

Návrh

Všeobecne záväzného nariadenia mesta Nitry č. 2/2026, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra

Mestské zastupiteľstvo v Nitre v zmysle § 6 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení a v zmysle § 27 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení účinnom do 31.03.2024 nadväznosti na §40 ods. 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení zákona č. 205/2023 Z. z., sa uznieslo na vydaní Všeobecne záväzného nariadenia mesta Nitry č. 2/2026, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra.

§1

Cieľom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej VZN) je zabezpečenie dokumentu pre riadenie územnej a koncepcnej činnosti v zóne Párovské Háje, Nitra. Územný plán zóny stanovuje záväzné regulatívy a limity funkčného využitia a priestorového usporiadania pozemkov a stavieb, vychádzajúce zo zastavovacích podmienok na umiestňovanie stavieb, ktoré určujú spôsob využitia a obmedzujú, vylučujú, alebo podmieňujú umiestňovanie stavieb v zóne Párovské Háje, Nitra v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení účinnom do 31.03.2024 a vyhláškou Ministerstva životného prostredia SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii v platnom znení.

§2

Záväzná časť Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra tvorí prílohu č. 1 tohto VZN.

§3

Dokumentácia Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra je uložená a možno do nej nahliadnuť na Mestskom úrade v Nitre.

§4

Na vydaní tohto VZN sa uznieslo Mestské zastupiteľstvo v Nitre dňa 2026 a VZN nadobúda účinnosť po uplynutí 30 dňovej lehoty od jeho zverejnenia na úradnej tabuli Mesta Nitra, Mestského úradu v Nitre, t. j. dňa 2026.

Marek Hattas

primátor
Mesta Nitry

Martin Horák

prednosta
Mestského úradu v Nitre

Príloha č. 1

k Všeobecne záväznému nariadeniu mesta Nitry č. 2/2026

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA ZÁVÄZNÁ ČASŤ

ODDIEL 1 CIEĽ ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY

- 1.1 Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra je územným plánom zóny podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení účinnom do 31.12.2022 nadväznosti na §40 ods. 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení zákona č. 205/2023 Z. z. a tvorí podklad pre stanovenie záväzných podmienok pre rozvoj, organizáciu a stavebnú činnosť v riešenom území zóny. Podľa § 40 ods. 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v platnom znení je záväzná časť územného plánu zóny Párovské Háje spracovaná v súlade s vyhláškou č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii a v súlade s použitou terminológiou Územného plánu Nitry v znení jeho neskorších zmien a doplnkov.
- 1.2 Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra stanovuje v riešenom území zóny vymedzenej Územným plánom mesta Nitry, schváleným Mestským zastupiteľstvom v Nitre uznesením č. 169/2003-MZ zo dňa 22.5.2003 a jeho neskorších zmien a doplnkov záväznú regulatívu:
 - a) regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb;
 - b) regulatívy umiestnenia zástavby a stavieb na stavebných pozemkoch s určením zastavovacích podmienok;
 - c) regulatívy pre tvorbu verejných priestorov a priestranstiev;
 - d) regulatívy umiestňovania občianskej vybavenosti;
 - e) regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia;
 - f) regulatívy umiestňovania verejného technického vybavenia;
 - g) určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb;
 - h) regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových rezervácií, pamiatkových zón a do ostatnej krajiny;
 - i) určenie stavieb na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby;
 - j) požiadavky na delenie a sčelovanie pozemkov;
 - k) požiadavky na verejnoprospešné stavby;
 - l) zoznam verejnoprospešných stavieb;
 - m) schému záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb.
- 1.3 Záväznú časť tvorí textová časť tohto všeobecne záväzného nariadenia a grafická časť územného plánu zóny v rozsahu:
 - 1.3.1 výkres č. 04 - Výkres priestorovej a funkčnej regulácie
 - 1.3.2 výkres č. 05 - Schéma verejnoprospešných stavieb
 - 1.3.3 regulačné listy Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra

ODDIEL 2 VYMEDZENIE ÚZEMIA

- 2.1 Územný plán obytnej zóny rieši časť administratívneho územia mesta - miestnu časť Párovské Háje vymedzenú platným Územným plánom mesta Nitry v znení jeho

neskorších zmien a doplnkov navrhnutú pre rozvoj bývania. Jedná sa o urbanistický celok miestneho charakteru. Celková výmera riešeného územia je 39 ha.

- 2.2 Hranica riešeného územia je vyznačená v grafickej časti.
- 2.3 Riešenú zónu tvorí jeden priestorovo funkčný celok (PFCelok), ktorý je rozdelený na 4 priestorovofunkčné časti (PFČasti):
 - a) PHH 01 - Hydinárska ul.,
 - b) PHC 02 - Centrum,
 - c) PHZ 03 - Háje Západ,
 - d) PHV 04 - Háje východ.
- 2.4 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 regulatívmi.
- 2.5 Z hľadiska ich charakteru sú použité tieto typy PFBlokov:
 - a/ PFBlok - skupina stavebných pozemkov - určených pre kompaktnú uličnú zástavbu alebo voľnú uličnú zástavbu,
 - b/ PFBlok - verejné priestory a priestranstvá - určené pre komunikácie, námestia a koridory inžinierskych sietí a uličnú zeleň,
 - c/ PFBlok - sídelná vegetácia a vodstvo - určená pre prírodné plochy a zeleň.

ODDIEL 3

REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB

- 3.1 **REGULATÍVY UMIESTNENIA ZÁSTAVBY A STAVIEB NA STAVEBNÝCH POZEMKOCH**
 - 3.1.1 Plochy na zastavanie - stavebné pozemky sú vymedzené parcelačnou čiarou. Stavebný pozemok zahŕňa vyznačenú plochu určenú pre zástavbu, v ktorej je prípustné umiestnenie hlavnej stavby v súlade s regulatívmi na umiestnenie stavby. Mimo plochy určenej pre hlavnú stavbu, je prípustné umiestniť drobné stavby ktoré majú doplnkovú funkciu pre hlavnú stavbu. Odstupová vzdialenosť drobnej stavby typu budova od susediaceho stavebného pozemku je min. 1m. Odstupová vzdialenosť drobnej stavby typu budova od pozemkov verejného priestranstva, pozemkov vodstva a vegetácie, je minimálna odstupová vzdialenosť zhodná s vymedzením stavebnej čiary pre hlavnú stavbu.
 - 3.1.2 Na stavebnom pozemku je prípustné umiestniť stavbu typu budova 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 regulatívov.
 - 3.1.3 Vo všetkých PFČastiach je neprípustné umiestňovať výrobné a/alebo poľnohospodárske zariadenia a stavby trvalého a/alebo dočasného charakteru.
 - 3.1.4 Vo všetkých PFČastiach v plochách pre funkčné využitie zástavby a stavieb na stavebných pozemkoch je prípustné umiestniť drobné stavby v súlade so zákonom č. 25/2025 Z. z. stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v platnom znení, pri splnení podmienky v bode 3.1.1.
 - 3.1.5 V PFČastiach Háje západ a Háje východ je prípustné umiestňovať len jednobytové rodinné domy.
 - 3.1.6 Regulatív priestorového usporiadania stavebného pozemku určuje formu zástavby pre jednotlivé zastavateľné plochy nasledovne: Stanovená regulácia podľa záväznej textovej

- a grafickej časti Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra a vymedzenie pojmov podľa platného Územného plánu mesta Nitra v znení neskorších zmien a doplnkov.
- a/ Zástavba uličná voľná (ZUV)
 - b/ Zástavba uličná kompaktná (ZUK)
 - c/ Zástavba uličná solitérna (ZVS)
- 3.1.7 Regulatív stavebnej čiary určuje polohu umiestenia fasády hlavnej, prípadne dvorovej zástavby. Stanovená je regulácia podľa záväznej textovej a grafickej časti Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra, vymedzenie pojmov podľa platného Územného plánu mesta Nitra v znení neskorších zmien a doplnkov.
- a/ Stavebná čiara pevná (Sp) - určená ako spojnica hlavných fasád v uličnej zástavbe.
 - b/ Stavebná čiara maximálna (Sm) - budovu je prípustné umiestniť maximálne na vyznačenej hranici stavebnej čiary.
- 3.1.8 Regulatív výšky zástavby (P)
Stanovená regulácia podľa záväznej textovej a grafickej časti Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra a vymedzenie pojmov podľa platného Územného plánu mesta Nitra v znení neskorších zmien a doplnkov.
- 3.1.9 Regulatív zastavanosti (Z)
Stanovená regulácia podľa záväznej textovej a grafickej časti Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra a vymedzenie pojmov podľa platného Územného plánu mesta Nitra v znení neskorších zmien a doplnkov.
- 3.1.10 Regulatív vegetačných plôch (V)
Stanovená regulácia podľa záväznej textovej a grafickej časti Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra a vymedzenie pojmov podľa platného Územného plánu mesta Nitra v znení neskorších zmien a doplnkov.
- 3.1.11 Regulatív oplotenia
Stanovená regulácia podľa záväznej textovej časti platného Územného plánu mesta Nitra v znení neskorších zmien a doplnkov.
- 3.1.12 Regulatív farebnosti
Stanovená regulácia podľa záväznej textovej časti platného Územného plánu mesta Nitra v znení neskorších zmien a doplnkov.
- 3.2 REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽITIA ZÁSTAVBY A STAVIEB NA STAVEBNÝCH POZEMKOCH
- 3.2.1 Druhy zástavby v území zóny Párovské Háje, Nitra:
- a/ Zástavba pre bývanie (ZBB)
 - b/ Zástavba bývania a/alebo vybavenosti (ZBV)
 - c/ Zástavba vybavenosti a/alebo bývania (ZVB)
 - d/ Zástavba vybavenosti (ZVZ)
- 3.2.2 Pre jednotlivé druhy zástavby je stanovená regulácia podľa záväznej textovej a grafickej časti Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra a vymedzenie pojmov podľa platného Územného plánu mesta Nitra v znení neskorších zmien a doplnkov.

- 3.2.3 Podmienečne zastavateľné pozemky: Stavebná činnosť na podmienečne zastavateľných pozemkoch je podmienená preukázaním vhodnosti funkčného a stavebného spôsobu využitia pozemkov na podklade konkrétneho investičného zámeru odsúhlaseného orgánom územného plánovania.

ODDIEL 4

REGULATÍVY PRE TVORBU VEREJNÝCH PRIESTOROV A PRIESTRANSTIEV

- 4.1 PRIESTOROVÉ REGULATÍVY PRE TVORBU VEREJNÝCH PRIESTOROV A PRIESTRANSTIEV
- 4.1.1 Verejné priestory a priestranstvá líniové a plošné:
- a/ hlavná ulica
 - b/ ulica
 - c/ námestie
- 4.1.2 Pre jednotlivé verejné priestory a priestranstvá je stanovená regulácia podľa záväznej textovej a grafickej časti Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra a vymedzenie pojmov podľa platného Územného plánu mesta Nitra v znení neskorších zmien a doplnkov.
- 4.2 FUNKČNÉ REGULATÍVY PRE TVORBU VEREJNÝCH PRIESTOROV A PRIESTRANSTIEV
- a) Verejný priestor - priestranstvo určené pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre funkciu dopravného tranzitu (PPZ1). V priestore je prípustné umiestniť miestnu zbernú a významnú obslužnú cestu dvojpruhovú.
 - b) Verejný priestor - priestranstvo určené pre verejný prístup k zástavbe (PPZ2). V priestore je prípustné umiestniť obslužnú cestu dvojpruhovú.
 - c) Verejný priestor - priestranstvo určené pre verejné spoločenské a pobytové aktivity (PPS). Priestranstvo s preferenciou voľného pohybu a pobytu osôb s vylúčením alebo obmedzením motorovej dopravy.
- 4.2.1 Pre jednotlivé verejné priestory a priestranstvá je stanovená regulácia podľa záväznej textovej a grafickej časti Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra. Vymedzenie pojmov, ak nie je v tejto záväznej časti upravené, platí podľa Územného plánu mesta Nitra v znení neskorších zmien a doplnkov.

ODDIEL 5

REGULATÍVY PRE UMIESTNENIE SÍDELNEJ VEGETÁCIE - POZEMKY VODSTVA A VEGATÁCIE

- 5.1 VŠEOBECNÉ ZÁSADY PRE TVORBU SÍDELNEJ VEGETÁCIE
- 5.1.1 Podmienky pre formovanie priestorov sídelnej vegetácie sú definované: Vymedzením nezastavateľných plôch PFbloku (parcely) – Vodstvo a vegetácia. Vymedzené sú hranicami PFbloku, ktoré určujú vymeriavací základ pre výpočet urbanistických regulatívov.
- 5.1.2 Pre plochy sídelnej vegetácie sa určuje minimálny percentuálny podiel zelene a maximálny podiel zastavanej plochy z vymeriavacieho základu.

