

Objednávateľ projektovej dokumentácie :

Obec CABAJ - ČÁPOR
CABAJ - ČÁPOR č. 543
951 17 CABAJ - ČÁPOR

Zmena a doplnok č. 4 K ÚZEMNÉMU PLÁNU OBCE
CABAJ - ČÁPOR

ktorým sa mení a dopĺňa ÚPN O CABAJ - ČÁPOR,
(spracovateľ NEUTRA – architektonický ateliér – Ing. arch. Peter MIZIA)
schválený Obecným zastupiteľstvom CABAJ ČÁPOR,
(zasadnutie OZ dňa 26. 9. 2011, bod č. 7 a, b, uznesenie č. 129/2011)

Riešené územie :

CABAJ - ČÁPOR, k. ú. CABAJ, parcela č. 873 / 245 - 299, 871 / 301 - 365, 871 / 368, 871 / 370,
871 / 483 – 548, 871 / 573, 583, 584, 871 / 367, 871 / 303, 871 / 81

Dátum spracovania :

September 2019

Spracovateľ projektovej dokumentácie :

Ing. arch. Juraj TURÁNYI,
Hodžova č. 3,
949 01 NITRA

OBSAH TEXTOVEJ ČASTI :

- 1.) ZÁKLADNÉ ÚDAJE
- 2.) RIEŠENIE ZMENY A DOPLNKU č. 4 K ÚPN O CABAJ – ČÁPOR
- 3.) DOPLŇUJÚCE ÚDAJE
- 4.) DOKLADOVÁ ČASŤ

1.) ZÁKLADNÉ ÚDAJE :

1. 1. Názov dokumentácie :

Zmena a doplnok č. 4 k ÚPN O CABAJ – ČÁPOR

1. 2. Ostarávateľ dokumentácie :

Obec CABAJ – ČÁPOR,
CABAJ - ČÁPOR č. 543,,
951 17 CABAJ – ČÁPOR

prostredníctvom odborne spôsobilej osoby podľa § 2 a) Zákona č. 50 / 1976 Zb. v znení neskorších predpisov

1. 3. Spracovateľ dokumentácie :

Spracovateľ	: Ing. arch. Juraj TURÁNYI, Hodžova ul. č. 3, 949 01 NITRA
Autori	: Ing. arch. Juraj TURÁNYI, autorizovaný architekt SKA, registračné číslo 0362 AA
	: Ing. arch. Miroslav HRUŠOVSKÝ, autorizovaný architekt SKA, registračné číslo 1416 AA

1. 4. Údaje o dôvodoch obstarania Zmeny a doplnku č. 4 k ÚPN O CABAJ - ČÁPOR :

Obec CABAJ – ČÁPOR je podľa § 18, ods. 4, zákona č. 50 / 1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej stavebný zákon) obstarávateľom územnoplánovacej dokumentácie obce. Doteraz platná územnoplánovacia dokumentácia na úrovni územného plánu obce „ Územný plán obce CABAJ – ČÁPOR „ (spracovateľ NEUTRA – architektonický ateliér – ing. arch. Peter MIZIA) bola vypracovaná v r. 2011 a schválená na zasadnutí OZ dňa 26. 9. 2011, bod č. 7 a,b, uznesenie č. 129/2011).

Obecné zastupiteľstvo v Cabaji - Čápore na svojom zasadnutí dňa 24. 06. 2019 prerokovalo územnoplánovacia dokumentáciu „ Územný plán obce Cabaj - Čápor, Zmeny a doplnky č. 3“ a vyhodnotenie stanovísk a pripomienok z prerokovania návrhu územnoplánovacej dokumentácie a schválilo Územný plán obce Cabaj - Čápor, Zmeny a doplnky č. 3 resp. prerokovalo návrh Všeobecne záväzného nariadenia, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť územnoplánovacej dokumentácie a schválilo Všeobecne záväzné nariadenie obce Cabaj - Čápor č. 6/2019, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu obce Cabaj - Čápor v znení zmien a doplnkov č. 1, č. 2 a č. 3.

V r. 2019 bola na p. č. 873 / 245 - 299, 871 / 301 - 365, 871 / 368, 871 / 370, 871 / 483 – 548, 871 / 573, 583, 584 vypracovaná dokumentácia pre územné konanie (Obytná zóna Nový Cabaj II - DÚR), resp. na p. č. 871 / 367, 871 / 303, 871 / 81 urbanistická štúdia (Obytná zóna Nový Cabaj III - UŠ) - obe dokumentácie s dominantným funkčným využitím predmetného riešeného územia ako obytnej zóny.

Vzhľadom na zmenu dopravného napojenia riešeného územia na existujúcu dopravnú kostru (vjazd a výjazd z cesty II / 562 na riešené územie bol zrušený), podrobnejšiu parceláciu a podrobnejšie riešenie jednotlivých funkčných zložiek, ktoré neboli spracované v aktuálnom Územnom pláne obce Cabaj - Čápor (spracovateľ NEUTRA – architektonický ateliér – ing. arch. Peter MIZIA v r. 2011) a taktiež na základe požiadaviek majiteľov pozemkov p. č. 873 / 245 - 299, 871 / 301 - 365, 871 / 368, 871 / 370, 871 / 483 – 548, 871 / 573,

583, 584 resp. 871 / 367, 871 / 303, 871 / 81, obec CABAJ – ČÁPOR objednala vypracovanie zmeny platnej územnoplánovacej dokumentácie z označením „Zmena a doplnok č. 4 k ÚPN O CABAJ - ČÁPOR „.

TABUĽKA :

- OZNAČENIE	: Zmena a doplnok č. 4 k ÚPN O CABAJ - ČÁPOR
- VÝMERA (Ha)	: UČ 1 : 4,7481 Ha (47 481 m ²) UČ 2 : 5,1258 Ha (51 258 m ²) UČ 3 : 4,3029 Ha (43 029 m ²) <u>UČ 4 : 4,7470 Ha (47 470 m²)</u> SPOLU : 18,9238 Ha (189 238 m ²)
- NAVRHOVANÁ HLAVNÁ FUNKCIA V ZMYSLE PLATNÉHO ÚPN O	: Obytná funkcia, orná pôda
- NAVRHOVANÁ HLAVNÁ FUNKCIA V ZMYSLE ZMENY A DOPLNKU č. 4 k ÚPN O CABAJ - ČÁPOR	: Obytná funkcia, občianska a technická vybavenosť
- ÚČEL NAVRHOVANEJ ZMENY	: Zmena funkčného využitia územia , zmena dopravného napojenia,

1. 5. Hlavné ciele riešenia Zmeny a doplnku č. 4 k ÚPN O CABAJ – ČÁPOR :

Hlavným cieľom riešenia Zmeny a doplnku č. 4 k ÚPN O CABAJ – ČÁPOR je doplnenie existujúceho platného Územného plánu obce CABAJ ČÁPOR (vypracovaný a schválený v r. 2011) o dokumentáciu, v ktorej budú zapracované doplnujúce zmeny týkajúce sa **zrušenia dopravného napojenia z cesty II / 562 na riešené územie a doplnujúce zmeny týkajúce sa umiestnenia jednotlivých funkčných zložiek v riešenom území**, ktoré vznikli na základe podrobnejšieho spracovania riešeného územia (Obytná zóna Nový Cabaj II - DÚR resp. Obytná zóna Nový Cabaj III - UŠ) z funkčného, dopravného a technického hľadiska. Vypracovaná ÚPD **Zmena a doplnok č. 4 k ÚPN O CABAJ – ČÁPOR** bude prerokovaná a vyvesená k nahliadnutiu pre verejnosť na úradnej tabuli obce v CABAJ – ČÁPOR v súlade s ustanovením § 30, zákona č. 50 / 1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.

Po prerokovaní bude predložená na posúdenie dodržania postupu obstarávania Okresnému stavebnému úradu v NITRE a následne predložená na schválenie Obecnému zastupiteľstvu CABAJ – ČÁPOR.

Zmena a doplnok č. 4 v textovej časti územnoplánovacej dokumentácie je spracovaná ako samostatná príloha záväznej textovej časti schváleného ÚPN O CABAJ – ČÁPOR v znení neskorších zmien a doplnkov. Obsah záväznej textovej časti je v súlade s obsahom podľa Vyhlášky č. 55 / 2001 Z. z.

Zmena a doplnok č. 4 v grafickej časti územnoplánovacej dokumentácie je spracovaná v samostatných výkresoch s vyznačením riešeného územia, ktorého sa zmena dotýka.

1. 6. Vyhodnotenie doterajšieho ÚPN – O CABAJ – ČÁPOR :

Riešené územie (ktorého sa predmetná **Zmena a doplnok č. 4** dotýka), bolo v predchádzajúcej územnoplánovacej dokumentácii Zmena a doplnok č. 1 k ÚPN O CABAJ – ČÁPOR z r. 2013 doporučené :

- na funkčné využitie pre trvalo obytnú funkciu s prevahou funkcie individuálneho bývania a súkromných záhrad (navrhovaná UČ č. 1, UČ č. 2), vzhľadom na jeho blízkosť a predpokladané dopravné väzby k existujúcej lokalite Nový Cabaj,
- na funkčné využitie pre trvalo obytnú funkciu formou individuálneho bývania a súkromných záhrad - IBV, hromadnej bytovej výstavby - HBV, základnej a vyššej občianskej vybavenosti (navrhovaná UČ č. 3, UČ č. 4),

V samotnom návrhu riešenia **Zmeny a doplnku č 4** je dopravné napojenie riešeného územia na cestu II / 562, **zrušené** - riešené územie bude svojou dopravnou a technickou infraštruktúrou napojené na susednú (v prevažnej miere už zrealizovanú) obytnú zónu Nový Cabaj. **Urbanistické riešenie predmetného územia je prevzaté a doplnené z predchádzajúcich podrobnejších územnoplánovacích dokumentácií (Obytná zóna Nový Cabaj II - DÚR - p. č. 873 / 245 - 299, 871 / 301 - 365, 871 / 368, 871 / 370, 871 / 483 – 548 871 / 573, 583, 584**

resp. Obytná zóna Nový Cabaj III - UŠ - 871 / 367, 871 / 303, 871 / 81) a je zakreslené v jednotlivých prílohách grafickej časti.

Zásadné rozmiestnenie funkčných zložiek (bývanie, súkromná zeleň, vybavenosť, komunikácie) bude i v navrhovanej **Zmene a doplnku č. 4 k ÚPN O CABAJ – ČÁPOR podobné ako u susedných lokalít na ktorých momentálne prebieha realizácia IBV (obytná zóna Nový Cabaj).**

1. 7. Údaje o súlade riešenia územia s požiadavkami obce :

Navrhovaná ÚPD – Zmena a doplnok č. 4 k ÚPN O CABAJ – ČÁPOR je vypracovaná v súlade so schválenými predchádzajúcimi dokumentáciami na riešené územie, v súlade so vznesenými požiadavkami od majiteľov predmetných pozemkov, obce CABAJ - ČÁPOR a dotknutých organizácií k navrhovanému riešeniu.

1. 8. Východiskové podklady pri spracovaní Zmeny a doplnku č. 4 k ÚPN O CABAJ - ČÁPOR :

Pri vypracovávaní Zmeny a doplnku č. 4 k ÚPN O CABAJ - ČÁPOR spracovateľ použil nasledovné podklady :

- ÚP VÚC NSK z internetových stránok
- ÚPN O CABAJ – ČÁPOR – spracovateľ NEUTRA – architektonický ateliér – ing arch. Peter MIZIA (dátum vypracovania september 2011), schválený Obecným zastupiteľstvom CABAJ ČÁPOR (zasadnutie OZ dňa 26. 9. 2011, bod č. 7 a, b, uznesenie č. 129/2011)
- Hranice BPEJ na parcelách riešeného územia prevzaté z mapových podkladov Okresného pozemkového úradu v NITRE resp. z projektovej dokumentácie " Zmena a doplnok č. 1 k ÚPN O CABAJ - ČÁPOR " dátum vyhotovenia 04 / 2013 (vypracoval ing. arch. Juraj TURÁNYI, ing. arch. Miroslav HRUŠOVSKÝ)
- Územnoplánovaciu dokumentáciu " Zmena a doplnok č. 1 k ÚPN O CABAJ - ČÁPOR " z r. 2013 (vypracoval Ing. arch. Juraj TURÁNYI, Ing. arch. Miroslav HRUŠOVSKÝ)
- Územnoplánovaciu dokumentáciu " Obytná zóna Nový Cabaj II " vyhotovenú v stupni DÚR z r. 2019 (vypracoval Ing. arch. Juraj TURÁNYI, Ing. arch. Miroslav HRUŠOVSKÝ)
- Urbanistickú štúdiu " Obytná zóna Nový Cabaj III " vyhotovenú v stupni UŠ z r. 2019 (vypracoval Ing. arch. Juraj TURÁNYI)
- polohopisné a výškopisné zameranie riešeného územia dodané objednávatelmi DÚR a UŠ
- mapu majetkových vzťahov v riešenom území poskytnutú Obecným úradom CABAJ - ČÁPOR na podklade digitálnej katastrálnej mapy
- údaje o vlastníkoch a užívateľoch predmetných pozemkov z portálu Katastrálneho úradu v NITRE, dostupného z internetovej siete
- podklady od profesných projektantov

2.) RIEŠENIE ZMENY A DOPLNKU č. 4 K ÚPN O CABAJ – ČÁPOR :

2. 1. Vymedzenie riešeného územia :

Obec CABAJ – ČÁPOR leží v juhozápadnej časti okresu NITRA, v blízkosti okresného resp. krajského mesta NITRA (cca 9 km). Hraničí s katastrami obcí NITRA (k. ú. Dolné Krškany, Horné Krškany, Párovské háje), JAROK (k. ú. Jarok), MOČENOK (k. ú. Močenok), SVÄTOPLUKOVO (k. ú. Svätoplukovo).

Obec CABAJ - ČÁPOR leží na významnejšej dopravnej komunikácii – ceste II / 562 smer NITRA – TRNOVEC n. / VÁHOM. V centre obce sa na túto komunikáciu napájajú v križovaní cesty III / 5621 smer SVÄTOPLUKOVO a III / 5624 smer JAROK.

Riešené územie nachádzajúce sa v blízkosti časti zastavaného územia NOVÝ CABAJ je situované v severovýchodnom okraji katastrálneho územia CABAJ, medzi štátnou cestou II / 562 a miestnou nespevnenou prístupovou komunikáciou (p. č. 878). Riešené územie je vymedzené katastrálnymi hranicami parciel **č. 873 / 245 - 299, 871 / 301 - 365, 871 / 368, 871 / 370, 871 / 483 – 548, 871 / 573, 583, 584 resp. 871 / 367, 871 / 303, 871 / 81**, nachádzajúcimi sa v k. ú. CABAJ.

2. 2. Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí ÚPN O CABAJ - ČÁPOR :

Zmena a doplnok č. 4 k. ÚPN O CABAJ – ČÁPOR rešpektuje riešenie pôvodného ÚPN – O CABAJ – ČÁPOR (vypracovaný a schválený v r. 2011) v tejto časti katastrálneho územia z hľadiska umiestnenia prípustných dominantných funkčných zložiek v území v časti NOVÝ CABAJ (obytná funkcia, súkromná zeleň).

Zmena a doplnok č.4 nadväzuje na pôvodné funkčné členenie navrhované v ÚPN O, v riešenom území podrobnejšie vymedzuje disponibilné plochy pre hlavné prístupové komunikácie a ich napojenie **na existujúcu komunikačnú sieť (obytná zóna Nový Cabaj t. č. vo výstavbe)** resp. **ho dopĺňa o nové funkčné zložky (IBV, občianska vybavenosť, technická vybavenosť, zeleň, záhrady) na pozemkoch, ktoré v pôvodnom ÚPN O neboli urbanizované a zapracováva dopĺňujúce zmeny oproti pôvodnému ÚPN O CABAJ – ČÁPOR.**

2. 3. Základné demografické, sociálne, ekonomické údaje a rozvojové predpoklady :

Charakteristické údaje pre riešené územie Zmeny a doplnku č. 4 k ÚPN O CABAJ – ČÁPOR :

- Kraj	: Nitriansky
- Okres	: NITRA
- Obec	: CABAJ – ČÁPOR
- Katastrálne územie	: CABAJ
- Miesto lokality	: CABAJ – ČÁPOR, časť NOVÝ CABAJ
- Druh navrhovanej výstavby	: trvale obytná funkcia formou IBV, základná občianska vybavenosť, technická vybavenosť
- Rozloha riešeného územia	: UČ 1 : 4,7481 Ha (47 481 m²) UČ 2 : 5,1258 Ha (51 258 m²) UČ 3 : 4,3029 Ha (43 029 m²) UČ 4 : 4,7470 Ha (47 470 m²)
- Spolu	: 18,9238 Ha (189 238 m²) z toho v zastavanom území : 0,0000 Ha mimo zastavaného územia : 18,9238 Ha
- Záber PPF	: 18,9238 Ha , z toho orná pôda : 18,9238 Ha
- Dotknutá BPEJ	: 0144002 = 3. bonitná skupina 0147202 = 6. bonitná skupina
- Užívateľ	: súkromný sektor
- Vybudované hydromelioračné zariadenia	: nie sú vybudované
- Počet trvale obývaných domov	: 0
- Počet obyvateľov	: 0
- Navrhovaný počet domov	: cca 232 domov
- Navrhovaný počet obyvateľov	: cca 812 obyvateľov

2. 4. Riešenie záujmového územia a širšie vzťahy dokumentujúce začlenenie riešeného územia do systému osídlenia :

Obec CABAJ – ČÁPOR leží v juhozápadnej časti okresu NITRA, v blízkosti okresného resp. krajského mesta NITRA (cca 9 km).

