Návrh

Všeobecne záväzného nariadenia mesta Nitry č. 3/2026, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu zóny Janíkovce I., 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. 3/2026, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu zóny Janíkovce I., Nitra.

§1

Cieľom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej VZN) je zabezpečenie dokumentu pre riadenie územnej a koncepčnej činnosti v zóne Janíkovce I., 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 Janíkovce I., Nitra v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení 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 Janíkovce I., Nitra tvorí prílohu č. 1 tohto VZN.

§3

Dokumentácia Územného plánu zóny Janíkovce I., 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 ..... 2027.

Marek Hattas
primátor
Mesta Nitry

Martin Horák
prednosta
Mestského úradu v Nitre

Príloha č. 1

k Všeobecne záväznému nariadeniu mesta Nitry č. 3/2026

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY JANÍKOVCE I., NITRA
ZÁVÄZNÁ ČASŤ

ODDIEL 1
CIEĽ ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY

1.1. Územný plán zóny Janíkovce I., Nitra je územným plánom zóny podľa 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. 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 Janíkovce I., Nitra, spracovaná v súlade s vyhláškou č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii a v súlade s použitou terminológiou Územného plánu Nitra v znení jeho neskorších zmien a doplnkov.

1.2. Územný plán zóny Janíkovce I., Nitra stanovuje v riešenom území zóny vymedzenej Územným plánom mesta Nitra, schváleným Mestským zastupiteľstvom v Nitre uznesením č. 169/2003-MZ zo dňa 22.5.2003 a jeho neskorších zmien a doplnkov záväzné regulatívy:

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 sceľovanie pozemkov;
k. požiadavky na verejnoprospešné stavby;
l. zoznam verejnoprospešných stavieb;
m. schému záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb.

1.3. Záväznú časť tvorí táto textová časť územnoplánovacej dokumentácie ÚPN Zóny Janíkovce I., Nitra, a grafická časť územného plánu zóny rozsahu:

1.3.1. Výkres č.2BC Priestorová a funkčná regulácia

1.3.2. Výkres č.5 Schéma verejnoprospešných stavieb

ODDIEL 2
VYMEDZENIE ÚZEMIA

2.1. Riešené územie sa nachádza v k.ú. Veľké Janíkovce v MČ Janíkovce mesta Nitra – PFCelok Veľké Janíkovce. MČ Janíkovce ležia na okraji Podunajskej pahorkatiny, cca 5km juhovýchodne od centra, pri ceste do obce Čechynce. V rámci administratívnoprávneho členenia územia republiky je k.ú. Veľké Janíkovce začlenená do okresu Nitra v Nitrianskom kraji. Celková výmera v zmysle vymedzenie všetkých parciel riešeného územia je 24,6752 ha.

2.2. Hranica riešeného územia je vyznačená v grafickej časti.

2.3. Celý PFCelok Veľké Janíkovce je rozdelený na PFČasti (priestorovo-funkčná časť) a PFBloky (priestorov-funkčné bloky).

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.

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 parcely sú vymedzené parcelnou čiarou. ~~Zástavbu~~ Hlavnú stavbu je prípustné umiestniť iba na týchto vymedzených plochách pri dodržaní regulatívov na umiestnenie jednotlivej stavby. Mimo plochy určenej pre hlavnú stavbu, je prípustné umiestiť drobné stavby ktoré majú doplnkovú funkciu pre hlavnú stavbu.

3.1.2. Na stavebnom pozemku je prípustné umiestniť stavbu typu budova iba na ploche vymedzenej na zastavanie (definovaná stavebným oknom – výkres.č.2BC), pričom nie je podmienkou zastavať celú vymedzenú zastavateľnú plochu, rozsah zastavanej plochy bude závislý od formy architektonického a prevádzkového riešenia pri dodržaní ostatných regulatívov.

3.1.3. Minimálna odstupová vzdialenosť stavieb od spoločných hraníc susediacich stavebných pozemkov je stanovená na 3,5 m.

3.1.4. V existujúcej zástavbe sa umiestnenie stavby typu budova, prípadne jej dostavba, prístavba definuje na základe regulatívov podľa Územného plánu mesta Nitra, v znení neskorších zmien a doplnkov.

3.1.5. **Umiestnenie drobných stavieb,** ktoré majú doplnkovú funkciu pre hlavnú stavbu typu budova, nie sú viazané na stavebné okno a je možné umiestňovať na pozemkoch za nasledovných podmienok:

a. Drobné stavby je prípustné umiestniť tak, aby spĺňali požiadavky všeobecne záväzných právnych predpisov, najmä z hľadiska hygieny, osvetlenia, tienenia, požiarnej bezpečnosti a ochrany susedných pozemkov a stavieb.
b. 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.
c. Max. 1 nadzemné podlažie, bez možnosti obytného alebo ustúpeného podlažia.
d. Drobné stavby musia spĺňať definíciu drobnej stavby.

3.1.6. **Regulatív priestorového usporiadania stavebného pozemku** určuje formu zástavby pre jednotlivé zastavateľné plochy takto: Stanovená regulácia podľa záväznej textovej a grafickej časti Územného plánu zóny Janíkovce I., Nitra a vymedzenie pojmov podľa platného Územného plánu mesta Nitra v znení neskorších zmien a doplnkov, s nasledovným spresnením:

a. **Zástavba uličná voľná (ZUV).** Budova, výnimočne skupina budov tvoriaca jeden samostatný prevádzkový celok, budova musí byť realizovaná na vymedzenej PFParcele vo vyznačenej ploche vymedzenou stavebnou čiarou, prípadne aj parcelnou čiarou.

3.1.7. **Regulatív stavebnej čiary** určuje polohu umiestnenia fasády (hlavnej prípadne

dvorovej) zástavby. Stanovená regulácia podľa záväznej textovej a grafickej časti Územného plánu zóny Janíkovce I., Nitra a vymedzenie pojmov podľa platného Územného plánu mesta Nitra v znení neskorších zmien a doplnkov, s nasledovným spresnením:

a. **Stavebná čiara pevná.** Budova musí byť umiestnená na vyznačenej stavebnej čiare, nemusí byť súvislo po celej vyznačenej dĺžke stavebnej čiary (je možné max. 25% dĺžky budovy stavebnou čiarou ustúpiť smerom do vnútra PFParcely.
b. **Stavebná čiara maximálna.** Je prípustné umiestniť maximálne na vyznačenej hranici stavebnej čiary.

