvoja telekomunikácií

Pre plánovanú výstavbu rodinných domov – rozšírenie obytnej zóny je potrebné vybudovať verejnú telekomunikačnú sieť optickými káblami.

Pre dátové siete a štruktúrované kabeláže je potrebné uvažovať so 100 % naplnením u všetkých bytových jednotiek a objektov vybavenosti optickými vedeniami.

Uloženie telekomunikačných káblov sa musí realizovať v súlade s planými normami o priestorovom usporiadaní a vedení technického vybavenia.

2.5.5.4. TRANZITNÉ VEDENIA

Záujmovým územím zóny Párovské Háje - severovýchodne od zastavaného územia, sú vedené nadradené tranzitné siete:

- päť línii (3 x DN 1200 a 2 x DN 1400) a dva telekomunikačné káble,
- produktovod DN 250,
- dve línie ropovodu DN 500 a DN 700.

Ropovod DN 500 prechádza severovýchodným okrajom riešeného územia zóny, cez parcely č. 3791/85 a 3791/84. Severovýchodná časť územia zóny sa nachádza v ochrannom pásme ropovodu – 100m, kde platí zákaz zriaďovať akékoľvek stavby a v ochrannom pásme – 150 m, kde platí zákaz súvislého zastavania pozemkov. Značná časť územia je dotknutá širším ochranným pásmom ropovodu – 300 m.

Severovýchodný okraj riešeného územia zóny sa nachádza v bezpečnostnom pásme tranzitného plynovodu - 200 m, kde sa z dôvodov možného ohrozenia života, zdravia a majetku

osôb neodporúča umiestňovanie stavieb a časť územia v ochrannom pásme produktovodu – 300 m (viď grafická časť ÚPN).

2.5.6. RIEŠENIE ZELENE

Prevažná časť územia v okolí Párovských Hájov bola premenená na poľnohospodárske pozemky (ornú pôdu), menej na urbanizované plochy. Väčšina pôvodných biotopov a tým aj druhov rastlín a živočíchov buď vymizla úplne, alebo boli obmedzené na malé plochy. Neobhospodarované plochy boli osídlené najmä synantropnými druhmi

Časť riešeného územia, nezastavané plochy je v súčasnosti intenzívne poľnohospodársky obhospodarovaná ako orná pôda, kde sa pestujú jednorôčné poľné kultúry.

V poľnohospodársky intenzívne obrábanej krajine výrazne stúpa význam relatívne zachovalých lesných porastov, medzi ktoré patrí aj Párovský les. Lesné hospodárenie však nepriaznivo vplýva na ekologickú kvalitu týchto porastov.

V riešenom území sa nenachádzajú prírodné prvky osobitnej ekologickej ochrany. Určená funkcia využitia územia na bývanie už zo svojej podstaty má vysoké nároky na hygienu prostredia. Návrh stavebnej regulácie zabezpečuje proporcionalitu medzi prírodnými a umelými prvkami. Jedná sa o tvorbu prírodných plôch v dotyku s bývaním a prvky zelene na samostatne vyhradených plochách. Súčasťou riešenia je aj výsadba stromových alejí ako súčasť verejných priestorov a priestranstiev, ulíc a námestí a výsadba brehovej zelene Párovského potoka.

Párovské Háje majú malý podiel zelene v rámci verejných priestorov. Dominantné zastúpenie má súkromná zeleň záhrad. Benefitom je kontakt zastavaného územia s Párovským lesom.

Pozemky vodstva a vegetácie (VV)

PF časť – 02 Párovské Háje – centrum				
PF blok	Funkčné využitie	Typ vegetácie	Plocha /m ² /	Poznámka
PHC 16	VVR	Stredne vysoká drevinná vegetácia	2424,51	Vegetácia parkovo upravená
PHC 17	VEN	Stredne vysoká drevinná vegetácia	218,00	Vegetácia v kontakte s dopravnou infraštruktúrou
PF časť – 04 Párovské Háje – východ				
PHV 11	VEP	Stredne vysoká drevinná vegetácia	6795,07	Vegetácia záhradkárskej osady
PHV 12	VEN	Stredne vysoká drevinná vegetácia	1202,77	Vegetácia v kontakte s dopravnou infraštruktúrou
PHV 13	VPR	Nízka bylinná vegetácia, dočasná	18 527,48	Ochranné pásma technickej infraštruktúry

Vysvetlivky:

VVR – Urbánna ekostabilizujúca vegetácia s rekreačnou funkciou

VEN – Urbánna environmentálna vegetácia

VEP – Produkčná vegetácia s významnejšou ekostabilizačnou alebo environmentálnou funkciou

VPR – Produkčná vegetácia bez významnejšej ekostabilizačnej alebo environmentálnej funkcie.

2.6. ZAČLENENIE STAVIEB DO OKOLITEJ ZÁSTAVBY

Zóna sa nachádza mimo zastavaného územia mesta Nitra ako samostatný urbanistický celok s väzbami na mesta vo všetkých oblastiach života: pracovné príležitosti, školstvo, zdravotníctvo, kultúra. Treba rešpektovať pôvodný terén, jeho klesania a nevyrovnávať ho umelými násypmi pod stavby rodinných domov, terasy alebo oplotenie. Územný rozvoj je obmedzený ochrannými a bezpečnostnými pásmami plynovodu a produktovodu.

Je predpoklad, že vo vymedzenom území je možný výskyt archeologických nálezísk. V riešenom území sa kultúrne pamiatky nenachádzajú.

2.7. URČENIE POZEMKOV, KTORÉ NEMOŽNO ZARADIŤ MEDZI STAVEBNÉ POZEMKY

V zmysle definície podľa § 7 zákona č. 25/2025 Z. z. stavebný zákon:

„Stavebný pozemok je časť územia určená územnoplánovacou dokumentáciou na zastavanie a pozemok zastavaný stavbou.“

V riešenom území nemožno medzi stavebné pozemky zaradiť:

- plochy, na ktorých je navrhovaná verejná zeleň rekreačne využívaná,
- plochy parkových úprav a verejnej zelene
- Plochy verejných priestranstiev a priestorov
- Pozemky vodstva a vegetácie

Na týchto plochách je možné umiestniť výlučne stavby súvisiace s ich funkčným využitím (napr. ihriská) a s tým súvisiace verejné dopravné a technické vybavenie územia (verejné osvetlenie, rekreačný chodník, stavba trafostanice, ochrannej hrádze toku a pod.)

Na plochách verejnej dopravnej a technickej vybavenosti, na ktorých sú navrhované inžinierske stavby (komunikácie, líniové rozvody technickej infraštruktúry, parkoviská a pod.) nie je možné umiestniť nadzemnú stavbu, ak technicky nesúvisí s uvedeným vybavením (napr. trafostanica)

Na ostatných plochách určených na zastavanie je možné umiestňovať pozemné stavby v zmysle navrhutej funkčnej a priestorovej regulácie podľa tejto územnoplánovacej dokumentácie zóny.

2.8. ZASTAVOVACIE PODMIENKY NA UMIESTNENIE JEDNOTLIVÝCH STAVIEB S URČENÍM MOŽNÉHO ZASTAVANIA A ÚNOSNOSTI VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

Stavby budú na pozemkoch umiestnené tak, aby rešpektovali navrhované regulácie. Regulácia zástavby je definovaná súborom regulatívov, ktoré sú záväzné a doporučení, ktoré sú smerné.

