

Územný plán zóny Janíkovce I., Nitra

Zadanie - Návrh



Obstarávateľ:

Mesto Nitra
v zastúpení p. primátor Marek Hattas

Osoba odborne spôsobilá na obstarávanie ÚPD:

Ing. arch. Eva Ligačová, odborný referent útvaru hlavného architekta, číslo preukazu odbornej spôsobilosti: 434, vydaného Ministerstvom dopravy a výstavby SR, dňa 19. 10. 2021.

Spracovateľ:

K2 ateliér, s.r.o. Dlhá 16, 949 01 Nitra

Zodpovedný projektant:

Ing.arch. Rastislav Kočajda, autorizovaný architekt SKA(reg.č. spracovateľa :1260AA)

Vypracoval:

Ing.arch. Rastislav Kočajda,
Ing.arch. Miroslava Kočajdová,
Ing. Lucia Ďuračková

Január 2023

Obsah

1.	DÔVODY OBSTARANIA ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY (ÚPN-Z)	3
2.	UČENIE VSTUPNÝCH CIEĽOV ROZVOJA ÚZEMIA, CELKOVÉHO ROZVOJA RIEŠENÉHO ÚZEMIA	3
3.	VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA	4
4.	POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE Z ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA NITRA NA RIEŠENÉ ÚZEMIE VRÁTANE ZÁVÄZNEJ ČASTI.....	6
5.	POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE ZO ŠIRŠÍCH VZŤAHOV RIEŠENÉHO ÚZEMIA ZÓNY K MESTU NITRA Z HĽADISKA RIEŠENIA DOPRAVY, OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI A TECHNICKÉHO VYBAVENIA.....	9
5.1.	Širšie vzťahy	9
5.2.	Doprava.....	9
5.2.1.	Pozemná doprava.....	9
5.2.2.	Letecká doprava	10
5.3.	Občianska vybavenosť	10
5.4.	Technické vybavenie	10
5.4.1.	Zásobovanie pitnou vodou	10
5.4.2.	Odkanalizovanie	10
5.4.3.	Zásobovanie plynom	10
5.4.4.	Zásobovanie el. energiou	11
6.	POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE ZO ZÁKLADNÝCH DEMOGRAFICKÝCH, SOCIÁLNYCH A EKONOMICKÝCH ÚDAJOV A PROGNÓZ.....	11
7.	POŽIADAVKY NA TVORBU URBANISTICKEJ KOMPOZÍCIE.....	11
8.	POŽIADAVKY NA OBNOVU, PRESTAVBU A ASANÁCIE	12
9.	POŽADOVANÉ REGULAČNÉ PRVKY PLOŠNÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A MIERY VYUŽÍVANIA POZEMKOV	12
10.	POŽIADAVKY NA OCHRANU A STAROSTLIVOSŤ O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE, NA OCHRANU A TVORBU PRÍRODY A KRAJINY V URBANIZOVANOM PROSTREDÍ, POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE A ROZVOJ PRÍRODNÉHO A UMELEHO PROSTREDIA	13
10.1.	Požiadavky z hľadiska ochrany životného prostredia	13
10.2.	Požiadavky z hľadiska ochrany prírody a krajiny, územného systému ekologickej stability.....	13
10.3.	Požiadavky na zachovanie a rozvoj prírodného a umelého prostredia	14
10.4.	Chránené časti krajiny	14
11.	POŽIADAVKY Z HĽADISKA OCHRANY POĽNOHOSPODÁRSKEHO PÔDNEHO FONDU A LESNÉHO PÔDNEHO FONDU, PRÍRODNÝCH ZDROJOV, KULTÚRNYCH PAMIAŤOK, PAMIATKOVO CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ A ICH OCHRANNÝCH PÁSIEM, ÚZEMÍ POSTIHOVANÝCH POVODŇAMI V ZÁJME CIVILNEJ OCHRANY A V ZÁJME OBRANY ŠTÁTU	14
11.1.	Požiadavky z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov.....	14
11.2.	Požiadavky z hľadiska ochrany prírodných zdrojov	16
11.3.	Požiadavky z hľadiska ochrany kultúrnych pamiatok, pamiatkovo chránených území.....	16
11.4.	Požiadavky z hľadiska požiarnej ochrany	17
11.5.	Požiadavky z hľadiska ochrany pred povodňami.....	17
11.6.	Požiadavky z hľadiska záujmov civilnej ochrany.....	18
11.7.	Požiadavky z hľadiska záujmov obrany štátu	18
12.	POŽIADAVKY Z HĽADISKA OCHRANY LOŽÍSK NERASTNÝCH SUROVÍN, TRÁS NADRADENÝCH SYSTÉMOV DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA.....	18
12.1.	Požiadavky z hľadiska ochrany ložísk nerastných surovín	18
12.2.	Požiadavky z hľadiska ochrany trás nadradených systémov dopravného vybavenia územia	18
12.3.	Požiadavky z hľadiska ochrany trás nadradených systémov technického vybavenia územia	19
13.	ZHODNOTENIE LIMITOV VYUŽITIA POZEMKOV A STAVIEB	22
14.	POŽIADAVKY NA STAVBY UŽÍVANÉ OSOBNAMI S OBMEDZENOU SCHOPNOSŤOU POHYBU A ORIENTÁCIE	23
15.	POŽIADAVKY NA VYMEDZENIE POZEMKOV NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY	23
16.	POŽIADAVKY NA VARIANTY A ALTERNATÍVY ROZVOJOVÉHO ÚZEMIA	23
17.	POŽIADAVKY NA ROZSAH A SPÔSOB SPRACOVANIA DOKUMENTÁCIE	24

SPRACOVATEĽ:

HLAVNÝ RIEŠITEĽ:

K2 ateliér, s.r.o.

Ing. arch. Rastislav Kočajda

Ing. arch. Miroslava Kočajdová

SPOLUPRÁCA NA RIEŠENÍ:

Krajinná štruktúra a ŽP: Ing. Lucia Ďuračková

Verejné dopravné vybavenie: Ing. Miloš Gontko

Vodné hospodárstvo: Ing. Bohuš Malík

Zásobovanie plynom: Ing. Vojtech Suchý

Silnoprúd, slaboprúd: Ing. Stanislav Gajdoš

POUŽITÉ SKRATKY:

BPEJ	Bonitovaná pôdno-ekologická jednotka
CO	Civilná ochrana
ČOV	Čistiareň odpadových vôd
IBV	Individuálna bytová výstavba
Ipp	Index podlažných plôch
K.Ú	Katastrálne územie
Kz	Koeficient zastavanosti
MČ	mestská časť
MOK	miestna obslužná komunikácia
MZ	mestské zastupiteľstvo
NP	nadzemné podlažie
OV	Občianska vybavenosť
PaR	Prieskumy a rozbor
PFCelok	priestorovo-funkčný celok
RD	Rodinný dom
RÚ	riešené územie
SR	Slovenská republika
STN	Slovenská technická norma
SZ	zákon č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon)
ŠV	širšie vzťahy
TI	Technická infraštruktúra
ÚPD	Územnoplánovacia dokumentácia
ÚPN-Z	Územný plán zóny
ÚPP	Územnoplánovacie podklady
UTJ	územnotechnická jednotka
VPS	Verejnoprospešné stavby
ZaDč.	Zmeny a doplnky číslo
ŽP	Životné prostredie

Základné údaje

Identifikačné údaje

Obstarávateľ: mesto Nitra,
v zastúpení p. primátor Marek Hattas

Spracovateľ: K2 ateliér, s.r.o.
Dlhá 16, 949 01 Nitra

Zodpovedný projektant Ing.arch. Rastislav Kočajda, autorizovaný architekt SKA
(reg.č. spracovateľa :1260AA)

Vypracoval Ing.arch. Rastislav Kočajda,
Ing.arch. Miroslava Kočajdová,
Ing. Lucia Ďuračková

Osoba odborne spôsobilá pre obstarávanie územnoplánovacích podkladov (ÚPP) a územnoplánovacej dokumentácie (ÚPD): Ing. arch. Eva Ligačová, odborný referent útvaru hlavného architekta, číslo preukazu odbornej spôsobilosti: 434, vydaného Ministerstvom dopravy a výstavby SR, dňa 19. 10. 2021.

1. Dôvody obstarania územného plánu zóny (ÚPN-Z)

Dôvodom pre obstaranie ÚPN-Z je povinnosť vyplývajúca z územného plánu mesta Nitra. V záväzných regulatívoch funkčného a priestorového usporiadania územia boli v mestskom zatupiteľstve (MZ) v Nitre schválené (r.2018) aj nasledovné zásady viažuce sa na problematiku územia priestorovo-funkčného celku (PFCelok) Veľké Janíkovce:

1.12 Vytvárať podmienky a podporovať rozvoj bytovej výstavby a čiastočne realizovať výstavbu:

b) vo forme rodinných domov v rámci PFCelkov Kynek, Šúdol, novonavrhované plochy pre bytovú výstavbu v PFCelku Dolné Krškany , Horné Krškany, Nová Chrenová, Čermáň, Dražovce, Veľké Janíkovce, Zobor, Párovské háje, časť PFCelku Lukov,

1.13 Pre podrobnejšie priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia obstaráť a schváliť územný plán zóny:

1.13.5 Pre PFCelky Horné a Dolné Krškany, Párovské háje, Janíkovce.

2. Učenie vstupných cieľov rozvoja územia, celkového rozvoja riešeného územia

Hlavným cieľom je zabezpečenie regulácie územného rozvoja ako aj skvalitňovanie priestorovej a funkčnej štruktúry zastavaného územia mestskej časti (MČ) Janíkovce.