3.1.8. **Regulatív výšky zástavby - Podlažnosť (P).** Stanovená regulácia podľa záväznej textovej a grafickej časti Územného plánu zóny Janíkovce I., Nitra a vymedzenie pojmov podľa platného Územného plánu mesta Nitra v znení neskorších zmien a doplnkov.

3.1.9. **Regulatív oplotenia.** Stanovená regulácia podľa záväznej textovej a grafickej časti Územného plánu zóny Janíkovce I., Nitra a vymedzenie pojmov podľa platného Územného plánu mesta Nitra v znení neskorších zmien a doplnkov, s nasledovným spresnením:

a. Oplotenie nemôže byť umiestnené bližšie ako 1m od cestného telesa.

3.1.10. **Regulatív zastavanosti stavebného pozemku - Zastavanosť (Z).** Stanovená regulácia podľa záväznej textovej a grafickej časti Územného plánu zóny Janíkovce I., Nitra a vymedzenie pojmov podľa platného Územného plánu mesta Nitra v znení neskorších zmien a doplnkov.

3.1.11. **Regulatív vegetačných plôch na stavebnom pozemku - Ozelenenie (V).** Stanovená regulácia podľa záväznej textovej a grafickej časti Územného plánu zóny Janíkovce I., Nitra a vymedzenie pojmov podľa platného Územného plánu mesta Nitra v znení neskorších zmien a doplnkov, s nasledovným spresnením:

a. Minimálny percentuálny podiel vegetácie na vymedzenej PFParcele resp. PFBloku. Vegetácia môže byť umiestnená na rastlom teréne alebo na konštrukcii objektu (strecha, stena a pod.), pričom 80% vegetácie musí byť umiestnenej na rastlom teréne pri zástavbe kde je prevažujúca funkcia bývanie. Pri umiestnení na konštrukcii objektu je potrebné zohľadniť spôsob zápočtu do celkového podielu. V rámci plôch zástavby je stanovený minimálny percentuálny podiel vegetácie (ozelenenie).

3.1.12. **Vodozádržné prvky (H).** Zachytávanie dažďových vôd pre všetky plochy zástavby musí byť riešené tak aby súčasťou každého objektu bol vlastný akumulačný systém na zachytávanie dažďových vôd nadimenzovaný na min.180min.dážď pri periodicite 0,2, pričom objem musí byť vyrátaný bez uvažovania možnosti odtoku. Odtok z akumulačného systému objektu bude regulovaný regulačným členom (čerpacia stanica, regulátor odtoku a pod) tak aby z výpočtového prietoku 15min dažďa pri periodicite 0,2 bolo uvažované s hodnotou max. 5%. Časť dažďovej vody v prípade priaznivých geologických pomerov musí byť využívaná na vsakovanie v danom území a na prípadné zavlažovanie zelené v rámci objektu. Potrebný objem na zavlažovanie zelene musí byť prirátaný k výpočtovému objemu 180min dažďa pri periodicite 0,2. Vodozádržné opatrenia môžu byť aj mimo vlastný pozemok spoločne pre viaceré objekty na plochách sídelnej vegetácie vo forme otvorených retenčných nádrží.

3.2. REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽITIA ZÁSTAVBY A STAVIEB NA STAVEBNÝCH POZEMKOCH

3.2.1. Regulatív určuje prípustné funkčné využitie stavebných pozemkov v území zóny Janíkovce I., Nitra:

a. **Zástavba pre bývanie v rodinných domoch (ZBR).** Funkčné plochy slúžiace pre trvalé bývanie v rodinných domoch na vymedzenej PFParcele resp. PFBloku. Možnosť umiestniť základnú vybavenosť do 25% podlahovej plochy objektu. Zložky vybavenosti

musia byť umiestnené tak, aby ich prevádzka neobmedzovala bývanie a nemala negatívny vplyv na bývanie. Vylučuje sa umiestnenie vyššej vybavenosti a iných funkcií nesúvisiacich s bývaním. Statická doprava musí byť riešená v zmysle STN.

b. **Zástavba pre bývanie v bytových domoch (ZBB).** Funkčné plochy slúžiace pre trvalé bývanie v bytových domoch na vymedzenej PFParcele resp. PFBloku. Možnosť umiestniť základnú vybavenosť do 33% podlahovej plochy objektu. Zložky vybavenosti musia byť umiestnené tak, aby ich prevádzka neobmedzovala bývanie a nemala negatívny vplyv na bývanie. Vylučuje sa umiestnenie vyššej vybavenosti a iných funkcií nesúvisiacich s bývaním. Statická doprava musí byť riešená v zmysle STN.

c. **Zástavba pre základnú a/alebo vyššiu vybavenosť a bývanie (ZVB).** Funkčné plochy slúžiace pre základnú a/alebo vyššiu vybavenosť s možnosťou umiestniť trvalé bývanie v polyfunkcii. Vylučuje sa umiestnenie bývania samostatne a iných funkcií nesúvisiacich s hlavnými funkciami. Statická doprava musí byť riešená v zmysle STN.

d. **Zástavba pre základnú a/alebo vyššiu vybavenosť (VB).** Funkčné plochy slúžiace pre základnú a/alebo vyššiu vybavenosť. Statická doprava musí byť riešená v zmysle STN, parkovanie bicyklov v počte 50% statickej dopravy (časť dimenzovaná z počtu návštevníkov je možné umiestniť na verejnom priestranstve).

3.2.2. Vo vymedzenom území zóny je neprípustné umiestňovanie akýchkoľvek dočasných a trvalých výrobných (priemyselných) a/alebo poľnohospodárskych zariadení. Umiestňovanie všetkých služieb spojených s dopravou (autoservis, pneuservis a pod.) nie je prípustné. Chov hospodárskych a spoločenských zvierat je možné len pre vlastnú potrebu..