2.9. ETAPIZÁCIA A VECNÁ A ČASOVÁ KOORDINÁCIA USKUTOČŇOVANIA PRESTAVBY, VÝSTAVBY, ASANÁCIÍ, VYHLÁSENIA OCHRANNÝCH PÁSEM, ZMENY VYUŽITIA ÚZEMIA A INÝCH CIEĽOV A ÚLOH

Hranica zastavaného územia je určená v celom území mesta Nitra, a je legislatívne evidovaná k 1.1.1990 v katastri nehnuteľností. Párovské Háje ako samostatná časť majú samostatné katastrálne územie a tiež aj hranicu intravilánu evidovanú v katastri nehnuteľností. Výmera tohto zastavaného územia je 249 894 m². Skutočne zastavané územie presahuje hranicu intravilánu na východnej, západnej a južnej časti riešeného územia.

Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov

V zmysle navrhnutého urbanistického riešenia dôjde k zmene organizácie územia a využitia pozemkov. Na základe nového usporiadania je vytvorená zmena existujúcej parcelácie. Dôjde k deleniu a sceľovaniu pozemkov tak, aby sa vytvoril verejný priestor pre verejnú dopravnú a technickú vybavenosť územia a aby mohlo dôjsť k úprave pozemkov a vlastníckych vzťahov k území podľa navrhutej parcelácie podľa PFBlokov, ktoré sú vytvorené jedným alebo viacerými stavebnými pozemkami. Spôsob a prípustnosť delenia pozemkov určuje výkres č. 04- Výkres priestorovej a funkčnej regulácie. Vo výkrese č. 04 je nová parcelácia vyjadrená parcelnou čiarou pevnou, ktorú nie je možné meniť a parcelnou čiarou dynamickou. Dynamickú parcelnú čiaru je možné posunúť, nesmú však vzniknúť pozemky užšie ako 16 m.

2.10. POZEMKY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, STAVEBNÚ UZÁVERU A NA VYKONANIE ASANÁCIE

Na všetky uvedené stavby a zariadenia sa primerane vzťahujú ustanovenia zákona č. 282/2015 zákon o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb o možnosti vyvlastnenia alebo obmedzenia vlastníckych práv k pozemkom a stavbám z dôvodov verejného záujmu.

Za stavby vo verejnom záujme podľa § 22 ods.3 zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní sa považujú vymedzené plochy na umiestnenie zelenej infraštruktúry vo verejnom záujme a plochy a koridorov na umiestnenie stavieb vo verejnom záujme, ktoré vymedzí schvaľujúci orgán v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie.

Verejnoprospešné stavby sú uvedené v kap. 14 záväznej časti tejto textovej časti UPNZ.

2.11. CIVILNÁ OCHRANA (DOLOŽKA CIVILNEJ OCHRANY)

Doložka civilnej ochrany /doložka CO/ je spracovaná v zmysle zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení platnom do 31.3.2024 ako súčasť územnoplánovacej dokumentácie, podľa ktorej sa predpokladá zabezpečovať úlohy civilnej ochrany v zmysle ustanovení Zákona NR SR č.42/1994 Z.z o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov a vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany v znení neskorších predpisov. Doložka CO k návrhu ÚPN zóny je spracovaná ako územnoplánovací podklad na usmerňovanie využitia územia riešenej zóny z hľadiska záujmov ochrany života, zdravia a majetku obyvateľstva v prípade vzniku mimoriadnej udalosti.

Účelom doložky CO je v súlade s platnou legislatívou pre oblasť civilnej ochrany na vymedzenom území zóny stanoviť zásady pre zabezpečenie ochrany obyvateľstva pred účinkami mimoriadnych udalostí.

Riešené územie je vymedzené hranicami ÚPN zóny Pároveké Háje a je rozdelené na štyri PFčasti. Riešené územie je podľa nariadenia vlády SR č. 166/1994 Z.z. o kategorizácii územia SR zaradené do druhej kategórie dôležitosti z hľadiska možnosti vzniku mimoriadnej udalosti v dôsledku priemyselnej činnosti na území obce a negatívneho pôsobenia prírodných síl.

Mesto Nitra má spracovaný plán ukrytia obyvateľstva, ten však zahŕňa len súčasné zastavané územie. V území sa nachádzajú aj existujúce objekty pre bývanie aj mimo zastavané územie časti Párovské Háje.

Návrh je založený na princípe jednoduchých úkrytoch budovaných svojpomocne - JUBS. Na JUBS sa vyberajú vhodné podzemné a nadzemné priestory stavieb vybudované v stave bezpečnosti, ktoré po vykonaní svojpomocných špecifických úprav musia zabezpečovať čiastočnú ochranu pred účinkami mimoriadnych udalostí a použitých zbraní v čase vojny a

vojnového stavu (príloha č.1 532/2006Z.z.). Stavebnotechnické podrobnosti stavieb určených k ochrane obyvateľov určuje vyhláška 399/2012 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany v znení vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 444/2007 Z.z. JUBS môžu byť budované v každom z navrhovaných objektov najvhodnejšie v ich podzemnom alebo prípadne vo vhodne upravenom nadzemnom podlaží objektu vybudovaného v stave bezpečnosti a v mimoriadnom stave po vykonaní špecifických úprav musia zabezpečiť čiastočnú ochranu pred účinkami mimoriadnych udalostí v stave vojny, či vo vojnovom stave.

Z hľadiska potrieb civilnej ochrany je potrebné pre územie Párovských Hájov v ďalších etapách rozvoja územia zabezpečovať nasledovné požiadavky:

- krytie obyvateľstva riešiť a zabezpečovať v dvojúčelových zariadeniach s mierovým používaním a s havarijným resp. vojnovým využitím;
- hlavné rozvody a rády technických sietí riešiť zaokruhovaním (vzájomným prepojením) pre možnosť privádzania energií a médií k objektom z viacerých smerov;
- šírkové parametre hlavných komunikácií riešiť v parametroch s rezervou pre prípad evakuácie obyvateľstva z územia mesta (nevyužívať limit minimálneho parametra komunikácie v prepočítaní na súčasnú dopravnú záťaž);
- formu zástavby neorganizovať do tesne uzavretých blokov, mať na zreteli hľadisko optimálneho prístupu pri záchranných prácach pri závaloch (možnosť využitia mechanizmov);
- plánovať a zabezpečiť systém prostriedkov varovania a vyrozumienia obyvateľstva s možnosťou lokálneho i centrálného ovládania na princípe najmodernejšej technológie automatického diaľkového ovládania prvkov systému.

Jednoduchý úkryt budovaný svojpomocne

Jednoduchý úkryt budovaný svojpomocne, dvojúčelovo využívaný, po vykonaní svojpomocných špecifických úprav musí zabezpečovať čiastočnú ochranu osôb pred účinkami mimoriadnych udalostí a použitých zbraní v čase vojny a vojnového stavu. Musí spĺňať požiadavku na včasné ukrytie osôb z miesta pobytu ukryvaných osôb tak, aby sa v prípade ohrozenia mohli včas ukryť, zabezpečovať ochranu pred radiačným zamorením a pred preniknutím nebezpečných látok, minimalizáciu množstva prác nevyhnutných na úpravu priestoru pre ukrytie, statické a ochranné vlastnosti, prirodzené vetranie (pre kapacitu do 50 osôb) a utesnenie. Koeficient odolnosti pre úkryt typu JÚBS je vyjadrením ochranných vlastností stavby, ktorého ochranný súčiniteľ musí spĺňať $K_o \geq 50$. Doba pobytu osôb vo vyčlenených priestoroch je dočasná - krátkodobá, minimálne však na 2 dni.