- 5.1.3 Vegetácia v rámci plôch vymedzených pre sídelnú vegetáciu je riešená stanovením priestorovej formy a funkčného využívania vegetácie.
- 5.1.4 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.
- 5.1.5 Pre pozemky vodstva a vegetácie je stanovená regulácia podľa záväznej textovej a grafickej časti Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra a vymedzenie pojmov podľa platného Územného plánu mesta Nitra v znení neskorších zmien a doplnkov, ak nie je v tejto záväznej časti Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra upravené inak.
- 5.2 PRIESTOROVÉ REGULATÍVY PRE TVORBU SÍDELNEJ VEGETÁCIE – POZEMKY VODSTVA A VEGATÁCIE
- 5.2.1. Stanovená regulácia podľa záväznej textovej a grafickej časti Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra a vymedzenie pojmov podľa platného Územného plánu mesta Nitra v znení neskorších zmien a doplnkov.
- 5.3 FUNKČNÉ REGULATÍVY PRE TVORBU SÍDELNEJ VEGETÁCIE
- 5.3.1 Funkčné druhy vegetácie:
- a/ Urbánna environmentálna vegetácia (VEN)
 - b/ Vegetácia vybavenostná a/alebo rekreačná (VVR)
 - c/ Produkčná vegetácia s významnejšou ekostabilizačnou alebo environmentálnou funkciou – záhradkárska osada (VEP)
 - d/ Produkčná vegetácia bez významnejšej ekostabilizačnej alebo environmentálnej funkcie – vegetácia poľnohospodárskych kultúr (VPR)
- 5.3.2 Pre tvorbu sídelnej vegetácie je stanovená regulácia podľa záväznej textovej a grafickej časti Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra a vymedzenie pojmov podľa platného Územného plánu mesta Nitra v znení neskorších zmien a doplnkov.
- 5.3.3 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 a iné.

ODDIEL 6 REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI

- 6.1 Pre umiestňovanie občianskej vybavenosti je stanovená regulácia podľa záväznej textovej a grafickej časti Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra a vymedzenie pojmov podľa platného Územného plánu mesta Nitra v znení neskorších zmien a doplnkov.

ODDIEL 7 REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA

- 7.1 Stanovená regulácia podľa záväznej textovej a grafickej časti Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra. Vymedzenie pojmov podľa platného Územného plánu mesta Nitra v znení neskorších zmien a doplnkov.

7.2 ZÁKLADNÁ KOMUNIKAČNÁ SIEŤ

- 7.2.1 Dodržať priestorové usporiadanie verejných priestorov pre základnú komunikačnú sieť v hraniciach navrhnutých PFčastí a PFBlokov a rešpektovať regulatívy stanovené vo výkrese č. 04 - Výkres priestorovej a funkčnej regulácie.
- 7.2.2 Postupne realizovať cestnú sieť v navrhnutých funkčných triedach a kategóriách podľa výkresu č. 04 Výkres priestorovej a funkčnej regulácie.
- 7.2.3 Realizovať ostatné verejné priestranstvá v súlade s výkresom č. 04 Výkres priestorovej a funkčnej regulácie.
- 7.2.4 Súčasťou dokumentácie stavebného zámeru musia byť uličné profily s dopravným riešením.
- 7.2.5 Verejnú dopravu umiestňovať v ulici Hydinárska a Hájová, realizovať zastávkové zálivy a obratisko v PFcelku 02 PHC.
- 7.2.6 Dodržať pásmo hygienickej ochrany pred hlukom a negatívnymi účinkami dopravy v zmysle vyhlášky MZ SR 549/2007 Z. z. v platnom znení. V prípade potreby preukázanej v stavebnom zámere je nevyhnutné navrhnuť opatrenia na maximálnu možnú elimináciu negatívnych účinkov dopravy, ktoré musia byť súčasťou stavebného zámeru.

7.3 NEMOTOROVÁ DOPRAVA

- 7.3.1 Realizovať prepojenie miestnych cyklotrás na vyššiu sieť cyklotrás mesta.
- 7.3.2 Cyklistické miestne trasy opticky značiť v zberných a obslužných uliciach so šírkovou rezervou, v spoločnom dopravnom páse s cestnou dopravou, tzv. zdieľaná trasa.
- 7.3.4 Realizovať plochy pre umiestnenie stojanov pre bicykle najmä vo vzťahu k objektom občianskej vybavenosti a nabíjačky pre bicykle v PFBloku 02 Centrum.
- 7.3.5 Chodníky a cyklochodníky realizovať v súlade s reguláciou PFBlokov verejných priestorov a priestranstiev.
- 7.3.6 Do každého objektu (Budovy) musí byť zabezpečený peší prístup z verejného priestoru a/alebo priestranstva.

7.4 STATICKÁ DOPRAVA

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

ODDIEL 8

REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA

- 8.1 Stanovená regulácia podľa záväznej textovej a grafickej časti Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra. Vymedzenie pojmov podľa platného Územného plánu mesta Nitra v znení skorších zmien a doplnkov.
- 8.2 VŠEOBECNÉ ZÁSADY PRE UMIESTŇOVANIE INŽINIERSKÝCH SIETÍ
 - 8.2.1 Technické vybavenie - líniové stavby umiestňovať v hraniciach PFBlokov verejné priestory a priestranstvá ako podzemné stavby.
 - 8.2.2 Pri návrhu trás inžinierskych sietí rešpektovať existujúcu vzrastlú zeleň a pri ich realizácii rešpektovať a chrániť ich koreňový systém.
 - 8.2.3 V cestných koridoroch realizovať inžinierske siete vo vyčlenených pásoch tak, aby

nekolidovali s pásom verejnej zelene podľa regulácie PFblokov verejných priestor a/alebo priestranstiev.

8.3 VODNÉ HOSPODÁRSTVO

- 8.3.1 Pri realizácii stavieb vodného hospodárstva rešpektovať príslušnú legislatívu a technické normy.
- 8.3.2 Vodovodnú sieť navrhovať ako uzatvorenú (zokruhovanú). Pred prípravou dokumentácie k stavebnému zámeru každej konkrétnej etapy výstavby v území riešenej zóny, stavebník vopred požiada o podmienky napojenia na existujúcu vodovodnú sieť a kanalizačnú sieť Západoslovenskú vodárenskú spoločnosť a.s.
- 8.3.3 Požiarnu vodu zabezpečovať mimo systému rozvodov pitnej vody.
- 8.3.4 Odvádzanie odpadových splaškových vôd z rozvojového územia riešiť realizáciou komplexného kanalizačného systému. Pre jednotlivé rozvojové zámery v území zóny investor zabezpečí vypracovanie:
 - a) hydrotechnického posúdenie kanalizačnej siete Párovské Háje, výtlaku od Párovských Hájov po Hviezdoslavovu triedu, ako aj posúdenie výkonu čerpadiel na čerpacích staniciach po trase,
 - b) hydrotechnického posúdenia existujúcej vodovodnej siete Párovských Hájov, ako aj kapacitné posúdenie VDJ Šúdol.
- 8.3.5 Z hľadiska odvedenia a čistenia odpadových vôd v riešenej zóne realizovať výstavbu postupne, etapovite so zohľadnením nárokov jednotlivých etáp výstavby na odvedenie a čistenie odpadových vôd.
- 8.3.6 Zachytávanie dažďových vôd zo striech zabezpečiť na úrovni jednotlivých PFblokov/parciel formou záchytných nádrží s ich následným využívaním na závlahu sídelnej zelene.
- 8.3.7 Odvedenie dažďovej vody riešiť vsakovaním v prípade vhodných vsakovacích podmienok, ktoré budú preukázané hydrogeologickým posudkom už v procese povoľovania stavebného zámeru, alebo inými vodozadržnými opatreniami.
- 8.3.8 Zelené strechy na stavebných konštrukciách zabezpečiť vodoakumulačnou vrstvou s cieľom postupného odparovania dažďovej vody.
- 8.3.9 Dažďové vody z komunikácií a najmä nových komunikácií primárne riešiť odvádzaním do zelených pásov, resp. pri odvádzaní rigolmi riešiť vsakovaním na vopred určených miestach s dostatočnou retenčnou kapacitou. Odvedenie dažďovej vody kanalizačným systémom s vyústením do vodného toku je prípustné realizovať iba so súhlasom správcu vodného toku.
- 8.3.10 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.
- 8.3.11 Ochranu pred povodňami priebežne zabezpečovať pravidelným čistením Párovského potoka od nánosov, udržiavať v koryte dostatočný prietokový profil, realizovať vhodnú brehovú vegetáciu iba so súhlasom správcu vodného toku.
- 8.3.12 Chrániť navrhované zastavané územie zóny pred prívalovými zrážkovými vodami z extravilánu vybudovaním ochranných rigolov zo západnej, východnej a severnej strany v prípade potreby.
- 8.3.13 Dažďové vody z územia je nutné navrhnuť a realizovať tak, aby odtok z územia nebol zvýšený voči stavu pred urbanizáciou územia.
- 8.3.14 Dodržať podmienky vyplývajúce z ochranného pásma vodného toku. Akúkoľvek investorskú činnosť a výsadbu porastov v blízkosti vodných tokov a ich ochranných pásiem je prípustné vykonávať iba so súhlasom správcu vodného toku.

8.4 ZÁSOBOVANIE ELEKTRICKOU ENERGIU

- 8.4.1 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.
- 8.4.2 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.
- 8.4.3 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.
- 8.4.4 Meracie zariadenia a rozvádzače riešiť na verejne prístupnom mieste, v rámci stavebného pozemku.
- 8.4.5 Komunikácie vrátane cyklistických a peších, budú osvetlené z verejného osvetlenia vrátane prechodov pre chodcov.
- 8.4.6 Pred zásobovanie elektrickou energiou využívať obnoviteľné zdroje.

8.4 ZÁSOBOVANIE ZEMNÝM PLYNOM

- 8.4.1 Rešpektovať existujúci systém zásobovania plynom.
- 8.4.2 Plynifikáciu územia zóny riešiť z hľadiska projektovej prípravy a realizácie koncepčne v súlade s podmienkami, vyplývajúcimi zo všeobecne záväzných právnych predpisov a na základe podmienok a vyjadrení stanovených prevádzkovateľom siete.
- 8.4.3 Zachovať a rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma existujúcich plynárenských zariadení vyplývajúce s ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 8.4.4 Pred realizáciou každej konkrétnej stavby je stavebník povinný požiadať o podmienky rozšírenia plynárenskej distribučnej siete, pripájania odberateľov resp. uskutočnenie preložky plynárenskej distribučnej siete jej prevádzkovateľa.

8.5 ELEKTRONICKÉ KOMUNIKÁCIE

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

8.6 CIVILNÁ OCHRANA

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

8.7 OCHRANNÉ PÁSMA

- 8.7.1 Rešpektovať všetky ochranné pásma existujúcej technickej infraštruktúry.
- 8.7.2 Pre ochranu tranzitného plynovodu je potrebné rešpektovať nasledovné podmienky:
 - a/ V ochrannom pásme (50 m) a bezpečnostnom pásme (200 m) na každú stranu od osi plynovodu je neprípustné umiestňovať stavby na trvalé bývanie, školské budovy a budovy pre kultúru a šport.
 - b/ Do bezpečnostného pásma je neprípustné umiestňovať stavby kategórie I., II. a III. Určené podľa platnej legislatívy popísané v TPP 702 10 – R4 Plynovody a prípojky

- s vysokým tlakom, bod 4.1.3.
- c/ Všetky činnosti v ochrannom a bezpečnostnom pásme plynovodu je prípustné vykonávať iba so súhlasom prevádzkovateľa prepravnej siete zemného plynu.
- 8.7.3 Pre ochranu ropovodu je potrebné rešpektovať nasledovné podmienky:
- a) Rešpektovať existujúce potrubia ropovodu DN 500 a ich ochranné pásma, optický kábel a anódové uzemnenie.
 - b) V ochrannom pásme ropovodu 100m od osi potrubia na obidve strany nie je prípustné umiestňovať akékoľvek stavby.
 - c) Akýkoľvek stavebný zámer v ochrannom pásme ropovodu je prípustné vykonávať iba so súhlasom prevádzkovateľa ropovodu.
- 8.7.4 Na udelenie výnimky z ochranného pásma sietí pre niektoré činnosti je príslušný správny orgán, do ktorého kompetencie siete prislúchajú, resp. sú v území chránenom podľa osobitných predpisov.