3.2.3. 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. Plochy verejných priestorov a priestranstiev sú vymedzené uličnou čiarou.

4.1.2. **Regulatív priestorového usporiadania pozemku priestranstva.** Stanovená regulácia podľa záväznej textovej a grafickej časti Územného plánu zóny Janíkovce I., Nitra a vymedzenie pojmov podľa platného Územného plánu mesta Nitra v znení neskorších zmien a doplnkov, s nasledovným spresnením:

a. **Námestie (NM)** je voľne prístupné priestranstvo plošného charakteru pevne vymedzené prvkami zástavby. V rámci vymedzenej plochy sa nachádza najmä univerzálna spevnená plocha a môžu sa nachádzať aj cestná, cyklistická a pešia komunikácia, rôzne iné spevnené plochy s prvkami drobnej architektúry a nespevnené plochy drevinnej a/alebo bylinnej vegetácie.

b. **Ulica (UL)** je voľne prístupné priestranstvo líniového charakteru pevne vymedzené prvkami zástavby (v časti aj prvkami plotov alebo súvislej zelene umiestnenej pri zástavbe). V rámci vymedzenej plochy sa nachádza cestná, cyklistická a pešia komunikácia, ak to umožňujú priestorové podmienky môžu sa tu nachádzať aj iné spevnené plochy s prvkami drobnej architektúry (výnimočne aj stavieb) a nespevnené plochy drevinnej a bylinnej vegetácie.

c. **Cesta (CS)** je priestranstvo líniového charakteru bez vymedzenia prvkami zástavby. V rámci vymedzenej plochy sa nachádzajú zvyčajne cestná,

cyklistická a pešia komunikácia, vegetácia environmentálneho charakteru a pod.

d. **Park** je voľne prístupné priestranstvo so špecifickým určením v urbanizovanom prostredí, v rámci vymedzenej plochy sa môžu nachádzať spevnené a nespevnené plochy, cyklistická a pešia komunikácia a rôzne prvky drobnej architektúry, drevinnej a bylinnej vegetácie. Plochy sú určené predovšetkým pre pohyb a pobyt v prostredí zelene, s prioritou pešieho prístupu a pohybu a s obmedzeným osobitne regulovaným dopravným prístupom.

e. **Prevádzkové plochy (PP)** sú voľne prístupné priestranstvá plošne rozsiahlejšie vymedzené prvkami zástavby. V rámci vymedzenej plochy sa môžu nachádzať spevnené a nespevnené plochy, parkovacie plochy, cestná, cyklistická a pešia komunikácia a rôzne prvky drobnej architektúry a drevinnej a bylinnej vegetácie. Plochy sú určené predovšetkým ako účelové plochy pri veľkokapacitných zariadeniach vybavenosti a zabezpečujú ich potreby s prioritou statickej dopravy návštevníkov a vstupných predpriestorov k prevádzkam vybavenosti.

4.1.3. **Regulatív zastavanosti pozemku priestranstva - Zastavanosť.** Percentuálny podiel zastavanej plochy budovy alebo budov a vymedzenej PFParcely. Zastavaná plocha sa počíta ako pôdorysný priemet všetkých základových konštrukcií budovy (budov) umiestnených na vymedzenej ploche. Do tejto plochy sa nezapočítavajú spevnené plochy. Na vymedzených plochách verejných priestranstiev musí podiel zastavanosti dosahovať podiel max. 2% na verejných priestranstvách typu ulica a 5% typu prevádzkové plochy. Stavba musí funkčne preukázateľne dopĺňať predovšetkým charakter priestranstva podľa funkčného typu (napr. informačné centrum, občerstvenie a pod.).

4.1.4. Výškové osadenie verejného priestranstva bude plynule nadväzovať na okolitú uličnú sieť.

4.1.5. **Regulatív vegetačných plôch - Ozelenenie.** Minimálny percentuálny podiel vegetácie na vymedzenej PFParcele resp. PFBloku. Vegetácia musí byť umiestnená na rastlom teréne. Na vymedzených plochách verejných priestranstiev musí podiel vzrastlej (stromovej) vegetácie dosahovať podiel min. 10% na verejných priestranstvách typu ulica a 7% na verejných priestranstvách typu prevádzkové plochy. Na verejných priestranstvách typu ulica preferovať tvorbu súvislých stromových alejí.

4.1.6. Stavebník v stavebnom zámere, predloží riešenie ochrany stavby a stavebného pozemku pred prívalovými zrážkovými vodami.

4.2. FUNKČNÉ REGULATÍVY PRE TVORBU VEREJNÝCH PRIESTOROV A PRIESTRANSTIEV

4.2.1. **Regulatív funkčného využitia pozemku priestranstva.** Funkcia a význam verejných priestorov a priestranstiev podľa ich polohy a účelu priľahlej zástavby sú definované takto:

a. **Spoločenské funkcie (PSF)** - funkčné plochy určené predovšetkým pre univerzálne využívanie spoločenského charakteru (zhromaždenia, trhy a pod.) so zachovaním pešieho prístupu a s osobitne regulovaným dopravným prístupom.

b. **Obslužná ulica (PPO)** – plochy určené pre obslužný dopravný a peší prístup. V rámci týchto priestranstiev sa umiestňuje aj vegetácia s environmentálnou funkciou, verejné technické vybavenie distribučného charakteru, verejné technické vybavenie tranzitného charakteru je možné výnimočne umiestniť. Pešia doprava musí byť oddelená. V rámci takéhoto priestranstva je možné umiestňovať aj statickú dopravu slúžiacu pre priľahlú zástavbu.

c. **Prístup k zástavbe (PPZ)** – plochy určené výlučne pre individuálny dopravný a peší prístup k zástavbe. Takéto priestranstvá je možné využívať aj pre niektoré iné funkcie najmä funkcie vegetácia s rekreačnou a/alebo environmentálnou funkciou, plochy rekreačnej zástavby určenej pre šport (ihriská integrované na plochách prístupových komunikácií) a pod. pri zachovaní hlavnej funkcie. V rámci týchto priestranstiev sa umiestňuje aj verejné technické vybavenie distribučného charakteru, umiestňovanie verejného technického vybavenia tranzitného charakteru sa vylučuje. V rámci takéhoto priestranstva je možné čiastočne umiestňovať aj statickú dopravu slúžiacu pre priľahlú zástavbu.