Pri samotnej realizácii priestorov dvojúčelovo využívaných, budú dodržané všetky v súčasnosti platné STN EN.

V priestore pre ochranu osôb budú zabezpečené požadované podmienky :

Čistá podlažná plocha miestnosti určenej na ukrytie je min. 1,0 - 1,5m² na 1 osobu

Obostavaný priestor 2,0 – 4,0m³ na 1 osobu

Minimálna požadovaná svetlá výška 2,1 m

Priestor na uloženie zamorených odevov s minimálnou výmerou 0,07 m² podlahovej plochy.

Vetranie bude zabezpečené prirodzene, s prirodzeným ťahom vzduchu cez perforáciu vo dverách s vetracím otvorom, požadovaná plocha je 10cm² na 1 ukryvanú osobu 40 cm².

Vonkajší vzduch bude privádzaný komínčekom, ktorého nasávací otvor musí byť 1,5 až 2,0 m nad úrovňou terénu a ktorý vyúsťuje v úkrytoch 0,5 m nad podlahou - plocha prierezu prívodného

a odvodného komínčeka bude 40 cm². Zabezpečené množstvo privádzaného vonkajšieho vzduchu bude 56 m³/ hodinu.

Znehodnotený - vydýchaný vzduch sa bude odvádzať komínčekom vyústeným 0,2 až 0,25 m pod stropom a vyvedeným čo najvyššie do priestoru mimo úkrytu, najmenej o 1 m vyššie, ako je nasávací otvor privodného vzduchu.

Komínčeky - vzduchovody budú zhotovené v rámci výstavby, a to z plechových, plastových, novodurových a iných rúr, alebo sa vyrobia z dosák.

Technické požiadavky:

- dvere bez sklenených výplní, ktoré sa budú otvárať von
- v rámci dispozičných možností dvojce vstupných dvier za sebou s medzerou najmenej 1,6 m
- parapety okenných otvorov v podzemných podlažiach najmenej 170 cm nad podlahou.
- presvetľovacie otvory v podzemných podlažiach najmenej 65 cm nad miestom na ležanie.

Otvory vedúce do úkrytu budú realizované tak, aby bolo možné ich utesnenie s použitím dostupných tesniacich materiálov. Ak sa bude jednoduchý úkryt skladať z niekoľkých menších miestností, každá miestnosť bude mať samostatné prirodzené vetranie.

V rámci dispozičných možností bude pre úkryt vyčlenená miestnosť so záchodom.

V miestnosti bude vytvorený priestor pre umiestnenie lôžka s minimálnym rozmerom 180 x 55 cm, a nad lôžkom bude zabezpečená minimálna svetlá výška 65 cm.

Ochranný súčiniteľ stavby pre JÚBS bude dosahovať minimálnu hodnotu $K_0 = 50$.

Hlavným činiteľom ovplyvňujúcim hodnotu ochranného súčiniteľa stavby je hrúbka obvodových múrov a stropu. Stropná konštrukcia nad úkrytom môže byť vplyvom nadstavby o 20 % až 40 % tenšia ako hrúbka obvodového muriva pre daný ochranný súčiniteľ stavby.

Pri výstavbe rodinného domu, bytového domu a OV budú v časti budovy určenej na umiestnenie JÚBS použité, (v častiach vyčnievajúcich nad terén) v závislosti od použitého materiálu, nasledujúce hrúbky základných stavebných konštrukcií:

Murivo z tehál

- obyčajných plných 45 cm
- obyčajných ľahčených 60 cm
- tvárnic ľahkých 50 cm

Murivo kamenné

- kvádrové 27 cm
- lomové 35 cm

Betón

- prostý 33 cm
- armovaný (železobetón) 28 cm

Hlina 35 cm

Piesok suchý 50 cm

Drevo 90 cm

Hygienické podmienky:

Priestor pre sociálne zariadenie je spoločný pre ženy a mužov v prípade úkrytu vo vnútri objektov.

Úkryt bude zhotovený a uvedený do stavu pripravenosti do 12 hodín. Predurčené priestory budú v bežnej dennej prevádzke, preto náklady na zhotovenie budú minimálne.

Priestory určené pre ukrytie budú navrhnuté v súlade so stavebno-technickými požiadavkami podľa §4bod (3) písmeno e a §12 vykonávacej vyhlášky MV SR č. 532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany v znení neskorších predpisov.

Súhrnný prehľad ukrytia obyvateľstva a zamestnancov

Podľa štatistického úradu Slovenskej republiky je možné do roku 2030 predpokladať priemerný počet cenzonej domácnosti 2,51 obyvateľa/byt. pri strednom variante. Pri odvodzovaní výhľadového ukazovateľa vychádzame z tejto celoslovenskej štatistiky. Z toho vyplýva aj počet obyvateľov v jednotlivých PFčastiach.

Cenzová domácnosť predstavuje najmenšiu, ďalej nedeliteľnú sociálnu kolektívitu konštruovanú predovšetkým na základe deklarováných rodinných väzieb (vzťah k prednostovi cenzonej domácnosti, napr. manžel, manželka, druh, družka, syn, dcéra, nevesta, zať a pod.). Tvoria ju teda osoby, ktoré spolu žijú v jednom byte, spoločne hospodária a majú medzi sebou priamy rodinný alebo iný vzťah.

2.12. POŽIARNA OCHRANA

Základnými predpismi podľa ktorých výstavba v lokalite bude posudzovaná sú:

Vyhláška MV SR č. 94/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri výstavbe a užívaní stavieb,

Vyhláška MV SR č. 699/2004 Z.z. o zabezpečovaní stavieb vodou na hasenie požiarov, STN 92 0201 časť 1 až 4 Požiarna bezpečnosť stavieb Spoločné ustanovenia (Časť 1 Požiarne riziko - veľkosť požiarneho úseku, Časť 2_ Stavebné konštrukcie, Časť 3 Únikové cesty a evakuácia osôb, Časť 4_ Odstupové vzdialenosti)

STN 92 0241 Požiarna bezpečnosť stavieb. Obsadenie stavieb osobami.

STN 92 0400 Požiarna bezpečnosť stavieb. Zásobovanie vodou na hasenie požiarov a podľa ďalších súvisiacich noriem a predpisov.

Navrhujú sa stavby určené na bývanie, a to formou rodinných domov, ktoré budú jednopodlažné až dvojpodlažné s možnosťou podpivničenia. Z hľadiska potreby bude uskutočnená výstavba nevýrobných stavieb so zameraním na občiansku vybavenosť.

Jednotlivé stavby budú postavené z klasických murovacích materiálov, spravidla zateplených, s dreveným krovom.

Stavby z hľadiska požiarnej bezpečnosti sa musia navrhnuť a postaviť tak, aby sa pri požiari: zachovala nosnosť a stabilita nosnej konštrukcie stavby po určený čas zabránilo šíreniu požiaru a dymu vnútri stavby alebo na inú stavbu umožnil odvod spodín horenia mimo stavbu umožnila bezpečná evakuácia osôb zaistila bezpečnosť jednotiek požiarnej ochrany

Zabezpečenie stavby vodou na hasenie požiarov

Zdrojom vody bude navrhovaný vodovod. Na vodovode bude osadený nadzemný hydrant umiestnený mimo požiarne nebezpečný priestor stavby, najmenej 5 m a najviac 200 m od stavby.