V rámci administratívneho členenia je obec CABAJ – ČÁPOR charakterizovaná ako administratívne samostatná obec so samostatným obecným úradom a so spoločným stavebným úradom v meste NITRA. Z územného hľadiska je obec CABAJ – ČÁPOR charakterizovaná ako obec s vlastným katastrálnym územím s miestnymi časťami CABAJ, ČÁPOR, PEREŠ, RIEGLER, HRÚŠTOV, FÍZEŠ, NOVÝ CABAJ.

Riešené územie nachádzajúce sa v blízkosti časti zastavaného územia NOVÝ CABAJ je situované v severovýchodnom okraji katastrálneho územia CABAJ, medzi cestou II / 562 smer NITRA – TRNOVEC n./ VÁHOM a miestnou nespevnenou prístupovou komunikáciou (p. č. 878).

Riešené územie **Zmeny a doplnku č. 4** k ÚPN O CABAJ – ČÁPOR sa nachádza mimo hraníc zastavaného územia obce CABAJ – ČÁPOR, v rámci navrhovaných UČ (ucelených častí) **č. 1, 2, 3, 4.**

Spádovou obcou riešeného územia bude samotná obec CABAJ – ČÁPOR (základná občianska vybavenosť) resp. NITRA (vyššia občianska vybavenosť).

Riešené územie sa celé nachádza v katastrálnom území CABAJ, v časti NOVÝ CABAJ, v obci CABAJ – ČÁPOR, v okrese NITRA, v Nitrianskom kraji.

2. 5. Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania :

Návrh urbanistickej koncepcie vychádza z existujúceho stavu riešeného územia, z existujúcich majetkoprávných vzťahov, z vypracovanej dokumentácie pre územné konanie DÚR (r. 2019 - UČ č.1, UČ č. 2, UČ č. 3) resp. z vypracovanej urbanistickej štúdie UŠ (r. 2019 - UČ č. 4).

Z urbanistického hľadiska sú v riešenom území v každej ucelenej časti navrhované hlavné ťažiskové kompozičné osi, ktoré sú reprezentované novonavrhovanou miestnou prístupovou komunikáciou. Na tieto osi sú viazané parcely s prevažujúcou voľnou (samostatne stojacou zástavbou), s hlavným funkčným využitím pre individuálne bývanie. Na hlavné kompozičné osi sú napojené navrhované vedľajšie kompozičné osi na ktoré sú viazané taktiež parcely s prevažujúcou voľnou (samostatne stojacou zástavbou), s hlavným funkčným využitím pre individuálne bývanie.

V polohe posledného križovania s hlavnou kompozičnou osou (UČ1, UČ2) resp. v kontakte s ochranným pásmom cesty II / 562 (UČ4) sú viazané parcely s doporučovanou kompaktnjšou radovou zástavbou, resp. zástavbou dvojdomami, s hlavným funkčným využitím pre individuálne bývanie.

V polohe medzi cestou II / 562 a jej ochranným pásmom sú viazané parcely s doporučeným funkčným využitím pre verejnú (izolačnú) zeleň s dopravnou resp. občianskou a technickou vybavenosťou.

Z hľadiska stavebnej štruktúry sa hlavné kompozičné osi aj vedľajšie kompozičné osi navrhujú formovať prevažne do voľnej uličnej zástavby max. do 2. N. P. + S a pri poslednom križovaní v UČ1 a UČ2 do radovej zástavby resp. pri dvojdomoch v UČ4 taktiež max. do 2. N. P. + S.

Z hľadiska organizácie územia je riešené územie v návrhu rozdelené do štyroch územnopriestorových celkov – ucelených častí (UČ č. 1, UČ č. 2, UČ č. 3, UČ č. 4), ktorých hranice sú totožné s majetkoprávnymi hranicami parciel vlastníkov, ktorí boli objednávateľmi vypracovania DÚR (UČ č. 1, UČ č. 2, UČ č. 3) resp. UŠ (UČ č. 4), v r. 2019.

Urbanistická stratégia rozvoja riešeného územia tvorí základný názor na definovanie rozvoja predmetného územia v polohe urbanistického riešenia resp. urbanistickej kompozície tvorby verejných resp. neverejných priestorov. Táto stratégia je definovaná pomocou nasledujúcich koncepčných prvkov :

2. 5.1.URBANISTICKÉ CELKY :

Priestorovo – funkčný celok z urbanistického hľadiska zabezpečuje funkčné i priestorové usporiadanie predmetného územia, ktorého cieľom je vybudovanie a skompaktnenie urbanistickej štruktúry v rámci svojich hraníc. **Riešené územie tvoria štyri priestorovo – funkčné celky – UČ č. 1, UČ č. 2, UČ č. 3 a UČ č. 4.**

2. 5.2.URBANISTICKÉ CENTRÁ :

Urbanistické centrá majú funkciu vytvárať ťažiskové (jadrové) územie priestorovo – funkčného celku a spolu s urbanistickými osami vytvárajú základné piliere urbanistickej kostry riešeného územia. V riešenej obytnej zóne priamo nie sú navrhované žiadne miestne centrá, príležitostná občianska vybavenosť je navrhovaná **do polôh medzi navrhovanou radovou zástavbou a koridorom cesty II / 562.**

2. 5.3.URBANISTICKÉ OSI :

Definované sú ako intenzívne urbanistické líniové útvary, tvorené kvalitatívne i kvantitatívne najbohatšou stavebnou štruktúrou, technickou vybavenosťou resp. dopravnou štruktúrou. **V navrhovaných UČ č. 1, UČ č. 2 UČ č. 3 a UČ č. 4 sú hlavné urbanistické kompozičné osi totožné s osami navrhovaných ťažiskových prístupových komunikácií a vedľajšie urbanistické kompozičné osi sú totožné s osami navrhovaných prístupových komunikácií vedených kolmo na ne.**

2. 5. 4.) OSADENIE OBJEKTOV RODINNYCH DOMOV :

V projektových dokumentáciách vyššieho stupňa (DÚR, DSP) budú všetky navrhované rodinné domy osadené na disponibilných plochách ohraničených stavebnými čiarami (určí Výkres regulatívov a limitov v území), ktoré sú vymedzené dovolenými odstupovými vzdialenosťami od susedných parciel (resp. objektov) a budú vyznačovať maximálnu možnú polohu zástavby (umiestnenia obvodovej steny rodinného domu).

2. 6. Návrh funkčného využitia riešeného územia :

2. 6. 1. UCELENÁ ČASŤ č. 1 - UČ č. 1 (predtým ÚPC č. 4) :

- | | |
|--|---|
| - Hlavné funkčné využitie – záväzná funkcia | : - obytné územie |
| - Prípustné funkčné využitie | : - bývanie formou IBV v samostatne stojacich rodinných domoch, prípadne dvojdomoch a radových rodinných domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou (garáže, drobné hospodárske objekty) |
| | - základná občianska vybavenosť (zariadenia obchodu a služieb) lokálneho významu |
| | - zeleň súkromných záhrad |
| - Vhodné funkčné využitie | : - zariadenia verejného stravovania, prechodného ubytovania a obchodu |
| | - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia |
| | - komunikácie zabezpečujúce obsluhu územia |
| | - plochy verejnej zelene |
| | - plochy športových a detských ihrísk |
| | - plochy statickej dopravy |
| - Obmedzené funkčné využitie | : - zariadenia administratívy, plochy podnikateľských nevýrobných aktivít (servisné, opravárenské a drobné remeselnícke prevádzky bez negatívnych vplyvov na riešené územie |
| - Nepripustné funkčné využitie | : - všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (hluk, zápach, prach, nadmerné nároky na skladovacie plochy a dopravu) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov pre funkciu bývania |
| | - všetky druhy činností negatívne vplývajúce na bývanie resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia |
| | 1.) priemyselná a poľnohospodárska výroba |
| | 2.) skladové plochy a plochy technických zariadení nadmiestneho významu |
| | 3.) zariadenia so zvýšenými nárokmi na dopravu, parkovanie, hluk, vibrácie, prašnosť a zápach |
| | 4.) zariadenia, ktoré môžu byť v rozpore s etickým a morálnym cítením obyvateľov |

2. 6. 2. UCELENÁ ČASŤ č. 2 - UČ č. 2 (predtým ÚPC č. 6) :

- | | |
|--|--|
| - Hlavné funkčné využitie – záväzná funkcia | : - obytné územie |
| - Prípustné funkčné využitie | : - bývanie formou IBV v samostatne stojacich rodinných domoch, prípadne dvojdomoch a radových rodinných domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou (garáže, drobné hospodárske objekty) |

- Vhodné funkčné využitie
 - základná občianska vybavenosť (zariadenia obchodu a služieb) lokálneho významu
 - zeleň súkromných záhrad
 - zariadenia verejného stravovania, prechodného ubytovania a obchodu
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
 - komunikácie zabezpečujúce obsluhu územia
 - plochy verejnej zelene
 - plochy športových a detských ihrísk
 - plochy statickej dopravy
- Obmedzené funkčné využitie
 - zariadenia administratívy, plochy podnikateľských nevýrobných aktivít (servisné, opravárenské a drobné remeselnícke prevádzky bez negatívnych vplyvov na riešené územie
- Nepripustné funkčné využitie
 - všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (hluk, zápach, prach, nadmerné nároky na skladovacie plochy a dopravu) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov pre funkciu bývania
 - všetky druhy činností negatívne vplývajúce na bývanie resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia
 - 1.) priemyselná a poľnohospodárska výroba
 - 2.) skladové plochy a plochy technických zariadení nadmiestneho významu
 - 3.) zariadenia so zvýšenými nárokmi na dopravu, parkovanie, hluk, vibrácie, prašnosť a zápach
 - 4.) zariadenia, ktoré môžu byť v rozpore s etickým a morálnym cítením obyvateľov

2. 6. 3. UCELENÁ ČASŤ č. 3 - UČ č. 3 (predtým ÚPC č. 7) :

- **Hlavné funkčné využitie** – záväzná funkcia
 - **obytné územie**
 - bývanie formou IBV v samostatne stojacich rodinných domoch, prípadne dvojdomoch a radových rodinných domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou (garáže, drobné hospodárske objekty)
- **Prípustné funkčné využitie**
 - základná občianska vybavenosť (zariadenia obchodu a služieb) lokálneho významu
 - zeleň súkromných záhrad
 - zariadenia verejného stravovania, prechodného ubytovania a obchodu
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
 - komunikácie zabezpečujúce obsluhu územia
 - plochy verejnej zelene
 - plochy športových a detských ihrísk
 - plochy statickej dopravy
- Vhodné funkčné využitie
 - zariadenia administratívy, plochy podnikateľských nevýrobných aktivít (servisné, opravárenské a drobné remeselnícke prevádzky bez negatívnych vplyvov na riešené územie
- Obmedzené funkčné využitie
 - všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (hluk, zápach, prach, nadmerné nároky na skladovacie plochy a dopravu) priamo alebo
- Nepripustné funkčné využitie
 - všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (hluk, zápach, prach, nadmerné nároky na skladovacie plochy a dopravu) priamo alebo

- nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov pre funkciu bývania
- všetky druhy činností negatívne vplyvajúce na bývanie resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia
 - 1.) priemyselná a poľnohospodárska výroba
 - 2.) skladové plochy a plochy technických zariadení nadmiestneho významu
 - 3.) zariadenia so zvýšenými nárokmi na dopravu, parkovanie, hluk, vibrácie, prašnosť a zápach
 - 4.) zariadenia, ktoré môžu byť v rozpore s etickým a morálnym cítením obyvateľov

2. 6. 4 UCELENÁ ČASŤ č. 4 - UČ č. 4 (predtým ÚPC č. 8) :

- Hlavné funkčné využitie – záväzná funkcia

- Prípustné funkčné využitie

: - **obytné územie**

: - bývanie formou IBV v samostatne stojacich rodinných domoch, prípadne dvojdomoch a radových rodinných domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou (garáže, drobné hospodárske objekty)

- **základná občianska vybavenosť (zariadenia obchodu a služieb) lokálneho významu**

- zeleň súkromných záhrad

- Vhodné funkčné využitie

: - zariadenia verejného stravovania, prechodného ubytovania a obchodu

- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia

- komunikácie zabezpečujúce obsluhu územia

- plochy verejnej zelene

- plochy športových a detských ihrísk

- plochy statickej dopravy

- Obmedzené funkčné využitie

: - zariadenia administratívy, plochy podnikateľských nevýrobných aktivít (servisné, opravárenské a drobné remeselnícke prevádzky bez negatívnych vplyvov na riešené územie

- Nepripustné funkčné využitie

: - všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (hluk, zápach, prach, nadmerné nároky na skladovacie plochy a dopravu) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov pre funkciu bývania

- všetky druhy činností negatívne vplyvajúce na bývanie resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia

1.) priemyselná a poľnohospodárska výroba

2.) skladové plochy a plochy technických zariadení nadmiestneho významu

3.) zariadenia so zvýšenými nárokmi na dopravu, parkovanie, hluk, vibrácie, prašnosť a zápach

4.) zariadenia, ktoré môžu byť v rozpore s etickým a morálnym cítením obyvateľov

2. 7. Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie :

2. 7. 1. BÝVANIE :

Tvorí dominantnú funkčnú zložku v riešenom území spolu so súkromnou resp. verejnou zeleňou.

V UČ č. 1, 2 sú plochy pre bývanie doporučované :

- a.) pozdĺž kompozičnej urbanistickej osi paralelnej s cestou II / 562 (v dotyku s jej ochranným pásmom) formou IBV - v samostatne stojacich objektoch rodinných domov, dvojdomov resp. radových rodinných domov, s prípustnou polyfunkciou so základnou občianskou vybavenosťou v parteri (zariadenia obchodu a služieb) s doporučovanou podlažnosťou do 2. N. P. + strecha a s plochami súkromnej a verejnej zelene
- b.) pozdĺž hlavných resp. vedľajších kompozičných urbanistických osí, situovaných vo vnútri jednotlivých UČ formou IBV - v samostatne stojacich objektoch rodinných domov, s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou (garáže, drobné hospodárske objekty) s doporučovanou podlažnosťou do 2. N. P. + strecha a s plochami súkromnej zelene.

V UČ č. 3 sú plochy pre bývanie doporučované :

- a.) **pozdĺž hlavných resp. vedľajších kompozičných urbanistických osí, situovaných vo vnútri UČ formou IBV - v samostatne stojacich objektoch rodinných domov, s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou (garáže, drobné hospodárske objekty)** s doporučovanou podlažnosťou do 2. N. P. + strecha a s plochami súkromnej zelene.

V UČ č. 4 sú plochy pre bývanie doporučované :

- a.) pozdĺž kompozičnej urbanistickej osi paralelnej s cestou II / 562 (v dotyku s jej ochranným pásmom) formou IBV - v samostatne stojacich objektoch rodinných domov, dvojdomov resp. radových rodinných domov, s prípustnou polyfunkciou so základnou občianskou vybavenosťou v parteri (zariadenia obchodu a služieb) s doporučovanou podlažnosťou do 2. N. P. + strecha a s plochami súkromnej a verejnej zelene
- b.) pozdĺž hlavných resp. vedľajších kompozičných urbanistických osí, situovaných vo vnútri UČ formou IBV - v samostatne stojacich objektoch rodinných domov, s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou (garáže, drobné hospodárske objekty) s doporučovanou podlažnosťou do 2. N. P. + strecha a s plochami súkromnej zelene.