d. **Prístup k zástavbe pre peších (CHC)** – plochy určené výlučne pre individuálny peší a cyklistický prístup k zástavbe. Takéto priestranstva je možné používať aj pre niektoré iné funkcie najmä funkcie vegetácie s environmentálnou funkciou pri zachovaní hlavnej funkcie. V rámci týchto priestranstiev sa umiestňuje aj verejné technické vybavenie distribučného charakteru, umiestňovanie verejného vybavenia tranzitného charakteru sa vylučuje.

e. **Obslužná ulica (PPOC)** – Plochy určené pre obslužný dopravný a peší prístup. V rámci týchto priestranstiev sa umiestňuje vegetácia s environmentálnou funkciou, verejné technické vybavenie distribučného charakteru, verejné technické vybavenie tranzitného charakteru je možné výnimočne umiestniť. Pešia doprava musí byť oddelená. V rámci takéhoto priestranstva je možné umiestňovať aj statickú dopravu slúžiacu pre priľahlú zástavbu. Súčasťou uličného koridoru je cyklotrasa.

f. **Obslužná ulica (PPOH)** – Plochy určené ako rezerva pre obslužný dopravný a peší prístup. V rámci týchto priestranstiev sa umiestňuje aj vegetácia s environmentálnou funkciou, verejné technické vybavenie distribučného charakteru, verejné technické vybavenie tranzitného charakteru je možné výnimočne umiestniť. Pešia doprava musí byť oddelená v rámci takéhoto priestranstva je možné umiestňovať aj statickú dopravu slúžiacu pre priľahlú zástavbu.

g. **Zberné parkovisko (ZP)** – Plochy určené ako rezerva pre odstavné plochy, obslužný dopravný a peší prístup. V rámci týchto priestranstiev sa umiestňuje aj vegetácia s environmentálnou funkciou, verejné technické vybavenie distribučného charakteru, verejné technické vybavenie tranzitného charakteru je možné výnimočne umiestniť. Pešia doprava musí byť oddelená.

h. **Prístup k zástavbe (PPZ-1, PPZ-2)** – Plochy určené výlučne pre individuálny a peší prístup k zástavbe. V rámci týchto priestranstiev sa umiestňuje aj verejné technické vybavenie distribučného charakteru, umiestňovanie verejného technického vybavenia tranzitného charakteru sa vylučuje. Pešia doprava nemusí byť oddelená.

ODDIEL 5
REGULATÍVY PRE UMIESTNENIE SÍDELNEJ VEGETÁCIE - POZEMKY VODSTVA A VEGATÁCIE

5.1. REGULATÍVY PRE UMIESTNENIE SÍDELNEJ VEGETÁCIE

5.1.1. 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.

5.2. PRIESTOROVÉ REGULATÍVY PRE TVORBU SÍDELNEJ VEGETÁCIE – POZEMKY VODSTVA A VEGATÁCIE

5.2.1. **Regulatív priestorového usporiadania.** Priestorová forma sídelnej vegetácie je určená pre jednotlivé plochy sídelnej vegetácie nasledovne:

5.2.2. **Vegetácia drevinná stredne vysoká (VDS)** – plochy trvalej vegetácie s prevahou kombinácie stromovej a krovinnej vegetácie. V rámci takýchto plôch je možné umiestňovanie aj vodných plôch.

5.2.3. **Regulatív zastavanosti pozemku vodstva a vegetácie - Zastavanosť.** Percentuálny podiel zastavanej plochy budovy alebo budov a vymedzenej PFParcely. Zastavaná

plocha sa počíta ako pôdorysný priemet všetkých základových konštrukcií budovy (budov) umiestnených na vymedzenej ploche. Do tejto plochy sa nezapočítavajú spevnené plochy. Na vymedzených plochách vegetácie musí podiel zastavanosti dosahovať podiel max. 5%. Stavba musí funkčne preukázateľne dopĺňať predovšetkým charakter sídelnej vegetácie podľa funkčného typu (napr. informačné centrum, občerstvenie a pod.).

5.2.4. **Regulatív vegetačnej plochy - Ozelenenie.** Minimálny percentuálny podiel vegetácie na vymedzenej PFParcele resp. PFBloku. Vegetácia musí byť umiestnená na rastlom teréne. Na vymedzených plochách vegetácie musí podiel vegetácie dosahovať min. 80% a v ich rámci podiel vzrastlej vegetácie musí dosahovať min. 40%.

5.3. FUNKČNÉ REGULATÍVY PRE TVORBU SÍDELNEJ VEGETÁCIE

5.3.1. **Regulatív funkčného využitia** - Funkčná forma sídelnej vegetácie je určená pre jednotlivé plochy sídelnej vegetácie nasledovne:

a. **Vegetácia vybavenostná a/alebo rekreačná (VVR)**; plochy vegetácie priamo tvoriacej funkciu občianskej vybavenosti a/alebo funkcie rekreácie, ktoré súčasne môžu mať významný ekostabilizujúci alebo environmentálny aspekt. Tento druh vegetácie musí vykazovať určitý kvalitatívny ako aj estetický sadovnícky zámer – napr. vegetácia ako športová plocha, park, ucelené plochy verejnej zelene na námestiach a pod.. Prípustné je umiestňovať pešie komunikácie, drobnú architektúru, mobiliár, detské ihriská, oddychové plochy a súvisiace spevnené plochy.

ODDIEL 6
REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA

6.1. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA

6.1.1. Rešpektovať strategické dokumenty nadnárodného a národného významu:

a. Stratégia rozvoja dopravy SR do roku 2020,
b. Strategický plán rozvoja dopravnej infraštruktúry SR
c. Rešpektovať dopravnú infraštruktúru a jej trasovanie.