Príjazdové komunikácie

Prístupová komunikácia na zásah musí viesť aspoň do vzdialenosti 30 m od stavby a od vchodu do nej. K rodinným domom táto vzdialenosť môže byť najviac 50 m. Prístupová komunikácia musí mať trvale voľnú šírku najmenej 3 m bez parkovacieho pruhu jej únosnosť na zaťaženie jednou nápravou vozidla musí byť najmenej 80 kN. Vjazdy na prístupové komunikácie musia mať šírku najmenej 3,5 m. Každá neprejazdna jednopruhovú prístupovú komunikáciu dlhšia ako 50 m musí mať na konci slučkový objazd alebo plochu umožňujúcu otáčanie vozidla.

2.13. OCHRANA PRED POVODŇAMI A KLIMATICKÝMI ZMENAMI

Z hľadiska riešenia ochrany pred povodňami nie je nutné v súčasnosti na riešenom území riešiť zásadné nové opatrenia. S cieľom eliminovania možnosti lokálnych záplav v povodí

Cabajského a Párovského potoka (občasný vodný tok) je potrebné zabezpečiť pravidelné čistenie a stabilizovanie koryt potokov a tým zabezpečiť ochranu príľahlých pozemkov.

Potenciálne ohrozenie rozvojových plôch bývania prívalovými dažďovými vodami je potrebné eliminovať spôsobom obhospodarovania poľnohospodárskych pôd v dotyku s riešeným územím a vybudovaním ochranných rigolov po obvode zastavaného územia miestnej časti Párovské Háje a vodozadržnými prvkami v rámci regulácie.

3. ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE

Podľa §40 ods.5 zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v platnom znení záväzná časť územného plánu zóny Párovské Háje je spracovaná v súlade s vyhl. č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii a v súlade s Územným plánom mesta Nitra v znení zmien a doplnkov č. 1 až č. 7.

Záväzná časť Územného plánu zóny Párovské Háje je záväzná pre rozhodovanie o stavebnom zámere podľa zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon. Záväzná časť Územného plánu zóny Párovské Háje bude vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením mesta Nitry. Záväzná časť pozostáva z textovej časti a grafickej časti, ktorú tvorí výkres č. 04 - Výkres priestorovej a funkčnej regulácie a regulačné listy. Regulačné listy tvoria prílohu č. 1 až 4.4 tejto záväznej časti.

3.1. VYMEDZENIE ÚZEMIA

3.1.1. Územný plán obytnej zóny rieši časť administratívneho územia mesta - miestnej časti Párovské Háje vymedzenú Zadaním pre Územný plán zóny Párovské Háje, určenú Územným plánom mesta Nitra pre rozvoj bývania. Jedná sa o urbanistický celok miestneho charakteru. Celková výmera riešeného územia je 39 ha.

3.1.2. Hranica riešeného územia je vyznačená v grafickej časti územného plánu zóny.

3.1.3. Riešenú zónu tvorí jeden priestorovo funkčný celok (PFCelok), ktorý je rozdelený na 4 priestorovofunkčné časti (PFčasti): PHH 01 – Hydinárska ul., PHC 02 – Centrum, PHZ 03 – Háje Západ a PHV 04 Háje východ. Každá priestorovo funkčná časť je členená na priestorovofunkčné bloky (PFBloky).

Priestorovofunkčné bloky (PFBloky) sú najnižšou regulačnou jednotkou, sú tvorené jednou parcelou alebo viacerými parcelami s rovnakými regulatívni.

Z dôvodu vysokej zastavanosti územia monofukčným spôsobom rodinnými domami a vydaných právoplatných územných rozhodnutí na rodinné domy, regulácia na priestorovo funkčné bloky, ktoré zahŕňajú jednu alebo viac parciel, je pre toto územie dostatočná.

3.1.4. Z hľadiska ich charakteru sú použité tieto typy PFBlokov:

- PFBlok – **skupina stavebných pozemkov** - určený pre kompaktnú uličnú zástavbu alebo voľnú uličnú zástavbu -
- PFBlok **Verejné priestory a priestranstvá** - určená pre komunikácie, námestia a koridory inžinierskych sietí
- PFBlok - **Sídelná vegetácia a vodstvo** - určená pre plochy prírodných plôch a zelene

3.2. REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA A STAVIEB

3.2.1. REGULATÍVY UMIESTNENIA ZÁSTAVBY A STAVIEB NA STAVEBNÝCH POZEMKOCH

3.2.1.1. Plochy na zastavanie – stavebné parcely sú vymedzené parcelačnou čiarou. Stavebný pozemok zahŕňa vyznačenú plochu určenú pre zástavbu, v ktorej možné umiestnenie stavby v súlade s regulatívmi na umiestnenie stavby a tiež nezastaviteľnú plochu – záhradu, predzáhradku ..., v ktorej nie je možné umiestniť žiadne stavby.

- 3.2.1.2. Na stavebnej parcele je možné umiestniť stavbu iba na ploche určenej na zastavanie (zastavateľná plocha). Táto plocha je určená ako maximálna a nemusí byť zastavaná celá. Rozsah zastavanej plochy bude závislý od formy architektonického a prevádzkového riešenia jednotlivých objektov pri dodržaní ostatných regulatívov.
- 3.2.1.3. Vo všetkých PFčastiach je vylúčené umiestňovať výrobné a/alebo poľnohospodárske zariadenia a stavby trvalého a/alebo dočasného charakteru.
- 3.2.1.4. V PFčastiach Háje západ a Háje východ je prípustné umiestňovať len jednobytové rodinné domy.
- 3.2.1.5. Forma zástavby je určená pre jednotlivé zastavateľné plochy nasledovne:
- Zástavba uličná voľná (ZUV).
 - Uličná zástavba kompaktná (ZUK)
 - Zástavba uličná solitérna (ZVS)
- Regulácia podľa prílohy č.1 - Regulačné listy a grafickej časti Územného plánu zóny Párovské Háje, výkres č. 04 – Výkres priestorovej a funkčnej regulácie. Vysvetlenie pojmov podľa záväznej časti Územného plánu mesta Nitra.
- 3.2.1.6. Stavebná čiara určuje polohu umiestenia fasády hlavnej, prípadne dvorovej zástavby.
- Stavebná čiara pevná (Sp) je určená ako spojnica hlavných fasád v uličnej zástavbe.
 - Stavebná čiara maximálna (Sm) Budova môže byť umiestnená maximálne na vyznačenej hranici stavebnej čiary.
- Regulácia podľa prílohy č.1 - Regulačné listy a grafickej časti Územného plánu zóny Párovské Háje, výkres č. 04 – Výkres priestorovej a funkčnej regulácie. Vysvetlenie pojmov podľa záväznej časti Územného plánu mesta Nitra.
- 3.2.1.7. Podlažnosť (P)
- Regulácia podľa prílohy č.1 - Regulačné listy a grafickej časti Územného plánu zóny Párovské Háje, výkres č. 04 – Výkres priestorovej a funkčnej regulácie. Vysvetlenie pojmov podľa záväznej časti Územného plánu mesta Nitra.
- 3.2.1.8. Zastavanosť (Z)
- Regulácia podľa prílohy č.1 - Regulačné listy a grafickej časti Územného plánu zóny Párovské Háje, výkres č. 04 – Výkres priestorovej a funkčnej regulácie. Vysvetlenie pojmov podľa záväznej časti Územného plánu mesta Nitra.
- 3.2.1.9. Ozelenenie na stavebnom pozemku (V)
- Regulácia podľa prílohy č.1 - Regulačné listy a grafickej časti Územného plánu zóny Párovské Háje, výkres č. 04 – Výkres priestorovej a funkčnej regulácie. Vysvetlenie pojmov podľa záväznej časti Územného plánu mesta Nitra.
- 3.2.1.10. Vodozadržné prvky (H)
- Regulácia podľa prílohy č.1 - Regulačné listy a grafickej časti Územného plánu zóny Párovské Háje, výkres č. 04 – Výkres priestorovej a funkčnej regulácie. Vysvetlenie pojmov podľa záväznej časti Územného plánu mesta Nitra.
- 3.2.2. REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽITIA ZÁSTAVBY A STAVIEB NA STAVEBNÝCH POZEMKOCH
- Zástavba pre bývanie - ZBB