2. 7. 2. OBČIANSKA VYBAVENOSŤ :

V návrhu riešenia je funkcia občianskej vybavenosti **doporučovaná do polohy medzi okrajom cesty II / 562 a jej vonkajšou hranicou ochranného pásma (š = 25 m)**, kde sú z urbanistického, funkčného i kompozičného hľadiska najlepšie predpoklady pre rozvoj tejto funkcie.

V UČ č. 1, 2 sú plochy pre občiansku vybavenosť doporučované :

- a.) **pozdĺž cesty II / 562 (medzi jej okrajom a vonkajšou hranicou ochranného pásma)** formou samostatne stojacich objektov **alt. kompaktnej zástavby** - občianska vybavenosť (zariadenia obchodu, administratívy, verejného stravovania, školstva, zdravotníctva, podnikateľských nevýrobných aktivít a nezávadných služieb) s plochami verejnej zelene a dopravnej vybavenosti, s doporučovanou podlažnosťou do 2. N. P. + strecha
- b.) medzi navrhovanými obytnými objektami IBV v polyfunkcii s hlavnou obytnou funkciou (maloobchod, služby)

V UČ č. 3 sú plochy pre občiansku vybavenosť doporučované :

- a.) medzi navrhovanými obytnými objektami IBV v polyfunkcii s hlavnou obytnou funkciou (maloobchod, služby)

V UČ č. 4 sú plochy pre občiansku vybavenosť doporučované :

- a.) pozdĺž cesty II / 562 (**medzi jej okrajom a vonkajšou hranicou ochranného pásma**) formou samostatne stojacich objektov **alt. kompaktnej zástavby** - občianska vybavenosť (zariadenia obchodu, administratívy, verejného stravovania, školstva, zdravotníctva, podnikateľských nevýrobných aktivít a nezávadných služieb) s plochami verejnej zelene a dopravnej vybavenosti, s doporučovanou podlažnosťou do 2. N. P. +

strecha

b.) medzi navrhovanými obytnými objektami IBV v polyfunkcii s hlavnou obytnou funkciou
(maloobchod, služby)

Občianska vybavenosť je svojim umiestnením dostupná existujúcim aj potencionálnym obyvateľom s trvalým pobytom v riešenom území, taktiež aj návštevníkom po trase NITRA - TRNOVEC n. / VÁHOM, a svojim umiestnením má predpoklad izolovať od negatívnych účinkov cesty II / 562 (hluk, prach) navrhované obytné územie.

2. 7. 3. VÝROBA :

V súčasnosti sa v riešenom území nenachádzajú žiadne výrobné zariadenia ani produkčné objekty. V návrhu riešenia v navrhovaných **ÚČ č. 1, 2, 3 a 4** nie sú navrhované ani doporučované žiadne výrobné zariadenia ani žiadne výrobné prevádzky.

2. 7. 4. REKREÁCIA :

V riešenom území sa v súčasnosti nenachádzajú žiadne zariadenia pre rekreáciu, ani v návrhu riešenia sa s nimi neuvažuje.

2. 8. Vymedzenie zastavaného územia :

Riešené územie nachádzajúce sa v blízkosti časti zastavaného územia NOVÝ CABAJ je situované v severovýchodnom okraji katastrálneho územia CABAJ, medzi cestou II / 562 a miestnou nespevnenou prístupovou komunikáciou (p. č. 878). Riešené územie ktoré je predmetom **Zmeny a doplnku č. 4** k ÚPN O CABAJ - ČÁPOR sa v súčasnosti nachádza mimo zastavané územie obce CABAJ – ČÁPOR, v zmysle platnej územnoplánovacej dokumentácie ÚPN O CABAJ – ČÁPOR (časť NOVÝ CABAJ).

Navrhované zastavané územie bude vymedzené katastrálnymi hranicami pozemkov - **parciel č. 873 / 245 - 299, 871 / 301 - 365, 871 / 368, 871 / 370, 871 / 483 – 548, 871 / 573, 583, 584, resp. 871 / 367, 871 / 303, 871 / 81**, nachádzajúcich sa v k. ú. CABAJ.

2. 9. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území :

V návrhu riešenia Zmeny a doplnku č. 4 k ÚPN O CABAJ - ČÁPOR je potrebné rešpektovať tieto ochranné pásma :

- ochranné pásmo cesty II / 562. 25 m od osi vozovky
- ochranné pásmo vzdušného el. vedenia VN 22 kV. 10 m od krajného vedenia
- ochranné pásmo STL plynovodu. 4 m od osi potrubia
- bezpečnostné pásmo STL plynovodu. 20 m od osi potrubia
- ochranné pásmo diaľkového telekomunikčného kábla. 1 m od osi kábla

V riešenom území sa žiadne chránené územia nenachádzajú.

2. 10. Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami :

2. 10. 1. OBRANA ŠTÁTU, CIVILNÁ OBRANA, PROTIPOŽIARNA OCHRANA :

Z hľadiska obrany štátu v riešenom území nie sú navrhované ani požadované nové zariadenia pre účely obrany štátu. Zásady, potreby a požiadavky civilnej obrany sú legislatívne špecifikované v platnej legislatíve. Z týchto podkladov nevyplyvajú priamo požiadavky na riešenie problematiky civilnej obrany na úrovni ÚPD. Riešené územie sa nachádza v okrajovej časti katastrálneho územia CABAJ, obce CABAJ – ČÁPOR, ktoré spadá pod obvod NITRA, zaradený v II. kategórii z hľadiska možnosti vzniku mimoriadnych udalostí v dôsledku priemyselných činností a negatívneho pôsobenia prírodných síl. Riešené územie nespadá do ochranného pásma jadrovej elektrárne Jaslovské Bohunice (30 km) resp. Mochovce (20 km). Z hľadiska

potrieb civilnej obrany a protipožiarnej ochrany je potrebné zabezpečiť :

- zokruhovanie hlavných rozvodov inžinierskych sietí
- riešenie hlavných komunikačných trás v parametroch s rezervou pre prípad evakuácie obyvateľstva
- optimálny prístup k objektom s možnosťou využitia mechanizmov pri záchranných prácach a požiarnej zásahoch
- systém prostriedkov varovania a vyznamenania obyvateľstva s možnosťou lokálneho i centrálného automatického ovládania

2. 10. 2. OCHRANA PRED POVODŇAMI :

Z hľadiska riešenia ochrany pred povodňami nie je v súčasnosti v riešenom území potreba riešiť protipovodňové hrádze, nakoľko sa v riešenom území nenachádza žiaden vodný tok. V rámci eliminovania lokálnych záplav resp. podmáčania pôdy pozdĺž cesty II / 562 je potrebné pravidelne čistiť cestné rigoly na oboch stranách tak, aby pri zvýšených zrážkach nedochádzalo k zaplavovaniu pozemkov v ich tesnej blízkosti.

2. 11. Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny :

Starostlivosť o ochranu životného prostredia v oblasti znečisťovania ovzdušia :

V najbližšom období bude v riešenom území spočívať najmä v ochranných a regulačných opatreniach orgánov samosprávy obce CABAJ – ČÁPOR pri povoľovaní malých zdrojov znečistenia ovzdušia pre navrhovanú IBV, resp. občiansku vybavenosť. V riešenom území sa v súčasnosti nenachádza významnejší znečisťovateľ ovzdušia.

Starostlivosť o ochranu životného prostredia v oblasti znečisťovania vôd :

V riešenom území súvisí s kvalitou povrchových vôd resp. podzemných vôd. Vzhľadom na absenciu akéhokoľvek vodného toku v riešenom území je priamy vplyv urbanizácie riešeného územia na kvalitu povrchových vôd neopodstatnený. Na kvalitu podzemných vôd môže mať vplyv existujúca individuálna bytová výstavba v časti NOVÝ CABAJ, kde sa nenachádza kanalizačná sieť a kde splaškové odpadné vody z objektov IBV sú odvádzané do starších individuálnych domových žump, ktoré nemajú zaručenú vodotesnosť. V riešenom území v rámci **Zmeny a doplnku č. 4** k ÚPN O CABAJ – ČÁPOR bude navrhovaná gravitačná splašková kanalizácia a tlaková splašková kanalizácia s rekonštrukciou existujúcej ČS, ktorá bude odvádzat' odpadové a splaškové vody z navrhovanej obytnej zóny prečerpávaním do existujúcej splaškovej kanalizácie na okraji mesta NITRA, situovanej v blízkosti ul. J. Haška.

Starostlivosť o ochranu životného prostredia v oblasti ohrozenia pôdných zdrojov :

V riešenom území sa za chránené pôdy považujú kvalitatívne tri najlepšie skupiny pôdy podľa BPEJ zaradené do 1. – 3. odvodovej skupiny v zmysle nariadenia vlády. Praktická ochrana pôdneho fondu je v súčasnosti obmedzená najmä na stanovenie odvodov za zábery pôdy.

Z hľadiska tvorby prírody a krajiny v urbanizovanom prostredí v rámci zachovania a rozvoja prírodného prostredia sa v rámci riešeného územia doporučuje stanoviť prírodnú stratégiu, ktorej cieľom bude v rámci riešenia plôch súkromnej zelene (IBV) resp. plôch verejnej zelene (občianska vybavenosť) nadviazať na existujúce prírodné prvky a tak obsiahnuť aspekt ekologickej a taktiež aj estetickej stratégie prírodnej krajiny riešeného územia v koncepcii krajinotvorby. Prírodná stratégia v riešenom území bude definovaná pomocou nasledovných koncepčných prvkov :

2. 11. 1. PRÍRODNÉ CELKY :

NOVÝ CABAJ (priestorovo – funkčný celok). Tento prírodný celok sa nachádza v priestore severovýchodne od obce CABAJ - ČÁPOR na okraji katastra. Z funkčného hľadiska sa v súčasnosti jedná prevažne o poľnohospodárske plochy – ornú pôdu, IBV a záhrady v súkromnom vlastníctve. Riešeného územia sa dotýka lesný porast CEROV LES na druhej strane cesty II / 562.

2. 11. 2. BIOCENTRÁ :

CEROV LES – lesný porast v človekom poľnohospodársky intenzívne využívannej krajine, susedí s riešeným územím v jeho severozápadnej okrajovej časti. Väčšina lesných porastov má pomerne dobrú štruktúru.

2. 11. 3. BOKORIDORY :

V riešenom území sa v súčasnosti nenachádza žiadny významný biokoridor. V návrhu riešenia sa v predmetnom území podporuje rozvoj vysokej izolačnej zelene resp. zelených intenzívnych plôch pozdĺž cesty II / 562, resp. medzi navrhovaným obytným územím a cestou II / 562.

2. 11. 4. SÍDELNÁ ZELEŇ :

Sídelná zeleň je jedinou zložkou sídelnej štruktúry, ktorá dokáže životné prostredie skvalitňovať svojou existenciou. Má významný vplyv na kvalitu a hygienu prostredia. Sídelná zeleň predstavuje plochy zelene v zastavanom území. Jej kvalita závisí od veľkosti plôch a od následnej údržby, ale tvorí ju prevažne súkromná zeleň. Cieľom **Zmeny a doplnku č. 4** k ÚPN O CABAJ – ČÁPOR v rámci riešeného územia je dosiahnuť trvalú prítomnosť kvalitných plôch zelene, zvýšiť funkčnú efektivnosť plôch zelene a eliminovať vplyv zdrojov znečisťovania životného prostredia.

2. 12. Návrh verejného dopravného a technického vybavenia :

2. 12. 1. DOPRAVA :

Na severozápade sa riešeného územia dotýka cesta II / 0562 a je komunikáciou, ktorá prepája predmetnú lokalitu s mestom NITRA resp. zabezpečuje automobilovú prepravu v smere NITRA – TRNOVEC n. / VÁHOM. V rámci návrhu riešenia **Zmeny a doplnku č. 4** je v celom úseku dotýkajúcom sa severozápadnej hranice riešeného územia táto cesta rešpektovaná so svojou šírkovou kategóriou aj so svojim ochranným pásmom (25 m). V priestoroch v súčasnosti **už existujúcich vjazdov** na riešené územie je cesta II / 562 rozšírená podľa technických podmienok o jeden jazdný pruh.

Pre riešené územie v rámci urbanistického riešenia sú stanovené nasledovné požiadavky :

- zabezpečiť napojenie navrhovanej dopravnej kostry v riešenom území **na existujúcu komunikačnú sieť Obytnej zóny Nový Cabaj navrhovanými prepojujúcimi komunikáciami (cez existujúce dopravné rezervy)**
- zabezpečiť realizáciu kostry miestnych prístupových obslužných komunikácií v riešenom území pre obytné územie (kategórie MO – 6,5/30)
- zabezpečiť v rámci novej zástavby riešenie normového statického parkovania v prvom rade na pozemkoch jednotlivých vlastníkov
- s postupnou realizáciou novej individuálnej bytovej výstavby v riešenom území rezervovať priestorové podmienky pre lokalizáciu a následnú realizáciu autobusovej zastávky - AHD (**UČ č. 3**).
- vytipovať koridory pre lokalizáciu cyklistických trás z hľadiska vhodných terénnych daností pre rozvoj cyklistickej dopravy (účelovej resp. rekreačnej)

2. 12. 2. TECHNICKÁ VYBAVENOSŤ :

Stav technickej vybavenosti resp. infraštruktúry v riešenom území je nedostatočný a v prevažnej miere nevyhovujúci. Jednotlivé druhy inžinierskych sietí sú v riešenom území zastúpené iba lokálne, bez akéhokoľvek koncepčného riešenia s prihliadnutím na dlhodobý rozvoj riešeného územia.

Zmena a doplnok č. 4 k ÚPN O CABAJ – ČÁPOR vo svojom riešení obsahuje návrh rozvoja technickej infraštruktúry a stanovuje pre predmetné územie požiadavku na realizáciu jednotlivých druhov infraštruktúry podľa hierarchie a potreby.

Vodovod :

Riešené územie nemá vlastné zdroje, ktoré by boli v súčasnosti využívané pre potreby zásobovania pitnou vodou pre celú riešenú lokalitu. Z tohto dôvodu je zásobovanie pitnou vodou pre jednotlivé objekty IBV, HBV a občiansku vybavenosť v rámci komplexného riešenia navrhované z vodných zdrojov nachádzajúcich sa mimo riešenej lokality prostredníctvom napojenia sa na diaľkové vodovody. V rámci zásobovania riešeného územia pitnou vodou dôjde k vybudovaniu :

- a.) Rozvádzacích vodovodných rádov pre UČ č. 1, UČ č. 2, UČ č. 3 a UČ č. 4
- b.) Vodovodných prípojok pre UČ č. 1, UČ č. 2, UČ č. 3 a UČ č. 4

a.) Rozvádzacie vodovodné rády :

V rámci týchto stavebných objektov príde k vybudovaniu rozvádzacích vodovodných rádov v jednotlivých ucelených častiach (UČ č. 1 - UČ č. 4). Navrhované vodovodné rády budú zásobovať lokality v ktorých sa budú nachádzať RD v rámci navrhovanej IBV. Navrhované vodovodné rády budú napojené na rozvádzací vodovodný rád, ktorý bol vybudovaný v rámci stavby Obytná zóna Nový Cabaj, kde už je technická infraštruktúra vybudovaná. Trasovanie vodovodov je navrhnuté prevažne v telesách budúcich miestnych komunikácií. Na vodovodnom potrubí budú osadené podzemné vodárenské hydranty a vodárenské uzávery. Materiál vodovodného potrubia je navrhnutý HDPE PE 100 PN 10 potrubie, dimenzie D 110. Vzhľadom k tomu, že materiál vodovodného potrubia je nekovového charakteru, potrubie bude opatrené vyhladávacím vodičom. Vodovod bude v rámci novonavrhovaných ucelených častí zokruhovaný cez existujúci rozvádzací vodovodný rád a cez existujúce zásobovacie potrubie, v bode napojenia budú osadené uzatváracie armatúry DN100. Na trase vodovodného radu budú osadené podzemné hydranty, ktoré budú slúžiť na prípadné odkalenie a odvzdušnenie potrubia.

Trasy navrhovaných vodovodných rádov sú vedená prevažne pod plánovanými cestnými komunikáciami. Pásma ochrany sú vymedzené najmenšou vodorovnou vzdialenosťou od vonkajšieho pôdorysného okraja vodovodného potrubia alebo kanalizačného potrubia na obidve strany :

- a) 1,5 m pri verejnom vodovode do priemeru 500 mm,

Pri realizácii je potrebné sa riadiť ustanovenia zahrnutými v Zbierke zákonov č. 442/2002 Čiastka 170, §16. Tlakové skúšky na vodovode previesť v zmysle STN EN 805.

b.) Vodovodné prípojky :

Účelom týchto stavebných objektov je vybudovanie vodovodných prípojok k jednotlivým rodinným domom. Odoberaná voda z navrhovaných prípojok bude slúžiť pre priamu potrebu obyvateľov samostatne stojacích rodinných domov, radových rodinných domov resp. dvojdomov. Prípojky pitnej vody sú navrhnuté podľa STN 75 54 11. Prípojky budú zhotovené z polyetylénovej tlakovej rúry DN 1" /D 32/. Vodovodná prípojka bude napojená na navrhované vodovodné potrubie HDPE PE 100 D110 navrtávacím pásom DN100/1". Navrtávací pás je opatrený zemnou súpravou a zemným poklopom. Zemná súprava je ukončená 5 cm pod povrchom terénu liatinovým poklopom.