Na základe zhodnotenia územno-technických, ekologických, hospodárskych, majetkovo - právnych a sociálnych predpokladov a vyhodnotenia limitov a potenciálov územia je potrebné:

- navrhnuť začlenenie riešeného územia do širších územných, priestorových, dopravno- prevádzkových a technicko-infraštruktúrnych väzieb,
- analyzovať nové známe rozvojové zámery a ich dopad na riešené územie, jeho funkčné využitie a priestorovú organizáciu,
- navrhnuť koncepciu rozvoja územia a zvýšiť kvalitu funkčného využitia a priestorového usporiadania územia a stanoviť zásady a regulatívy hmotovo – priestorového usporiadania stavieb a umiestňovania stavieb na pozemkoch,
- navrhnuť koncepciu dopravného a technického vybavenia územia a stanoviť požiadavky budúceho dopravného vybavenia a technickej infraštruktúry.

3. Vymedzenie riešeného územia

Riešené územie (RÚ) sa nachádza v okrese Nitra, v meste Nitra, v MČ Janíkovce v katastrálnom území (k.ú.) Veľké Janíkovce (č. UTJ868035). Hranice sú vymedzené na základe špecifikácie obstarávateľa a upresnené boli v etape prieskumov a rozborov (PaR) v podrobnosti parciel podľa katastrálnej mapy.

Riešené územie je o ploche 25,0983ha a je vymedzené časťou MČ Janíkovce na nasledovných plochách parcelných čísel:

Typ parcely	Parcelné číslo	plocha parcely
C-KN	297	297
C-KN	325	25
C-KN	1052/1	209
C-KN	1052/116	700
C-KN	1052/117	925
C-KN	1052/118	925
C-KN	1052/119	65
C-KN	1052/38	2475
C-KN	1052/47	525
C-KN	1052/48	1197
C-KN	1052/50	1545
C-KN	1052/54	14383
C-KN	1052/80	9236
C-KN	1060/102	161
C-KN	1060/103	147
C-KN	1060/104	150
C-KN	1060/105	341
C-KN	1060/109	131
C-KN	1060/11	704
C-KN	1060/111	159
C-KN	1060/12	2458
C-KN	1060/13	7052
C-KN	1060/16	1061
C-KN	1060/17	1287
C-KN	1060/29	1909
C-KN	1060/31	2600
C-KN	1060/32	857
C-KN	1060/33	2638
C-KN	1060/36	256
C-KN	1060/45	592
C-KN	1060/46	468
C-KN	1060/48	288
C-KN	1060/49	338
C-KN	1060/50	411
C-KN	1060/51	234

Typ parcely	Parcelné číslo	plocha parcely
C-KN	1060/52	272
C-KN	1060/53	158
C-KN	1060/54	226
C-KN	1060/55	84
C-KN	1060/56	314
C-KN	1060/58	7051
C-KN	1060/61	124
C-KN	1060/62	204
C-KN	1060/63	262
C-KN	1060/64	543
C-KN	1060/65	674
C-KN	1060/66	474
C-KN	1060/68	427
C-KN	1060/69	26
C-KN	1060/70	154
C-KN	1060/72	147
C-KN	1060/73	152
C-KN	1060/74	528
C-KN	1060/75	1000
C-KN	1060/76	192
C-KN	1060/77	115
C-KN	1060/78	526
C-KN	1060/79	587
C-KN	1060/80	439
C-KN	1060/80	600
C-KN	1060/81	493
C-KN	1060/83	1008
C-KN	1060/84	192
C-KN	1060/85	434
C-KN	1060/88	150
C-KN	1060/89	104
C-KN	1060/90	688
C-KN	1060/91	132
C-KN	1060/92	107
C-KN	1060/93	674

Typ parcely	Parcelné číslo	plocha parcely
C-KN	1060/94	146
C-KN	1060/96	169
C-KN	1060/97	350
C-KN	1060/98	540
C-KN	1060/99	540
C-KN	1061/102	475
C-KN	1061/121	1624
C-KN	1061/127	2994
C-KN	1061/134	391
C-KN	1061/207	40
C-KN	1061/36	154
C-KN	1062/1	1287
C-KN	1064/102	397
C-KN	1064/121	528
C-KN	1064/122	2509
C-KN	1064/123	524
C-KN	1064/124	703
C-KN	1064/125	519
C-KN	1064/126	712
C-KN	1064/30	1740
C-KN	1064/313	846
C-KN	1064/322	355
C-KN	1064/343	106
C-KN	1064/355	1127
C-KN	1064/356	847
C-KN	1064/357	511
C-KN	1064/358	503
C-KN	1064/359	462
C-KN	1064/360	495
C-KN	1064/361	534
C-KN	1064/362	466
C-KN	1064/363	589
C-KN	1064/364	557
C-KN	1064/364	192
C-KN	1064/365	610

Územný plán zóny Janíkovce I., Nitra - Zadanie

K2 ateliér, s.r.o. Dlhá 16, 949 01 Nitra

Typ parcely	Parcelné číslo	plocha parcely
C-KN	1064/366	697
C-KN	1064/367	191
C-KN	1064/464	49
C-KN	1064/466	81
C-KN	1064/493	9
C-KN	1064/525	178
C-KN	1064/576	30
C-KN	1064/577	72
C-KN	1064/578	97
C-KN	1064/579	523
C-KN	1064/580	522
C-KN	1064/581	379
C-KN	1064/582	385
C-KN	1064/583	524
C-KN	1064/584	521
C-KN	1064/585	524
C-KN	1064/586	534
C-KN	1064/587	545
C-KN	1064/588	545
C-KN	1064/589	586
C-KN	1064/590	615
C-KN	1064/591	638
C-KN	1064/592	660
C-KN	1064/593	682
C-KN	1064/594	704
C-KN	1064/595	653
C-KN	1064/626	27
C-KN	1064/627	47
C-KN	1064/628	15
C-KN	1064/629	43
C-KN	1064/633	111
C-KN	1064/644	166
C-KN	1064/653	21
C-KN	1064/654	269
C-KN	1064/655	162
C-KN	1064/657	150
C-KN	1064/658	1365
C-KN	1064/659	630
C-KN	1064/660	693
C-KN	1064/661	700
C-KN	1064/662	695
C-KN	1064/663	700

Typ parcely	Parcelné číslo	plocha parcely
C-KN	1064/664	720
C-KN	1064/665	720
C-KN	1064/666	718
C-KN	1064/667	715
C-KN	1064/668	785
C-KN	1064/669	645
C-KN	1064/670	3042
C-KN	1064/671	628
C-KN	1064/672	850
C-KN	1064/673	725
C-KN	1064/674	725
C-KN	1064/675	725
C-KN	1064/676	725
C-KN	1064/677	747
C-KN	1064/678	750
C-KN	1064/679	770
C-KN	1064/680	772
C-KN	1064/681	1877
C-KN	1064/75	759
C-KN	1064/760	21
C-KN	1064/761	192
C-KN	1064/779	43
C-KN	1064/780	190
C-KN	1064/791	21
C-KN	1064/792	162
C-KN	1064/793	10
C-KN	1064/794	195
C-KN	1064/795	18
C-KN	1064/802	1220
C-KN	1064/803	937
C-KN	1064/804	929
C-KN	1064/805	941
C-KN	1064/806	950
C-KN	1064/807	923
C-KN	1064/808	887
C-KN	1064/809	871
C-KN	1064/810	882
C-KN	1064/811	891
C-KN	1064/812	902
C-KN	1064/813	1244
C-KN	1064/94	1416
C-KN	1064/98	1787

Typ parcely	Parcelné číslo	plocha parcely
C-KN	1065/35	2444
C-KN	1067/2	973
C-KN	1067/3	174
C-KN	1067/4	35
C-KN	1067/5	14
C-KN	335/1	1187
C-KN	335/6	41
C-KN	350/5	1347
C-KN	350/6	711
C-KN	360/3	940
C-KN	526/28	823
C-KN	526/29	355
C-KN	526/30	349
C-KN	526/31	325
C-KN	526/32	329
C-KN	526/33	350
C-KN	526/34	363
C-KN	526/35	910
C-KN	526/38	16
C-KN	526/39	8
C-KN	526/43	40
C-KN	526/44	29
C-KN	526/45	37
C-KN	526/45	39
C-KN	526/46	38
C-KN	526/47	38
C-KN	526/48	129
C-KN	526/49	122
C-KN	526/5	1504
C-KN	526/50	120
C-KN	526/51	51
C-KN	526/52	49
C-KN	526/53	119
C-KN	526/54	119
C-KN	526/55	120
C-KN	526/56	131
C-KN	526/57	207
C-KN	534/16	448
E-KN	325	464
E-KN	536	22
E-KN	537	2249
E-KN	649	989

Typ parcely	Parcelné číslo	plocha parcely
E-KN	741	1662
E-KN	1048	11013
E-KN	1067	1258
E-KN	1053/1	3219
E-KN	1053/2	4622
E-KN	1053/3	5425
E-KN	1053/4	5184
E-KN	1055/4	1309
E-KN	1055/5	3744
E-KN	1055/6	1274
E-KN	1055/7	2827
E-KN	1057/1	1334
E-KN	1058/1	1398
E-KN	1060/1	383
E-KN	1060/11	1100
E-KN	1060/111	206

Typ parcely	Parcelné číslo	plocha parcely
E-KN	1060/12	920
E-KN	1060/121	136
E-KN	1060/29	689
E-KN	1060/291	101
E-KN	1060/30	673
E-KN	1060/301	612
E-KN	1060/31	881
E-KN	1060/311	146
E-KN	1060/321	2710
E-KN	1060/33	170
E-KN	1060/34	641
E-KN	1060/341	2195
E-KN	1060/36	3242
E-KN	1060/361	6648
E-KN	1060/37	768
E-KN	1060/371	225

Typ parcely	Parcelné číslo	plocha parcely
E-KN	1061/31	209
E-KN	1061/32	30
E-KN	1061/43	205
E-KN	1062/2	345
E-KN	1062/3	205
E-KN	1064/71	1885
E-KN	1068/1	55
E-KN	1068/2	6552
E-KN	350/2	21
E-KN	350/3	7
E-KN	361/1	939
E-KN	532/31	2150
E-KN	532/32	2290
E-KN	532/321	297
spolu		25 0983

4. Požiadavky vyplývajúce z územného plánu mesta Nitra na riešené územie vrátane záväznej časti

Z územného plánu mesta Nitry v znení neskorších zmien a doplnkov (ZaD) č.1 až č.6 schválený MZ v Nitre, dňa 13. 09. 2018 22.05.2003 uznesením č. 265/2018-MZ vyplývajú nasledovné regulatívy:

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 koncepčných 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) urbanistické celky miestneho charakteru (PFCelok Dolné Krškany, PFCelok Horné Krškany, PFCelok Mikov dvor, PFCelok Mlynárce, PFCelok Nová Chrenová, PFCelok Novosady, PFCelok Veľké Janíkovce, PFCelok Čermáň, PFCelok Diely, PFCelok Kynek, PFCelok Párovské Háje, PFCelok Šúdol, PFCelok Dražovce, PFCelok Lúky, PFCelok Zobor).