ODDIEL 9

URČENIE NEVYHNUTNEJ VYBAVENOSTI STAVIEB

- 9.1 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.

ODDIEL 10

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

10.1 VŠEOBECNÉ PODMIENKY

- 10.1.1 Územie dopravne napojiť kapacitne a bezkolízne na existujúcu sieť miestnych a obslužných ciest.
- 10.1.2 Rešpektovať pôvodný terén, úpravu terénu so zmenou odtokových pomerov je prípustné realizovať len výnimočne a v odôvodnených prípadoch a na základe príslušných povolení.
- 10.1.3 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.

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

- 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.
- 10.2.2 Rešpektovať zásady ÚSES podľa ÚPN mesta:
- a) biokoridor miestneho významu Veľký cerový háj – Párovský les a
 - b) biokoridor miestneho významu Párovský potok.

- 10.2.3 Pravidelne odstraňovať invázne druhy vo verejnom priestore, správnu starostlivosťou predĺžiť životnosť jednotlivých výsadiieb.
- 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.
- 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%.
- 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.
- 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.
- 10.2.8 Úpravy svahovitých pozemkov prednostne zabezpečovať výsadbou drevín a krovín s využitím stabilizačnej schopnosti koreňovej sústavy drevín.

10.3. OCHRANA ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA

- 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.
- 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 vyhláška 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.
- 10.3.3 V rámci zástavby realizovať podmienky pre krátkodobé uskladnenie komunálneho odpadu a jeho organizovanú likvidáciu v súlade s požiadavkami mesta.
- 10.3.4. Pri výstavbe zabezpečiť skrývku ornice v súlade s postupom podľa platnej legislatívy.

10.4 PAMIATKOVÁ OCHRANA

- 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.
- 10.4.2 V prípade nevyhnutnosti vykonania archeologického výskumu s cieľom záchrany archeologických nálezov alebo nálezových situácií predpokladaných v zemi na území stavby rozhodne o archeologickom výskume a podmienkach jeho vykonania príslušný pamiatkový úrad.
- 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 nález proti poškodeniu, znehodnoteniu, zničeniu a odcudzeniu.

ODDIEL 11

URČENIE STAVIEB, NA KTORÉ SA NEVYŽADUJE ROZHODNUTIE O UMIESTNENÍ STAVBY.

- 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.
- 11.2. Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra nenahrádza rozhodnutie o stavebnom zámere.

ODDIEL 12

POŽIADAVKY NA DELENIE A SCEĽOVANIE POZEMKOV .

- 12.1 V zmysle navrhnutého urbanistického riešenia a návrhu PFčastí a PFBlokov realizovať pri novej zástavbe novú parceláciu v riešenom území.
- 12.2 Dynamická hranica PFparcely umožňuje zmenu parcelácie pozemkov, pri umiestňovaní hlavného objektu na stavebnom pozemku je nevyhnutné dodržať vzdialenosť minimálne 7,0 m medzi stavebnými oknami, pričom uličná čiara ostáva pevná, nemenná v zmysle záväznej grafickej časti podľa výkresu č. 04 - Výkres priestorovej a funkčnej regulácie.
- 12.3 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 15 m pre samostatne stojace rodinné domy a pri dvojdomoch užšie ako 10 m.

ODDIEL 13

POZEMKY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

- 13.1 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 vo 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.

13.2 ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Verejnoprospešné stavby v Územnom pláne 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

13.3 SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB.

Súčasťou záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie ÚPN Zóny Párovské háje, Nitra je výkres č. 04 - Výkres priestorovej a funkčnej regulácie, výkres č. 05 - Schéma verejnoprospešných stavieb a Regulačné listy Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra.

ODDIEL 14 REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA INFORMAČNÝCH KONŠTRUKCIÍ

- 14.1 Preberá sa stanovená regulácia ako aj vymedzenie pojmov podľa platného Územného plánu mesta Nitra v znení skorších zmien a doplnkov.

ODDIEL 15 REGULAČNÉ LISTY

Regulačný list č.1/01 PHH Územný plán zóny Párovské Háje v Nitre		
Párovské Háje		
číselné označenie	1	grafická schéma polohy a vymedzenia
Výmera (ha)	39,9724	
identifikácia polohy	juhozápadne od centra mesta, urbanisticky oddelený od zastavaného územia mesta Nitra	
stručná charakteristika – druh priestorovo – funkčného celku	urbanistický priestorovo - funkčný celok	
stručná charakteristika – význam priestorovo– funkčného celku	funkčne orientované na individuálne bývanie vo forme rodinných domov, doplnkovú funkciu tvorí základná a špecifická, ktorá postupne vznikala a začala kreovať miestne centrum – v križovaní Hydinárskej ulice a Uličky	
stručná priestorovo– funkčná charakteristika	konceptia rozvoja územia vytvára možnosti pre rozvoj bývania formou individuálnych obytných štruktúr, v rôznej urbanistickej forme, pričom prevažujú samostatne stojace rodinné domy, výrazným prvkom je návrh verejného priestranstva – námestia s potvrdením a rozšírením existujúcich funkcií vybavenosti	

Párovské Háje – Hydinárska ulica				
označenie	01 PHH		grafická schéma polohy a vymedzenia	
výmera (ha)	5,4163			
identifikácia polohy	Hydinárska ulica			
stručná priestorovo-funkčná charakteristika	existujúca zástavba jedno a dvojpodlažných domov prevažne pre individuálne bývanie a s doplnkovou funkciou vybavenosti a prislúchajúci uličnými koridormi			
Priestorovo – funkčný blok PHH - 01 – PHH - 04				
druh PF bloku	stavebný pozemok	stavebný pozemok	pozemok priestranstva	pozemok priestranstva
číselné označenie	PHH - 01	PHH - 02	PHH - 03	PHH - 04
výmera (m ²)	14 407, 16	34 126,00	4491,41	1133,81
Regulácia funkčného využívania územia				
základný druh funkčného využívania	ZBB - zástavba bývania	ZBV - zástavba bývania a základnej vybavenosti	PPZ1 – priestranstvo určené pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit	PPZ2 – priestranstvo určené pre verejný prístup k zástavbe
špecifikácia základného druhu funkčného využívania	Rodinné domy jednobytové	Rodinné domy jedno a dvojbytové s doplnkovou občianskou vybavenosťou	x	x

nepripustný druh funkčného využívania	zástavba vybavenosti, vyššej vybavenosti a/alebo extenzívnej výroby a zástavba výroby	zástavba vyššej vybavenosti a/alebo extenzívnej výroby a zástavba výroby	priestranstvo určené pre verejné spoločenské a pobytové aktivity	priestranstvo určené pre dopravný tranzit a pre verejné spoločenské a pobytové aktivity
špecifikácia nepripustného druhu funkčného využívania	x	všetky služby spojené s dopravou (autoservis, pneuservis apod.) všetky druhy výroby, Služby stravovacieho charakteru	x	x
pripustný druh funkčného využívania	x	Obchod, služby, administratíva bez zvýšených nárokov na statickú dopravu – tzv. “na objednávku” Alebo práca z domu	x	x
Regulácia priestorového usporiadania – základné regulatívy				
regulatív zastavanosti ¹⁾ – max. (%)	30/50	30/50	x	x
regulatív výšky zástavby – maximálna výška ²⁾ (m/NP)	2	2	x	x
regulatív vegetačných plôch – min. (%)	40/30	40/30	7,5	7,5

regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na prírodnom teréne ³) – min. (%)	30	30	7,5	7,5
regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na teréne nad stavebnými konštrukciami ³) – max. (%)	10	10	x	x
regulatív verejného priestoru – typ verejného priestoru	x	x	Hlavná ulica	Ulica
regulatív verejného priestoru – priestorové parametre – min. šírka (m)	x	x	12	6
regulatív verejného priestoru – priestorové parametre – min. plocha (m ²)	x	x	4491,41	1133,81
regulatív verejného priestoru – skladba funkčných prvkov	x	x	Profil D1, D2, D3	Profil J1, J2, J3
Stavba vo verejnom záujme				
označenie stavby	VPS 01			
názov stavby	Miestna zberná a významná cesta dvojpruhová s umiestnením hlavných dopravných prvkov samostatne			
popis stavby	Hlavná prístupová cesta do územia			
druh stavby	Stavba dopravnej infraštruktúry			
účel stavby	Stavba dopravnej infraštruktúry			
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový	12			

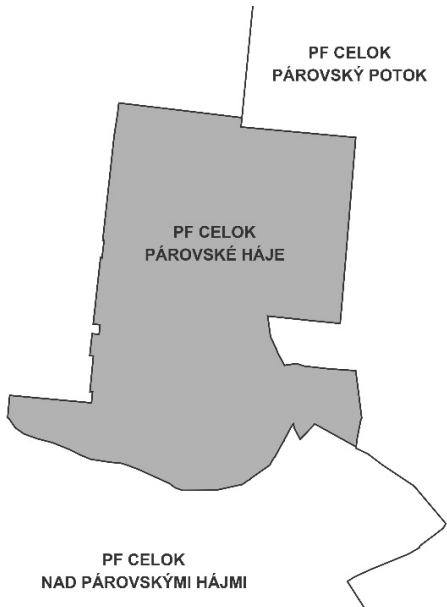
limit) – min. šírka (m)	
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	4491,41
označenie stavby	VPS 02
názov stavby	Obslužná cesta dvojpruhová k jednotlivým stavebným pozemkom
	Prístupy k stavebným pozemkom
druh stavby	Stavba dopravnej infraštruktúry
účel stavby	Stavba dopravnej infraštruktúry
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	6
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	1133,81
označenie stavby	VPS 05
názov stavby	VN vedenie a trafostanice
popis stavby	Rozvody vysokonapäťových vedení do trafostaníc pre zabezpečenie zásobovania elektrickou energiou
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry
účel stavby	Stavba energetickej technickej infraštruktúry
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	

regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	
označenie stavby	VPS 06
názov stavby	Splašková kanalizácia gravitačná a tlaková vrátane čerpacích staníc
popis stavby	Rozvody splaškovej kanalizácie a prislúchajúcich zariadení
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry
účel stavby	Stavba technickej infraštruktúry vodného hospodárstva
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	
označenie stavby	VPS 07
názov stavby	Dažďová kanalizácia
Popis stavby	Rozvody dažďovej kanalizácie a prislúchajúcich zariadení
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry
Účel stavby	Stavba technickej infraštruktúry vodného hospodárstva
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	
regulatív líniových a pásmových limitov –	

(pásmový limit) – min. plocha (m ²)	
označenie stavby	VPS 08
názov stavby	Verejný vodovod
Popis stavby	Rozvody verejného vodovodu a prislúchajúcich zariadení
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry
Účel stavby	Stavba technickej infraštruktúry vodného hospodárstva
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	
Územie, pre ktoré je potrebné obstarat' územný plán zóny	
označenie	x
názov	x
Územie schváleného územného plánu zóny, ktoré nie je v súlade s územným plánom obce	
označenie	

Vysvetlivky

1. Regulatív zastavanosti môže byť nahradený regulatívom podlažných plôch.
2. Regulatív výšky zástavby sa uvedie jedným z dvoch spôsobov
 - a. v metroch (m) alebo
 - b. počtom nadzemných podlaží (NP).
3. Regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na prírodnom teréne a regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na teréne nad stavebnými konštrukciami sa uvedie len v zastavanom území.
4. Spôsob vyplnenia jednotlivých údajov je uvedený v prílohe č. 6. tabuľke č. 70.