Kanalizácia :

Obec CABAJ – ČÁPOR resp. lokalita NOVÝ CABAJ nemajú vybudovanú kanalizačnú sieť na odvedenie splaškov z týchto území.

V **Zmene a doplnku č. 4** k ÚPN O CABAJ – ČÁPOR sú v riešenom území odpadové splaškové vody z novonavrhovaných objektov pre bývanie a občiansku vybavenosť odvádzané cez navrhovanú splaškovú gravitačnú kanalizáciu do rekonštruovanej ČS a následne cez splaškovú tlakovú kanalizáciu do existujúcej tlakovej kanalizácie vyústenej do kanalizácie mesta NITRA. Čisté dážďové vody zo striech budú odvedené voľne na terén. V rámci odvedenia odpadových splaškových vôd z riešeného územia dôjde k vybudovaniu :

- a.) Splaškovej gravitačnej kanalizácie pre UČ č. 1, UČ č. 2, UČ č. 3 a UČ č. 4
- b.) Kanalizačných prípojok pre UČ č. 1, UČ č. 2, UČ č. 3 a UČ č. 4
- c.) Úpravy existujúcej čerpacej stanice - ČS

a.) Splašková gravitačná kanalizácia :

Stavebný objekt rieši odkanalizovanie navrhovaných ucelených častí **UČ1 - UČ 4** do existujúcej verejnej kanalizácie vybudovanej v lokalite Nový Cabaj. Napojenie bude do existujúcej kanalizačnej stoky. V bode napojenia bude osadená kanalizačná šachta. Od bodu napojenia budú vedené gravitačné kanalizačné potrubia DN300 na koniec jednotlivých UČ. Z hlavnej stoky budú vysadené podružné stoky a odbočky pre kanalizačné prípojky. Na kanalizačnej stoke sú navrhnuté revízne, sútokové a lomové kanalizačné šachty vo vzdialenosti max. 50,0 m. Materiál kanalizačnej stoky je navrhovaný z PP potrubia tesneného na gumový krúžok PP DN 300 SN8. Horný zásyp pod komunikáciami, spevnenými plochami a chodníkmi sa vykoná štrkodrvou a zhutní po vrstvách do výšky 250 mm, v zeleni triedenou zeminou z výkopu. Hutnenie bude po vrstvách 250 mm. K bezprostrednej ochrane verejných kanalizácií pred poškodením a na zabezpečenie ich prevádzkyschopnosti sa vymedzuje pásmo ochrany verejnej kanalizácie, ktorým sa rozumie priestor v bezprostrednej blízkosti verejnej kanalizácie. Zemné práce musia byť zhotovené v zmysle STN 733050. Skúšku tesnosti vykonávajú odborní pracovníci v zmysle STN EN 1610

b.) Kanalizačné prípojky :

Kanalizačnými prípojkami budú odvádzané splaškové odpadové vody zo zástavby rodinných domov v rámci realizácie IBV v jednotlivých ucelených častiach. Pre každý objekt bude vybudovaná samostatná kanalizačná prípojka. Kanalizačná prípojka je navrhnutá z PP potrubia DN 150. Potrubie kanalizačnej prípojky zaústňuje do navrhovanej gravitačnej splaškovej kanalizácie PP DN 300. Zaústenie je navrhnuté pomocou pripojovacej odbočnej tvarovky DN 300/150, zaústením do hornej tretiny prietokového profilu kanalizačnej stoky, resp. zaústením do koncovej kanalizačnej šachty, 0,10 m nad dno kynety koncovej kanalizačnej šachty. Kanalizačná prípojka je ukončená revíznou odovzdávajúcou kanalizačnou šachtou na pozemku pripojovanej nehnuteľnosti, vo vzdialenosti max. 1,0 m za hranicou pripojovanej nehnuteľnosti. Zemné práce musia byť zhotovené v zmysle STN 733050.

Skúšku tesnosti vykonávajú odborní pracovníci v zmysle STN EN 1610

c.) Úprava existujúcej čerpacej stanice (ČS) :

- Skutkový stav :

V rámci existujúcej lokality Nový Cabaj sa nachádza existujúca čerpacia stanica splaškových vôd s výkonom jedného čerpadla 5 l/s. Z čerpacej stanice je vedené výtlačné potrubie do existujúcej tlakovej kanalizácie následne vyústenej do kanalizácie mesta Nitra (v blízkosti ul. J. Haška).

- Navrhovaný stav :

V rámci navrhovaného stavu príde k rekonštrukcii čerpacej stanice ČS. Súčasťou rekonštrukcie bude výmena čerpadiel na čerpadlá s výkonom do 7 - 8 l/s. Prečerpávacía šachta bude vybavená dvomi ponornými kalovými čerpadlami s rezacím zariadením (jedno čerpadlo bude slúžiť ako 100% rezerva). Čerpadlá budú spínané jednotlivo, riadiacou jednotkou je možné nastaviť striedavé poradie spínania čerpadiel. Čerpadlá budú v čerpacej stanici osadené na pevne osadených existujúcich vodiacich tyčiach umožňujúcich ich spúšťanie. Spojenie čerpadiel z výtlačnými potrubiami bude cez existujúce pätkové kolená. Výtlačné potrubia od oboch čerpadiel sú opatrené spätnými a uzatváracími armatúrami a budú v šachte prepojené do jedného spoločného výtlaku. Ovládanie čerpadiel bude pomocou plavákových hladinových spínačov. V prípade súhlasu majiteľa a prevádzkovateľa čerpacej stanice je možné strojnotechnologickú časť čerpacej stanice ponechať bezo zmeny, avšak musí sa zväčšiť akumulácia splaškových vôd pre čerpacou stanicou.

Zásobovanie elektrickou energiou :

V návrhu riešenia **Zmeny a doplnku č. 4** k ÚPN – O CABAJ ČÁPOR sa uvažuje s realizáciou :

- a.) NN káblových distribučných rozvodov pre **UČ č. 1, UČ č. 2, UČ č. 3 a UČ č. 4**
- b.) Verejného osvetlenia pre **UČ č. 1, UČ č. 2, UČ č. 3 a UČ č. 4**
- c.) NN káblových elektrických prípojok pre **UČ č. 1, UČ č. 2, UČ č. 3 a UČ č. 4**
- d.) VN káblového vedenia
- e.) Transformačnej stanice TS - VN/NN

a.) NN káblové distribučné rozvody :

NN káblový elektrický distribučný rozvod pre zásobovanie riešeného územia je rozdelený do štyroch častí, **UČ1, UČ2, UČ3, UČ4**. Napojenie celého územia je riešené z existujúcej transformačnej stanice TS 0005-024 a z novonavrhovanej transformačnej stanice EH2. Všetky NN vývody budú vedené káblami typu NAYY-J 4x240mm² prepájanými cez káblové rozpájacie a istiace skrine SR.

- NN rozvod pre **UČ1** je riešený z existujúcej kioskovej transformačnej stanice TS 0005-024 v lokalite Nový Cabaj novonavrhovanými NN vývodmi prepájanými cez novonavrhované NN skrine typu SR - typy podľa špecifikácie prevádzkovateľa - Západoslovenskej distribučnej a.s. Káblové NN vývody z transformačnej stanice TS 0005-024 budú vzájomne zaokruhované, s prepojením na existujúci NN rozvod v skrini SR č.5-58 umiestnenej v lokalite Nový Cabaj. Presné typy skríň ako aj rozsah káblových NN rozvodov budú spresnené v ďalších stupňoch projektu.

- NN rozvod pre **UČ2 a UČ3** je riešený čiastočne z existujúcej kioskovej transformačnej stanice TS 0005-024 v lokalite Nový Cabaj novonavrhovaným NN vývodom a z novonavrhovanej kioskovej transformačnej stanice EH2 novonavrhovanými NN vývodmi. NN vývody budú prepájané cez novonavrhované NN skrine typu SR - typy podľa špecifikácie prevádzkovateľa - Západoslovenskej distribučnej a.s. Káblové NN vývody z transformačnej stanice TS 0005-024 a novonavrhovanej transformačnej stanice EH2 budú vzájomne zaokruhované, s prepojením na existujúci NN rozvod v skriniach SR č.5-70 a SR č.5-77 umiestnených v lokalite Nový Cabaj. Presné typy skríň ako aj rozsah káblových NN rozvodov budú spresnené v ďalších stupňoch projektu.

- NN rozvod pre **UČ4** je riešený z novonavrhovanej kioskovej transformačnej stanice EH2 novonavrhovanými NN vývodmi. NN vývody budú prepájané cez novonavrhované NN skrine typu SR - typy podľa špecifikácie prevádzkovateľa - Západoslovenskej distribučnej a.s. Káblové NN vývody z novonavrhovanej transformačnej stanice EH2 budú vzájomne zaokruhované, s prepojením na existujúci NN rozvod v existujúcich skriniach SR umiestnených v lokalite Nový Cabaj. Presné typy skríň ako aj rozsah káblových NN rozvodov budú spresnené v ďalších stupňoch projektu.

Prierez káblu NN rozvodov bude nadimenzovaný vzhľadom na prúdové zaťaženie, dovolený úbytok napätia a skratové prúdy, s prihliadnutím na ochranu pred úrazom elektrickým prúdom v súlade s STN 33 2000-4-41 a požiadavkami prevádzkovateľa.

- NN káblové rozpájacie a istiace skrine SR budú pilierové, plastové, vyhotovené podľa požiadaviek prevádzkovateľa ZSE a.s.. Skrine SR budú umiestnené na verejne prístupných miestach, pred hranicami pozemkov vlastníkov na parcelách navrhovaných komunikácií. Na parcely na ktorých budú umiestnené zariadenia prevádzkovateľa budú do listov vlastníctva zapísané vecné bremená v prospech prevádzkovateľa - Západoslovenskej distribučnej, a.s..

PEN prípojnice istiacich skríň budú uzemnené, odpor uzemnenia v priebežných skriniach má byť najviac 15 ohmov v koncových skriniach 5ohmov. Uzemnenie každej skrine SR bude riešené pripojením PEN zbernice uzemňovacím vodičom FeZn ø10 mm na priebežnú uzemňovaciu pásovinu FeZn 30 x 4 mm uloženú v káblovej ryhe po celej dĺžke výkopu káblovej trasy verejného nn rozvodu od uzemnenia trafostanice, min. 10 cm od silového káblu.

Káblový rozvod NN bude uložený do upraveného výkopu v súlade s STN 33 2000-5-52 a STN 73 6005. Pri križovaní ciest kábel chrániť proti mechanickému poškodeniu uložením do plastovej chráničky.

Počas realizácie stavby a za prevádzky musia byť dodržané všetky bezpečnostné a prevádzkové predpisy a normy STN súvisiace so zaistením bezpečnosti prác, technického zariadenia, ochrany zdravia pri práci a k zabezpečeniu bezporuchovej prevádzky elektrických zariadení.

b.) Verejné osvetlenie :

Verejné osvetlenie (VO) bude napájané a ovládané z existujúceho rozvádzača verejného osvetlenia RVO osadeného v blízkosti transformačnej stanice TS 0005-024. Z rozvádzača RVO budú pre napojenie novo navrhovaných svietidiel verejného osvetlenia vyvedené nové vetvy zemného káblového rozvodu VO, samostatná vetva pre **UČ1**, samostatná vetva pre **UČ2 + UČ3** a samostatná vetva pre **UČ4**.

Návrh verejného osvetlenia (VO) je riešený v zmysle STN EN 13201-1 a STN EN 13201-2. VO je navrhnuté svietidlami s úspornými LED zdrojmi 67W/7030lm, umiestnenými na pozinkovaných oceľových stožiaroch s nadzemnou výškou do 8 m a výložníkoch 1 m. Stožiare budú osadené v navrhovaných chodníkoch pred hranicami vlastníkov pozemkov na parcelách komunikácie. Rozvod verejného osvetlenia bude vedený

zemným káblom NAYY-J 4x16 mm². Do výkopu pre kábel VO uložiť súbežne aj uzemňovaciu pásku FeZn 30 x 4 mm na dno výkopu min. 10cm od silového káblu. Stožiare na priebežnú uzemňovaciu pásovinu pripojiť uzemňovacím vodičom FeZn Ø 10 mm. Kábel verejného osvetlenia bude uložený do upraveného výkopu v súlade s STN 33 2000-5-52 a STN 73 6005. Pri križovaní navrhovaných ciest kábel chrániť proti mechanickému poškodeniu uložením do plastovej chráničky. Počas realizácie stavby a za prevádzky musia byť dodržané všetky bezpečnostné a prevádzkové predpisy a normy STN súvisiace so zaistením bezpečnosti prác, technického zariadenia, ochrany zdravia pri práci a k zabezpečeniu bezporuchovej prevádzky elektrických zariadení.

c.) NN káblové elektrické prípojky :

Elektrické prípojky budú vedené zo skriň SR káblami typu NAYY- J 4 x 16 mm² do elektromerových rozvádzačov RE. Deliace miesto medzi zariadeniami distribučnej sústavy a zariadeniami žiadateľa budú poistkové spodky v skrini SR. Elektromerové rozvádzače budú osadené pre každý rodinný dom na verejne prístupnom mieste na hranici pozemku v oplotení s prístupom smerom od ulice. Každý elektromerový rozvádzač RE bude vybavený pre montáž elektromeru pre priame trojfázové meranie. Hlavné ističe pred elektromermi v elektromerových rozvádzačoch RE budú navrhované s menovitými prúdmi $I_n = 3f \times 25A$, charakteristiky B - pre vedenie. Domové prípojky od elektromerových rozvádzačov na pozemkoch budú riešené v samostatných projektoch, elektroinštaláciách rodinných domov.

Káble elektrických prípojok NN budú uložené do upraveného výkopu v súlade s STN 33 2000-5-52 a STN 73 6005. Pri križovaní ciest káble chrániť proti mechanickému poškodeniu uložením do plastových chráničiek.

Počas realizácie stavby a za prevádzky musia byť dodržané všetky bezpečnostné a prevádzkové predpisy a normy STN súvisiace so zaistením bezpečnosti prác, technického zariadenia, ochrany zdravia pri práci a k zabezpečeniu bezporuchovej prevádzky elektrických zariadení. Všetky montážne a stavebné práce súvisiace s pripojovaním elektrického zariadenia na sieť musia byť robené za vypnutého a bez napäťového stavu.

d.) VN káblové vedenie :

Pre napojenie novej trafostanice situovanej v UČ 2 v riešenom území sa vybuduje VN zemné káblové vedenie, ktoré sa zaslučkuje spojkami ozn. vn1 a vn2 do existujúceho VN zemného káblu ZSD a.s. linky č. 358. Typ vedenia bude - VN kábel 3 x NA2XSF2Y 1 x 240 mm². Trasa vedenia bude v zeleni, chodníku a prístupovej ceste. Zaslučkovanie do existujúceho VNK rozvodu sa vyhotoví dvomi VN spojkami typu podľa existujúcich VN káblů.

e.) Transformačná stanica TS VN/NN :

- Elektrické zariadenia a rozvody :

Kiosková dvojkomorová TS s vnútorným ovládaním, DTr 2 x 630 kVA, NN rozvádzač 2 x 8 vývodový $I_n = 1250 A$, VN rozvádzač 2 x prívod + 2 x vývod na trafo, VN zemné vedenie

- Transformačná stanica - stavebná časť :

Nová transformačná stanica je navrhovaná v polohe vedľa verejnej miestnej prístupovej cesty. Predmetom stavebného objektu je vybudovanie novej ekologickej trafostanice typu rady EH2 (pozn. budovanie prístupovej cesty k trafostanici a komunikácii sa predpokladá až po uložení uzemnenia a káblových vývodov). Osadenie dielcov a ocelových výrobkov transformačnej stanice, montáž klampiarskych výrobkov, architektonické úpravy vonkajšej fasády zaisťuje obstarávateľ podľa typu transformačnej stanice a technologického zariadenia.