1.7 Formovať a podporovať rozvoj urbanistických centier usporiadaných do hierarchickej štruktúry:

- c) miestne centrá sa nachádzajú v rámci urbanistického celku miestneho charakteru PFCelku Čermáň, Diely, Dolné Krškany, Horné Krškany, Dražovce, Lúky, Kynek, Mlynárce, Mikov dvor, Novosady, Nová Chrenová, Párovské háje, Šúdol, Veľké Janíkovce, Zobor.

1.8 Formovať a podporovať rozvoj urbanistických osí usporiadaných do hierarchickej štruktúry:

- c) miestne urbanistické osi (Čechynská, Čermánska, Dielská, Dražovská, Janíkovská, Kynecká, Krškanská, Lúčna, Lužianska, Novosadská, Párovsko-hájska, Zoborská),
- d) výškové stavby – stavebné dominanty umiestňovať iba v územne vymedzených polohách. Reálny zámer výškovej stavby musí overiť polohu stavby a jej navrhovanú podlažnosť vzhľadom

na výškové obmedzenia prevádzky letiska, chránené priehľadové osi a v súlade s Nariadením vlády č.353/2006 Z.z. sa požaduje posúdiť a preukázať vplyv navrhovanej výškovej stavby na okolitú zástavbu a stavebné pozemky z hľadiska zabezpečenia insolácie a denného svetla pre byty a priestory určené pre trvalé pracovné miesta a dopravné pritaženie komunikácií a križovatiek. Výpočtom je nutné preukázať dodržanie príslušných legislatívnych nariadení, hygienických predpisov a príslušných noriem.

- 1.10 Usmerňovať rozvoj priestorového usporiadania zástavby:
 - c) voľnej uličnej nízkopodlažnej v rámci PFCelkov Čermáň, Dražovce, Kynek, Nová Chrenová, Párovské háje, Šúdol, Veľké Janíkovce, Zobor.
- 1.12 Vytvárať podmienky a podporovať rozvoj bytovej výstavby a čiastočne realizovať výstavbu:
 - b) vo forme rodinných domov v rámci PFCelkov Kynek, Šúdol, novonavrhované plochy pre bytovú výstavbu v PFCelku Dolné Krškany, Horné Krškany, Nová Chrenová, Čermáň, Dražovce, Veľké Janíkovce, Zobor, Párovské háje, časť PFCelku Lukov,
- 1.13 Pre podrobnejšie priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia obstaráť a schváliť územný plán zóny:
 - 1.13.5 Pre PFCelky Horné a Dolné Krškany, Párovské háje, Janíkovce.

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 (PFCelky Bitá, Cabajský potok, Dobrotka, Dvorčany, Kynecká dolina, Lukov, Nad Cabajom, Nad Čechyncami, Nad Čermáňom, Nad Dražovcami, Nad Janíkovcami, Nad Lúkami, Párovské háje).
 - 2.1.2 Rešpektovať a podporovať biocentrá:
 - c) miestneho významu (Dražovský kopec, Hradný vrch, Janíkovský bok, Katruša, Kynecký les, Les pri Hrnčiarovskom kanále, Lúky pri hydrocentrále, Mestský park, Nad Janíkovcami, Párovský les, Pod Dolnými vinohradmi, Rieka pri Mlynárčiach, Šibeničný vrch, Veľký Bahorec, Vodné zdroje pod Lupkou).
 - 2.1.3 Rešpektovať a podporovať biokoridory:
 - c) miestneho významu (Bučková-Nadrov, Cabajský potok, Dobrotka, Hrnčiarovský kanál, Janíkovský kanál, Jelšina, Kajsiansky kanál, Klokočová, Kynecký potok, Nadrov-Dvorčianský les, Selenecký kanál, Stará Nitra, Šúdol, Veľký cerový háj - Párovský les).

3. V oblasti rozvoja občianskej vybavenosti územia:

- 3.4 Vytvárať územné podmienky pre rozvoj kultúrnych zariadení:
 - b) základného charakteru v rámci jednotlivých urbanistických center
- 3.5 Vytvárať územné podmienky a podporovať rozvoj športovo-rekreačných zariadení:
 - b) základného charakteru v rámci jednotlivých urbanistických centier.

4. V oblasti rozvoja výrobného územia:

- 4.4 Podporovať rozvoj a výstavbu zariadení poľnohospodárskej výroby v rámci produkčných oblastí Párovské háje, Veľké Janíkovce, Kynecká dolina, najmä však v rámci jestvujúcich areálov poľnohospodárskych fariem, prípadne ich aditívnym rozširovaním.

5. V oblasti rozvoja technickej infraštruktúry:

5.3 Odkanalizovanie územia mesta:

- a) zabezpečiť realizáciu dostavby a rekonštrukciu mestskej ČOV,
- b) podporovať a riešiť odkanalizovanie území mesta (PFCelok Kynek, Šúdol, Párovské háje, Dražovce, Šindolka a Lúky, Horné Krškany, Dolné Krškany a Veľké Janíkovce) s rezervovaním plôch pre zariadenia technickej infraštruktúry.

5.4 Zásobovania mesta elektrickou energiou:

- 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.

5.5 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.

5.10 Rešpektovať ochranné pásma zariadení a vedení verejných inžinierskych sietí.

- 5.14 a) v lokalitách určených územným plánom na výstavbu, ktoré boli pôvodne využívané ako poľnohospodárska pôda, stavebník je povinný pred prípravou investičného zámeru preskúmať možnosť existencie hydromelioračných stavieb a zariadení na pozemku budúcej stavby
- b) žiadateľ predloží stanovisko správcu o existencii hydromelioračných stavieb a zariadení ako povinnú súčasť návrhu na zmeny a doplnky územno-plánovacej dokumentácie na parcelách využívaných ako poľnohospodárska pôda.

7. V oblasti rozvoja dopravnej infraštruktúry

7.36 Podporovať dobudovanie vybavenosti letiska Veľké Janíkovce a vytvoriť podmienky na súvisiace dobudovanie technickej infraštruktúry.

7.36.1 Rešpektovať ochranné pásma letiska Nitra Janíkovce a ochranné pásma leteckých pozemných zariadení. Nadmorské výšky určené ochrannými pásmami sú nadradeným regulatívom podlažnosti.

7.36.2 Rešpektovať výškové obmedzenie stavieb v mestskej časti Janíkovce stanovené príslušným orgánom štátnej správy 10 m nad terénom časti lokalít označených 37, 37a, 38a, 38b v grafickej časti ÚPNO mesta Nitra – výkres vyhodnotenia záberov PPF, kde už terén presahuje výšky stanovené ochranným pásmom vodorovnej prekážkovej roviny letiska.

7.68 Pri novej výstavbe rezervovať koridor pre nové miestne a účelové komunikácie funkčnej triedy C3 v kategórii MO 7/40 v priestorovom usporiadaní s obojstranným chodníkom v šírke minimálne 2m a zeleným pásom v šírke minimálne 1,5m – celý profil ulice v šírke minimálne 11,0m. V takomto profile je obmedzené parkovanie v priestore ulice v jej celej dĺžke – v prípade požiadavky na súvislé parkovanie je nutné riešiť samostatný parkovací pruh v šírke minimálne 2,25m. Vo väzbe na koncepciu cyklotrás je potrebné v určených polohách v profile ulice vymedziť samostatný cyklistický pruh v šírke minimálne 2,5m

8. V oblasti podmienok na umiestňovanie reklamných stavieb:

8.2 Regulatívy pre umiestnenie reklamných stavieb vo vymedzených územiach

8.2.9 V zastavanom území mesta a v území určenom na zastavanie sa môžu umiestňovať reklamné stavby len ako stavby dočasné za dodržania regulatívov stanovených územným plánom do doby dostavby územia na navrhovanú funkciu územným plánom.

9. V oblasti ochrany pred povodňami

9.2 Protipovodňovú ochranu určenú príslušnými subjektami musí investor zabezpečiť na vlastné náklady vrátane príslušnej projektovej dokumentácie.