6.1.2. Miestne komunikácie budovať v zmysle STN 736110, s minimálnymi parametrami:

a. Minimálna šírka novonavrhovaného cestného koridoru pre uličný priestor je 12m (uličný priestor),
b. Minimálna šírka novonavrovaného cestného koridoru pre obytnú zónu je 10m
c. Minimálna šírka v existujúcej zástavbe prípustný cestný koridor š.6m ako obytná zóna
d. Minimálna šírka novonavrhovaného cestného koridoru spolu s odvodňovacím zeleným pásom ako protipovodňovým recipientom je 18m (uličný priestor), minimálna šírka odvodňovacieho zeleného pásu je 6m.

6.1.3. Ulica B4-2 – výnimka z bodu 6.1.2 - rešpektovať vymedzený uličný koridor v šírke 6,0 m v hraniciach riešeného územia podľa regulačného výkresu. Do doby zabezpečenia podmienok na obojsmernú premávku bude dopravná obsluha ulice B4-2 riešená jednosmernou premávkou.

6.1.4. Chodníky budovať v min. š. 2,0m, v tesnom styku s múrom resp. fasádou min. 2,25 m,

a. Všetky chodníky v riešenom území riešiť bezbariérovo.

6.1.5. Súčasťou hromadného dopravného priestoru je zelený pás jednak pre zabezpečenie uloženia vedení technickej infraštruktúry ako aj pre vyššiu kvalitu obytného prostredia.

6.1.6. Dodržať pásmo hygienickej ochrany pred hlukom a negatívnymi účinkami dopravy v zmysle vyhlášky MZ SR 549/2007 Z. z.. V prípade potreby je nevyhnutné navrhnúť opatrenia na maximálnu možnú eliminániu negatívnych účinkov dopravy a zaviazať

investorov na vykonanie týchto opatrení.

6.1.7. Statickú dopravu pri RD v existujúcej aj navrhovanej zástavbe riešiť v rámci pozemkov rodinných domov (min. 2 parkovacie miesta).

a. Potrebný počet parkovacích miest v zmysle aktuálne platnej STN je potrebné zabezpečiť kombináciou parkovania prednostne na pozemkoch stavebníkov, prípadne doplnkovými parkovacími kapacitami na plochách verejných priestranstiev.
b. Pri umiestňovaní parkovacích miest v existujúcej zástavbe je potrebné rešpektovať priestorové možnosti územia, pričom ich realizácia nesmie viesť k zhoršeniu dopravnej obsluhy, priechodnosti územia a kvality verejných priestranstiev.
c. V existujúcej zástavbe je prípustné dopĺňať parkovacie miesta v rámci uličného priestoru, najmä formou pozdĺžneho alebo kolmého státia, prípadne reorganizáciou dopravného režimu (napr. jednostranné parkovanie), len v úsekoch, kde to šírkové usporiadanie komunikácií umožňuje a nedôjde k zníženiu priechodnosti územia, dopravnej obsluhy a bezpečnosti cestnej premávky.
d. Doplnenie parkovacích miest je prednostne navrhované v úsekoch komunikácií, kde to šírkové usporiadanie umožňuje, v súlade s grafickou časťou dokumentácie.
e. V existujúcej zástavbe nie je prípustné umiestňovať parkovacie miesta v profile miestnych komunikácií, ak to šírkové usporiadanie neumožňuje. V takýchto prípadoch je pri potrebe zriadenia verejných parkovacích miest prípustné riešiť dopravnú obsluhu územia formou jednosmernej premávky a zachovať priechodnosť komunikácií.
f. Statickú dopravu pri BD a OV zabezpečiť prednostne na pozemku investorov, prípadne na verejných parkoviskách a odstavných plochách.
g. Pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu vyčleniť 4% parkovacích miest z celkového počtu parkovacích miest.
h. K parkovacím miestam pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu bude zabezpečený bezbariérový prístup.
i. Parkovanie a odstavovanie vozidiel riešiť v súlade s platnými STN.
j. V okolí verejného parkovania vysadiť na 4 parkovacie miesta 1 strom.
k. Návrh parkovacích miest pri BD a OV sa odvíja od celkového počtu bytov, od konkrétnej veľkosti a využitia občianskej vybavenosti. V ďalšom stupni PD, po získaní konkrétnejších vstupných údajoch bude parkovanie zabezpečené podľa platných STN, potreba uvažovať s umiestnením parkovacieho pásu v uličnom profile, v blízkosti uvedených stavieb.

6.1.8. Cyklistické chodníky budú napojené na sídelný a regionálny systém cyklistických trás.

a. Pri návrhoch a budovaní cyklotrás postupovať v súlade s Národnou stratégiou rozvoja cyklistickej dopravy a cykloturistiky v SR, prijatej uznesením Vlády SR č.223/2013.
b. Cyklistické miestne trasy opticky značiť v zberných a obslužných uliciach so šírkovou rezervou, na spoločnom dopravnom páse s cestnou dopravou, tzv. viacúčelový pruh.

6.1.9. V rámci rozvoja obce navrhnuté miestne komunikácie, cyklistické trasy, pešie chodníky, statickú dopravu riešiť v ďalších stupňoch projektovej prípravy v zmysle platných noriem STN a v súlade s technickými podmienkami.

6.1.10. Ku každej stavbe musí byť zabezpečený riadny prístup, ktorý žiadnym spôsobom nepoškodzuje a neohrozuje cudzí majetok.

6.1.11. Pri realizácii navrhovaných peších komunikácií, priechodov pre chodcov a úprav verejných priestranstiev rešpektovať požiadavky na bezbariérové užívanie osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

6.1.12. Šírku chodníkov riešiť podľa technickej normy STN 73 6110 pre miestne komunikácie.

6.1.13. Chodníky riešiť vo vzťahu k vjazdom ako priebežné, neprerušené vjazdmi (vjazd cez sklopený obrubník v úrovni chodníka).