Transformačná stanica bude železobetónový objekt o pôdorysných rozmerov 4,91 m x 5,66 m. Výška objektu od +/- 0.00 je do 2 790 mm. Uvedená transformačná stanica má samostatný priestor pre 2 transformátory a spoločný priestor pre VN/NN rozvodňu. Transformačná stanica svojím vyhotovením (všetky prístroje a transformátor) tvorí jeden konštrukčný celok, ktorý je možné zmontovať a odskúšať a preto vyhovuje STN EN 62271-202:2007-09 (35 4220). Osadenie objektu bude na štrkopieskovom podklade. +/- 0,00 bude na výškovej kóte tak aby vstup bol 15 - 20 cm nad upraveným terénom. Hlavné (fakturačné) meranie spotreby elektrickej energie bude riešené na NN strane rozvádzača v objekte transformačnej stanice. Betónová transformačná stanica je zostavená z dvoch základných častí - káblový priestor / vaňa / + stavebné teleso / skelet / a rovná strecha.

- Technický popis technológie TS :

Transformovňa EH2 je určená pre podzemné káblové rozvody elektrickej energie. Obsluha elektrického zariadenia je iba z vnútorných priestorov. Stanoviská transformátorov sú oddelené od seba navzájom a od spoločného zariadenia VN a NN stenou. Jej výška bude min. 2 000 mm, čo vyhovuje STN 33 3240 článok 2.1.2 a článok 3.2.2. Deliaca stena je súčasť stav. časti. Za vstupnými dverami do stanovísk transformátorov je nainštalovaná drevená zábrana. Transformátory sa položia na ocelové vodiace lišty v počte 2 kusov a zaistia sa proti posunutiu príslušnou ocelovou konštrukciou. Prívody na VN svorky transformátorov sú riešené káblovým prepajom z VN rozvádzača 22 kV káblami 22-N2XS2Y 3 x 1 x 35 mm² RM, ktorý je vedený pomocou trojtorových drevených príchytiek upevnených na stene TS do základovej časti blokovej TS a následne do VN rozvádzača. Vývody NN z transformátorov do NN rozvádzačov sú riešené 1 kV káblami, ktorých prierez je daný príslušným prenášaným prúdom – 866A, tzn. min. prierez káblov 2 x 1-YY 1 x 150 mm² pre každé trafo. Trafostanica EH2 má vytvorené miesto pre osadenie VN, NN rozvádzačov a 2 ks transformátorov.

- Rozvádzač NN :

K rozvodu zariadenia nízkeho napätia sú navrhnuté 2 ks rozvádzače NN s menovitým napätím 3 x 230 / 400 V, 50 Hz. Vývody sú vyzbrojené odpínacími poistkami, prívod ističom a spínačom prípojnic. Rozvádzač nízkeho napätia (NN) sa vyhotovuje v závislosti od technických parametrov, výkonovej veľkosti transformátora, ako aj použitia veľkosti priestorového usporiadania ostatných prístrojov v bunke monobloku trafostanice. Z prívodového poľa bude napájaná elektroinštalácia transformačnej stanice - obvody na osvetlenie transformačnej stanice. Vývodové pole bude osadené poistkovými zvislými odpínačmi. Na poistkové odpínače bude možné pripojiť vývodové 1 kV káble do prierezu do 240 mm². Hlavné ističe budú ovládané ručne pri zatvorených dverách. Prívodné káble z transformátorov budú do rozvádzačov NN privedené vrchom. Vývodové káble budú vedené spodom cez prechodkové bloky z hliníkovej zliatiny a ocelových profilov. Elektrická inštalácia vlastnej spotreby je vedená na povrchu (na stenách TS). Temperovanie v zimnom období je ohrievaním transformátorov.

Pre maximálny súčasný el. príkon sa osadí vzhľadom na vetranie, vnútorné ovládanie i chladenie transformátor o výkone v zmysle zmluvy o pripojení do distribučnej siete stanovenou ZSD a.s.

- Rozvádzač VN :

Vysokonapäťový rozvádzač (VN) uzatvorený s izoláciou SF6 vysoko bezpečný, nezávislý na okolitom prostredí, bezúdržbový, malého priestorového rozmeru. Pripojenie rozvádzača VN na 22 kV vonkajší elektrický rozvod je pomocou káblov typu 3 x 22-NA2XS2Y 1 x 240 mm². Kábelový prívod do VN rozvádzača je vedený spodom cez základovú vaňu.

- Zemník a zemniaci rozvod :

Navrhnuté je spoločné uzemnenie pre zariadenie VN a NN pre sieť TN-C.

V trafostanici bude vytvorená vnútorná ochranná uzemňovacia sieť, realizovaná zemniacim pásom 30 x 4 mm. Na ňu budú pripojené: uzol trafo, PEN vodič, všetky kostry skríň, ocelové konštrukcie a ochranné vodiče ako aj armatúry skeletov vn a nn rozvádzačov vrátane kostry trafo. Uzemňovacia sieť bude spoločná pre všetky elektrické zariadenia. Okolo trafostanice bude vytvorená vonkajšia uzemňovacia sústava z FeZn pásov 30 x 4 mm do vzdialenosti cca 2 m pred dverami trafostanice a do 1 m po bokoch trafostanice. Vnútorná a vonkajšia uzemňovacia sieť bude spojená cez skúšobné svorky na dvoch miestach. Na strechu TS sa nainštaluje bleskozvod s dvomi pripojeniami na spoločné vonkajšie uzemnenie cez skúšobné svorky SZ.

Zásobovanie plynom :

V riešenom území sa v súčasnosti nenachádzajú žiadne objekty, ktoré by boli zásobované zemným plynom.

V rámci návrhu Zmeny a doplnku č. 4 k ÚPN O CABAJ - ČÁPOR je napojenie lokality na existujúci rozvod STL plynovodu (ktorý prechádza riešeným územím paralelne s cestou II / 562) podmienené jeho rekonštrukciou.

Vlastníci pozemkov (UČ č. 1, UČ č. 2, UČ č. 3, UČ č. 4) nepožadujú zabezpečiť pre novonavrhované RD v rámci IBV v riešenom území realizáciu technickej infraštruktúry na zásobovanie tejto lokality zemným plynom.

Zásobovanie teplom :

Riešené územie resp. navrhované objekty v UČ č. 1, UČ č. 2, UČ č. 3, UČ č. 4 budú zásobované teplom individuálne formou malých domových kotolní - zdrojom tepla bude elektrický kotol resp. tepelné čerpadlo. Počet obyvateľov v riešenej oblasti vzrastie. Nová výstavba bude realizovaná formou samostatne stojacich objektov RD, radových objektov resp. dvojdomov na voľných disponibilných pozemkoch. V návrhu riešenia sa predpokladá :

- zdrojom tepla pre objekty samostatne stojacich rodinných domov bude **elektrický kotol resp. tepelné čerpadlo**
- zdrojom tepla pre objekty radových rodinných domov bude **elektrický kotol resp. tepelné čerpadlo**.
- zdrojom tepla pre objekty rodinných dvojdomov bude **elektrický kotol resp. tepelné čerpadlo**.
- objekty základnej občianskej vybavenosti budú mať taktiež lokálne zdroje tepla – novonavrhované kotolne so zdrojom tepla - **elektrickým kotlom resp. tepelným čerpadlom**
- v rámci využitia alternatívnych zdrojov energie sa v budúcnosti uvažuje v riešenom území s podporou a využitím solárnej energie (kolektory, fotovoltaické panely) **a kotlov na spaľovanie biomasy** ako doplnkového zdroja tepla, hlavne pre individuálnu bytovú výstavbu.

Telekomunikácie a diaľkové káble :

Pozdĺž cesty II / 562 je uložený optický kábel. Uvažované je s osadením kabinetu T- COM - u v mieste odbočky pre obytnú zónu. Z tohto budú realizované vývody pre realizovaný zámer. Telefónne rozvody budú realizované káblami TCEPKPFLE X0,4 v káblovej ryhe min. 10 cm od silového kábla, v ryhe (pieskové lôžko, zatehovanie, výstražná fólia PVC) v súlade s STN 33 2000-5-52, STN 73 6005 a STN 73 6006. Pri križovaní s inými podzemnými inžinierskymi sieťami a pod komunikáciami uložiť káble do chráničiek FXKVS 63 /KSX 63.

Pre každú ucelenú časť (UČ č. 1, UČ č. 2, UČ č. 3, UČ č. 4) bude vybudovaný samostatný optický rozvádzač PODB. Rozvádzač bude osadený na začiatku prístupových komunikácií. Od PODB bude riešená sekundárna sieť pre každú novostavbu. Rozvod pre optické vlákna bude realizovaný úložnými multirúrami v káblových trasách. Káblové trasy pre multirúry budú vedené po oboch stranách komunikácií buď pod chodníkom alebo pod vegetačnou dlažbou v hĺbke 0,4 - 0,6 m. Prechod pod komunikáciami bude vedený v hĺbke 0,9 m v PVC rúrach. Multirúry sú odbočované v trubkových distribučných spojkách. Z odbočovacích spojok sú ku každej novostavbe vedené mikrotubičky ukončené v zákazníckom bode tvorenom optickým rozvádzačom pre štyri vlákna. Rozvádzač bude umiestnený na hranici pozemku v elektrorozvodnej skrini.

V prípade požiadavky o pripojenie si každý užívateľ podľa požiadaviek projektu sekundárnej siete zabezpečí pripojenie z rodinného domu, resp. z objektu občianskej vybavenosti. Sekundárna sieť bude budovaná 2 vláknovým optickým zväzkom 2vl SMF D. Po zafúknutí optických vlákien a ich ukončení v optických kazetách sa vykoná certifikačné meranie. Jednotlivé odbočovacie spojky a zmeny smeru trás multirúr budú označené použitím markerov.

Kompletné riešenie rozvodov bude upresnené vo vyšších stupňoch projektovej dokumentácie (DÚR, DSP), po dodaní podmienok od T- COM - u. Taktiež je uvažované s rozvodmi káblovej televízie. Po vybratí dodávateľa investorom bude upresnený spôsob a systém rozvodov káblovej televízie.

2. 13. Koncepcia starostlivosti o životné prostredie :

- Starostlivosť o ochranu životného prostredia v oblasti znečisťovania ovzdušia :

V riešenom území bude v najbližšom období spočívať najmä v ochranných a regulačných opatreniach orgánov samosprávy obce CABAJ – ČÁPOR pri povoľovaní malých zdrojov znečistenia ovzdušia pre navrhované objekty s obytnou resp. vybavenostnou funkciou. V riešenom území sa v súčasnosti nenachádza významnejší znečisťovateľ ovzdušia.

- Starostlivosť o ochranu životného prostredia v oblasti znečisťovania vôd :

V riešenom území súvisí s kvalitou povrchových vôd resp. podzemných vôd. Navrhované funkcie nemajú priamy vplyv na kvalitu povrchových vôd vzhľadom na absenciu vodného toku v riešenom území.

Na kvalitu podzemných vôd nebude mať vplyv navrhovaná individuálna bytová výstavba v tejto okrajovej časti katastra obce CABAJ, lebo v rámci **Zmeny a doplnku č. 4** k ÚPN O CABAJ – ČÁPOR je v riešenom území odvádzanie splaškových vôd navrhované cez novonavrhovanú kanalizáciu. V návrhu riešenia sa uvažuje s likvidáciou splaškových vôd v tejto lokalite gravitačnou resp. tlakovou kanalizáciou cez čerpaciu stanicu ČS, s následným odvozom splaškových vôd do verejnej kanalizačnej siete v NITRE (v blízkosti ul. J. Haška) a následne do ČOV. Z hľadiska hydrogeologických opatrení je potrebné dodržiavať všetky ochranné pásma vodných zdrojov v riešenom území.

Starostlivosť o ochranu životného prostredia v oblasti ohrozenia pôdných zdrojov :

V riešenom území sa za chránené pôdy považujú kvalitatívne tri najlepšie skupiny pôdy podľa BPEJ zaradené do 1. – 3. odvodovej skupiny v zmysle nariadenia vlády. Praktická ochrana pôdneho fondu je v súčasnosti obmedzená najmä na stanovenie odvodov za zábery pôdy.

Z hľadiska tvorby prírody a krajiny v urbanizovanom prostredí v rámci zachovania a rozvoja prírodného prostredia sa v rámci riešeného územia doporučuje stanoviť stratégiu, ktorej cieľom bude koordinácia súkromných a verejných aktivít pri koncepcii krajiny tvorby s cieľom udržania ekologickej stability.

2. 14. Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov :

V súčasnosti sa v riešenom území nenachádzajú žiadne prieskumné územia, žiadne stavby resp. objekty pre ťažobné práce nerastných surovín ani žiadne chránené ložiskové územia a dobývacie priestory. Perspektívne v riešenom území nie je predpoklad vzniku nových lokalít pre ťažbu nerastných surovín ani podobných území.

2. 15. Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu (záplavové územia, územia znehodnotené ťažbou) :

V riešenom území sa plochy vyžadujúce zvláštnu ochranu nenachádzajú.

2. 16. Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely :

Súčasťou spracovania **Zmeny a doplnku č. 4** k ÚPN O CABAJ – ČÁPOR je i vyhodnotenie dôsledkov a stavebných zámerov a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci uvedeného rozvojového zámeru - doplnku.

Vyhodnotenie navrhovaného záberu poľnohospodárskeho pôdneho fondu (ďalej PPF) bolo spracované v zmysle platnej legislatívy – zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane poľnohospodárskeho pôdneho fondu a vykonávacej vyhlášky č. 508/2004. V tejto časti spracovania dokumentu neuvádzame charakteristiku a požiadavky ochrany PPF a LPF vzhľadom na to, že uvedená problematika je už samostatne spracovaná v predchádzajúcom schválenom dokumente (Zmena a doplnok č. 7 k ÚPN O CABAJ – ČÁPOR z r. 2008). Navrhovaným zámerom v **Zmene a doplnku č. 4** k ÚPN O CABAJ – ČÁPOR sú dotknuté nasledovné BPEJ :

- 0144002 - hnedozeme typické, na sprašiach, stredne ťažké
 - 0147202 - regozeme a hnedozeme erodované na sprašiach, v komplexe prevládajú regozeme, stredne ťažké
- Územie má mierny pahorkatinný charakter. V území nie sú vybudované žiadne hydromelioračné zariadenia.

2. 16. 1 CHARAKTERISTIKA NAVRHOVANEJ ZMENY A DOPLNKU č. 4 k ÚPN O CABAJ - ČÁPOR PRE ROZVOJOVÝ ZÁMER :

Časť riešeného územia (lokalita č. 11) sa z hľadiska funkčného využitia nemení a funkčné využitie ostáva rovnaké tak, ako bola spracovaná v predchádzajúcom schválenom dokumente (Zmena a doplnok č. 7 k ÚPN O CABAJ – ČÁPOR z r. 2008 resp. Zmena a doplnok č. 1 k ÚPN O CABAJ - ČÁPOR z r. 2013).

Časť riešeného územia (lokalita č.12) v ÚPD - Zmena a doplnok č. 7 k ÚPN O CABAJ – ČÁPOR z r. 2008 bola funkčne navrhovaná pre rozvoj nezávadnej priemyselnej funkcie.

V predchádzajúcej ÚPD - Zmena a doplnok č. 1 k ÚPN O CABAJ – ČÁPOR z r. 2013 bola táto časť územia

funkčne navrhovaná pre rozvoj funkcie občianskej vybavenosti (základná občianska vybavenosť a vyššia občianska vybavenosť) resp. obytnej funkcie (IBV – rodinné domy, HBV – bytové domy).

V rámci súčasného spracovania **Zmeny a doplnku č. 4 k ÚPN O CABAJ – ČÁPOR** je lokalita č. 12 navrhovaná na zmenu funkcie, kde sa mení pôvodné funkčné využitie lokality (nezávadná priemyselná výroba, vyššia občianska vybavenosť, bývanie formou HBV) na nové funkčné využitie **výlučne pre obytnú funkciu** (IBV – rodinné domy), **občiansku vybavenosť** (**základná občianska vybavenosť**) resp. **technickú vybavenosť** (**TS VN / NN**).

Lokalita č. 11 a lokalita č. 12 sú vzájomné komunikačne prepojené.

Lokalita 11 :

Katastrálne územie	: CABAJ
Miesto lokality	: územie mimo súvislej zástavby obce, mimo zastavaného územia
Druh výstavby	: trvalé bývanie - realizácia samostatne stojacich rodinných domov, radových rodinných domov a dvojdomov formou IBV, základná občianska vybavenosť – komerčná a nekomerčná, technická vybavenosť
Rozloha lokality	: (UČ 1, UČ 2) - 98 739 m² t. j. 9,8739 ha z toho v zastavanom území 0,0000 ha mimo zastavaného územia 9,8739 ha
Záber PPF	: 9,8739 ha
Z toho orná pôda	: 9,8739 ha
Dotknutá BPEJ	: 0144002 = 3. bonitná skupina o výmere 2,6714 ha 0147202 = 6. bonitná skupina o výmere 7,2025 ha
Užívateľ	: súkromný sektor

POZNÁMKA : Časť lokality č. 11 bola **samostatne spracovaná v predchádzajúcom schválenom dokumente (Zmena a doplnok č. 7 k ÚPN O CABAJ – ČÁPOR z r. 2008, resp. Zmena a doplnok č. 1 k ÚPN O CABAJ – ČÁPOR z r. 2013)**.