II. Verejnoprospešné stavby spojené s realizáciou uvedených záväzných regulatívov

1. V oblasti cestnej dopravy:

1.46 Výstavba cyklistických chodníkov, lávok a súvisiacich zariadení.

1.57 Rozšírenie komunikácie na Golianovskej ulici.

Na základe grafickej časti – Komplexný výkres je RÚ definované nasledovne:

- Bývanie – zástavbou pre bývanie treba rozumieť skupinu stavieb, prípadne stavbu slúžiacu pre bývanie alebo pre bývanie ako prevažujúcu funkciu – viac ako 60% podlažnej plochy slúži pre bývanie
- V rámci uvedeného funkčného usporiadania zástavby je nutné umiestniť aj základné verejné dopravné a technické vybavenie územia
- Voľná uličná zástavba do 2NP (zástavba sa môže organizovať v ľubovoľnom mieste svojej parcely, $kz \leq 0,6$, $lpp \leq \text{podlažnosť} \times 0,6$)
- podlažnosť stavebného objektu je definovaná ako suma všetkých nadzemných podlaží mimo strešnej konštrukcie alebo ustúpeného podlažia (podkrovné priestory alebo ustúpené podlažie sa nepovažujú za nadzemné podlažie)
- podlažnosť do 2NP znamená rozpätie podlažnosti 1 až 2NP

5. Požiadavky vyplývajúce zo širších vzťahov riešeného územia zóny k mestu Nitra z hľadiska riešenia dopravy, občianskej vybavenosti a technického vybavenia

5.1. Širšie vzťahy

Z hľadiska širších vzťahov je potrebné:

- Rešpektovať väzby na jestvujúce a navrhované dopravné a technické vybavenie územia širších vzťahov – napojenie jednotlivých PFcelkov na sieť MOK vrátane TI
- Konceptne riešiť problematiku územia v rámci širších vzťahov – napojenie celej MČ Janíkovce na dopravnú sieť a TI mesta Nitra
- Vyjadriť kompozičné, prevádzkové a funkčné vzťahy riešeného územia – všetkých rozvojových možností – obytnej, OV, rekreačnej, pracovnej,.....
- Rezervovať územie pre preložku cesty I/51 Nitra–Levice v novej trase Mikov dvor – Veľké Janíkovce – Veľký Lapáš.
- Navrhnuť funkčnú dopravnú sieť aj mimo riešeného územia
- Potreba riešenia problémových dopravných uzlov mimo riešeného územia

5.2. Doprava

Jediným druhom dopravy v RU je cestná doprava, ktorá v plnej miere zabezpečuje dopravu v MČ Veľké Janíkovce. Cez k.ú. Janíkovce prechádza cesta III/1641 v kategórii B1, ktorá spája mesto Nitra s MČ Veľké Janíkovce ako aj s okolitými obcami. Na cestu III. triedy sa napája obslužná komunikácia (Hlavná ulica) v kategórii C1 MO 8-12/40, ktorá tvorí hlavnú obslužnú tepnu v zastavanom území MČ Janíkovce.

5.2.1. Pozemná doprava

Z hľadiska dopravy je potrebné:

- Rezervovať koridor pre rozšírenie komunikácie Golianovskej ulice
- Pri novej výstavbe rezervovať koridor pre nové miestne a účelové komunikácie funkčnej triedy C3 v kategórii MO 7/40 v priestorovom usporiadaní s obojstranným chodníkom v šírke minimálne 2m a zeleným pásom v šírke minimálne 1,5m – celý profil ulice v šírke minimálne 11,0m.
- Vo väzbe na koncepciu cyklotrás je potrebné v určených polohách v profile ulice vymedziť samostatný cyklistický pruh v šírke minimálne 2,5m.
- Dobudovanie siete miestnych komunikácií
- Dobudovanie siete chodníkov

- Riešiť organizáciu dopravy zjednosmernením úzkych ulíc – existujúcich, bez možnosti rozšírenia na požadované parametre
- Rekonštrukcia povrchov vozoviek miestnych a účelových komunikácií
- Riešiť problémové kolízne dopravné uzly - určiť druh križovania
- Riešiť problémové kolízne body a línie - súbeh resp. chýbajúcu dopravnú komunikáciu v súbehu s cyklotrasou
- Prehodnotiť dopravné riešenie v širšom kontexte dopravnej obslužnosti

5.2.2. Letecká doprava

- postupovať v súlade so zákonom č.143/1998 Z.z. o civilnom letectve (letecký zákon) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Rešpektovať vyhlásené ochranné pásma Letiska Nitra spolu s prekážkovými rovinami a plochami
- Rešpektovať vyhlásené ochranné pásma Osobitného letiska Veľké Janíkovce spolu s prekážkovými rovinami a plochami

5.3. Občianska vybavenosť

V riešenom území zóny sa v súčasnosti nachádza objekt kultúrneho domu. Z hľadiska občianskej vybavenosti sa počíta, že obyvatelia obytnej zóny budú využívať základnú občiansku vybavenosť vybudovanú v MČ Janíkovce, prípadne v meste Nitra. Regulačné podmienky pre územie zóny, stanovené v územnom pláne mesta Nitra, pripúšťajú umiestnenie občianskej vybavenosti s prevažujúcou funkciou bývania – viac ako 60% podlažnej plochy slúži pre bývanie.

V dotyku s riešenou zónou sa nachádza cintorín s ochranným pásmom 10m, ktoré zasahuje do riešeného územia.

- Rešpektovať ochranné pásmo cintorína 10m od oplotenia pozemku.

5.4. Technické vybavenie

5.4.1. Zásobovanie pitnou vodou

- Rešpektovať existujúce potrubia verejného vodovodu vrátane ochranných pásiem
- Určiť nároky na pitnú vodu, výpočet previesť v zmysle prílohy č.1 Vyhlášky Ministerstva ŽP č. 684/2006
- Riešiť napojenie navrhovanej obytnej zóny na verejný vodovod. Miesto, spôsob a technické napojenie konzultovať so spoločnosťou Západoslovenská vodárenská spoločnosť. a.s., Nitra

5.4.2. Odkanalizovanie

- riešiť odkanalizovanie riešeného územia splaškovou kanalizáciou. V súčasnosti nie je možné napojenie na ČOV Nitra, nakoľko ČOV sa blíži k svojej projektovanej kapacite.
- Odvedenie odpadových vôd do ČOV Nitra je možné až po rekonštrukcii a navýšení kapacity ČOV, prípadne vybudovanie novej čistiarne odpadových vôd
- vypočítať bilancie splaškových vôd
- riešiť vody z povrchového odtoku z verejných komunikácií
- riešiť protipovodňovú ochranu v intenciách doteraz vybudovanej TI a jej ďalšieho rozšírenia na územie nad riešené územie

5.4.3. Zásobovanie plynom

Podľa vyjadrenia SPP je potrebné:

- zachovať a rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma existujúcich plynárenských zariadení tak, ako tieto vyplývajú z ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov
- plynofikáciu riešených území riešiť koncepcne v súlade s podmienkami, vyplývajúcimi zo všeobecne záväzných právnych predpisov a na základe podmienok a vyjadrení SPP-D
- spracovať bilancie potrieb zemného plynu
- navrhnúť rozšírenie siete strednotlakových plynovodov v obytnej zóne

5.4.4. Zásobovanie el. energiou

- elektrické siete VN a NN v existujúcej aj navrhovanej zástavbe navrhovať ako káblové vedenia uložené v zemi
- spracovať bilancie potrieb na elektrickú energiu
- transformačné stanice prednostne navrhovať ako kioskové alebo murované
- rešpektovať koridor VN vedenia
- Riešiť prekládku existujúcej vetvy nadzemného vedenia VN 22kV
- Riešiť nevhodné umiestnenie (prekládku) TS , resp. zníženie OP z dôvodu vytvorenia dopravného koridoru

6. Požiadavky vyplývajúce zo základných demografických, sociálnych a ekonomických údajov a prognóz

Sťahovanie obyvateľstva do priľahlých častí okolia mesta Nitra, ako aj z iných častí SR má pre MČ Janíkovce pozitívny vplyv, nakoľko v posledných rokoch dochádza k miernemu nárastu počtu obyvateľov v MČ Janíkovce, aj napriek skutočnosti, že celkový demografický vývoj má v meste Nitra klesajúci charakter. Pre budúci vývoj počtu obyvateľov v MČ Janíkovce je pozitívny predpoklad rastu.

S rastom životnej úrovne obyvateľov rastú požiadavky na vyšší štandard bývania. Túto požiadavku je nutné v návrhu predmetného ÚPN-Z zohľadniť, t.j. počítať so znížením obložnosti bytov v MČ na úrovni 2,5.

7. Požiadavky na tvorbu urbanistickej kompozície

Riešené územie bezprostredne nadväzuje na existujúcu zástavbu rodinných domov. V súčasnosti je RU čiastočne bez zástavby, čiastočne je v RU prebiehajúca živelná nekoncepčná výstavba IBV, bez komplexného dopravného riešenia a TI. Tieto skutočnosti sú určujúce aj pre urbanistickú kompozíciu spracovania UP Zóny.

Na tvorbu urbanistickej kompozície zóny stanovujeme nasledovné požiadavky:

- kompozične nadviazať na existujúcu príľahlú obytnú zástavbu
- hmotovo-priestorové riešenie zóny prispôbiť charakteru a mierke architektúry vidieckeho sídla, s rešpektovaním špecifik krajinného prostredia
- návrh uličnej osnovy prispôbiť konfigurácii terénu
- vychádzať zo založenej kompozičnej osnovy obce (MČ) a navrhované ulice prirodzene napojiť na existujúcu uličnú sieť
- uvažovať s výškou zástavby maximálne 2 nadzemné podlažia (NP) pre rodinné domy, v súlade so záväznou časťou územného plánu mesta Nitra
- uvažovať primárne s individuálnou bytovou výstavbou formou samostatne stojacich rodinných domov;
- vyhradiť plochy pre líniovú zeleň pre kompozičné dotvorenie obytnej zóny
- aplikovať architektonické regulatívy tvaru striech, max. výšky a materiálu oplotení
- regulovať polohu uličných fasád stanovením stavebnej čiary pre dosiahnutie konzistentnej kompozície

- overiť možnosti rozšírenia verejných uličných priestorov, najmä v miestach s úzkymi až stiesnenými pomermi pre plnohodnotné zabezpečenie potrebných dopravných funkcií

8. Požiadavky na obnovu, prestavbu a asanácie

V stabilizovaných územiach rešpektovať prevažujúci spôsob zástavby urbanistického bloku identifikovaný pri analýze a zamedziť jeho narúšaniu.

Obnovu riešiť regulovaním výškovej úrovne zástavby s dôrazom na zachovanie charakteristického obrazu a proporcií s cieľom zvýšenia kvality územia.

Asanačnú prestavbu navrhovať v prípade potreby len v lokalitách dnešného výskytu nehodnotných objektov a provizórií, resp. v lokalitách priamo narúšajúcich charakter prostredia alebo znemožňujúcich vybudovanie dopravnej obsluhy územia.