- b) Zástavba bývania a/alebo vybavenosti
 - c) Zástavba vybavenosti a/alebo bývania - ZVB
 - d) Zástavba vybavenosti – ZVZ
- Regulácia podľa prílohy č.1 - Regulačné listy a grafickej časti Územného plánu zóny Párovské Háje, výkres č. 04 – Výkres priestorovej a funkčnej regulácie. Vysvetlenie pojmov podľa záväznej časti Územného plánu mesta Nitra.

3.3. REGULATÍVY PRE TVORBU VEREJNÝCH PRIESTOROV A PRIESTRANSTIEV

3.3.1. PRIESTOROVÉ REGULATÍVY PRE TVORBU VEREJNÝCH PRIESTOROV A PRIESTRANSTIEV

Verejné priestory a priestranstvá líniové a plošné

Regulácia podľa prílohy č.1 - Regulačné listy a grafickej časti Územného plánu zóny Párovské Háje, výkres č. 04 – Výkres priestorovej a funkčnej regulácie. Vysvetlenie pojmov podľa záväznej časti Územného plánu mesta Nitra.

- hlavná ulica - miestna zberná a významná obslužná cesta dvojpruhová) v šírke min. 15m pre nové navrhované ulice_s umiestnením všetkých dopravných prvkov samostatne a min. 12m pre existujúce ulice s umiestnením hlavných dopravných prvkov samostatne, pričom cyklistická a pešia doprava môžu byť riešené zdieľanou formou
- ulica - obslužná cesta dvojpruhová v šírke min. 12m pre nové navrhované ulice_s umiestnením hlavných dopravných prvkov samostatne (chodník, cesta, veget. pás, chodník) a min. 9m pre existujúce ulice (chodník, cesta, chodník). Vyznačená poloha nie je záväzná – polohu upresní podrobnejšia PD (UPNZ/PD). Šírku novej navrhovanej ulice je možné znížiť na 10m a šírku existujúcej ulice na 6m v prípade, že ulica bude riešená vo forme obytnej alebo školskej zóny a jej dĺžka bude max.100 m a ak takéto usporiadanie bude riešiť UPNZ
- námestie - pevne vymedzené prvkami zástavby (budova, oplotenie, vegetácia) v min. ploche podľa vyznačenia vo výkrese záväznej časti, pričom tvar nie je potrebné dodržať. Riešenie musí preukázať urbanistickú a architektonickú kvalitu.

3.3.2. FUNKČNÉ REGULATÍVY PRE TVORBU VEREJNÝCH PRIESTOROV A PRIESTRANSTIEV

Regulácia podľa prílohy č.1 - Regulačné listy a grafickej časti Územného plánu zóny Párovské Háje, výkres č. 04 – Výkres priestorovej a funkčnej regulácie. Vysvetlenie pojmov podľa záväznej časti Územného plánu mesta Nitra.

- PPZ1 - miestna zberná a významná obslužná cesta dvojpruhová, priestranstvo určené prednostne pre funkcie dopravného prístupu k stavebným pozemkom prípadne k pozemkom vodstva a vegetácie a čiastočne pre funkciu dopravného tranzitu motorovej dopravy.
- PPZ2 - obslužná cesta dvojpruhová, priestranstvo pre prístup osôb a motorovej dopravy k jednotlivým stavebným pozemkom, prípadne k pozemkom vodstva a vegetácie, prípadne pre funkciu pohybu nemotorovej dopravy (obytná prípadne školská zóna)
- PPS - pešia zóna, priestranstvo s preferenciou voľného pohybu a pobytu osôb s vylúčením alebo obmedzením motorovej dopravy. V rámci takéhoto priestranstva nie je možné umiestňovať statickú dopravu.

3.4. REGULATÍVY PRE UMIESTNENIE SÍDELNEJ VEGETÁCIE - POZEMKY VODSTVA A VEGATÁCIE

Regulácia podľa prílohy č.1 - Regulačné listy a grafickej časti Územného plánu zóny Párovské Háje, výkres č. 04 – Výkres priestorovej a funkčnej regulácie. Vysvetlenie pojmov podľa záväznej časti Územného plánu mesta Nitra.

3.4.1. VŠEOBECNÉ ZÁSADY PRE TVORBU SÍDELNEJ VEGETÁCIE

3.4.1.1. Podmienky pre formovanie priestorov sídelnej vegetácie sú v regulatívoch definované:

- návrh vymedzuje nezastavateľné plochy PFBloku (parcely) – Vodstvo a vegetácia. Vymedzené sú hranicami PFBloku, ktoré určujú vymeriavací základ pre výpočet urbanistických regulatívov
- pre plochy sídelnej vegetácie sa určuje minimálny percentuálny podiel zelene a maximálny podiel zastavanej plochy z vymeriavacieho základu

Riešenie vegetácie v rámci plôch vymedzených pre sídelnú vegetáciu je navrhované stanovením priestorovej formy a funkčného využívania vegetácie. Okrem základných priestorových foriem vegetácie sú v rámci regulácie doplnené aj tzv. ostatné prvky priestorovej regulácie. V rámci všetkých takýchto plôch musí podiel vegetácie dosahovať min. 80%.

3.4.1.2. Na verejných plochách v rámci formovania verejných priestorov námestí, ulíc a verejných priestranstiev vytvárať podmienky a zabezpečiť osadenie prvkov a plôch verejnej zelene v bodovej alebo líniovej forme.

3.4.2. PRIESTOROVÉ REGULATÍVY PRE TVORBU SÍDELNEJ VEGETÁCIE: - POZEMKY VODSTVA A VEGATÁCIE

- Vysoká drevinná vegetácia trvalá
- Stredne vysoká drevinná vegetácia trvalá
- Nízka bylinná vegetácia trvalá
- Nízka bylinná vegetácia dočasná
- Vodný tok alebo vodná plocha

3.4.3. FUNKČNÉ REGULATÍVY PRE TVORBU SÍDELNEJ VEGETÁCIE

- Urbánna environmentálna vegetácia (VEN)
- Vegetácia vybavenostná a/alebo rekreačná (VVR)
- Produkčná vegetácia s významnejšou ekostabilizačnou alebo environmentálnou funkciou – záhradkárská osada (VEP)
- Produkčná vegetácia bez významnejšej ekostabilizačnej alebo environmentálnej funkcie - vegetácia poľnohospodárskych kultúr (VPR)

Plochy vegetácie priamo tvoriace funkciu občianskej vybavenosti a/alebo funkcie rekreácie, ktoré súčasne môžu mať významný ekostabilizujúci alebo environmentálny charakter, musia vykazovať kvalitatívny a estetický sadovnícky zámer, napr. vegetácia ako športová plocha, park, ucelené plochy verejnej zelene na námestiach, golfový areál a pod.;

3.5. REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI

- Regulácia podľa prílohy č.1 - Regulačné listy a grafickej časti Územného plánu zóny Párovské Háje, výkres č. 04 – Výkres priestorovej a funkčnej regulácie. Vysvetlenie pojmov podľa záväznej časti Územného plánu mesta Nitra.