Lokalita 12 – zmena funkcie :

Katastrálne územie	: CABAJ
Miesto lokality	: územie mimo súvislej zástavby obce, mimo zastavaného územia
Druh výstavby	: trvalé bývanie - realizácia samostatne stojacich rodinných domov, radových rodinných domov a dvojdomov formou IBV, základná občianska vybavenosť – komerčná a nekomerčná, technická vybavenosť
Rozloha lokality	: (UČ 3, UČ 4) - 90 499 m² t. j. 9,0499 ha z toho v zastavanom území 0,0000 ha mimo zastavaného územia 9,0499 ha
Záber PPF	: 9,0499 ha
Z toho orná pôda	: 9,0499 ha
Dotknutá BPEJ	: 0144002 = 3. bonitná skupina o výmere 5,9446 ha 0147202 = 6. bonitná skupina o výmere 3,1053 ha
Užívateľ	: súkromný sektor

2. 16. 2. SÚHRNNÉ ZHODNOTENIE ZÁBERU PPF PRE ZMENU A DOPLNOK č. 4 k ÚPN O CABAJ - ČÁPOR (r. 2019)

V rámci predchádzajúcej Zmeny a doplnku č. 7 k ÚPN obce CABAJ – ČÁPOR (z r. 2008) bolo navrhnuté riešené územie, ktoré bola rozdelené podľa funkčného využitia na 3 menšie lokality. Celková výmera riešeného územia vtedy predstavovala výmeru cca 39,0679 Ha, z toho ale lokalita č. 13 navrhnutá ako záhradkárská osada nebola navrhnutá na záber PPF. Bude naďalej využívaná pre poľnohospodárske účely. Navrhovaný záber PPF v rámci riešeného územia prezentovaného v **Zmene a doplnku č. 4 k ÚPN O CABAJ –**

ČÁPOR (r. 2019) - časť lokality č. 11 predstavuje 9,8739 Ha, z toho 2,6714 Ha je v 3. bonitnej skupine a 7,2025 Ha je v 6. bonitnej skupine.

Navrhovaný záber PPF v rámci riešeného územia prezentovaného v Zmene a doplnku č. 4 k ÚPN O CABAJ – ČÁPOR (r. 2019) - lokalita č. 12 predstavuje 9,0499 Ha, z toho 5,9446 Ha je v 3. bonitnej skupine a 3,1053 Ha je v 6. bonitnej skupine.

Z celkovej výmery sa predpokladá v celom riešenom území s navrhovaným záberom PPF 18,9238 Ha ornej pôdy.

2. 17. Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územno – technických dôsledkov :

Postupnou realizáciou zámerov navrhovaných v Zmene a doplnku č. 4 k ÚPN O CABAJ - ČÁPOR sa v riešenom území vytvoria predpoklady na zmenu funkcie jednotlivých parciel a pozemkov (ktoré sú v súčasnosti využívané prevažne na poľnohospodárske účely) na plnohodnotné obytné a vybavenostné územie.

Z environmentálneho hľadiska navrhované riešenie podporuje rozvoj vyváženého životného prostredia s určeným maximálnym koeficientom zastavanosti pre jednotlivé **UČ** a taktiež rozvoj verejnej, súkromnej a izolačnej zelene s jej optimálnym prepojením na existujúce bioštruktúry v rámci miestneho ÚSES.

Z ekonomického hľadiska navrhované riešenie vytvára v riešenom území podmienky pre realizáciu **cca 232 objektov** s funkciou trvalého bývania, resp. základnej občianskej vybavenosti, ktoré budú zdrojom príjmov pre obec CABAJ – ČÁPOR.

Zo sociálneho hľadiska sa v návrhu riešenia vytvorí obytné územie s predpokladaným počtom **cca 812 trvale bývajúcich obyvateľov** s doplnkovou funkciou - základnou občianskou vybavenosťou a službami. Z územno – technického hľadiska sú v návrhu riešenia rešpektované všetky ochranné a bezpečnostné pásma existujúcich technických zariadení resp. zariadení nadradenej dopravnej infraštruktúry dotýkajúcich sa riešeného územia.

2. 18. Návrh záväznej časti :

2. 18. 1. ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

Zmena a doplnok č. 4 k ÚPN O CABAJ – ČÁPOR stanovuje súbor záväzných regulatívov priestorového usporiadania. Hranice územno priestorových celkov - ucelených častí (**UČ**) resp. hranica riešeného územia v rámci Zmeny a doplnku č. 4 sú priestorovo vymedzené v grafickej časti navrhovanej dokumentácie. Regulatívy priestorového usporiadania majú charakter nasledovných kvantitatívnych limitných hodnôt a parametrov :

Maximálna výška objektov :

Maximálna výška navrhovaných objektov je určená na základe pripomienok Leteckého úradu SR (CAA) od úrovne existujúceho terénu. Letecký úrad stanovuje v tejto lokalite výškové obmedzenie 10 m nad terénom, maximálne však 243 m. n. m. B.p.v.

UCELENÁ ČASŤ č. 1 :

- IBV (max. výška objektov - 2. N. P. + strecha, t. j. 10,0 m)
samostatne stojace domy,
radové rodinné domy,
dvojdomy
- OSTATNÁ VÝSTAVBA (max. výška objektov - **2. N. P.** + strecha, t. j. 10,0 m)
základná občianska vybavenosť,
služby

UCELENÁ ČASŤ č. 2 :

- IBV (max. výška objektov - 2. N. P. + strecha, t. j. 10,0 m)
samostatne stojace domy,
radové rodinné domy,
dvojdomy
- OSTATNÁ VÝSTAVBA (max. výška objektov - 2. N. P. + strecha, t. j. 10,0 m)
základná občianska vybavenosť,
služby

UCELENÁ ČASŤ č. 3 :

- IBV (max. výška objektov - 2. N. P. + strecha, t. j. 10,0 m)
samostatne stojace domy,
dvojdomy

UCELENÁ ČASŤ č. 4 :

- IBV (max. výška objektov - 2. N. P. + strecha, t. j. 10,0 m)
samostatne stojace domy,
radové rodinné domy,
dvojdomy
- OSTATNÁ VÝSTAVBA (max. výška objektov - 2. N. P. + strecha, t. j. 10,0 m)
základná občianska vybavenosť,
služby

Odstupové vzdialenosti medzi objektami :

Pri umiestňovaní stavieb je potrebné riadiť sa príslušnými normami a predpismi v závislosti od druhu výšky umiestňovaných zariadení (z hygienických dôvodov) najmä Vyhláškou č. 532 / 2002 Z. z. o stavebno technických požiadavkách na výstavbu.

UCELENÁ ČASŤ č. 1 :

- vzdialenosť medzi samostatne stojacimi objektami IBV minimálne 7 m,
(resp. 4 m v prípade susediacich neobytných miestností),
- vzdialenosť medzi vybavenosťou (OV) a objektami IBV minimálne 10 m

UCELENÁ ČASŤ č. 2 :

- vzdialenosť medzi samostatne stojacimi objektami IBV minimálne 7 m,
(resp. 4 m v prípade susediacich neobytných miestností),
- vzdialenosť medzi vybavenosťou (OV) a objektami IBV minimálne 10 m

UCELENÁ ČASŤ č. 3 :

- vzdialenosť medzi samostatne stojacimi objektami IBV minimálne 7 m,
(resp. 4 m v prípade susediacich neobytných miestností),

UCELENÁ ČASŤ č. 4 :

- vzdialenosť medzi samostatne stojacimi objektami IBV minimálne 7 m,
(resp. 4 m v prípade susediacich neobytných miestností),
- vzdialenosť medzi vybavenosťou (OV) a objektami IBV minimálne 10 m

Odstupové vzdialenosti od navrhovaných prístupových komunikácií :

Odstupové vzdialenosti navrhovaných objektov od prístupových komunikácií sú limitované podľa navrhovanej stavebnej čiary.

UCELENÁ ČASŤ č. 1 :

- vzdialenosť medzi navrhovanou IBV a hlavnou prístupovou komunikáciou s chodníkom minimálne 6 m
- vzdialenosť medzi navrhovanou IBV a vedľajšími prístupovými komunikáciami bez chodníka minimálne 3 - 5 m

UCELENÁ ČASŤ č. 2 :

- vzdialenosť medzi navrhovanou IBV a hlavnou prístupovou komunikáciou s chodníkom minimálne 6 m
- vzdialenosť medzi navrhovanou IBV a vedľajšími prístupovými komunikáciami bez chodníka minimálne 3 - 5 m

UCELENÁ ČASŤ č. 3 :

- vzdialenosť medzi navrhovanou IBV a hlavnou prístupovou komunikáciou s chodníkom minimálne 6 m
- vzdialenosť medzi navrhovanou IBV a vedľajšími prístupovými komunikáciami bez chodníka minimálne 3 - 5 m

UCELENÁ ČASŤ č. 4 :

- vzdialenosť medzi navrhovanou IBV a hlavnou prístupovou komunikáciou s chodníkom minimálne 6 m
- vzdialenosť medzi navrhovanou IBV a vedľajšou prístupovou komunikáciou s chodníkom minimálne 3 m

Intenzita využitia plôch :

Intenzita využitia plôch je určená maximálnym koeficientom zastavanosti (KZ), ktorý je pomerom zastavanej plochy objektov a všetkých spevnených plôch k ploche pozemku.

UCELENÁ ČASŤ č. 1 :

Hodnota maximálneho koeficientu zastavanosti je :

- samostatne stojace objekty IBV, OV 0,40
- radové rodinné domy 0,60
- rodinné dvojdomy 0,60
- kompaktná zástavba OV 0,60

UCELENÁ ČASŤ č. 2 :

- samostatne stojace objekty IBV, OV 0,40
- radové rodinné domy 0,60
- rodinné dvojdomy 0,60
- kompaktná zástavba OV 0,60

UCELENÁ ČASŤ č. 3 :

- samostatne stojace objekty IBV 0,40
- radové rodinné domy 0,60
- rodinné dvojdomy 0,60

UCELENÁ ČASŤ č. 4 :

- samostatne stojace objekty IBV, OV 0,40
- radové rodinné domy 0,60
- rodinné dvojdomy 0,60
- kompaktná zástavba OV 0,60

Návrh zásad a regulatívov funkčného využitia územia :

Územný plán obce CABAJ – ČÁPOR stanovuje súbor záväzných regulatívov funkčného využitia územia. Hranice ucelených častí (UČ) resp. hranica riešeného územia v rámci Zmeny a doplnku č. 4 sú priestorovo vymedzené v grafickej časti navrhovaného elaborátu. Určujúcou je hlavná funkcia, ktorá je ďalej podľa potreby špecifikovaná súborom prípustného funkčného využitia a negatívne vymedzená vymenovaním neprípustných funkcií.

UCELENÁ ČASŤ č. 1 - UČ č. 1 (predtým ÚPC č. 4) :

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Hlavné funkčné využitie – záväzná funkcia - Prípustné funkčné využitie - Vhodné funkčné využitie - Obmedzené funkčné využitie - Neprípustné funkčné využitie | <ul style="list-style-type: none"> : - obytné územie : - bývanie formou IBV v samostatne stojacich rodinných domoch, prípadne dvojdomoch a radových rodinných domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou (garáže, drobné hospodárske objekty) - základná občianska vybavenosť (zariadenia obchodu a služieb) lokálneho významu - zeleň súkromných záhrad : - zariadenia verejného stravovania, prechodného ubytovania a obchodu - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia - komunikácie zabezpečujúce obsluhu územia - plochy verejnej zelene - plochy športových a detských ihrísk - plochy statickej dopravy : - zariadenia administratívy, plochy podnikateľských nevýrobných aktivít (servisné, opravárenské a drobné remeselnícke prevádzky bez negatívnych vplyvov na riešené územie : - všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (hluk, zápach, prach, nadmerné nároky na skladovacie plochy a dopravu) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov pre funkciu bývania - všetky druhy činností negatívne vplývajúce na bývanie resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia <ol style="list-style-type: none"> 1.) priemyselná a poľnohospodárska výroba 2.) skladové plochy a plochy technických zariadení nadmiestneho významu 3.) zariadenia so zvýšenými nárokmi na dopravu, parkovanie, hluk, vibrácie, prašnosť a zápach 4.) zariadenia, ktoré môžu byť v rozpore s etickým a morálnym cítením obyvateľov |
|---|--|

UCELENÁ ČASŤ č. 2 - UČ č. 2 (predtým ÚPC č. 6) :

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Hlavné funkčné využitie – záväzná funkcia - Prípustné funkčné využitie | <ul style="list-style-type: none"> : - obytné územie : - bývanie formou IBV v samostatne stojacich rodinných domoch, prípadne dvojdomoch a radových rodinných domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou (garáže, drobné hospodárske objekty) - základná občianska vybavenosť (zariadenia |
|--|---|

- Vhodné funkčné využitie
 - obchodu a služieb) lokálneho významu
 - zeleň súkromných záhrad
 - : - zariadenia verejného stravovania, prechodného ubytovania a obchodu
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
 - komunikácie zabezpečujúce obsluhu územia
 - plochy verejnej zelene
 - plochy športových a detských ihrísk
 - plochy statickej dopravy
- Obmedzené funkčné využitie
 - : - zariadenia administratívy, plochy podnikateľských nevýrobných aktivít (servisné, opravárenské a drobné remeselnícke prevádzky bez negatívnych vplyvov na riešené územie
- Nepripustné funkčné využitie
 - : - všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (hluk, zápach, prach, nadmerné nároky na skladovacie plochy a dopravu) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov pre funkciu bývania
 - všetky druhy činností negatívne vplývajúce na bývanie resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia
 - 1.) priemyselná a poľnohospodárska výroba
 - 2.) skladové plochy a plochy technických zariadení nadmiestneho významu
 - 3.) zariadenia so zvýšenými nárokmi na dopravu, parkovanie, hluk, vibrácie, prašnosť a zápach
 - 4.) zariadenia, ktoré môžu byť v rozpore s etickým a morálnym cítením obyvateľov

UCELENÁ ČASŤ č. 3 - UČ č. 3 (predtým ÚPC č. 7) :

- **Hlavné funkčné využitie** – záväzná funkcia
 - Prípustné funkčné využitie
 - : - **obytné územie**
 - : - bývanie formou IBV v samostatne stojacich rodinných domoch, prípadne dvojdomoch a radových rodinných domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou (garáže, drobné hospodárske objekty)
 - **základná občianska vybavenosť (zariadenia obchodu a služieb) lokálneho významu**
 - zeleň súkromných záhrad
- Vhodné funkčné využitie
 - : - zariadenia verejného stravovania, prechodného ubytovania a obchodu
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
 - komunikácie zabezpečujúce obsluhu územia
 - plochy verejnej zelene
 - plochy športových a detských ihrísk
 - plochy statickej dopravy
- Obmedzené funkčné využitie
 - : - zariadenia administratívy, plochy podnikateľských nevýrobných aktivít (servisné, opravárenské a drobné remeselnícke prevádzky bez negatívnych vplyvov na riešené územie
- Nepripustné funkčné využitie
 - : - všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (hluk, zápach, prach, nadmerné nároky na skladovacie plochy a dopravu) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných

- pozemkov pre funkciu bývania
- všetky druhy činností negatívne vplývajúce na bývanie resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia
 - 1.) priemyselná a poľnohospodárska výroba
 - 2.) skladové plochy a plochy technických zariadení nadmiestneho významu
 - 3.) zariadenia so zvýšenými nárokmi na dopravu, parkovanie, hluk, vibrácie, prašnosť a zápach
 - 4.) zariadenia, ktoré môžu byť v rozpore s etickým a morálnym cítením obyvateľov

UCELENÁ ČASŤ č. 4 - UČ č. 4 (predtým ÚPC č. 8) :

- Hlavné funkčné využitie – záväzná funkcia

- Prípustné funkčné využitie

: - obytné územie

- : - bývanie formou IBV v samostatne stojacich rodinných domoch, prípadne dvojdomoch a radových rodinných domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou (garáže, drobné hospodárske objekty)

- základná občianska vybavenosť (zariadenia obchodu a služieb) lokálneho významu

- zeleň súkromných záhrad

- Vhodné funkčné využitie

- : - zariadenia verejného stravovania, prechodného ubytovania a obchodu
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
- komunikácie zabezpečujúce obsluhu územia
- plochy verejnej zelene
- plochy športových a detských ihrísk
- plochy statickej dopravy

- Obmedzené funkčné využitie

- : - zariadenia administratívy, plochy podnikateľských nevýrobných aktivít (servisné, opravárske a drobné remeselnícke prevádzky bez negatívnych vplyvov na riešené územie

- Nepripustné funkčné využitie

- : - všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (hluk, zápach, prach, nadmerné nároky na skladovacie plochy a dopravu) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov pre funkciu bývania
- všetky druhy činností negatívne vplývajúce na bývanie resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia
 - 1.) priemyselná a poľnohospodárska výroba
 - 2.) skladové plochy a plochy technických zariadení nadmiestneho významu
 - 3.) zariadenia so zvýšenými nárokmi na dopravu, parkovanie, hluk, vibrácie, prašnosť a zápach
 - 4.) zariadenia, ktoré môžu byť v rozpore s etickým a morálnym cítením obyvateľov

2. 18. 2. ZÁSADY A REGULÁTÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA ÚZEMIA :

V rámci Zmeny a doplnku č. 4 k ÚPN O CABAJ – ČÁPOR je doporučovaná poloha pre umiestnenie zariadení základnej občianskej vybavenosti obchodného charakteru a služieb (v UČ č. 1, UČ č. 2 a UČ č. 4) na pozemkoch situovaných medzi okrajom cesty II / 562 a jej vonkajšou hranicou ochranného pásma (25 m). Prípustný druh a typ zariadení občianskej vybavenosti pre situovanie v riešenom území resp. v predmetných

ucelených častiach je nasledovný :

- predajňa potravinárskeho charakteru (potraviny, zelenina, ovocie, mäsiarstvo, pekáreň)
- predajňa základného nepotravinárskeho tovaru (drogéria, papiernictvo, kvety, lekáreň, odevy, obuv)
- zariadenie občerstvenia a spoločného stravovania (bufet, kaviareň, reštaurácia, cukráreň)
- zariadenie základných služieb pre obyvateľstvo (holičstvo, kaderníctvo, kozmetika, čistiareň, oprava a obuvi, oprava elektrospotrebičov, lekáreň)
- zariadenie prechodného ubytovania (penzión, motorest, motel a pod.)