6.1.14. Vjazd na stavebný pozemok je prípustné riešiť len v polohe uličnej čiary, pričom na jeden pozemok je možné zriadiť iba jeden vjazd v max. šírke 4,5m

6.1.15. V etape stavebného zámeru stavebník preukáže riešenie dopravného a pešieho prístupu k pozemku stavby jedným z určených vstupov do územia zóny:

a. Ulicou Janka Silana s napojením na ulicu Pri Dolci.

b. Ulicou kardinála Korca s napojením na ulicu Pri Dolci.

c. Golianovskou ulicou.

Stavebník je povinný počas výstavby a po ukončení stavby využívať dopravný prístup k pozemku stavby určený v rozhodnutí o stavebnom zámere.

6.1.16. V ďalšom stupni projektovej prípravy novo - navrhovanej cestnej siete stavebník zabezpečí vypracovanie dopravno-kapacitného posúdenia podľa príslušnej STN 73 6102 (Projektovanie križovatiek na pozemných komunikáciách) a TP 102 (Výpočet kapacít pozemných komunikácií) so zapracovaním výhľadového stavu na nasledujúcich 20 rokov od uvedenia stavby do prevádzky.

6.2. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA

6.2.1. Zákaz výsadby súkromnej zelene vo verejných zelených pásoch určených na vedenie inžinierskych sietí.

6.3. VODNÉ HOSPODÁRSTVO

6.3.1. Rešpektovať zákon o vodách č.364/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov a príslušné normy.

6.3.2. Rešpektovať zásobovanie obce pitnou vodou z prívodných vodovodov.

6.3.3. Pre lepšiu prevádzku vodovodu a kvalitu dodávanej pitnej vody navrhovať vodovodnú sieť ako uzatvorenú (zokruhovanú).

6.3.4. Odvádzanie odpadových splaškových vôd z rozvojového územia riešiť realizáciou komplexného kanalizačného systému.

6.3.5. Odvádzanie a čistenie odpadových vôd z rozvojových území musí zohľadňovať požiadavky na čistenie vôd v zmysle zákona o vodách č.364/2004 Z. z. a NV č.269/2010, ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd.

6.3.6. Uplatňovať princíp zadržiavania vody v území, formou retenčných nádrží.

6.3.7. Dažďová voda z územia bude odvádzaná do retenčných nádrží s prepadom do dažďovej kanalizácie:

a. z RD na pozemkoch RD.

b. z BD a OV, na pozemku určenom pre stavby BD a OV.

6.3.8. Riešenie odvádzania vôd z povrchového odtoku do podzemných vôd vsakovaním je podmienené hydrogeologickým prieskumom. Hydrogeologický prieskum riešiť samostatne na každý pozemok na náklady investora.

6.3.9. Dažďová voda z komunikácií a chodníkov bude odvádzaná kanalizačným systémom s vyústením do vodného toku.

6.3.10. 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.

6.3.11. Rešpektovať príslušné normy STN 73 6822 „Križovanie súbehu vedení a komunikácii

s vodnými tokmi“ a STN 75 2102 „Úprava riek a potokov“.

6.3.12. Verejné rozvody vodovodnej a kanalizačnej siete budú mať prípravu pre napojenie prípojok pre jednotlivé stavby (zaslepenie, odbočenia pod.)

6.3.13. Ochranu pred povodňami priebežne zabezpečovať najmä:

a. Vodný tok Janíkovský kanál je nevyhnutné pravidelne čistiť od nánosov, udržiavať v koryte dostatočný prietočný profil.

b. Spevnenie dna a brehov vodného toku Janíkovský kanál.

6.3.14. Dodržiavať ochranné pásmo vodného toku.

6.3.15. Z rozvojových plôch, v rámci všetkých plánovaných aktivít žiadame dažďové vody zo striech a spevnených plôch v maximálnej miere zadržať v území (zachovať retenčnú schopnosť územia) akumuláciou do zberných nádrží a následne túto vodu využívať na závlahu pozemkov a kontrolovane, len v minimálnom množstve, vypúšťať do recipientu až po odznení prívalovej zrážky. Odvádzanie dažďových vôd zo stavby RD je potrebné riešiť v rámci pozemku investora stavby.

6.3.16. Komplexne riešiť odtokové pomery v povodiach s dôrazom na spomalenie odvedenia povrchových vôd z územia v súlade s ekologickými limitmi využívania územia a ochrany prírody.

6.3.17. Realizovať opatrenia na zachytávanie plávajúcich látok tak, aby nebola zhoršená kvalita vody v recipiente v súlade s ustanovením § 36 ods. 17 zákona č.364/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov (vodný zákon) a v zmysle požiadaviek NV SR č. 269/2010 Z. z. podľa §9.

6.3.18. Pred realizáciou ďalších stupňov projektovej dokumentácie 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.,

6.3.19. Z hľadiska čistenia a odvedenia odpadových vôd v riešenej lokalite Janíkovce I., Nitra, výstavbu realizovať postupne, etapovite so zohľadnením nárokov jednotlivých etáp výstavby na odvedenie a čistenie odpadových vôd.

6.4. ZÁSOBOVANIE ELEKTRICKOU ENERGIOU

6.4.1. Napojenie navrhovaných objektov riešiť vybudovaním kioskových trafostaníc do 630kVA.

6.4.2. VN prípojky na trafostanice v zastavanom území obce riešiť ako zemné káblové.

6.4.3. 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

6.4.4. Zemné káblové rozvody budú vedené v zelených pásoch šírky min. 1m, prípadne, kde to podmienky neumožňujú pod chodníkom.

6.4.5. Dodržiavať ochranné pásmo od zemného káblového vedenia v zmysle zákona č.251/2012 Z. z., manipulačný priestor od podperných bodov 1m a neporušenie ich stability. Meracie zariadenia a rozvádzače riešiť na verejne prístupnom mieste.

6.4.6. Komunikácie vrátane cyklistických a peších, budú osvetlené z verejného osvetlenia vrátane prechodov pre chodcov.

6.5. ZÁSOBOVANIE ZEMNÝM PLYNOM

6.5.1. Koncepčným cieľom v ďalšom rozvoji riešeného územia je plynofikovať všetky prevádzkované budovy, areály, navrhované obytné zóny a počítať s plynofikáciou aj v rozvojových územiach.