Regulačný list č.1/02 PHC Územný plán zóny Párovské Háje v Nitre		
Párovské Háje		
číselné označenie	1	grafická schéma polohy a vymedzenia
Výmera (ha)	39,9724	
identifikácia polohy	juhozápadne od centra mesta, urbanisticky oddelený od zastavaného územia mesta Nitra	
stručná charakteristika – druh priestorovo – funkčného celku	urbanistický priestorovo - funkčný celok	
stručná charakteristika – význam priestorovo– funkčného celku	funkčne orientované na individuálne bývanie vo forme rodinných domov, doplnkovú funkciu tvorí základná a špecifická, ktorá postupne vznikala a začala kreovať miestne centrum – v križovaní Hydinárskej ulice a Uličky	
stručná priestorovo– funkčná charakteristika	konceptia rozvoja územia vytvára možnosti pre rozvoj bývania formou individuálnych obytných štruktúr, v rôznej urbanistickej forme, pričom prevažujú samostatne stojace rodinné domy, výrazným prvkom je návrh verejného priestranstva – námestia s potvrdením a rozšírením existujúcich funkcií vybavenosti	
Párovské Háje – Centrum		
označenie	02 PHC/1	grafická schéma polohy a vymedzenia

výmera (ha)	5, 8557			
identifikácia polohy	Centrálna časť priestorovofunkčného celku			
stručná priestorovo-funkčná charakteristika	zástavba jedno a dvojpodlažných objektov prevažne pre vybavenosť a bývanie prislúchajúcich k uliciam Hydinárska, Olivová, Ulička			
Priestorovo – funkčný blok PHC - 01 – PHC - 04				
druh PF bloku	stavebný pozemok	stavebný pozemok	stavebný pozemok	stavebný pozemok
číselné označenie	PHC - 01	PHC - 02	PHC - 03	PHC - 04
výmera (m²)	633,81	3163,19	20595,06	11749,43
Regulácia funkčného využívania územia				
základný druh funkčného využívania	ZBB - zástavba bývania	ZBB - zástavba bývania	ZBV zástavba bývania a základnej vybavenosti	ZBV zástavba bývania a základnej vybavenosti
špecifikácia základného druhu funkčného využívania	Rodinné domy jednobytové	Rodinné domy jednobytové	Rodinné domy s doplnkovou vybavenosťou	Rodinné domy s doplnkovou vybavenosťou
nepripustný druh funkčného využívania	Všetky ostatné druhy funkčného využívania	Všetky ostatné druhy funkčného využívania	zástavba vybavenosti, vyššej vybavenosti a/alebo extenzívnej výroby a zástavba výroby	zástavba vybavenosti, vyššej vybavenosti a/alebo extenzívnej výroby a zástavba výroby

<i>špecifikácia nepripustného druhu funkčného využívania</i>			všetky služby spojené s dopravou (autoservis, pneuservis apod.) všetky druhy výroby,	všetky služby spojené s dopravou (autoservis, pneuservis apod.) všetky druhy výroby,
<i>prípustný druh funkčného využívania</i>			Obchod, služby, administratíva bez zvýšených nárokov na statickú dopravu – tzv. “na objednávku” Alebo práca z domu	Obchod, služby, administratíva bez zvýšených nárokov na statickú dopravu – tzv. “na objednávku” Alebo práca z domu Verejné stravovanie
Regulácia priestorového usporiadania – základné regulatívy				
regulatív zastavanosti ¹⁾ – max. (%)	30/50	40/60	30/50	40/60
regulatív výšky zástavby – maximálna výška ²⁾ (m/NP)	2	2	2	2
regulatív vegetačných plôch – min. (%)	40/30	30/20	40/30	30/20
regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na prírodnom teréne ³⁾ – min. (%)	30	20	30	20
regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na teréne nad stavebnými	10	10	10	10

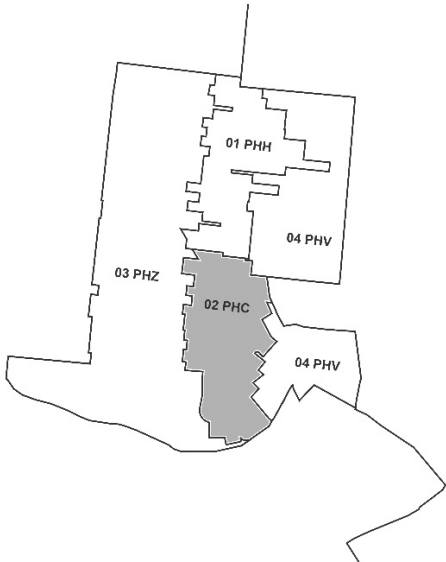
konštrukciami ³) – max. (%)				
regulatív verejného priestoru – typ verejného priestoru	x	x	x	x
regulatív verejného priestoru – priestorové parametre – min. šírka (m)	x	x	x	x
regulatív verejného priestoru – priestorové parametre – min. plocha (m ²)	x	x	x	x
regulatív verejného priestoru – skladba funkčných prvkov	x	x	x	x
Stavba vo verejnom záujme				
označenie stavby	VPS 01			
názov stavby	Miestna zberná a významná cesta dvojpruhová s umiestnením hlavných dopravných prvkov samostatne			
popis stavby	Hlavná prístupová cesta do územia			
druh stavby	Stavba dopravnej infraštruktúry			
účel stavby	Stavba dopravnej infraštruktúry			
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	12			
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	4491,41			

označenie stavby	VPS 02
názov stavby	Obslužná cesta dvojpruhová k jednotlivým stavebným pozemkom
popis stavby	Prístupy k stavebným pozemkom
druh stavby	Stavba dopravnej infraštruktúry
účel stavby	Stavba dopravnej infraštruktúry
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	6
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	1133,81
označenie stavby	VPS 03
názov stavby	Pešia zóna, priestranstvo s preferenciou voľného pohybu a pohybu osôb
popis stavby	Verejné priestranstvo - Námestie – priestor pre spoločenské funkcie
druh stavby	Stavba dopravnej infraštruktúry
účel stavby	Verejne priestranstvo plošné s peším pohybom
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	45,0
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	2867,6
označenie stavby	VPS 05

názov stavby	VN vedenie a trafostanice
popis stavby	Rozvody vysokonapäťových vedení do trafostaníc pre zabezpečenie zásobovania elektrickou energiou
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry
účel stavby	Stavba energetickej technickej infraštruktúry
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	
označenie stavby	VPS 06
názov stavby	Splašková kanalizácia gravitačná a tlaková vrátane čerpacích staníc
popis stavby	Rozvody splaškovej kanalizácie a prislúchajúcich zariadení
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry
účel stavby	Stavba technickej infraštruktúry vodného hospodárstva
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	
označenie stavby	VPS 07
názov stavby	Dažďová kanalizácia

Popis stavby	Rozvody dažďovej kanalizácie a prislúchajúcich zariadení
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry
Účel stavby	Stavba technickej infraštruktúry vodného hospodárstva
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	
označenie stavby	VPS 08
názov stavby	Verejný vodovod
Popis stavby	Rozvody verejného vodovodu a prislúchajúcich zariadení
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry
Účel stavby	Stavba technickej infraštruktúry vodného hospodárstva
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	
Územie, pre ktoré je potrebné obstarat' územný plán zóny	
označenie	x
názov	x

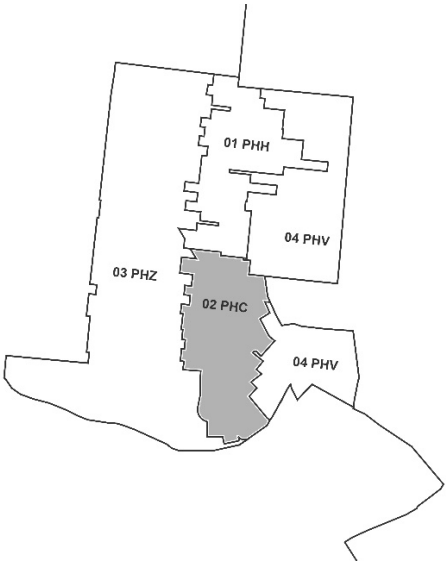
Územie schváleného územného plánu zóny, ktoré nie je v súlade s územným plánom obce	
označenie	

Párovské Háje – Centrum				
označenie	02 PHC/2		grafická schéma polohy a vymedzenia	
výmera (ha)	5, 8557			
identifikácia polohy	Centrálna časť priestorovofunkčného celku			
stručná priestorovo-funkčná charakteristika	zástavba jedno a dvojpodlažných objektov prevažne pre vybavenosť a bývanie prislúchajúcich k uliciam Hydinárska, Olivová, Ulička			
Priestorovo – funkčný blok PHC - 05 – PHC - 08				
druh PF bloku	stavebný pozemok	stavebný pozemok	stavebný pozemok	stavebný pozemok
číselné označenie	PHC - 05	PHC - 06	PHC - 07	PHC - 08
výmera (m²)	1895,25	2154,27	1197,00	696,32
Regulácia funkčného využívania územia				
základný druh funkčného využívania	ZVZ - zástavba vybavenosti	ZVZ - zástavba vybavenosti	ZVB- zástavba vybavenosti a/alebo bývania	ZVB- zástavba vybavenosti a/alebo bývania
špecifikácia základného druhu funkčného využívania	Športový areál	Budovy pre sociálne služby. Sakrálna budova	Občianska vybavenosť - polyfunkčné domy	Občianska vybavenosť - kultúrny dom
neprípustný druh funkčného využívania	Všetky formy bývania a všetky druhy výroby	Všetky ostatné druhy funkčného využívania	všetky druhy výroby	všetky druhy výroby

<i>špecifikácia nepripustného druhu funkčného využívania</i>		<i>x</i>	všetky služby spojené s dopravou (autoservis, pneuservis apod.) všetky druhy výroby,	všetky služby spojené s dopravou (autoservis, pneuservis apod.) všetky druhy výroby,
<i>prípustný druh funkčného využívania</i>	Stravovanie príležitostného o charakteru infocentrum	<i>x</i>	Obchod, služby, administratíva, verejné stravovanie Zdravotníctvo	Obchod, Kultúra Verejné stravovanie Bývanie v polyfunkcii
Regulácia priestorového usporiadania – základné regulatívy				
regulatív zastavanosti ¹⁾ – max. (%)	100/100	30/50	100/100	100/100
regulatív výšky zástavby – maximálna výška ²⁾ (m/NP)	1	3	2	4
regulatív vegetačných plôch – min. (%)	10	40/30	10	10
regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na prírodnom teréne ³⁾ – min. (%)	10	30	10	10
regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na teréne nad stavebnými konštrukciami ³⁾ – max. (%)	x	10	x	x
regulatív verejného priestoru – typ verejného priestoru	x	x	x	x
regulatív verejného priestoru – priestorové	x	x	x	x

parametre – min. šírka (m)				
regulatív verejného priestoru – priestorové parametre – min. plocha (m ²)	x	x	x	x
regulatív verejného priestoru – skladba funkčných prvkov	x	x	x	x

Párovské Háje – Centrum

označenie	02 PHC/3	grafická schéma polohy a vymedzenia
výmera (ha)	5, 8557	
identifikácia polohy	Centrálna časť priestorovofunkčného celku	
stručná priestorovo-funkčná charakteristika	zástavba jedno a dvojpodlažných objektov prevažne pre vybavenosť a bývanie prislúchajúcich k uliciam Hydinárska, Olivová, Ulička	

Priestorovo – funkčný blok PHC - 09 – PHC - 12

druh PF bloku	Pozemok verejného priestranstva	Pozemok verejného priestranstva	Pozemok verejného priestranstva	Pozemok verejného priestranstva
číselné označenie	PHC - 09	PHC - 10	PHC - 11	PHC - 12
výmera (m ²)	2867,60	5192,03	770,84	1156,59

Regulácia funkčného využívania územia

základný druh funkčného využívania	PPS – verejné priestranstvo určené pre	PPZ1 – priestranstvo určené pre	PPZ1 – priestranstvo určené pre	PPZ1 – priestranstvo určené pre
------------------------------------	--	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------