2. 18. 3. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA :

- rešpektovať plánovanú trasu rýchlostnej komunikácie s križovaním cesty II / 562 (napojenej na južný obchvat mesta NITRA - R1), ktorá sa nachádza v blízkosti juhovýchodného okraja riešeného územia aj s jej ochranným pásmom
- rešpektovať ochranné pásmo cesty II / 562 smer NITRA – TRNOVEC n. /VÁHOM po celej dĺžke riešeného územia
- rešpektovať polohu troch samostatných existujúcich dopravných napojení obytného územia Nový Cabaj (zdokumentované v Zmene a doplnku č. 1 k ÚPN – O CABAJ – ČÁPOR z r. 2013) na cestu č. II / 562 smer NITRA – TRNOVEC n. / VÁHOM
- dopravné napojenia navrhovaných hlavných prístupových obslužných komunikácií v jednotlivých ucelených častiach **na existujúcu dopravnú kostru** riešiť v súlade s platnými STN (polomery oblúkov, šírky dopravných pruhov)
- **zabezpečiť napojenie navrhovanej dopravnej kostry v riešenom území na existujúcu komunikačnú sieť Obytnéj zóny Nový Cabaj navrhovanými prepojavacími komunikáciami (cez existujúce dopravné rezervy)**
- **zabezpečiť v rámci novej zástavby riešenie normového statického parkovania v prvom rade na pozemkoch jednotlivých vlastníkov**
- **s postupnou realizáciou novej individuálnej bytovej výstavby v riešenom území zabezpečiť priestorové podmienky pre lokalizáciu a následnú realizáciu autobusovej zastávky - AHD (UČ č. 3).**
- **vytipovať koridory pre lokalizáciu cyklistických trás z hľadiska vhodných terénnych daností pre rozvoj cyklistickej dopravy (účelovej resp. rekreačnej)**
- navrhované miestne prístupové obslužné komunikácie v riešenom území riešiť podľa doporučenej kategórie (MO – 6,5/30) a zabezpečiť podrobnejšie spracovanie projektovej dokumentácie
- navrhované miestne prístupové obslužné komunikácie riešiť tak, aby umožňovali prístup na akékoľvek miesto v riešenej lokalite za každej možnej situácie (zokruhované a navzájom napojené)
- **zabezpečiť aby miestne prístupové komunikácie budované jednotlivými investormi musia tvorili ucelený celok spĺňajúci podmienky verejnoprospešnej stavby**
- jednotliví investori miestnych prístupových komunikácií (ciest) aj po ich dobudovaní sa zdržia akéhokoľvek konania, ktoré môže viesť k znefunkčneniu systému plynulej dopravy v riešenom území resp. prejazdnosti na navrhovaných prístupových komunikáciách (umiestnenie rámp, zábran, umelých resp. prírodných prekážok a pod.)

2. 18. 4. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA :

- rešpektovať trasu existujúceho diaľkového telekomunikačného kábla dotýkajúceho sa riešeného územia so svojimi ochranným pásmom (1 m od osi kábla)
- rešpektovať trasu existujúceho STL plynovodu, prechádzajúcu časťou riešeného územia aj so svojim ochrannými pásmom
- zabezpečiť komplexnú technickú vybavenosť v riešenom území s doporučenými dimenziami jednotlivých inžinierskych sietí vo vyšších resp. podrobnejších stupňoch projektovej dokumentácie (body napojenia a hlavné privádzacie resp. verejné rozvody technickej infraštruktúry podľa vyjadrení správcov inžinierskych sietí)
- ochranu vodných pomerov a vodných zdrojov riešiť v súlade so zákonom č. 364 / 2004 o vodách

(vypúšťanie odpadových a osobitných odpadových vôd do povrchových vôd)

- pri projektovaní zariadení a líniových trás technickej infraštruktúry postupovať podľa príslušných noriem a predpisov, zabezpečiť vecnú a časovú koordináciu prípadných rekonštrukcií existujúcich zariadení mimo riešeného územia s novonavrhovanými stavbami
- problematiku odpadového hospodárstva riešiť v súlade so zákonom č. 223 / 2001 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov, zákonom č. 529 / 2002 Z. z. o obaloch, Vyhláškou č. 284 / 2001 Z. z. a Vyhláškou č. 409 / 2002 Z. z.
- pri zmene funkčného využívania územia je potrebné riešiť požiadavky vyplývajúce so záujmov požiarnej ochrany v súlade so zákonom č. 314 / 2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi a súvisiacimi predpismi
- zariadenia civilnej ochrany :
v rámci schvaľovacieho procesu pri stavebných konaniach riešiť požiadavky civilnej ochrany v súlade so zákonom č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov a vyhlášky MV SR č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebno – technických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany v znení vyhlášky MV SR č. 399/2012 Z. z..

2. 18. 5. ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNO HISTORICKÝCH HODNÔT :

V riešenom území sa nenachádzajú žiadne objekty zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu (ÚZPF), architektonické pamiatky, solitéry s historickou a kultúrnou hodnotou, ani v predmetnom území nie je vymedzené žiadne pamiatkovo chránené územie. V prípade výskytu archeologických nálezov a nálezísk je potrebné osloviť príslušný pamiatkový úrad a dodržiavať podmienky v zmysle ustanovení zákona č. 49 / 2002 Zb. o ochrane pamiatkového fondu a zákona č. 50 / 1976 Zb. v znení neskorších predpisov. Vo vzťahu k možnosti narušenia archeologických nálezísk ku stavbe, ktorá si vyžiada vykonanie zemných prác je stavebník (investor) povinný od Krajského pamiatkového úradu v NITRE už v stupni územného konania vyžiadať si v zmysle zákona 50 / 1976 Zb. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov odborné stanovisko. V prípade nevyhnutnosti vykonať záchranný archeologický prieskum ako predstihové opatrenie na záchranu archeologických nálezísk a nálezov rozhoduje o výskume podľa § 37 pamiatkového zákona Pa - miatkový úrad Slovenskej republiky. Podľa § 22, ods. 5, pamiatkového zákona sú údaje týkajúce sa umiestnenia archeologických nálezísk predmetom ochrany podľa osobitných predpisov (ods. 3, § 76 zákona NR SR č. 241 / 2001 o ochrane utajovaných skutočností) a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

2. 18. 6. ZÁSADY A REGULATÍVY OCHRANY PRÍRODY A KRAJINY, OCHRANA PPF :

V dotknutom území platí v zmysle Zákona č. 543/2002 o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov prvý stupeň ochrany. V riešenom území **Zmeny a doplnku č. 4 k ÚPN O CABAJ – ČÁPOR** sa z hľadiska ochrany prírody a krajiny nenachádzajú vyhlásené chránené územia európskeho významu, chránené vtáčie územia, chránené solitéry vzrastlej zelene, ani prvky ÚSES. V lesných porastoch na severovýchode k. ú. Čápor v dotyku s cestou II / 562 eviduje štátna ochrana prírody lesné biotopy európskeho významu Ls 3.4 *Dubovo - cerové lesy a lesné biotopy* a lesné biotopy národného významu Ls 2.1 *Dubovo - hrabové lesy karpatské*.

Riešené územie sa nachádza v katastrálnom území CABAJ, parcely sú charakterizované ako orná pôda a zatriedené do BPEJ 0147202, a BPEJ 0144002 :

- 0144002 - hnedozeme typické, na sprašiach, stredne ťažké
 - 0147202 - regozeme a hnedozeme erodované na sprašiach, v komplexe prevládajú regozeme, stredne ťažké
- Územie má mierny pahorkatinný charakter. V riešenom území nie sú vybudované žiadne hydromelioračné zariadenia.

Identifikačné údaje o riešenom území :

- | | |
|--------------------------|---|
| - Katastrálne územie | : CABAJ |
| - Miesto lokality | : Nový Cabaj, územie mimo súvislej zástavby obce |
| - Druh výstavby | : bývanie formou IBV, základná občianska vybavenosť |
| - Rozloha lokality spolu | : 18,9238 Ha , z toho : |
| v zastavanom území | : 0,0000 Ha |

mimo zastavaného územia	: 18,9238 Ha
- Záber PPF	: 18,9238 Ha, z toho :
orná pôda	: 18,9238 Ha
- Dotknutá BPEJ	: 0144002 = 3. bonitná skupina 0147202 = 6. bonitná skupina
- Užívateľ	: súkromný sektor

Navrhovaný záber PPF v rámci riešeného územia prezentovaného v **Zmene a doplnku č. 4** k ÚPN O CABAJ – ČÁPOR (r. 2019) - **časť lokality č. 11** predstavuje 9,8739 Ha, z toho 2,6714 Ha je v 3. bonitnej skupine a 7,2025 Ha je v 6. bonitnej skupine.

Navrhovaný záber PPF v rámci riešeného územia prezentovaného v **Zmene a doplnku č. 4** k ÚPN O CABAJ – ČÁPOR (r. 2019) - **lokality č. 12** predstavuje 9,0499 Ha, z toho 5,9446 Ha je v 3. bonitnej skupine a 3,1053 Ha je v 6. bonitnej skupine.

Z celkovej výmery sa predpokladá v celom riešenom území s navrhovaným záberom PPF **18,9238 Ha** ornej pôdy.

2. 18. 7. ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE :

- zabráňovať znečisteniu podzemných vôd optimálnym spôsobom odkanalizovania riešeného územia
- v rámci kolaudačných konaní preukázať, že voda dodávaná spotrebiteľom v riešenom území spĺňa kritériá NV SR č. 354 / 2006 Z. z.
- pri príprave a realizácii výstavby dodržiavať ustanovenia zákona č. 223 / 2001 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov a ostatné súvisiace predpisy na úseku odpadového hospodárstva
- obmedziť podiel zastavaných a spevnených plôch vhodnou reguláciou (**max. koeficient zastavanosti 0,4 resp. 0,6**)
- optimalizovať priestorovú štruktúru a následnú urbanizáciu krajiny (využívať konfiguráciu krajiny a ľudskú mierku v obytných štruktúrach, dotvárať prostredie na základe ekologických princípov, koordinovať stavebnú činnosť v riešenom území a p.)
- v riešenom území nevyčleňovať plochy pre stavby a prevádzky v kontaktných polohách s obytnou zónou, ktoré by mohli svojou činnosťou (hlučnosť, zápachom, prachom) obťažovať obyvateľov v obytných zónach
- strety záujmov výstavby s existujúcou infraštruktúrou riešiť formou prekládok v rámci vyvolaných technických opatrení
- pri realizácii výstavby dôsledne uplatňovať požiadavky vyplývajúce z právnych predpisov z oblasti životného prostredia platné v čase realizácie jednotlivých stavieb, najmä :
Zákon č. 543 / 2002 Z. z. o ochrane prírody a tvorby krajiny,
Zákon č. 24 / 2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie,
Zákon č. 220 / 2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy,
Zákon č. 578 / 2003 o ochrane zdravia ľudí v znení neskorších predpisov,
Zákon č. 364 / 2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372 / 1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (Vodný zákon),
Zákon č. 442 / 2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276 / 2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach.

2. 18. 8. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE :

- Riešené územie **Zmeny a doplnku č. 4** k ÚPN O CABAJ – ČÁPOR sa nachádza mimo hraníc zastavaného územia obce CABAJ – ČÁPOR
- Riešené územie je vymedzené katastrálnymi hranicami **parciel č. 873 / 245 - 299, 871 / 301 - 365, 871 / 368, 871 / 370, 871 / 483 – 548, 871 / 573, 583, 584 resp. 871 / 367, 871 / 303, 871 / 81**, nachádzajúcimi sa v k. ú. CABAJ.

2. 18. 9. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV :

V riešenom území **Zmeny a doplnku č. 4** k ÚPN O CABAJ ČÁPOR je potrebné dodržať tieto ochranné pásma :

- ochranné pásmo cesty II / 562. 25 m od osi vozovky
- ochranné pásmo vzdušného el. vedenia VN 22 kV. 10 m od krajného vedenia
- ochranné pásmo STL plynovodu. 4 m od osi potrubia
- bezpečnostné pásmo STL plynovodu. 20 m od osi potrubia
- ochranné pásmo diaľkového telekomunikčného kábla. 1 m od osi kábla

Výškové obmedzenie stavieb, zariadení, mechanizmov, porastov a pod. je stanovené :

- ochranným pásmom kužeľovej plochy (sklon 4 % - 1 : 25) s výškovým obmedzením 217 – 242 m.n.m. B.p.v.

- letecký úrad stanovuje v tejto lokalite výškové obmedzenie 10 m nad terénom, maximálne však 243 m. n. m. B.p.v..

- v zmysle § 28, ods. 2, a § 30 zákona č. 143 / 1998 Z. z. o civilnom letectve (letecký zákon) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov je letecký úrad SR dotknutým orgánom štátnej správy v povoľovacom procese stavieb a zariadení nestavebnej povahy v ochranných pásmach letísk a leteckých pozemných zariadení ako aj pri ďalších stavbách, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť leteckej premávky, na základe čoho je potrebné požiadať letecký úrad SR o súhlas pri stavbách a zariadeniach :

- ktoré by svojou výškou, prevádzkou alebo použitím stavebných mechanizmov mohli narušiť vyššie popísané ochranné pásma letiska NITRA
- vysoké 100 m a viac nad terénom (§ 30, ods. 1, písmeno a)
- stavby a zariadenia vysoké 30 m a viac umiestnené na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú krajinu (§ 30, ods. 1, písmeno b)
- zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice (§ 30, ods. 1, písmeno c)
- zariadenia, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje (§ 30, ods. 1, písmeno d).

2. 18. 10. VYMEDZENIE PLÔCH PRE VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, NA ASANÁCIU A CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY :

V riešenom území sú všetky navrhované komunikačné koridory navrhované ako verejnoprospešné stavby, taktiež aj technické zariadenia inžinierskych sietí.

V súčasnej dobe sú predmetné parcely na väčšine riešeného územia (**UČ č. 1, UČ č. 2 a UČ č. 3**) rozparcelované na pozemky s výmerov menšou ako 1 000 m², s funkčným využitím prevažne pre IBV (individuálnu bytovú výstavbu) a čiastočne pre zariadenia technickej vybavenosti (TS VN / NN) a zakreslené v katastri nehnuteľností. Parcely č. 871 / 367, 871 / 303, 871 / 81 budú členené na stavebné pozemky podľa vypracovanej urbanistickej štúdie (**UŠ Obytná zóna Nový Cabaj III z r. 2019**).