9. Požadované regulačné prvky plošného a priestorového usporiadania a miery využívania pozemkov

Návrh územného plánu zóny musí jednoznačne stanoviť pre ucelené súbory parciel (regulačné bloky) regulačné prvky vo forme textovej, numerickej a grafickej.

Záväzná časť územného plánu zóny bude v zmysle § 13 ods. 7 Vyhlášky č. 55/2001 Z.z. obsahovať:

- regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb
- regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia
- regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok
- určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb
- regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby a do ostatnej krajiny
- určenie stavieb, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby
- požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov
- pozemky na verejnoprospešné stavby a na vykonanie asanácie
- zoznam verejnoprospešných stavieb
- schému záväzných častí a verejnoprospešných stavieb

V záväznej časti územného plánu zóny budú použité najmä nasledovné regulačné prvky:

- regulatívy priestorového usporiadania (záväzná stavebná čiara, hranica / plocha na umiestnenie stavby)
- vymedzenie funkčne a priestorovo homogénnych celkov (tzv. regulačných celkov), pre ktoré budú stanovené špecifické súbory regulačných prvkov (funkčné využitie, výška zástavby, intenzita zástavby) a pre každý celok uviesť plošné parametre (výmeru v m²), maximálny index (percento) zastavaných plôch a minimálny koeficient (percento) zelene
- regulatívy funkčného využitia územia (za podmienky rešpektovania regulatívov funkčného využitia stanovených v nadradenej územnoplánovacej dokumentácii)
- regulatívy intenzity využitia územia (za podmienky rešpektovania regulatívov funkčného využitia stanovených v nadradenej územnoplánovacej dokumentácii)
- regulatívy dopravného vybavenia (osi, resp. koridory komunikácií, prípadne ich parametre)
- regulatívy technického vybavenia (koridory inžinierskych sietí)
- návrh reparcelizácie územia (s vyznačením súčasných hraníc pozemkov a navrhovaných nových hraníc pozemkov)

Ďalej budú v územnom pláne zóny použité doplňujúce regulačné prvky, s možnosťou určiť ich ako indikatívne (odporúčané) regulatívy:

- poloha vstupov na pozemky
- architektonické regulatívy (tvar striech, materiál a výška oplatení)

10. Požiadavky na ochranu a starostlivosť o životné prostredie, na ochranu a tvorbu prírody a krajiny v urbanizovanom prostredí, požiadavky na zachovanie a rozvoj prírodného a umelého prostredia

10.1. Požiadavky z hľadiska ochrany životného prostredia

Rozvoj hospodárskej činnosti človeka priniesol aj v tomto území so sebou výrazné negatívne zmeny, ktoré vplývajú na životný priestor človeka a na kvalitu životného prostredia.

Riešené územie nezostalo ušetrené pred poškodením zo strany pôsobenia poľnohospodárskej činnosti v minulosti. Vznikom JRD došlo k rozorávaniu medzí, sceľovaniu pozemkov, čím sa zrušila pôvodná prirodzená krajinná štruktúra a bola nahradená veľkoplošnými parcelami a vytvorila monokultúrnu poľnohospodársku krajinu.

V predmetnom území :

- sa neevidujú objekty, na ktoré by sa vzťahovala ochrana ložísk nerastných surovín
- sa neevidujú staré banské diela v zmysle §35 ods.1, zákona č.44/1988
- sa neevidujú skládky odpadov
- nie je určené prieskumné územie pre vyhradený nerast,
- nie sú zaregistrované zosuvy
- predmetné územie spadá do nízkeho až stredného radónového rizika.

Mesto Nitra a jeho okolie nepatrí medzi územia zaťažené z hľadiska znečistenia ovzdušia - na území okresu neboli vyhlásené žiadne oblasti vyžadujúce osobitnú ochranu ovzdušia ani oblasti riadenia kvality ovzdušia v zmysle §9 Zákona o ovzduší.

Významným zdrojom emisií a tým aj znečistenia ovzdušia sú mobilné zdroje – a to predovšetkým automobilová doprava.

Z hľadiska ochrany životného prostredia je potrebné:

- Rešpektovať v návrhu zákon č.24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na ŽP a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zohľadniť požiadavky vyplývajúce zo zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny
- V návrhu zohľadniť mieru radónového rizika
- Identifikovať stresové javy v území a navrhnúť ich elimináciu alebo aspoň zmiernenie pôsobenia
- Pri umiestňovaní činností a stavieb zohľadňovať ich predpokladané vplyvy na ŽP a realizáciou vhodných opatrení dosiahnuť odstránenie, obmedzenie alebo zmiernenie prípadných negatívnych vplyvov

10.2. Požiadavky z hľadiska ochrany prírody a krajiny, územného systému ekologickej stability

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.

Z hľadiska ochrany prírody a krajiny je potrebné:

- V maximálnej miere zachovať existujúcu zeleň
- Zabezpečiť v novobudovaných uliciach koridor pre umiestnenie verejnej zelene
- Zachovať vodu v území v maximálnej možnej miere
- Udržiavať a zvyšovať podiel mimolesnej vegetácie

10.3. Požiadavky na zachovanie a rozvoj prírodného a umelého prostredia

- Navrhnuť dostatok sídlenej zelene
- Zachovať existujúcu zeleň v čo najväčšej miere
- Správnou starostlivosťou predĺžiť životnosť jednotlivých výsadiieb
- Pravidelne odstraňovať invázne druhy vo verejnom priestore
- Vytvoriť plochy líniovej zelene ako ochranu pred prašnosťou z ornej pôdy

10.4. Chránené časti krajiny

V riešenom území sa nenachádzajú chránené časti krajiny

11. Požiadavky z hľadiska ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu, prírodných zdrojov, kultúrnych pamiatok, pamiatkovo chránených území a ich ochranných pásiem, území postihovaných povodňami v záujme civilnej ochrany a v záujme obrany štátu

11.1. Požiadavky z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov

Časť riešeného územia sa nachádza na poľnohospodárskej pôde - evidovanej na katastri nehnuteľností ako orná pôda. V riešenom území sa nenachádzajú poľnohospodárske pôdy, ktoré sú podľa Z.z. 58/2013 vyhodnotené ako najkvalitnejšie pôdy. V riešenom území nie sú spoločnosťou Hydromeliorácie, š.p. evidované žiadne hydromelioračné zariadenia. V RU sa nenachádzajú lesné pozemky.

V riešenom území sa nachádzajú nasledujúce lokality s predbežným súhlasom s budúcim možným použitím poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely:

LOKALITA Č. CD

Kataster, miesto lokality: Janíkovce, východný okraj katastra

Druh výstavby: bývanie

Výmera: 5.4 ha (orná pôda)

Užívateľ: súkromný sektor

Etapa výstavby: 1. etapa

LOKALITA Č. 37

Kataster, miesto lokality: Janíkovce, JV okrajová časť zastavaného územia

Druh výstavby: rodinné bývanie

Výmera: 8.6 ha (orná pôda)

BPEJ: 0047202 (147.01) - 6. skupina = 8.6 ha

Užívateľ: družstevný a súkromný sektor

Etapa výstavby: 1. etapa

LOKALITA Č. 37a

Kataster, miesto lokality: Janíkovce, severná okrajová časť zastavaného územia

Druh výstavby: bývanie

Výmera: 5.66 ha (orná pôda)

BPEJ: 0047202 (147.01) - 6. skupina = 5.66 ha

Užívateľ: súkromný a družstevný sektor

Etapa výstavby: 1. etapa

LOKALITA Č. 37b

Kataster, miesto lokality: Janíkovce, severná okrajová časť zastavaného územia

Druh výstavby: miestna komunikácia

Výmera: 0,5 ha (orná pôda)

BPEJ: 0047202 (147.01) - 6 skupina = 0,5 ha

Užívateľ: družstevný a súkromný sektor

Etapa výstavby: 1. etapa

LOKALITA Č. 38

Kataster, miesto lokality: Janíkovce, východná okrajová časť zastavaného územia

Druh výstavby: rodinné bývanie

Výmera: 10.7 ha (orná pôda)

BPEJ: 0047202 (147.01) - 6. skupina = 5.1 ha

0044002 (044.01) - 2. skupina = 5.3 ha

004702 (147.01) - 0.3 ha

Užívateľ: súkromný a družstevný sektor

Etapa výstavby: 1. etapa

Okresný úrad v Nitre, odbor opravných prostriedkov, pozemkový referát vydal súhlas s budúcim možným použitím poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely pre zmeny a doplnky č.6 vo svojom stanovisku č. OU-NR-OOP6-2018/022728 s týmito podmienkami:

- pre účel navrhovanej výstavby súvisiacich a podmieňujúcich investícií, je možné použiť iba poľnohospodársku pôdu uvedenú v tomto súhlase

- na ploche trvalého odňatia bude investorovi uložená podľa §17 Zákona č. 220/2004 Z.z. povinnosť vykonať skrývku ornice a podorničia. V tejto súvislosti jednotliví investori predložia bilanciu skrývky humusového horizontu spracovanú podľa prílohy k vyhláske MP SR č. 508/2004 Z.z,

- v prípadoch použitia poľnohospodárskej pôdy do jedného roka za účelom realizácie podzemných a nadzemných vedení súvisiacich s vybudovaním investície je potrebné postupovať v zmysle ustanovení §18 ods.2 Zákona č. 220/2004 Z.z.

- pri zástavbe lokality prísne dodržiavať zásady ochrany poľnohospodárskej pôdy ustanovené v §12 Zákona č. 220/2004 Z.z., zvlášť zásadu nevyhnutnosti a odôvodneného rozsahu so zreteľom na odsúhlasenú funkciu, pričom zástavbu navrhovať tak, aby nevznikali plochy so sťaženým obrábaním poľnohospodárskej pôdy, ktorá v rámci lokality nebude dotknutá rozhodnutím podľa §17 Zákona č. 220/2004 Z.z.