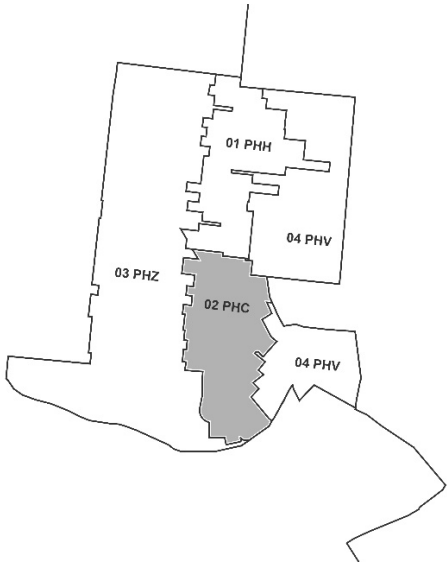
	spoločenské aktivity	verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit	verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit	verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit
<i>špecifikácia základného druhu funkčného využívania</i>	Verejné priestranstvo plošné	Verejné priestranstvo líniové	Verejné priestranstvo líniové	Verejné priestranstvo líniové
neprípustný druh funkčného využívania	Všetky formy bývania a všetky druhy výroby	priestranstvo určené pre verejné spoločenské a pobytové aktivity	priestranstvo určené pre verejné spoločenské a pobytové aktivity	priestranstvo určené pre verejné spoločenské a pobytové aktivity
<i>špecifikácia neprípustného druhu funkčného využívania</i>	x	x	x	x
<i>prípustný druh funkčného využívania</i>	x	x	x	x
Regulácia priestorového usporiadania – základné regulatívy				
regulatív zastavanosti ¹⁾ – max. (%)	x	x	x	x
regulatív výšky zástavby – maximálna výška ²⁾ (m/NP)	1	x	x	x
regulatív vegetačných plôch – min. (%)	30	7,5	7,5	7,5
regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na prírodnom teréne ³⁾ – min. (%)	30	7,5	7,5	7,5
regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na teréne nad stavebnými	x	x	x	x

konštrukciami ³⁾ – max. (%)				
regulatív verejného priestoru – typ verejného priestoru	Námestie	Hlavná ulica	Hlavná ulica	Hlavná ulica
regulatív verejného priestoru – priestorové parametre – min. šírka (m)	45,0	14,0	12,0	8,0
regulatív verejného priestoru – priestorové parametre – min. plocha (m ²)	2867,60	5192,03	770,84	1156,59
regulatív verejného priestoru – skladba funkčných prvkov	x	A1, A2	D1, D2, D3	F1
Stavba vo verejnom záujme				
označenie stavby	VPS 01			
názov stavby	Miestna zberná a významná cesta dvojpruhová s umiestnením hlavných dopravných prvkov samostatne			
popis stavby	Hlavná prístupová cesta do územia			
druh stavby	Stavba dopravnej infraštruktúry			
účel stavby	Stavba dopravnej infraštruktúry			
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	12 - 8			
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	7119,46			

označenie stavby	VPS 03
názov stavby	Pešia zóna, priestranstvo s preferenciou voľného pohybu a pohybu osôb
popis stavby	Verejné priestranstvo - Námestie – priestor pre spoločenské funkcie
druh stavby	Stavba dopravnej infraštruktúry
účel stavby	Verejne priestranstvo plošné s peším pohybom
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	45,0
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	2867,6
označenie stavby	VPS 05
názov stavby	VN vedenie a trafostanice
popis stavby	Rozvody vysokonapäťových vedení do trafostaníc pre zabezpečenie zásobovania elektrickou energiou
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry
účel stavby	Stavba energetickej technickej infraštruktúry
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	

označenie stavby	VPS 06
názov stavby	Splašková kanalizácia gravitačná a tlaková vrátane čerpacích staníc
popis stavby	Rozvody splaškovej kanalizácie a prislúchajúcich zariadení
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry
účel stavby	Stavba technickej infraštruktúry vodného hospodárstva
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	
označenie stavby	VPS 07
názov stavby	Dažďová kanalizácia
Popis stavby	Rozvody dažďovej kanalizácie a prislúchajúcich zariadení
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry
Účel stavby	Stavba technickej infraštruktúry vodného hospodárstva
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	
označenie stavby	VPS 08
názov stavby	Verejný vodovod

Popis stavby	Rozvody verejného vodovodu a prislúchajúcich zariadení
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry
Účel stavby	Stavba technickej infraštruktúry vodného hospodárstva
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	
Územie, pre ktoré je potrebné obstarat' územný plán zóny	
označenie	X
názov	X
Územie schváleného územného plánu zóny, ktoré nie je v súlade s územným plánom obce	
označenie	

Párovské Háje – Centrum				
označenie	02 PHC/4		grafická schéma polohy a vymedzenia	
výmera (ha)	5, 8557			
identifikácia polohy	Centrálna časť priestorovofunkčného celku			
stručná priestorovo-funkčná charakteristika	zástavba jedno a dvojpodlažných objektov prevažne pre vybavenosť a bývanie prislúchajúcich k uliciam Hydinárska, Olivová, Ulička			
Priestorovo – funkčný blok PHC - 13 – PHC - 16				
druh PF bloku	Pozemok verejného priestranstva	Pozemok verejného priestranstva	Pozemok verejného priestranstva	Pozemok vodstva a vegetácie
číselné označenie	PHC - 13	PHC - 14	PHC - 15	PHC - 16
výmera (m²)	1377,17	889,59	1496,87	2424,51
Regulácia funkčného využívania územia				
základný druh funkčného využívania	PPZ2 – priestranstvo určené pre verejný prístup k zástavbe	PPZ2 – priestranstvo určené pre verejný prístup k zástavbe	PPZ2 – priestranstvo určené pre verejný prístup k zástavbe	VVR – urbánna ekostabilizujúca a vegetácia s rekreačnou funkciou
špecifikácia základného druhu funkčného využívania	Verejné priestranstvo líniové	Verejné priestranstvo líniové	Verejné priestranstvo líniové	Plocha verejnej zelene v sídle s ekologickou funkciou
neprípustný druh funkčného využívania	priestranstvo určené pre verejné	priestranstvo určené pre verejné	priestranstvo určené pre verejné	priestranstvo určené pre verejné

	spoločenské a pobytové aktivity	spoločenské a pobytové aktivity	spoločenské a pobytové aktivity	spoločenské a pobytové aktivity
<i>špecifikácia nepripustného druhu funkčného využívania</i>	x	x	x	x
<i>prípustný druh funkčného využívania</i>	x	x	x	x
Regulácia priestorového usporiadania – základné regulatívy				
regulatív zastavanosti ¹⁾ – max. (%)	x	x	x	x
regulatív výšky zástavby – maximálna výška ²⁾ (m/NP)	x	x	x	x
regulatív vegetačných plôch – min. (%)	7,5	7,5	7,5	80
regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na prírodnom teréne ³⁾ – min. (%)	7,5	7,5	7,5	80
regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na teréne nad stavebnými konštrukciami ³⁾ – max. (%)	x	x	x	x
Regulatív vodopriepustnej plochy	x	x	x	90
regulatív verejného priestoru – typ verejného priestoru	Ulica	Ulica	Ulica	x
regulatív verejného priestoru – priestorové parametre – min. šírka (m)	10,0	8,0	6,0	x

regulatív verejného priestoru – priestorové parametre – min. plocha (m²)	1377,17	889,59	1496,87	x
regulatív verejného priestoru – skladba funkčných prvkov	E1, E3	G1, G2, G3	J1, J2, J3	x
Stavba vo verejnom záujme				
označenie stavby	VPS 02			
názov stavby	Obslužná cesta dvojpruhová k jednotlivým stavebným pozemkom			
popis stavby	Prístupy k stavebným pozemkom			
druh stavby	Stavba dopravnej infraštruktúry			
účel stavby	Stavba dopravnej infraštruktúry			
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	10 - 6			
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m²)	3 763,63			
označenie stavby	VPS 04			
názov stavby	Urbánna ekostabilizačná vegetácia s rekreačným využívaním			
popis stavby	Parkovo upravená zeleň pre oddychovo-rekreačné účely (detské ihrisko)			
druh stavby	Stavba pre ochranu a tvorbu krajiny			
účel stavby	Oddychovo-rekreačný účel v zastavanom území			
regulatív líniových a pásmových limitov				

– (líniový limit) – min. šírka (m)				
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)		2424,51		
Párovské Háje – Centrum				
označenie	02 PHC/5	grafická schéma polohy a vymedzenia		
výmera (ha)	5, 8557			
identifikácia polohy	Centrálna časť priestorovofunkčného celku			
stručná priestorovo- funkčná charakteristika	zástavba jedno a dvojpodlažných objektov prevažne pre vybavenosť a bývanie prislúchajúcich k uliciam Hydinárska, Olivová, Ulička			
Priestorovo – funkčný blok PHC - 17				
druh PF bloku	Pozemok vodstva a vegetácie			
číselné označenie	PHC - 17			
výmera (m ²)	218			
Regulácia funkčného využívania územia				
základný funkčného využívania	druh	VEN – urbánna environmentálna vegetácia s prevažujúcou		

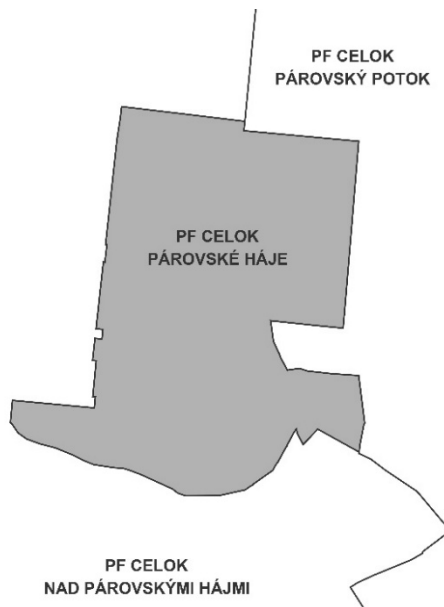
	environmentálne u funkciou			
<i>špecifikácia základného druhu funkčného využívania</i>	Plochy verejnej zelene s prevažujúcou environmentálne u funkciou			
neprípustný druh funkčného využívania	Všetky formy bývania, občianskej vybavenosti a všetky druhy výroby			
<i>špecifikácia neprípustného druhu funkčného využívania</i>	x			
<i>prípustný druh funkčného využívania</i>	x			
Regulácia priestorového usporiadania – základné regulatívy				
regulatív zastavanosti ¹⁾ – max. (%)	x			
regulatív výšky zástavby – maximálna výška ²⁾ (m/NP)	x			
regulatív vegetačných plôch – min. (%)	90			
regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na prírodnom teréne ³⁾ – min. (%)	90			
regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na teréne nad stavebnými	x			

konštrukciami ³) – max. (%)				
Regulatív vodopriepustnej plochy	95			
regulatív verejného priestoru – typ verejného priestoru	x			
regulatív verejného priestoru – priestorové parametre – min. šírka (m)	x			
regulatív verejného priestoru – priestorové parametre – min. plocha (m ²)	218			
regulatív verejného priestoru – skladba funkčných prvkov	x			
Stavba vo verejnom záujme				
označenie stavby	VPS 09			
názov stavby	Urbánna environmentálna vegetácia s prevažujúcou environmentálnou funkciou			
Popis stavby	Vegetácia v urbanizovanom prostredí			
druh stavby	Stavba pre ochranu a tvorbu krajiny			
Účel stavby	Izolačná zeleň v urbanizovanom prostredí a/alebo sprievodná zeleň vodného toku v urbanizovanom prostredí			
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)				

regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	218

Vysvetlivky

1. Regulatív zastavanosti môže byť nahradený regulatívom podlažných plôch.
2. Regulatív výšky zástavby sa uvedie jedným z dvoch spôsobov
 - a. v metroch (m) alebo
 - b. počtom nadzemných podlaží (NP).
3. Regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na prírodnom teréne a regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na teréne nad stavebnými konštrukciami sa uvedie len v zastavanom území.
4. Spôsob vyplnenia jednotlivých údajov je uvedený v prílohe č. 6. tabuľke č. 70.

Regulačný list č.1/03 PHZ Územný plán zóny Párovské Háje v Nitre		
Párovské Háje		
číselné označenie	1	grafická schéma polohy a vymedzenia
Výmera (ha)	39,9724	
identifikácia polohy	juhozápadne od centra mesta, urbanisticky oddelený od zastavaného územia mesta Nitra	
stručná charakteristika – druh priestorovo – funkčného celku	urbanistický priestorovo - funkčný celok	
stručná charakteristika – význam priestorovo– funkčného celku	funkčne orientované na individuálne bývanie vo forme rodinných domov, doplnkovú funkciu tvorí základná a špecifická, ktorá postupne vznikala a začala kreovať miestne centrum – v križovaní Hydinárskej ulice a Uličky	
stručná priestorovo– funkčná charakteristika	konceptia rozvoja územia vytvára možnosti pre rozvoj bývania formou individuálnych obytných štruktúr, v rôznej urbanistickej forme, pričom prevažujú samostatne stojace rodinné domy, výrazným prvkom je návrh verejného priestranstva – námestia s potvrdením a rozšírením existujúcich funkcií vybavenosti	
Párovské Háje – Západ		
označenie	03 PHZ/1	grafická schéma polohy a vymedzenia

