



ÚZEMNÝ PLÁN
OBCE
ČIFÁRE
NÁVRH



ÚZEMNÝ PLÁN OBCE ČIFÁRE - NÁVRH

Obstarávateľ:

Obec Čifáre

Poverený obstarávaním ÚPD:

Ing. arch. Karol Ďurenec

odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD, reg. č. 335

Zhotoviteľ:

Ekoplán, s.r.o.

www.eko-plan.sk

Hlavný riešiteľ (spracovateľ):

doc. Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD.

autorizovaný architekt SKA, reg. č. 1524 AA

Riešiteľský kolektív, odborná spolupráca:

Celková koncepcia a urbanizmus: doc. Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD.

Demografia: doc. Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD.

Technická infraštruktúra: Ing. Mária Dobošová (vodné hospodárstvo), Martin Brezovský (energetika, telekomunikácie)

Doprava: Ing. Pavol Klúčik

Environmentálne aspekty: doc. Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD., Ing. Marta Copláková

Dátum spracovania:

august 2020

Obsah

A. Textová časť

1. Základné údaje.....	5
1.1 Hlavné ciele rozvoja územia a riešené problémy.....	5
1.2 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu.....	6
1.3 Údaje o súlade riešenia územia so zadáním.....	7
2. Riešenie územného plánu – smerná časť.....	8
2.1 Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický opis.....	8
2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu.....	13
2.3 Riešenie záujmového územia a širšie vzťahy	22
2.4 Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce.....	22
2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania.....	26
2.5.1 Koncepcia kompozičného formovania sídla	
2.5.2 Koncepcia kompozičného formovania krajinného prostredia	
2.5.3 Ochrana pamiatkového fondu	
2.5.4 Regulatívy priestorového usporiadania	
2.6 Návrh funkčného využitia územia obce.....	32
2.7 Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie.....	38
2.7.1 Návrh riešenia bývania	
2.7.2 Návrh riešenia občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou	
2.7.3 Návrh riešenia výroby	
2.7.4 Návrh riešenia rekreácie	
2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce.....	42
2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov...	43
2.10 Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami	45
2.11 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny, prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení.....	47
2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia.....	51
2.12.1 Verejné dopravné vybavenie	
2.12.2 Vodné hospodárstvo	

2.12.3 Energetika	
2.12.4 Telekomunikačné a informačné siete	
2.12.5 Zariadenia civilnej ochrany	
2.13 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie	66
2.14 Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov	70
2.15 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	71
2.16 Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde a lesných pozemkoch	71
2.17 Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územno-technických dôsledkov	74
3. Riešenie územného plánu – záväzná časť	76
3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, určenie prípustných, obmedzujúcich, vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia plôch	76
3.2 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia	87
3.3 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia	87
3.4 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia	88
3.5 Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt	90
3.6 Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability	91
3.7 Vymedzenie zastavaného územia obce	93
3.8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov	94
3.9 Plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny	96
3.10 Zoznam verejnoprospešných stavieb	97
3.11 Vymedzenie častí obce pre podrobnejšie riešenie v územnom pláne zóny	97
3.12 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb	98
4. Doplnujúce údaje	100
4.1 Zoznam východiskových podkladov	100

B. Grafická časť

- Výkres širších vzťahov – v mierke 1: 50 000 (výkres č. 1)
- Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, s vyznačenou záväznou časťou riešenia a verejnoprospešnými stavbami – v mierkach 1: 10 000 (výkres č. 2), 1: 2880 (výkres č. 3)
- Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia – v mierke 1: 2880 (výkres č. 4)
- Výkres riešenia verejného technického vybavenia – v mierke 1: 2880 (výkres č. 5)
- Výkres ochrany prírody a tvorby krajiny, vrátane prvkov ÚSES – v mierke 1: 10 000 (výkres č. 6)
- Výkres vyhodnotenia dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde a lesných pozemkoch, v mierke 1: 2880 (výkres č. 7)

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

1.1 Hlavné ciele rozvoja územia a riešené problémy

Dôvody obstarania územného plánu

Všeobecným dôvodom pre spracovanie územného plánu je potreba právne záväzného dokumentu s jednoznačne stanovenými regulatívmi pre stavebné aktivity a využívanie prírodných zdrojov. Tieto sú nevyhnutné pre harmonický rozvoj obce v súlade s princípmi udržateľného rozvoja a pre zachovanie identity obce. Je tiež nutné premietnuť rozvojové zámery z miestnej stratégie – aktuálneho programu hospodárskeho rozvoja a sociálneho rozvoja obce, ako aj z Územného plánu regiónu Nitrianskeho kraja v platnom znení.