- zaplatiť do štátneho rozpočtu odvod za odňatie najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy v katastrálnom území. V prípade zásahu do hydromelioračných zariadení je investor povinný tieto uviesť do funkčného stavu a vysporiadať sa so správcom týchto zariadení

- lokality určené na bývanie rozdeliť na funkčné celky (miestna komunikácia a k nej prislúchajúce pozemky určené na zástavbu IBV alebo BD) s napojením na jestvujúcu cestnú sieť tak, aby sa celky zastavovali postupne. Pri vydaní prvého stavebného povolenia pre potreby IBV alebo BD – v takomto funkčnom celku musí byť podľa schválenej bilancie skrývky ornice odhumusovaná parcela určená na cestu, pričom na túto cestu musí byť právoplatné stavebné povolenie. Pri zaplnení takéhoto funkčného celku na 80% je možné otvoriť nový funkčný celok. Pre účely rodinných a bytových domov sa odníma pozemok, na ktorom sa realizuje stavba domu, dvor a všetky ďalšie plochy, kde následný spôsob využitia bude iný ako poľnohospodársky. Mesto dá vypracovať na lokality určené pre bývanie zastavovacie štúdie, tak aby boli dodržané zásady ochrany poľnohospodárskej pôdy pri jej zábere na nepoľnohospodárske využitie.

– lokalita č. 37b môže byť realizovaná až v súvislosti so začatím výstavby v lokalite č. 37a (zdroj UPN Mesta Nitra, 2018)

Podľa zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy v znení neskorších predpisov patrí pôda s kódom BPEJ 0757002 do 6. skupiny kvality.

Z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy sú pre riešenie územného plánu zóny nasledovné požiadavky:

- pri návrhu riešenia postupovať podľa zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

11.2. Požiadavky z hľadiska ochrany prírodných zdrojov

V riešenom území sa nenachádzajú vodné zdroje, ani sem nezasahujú ochranné pásma vodných zdrojov.

11.3. Požiadavky z hľadiska ochrany kultúrnych pamiatok, pamiatkovo chránených území

V riešenom území sa nenachádzajú kultúrne pamiatky, pamiatková rezervácia, pamiatková zóna a nezasahujú sem ani ochranné pásma pamiatkových území. Z hľadiska ochrany kultúrnych pamiatok nie sú preto osobitné požiadavky na riešenie v návrhu územného plánu zóny.

V katastrálnom území mesta Nitra časť Janíkovce sa evidujú v dokumentácii Archeologického ústavu SAV nálezové správy z viacerých polôh. Z polohy Nad dedinou, ktorá sa nachádza priamo v riešenom území sú evidované nálezy zo 17-18. storočia. V okolí boli zachytené nálezy z praveku a stredoveku. Najvýznamnejšie nálezy pochádzajú z lokality Mikov dvor v katastrálnom území Veľkých Janíkoviec. Výskumy tu začali v roku 1958 a pokračovali aj pri výstavbe diaľnice v rokoch 2008-2010. Pri plánovaní, resp. zmenách UPN by mali byť brané do úvahy všetky tieto fakty, čím sa predíde narušeniu alebo zničeniu archeologických lokalít.

Z hľadiska ochrany potenciálnych archeologických nálezov na základe vyjadrenia Archeologického ústavu, SAV Nitra je potrebné rešpektovať:

- Stavebník/investor v každej etape stavby vyžadujúcej si zemné práce si od príslušného Krajského pamiatkového úradu (Nitra) už v stupni územného konania vyžiada (v zmysle zákona 50/1976 Zb. o územnom plánovaní) stanovisko k plánovanej stavebnej akcii vo vzťahu k možnosti narušenia archeologických nálezísk
- o nevyhnutnosti vykonať záchranný výskum rozhoduje Krajský pamiatkový úrad (podľa §37 ods. 3 zákona 208/2009 Z.z.). V prípade záchranného archeologického výskumu KPÚ vydá rozhodnutie.

Krajský pamiatkový úrad Nitra požaduje do záväznej časti ÚPD zapracovať nasledovné pripomienky:

- Ku všetkým rozhodnutiam iných orgánov štátnej správy a orgánov územnej samosprávy, ktorými môžu byť dotknuté záujmy chránené pamiatkovým zákonom, sa vyžaduje záväzné stanovisko krajského pamiatkového úradu. Orgán štátnej správy a orgán územnej samosprávy, ktorý vedie konanie, v ktorom môžu byť dotknuté záujmy ochrany pamiatkového fondu, môže vo veci samej rozhodnúť až po doručení právoplatného rozhodnutia alebo záväzného stanoviska orgánu štátnej správy na ochranu pamiatkového fondu.
- V prípade nevyhnutnosti vykonania archeologického výskumu za účelom záchrany archeologických nálezov alebo nálezových situácií predpokladaných v zemi na území stavby rozhodne o archeologickom výskume a podmienkach jeho vykonania v samostatnom rozhodnutí podľa § 35 ods.7, §36 ods.3 a §39 ods.1 pamiatkového zákona krajský pamiatkový úrad.

- V prípade zistenia nálezu mimo povoleného pamiatkového výskumu je nálezca povinný oznámiť to krajskému pamiatkovému úradu priamo alebo prostredníctvom obce. Oznámenie o náleze je nálezca povinný urobiť najneskôr druhý pracovný deň po nájdení. Nález sa musí ponechať bez zmeny až do obhliadky krajským pamiatkovým úradom alebo ním poverenou odborne spôsobilou osobou, najmenej však tri pracovné dni odo dňa oznámenia nález. Do obhliadky krajským pamiatkovým úradom je nálezca povinný vykonať všetky nevyhnutné opatrenia na záchranu nález, najmä zabezpečiť ho proti poškodeniu, znehodnoteniu, zničeniu a odcudzeniu. Archeologický nález môže vyzdvihnúť a premiestniť z pôvodného miesta a z nálezových súvislostí iba oprávnená osoba metódami archeologického výskumu. Nález, ktorý je strelivo alebo munícia pochádzajúca pred roku 1946, môže vyzdvihnúť iba pyrotechnik Policajného zboru.
- Podľa §40 ods. 10 pamiatkového zákona v prípade, ak k nálezu nedošlo počas pamiatkového výskumu alebo počas nepovolenej činnosti, má nálezca právo na náhradu výdavkov súvisiacich s ohlásením a ochranou nálezu podľa §40 ods. 2 a 3 pamiatkového zákona. Podľa § 40 ods. 11 pamiatkového zákona Pamiatkový úrad Slovenskej republiky rozhodne o poskytnutí náležného a poskytne nálezcovi náležné v sume až do výšky 100% hodnoty nález. Hodnota nález sa určuje znaleckým posudkom.

11.4. Požiadavky z hľadiska požiarnej ochrany

Z hľadiska požiarnej ochrany nehnuteľného a hnuťelného majetku a aj ochrany osôb je potrebné:

- Stavebné objekty, resp. parcely na ktorých objekty stoja, navrhnúť prístupné z verejných priestorov.
- Pri realizácii jednotlivých objektov dodržať odstupové vzdialenosti objektov, prípadne riešiť protipožiarne opatrenia
- Rešpektovať a postupovať v zmysle nasledujúcich právnych predpisov:
 - Zákon č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov
 - Vyhláška č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov
 - Vyhláška č. 94/2004 Z.z., ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri výstavbe a užívaní stavieb v znení neskorších predpisov
 - Vyhláška č. 699/2004 Z.z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov

11.5. Požiadavky z hľadiska ochrany pred povodňami

V riešenom území sa nenachádza vodný tok. V jeho blízkosti sa nachádza umelý vodný tok Janíkovský kanál. Riešené územie je čiastočne ohrozené záplavami z príľahlých obrábaných erózných plôch. V období privalových dažďov dochádza k zaplaveniu cesty na Golianovskej ulici.

Z tohto dôvodu je z hľadiska ochrany pred povodňami potrebné:

- riešiť chýbajúce protipovodňové opatrenia
- riešiť nové umiestnenie existujúcich dažďových vpustí
- Uvažovať s výstavbou retenčných dažďových nádrží na zachytávanie privalových dažďových vôd
- Zadržiavať zrážkové vody na miestne ich vzniku
- Z hľadiska ochrany vodných tokov a území postihovaných povodňami rešpektovať zákon č.7/2010 Z.z.
- odvodňovací rigol vrátane vpustí pre privalové dažde z poľnohospodárskej pôdy riešiť v dotykovej zóne s riešeným územím
- do návrhu zapracovať projekt protipovodňových úprav (predpokladaný termín spracovania – r. 2023)

11.6. Požiadavky z hľadiska záujmov civilnej ochrany

Mesto Nitra vo Veľkých Janíkovciach eviduje jednoduché úkryty civilnej ochrany (CO), ktorými sú existujúce pivnice rodinných domov.

Z hľadiska záujmov CO sa v návrhu územného plánu zóny požaduje:

- ako súčasť územného plánu zóny vypracovať doložku civilnej ochrany, v zmysle § 13, ods. 8, písm. f vyhlášky č. 55/2001 o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii
- pri riešení požiadaviek CO v územnom pláne zóny, ako aj v nadväzujúcej dokumentácii, postupovať v zmysle nasledujúcich právnych predpisov:
 - Zákon č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov
 - Vyhláška č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany v znení neskorších predpisov
 - Vyhláška č. 388/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečovanie technických a prevádzkových podmienok informačného systému civilnej ochrany v znení neskorších predpisov

11.7. Požiadavky z hľadiska záujmov obrany štátu

Vojenské objekty a podzemné inžinierske siete vojenskej správy nie sú v záujmovom priestore evidované a vojenská správa tu nemá žiadne územné požiadavky.

12. Požiadavky z hľadiska ochrany ložísk nerastných surovín, trás nadradených systémov dopravného a technického vybavenia územia

12.1. Požiadavky z hľadiska ochrany ložísk nerastných surovín

V riešenom území nie sú evidované ložiská vyhradených nerastov, nie sú určené chránené ložiskové územia ani dobývacie priestory a nie sú ani iné záujmy, ktoré by bolo potrebné chrániť podľa banských predpisov.