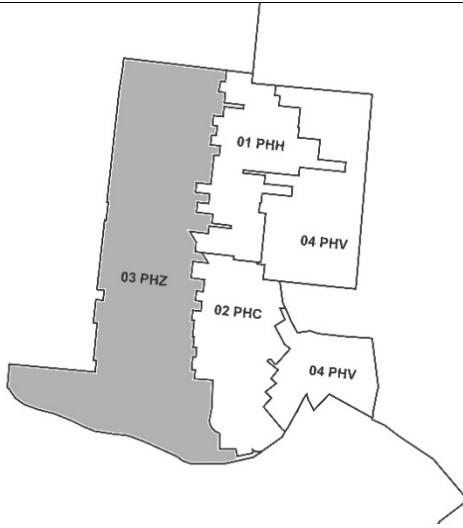
výmera (ha)	18,1847			
identifikácia polohy	Západ			
stručná priestorovo-funkčná charakteristika	zástavba jedno a dvojpodlažných domov pre individuálne bývanie a prislúchajúci uličnými koridormi			
Priestorovo – funkčný blok PHZ - 01 – PHZ - 04				
druh PF bloku	stavebný pozemok	pozemok priestranstva	pozemok priestranstva	pozemok priestranstva
číselné označenie	PHZ - 01	PHZ - 02	PHZ - 03	PHZ- 04
výmera (m ²)	151 353,68	1240,10	4349,75	6413,22
Regulácia funkčného využívania územia				
základný druh funkčného využívania	ZBB - zástavba bývania	PPZ1 – priestranstvo určené pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit	PPZ1 – priestranstvo určené pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit	PPZ1 – priestranstvo určené pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit
špecifikácia základného druhu funkčného využívania	Rodinné domy jednobytové	Verejné priestranstvo líniové	Verejné priestranstvo líniové	Verejné priestranstvo líniové
neprípustný druh funkčného využívania	zástavba vybavenosti, vyššej vybavenosti a/alebo extenzívnej výroby a	priestranstvo určené pre verejné spoločenské a pobytové aktivity	priestranstvo určené pre verejné spoločenské a pobytové aktivity	priestranstvo určené pre verejné spoločenské a pobytové aktivity

	zástavba výroby			
<i>špecifikácia neprípustného druhu funkčného využívania</i>	x	x	x	x
<i>prípustný druh funkčného využívania</i>	x	x	x	x
Regulácia priestorového usporiadania – základné regulatívy				
regulatív zastavanosti ¹⁾ – max. (%)	30/50	x	x	x
regulatív výšky zástavby – maximálna výška ²⁾ (m/NP)	2	2	x	x
regulatív vegetačných plôch – min. (%)	40/30	7,5	7,5	7,5
regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na prírodnom teréne ³⁾ – min. (%)	30	7,5	7,5	7,5
regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na teréne nad stavebnými konštrukciami ³⁾ – max. (%)	10	x	x	x
regulatív verejného priestoru – typ verejného priestoru	Xx	Hlavná ulica	Hlavná ulica	Hlavná ulica
regulatív verejného priestoru – priestorové parametre – min. šírka (m)	X	14	14	10
regulatív verejného priestoru – priestorové	X	1240,10	4349,75	6413,22

parametre – min. plocha (m ²)				
regulatív verejného priestoru – skladba funkčných prvkov	x	Profil A1, A2	Profil B1, B2	Profil E1, E3
Stavba vo verejnom záujme				
označenie stavby	VPS 01			
názov stavby	Miestna zberná a významná cesta dvojpruhová s umiestnením hlavných dopravných prvkov samostatne			
popis stavby	Hlavná prístupová cesta do územia			
druh stavby	Stavba dopravnej infraštruktúry			
účel stavby	Stavba dopravnej infraštruktúry			
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	14 – 10			
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	12003,07			
označenie stavby	VPS 05			
názov stavby	VN vedenie a trafostanice			
popis stavby	Rozvody vysokonapäťových vedení do trafostaníc pre zabezpečenie zásobovania elektrickou energiou			
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry			
účel stavby	Stavba energetickej technickej infraštruktúry			
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)				
regulatív líniových a pásmových limitov –				

(pásmový limit) – min. plocha (m ²)	
označenie stavby	VPS 06
názov stavby	Splašková kanalizácia gravitačná a tlaková vrátane čerpacích staníc
popis stavby	Rozvody splaškovej kanalizácie a prislúchajúcich zariadení
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry
účel stavby	Stavba technickej infraštruktúry vodného hospodárstva
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	
označenie stavby	VPS 07
názov stavby	Dažďová kanalizácia
Popis stavby	Rozvody dažďovej kanalizácie a prislúchajúcich zariadení
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry
Účel stavby	Stavba technickej infraštruktúry vodného hospodárstva
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	

označenie stavby	VPS 08
názov stavby	Verejný vodovod
Popis stavby	Rozvody verejného vodovodu a prislúchajúcich zariadení
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry
Účel stavby	Stavba technickej infraštruktúry vodného hospodárstva
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	
Územie, pre ktoré je potrebné obstarat' územný plán zóny	
označenie	X
názov	X
Územie schváleného územného plánu zóny, ktoré nie je v súlade s územným plánom obce	
označenie	

Párovské Háje – Západ				
označenie	03 PHZ/2		grafická schéma polohy a vymedzenia	
výmera (ha)	18,1847			
identifikácia polohy	Západ			
stručná priestorovo-funkčná charakteristika	zástavba jedno a dvojpodlažných domov pre individuálne bývanie a prislúchajúci uličnými koridormi			
Priestorovo – funkčný blok PHZ - 05 – PHZ – 08				
druh PF bloku	pozemok priestranstva	pozemok priestranstva	pozemok priestranstva	pozemok priestranstva
číselné označenie	PHZ - 05	PHZ - 06	PHZ - 07	PHZ - 08
výmera (m ²)	1608,92	359,97	1193,88	6619,92
Regulácia funkčného využívania územia				
základný druh funkčného využívania	PPZ1 – priestranstvo určené pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit	PPZ2 – priestranstvo určené pre verejný prístup k zástavbe	PPZ2 – priestranstvo určené pre verejný prístup k zástavbe	PPZ2 – priestranstvo určené pre verejný prístup k zástavbe
špecifikácia základného druhu funkčného využívania	Verejné priestranstvo líniové	Verejné priestranstvo líniové	Verejné priestranstvo líniové	Verejné priestranstvo líniové
neprípustný druh funkčného využívania	priestranstvo určené pre verejné	priestranstvo určené pre verejné	priestranstvo určené pre verejné	priestranstvo určené pre verejné

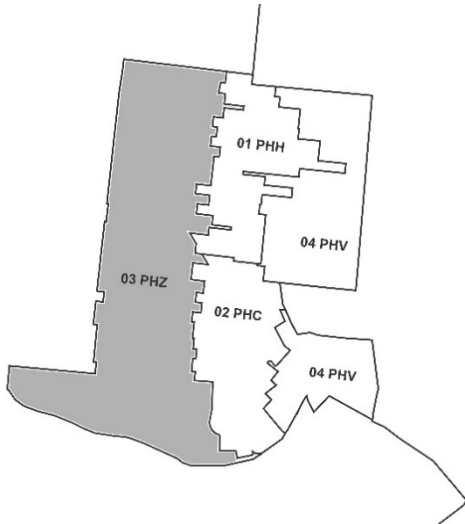
	spoločenské a pobytové aktivity	spoločenské a pobytové aktivity	spoločenské a pobytové aktivity	spoločenské a pobytové aktivity
<i>špecifikácia nepripustného druhu funkčného využitia</i>	x	x	x	x
<i>prípustný druh funkčného využitia</i>	x	x	x	x
Regulácia priestorového usporiadania – základné regulatívy				
regulatív zastavanosti ¹⁾ – max. (%)	x	x	x	x
regulatív výšky zástavby – maximálna výška ²⁾ (m/NP)	x	x	x	x
regulatív vegetačných plôch – min. (%)	7,5	7,5	7,5	7,5
regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na prírodnom teréne ³⁾ – min. (%)	7,5	7,5	7,5	7,5
regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na teréne nad stavebnými konštrukciami ³⁾ – max. (%)	x	x	x	x
regulatív verejného priestoru – typ verejného priestoru	Ulica	Ulica	Ulica	Ulica
regulatív verejného priestoru – priestorové parametre – min. šírka (m)	8	14	10	8
regulatív verejného priestoru – priestorové	1608,92	359,97	1193,88	6294,43

parametre – min. plocha (m ²)				
regulatív verejného priestoru – skladba funkčných prvkov	Profil G2, G3	Profil C1, C2	Profil E1, E3	Profil G1, G2, G3
Stavba vo verejnom záujme				
označenie stavby	VPS 01			
názov stavby	Miestna zberná a významná cesta dvojpruhová s umiestnením hlavných dopravných prvkov samostatne			
popis stavby	Hlavná prístupová cesta do územia			
druh stavby	Stavba dopravnej infraštruktúry			
účel stavby	Stavba dopravnej infraštruktúry			
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	8			
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	1608,92			
označenie stavby	VPS 02			
názov stavby	Obslužná cesta dvojpruhová k jednotlivým stavebným pozemkom			
	Prístupy k stavebným pozemkom			
druh stavby	Stavba dopravnej infraštruktúry			
účel stavby	Stavba dopravnej infraštruktúry			
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	14 -8			

regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	7848,28
označenie stavby	VPS 05
názov stavby	VN vedenie a trafostanice
popis stavby	Rozvody vysokonapäťových vedení do trafostaníc pre zabezpečenie zásobovania elektrickou energiou
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry
účel stavby	Stavba energetickej technickej infraštruktúry
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	
označenie stavby	VPS 06
názov stavby	Splašková kanalizácia gravitačná a tlaková vrátane čerpacích staníc
popis stavby	Rozvody splaškovej kanalizácie a prislúchajúcich zariadení
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry
účel stavby	Stavba technickej infraštruktúry vodného hospodárstva
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	
regulatív líniových a pásmových limitov –	

(pásmový limit) – min. plocha (m ²)	
označenie stavby	VPS 07
názov stavby	Dažďová kanalizácia
Popis stavby	Rozvody dažďovej kanalizácie a prislúchajúcich zariadení
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry
Účel stavby	Stavba technickej infraštruktúry vodného hospodárstva
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	
označenie stavby	VPS 08
názov stavby	Verejný vodovod
Popis stavby	Rozvody verejného vodovodu a prislúchajúcich zariadení
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry
Účel stavby	Stavba technickej infraštruktúry vodného hospodárstva
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	

Územie, pre ktoré je potrebné obstarat' územný plán zóny	
označenie	x
názov	x
Územie schváleného územného plánu zóny, ktoré nie je v súlade s územným plánom obce	
označenie	

Párovské Háje – Západ				
označenie	03 PHZ/3		grafická schéma polohy a vymedzenia	
výmera (ha)	18,1847			
identifikácia polohy	Západ			
stručná priestorovo-funkčná charakteristika	zástavba jedno a dvojpodlažných domov pre individuálne bývanie a prislúchajúci uličnými koridormi			
Priestorovo – funkčný blok PHZ - 09 – PHZ – 10				
druh PF bloku	pozemok priestranstva	pozemok priestranstva		
číselné označenie	PHZ - 09	PHZ - 10		
výmera (m²)	5466,25	3024,36		
Regulácia funkčného využívania územia				
základný druh funkčného využívania	PPZ2 – priestranstvo určené pre verejný prístup k zástavbe	PPS – verejné priestranstvo určené pre spoločenské aktivity		
špecifikácia základného druhu funkčného využívania	Verejné priestranstvo líniové	Verejné priestranstvo líniové		
neprípustný druh funkčného využívania	priestranstvo určené pre verejné spoločenské a pobytové aktivity	Všetky formy bývania a všetky druhy výroby		

<i>špecifikácia neprípustného druhu funkčného využívania</i>	x	x		
<i>prípustný druh funkčného využívania</i>	x	x		
Regulácia priestorového usporiadania – základné regulatívy				
regulatív zastavanosti ¹⁾ – max. (%)	x	x		
regulatív výšky zástavby – maximálna výška ²⁾ (m/NP)	x	x		
regulatív vegetačných plôch – min. (%)	7,5	7,5		
regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na prírodnom teréne ³⁾ – min. (%)	7,5	7,5		
regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na teréne nad stavebnými konštrukciami ³⁾ – max. (%)	x	x		
regulatív verejného priestoru – typ verejného priestoru	Ulica	Peší chodník		
regulatív verejného priestoru – priestorové parametre – min. šírka (m)	6	2,5 -5,0		
regulatív verejného priestoru – priestorové parametre – min. plocha (m ²)	6882,40	1163,66		

regulatív verejného priestoru – skladba funkčných prvkov	Profil J1, J2, J3	x		
Stavba vo verejnom záujme				
označenie stavby	VPS 02			
názov stavby	Obslužná cesta dvojpruhová k jednotlivým stavebným pozemkom			
popis stavby	Hlavná prístupová cesta do územia			
druh stavby	Stavba dopravnej infraštruktúry			
účel stavby	Stavba dopravnej infraštruktúry			
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	6			
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	6882,40			
označenie stavby	VPS 03			
názov stavby	Pešia zóna, priestranstvo s preferenciou voľného pohybu a pohybu osôb			
popis stavby	Prístupy k stavebným pozemkom, pešie prepojenie ulíc			
druh stavby	Stavba dopravnej infraštruktúry			
účel stavby	Stavba dopravnej infraštruktúry			
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	2,5 – 5,0			
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit)	1163,66			