Obec Čifáre má rozvojový potenciál vďaka polohe na významnej dopravnej a rozvojovej osi. V poslednom období tu rastie záujem o bývanie, v obci sa preto v súvislosti s projektom jednoduchých pozemkových úprav pripravuje nová obytná zástavba. Za danej situácie obec Čifáre iniciovala obstaranie územnoplánovacej dokumentácie.

Hlavné ciele riešenia

Cieľom Územného plánu obce Čifáre je v zmysle ustanovení § 1 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov komplexné riešenie priestorového usporiadania a funkčného využitia územia v rozsahu katastrálneho územia obce, stanovenie zásad jeho organizácie a vecná a časová koordinácia činností v území. Návrhové obdobie územnoplánovacej dokumentácie stanovujeme do roku 2035.

Špecifické ciele návrhu rozvoja územia obce Čifáre v rámci územného plánu obce sú formulované nasledovne:

- navrhnuť kvalifikovanú a komplexnú koncepciu rozvoja obce, ktorá sa zaoberá otázkami rozvoja bývania, rekreácie a podnikateľských aktivít, ako aj vzájomným zosúladením týchto funkcií
- definovať optimálnu územno-priestorovú organizáciu sídla, zachovávajúcu jedinečnosť a identitu obce a vychádzajúcu z princípov udržateľného rozvoja, zohľadňujúcu požiadavky ochrany prírody a životného prostredia
- overenie možností rozšírenia zástavby obce, predovšetkým zástavby rodinných domov a málopodlažných bytových domov
- overenie možností tvorby územno-technických podmienok pre rozvoj rekreačných funkcií v obci a v jej krajinnom zázemí
- stanovenie zásad a regulatívov priestorového usporiadania a funkčného využitia územia, pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia a verejného technického vybavenia, ako aj ďalších zásad a regulatívov starostlivosti o životné prostredie,

ochranu a využívanie prírodných zdrojov, ochranu a tvorbu krajiny, vytváranie a udržiavanie ekologickej stability

Určenie problémov na riešenie

V riešenom území okrem potenciálov rozvoja boli identifikované aj negatívne javy, problémy a deficity, ktoré je potrebné riešiť, resp. v navrhovanom riešení zohľadniť:

- deficity technickej infraštruktúry – chýba splašková kanalizácia
- slabá ponuka občianskej vybavenosti v obci v segmente obchodu a komerčných služieb
- nevyhovujúci stav niektorých verejných budov
- ohrozenie obce svahovými vodami a záplavami pri prívalových dažďoch
- nízka lesnatosť, nízka ekologická stabilita centrálnej časti katastrálneho územia
- minimálne zastúpenie vzrastlej zelene v obci, nízka kvalita zelene na verejných priestranstvách
- nevyhovujúci stav a nedostatočné vybavenie ihriska
- výskyt divokých (nelegálnych) skládok
- nevyužité a schátrané výrobné areály
- nerozvinutá hospodárska základňa obce
- líniové dopravné závady na niektorých miestnych komunikáciách – nevyhovujúce šírkové parametre, v niektorých úsekoch aj nevyhovujúci povrchový kryt
- absencia cyklotrás

1.2 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu

Pre územie obce Čifáre nikdy nebola vypracovaná žiadna územnoplánovacia dokumentácia. Stavebné a rekonštrukčné aktivity v území sa doposiaľ uskutočňovali bez koncepčného podkladu, len na základe územných rozhodnutí.

1.3 Údaje o súlade riešenia územia so zadáním

Zadanie na územný plán obce Čifáre bolo prerokované v zmysle §20 ods. 2, 3 a 4 zákona č. 50/1976 Zb. (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov. Následne bolo posúdené Okresným úradom Nitra a bolo schválené uznesením obecného zastupiteľstva v Čifároch č. 51/2019 zo dňa 15. 11. 2019.