12.2. Požiadavky z hľadiska ochrany trás nadradených systémov dopravného vybavenia územia

Rešpektovať ochranné pásma Letiska Nitra:

Výškové obmedzenie stavieb, zariadení nestavebnej povahy (vrátane stavebných a iných mechanizmov), porastov a pod, ktoré je stanovené:

- Ochranným pásmom vodorovnej roviny s výškovým obmedzením 175 m.n.m.Bpv. Juhovýchodná časť RU v ÚPN-Z sa nachádza na mieste, kde už terén presahuje výška stanovené ochranným pásmom vodorovnej roviny Letiska Nitra. V rozhodnutí o určení OP letiska Nitra je v časti k.ú. Veľké Janíkovce na terénnej prekážke a v jej tesnej blízkosti stanovená obmedzujúca výška objektov 10m nad terénom, zároveň však objekty nesmú prekročiť nadmorskú výšku 236,4 m.n.m. Bpv. V ostatnej časti k.ú. je maximálna výška objektov stanovená ochrannými pásmami. Nad tieto výšky je zakázané umiestňovať akékoľvek stavby a zariadenia nestavebnej povahy bez súhlasu Dopravného úradu.

Ďalšie obmedzenia sú stanovené:

- Ochranným pásmom s obmedzením stavieb vzdušných vedení VN a VVN (vedenia elektrického prúdu vysokého napätia a vedenia s vyšším napätím musia byť riešené podzemným káblom),
- Vonkajším ornitologickým ochranným pásmom (vylúčenie vykonávania činnosti a zriaďovania stavieb a prevádzok, ktoré by mohli zvýšiť výskyt vtáctva v okolí letiska, obmedzenie zriaďovania poľnohospodárskych stavieb, napr. hydínární, kravínov, bažantníc, fariem, stredísk zberu a spracovania biologického odpadu, vodných plôch a ďalších stavieb s možnosťou vzniku nadmerného výskytu vtáctva)
- Ochranným pásmom bez laserového žiarenia, v ktorom úroveň vyžarovania nesmie prekročiť hodnotu $50\text{nW}/\text{cm}^2$, pričom žiarenie nesmie zapríčiniť vizuálne rušenie letovej posádky lietadla. V pásme bez laserového žiarenia sa zakazuje zriaďovať, prevádzkovať a používať laserové zariadenia, ktorých úroveň vyžarovania v ktoromkoľvek mieste OP bez laserového žiarenia by prevyšovala hodnotu $50\text{nW}/\text{cm}^2$.

Rešpektovať ochranné pásma Osobitného letiska Veľké Janíkovce:

Výškové obmedzenie stavieb, zariadení nestavebnej povahy (vrátane stavebných a iných mechanizmov), porastov a pod., ktoré je stanovené:

- Ochranným pásmom vodorovnej roviny s výškovým obmedzením 165 m.n.m.Bpv.

Ďalšie obmedzenie je stanovené:

- Priestorom s obmedzením stavieb vzdušných vedení VN a VVN (vedenia elektrického prúdu vysokého napätia a vedenia s vyšším napätím musia byť riešené podzemným káblom).

V zmysle ust. § 28 ods. 3 a ust. § 30 zákona č. 143/1998 Z.z. o civilnom letectve (letecký zákon) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov je Dopravný úrad dotknutým orgánom štátnej správy v povoľovacom procese stavieb a zariadení nestavebnej povahy v ochranných pásmach letiska a leteckých pozemných zariadení ako aj pri ďalších stavbách, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky, na základe čoho je potrebné požiadať Dopravný úrad o súhlas pri :

- stavbách a zariadeniach, ktoré by svojou výškou, charakterom alebo prevádzkou narušili obmedzenia určené OP Letiska Nitra,
- stavby a zariadenia vysoké 100m a viac nad terénom (§30 ods. 1 písmeno a)
- stavby a zariadenia vysoké 30m a viac umiestnené na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100m a viac nad okolitú krajinu (§30 ods.1 písmeno b) leteckého zákona),
- zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice (§30 ods. 1 písmeno c) leteckého zákona)
- zariadeniach, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 110kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice (§30 ods. 1 písm. c) leteckého zákona/,
- zariadenia, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje (§30 ods. 1 písmeno d) leteckého zákona)

12.3. Požiadavky z hľadiska ochrany trás nadradených systémov technického vybavenia územia

Z hľadiska ochrany trás nadradeného technického vybavenia územia je v zmysle príslušných právnych predpisov potrebné v riešenom území rešpektovať požiadavky na ochranné a bezpečnostné pásma existujúceho aj navrhovaného technického vybavenia:

Ochranné pásma zariadení elektrizačnej sústavy

V zmysle Zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike, § 43 Ochranné pásma, sú stanovené bezpečnostné a prevádzkové podmienky pre elektrické vedenia v nasledovných bodoch:

- 1) na ochranu zariadení elektrizačnej sústavy sa zriaďujú ochranné pásma. Ochranné pásmo je priestor v bezprostrednej blízkosti zariadenia elektrizačnej sústavy, ktorý je určený na zabezpečenie spoľahlivej a plynulej prevádzky, na zabezpečenie ochrany života, zdravia osôb a majetku.
- 2) 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 oboch rovín od krajných vodičov je pri napätí,
 - a) od 1 kV do 35 kV vrátane
 1. pre vodiče bez izolácie 10 m; v súvislých lesných priesekoch 7 m,
 2. pre vodiče so základnou izoláciou 4m; v súvislých lesných priesekoch 2 m,
 3. 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.
- 3) Ochranné pásmo zaveseného káblového vedenia s napätím od 35 kV do 110 kV vrátane je 2 m od krajného vodiča na každú stranu.
- 4) V ochrannom pásme vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia a pod elektrickým vedením je okrem prípadov podľa odseku 14 zakázané
 - a) zriaďovať stavby,71) konštrukcie a skládky,
 - b) vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m,
 - c) vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3m vo vzdialenosti do 2m od krajného vodiča vzdušného vedenia s jednoduchou izoláciou,
 - d) uskladňovať ľahko horľavé alebo výbušné látky,
 - e) vykonávať činnosti ohrozujúce bezpečnosť osôb a majetku,
 - f) vykonávať činnosti ohrozujúce elektrické vedenie a bezpečnosť a spoľahlivosť prevádzky sústavy.
- 5) Vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti presahujúcej 5 m od krajného vodiča vzdušného vedenia možno len vtedy, ak je zabezpečené, že tieto porasty pri páde nemôžu poškodiť vodiče vzdušného vedenia.
- 6) Vlastník nehnuteľnosti je povinný umožniť prevádzkovateľovi vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia prístup a príjazd k vedeniu a na ten účel umožniť prevádzkovateľovi vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia udržiavať priestor pod vedením a voľný pruh pozemkov (bezlesie) so šírkou 4 m po oboch stranách vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia. Táto vzdialenosť sa vymedzuje od dotyku kolmice spustenej od krajného vodiča nadzemného elektrického vedenia na vodorovnú rovinu ukotvenia podperného bodu.
- 7) Ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla. Táto vzdialenosť je
 - a) 1 m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky,
 - b) 3 m pri napätí nad 110 kV.
- 8) V ochrannom pásme vonkajšieho podzemného elektrického vedenia a nad týmto vedením je okrem prípadov podľa odseku 14 zakázané
 - a) zriaďovať stavby, konštrukcie, skládky, vysádzať trvalé porasty a používať osobitne ťažké mechanizmy,
 - b) vykonávať bez predchádzajúceho súhlasu prevádzkovateľa elektrického vedenia zemné práce a iné činnosti, ktoré by mohli ohroziť elektrické vedenie, spoľahlivosť a bezpečnosť prevádzky, prípadne sťažiť prístup k elektrickému vedeniu.

- 9) Ochranné pásmo elektrickej stanice
 - a) vonkajšieho vyhotovenia s napätím 110 kV a viac je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 30 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice,
 - b) vonkajšieho vyhotovenia s napätím do 110 kV je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 10m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice,
 - c) s vnútorným vyhotovením je vymedzené oplotením alebo obostavanou hranicou objektu elektrickej stanice, pričom musí byť zabezpečený prístup do elektrickej stanice na výmenu technologických zariadení.
- 10) V ochrannom pásme elektrickej stanice vymedzenej v odseku 9 písm. a) a b) je zakázané vykonávať činnosti, pri ktorých je ohrozená bezpečnosť osôb, majetku a spoľahlivosť a bezpečnosť prevádzky elektrickej stanice.
- 11) V blízkosti ochranného pásma elektrických zariadení uvedených v odsekoch 2, 4, 7 až 9 je osoba, ktorá zriaďuje stavby alebo vykonáva činnosť, ktorou sa môže priblížiť k elektrickým zariadeniam, povinná vopred oznámiť takúto činnosť prevádzkovateľovi prenosovej sústavy, prevádzkovateľovi distribučnej sústavy a vlastníkovi priameho vedenia a dodržiavať nimi určené podmienky.
- 12) Každý prevádzkovateľ, ktorého elektrické zariadenie je v blízkosti ochranného pásma a je napojené na jednosmerný prúd s možnosťou vzniku bludných prúdov spôsobujúcich poškodenie podzemného elektrického vedenia, je povinný prijať opatrenia na ochranu týchto vedení a informovať o tom prevádzkovateľa podzemného elektrického vedenia.
- 13) Na ochranu zariadení na výrobu elektriny výrobcu elektriny platia ochranné pásma uvedené v odseku 9 písm. a), ak osobitné predpisy 72) neustanovujú inak.
- 14) Zriaďovať stavby v ochrannom pásme elektroenergetického zariadenia možno iba po predchádzajúcom súhlase prevádzkovateľa sústavy. Súhlas prevádzkovateľa sústavy na zriadenie stavby v ochrannom pásme elektroenergetického zariadenia je dokladom pre územné konanie a stavebné konanie.
- 15) Stavby, konštrukcie, skládky, výsadbu trvalých porastov, práce a činnosti vykonané v ochrannom pásme je povinný odstrániť na vlastné náklady ten, kto ich bez súhlasu vykonal alebo dal vykonať.