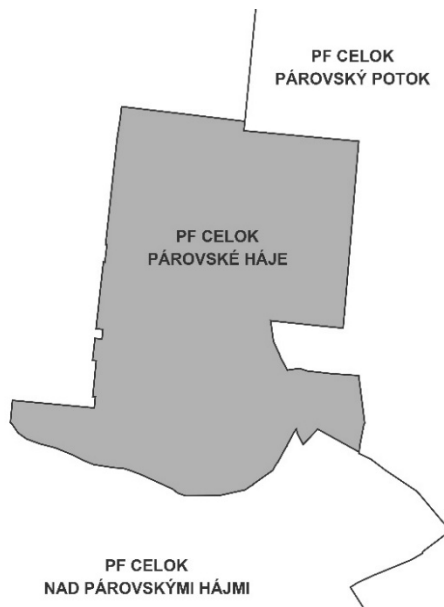
limit) – min. plocha (m ²)	
označenie stavby	VPS 05
názov stavby	VN vedenie a trafostanice
popis stavby	Rozvody vysokonapäťových vedení do trafostaníc pre zabezpečenie zásobovania elektrickou energiou
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry
účel stavby	Stavba energetickej technickej infraštruktúry
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	
označenie stavby	VPS 06
názov stavby	Splašková kanalizácia gravitačná a tlaková vrátane čerpacích staníc
popis stavby	Rozvody splaškovej kanalizácie a prislúchajúcich zariadení
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry
účel stavby	Stavba technickej infraštruktúry vodného hospodárstva
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	

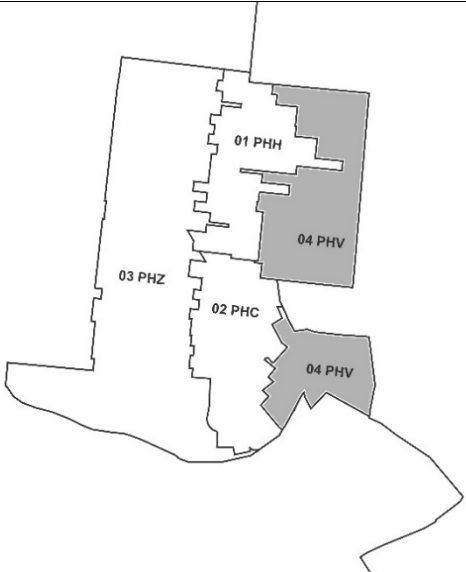
označenie stavby	VPS 07
názov stavby	Dažďová kanalizácia
Popis stavby	Rozvody dažďovej kanalizácie a prislúchajúcich zariadení
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry
Účel stavby	Stavba technickej infraštruktúry vodného hospodárstva
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	
označenie stavby	VPS 08
názov stavby	Verejný vodovod
Popis stavby	Rozvody verejného vodovodu a prislúchajúcich zariadení
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry
Účel stavby	Stavba technickej infraštruktúry vodného hospodárstva
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	
Územie, pre ktoré je potrebné obstarat' územný plán zóny	
označenie	x

názov	x
Územie schváleného územného plánu zóny, ktoré nie je v súlade s územným plánom obce	
označenie	

Vysvetlivky

1. Regulatív zastavanosti môže byť nahradený regulatívom podlažných plôch.
2. Regulatív výšky zástavby sa uvedie jedným z dvoch spôsobov
 - a. v metroch (m) alebo
 - b. počtom nadzemných podlaží (NP).
3. Regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na prírodnom teréne a regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na teréne nad stavebnými konštrukciami sa uvedie len v zastavanom území.
4. Spôsob vyplnenia jednotlivých údajov je uvedený v prílohe č. 6. tabuľke č. 70.

Regulačný list č.1/04 PHV Územný plán zóny Párovské Háje v Nitre		
Párovské Háje		
číselné označenie	1	grafická schéma polohy a vymedzenia
Výmera (ha)	39,9724	
identifikácia polohy	juhozápadne od centra mesta, urbanisticky oddelený od zastavaného územia mesta Nitra	
stručná charakteristika – druh priestorovo – funkčného celku	urbanistický priestorovo - funkčný celok	
stručná charakteristika – význam priestorovo– funkčného celku	funkčne orientované na individuálne bývanie vo forme rodinných domov, doplnkovú funkciu tvorí základná a špecifická, ktorá postupne vznikala a začala kreovať miestne centrum – v križovaní Hydinárskej ulice a Uličky	
stručná priestorovo– funkčná charakteristika	konceptia rozvoja územia vytvára možnosti pre rozvoj bývania formou individuálnych obytných štruktúr, v rôznej urbanistickej forme, pričom prevažujú samostatne stojace rodinné domy, výrazným prvkom je návrh verejného priestranstva – námestia s potvrdením a rozšírením existujúcich funkcií vybavenosti	
Párovské Háje – Východ		
označenie	04 PHV/1	grafická schéma polohy a vymedzenia

výmera (ha)	9,7913	
identifikácia polohy	Východ	
stručná priestorovo-funkčná charakteristika	zástavba jedno a dvojpodlažných domov pre individuálne bývanie a prislúchajúci uličnými koridormi	

Priestorovo – funkčný blok PHV- 01 – PHV - 04

druh PF bloku	stavebný pozemok		pozemok priestranstva	pozemok priestranstva
číselné označenie	PHV - 01		PHV - 03	PHV- 04
výmera (m ²)	63 752,73		1290,18	945,44

Regulácia funkčného využívania územia

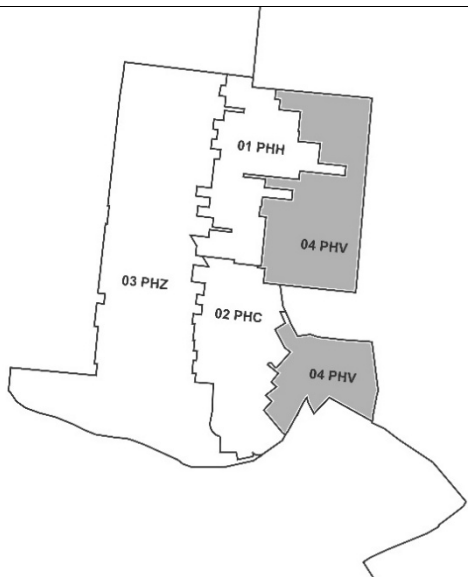
základný druh funkčného využívania	ZBB - zástavba bývania		PPZ1 – priestranstvo určené pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit	PPZ1 – priestranstvo určené pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit
špecifikácia základného druhu funkčného využívania	Budovy na bývanie Jednobytové rodinné domy		Verejné priestranstvo líniové	Verejné priestranstvo líniové
neprípustný druh funkčného využívania	zástavba vybavenosti, vyššej vybavenosti		priestranstvo určené pre verejné spoločenské	priestranstvo určené pre verejné spoločenské

	a/alebo extenzívnej výroby a zástavba výroby		a pobytové aktivity	a pobytové aktivity
<i>špecifikácia nepripustného druhu funkčného využívania</i>	x		x	x
<i>prípustný druh funkčného využívania</i>	x		x	x
Regulácia priestorového usporiadania – základné regulatívy				
regulatív zastavanosti ¹⁾ – max. (%)	30/50		x	x
regulatív výšky zástavby – maximálna výška ²⁾ (m/NP)	2		x	x
regulatív vegetačných plôch – min. (%)	40/30		7,5	7,5
regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na prírodnom teréne ³⁾ – min. (%)	30		7,5	7,5
regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na teréne nad stavebnými konštrukciami ³⁾ – max. (%)	10		x	x
regulatív verejného priestoru – typ verejného priestoru	x		Ulica	Ulica
regulatív verejného priestoru – priestorové parametre – min. šírka (m)	x		10	8

regulatív verejného priestoru – priestorové parametre – min. plocha (m ²)	x		1290,18	945,44
regulatív verejného priestoru – skladba funkčných prvkov	x		Profil E2	Profil F3
Stavba vo verejnom záujme				
označenie stavby	VPS 01			
názov stavby	Miestna zberná a významná cesta dvojpruhová s umiestnením hlavných dopravných prvkov samostatne			
popis stavby	Hlavná prístupová cesta do územia			
druh stavby	Stavba dopravnej infraštruktúry			
účel stavby	Stavba dopravnej infraštruktúry			
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	10 - 8			
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	2235,62			
označenie stavby	VPS 05			
názov stavby	VN vedenie a trafostanice			
popis stavby	Rozvody vysokonapäťových vedení do trafostaníc pre zabezpečenie zásobovania elektrickou energiou			
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry			
účel stavby	Stavba energetickej technickej infraštruktúry			
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)				

regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	
označenie stavby	VPS 06
názov stavby	Splašková kanalizácia gravitačná a tlaková vrátane čerpacích staníc
popis stavby	Rozvody splaškovej kanalizácie a prislúchajúcich zariadení
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry
účel stavby	Stavba technickej infraštruktúry vodného hospodárstva
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	
označenie stavby	VPS 07
názov stavby	Dažďová kanalizácia
Popis stavby	Rozvody dažďovej kanalizácie a prislúchajúcich zariadení
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry
Účel stavby	Stavba technickej infraštruktúry vodného hospodárstva
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	
regulatív líniových a pásmových limitov –	

(pásmový limit) – min. plocha (m ²)	
označenie stavby	VPS 08
názov stavby	Verejný vodovod
Popis stavby	Rozvody verejného vodovodu a prislúchajúcich zariadení
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry
Účel stavby	Stavba technickej infraštruktúry vodného hospodárstva
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	
Územie, pre ktoré je potrebné obstarat' územný plán zóny	
označenie	x
názov	x
Územie schváleného územného plánu zóny, ktoré nie je v súlade s územným plánom obce	
označenie	

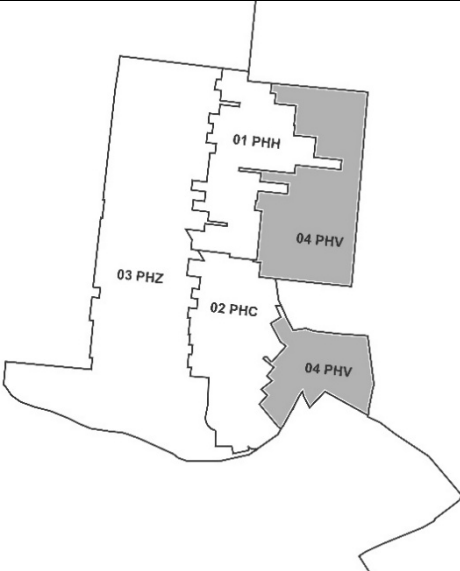
Párovské Háje – Východ				
označenie	04 PHV/2		grafická schéma polohy a vymedzenia	
výmera (ha)	9,7913			
identifikácia polohy	Východ			
stručná priestorovo-funkčná charakteristika	zástavba jedno a dvojpodlažných domov pre individuálne bývanie a prislúchajúci uličnými koridormi			
Priestorovo – funkčný blok PHV- 05 – PHV - 08				
druh PF bloku	pozemok priestranstva	pozemok priestranstva	pozemok priestranstva	pozemok priestranstva
číselné označenie	PHV - 05	PHV - 06	PHV - 07	PHV- 08
výmera (m²)	1474,01	3257,41	883,03	483,84
Regulácia funkčného využívania územia				
základný druh funkčného využívania	PPZ2 – priestranstvo určené pre verejný prístup k zástavbe	PPZ2 – priestranstvo určené pre verejný prístup k zástavbe	PPZ2 – priestranstvo určené pre verejný prístup k zástavbe	PPZ2 – priestranstvo určené pre verejný prístup k zástavbe
špecifikácia základného druhu funkčného využívania	Verejné priestranstvo líniové	Verejné priestranstvo líniové	Verejné priestranstvo líniové	Verejné priestranstvo líniové
neprípustný druh funkčného využívania	priestranstvo určené pre verejné spoločenské	priestranstvo určené pre verejné spoločenské	priestranstvo určené pre verejné spoločenské	priestranstvo určené pre verejné spoločenské

	a pobytové aktivity	a pobytové aktivity	a pobytové aktivity	a pobytové aktivity
<i>špecifikácia nepripustného druhu funkčného využívania</i>	x	x	x	x
<i>prípustný druh funkčného využívania</i>	x	x	x	x
Regulácia priestorového usporiadania – základné regulatívy				
regulatív zastavanosti ¹⁾ – max. (%)	x	x	x	x
regulatív výšky zástavby – maximálna výška ²⁾ (m/NP)	x	x	x	x
regulatív vegetačných plôch – min. (%)	7,5	7,5	7,5	7,5
regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na prírodnom teréne ³⁾ – min. (%)	7,5	7,5	7,5	7,5
regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na teréne nad stavebnými konštrukciami ³⁾ – max. (%)	x	x	x	x
regulatív verejného priestoru – typ verejného priestoru	Ulica	Ulica	Ulica	Ulica
regulatív verejného priestoru – priestorové parametre – min. šírka (m)	10	8	7,5	7
regulatív verejného priestoru – priestorové	1474,01	3909,92	883,03	483,84

parametre – min. plocha (m ²)				
regulatív verejného priestoru – skladba funkčných prvkov	Profil E2, E4	Profil F3, G1, G2, G3	Profil H1, H2	Profil I1, I2
Stavba vo verejnom záujme				
označenie stavby	VPS 02			
názov stavby	Miestna zberná a významná cesta dvojpruhová s umiestnením hlavných dopravných prvkov samostatne			
popis stavby	Hlavná prístupová cesta do územia			
druh stavby	Stavba dopravnej infraštruktúry			
účel stavby	Stavba dopravnej infraštruktúry			
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	10 - 7			
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	6 750,8			
označenie stavby	VPS 05			
názov stavby	VN vedenie a trafostanice			
popis stavby	Rozvody vysokonapäťových vedení do trafostaníc pre zabezpečenie zásobovania elektrickou energiou			
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry			
účel stavby	Stavba energetickej technickej infraštruktúry			
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)				
regulatív líniových a pásmových limitov –				