3.6. REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA

- Regulácia podľa prílohy č.1 - Regulačné listy a grafickej časti Územného plánu zóny Párovské Háje, výkres č. 04 – Výkres priestorovej a funkčnej regulácie. Vysvetlenie pojmov podľa záväznej časti Územného plánu mesta Nitra.

3.6.1. ZÁKLADNÁ KOMUNIKAČNÁ SIETĚ

- a) Dodržať priestorové usporiadanie základnej dopravnej siete v hraniciach navrhnutých PFčastí a PFblokov, dôsledne rešpektovať regulatívy graficky prezentované vo výkrese č.04 Výkres priestorovej a funkčnej regulácie.
- b) Postupne realizovať cestnú sieť v navrhnutých vo funkčných triedach a kategóriách podľa výkresu č.04 Výkres priestorovej a funkčnej regulácie.
- c) Realizovať ostatné verejné priestranstvá v súlade s výkresom č. 04 Výkres priestorovej a funkčnej regulácie.
- d) Súčasťou dokumentácie stavebného zámeru musia byť uličné profily s dopravným riešením.
- e) Verejnú dopravu umiestňovať v ulici Hydinárska a Hájová, realizovať zastávkové zálivy a obratisko.
- f) Dodržať pásmo hygienickej ochrany pred hlukom a negatívnymi účinkami dopravy v zmysle vyhlášky MZ SR 549/2007 Z.z.. V prípade potreby preukázanej v stavebnom zámere je nevyhnutné navrhnuť opatrenia na maximálnu možnú elimináciu negatívnych účinkov dopravy, ktoré musia byť súčasťou stavebného zámeru.

3.6.2. NEMOTOROVÁ DOPRAVA

- a) Realizovať výstavbu cyklotrás v súlade s o základnou kostrou cyklotrás mesta Nitra podľa dokumentu „Plán udržateľnej mobility Mesta Nitra“ a miestnych cyklotrás v súlade s návrhom usporiadanie verejných priestranstiev podľa grafickej časti - výkres, č.2.
- b) Realizovať prepojenie miestnych cyklotrás na vyššiu sieť cyklotrás mesta
- c) Cyklistické miestne trasy opticky značiť v zberných a obslužných uliciach so šírkovou rezervou, v spoločnom dopravnom páse s cestnou dopravou, tzv. zdieľaná trasa
- d) Realizovať plochy pre umiestnenie stojanov pre bicykle najmä vo vzťahu k objektom občianskej vybavenosti a nabíjačky pre bicykle v PFbloku 02 Centrum.
- e) Chodníky a cyklochodníky realizovať v súlade s reguláciou PFblokov verejných priestorov a priestranstiev
- f) Do každého objektu (Budovy) musí byť zabezpečený peší prístup z verejného priestoru a/alebo priestranstva.

3.6.3. STATICKÁ DOPRAVA

- a) Plošné a početné nároky statickej dopravy dimenzovať v súlade s platnou legislatívou a normami.
- b) Statickú dopravu umiestňovať v súlade s reguláciou jednotlivých PFblokov
- c) Statickú dopravu pri RD riešiť v rámci pozemkov rodinných domov v súlade s príslušnou normou.
- d) Krátkodobé parkovanie je možné riešiť v rámci komunikácií v rozsahu dĺžky priliehajúcich stavebných čiar.
- e) Plochy na parkovanie pri objektoch občianskej vybavenosti (vrátane polyfunkčných objektov) doplniť vzrastlou zelenou / 1 vzrastlý strom na 4 parkovacie miesta/

3.7. REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA

- Regulácia podľa prílohy č.1 - Regulačné listy a grafickej časti Územného plánu zóny Párovské Háje, výkres č. 04 – Výkres priestorovej a funkčnej regulácie. Vysvetlenie pojmov podľa záväznej časti Územného plánu mesta Nitra.

3.7.1. VŠEOBECNÉ ZÁSADY PRE UMIESTŇOVANIE INŽINIERSKÝCH SIETÍ

- 3.7.1.1. Technické vybavenie - líniové stavby umiestňovať v hraniciach PFBlokov verejné priestory a priestranstvá ako podzemné stavby.
- 3.7.1.2. Pri návrhu trás inžinierskych sietí rešpektovať existujúcu vzrastlú zeleň a pri ich realizácii rešpektovať a chrániť ich koreňový systém.
- 3.7.1.3. V cestných koridoroch realizovať inžinierske siete vo vyčlenených pásoch tak, aby nekolidovali s pásom verejnej zelene podľa regulácie PFBlokov verejných priestor a/alebo priestranstiev.

3.7.2. VODNÉ HOSPODÁRSTVO

- 3.7.2.1. Pri realizácii stavieb vodného hospodárstva rešpektovať príslušnú legislatívu a technické normy.
- 3.7.2.2. Vodovodnú sieť navrhovať ako uzatvorenú (zokruhovanú).
- 3.7.2.3. Požiarnu vodu zabezpečovať mimo systému rozvodov pitnej vody.
- 3.7.2.4. Odvádzanie odpadových splaškových vôd z rozvojového územia riešiť realizáciou komplexného kanalizačného systému.
- 3.7.2.5. Výstavbu kanalizačného systému realizovať etapovite, so zohľadnením nárokov jednotlivých etáp výstavby na odvedenie a čistenie odpadových vôd.
- 3.7.2.6. Zachytávanie dažďových vôd zo striech zabezpečiť na úrovni jednotlivých PFBlokov/parciel formou záchytných nádrží s ich následným využívaním na závlahu sídelnej zelene.
- 3.7.2.7. Odvedenie dažďovej vody riešiť vsakovaním v prípade vhodných vsakovacích podmienok, ktoré budú preukázané hydrogeologickým posudkom už v procese povoľovania stavebného zámeru, alebo inými vodozádržnými opatreniami (dažďové záhrady a pod.).
- 3.7.2.8. Zelené strechy na stavebných konštrukciách zabezpečiť vodoakumulačnou vrstvou s cieľom postupného odparovania dažďovej vody.
- 3.7.2.9. Dažďová voda z komunikácií a chodníkov bude odvádzaná kanalizačným systémom s vyústením do vodného toku.
- 3.7.2.10. Rešpektovať existujúce siete verejného vodovodu a verejnej kanalizácie v súlade s ustanoveniami zákona č.442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov.
- 3.7.2.11. Ochrana pred povodňami priebežne zabezpečovať pravidelným čistením Párovského potoka od nánosov, udržiavať v koryte dostatočný prietokový profil, realizovať vhodnú brehovú vegetáciu.
- 3.7.2.12. Chrániť navrhované zastavané územie zóny pred prívalovými zrážkovými vodami z extravilánu vybudovaním ochranných rigolov zo západnej, východnej a severnej strany podľa potreby.
- 3.7.2.13. Dodržať podmienky vyplývajúce z ochranného pásma vodného toku.

3.7.3. ZÁSOBOVANIE ELEKTRICKOU ENERGIOU

- 3.7.3.1. Napojenie navrhovaných objektov riešiť vybudovaním kioskových trafostaníc do 630kVA 62) VN prípojky na trafostanice v zastavanom území obce riešiť ako zemné káblové podľa potrieb rozvoja územia.