Plochy na asanáciu ani plochy chránených častí krajiny sa v riešenom území nenachádzajú.

2. 18. 11 .VYMEDZENIE ČASTI ÚZEMIA, KTORÉ JE POTREBNÉ RIEŠIŤ V PROJEKTOVEJ DOKUMENTÁCII VYŠŠIEHO STUPŇA :

V **Zmene a doplnku č. 4** k ÚPN O CABAJ – ČÁPOR sú zapracované všetky koncepčné riešenia z vypracovanej územnoplánovacej dokumentácie Obytná zóna Nový Cabaj II (DÚR) resp. Obytná zóna Nový Cabaj III (UŠ) vrátane funkčného využitia, dopravného riešenia a napojenia na nadradené rozvody inžinierskych sietí.

2. 8. 12. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH ZARIADENÍ A LÍNIOVÝCH STAVIEB :

- všetky navrhované miestne prístupové obslužné komunikácie kategórie MO 6,5/30 **spolu s pešími chodníkmi** (p. č. 871 / 245, 365, 319, 366, 311, 546, 540, 532, 522, 511, 368, 81)
- navrhované dopravné rezervy - prepojenie navrhovanej dopravnej štruktúry s existujúcou miestnou dopravnou kostrou (p. č. 871 / 136, 871 / 196)
- navrhovaná TS VN / NN . (p. č. 871 / 584)
- navrhovaná rekonštrukcia ČS . (p. č. 871 / 68)
- navrhovaná zastávka pre autobusovú dopravu - AHD . (p. č. 871 / 573)

2. 8. 13. SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB :

Pre riešené územie **Zmeny a doplnku č. 4** k ÚPN O CABAJ – ČÁPOR sú záväzné časti riešenia premietnuté do grafickej a textovej časti nasledovne :

Grafická časť :

- | | |
|--|----------------|
| - Výkres č. 1 – SITUÁCIA - ŠIRŠIE VZŤAHY | M = 1 : 10 000 |
| - Výkres č. 2 – ROZBOR FUNKČNÝCH ZLOŽIEK V ÚZEMÍ | M = 1 : 2 000 |
| - Výkres č. 3 – KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH | M = 1 : 2 000 |
| - Výkres č. 4 – VÝKRES REGULATÍVOV A LIMITOV V ÚZEMÍ | M = 1 : 2 000 |
| - Výkres č. 5 – VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA PPF | M = 1 : 2 880 |
| - Výkres č. 6 – VÝKRES RIEŠENIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA - ENERGETIKA | M = 1 : 2 000 |
| - Výkres č. 7 – VÝKRES RIEŠENIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA – VODNÉ HOSPODÁRSTVO | M = 1 : 2 000 |
| - Výkres č. 8 – VÝKRES RIEŠENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA | M = 1 : 2 000 |

Textová časť :

2. 18. 1. ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA
2. 18. 2. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA ÚZEMIA
2. 18. 3. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA
2. 18. 4. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA
2. 18. 5. ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNO HISTORICKÝCH HODNÔT
2. 18. 6. ZÁSADY A REGULATÍVY OCHRANY PRÍRODY A KRAJINY, OCHRANA PPF
2. 18. 7. ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE
2. 18. 8. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE
2. 18. 9. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV
2. 18.10. VYMEDZENIE PLÔCH PRE VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, NA ASANÁCIU A CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY
2. 18. 11. VYMEDZENIE ČASTI ÚZEMIA, KTORÉ JE POTREBNÉ RIEŠIŤ V PROJEKTOVEJ DOKUMENTÁCII VYŠŠIEHO STUPŇA
2. 18. 12. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH ZARIADENÍ A LÍNIOVÝCH STAVIEB
2. 18. 13. SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

3.) DOPLŇUJÚCE ÚDAJE :

3. 1. Zoznam vlastníkov parciel v riešenom území pred spracovaním Zmeny a doplnku č. 4 k ÚPN O CABAJ – ČÁPOR (podľa údajov z katastra nehnuteľností) :

UCELENÁ ČASŤ č. 1 (UČ č. 3 - spolu 47 481 m²)

LIST VLASTNÍCTVA č. 2064 (parcely registra "C") :

Ing. Viliam Kompas, Kozmonautov 8, 949 01 NITRA (podiel 1 / 2)

Emília Kompasová, Kozmonautov 8, 949 01 NITRA (podiel 1 / 2)

parcela č. 871 / 370, (1 684 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 245, (6 559 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 257, (848 m²), orná pôda²⁵⁷
 parcela č. 871 / 258, (767 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 263, (768 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 264, (848 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 265, (848 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 266, (769 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 267, (756 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 268, (764 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 273, (836 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 274, (756 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 279, (756 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 280, (836 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 281, (834 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 282, (753 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 283, (802 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 284, (796 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 285, (798 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 288, (794 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 291, (871 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 292, (800 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 293, (800 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 294, (799 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 297, (798 m²), orná pôda

LIST VLASTNÍCTVA č. 3984 (parcely registra "C") :

Ing. Viliam Kompas, Martinská dolina 21, 949 01 NITRA (podiel 1 / 2)

Ing. Andrej Kompas, Martinská dolina 21/A, 949 01 NITRA (podiel 1 / 2)

parcela č. 871 / 246, (581 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 247, (437 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 248, (405 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 249, (373 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 250, (341 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 251, (325 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 252, (319 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 253, (319 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 254, (678 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 255, (597 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 256, (682 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 298, (798 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 299, (699 m²), orná pôda

LIST VLASTNÍCTVA č. 2309 (parcely registra "C") :

Ing. Andrej Kompas, Martinská dolina 21/A, 949 01 NITRA (podiel 1 / 1)

parcela č. 871 / 259, (768 m²), orná pôda

parcela č. 871 / 260, (848 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 269, (754 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 270, (752 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 275, (756 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 276, (836 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 287, (795 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 290, (790 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 296, (799 m²), orná pôda

LIST VLASTNÍCTVA č. 2214 (parcely registra "C") :

Ing. Viliam Kompas, Martinská dolina 3029/21, 949 01 NITRA (podiel 1 / 1)

parcela č. 871 / 261, (848 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 262, (767 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 271, (755 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 272, (836 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 277, (836 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 278, (756 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 286, (798 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 289, (794 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 295, (799 m²), orná pôda

UCELENÁ ČASŤ č. 2 (UČ č. 3 - spolu 51 258 m²)
LIST VLASTNÍCTVA č. 2064 (parcely registra "C") :

Ing. Viliam Kompas, Kozmonautov 8, 949 01 NITRA (podiel 1 / 2)

Emília Kompasová, Kozmonautov 8, 949 01 NITRA (podiel 1 / 2)

parcela č. 871 / 300, (188 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 301, (1 245 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 311, (1 394 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 319, (432 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 320, (726 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 321, (649 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 322, (623 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 329, (646 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 330, (649 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 331, (725 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 338, (726 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 339, (649 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 340, (645 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 341, (639 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 342, (649 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 343, (649 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 345, (748 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 348, (748 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 353, (744 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 354, (748 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 355, (824 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 362, (822 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 363, (745 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 364, (741 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 365, (6 584 m²), orná pôda
 parcela č. 871 / 584, (48 m²), orná pôda

LIST VLASTNÍCTVA č. 1719 (parcely registra "C") :

Ing. Viliam Kompas, Kozmonautov 621/8, 949 01 NITRA (podiel 1 / 1)

parcela č. 871 / 302, (163 m2), orná pôda

LIST VLASTNÍCTVA č. 3983 (parcely registra "C") :

Ing. Viliam Kompas, Martinská dolina 3029/21, 949 01 NITRA (podiel 1 / 2)

Ing. Andrej Kompas, Martinská dolina 21/A, 949 01 NITRA (podiel 1 / 2)

parcela č. 871 / 304, (505 m2), orná pôda

parcela č. 871 / 305, (458 m2), orná pôda

parcela č. 871 / 306, (469 m2), orná pôda

parcela č. 871 / 307, (480 m2), orná pôda

parcela č. 871 / 308, (491 m2), orná pôda

parcela č. 871 / 309, (599 m2), orná pôda

parcela č. 871 / 310, (705 m2), orná pôda

parcela č. 871 / 312, (955 m2), orná pôda

parcela č. 871 / 313, (733 m2), orná pôda

parcela č. 871 / 314, (734 m2), orná pôda

parcela č. 871 / 315, (728 m2), orná pôda

parcela č. 871 / 316, (691 m2), orná pôda

parcela č. 871 / 317, (693 m2), orná pôda

parcela č. 871 / 318, (770 m2), orná pôda

parcela č. 871 / 585, (38 m2), orná pôda

LIST VLASTNÍCTVA č. 2309 (parcely registra "C") :

Ing. Andrej Kompas, Martinská dolina 21/A, 949 01 NITRA (podiel 1 / 1)

parcela č. 871 / 323, (623 m2), orná pôda

parcela č. 871 / 324, (649 m2), orná pôda

parcela č. 871 / 325, (725 m2), orná pôda

parcela č. 871 / 332, (725 m2), orná pôda

parcela č. 871 / 333, (649 m2), orná pôda

parcela č. 871 / 334, (645 m2), orná pôda

parcela č. 871 / 346, (741 m2), orná pôda

parcela č. 871 / 347, (744 m2), orná pôda

parcela č. 871 / 356, (824 m2), orná pôda

parcela č. 871 / 357, (748 m2), orná pôda

parcela č. 871 / 358, (744 m2), orná pôda

parcela č. 871 / 359, (744 m2), orná pôda

parcela č. 871 / 360, (748 m2), orná pôda

LIST VLASTNÍCTVA č. 2214 (parcely registra "C") :

Ing. Viliam Kompas, Martinská dolina 3029/21, 949 01 NITRA (podiel 1 / 1)

parcela č. 871 / 326, (725 m2), orná pôda

parcela č. 871 / 327, (649 m2), orná pôda

parcela č. 871 / 328, (646 m2), orná pôda

parcela č. 871 / 335, (645 m2), orná pôda

parcela č. 871 / 336, (649 m2), orná pôda

parcela č. 871 / 337, (725 m2), orná pôda

parcela č. 871 / 344, (748 m2), orná pôda

parcela č. 871 / 349, (824 m2), orná pôda

parcela č. 871 / 350, (824 m2), orná pôda

parcela č. 871 / 351, (748 m2), orná pôda

parcela č. 871 / 352, (744 m2), orná pôda

parcela č. 871 / 361, (824 m2), orná pôda

UCELENÁ ČASŤ č. 3 (UČ č. 3 - spolu 43 029 m²)

LIST VLASTNÍCTVA č. 2214 (parcely registra "C") :

Ing. Viliam Kompas, Martinská dolina 3029/21, 949 01 NITRA (podiel 1 / 1)

parcela č. 871 / 483, (573 m²), orná pôda

LIST VLASTNÍCTVA č. 3983 (parcely registra "C") :

Ing. Viliam Kompas, Martinská dolina 3029/21, 949 01 NITRA (podiel 1 / 2)

Ing. Andrej Kompas, Martinská dolina 21/A, 949 01 NITRA (podiel 1 / 2)

parcela č. 871 / 484, (586 m²), orná pôda

parcela č. 871 / 485, (496 m²), orná pôda

parcela č. 871 / 486, (586 m²), orná pôda

parcela č. 871 / 487, (608 m²), orná pôda

parcela č. 871 / 489, (591 m²), orná pôda

parcela č. 871 / 490, (524 m²), orná pôda

parcela č. 871 / 491, (548 m²), orná pôda

parcela č. 871 / 492, (524 m²), orná pôda

parcela č. 871 / 493, (548 m²), orná pôda

parcela č. 871 / 496, (544 m²), orná pôda

parcela č. 871 / 497, (520 m²), orná pôda

parcela č. 871 / 498, (544 m²), orná pôda

parcela č. 871 / 499, (520 m²), orná pôda

parcela č. 871 / 500, (630 m²), orná pôda

parcela č. 871 / 501, (580 m²), orná pôda

parcela č. 871 / 502, (588 m²), orná pôda

parcela č. 871 / 503, (588 m²), orná pôda

parcela č. 871 / 504, (588 m²), orná pôda

parcela č. 871 / 505, (764 m²), orná pôda

parcela č. 871 / 506, (674 m²), orná pôda

parcela č. 871 / 507, (553 m²), orná pôda

parcela č. 871 / 508, (588 m²), orná pôda

parcela č. 871 / 509, (588 m²), orná pôda

parcela č. 871 / 510, (576 m²), orná pôda

parcela č. 871 / 512, (552 m²), orná pôda

parcela č. 871 / 513, (559 m²), orná pôda

parcela č. 871 / 514, (559 m²), orná pôda

parcela č. 871 / 515, (559 m²), orná pôda

parcela č. 871 / 516, (571 m²), orná pôda

parcela č. 871 / 517, (519 m²), orná pôda

parcela č. 871 / 518, (559 m²), orná pôda

parcela č. 871 / 519, (559 m²), orná pôda

parcela č. 871 / 520, (559 m²), orná pôda

parcela č. 871 / 521, (545 m²), orná pôda

parcela č. 871 / 523, (574 m²), orná pôda

parcela č. 871 / 524, (580 m²), orná pôda

parcela č. 871 / 525, (580 m²), orná pôda

parcela č. 871 / 526, (551 m²), orná pôda

parcela č. 871 / 527, (474 m²), orná pôda

parcela č. 871 / 528, (821 m²), orná pôda

parcela č. 871 / 529, (576 m²), orná pôda

parcela č. 871 / 530, (580 m²), orná pôda

parcela č. 871 / 531, (569 m²), orná pôda

parcela č. 871 / 533, (567 m²), orná pôda

parcela č. 871 / 534, (577 m²), orná pôda
parcela č. 871 / 535, (574 m²), orná pôda
parcela č. 871 / 536, (686 m²), orná pôda
parcela č. 871 / 537, (901 m²), orná pôda
parcela č. 871 / 538, (678 m²), orná pôda
parcela č. 871 / 539, (671 m²), orná pôda
parcela č. 871 / 541, (570 m²), orná pôda
parcela č. 871 / 542, (577 m²), orná pôda
parcela č. 871 / 543, (659 m²), orná pôda
parcela č. 871 / 544, (797 m²), orná pôda
parcela č. 871 / 545, (976 m²), orná pôda
parcela č. 871 / 547, (692 m²), orná pôda
parcela č. 871 / 548, (620 m²), orná pôda

LIST VLASTNÍCTVA č. 1719 (parcely registra "C") :

Ing. Viliam Kompas, Kozmonautov 621/8, 949 01 NITRA (podiel 1 / 1)

parcela č. 871 / 368, (2 734 m²), orná pôda
parcela č. 871 / 488, (816 m²), orná pôda
parcela č. 871 / 494, (681 m²), orná pôda
parcela č. 871 / 495, (475 m²), orná pôda
parcela č. 871 / 511, (1 140 m²), orná pôda
parcela č. 871 / 522, (910 m²), orná pôda
parcela č. 871 / 532, (637 m²), orná pôda
parcela č. 871 / 540, (394 m²), orná pôda
parcela č. 871 / 546, (240 m²), orná pôda
parcela č. 871 / 573, (140 m²), orná pôda
parcela č. 871 / 583, (42 m²), orná pôda

UCELENÁ ČASŤ č. 4 (UČ č. 4 - spolu 47 470 m²) :

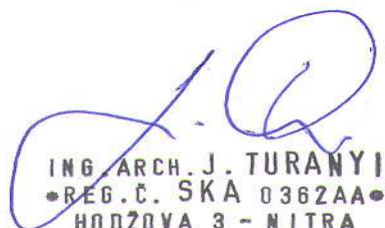
LIST VLASTNÍCTVA č. 2063 (parcely registra "C") :

BI INVEST, s. r. o., Štefánikova 81, 949 01 NITRA (podiel 1 / 1)

parcela č. 871 / 367, (836 m²), orná pôda
parcela č. 871 / 303, (921 m²), orná pôda
parcela č. 871 / 81, (45 713 m²), orná pôda

4.) DOKLADOVÁ ČASŤ :

- Objednávka č. 38 z 26. 08. 2019 od Obecného úradu CABAJ – ČÁPOR (CABAJ – ČÁPOR č. 543, 951 17 CABAJ – ČÁPOR) na vypracovanie ÚPD – Zmena a doplnok č. 4 k ÚPN O CABAJ – ČÁPOR.


ING. ARCH. J. TURÁNYI
• REG. Č. SKA 0362AA •
HODŽOVA 3 - NITRA
TEL: 0903 409222

09 / 2019

.....
Ing. arch. Juraj TURÁNYI