(pásmový limit) – min. plocha (m ²)	
označenie stavby	VPS 06
názov stavby	Splašková kanalizácia gravitačná a tlaková vrátane čerpacích staníc
popis stavby	Rozvody splaškovej kanalizácie a prislúchajúcich zariadení
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry
účel stavby	Stavba technickej infraštruktúry vodného hospodárstva
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	
označenie stavby	VPS 07
názov stavby	Dažďová kanalizácia
Popis stavby	Rozvody dažďovej kanalizácie a prislúchajúcich zariadení
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry
Účel stavby	Stavba technickej infraštruktúry vodného hospodárstva
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	

označenie stavby	VPS 08
názov stavby	Verejný vodovod
Popis stavby	Rozvody verejného vodovodu a prislúchajúcich zariadení
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry
Účel stavby	Stavba technickej infraštruktúry vodného hospodárstva
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	
Územie, pre ktoré je potrebné obstarat' územný plán zóny	
označenie	x
názov	x
Územie schváleného územného plánu zóny, ktoré nie je v súlade s územným plánom obce	
označenie	

Párovské Háje – Východ				
označenie	04 PHV/3		grafická schéma polohy a vymedzenia	
výmera (ha)	9,7913			
identifikácia polohy	Východ			
stručná priestorovo-funkčná charakteristika	zástavba jedno a dvojpodlažných domov pre individuálne bývanie a prislúchajúci uličnými koridormi			
Priestorovo – funkčný blok PHV- 09 – PHV - 12				
druh PF bloku	pozemok priestranstva	pozemok priestranstva	Pozemok vodstva a vegetácie	Pozemok vodstva a vegetácie
číselné označenie	PHV - 09	PHV - 10	PHV - 11	PHV- 12
výmera (m²)	2766,51	145,23	1345,92	112,55
Regulácia funkčného využívania územia				
základný druh funkčného využívania	PPZ2 – priestranstvo určené pre verejný prístup k zástavbe	PPS – verejné priestranstvo určené pre spoločenské aktivity	VEP – produkčná vegetácia s významnejšou ekostabilizačnou alebo environmentálnou funkciou	VEN – urbánna environmentálna vegetácia s prevažujúcou environmentálnou funkciou
špecifikácia základného druhu funkčného využívania	Verejné priestranstvo líniové	Verejné priestranstvo líniové	Vegetácia záhradkárskej osady	Plochy verejnej zelene s prevažujúcou environmentálnou funkciou

nepripustný druh funkčného využívania	priestranstvo určené pre verejné spoločenské a pobytové aktivity	Všetky formy bývania a všetky druhy výroby	Všetky formy bývania, občianskej vybavenosti a všetky druhy výroby	Všetky formy bývania, občianskej vybavenosti a všetky druhy výroby
špecifikácia nepripustného druhu funkčného využívania	x	x	x	x
pripustný druh funkčného využívania	x	x	x	x
Regulácia priestorového usporiadania – základné regulatívy				
regulatív zastavanosti ¹⁾ – max. (%)	x	x	36 m ²	x
regulatív výšky zástavby – maximálna výška ²⁾ (m/NP)	x	x	1	x
regulatív vegetačných plôch – min. (%)	7,5	7,5	90	90
regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na prírodnom teréne ³⁾ – min. (%)	7,5	7,5	90	90
regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na teréne nad stavebnými konštrukciami ³⁾ – max. (%)	x	x	x	x

Regulatív vodopriepustnej plochy	x	x	95	95
regulatív verejného priestoru – typ verejného priestoru	Ulica	Peší chodník	x	x
regulatív verejného priestoru – priestorové parametre – min. šírka (m)	6	4	x	x
regulatív verejného priestoru – priestorové parametre – min. plocha (m ²)	3233,73	145,23	6795,07	1202,77
regulatív verejného priestoru – skladba funkčných prvkov	Profil J1, J2, J3	x	x	x
Stavba vo verejnom záujme				
označenie stavby	VPS 02			
názov stavby	Obslužná cesta dvojpruhová k jednotlivým stavebným pozemkom			
popis stavby	Prístupy k stavebným pozemkom			
druh stavby	Stavba dopravnej infraštruktúry			
účel stavby	Stavba dopravnej infraštruktúry			
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	6			

regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	3233,73
označenie stavby	VPS 03
názov stavby	Pešia zóna, priestranstvo s preferenciou voľného pohybu a pohybu osôb
popis stavby	Prístupy k stavebným pozemkom, pešie prepojenie ulíc
druh stavby	Stavba dopravnej infraštruktúry
účel stavby	Pešie prepojenie medzi plochami bývania a vybavenosti (kostol)
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	4,0
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	145,23
označenie stavby	VPS 05
názov stavby	VN vedenie a trafostanice
popis stavby	Rozvody vysokonapäťových vedení do trafostaníc pre zabezpečenie zásobovania elektrickou energiou
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry
účel stavby	Stavba energetickej technickej infraštruktúry
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	

regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	
označenie stavby	VPS 06
názov stavby	Splašková kanalizácia gravitačná a tlaková vrátane čerpacích staníc
popis stavby	Rozvody splaškovej kanalizácie a prislúchajúcich zariadení
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry
účel stavby	Stavba technickej infraštruktúry vodného hospodárstva
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	
označenie stavby	VPS 07
názov stavby	Dažďová kanalizácia
Popis stavby	Rozvody dažďovej kanalizácie a prislúchajúcich zariadení
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry
Účel stavby	Stavba technickej infraštruktúry vodného hospodárstva
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	

regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	
označenie stavby	VPS 08
názov stavby	Verejný vodovod
Popis stavby	Rozvody verejného vodovodu a prislúchajúcich zariadení
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry
Účel stavby	Stavba technickej infraštruktúry vodného hospodárstva
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	
označenie stavby	VPS 09
názov stavby	Urbánna environmentálna vegetácia s prevažujúcou environmentálnou funkciou
Popis stavby	Vegetácia v urbanizovanom prostredí
druh stavby	Stavba pre ochranu a tvorbu krajiny
Účel stavby	Izolačná zeleň v urbanizovanom prostredí a/alebo sprievodná zeleň vodného toku v urbanizovanom prostredí
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	

regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	1202,77
Územie, pre ktoré je potrebné obstarat' územný plán zóny	
označenie	x
názov	x
Územie schváleného územného plánu zóny, ktoré nie je v súlade s územným plánom obce	
označenie	

Párovské Háje – Východ				
označenie	04 PHV/4		grafická schéma polohy a vymedzenia	
výmera (ha)	9,7913			
identifikácia polohy	Západ			
stručná priestorovo-funkčná charakteristika	zástavba a dvojpodlažných domov pre individuálne bývanie a prislúchajúci uličnými koridormi			
Priestorovo – funkčný blok PHV- 13				
druh PF bloku	Pozemok vodstva a vegetácie	pozemok priestranstva		
číselné označenie	PHV- 13	PHV - 14		
výmera (m ²)	20 506,79	946,51		
Regulácia funkčného využívania územia				
základný funkčného využívania	druh	VPR – produkčná vegetácia bez významnejšej ekostabilizačnej alebo environmentálnej funkcie	PPZ2 – priestranstvo určené pre verejný prístup k zástavbe	
špecifikácia základného funkčného využívania	druhu	Ochranné pásmo technickej infraštruktúry	Verejné priestranstvo líniové	

neprípustný druh funkčného využívania	Všetky formy bývania, občianskej vybavenosti a všetky druhy výroby	priestranstvo určené pre verejné spoločenské a pobytové aktivity		
<i>špecifikácia neprípustného druhu funkčného využívania</i>	x	x		
<i>prípustný druh funkčného využívania</i>	x	x		
Regulácia priestorového usporiadania – základné regulatívy				
regulatív zastavanosti ¹⁾ – max. (%)	x	x		
regulatív výšky zástavby – maximálna výška ²⁾ (m/NP)	x	x		
regulatív vegetačných plôch – min. (%)	90	7,5		
regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na prírodnom teréne ³⁾ – min. (%)	90	7,5		
regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na teréne nad stavebnými konštrukciami ³⁾ – max. (%)	x	x		

Regulatív vodopriepustnej plochy	95	x		
regulatív verejného priestoru – typ verejného priestoru	x	Ulica		
regulatív verejného priestoru – priestorové parametre – min. šírka (m)	x	11		
regulatív verejného priestoru – priestorové parametre – min. plocha (m ²)	18 527,48	946,51		
regulatív verejného priestoru – skladba funkčných prvkov		Profil K1, K2		
Stavba vo verejnom záujme				
označenie stavby	VPS 10			
názov stavby	Plochy a zariadenia na ochranu pred prívalovou dažďovou vodou			
popis stavby	Prírodné terénne líniové a plošné vegetačné úpravy			
druh stavby	Protipovodňové stavby a opatrenia			
účel stavby	Ochrana zastavaného územia pred prívalovou povrchovou vodou			
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)				
regulatív líniových a pásmových limitov –				

(pásmový limit) – min. plocha (m ²)	
Územie, pre ktoré je potrebné obstarat' územný plán zóny	
označenie	x
názov	x
Územie schváleného územného plánu zóny, ktoré nie je v súlade s územným plánom obce	
označenie	

Vysvetlivky

1. Regulatív zastavanosti môže byť nahradený regulatívom podlažných plôch.
2. Regulatív výšky zástavby sa uvedie jedným z dvoch spôsobov
 - a. v metroch (m) alebo
 - b. počtom nadzemných podlaží (NP).
3. Regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na prírodnom teréne a regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na teréne nad stavebnými konštrukciami sa uvedie len v zastavanom území.
4. Spôsob vyplnenia jednotlivých údajov je uvedený v prílohe č. 6. tabuľke č. 70.

Vysvetlivky skratiek použitých vo všeobecne záväznom nariadení č. 2/2026:

PFCelok	priestorovo funkčný celok
PFČasť	priestorovo funkčná časť
PFBlok	priestorovo funkčný blok
CO	civilná ochrana
ÚPN	územný plán
UPNO	územný plán obce
UPNZ	územný plán zóny
VZN	všeobecne záväzné nariadenie
VPS	verejnoprospešná stavba
IBV	individuálna bytová výstavba
HBV	hromadná bytová výstavba
RD	rodinný dom
MUK	mimoúrovňová križovatka
ÚS	územný sektor
Kz	koeficient zastavanosti
Ksp	koeficient spevnených plôch
Ipp	index podlažných plôch
Kvp	koeficient vegetačných plôch
TI	technická infraštruktúra
VDJ	vodojem
ATS	automatická tlaková stanica
PVC	polyvinylchlorid
HDPE	polyetylén s vysokou hustotou
TS	transformačná stanica
STN	slovenská technická norma
MHD	mestská hromadná doprava
ČOV	čistiaca stanica odpadovej vody
ČS	čerpacia stanica
DN	dimenzia (potrubia)
STL	strednotlak (plynového rozvodu)
NTL	nízkotlak (plynového rozvodu)
kV	kilovolt
NN	nízke napätie
VVN	veľmi vysoké napätie
VN	vysokonapäťové (vedenie)
NP.	nadzemné podlažie
ul.	ulica