- 3.7.3.2. NN vedenia v zastavanom území obce a novonavrhované rozvody NN riešiť ako zemné káblové so zokruhovaním, z dôvodu zabezpečenia spoľahlivosti a plynulosti dodávky elektrickej energie, dĺžka výbežkov od zdroja max. 350m.
- 3.7.3.3. Zemné káblové rozvody viesť v zelených pásoch šírky min. 1m, prípadne, kde to podmienky neumožňujú pod chodníkom podľa regulácie PFBlokov verejných priestor a/alebo priestranstiev.
- 3.7.3.4. Meracie zariadenia a rozvádzače riešiť na verejne prístupnom mieste.
- 3.7.3.5. Komunikácie vrátane cyklistických a peších, budú osvetlené z verejného osvetlenia vrátane prechodov pre chodcov.
- 3.7.3.6. Pred zásobovanie elektrickou energiou využívať obnoviteľné zdroje.

3.7.4. ZÁSOBOVANIE ZEMNÝM PLYNOM

- 3.7.4.1. Rešpektovať existujúci systém zásobovania plynom.
- 3.7.4.2. Plynofikovanie nových lokalít riešiť predĺžením, alebo vysadením nových odbočiek v časovej väzbe na postupnosť výstavby, jestvujúcu RS výhľadovo zrekonštruovať na vyššiu kapacitu, alebo osadiť novú RS.
- 3.7.4.3. Rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma plynárenských zariadení VTL, STL, RS, SKAO a AU.
- 3.7.4.4. Technické podmienky, ako aj podmienky pripojenia na jestvujúce plynárenské zariadenia riešiť v rámci spracovania zámeru stavby po dohode s SPP – distribúcia a.s..

3.7.5. ELEKTRONICKÉ KOMUNIKÁCIE

- 3.7.5.1. Zabezpečiť prekládky slaboprúdových vedení a nové trasy do polôh PFBloku verejné priestory a/alebo priestranstvá v súlade s podmienkami prevádzkovateľov elektronickej siete
- 3.7.5.2. Rozvoj zariadení elektronických komunikácií riešiť progresívnymi technológiami s obmedzením bezdrôtových staníc.
- 3.7.5.3. V rozvoji sídla riešiť príslušnú kapacitu telefonickej siete a dátových sieti pre jednotlivé realizované obytné územia a súbory vybavenosti systémom káblových rozvodov.

3.7.6. CIVILNÁ OCHRANA

- 3.7.6.1. Zabezpečiť zapracovanie dvojúčelových zariadení CO ako súčasť stavebného zámeru, kde to vyžadujú zákonné podmienky.
- 3.7.6.2. Zabezpečiť priestory pre vjazd vyslobodzovacej techniky do PFBlokov zástavby vybavenosti.

3.8. OCHRANNÉ PÁSMA

V územnom pláne zóny Párovské Háje sú rešpektované všetky ochranné pásma existujúcej technickej infraštruktúry. Na udelenie výnimky pre niektoré činnosti z ochranného pásma je príslušný správny orgán, do ktorého kompetencie siete, resp. územia chránené podľa osobitných predpisov prislúchajú.

3.9. URČENIE NEVYHNUTNEJ VYBAVENOSTI STAVIEB

V zóne Párovské háje sú navrhnuté prevažne bytové budovy. Ich nevyhnutné vybavenie určuje vyhláška č.532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických

požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, resp. aktuálne platná legislatíva.

Všetky ostatné stavby vrátane ciest, chodníkov a spevnených plôch musia byť navrhnuté a realizované v súlade s požiadavkami na bezbariérovosť v súlade s platnými predpismi a normami.

3.10. REGULATÍVY ZAČLENENIA STAVIEB DO OKOLITEJ ZÁSTAVBY, PAMIATKOVÝCH REZERVÁCIÍ, DO PAMIATKOVÝCH ZÓN A DO OSTATNEJ KRAJINY.

3.10.1. VŠEOBECNÉ PODMIENKY.

- 3.10.1.1. Územie dopravne napojiť kapacitne a bezkolízne na existujúcu sieť miestnych a obslužných ciest.
- 3.10.1.2. Vytvoriť priestorovú rezervu pre uličné koridory pre možné rozšírenie obytnej zóny v budúcnosti.
- 3.10.1.3. Rešpektovať pôvodný terén, úpravu terénu so zmenou odtokových pomerov je prípustné realizovať len výnimočne a v odôvodnených prípadoch a na základe príslušných povolení.
- 3.10.1.4. Novú obytnú stavebnú štruktúru a jej jednotlivé objekty a sprievodné priestorové elementy na území zóny rozvíjať identitne vo vzťahu k miestnym podmienkam, charakteru prostredia a jeho vývojovému potenciálu, pri zohľadnení špecifických stavebno-funkčných a priestorových predpokladov.

3.10.2. ÚZEMNÝ SYSTÉM EKOLOGICKEJ STABILITY, KONCEPCIA OCHRANY A TVORBY KRAJINY

- 3.10.2.1. Pri úprave nezastavaných častí parciel a nezastaviteľných území rešpektovať a v rámci projektovej dokumentácie uplatňovať požiadavky na ekostabilizáciu územia hlavne zmenou spôsobu využívania poľnohospodárskeho pôdneho fondu.
- 3.10.2.2. Akceptovať zásady ÚSES podľa ÚPN mesta:
 - biokoridor miestneho významu Veľký cerový háj – Párovský les a
 - biokoridor miestneho významu Párovský potok.
- 3.10.2.3. Pravidelne odstraňovať invázne druhy vo verejnom priestore, správnu starostlivosťou predĺžiť životnosť jednotlivých výsadiieb.
- 3.10.2.4. Pri návrhu nových zón na IBV ponechať územnú rezervu pre funkčnú uličnú zeleň bez kolízie s podzemnými alebo vzdušnými koridormi inžinierskych sietí.
- 3.10.2.5. V plochách sídelnej zelene navrhovať dostatočný podiel trávnatých plôch s drevinami. Výber drevín prispôbiť meniacim sa klimatickým pomerom a stanovištným podmienkam, podiel zelených nezastavaných plôch v území zachovať v minimálnom rozsahu 40%.
- 3.10.2.6. Pri návrhoch vegetačných úprav v zastavanom území prednostne využívať domáce druhy drevín a krovín, resp. druhy ktoré nemajú potenciál nekontrolovane sa šíriť, z dôvodu zamedzenia šírenia nepôvodných a invázných druhov rastlín a drevín.
- 3.10.2.7. Pri realizovaní stavebnej činnosti v zmysle návrhov platnej územnoplánovacej dokumentácie zóny je potrebné minimálnym spôsobom zasahovať do existujúcej nelesnej drevinovej vegetácie. V prípade nevyhnutných výrubov v súvislosti so stavebnou činnosťou je potrebné postupovať v súlade so zákonom o ochrane prírody a krajiny.
- 3.10.2.8. Protierózne úpravy svahovitých pozemkov prednostne zabezpečovať výsadbou drevín a krovín s využitím stabilizačnej schopnosti koreňovej sústavy drevín.