6.5.2. Požaduje sa rešpektovať existujúci systém zásobovania plynom.

6.5.3. Plynofikovanie nových lokalít riešiť predĺžením, alebo vysadením nových odbočiek v časovej väzbe na postupnosť výstavby.

a. Rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma plynárenských zariadení VTL, STL, RS, SKAO a AU.

6.5.4. Technické podmienky, ako aj podmienky pripojenia na jestvujúce plynárenské zariadenia riešiť v rámci spracovania projektovej dokumentácie.

6.5.5. Technické podmienky, ako aj podmienky pripojenia na jestvujúce plynárenské zariadenia riešiť v rámci spracovania projektovej dokumentácie.

6.5.6. Zachovať a rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma existujúcich plynárenských zariadení vyplývajúce s ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov.

6.5.7. Plynofikáciu územia zóny riešiť z hľadiska projektovej prípravy a realizácie koncepčne na základe podmienok stanovených prevádzkovateľom siete so zohľadnením nárokov jednotlivých etáp výstavby v riešenom území zóny.

6.5.8. 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.“

6.6. ELEKTRONICKÉ KOMUNIKÁCIE

6.6.1. Rešpektovať existujúce trasovanie optického káblu.

6.6.2. Rozvoj zariadení elektronických komunikácií riešiť progresívnymi technológiami s obmedzením bezdrôtových staníc.

6.6.3. V rozvoji sídla riešiť príslušnú kapacitu pevnej telefónnej siete a dátových sieti pre jednotlivé realizované obytné územia a súbory vybavenosti systémom káblových rozvodov.

6.6.4. Rozširovať rozvod miestneho rozhlasu.

ODDIEL 7
URČENIE STAVIEB, NA KTORÉ SA NEVYŽADUJE ROZHODNUTIE O UMIESTNENÍ STAVBY

7.1. 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.

7.2. Územný plán zóny nenahrádza rozhodnutie o stavebnom zámere.

ODDIEL 8
URČENIE NEVYHNUTNEJ VYBAVENOSTI STAVIEB

8.1. V zóne sú navrhnuté prevažne stavby na bývanie. 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.

ODDIEL 9
REGULATÍVY ZAČLENENIA STAVIEB DO OKOLITEJ ZÁSTAVBY, DO PAMIATKOVÝCH REZERVÁCIÍ, DO PAMIATKOVÝCH ZÓN A DO OSTATNEJ KRAJINY

9.1. VŠEOBECNÉ PODMIENKY

9.1.1. Územie dopravne napojiť kapacitne a bezkolízne na existujúcu sieť miestnych a obslužných ciest

9.1.2. Vytvoriť priestorovú rezervu pre uličné koridory pre možné rozšírenie obytnej zóny v budúcnosti

9.1.3. Rešpektovať pôvodný terén.

9.1.4. V prípade, že pri zemných prácach súvisiacich so stavebnou činnosťou budú zistené pozitívne archeologické nálezy, resp. archeologické situácie, je nutné prizvať archeológov (Pamiatkový úrad resp. archeológovia sa vyjadrujú v rámci konania o stavebnom zámere)

9.1.5. Zóna sa nachádza na okraji sídla, v kontakte s novovybudovanými obytnými územiami. V súčasnosti platný územný plán predpokladá rozvoj mestskej časti v prepojení týchto plôch.

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

9.2.1. Existujúcu zeleň zachovať v maximálnej možnej miere.

9.2.2. Zabezpečiť výsadbu kríkovej a stromovej vegetácie pozdĺž navrhovaných ciest a na verejných priestranstvách.

9.2.3. Pri realizácii parkovísk, na 4 parkovacie miesta vysadiť 1 strom.

9.2.4. Dažďové vody zo striech a spevnených plôch zo všetkých navrhovaných lokalít, v maximálnej miere zadržať v území na jednotlivých pozemkoch (zachovať retenčnú schopnosť územia) akumuláciou do zberných nádrží a následne túto vodu využívať na závlahu pozemkov a kontrolovane, len v minimálnom množstve vypúšťať do recipientu po odznení prívalovej zrážky,

9.2.5. Pri odvádzaní vôd z povrchového odtoku z pozemných komunikácií pre motorové vozidlá, vrátane parkovísk a odstavných plôch, je potrebné tieto vody prečistiť zachytením plávajúcich látok, resp. osadením lapačov na zachytávanie ropných látok.

9.2.6. Rešpektovať navrhované biocentrum miestneho významu v PFCelku Nad Janíkovcami.

9.2.7. Pravidelne odstraňovať inváznе druhy vo verejnom priestore.

9.2.8. Správnou starostlivosťou predĺžiť životnosť jednotlivých výsadieb.

9.2.9. Pri návrhoch nových obytných súborov resp. nových zón na IBV je potrebné zabezpečiť územnú rezervu pre funkčnú uličnú zeleň bez kolízie s podzemnými alebo vzdušnými koridormi inžinierskych sietí,

9.2.10. V zastavanom území navrhovať dostatočný podiel trávnatých plôch s drevinami. Výber drevín prispôsobiť meniacim sa klimatickým pomerom a stanovištným podmienkam,

9.2.11. 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 inváznych druhov rastlín a drevín.

9.2.12. Pri realizovaní stavebnej činnosti v zmysle návrhov aktuálnej územnoplánovacej dokumentácie obce je potrebné minimálnym spôsobom zasiahnuť do existujúcej mimo lesnej drevinovej vegetácie. V prípade nevyhnutných výrubov v súvislosti so stavebnou činnosťou je potrebné postupovať v zmysle §47 a §48 Zákona o ochrane prírody a krajiny. Zohľadňovať vegetačné a hniezdne obdobie z dôvodu eliminácie škôd na prípadných hniezdnych druhoch, určiť v predstihu spoločenskú hodnotu drevín a krovín určených na výrub ako aj zabezpečiť náhradnú výsadbu za zlikvidované dreviny a kroviny,

9.2.13. Protierózne úpravy svahovitých pozemkov prednostne zabezpečovať výsadbou drevín a krovín s využitím stabilizačnej schopnosti koreňovej sústavy drevín.