Ochranné a bezpečnostné pásma plynárenských zariadení a plynovodov

Ochranné pásmo plynárenských zariadení je uvedené v zákone č.251/2012 §79

(1) Ochranné pásma sa zriaďujú na ochranu plynárenských zariadení a priamych plynovodov.

(2) Ochranné pásmo na účely tohto zákona je priestor v bezprostrednej blízkosti priameho plynovodu alebo plynárenského zariadenia vymedzený vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia meraný kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia.

Vzdialenosť na každú stranu od osi plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia je

- a) 4 m pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm,
- b) 8 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 201 mm do 500 mm,
- c) 12 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 501 mm do 700 mm,
- d) 50 m pre plynovod s menovitou svetlosťou nad 700 mm,
- e) 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území obce s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa,
- f) 8 m pre technologicke objekty,
- g) 150 m pre sondy,
- h) 50 m pre iné plynárenské zariadenia zásobníka a ťažobnej siete neuvedené v písmenách a) až g).

(3) Technologické objekty na účely tohto zákona sú regulačné stanice, filtračné stanice, armatúrne uzly, zariadenia protikoróznej ochrany, trasové ohrevy plynu a telekomunikačné zariadenia.

(4) Vlastníci pozemkov, ktoré sa nachádzajú v lesných priesekoch, cez ktoré sú vedené plynárenské zariadenia prevádzkované s tlakom nad 0,4 MPa, sú povinní umožniť prevádzkovateľovi siete a prevádzkovateľovi ťažobnej siete zachovať voľné pásy v šírke 2 m na obe strany od osi plynovodu distribučnej siete a ťažobnej siete a v šírke 5 m na obe strany od osi plynovodu prepravnej siete a plynovodu, ktorý je súčasťou zásobníka.

(5) Zriaďovať stavby v ochrannom pásme plynárenského zariadenia možno iba po predchádzajúcom súhlase prevádzkovateľa siete. Súhlas prevádzkovateľa siete na zriadenie stavby v ochrannom pásme plynárenského zariadenia je dokladom pre územné konanie a stavebné konanie.

Ochranné pásmo telekomunikačných zariadení

- Verejné telekomunikačné vedenia a zariadenia sú chránené ochrannými pásmom v zmysle zákona č.351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách.
- Podľa §68 je ochranné pásmo vymedzené:
- (5) Ochranné pásmo vedenia je široké 0, 5 m od osi jeho trasy po oboch stranách a prebieha po celej dĺžke jeho trasy. Hĺbka a výška ochranného pásma je 2 m od úrovne zeme, ak ide o podzemné vedenie a v okruhu 2 m, ak ide o nadzemné vedenie.
- (6) V ochrannom pásme je zakázané
- a) umiestňovať stavby, zariadenia a porasty, vykonávať zemné práce, ktoré by mohli ohroziť vedenie alebo bezpečnú prevádzku siete,
- b) vykonávať prevádzkové činnosti spojené s používaním strojov a zariadení, ktoré rušia prevádzku sietí, pridružených prostriedkov a služieb.

Ochranné pásmo vodárenských zariadení

V zmysle §19 ods.2 zákona č.516/2021 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z.z. o regulácii v sieťových odvetviach v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony:

Mimo súvisle zastavaného územia obce alebo územia určeného na zastavanie (ďalej len „zastavané územie“) 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

- a) 1,8 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii do priemeru 500 mm vrátane,
- b) 3,0 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii nad priemer 500 mm.

pásme ochrany okrem výkonu oprávnení správcu vodného toku podľa osobitného predpisu11b) je zakázané

- a) vykonávať zemné práce, umiestňovať stavby, konštrukcie alebo iné podobné zariadenia, alebo vykonávať činnosti, ktoré obmedzujú prístup k verejnému vodovodu alebo k verejnej kanalizácii alebo ktoré by mohli ohroziť ich technický stav,
- b) vysádzať trvalé porasty,
- c) umiestňovať skládky,
- d) vykonávať terénne úpravy.

Identifikácia problémov

13. Zhodnotenie limitov využitia pozemkov a stavieb

Pre pozemky nachádzajúce sa v riešenom území sú záväzné limity stanovené v záväznej časti územného plánu mesta Nitra.

Pri návrhu celkovej urbanistickej koncepcie a regulatívov je potrebné ďalej zohľadniť aj nasledovné limity:

- existujúcu zástavbu
- výškové obmedzenie z ochranných pásiem Osobitného letiska Veľké Janíkovce
- svahovitý terén
- ochranné a bezpečnostné pásma technickej a dopravnej infraštruktúry
- nedostatočná kapacita ČOV Nitra
- obmedzené možnosti dopravného napojenia riešeného územia komunikáciami
- nedostatočné šírkové parametre existujúcich komunikácií
- vlastnícke vzťahy determinujúce možnosti rozvoja a výstavbu dopravného a technického vybavenia

14. Požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie

Celková urbanistická koncepcia zóny, umiestnenie jednotlivých stavieb na pozemkoch a vstupov na pozemky musia spĺňať požiadavky na ich užívanie osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie podľa §§ 56 – 58 vyhlášky 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.

15. Požiadavky na vymedzenie pozemkov na verejnoprospešné stavby

V súlade s §108 SZ, v rámci ďalšieho stupňa ÚPD (Návrh ÚPN-Z) bude potrebné vymedziť plochy pre jednotlivé verejnoprospešné stavby (VPS) v rámci k.ú. Medzi VPS patria všetky stavby, ktoré sú dôležité pre chod obce a zabezpečenie životnej úrovne a potrieb jej obyvateľstva. Pre všetky tieto stavby je nevyhnutné rezervovať aj potrebné plochy a zabezpečiť, aby neboli zablokované žiadnym iným rozhodnutím. Pre VPS je možné vyvlastniť pozemky a stavby za účelom zabezpečenia verejnoprospešných služieb a verejného technického vybavenia územia podporujúceho rozvoj územia a ochranu ŽP.

Plochy pre verejnoprospešné stavby:

- plochy pre verejné dopravné vybavenie – verejné miestne komunikácie obslužné a nemotoristické, autobusové zastávky, odstavné plochy, cykloturistické trasy
- plochy pre verejné technické vybavenie resp. ich prekládky
- plochy verejnej zelene
- plochy pre verejné areály (športoviská, rekreačné plochy)
- ďalšie verejnoprospešné stavby, ktorých potreba vzíde z návrhu územného plánu

Zo schváleného územného plánu mesta vyplývajú pre Územný plán zóny Janíkovce I., Nitra nasledovné verejnoprospešné stavby:

II. Verejnoprospešné stavby spojené s realizáciou uvedených záväzných regulatívov

1. V oblasti cestnej dopravy:

- 1.46 Výstavba cyklistických chodníkov, lávok a súvisiacich zariadení.
- 1.57 Rozšírenie komunikácie na Golianovskej ulici.

16. Požiadavky na varianty a alternatívy rozvojového územia

Dokumentácia zóny bude spracovaná invariantne, a to vzhľadom na požiadavku obstarávateľa ako aj rozsah a charakter riešenej obytnej zóny.

Na podklade územného plánu zóny bude spracovaná predprojektová a projektová príprava riešeného územia a to dokumentácia pre územné rozhodnutie.

17. Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania dokumentácie

Územný plán zóny bude vypracovaný v rozsahu vymedzeného riešeného územia a v obsahu stanovenom v § 13 vyhlášky č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Textová časť územného plánu zóny bude členená na nasledovné kapitoly a podkapitoly:

- 1. Základné údaje
 - 1.1 Hlavné ciele a úlohy na riešenie
 - 1.2 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu
 - 1.3 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním
 - 1.4 Zoznam východiskových podkladov
- 2. Riešenie územného plánu
 - 2.1 Vymedzenie hranice riešeného územia s uvedením parcelných čísel všetkých regulovaných pozemkov
 - 2.2 Opis riešeného územia
 - 2.3 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu obce
 - 2.4 Vyhodnotenie limitov využitia územia
 - 2.5 Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia
 - 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
- 3. Záväzná časť riešenia
 - 3.1 Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb
 - 3.2 Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia
 - 3.3 Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok
 - 3.4 Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb
 - 3.5 Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby
 - 3.6 Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov
 - 3.7 Pozemky na verejnoprospešné stavby
 - 3.8 Zoznam verejnoprospešných stavieb
 - 3.9 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

Grafická časť bude obsahovať nasledovné výkresy:

- širšie vzťahy (v mierke 1: 5000)
- výkres komplexného urbanistického návrhu (v mierke 1: 1000)
- výkres verejnej dopravnej vybavenosti (v mierke 1: 1000)
- výkres verejnej technickej vybavenosti (v mierke 1: 1000)

Územný plán zóny Janíkovce I., Nitra - Zadanie

K2 ateliér, s.r.o. Dlhá 16, 949 01 Nitra

- hlavný výkres priestorovej a funkčnej regulácie – na podklade katastrálnej mapy s vyjadrením existujúceho stavu a regulovaného stavu (v mierke 1: 1000)
- regulačný výkres - hlavný výkres priestorovej a funkčnej regulácie – na podklade katastrálnej mapy s vyjadrením existujúceho stavu a regulovaného stavu a vymedzenie regulovaných priestorov regulačnými čiarami, určenie zastavovacích podmienok regulovaných priestorov a pozemkov vrátane určenia pozemkov na verejnoprospešné stavby (v mierke 1: 1000)
- doložka civilnej ochrany

Podkladom grafickej časti bude katastrálna mapa, podľa potreby doplnená výškopisom.

Ostatné požiadavky na spracovanie územnoplánovacej dokumentácie (časový harmonogram prác, počet a forma odovzdávaných výstupov a pod.) sú predmetom zmluvy o dielo medzi objednávateľom a zhotoviteľom.

Grafická príloha č.1: Vymedzenie riešeného územia M 1:5 000 (1x A3)

V Nitre, január 2023

Vypracoval: Ing. Lucia Ďuračková