3.10.3. OCHRANA ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA

- 3.10.3.1. Zabezpečiť hygienickú ochranu obytného a pracovného prostredia pred hlukom a vibráciami dodržať prípustné hladiny hluku vo vonkajšom a vnútornom prostredí objektov od existujúcich zdrojov hluku.
 - 3.10.3.2. Zabezpečiť radónovú ochranu použitím technických opatrení v súlade s požiadavkami príslušnej legislatívy a predpisov – vzhľadom na radónové riziko vhodnosť a podmienky stavebného využitia jednotlivých parciel je potrebné posúdiť podľa zákona č.355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia v platnom znení a vyhl. č 98/2018 Z. z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o obmedzovaní ožiarenia pracovníkov a obyvateľov z prírodných zdrojov ionizujúceho žiarenia. V prípade preukázania stredného radónového rizika zabezpečiť radónovú ochranu stavieb použitím technických opatrení v súlade s požiadavkami príslušných predpisov.
 - 3.10.3.3. V rámci zástavby realizovať podmienky pre krátkodobé uskladnenie komunálneho odpadu a jeho organizovanú likvidáciu v súlade s požiadavkami mesta.
 - 3.10.3.4. Pri výstavbe zabezpečiť skryvku ornice v súlade s postupom podľa platnej legislatívy
- 3.10.4. PAMIATKOVÁ OCHRANA**
- 3.10.4.1. Každý stavebník je povinný pred realizáciou zemných prác každej stavby už v stupni stavebného zámeru (územného konania) vyžiadať si stanovisko príslušného orgánu ochrany pamiatkového fondu, v ktorom budú určené podmienky ochrany možných archeologických nálezov a prípadne požiadavka na nutnosť vykonať predstihový archeologický výskum.
 - 3.10.4.2. V prípade nevyhnutnosti vykonania archeologického výskumu s cieľom záchranu archeologických nálezov alebo nálezových situácií predpokladaných v zemi na území stavby rozhodne o archeologickom výskume a podmienkach jeho vykonania príslušný pamiatkový úrad.
 - 3.10.4.3. V prípade zistenia archeologického nálezu je nálezca povinný oznámiť nález príslušnému orgánu ochrany pamiatkovej starostlivosti v súlade so zákonom o ochrane pamiatkového fondu. Nálezca je povinný vykonať všetky nevyhnutné opatrenia na záchranu nálezu, najmä zabezpečiť ho proti poškodeniu, znehodnoteniu, zničeniu odcudzeniu.
- 3.11. URČENIE STAVIEB, NA KTORÉ SA NEVYŽADUJE ROZHODNUTIE O UMIESTNENÍ STAVBY**
- 3.11.1. V územnom pláne zóny sú určené podmienky pre priestorové usporiadanie a pre funkčné využívanie v jednotlivých PFčastiach a PFBlokoch pre umiestňovanie stavieb na pozemkoch, vymedzenie plôch na umiestnenie zelenej infraštruktúry vo verejnom záujme a plôch a trás na umiestnenie stavieb vo verejnom záujme.
 - 3.11.2. V súlade so zákonom č. 25/2025 Z.z. (stavebný zákon) sa územné rozhodnutie (rozhodnutie o využití územia) nahrádza rozhodnutím a stavebnom zámere.
 - 3.11.3. Územný plán zóny nenahrádza rozhodnutie o stavebnom zámere.
- 3.12. POŽIADAVKY NA DELENIE A SCEĽOVANIE POZEMKOV**
- 3.12.1. V zmysle navrhnutého urbanistického riešenia a návrhu PFčastí a PFBlokov realizovať novú parceláciu v riešenom území.
 - 3.12.2. Spôsob a prípustnosť vytvorenia PFBlokov (pozemkov) je definovaný vo výkrese č.04 Výkres priestorovej a funkčnej regulácie. Nová parcelácia je vyjadrená parcelnou čiarou pevnou, ktorú nie je možné meniť (plná čiara) a parcelnou čiarou dynamickou (prerušovaná čiara). Dynamickú parcelnú čiaru je možné posunúť,

nesmú však vzniknúť pozemky užšie ako 15m pre samostatne stojace rodinné domy, pri dvojdomoch užšie ako 10m.

3.13. POZEMKY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

Za stavby vo verejnom záujme sa považujú stavby a objekty pozemných a inžinierskych stavieb určené na verejnoprospešné služby a pre verejné technické a dopravné vybavenie územia podporujúce rozvoj, tvorbu a ochranu životného prostredia a ekologickú rovnováhu.

Stavby so verejnom záujme – verejnoprospešné stavby sú stavby slúžiace verejnosti pre verejné odvádzanie a zneškodňovanie odpadov, pre verejné zásobovanie vodou a energiami, verejné informačné systémy, verejnú dopravu, verejné sociálne zariadenia, stavby civilnej ochrany obyvateľstva, stavby s pamiatkovou ochranou, verejné cesty pešie komunikácie a verejná zeleň, vrátane k nim prislúchajúcich zariadení tak, ako sú uvedené v návrhu verejného technického vybavenia.

3.14. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Verejnoprospešné stavby v ÚPN zóny Párovské háje:

- VPS 01 Miestna zberná a významná cesta dvojpruhová s umiestnením hlavných dopravných prvkov samostatne
- VPS 02 Obslužná cesta dvojpruhová k jednotlivým stavebným pozemkom
- VPS 03 Pešia zóna, priestranstvo s preferenciou voľného pohybu a pohybu osôb
- VPS 04 Urbánna ekostabilizačná vegetácia s rekreačným využívaním
- VPS 05 VN vedenie a trafostanice
- VPS 06 Splašková kanalizácia gravitačná aj tlaková vrátane čerpacích staníc
- VPS 07 Dažďová kanalizácia
- VPS 08 Verejný vodovod
- VPS 09 Urbánna environmentálna vegetácia s prevažujúcou environmentálnou funkciou
- VPS 10 Plochy a zariadenia na ochranu pred prívalovou dažďovou vodou

3.15. SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Návrh záväznej časti určuje záväznú časť územnoplánovacej dokumentácie ÚPN Zóny Párovské háje, ktorá bude vyhlásená všeobecným záväzným nariadením mesta. Neoddeliteľnou súčasťou je výkres č. 04 Výkres priestorovej a funkčnej regulácie.

4. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

Použité pojmy ktoré nie sú vysvetlené v tomto dokumente zodpovedajú vysvetleniu pojmov podľa Územného plánu mesta Nitra v znení neskorších zmien a doplnkov č. 1 až č.7 a v zmysle platnej legislatívy zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v platnom znení a vyhlášky č. 392/2023 Z. z. o obsahu a spôsobe spracovania územnoplánovacej dokumentácie a o územnoplánovacích podkladoch a všeobecných požiadavkách na priestorové usporiadanie územia a funkčného využívania územia v platnom znení.

Zoznam príloh / regulačné listy (ďalej ako „RL“):

Príloha č. 1. - RL 01 PHH - Hydinárska ulica

Príloha č. 2.1. - RL 02 PHC/1 - Centrum

Príloha č. 2.2. - RL 02 PHC/2 - Centrum

Príloha č. 2.3. - RL 02 PHC/3 - Centrum

Príloha č. 2.4. - RL 02 PHC/4 - Centrum

Príloha č. 2.5. - RL 02 PHC/5 - Centrum

Príloha č. 3.1. - RL 03 PHZ/1 - Západ

Príloha č. 3.2. - RL 03 PHZ/2 - Západ

Príloha č. 3.3. - RL 03 PHZ/3 - Západ

Príloha č. 4.1. - RL 04 PHV/1 - Východ

Príloha č. 4.2. - RL 04 PHV/2 - Východ

Príloha č. 4.3. - RL 04 PHV/3 - Východ

Príloha č. 4.4. - RL 04 PHV/4 - Východ