9.3. OCHRANA ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA

9.3.1. Zabezpečiť radónovú ochranu použitím technických opatrení v súlade s požiadavkami príslušnej legislatívy a predpisov

9.3.2. Zabezpečiť v rámci zástavby podmienky pre krátkodobé uskladnenie komunálneho odpadu a jeho organizovanú likvidáciu v súlade s požiadavkami mesta.

9.3.3. Pri výstavbe zabezpečiť skrývku ornice v súlade s postupom podľa platnej legislatívy

ODDIEL 10
POŽIADAVKY NA DELENIE A SCEĽOVANIE POZEMKOV

10.1. V zmysle navrhnutého urbanistického riešenia zabezpečiť novú parceláciu vo vymedzenom území a na podklade navrhovaného delenia vypracovať geometrický plán reparcelizácie vymedzenej časti územia.

10.2. V návrhu dochádza k zásadnej zmene organizácie územia a využitia pozemkov. Na základe nového usporiadania je navrhnutá zmena existujúcej parcelácie. Dôjde k deleniu a sceľovaniu pozemkov tak, aby sa vytvoril verejný priestor pre verejnú dopravnú a technickú vybavenosť územia a aby mohlo dôjsť k úprave pozemkov a vlastníckych vzťahov k území podľa navrhnutej parcelácie pre jednotlivé rodinné domy a aby sa vyčlenili plochy pre stavby bytových domov, občianskej vybavenosti a verejnú zeleň a zónu oddychu. Je žiaduce, aby navrhované dopravné stavby, rozvody TI, verejná zeleň prešli do vlastníctva príslušných správcov a vlastníkov dopravných stavieb, verejných rozvodov TI a verejných priestranstiev. Spôsob a prípustnosť delenia pozemkov určuje výkres č. 2BC Priestorová a funkčná regulácia. Sceľovanie a delenie pozemkov je čiastočne možné. Vo výkrese č.2BC je nová parcelácia vyjadrená parcelnou čiarou pevnou, ktorú nie je možné meniť (plná čiara) a parcelnou čiarou dynamickou (prerušovaná čiara). Dynamickú parcelnú čiaru je možné posunúť, nesmú však vzniknúť pozemky užšie ako 15m pre samostatne stojace rodinné domy, pri dvojdomoch užšie ako 10m.

ODDIEL 11
POZEMKY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

11.1. Za verejnoprospešné stavby 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. (§108 zák.č.50/1976Zb.)

11.2. Medzi VPS sú zaradené stavby slúžiace verejnosti pre verejné odvádzanie a zneškodňovanie odpadov, pre verejné zásobovanie vodou a energiami, verejné informačné systémy, verejnú dopravu, pre verejné školstvo, verejnú správu, verejnú vedu a kultúru, verejné sociálne zariadenia a zariadenia dočasného ubytovania a sociálneho charakteru, civilnej ochrany obyvateľstva, stavby s pamiatkovou ochranou, verejné pešie komunikácie a verejné parkoviská a odstavné plochy.

11.3. Do verejnoprospešných stavieb sú zaradené všetky navrhované líniové vedenia verejnej technickej vybavenosti (vodovod, kanalizácia, elektrické vedenia, plynové rozvody, sekundárne tepelné vedenia, telekomunikačné trasy), vrátane k ním príslušných trasových zariadení tak, ako sú uvedené v návrhu verejného technického vybavenia.

11.4. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

a. *Verejnoprospešné stavby vyplývajúce zo širších územných súvislostí – verejnoprospešná stavba vyplývajúca z dokumentácie ÚPNO Nitra:*

1.57 Rozšírenie komunikácie na Golianovskej ulici

b. *Verejnoprospešné stavby vyplývajúce z návrhu ÚPN zóny Janíkovce:*

VPS 01 Výsadba verejnej zelene a lesov ako vodozádržných opatrení

VPS 02 Miestny park

VPS 03 Ulica: Cestná komunikácia s vodozádržným zeleným pásom min. šírky 6,0m, verejný priestor

VPS 04 Parkovisko

VPS 05 Ulica: Cestná komunikácia a verejný priestor

VPS 06 Verejné priestranstvá s možnou rekreáciou

VPS 07 Ulica: Zdieľaná cesta s cyklopruhmi, verejné priestranstvo

VPS 08 Chodníky a verejné priestranstvá

VPS 09 VN vedenie

VPS 10 Prekládka existujúcej trafostanice

VPS 11 Objekty dažďovej kanalizácie

VPS 12 Návrh nových trafostaníc a rozšírenie existujúcich

VPS 13 Vodozádržné opatrenia – napr. prieloha, zelený záchytný vsakovací pás

11.5. SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

11.5.1. Záväznú časť tvorí táto textová časť územnoplánovacej dokumentácie ÚPN Zóny Janíkovce I., Nitra, a grafická časť územného plánu zóny rozsahu:

a. Výkres č.2BC Priestorová a funkčná regulácia

b. Výkres č.5 Schéma verejnoprospešných stavieb

ODDIEL 12
REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA INFORMAĆNÝCH KONŠTRUKCIÍ

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

Vysvetlivky skratiek použitých vo všeobecne záväznom nariadení č. 3/2026:

PFCelok	priestorovo funkčný celok
PFBlok	priestorovo funkčný blok
PFParcela	priestorovo funkčná parcela
ÚPN	územný plán
UPNO	územný plán obce
UPNZ	územný plán zóny
VZN	všeobecne záväzné nariadenie
PD	projektová dokumentácia
VPS	verejnoprospešná stavba
IBV	individuálna bytová výstavba
RD	rodinný dom
BD	bytový dom
OV	občianska vybavenosť
TI	technická infraštruktúra
STN	slovenská technická norma
DN	dimenzia (potrubia)
VTL	vysokotlak (plynového rozvodu)
STL	strednotlak (plynového rozvodu)
NTL	nízkotlak (plynového rozvodu)
kV	kilovolt
NN	nízke napätie
VN	vysokonapäťové (vedenie)
RS	regulačná stanica
SKAO	stanica katódovej ochrany
AU	anódové uzemnenie