Riešenie návrhu územného plánu obce Čifáre je v plnej miere v súlade so zadáním. Súčasne sleduje naplnenie cieľov a požiadaviek na riešenie, uložených v zadaní.

2. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU – SMERNÁ ČASŤ

2.1 Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický opis

Hranice riešeného územia

Obec Čifáre leží v Nitrianskom kraji, v okrese Nitra. Riešené územie pre územný plán obce je vymedzené administratívno-správnymi hranicami obce, t. j. celým katastrálnym územím obce. Katastrálne územie je celistvé, má kompaktný tvar. Má výmeru 1533,9 ha. Hustota osídlenia dosahuje 39,4 obyvateľov na km², čo je pod úrovňou celoštátneho priemeru (110 obyv./ km²). Riešené územie hraničí s nasledujúcimi katastrálnymi územiami:

- k.ú. Tajná, k.ú. Telince – na západe
- k.ú. Nevidzany – na severe
- k.ú. Mochovce (súčasť obce Kalná nad Hronom) – na severovýchode
- k.ú. Dolný Ďur – na juhu
- k.ú. Horný Ďur – na juhovýchode

Katastrálne hranice prebiehajú bez nápadných ohraničujúcich prvkov poľnohospodárskou pôdou, na severe a juhu aj lesnými porastmi. Na východe a juhu predstavuje katastrálna hranica súčasne hranicu s okresom Levice a na severe s okresom Zlaté Moravce.

Zastavané územie zahŕňa zastavané pozemky s príslušnými záhradami. Je vymedzené hranicami stanovenými k 1.1.1990. V rámci katastrálneho územia je situované excentricky, na jeho juhozápadnom okraji.

Geografický opis územia

Obec Čifáre leží v severnej časti Hronskej pahorkatiny v doline Telinského potoka. Pahorkatinný reliéf tvoria mladé treťohorné íly, piesky a štrky s pokrovom spráše. Územie je prevažne odlesnené, na juhovýchode a severozápade sú zvyšky dubového lesa. Vo východnej časti je na ploche 16 ha vodná nádrž.

Reliéf

Z hľadiska geomorfologického členenia patrí riešené územie do sústavy Alpsko-himalájskej, podsústavy Panónska panva, provincie Západopanónska panva, subprovincie Malá dunajská kotlina, oblasti Podunajská nížina, celku Podunajská pahorkatina, podcelku Hronská pahorkatina, časti Bešianska pahorkatina.

Reliéf je pahorkatinný, s rozpätím nadmorskej výšky d 170 do 240 m n.m., stred obce je vo výške 175 m n.m.

Horninové prostredie

Hronská pahorkatina je budovaná ílmi, pieskami a štrkami. V ich nadloží vystupujú riečne terasové štrky s niekoľkometrovým pokrovom spraší, lokálne i eolických pieskov. Spraše a sprašové hlíny prekrývajú neogénne sedimenty.

Neogénne súvrstvia sú v hĺbke 6 – 10 m od povrchu terénu. Nad nimi sú kvartérne sedimenty, zastúpené najmä fluviálnymi sedimentmi s hrúbkou 3 – 7 m, ktoré sa nachádzajú v údoliach vodných tokov.

Nivu Telinského potoka tvoria štvrtohorné fluviálne nánosy, ležiace na pliocénnych íloch a pieskoch. Báza fluviálnej akumulácie je vytvorená z drobných okruhliakov s rôznorodnými pieskami, nad nimi sú bez výraznejšej hranice uložené piesky s výrazným šikmým zvrstvením. Vyššie sú uložené jemnozrnné prachovité piesky, nad ktorými sú piesčité hlíny, striedajúce sa s vrstvičkami a šošovkami zahlinených, veľmi jemnozrnných pieskov.

Údaje o pôdnych typoch sú v kap. 2.16.

Hydrologické pomery

Územie obce hydrograficky patrí do vrchovinno–nížinnej oblasti. Pre vodné toky je charakteristický dažďovo–snehový typ režimu odtoku s najvyšším prietokom v marci; v septembri býva hladina miestnych vodných tokov najnižšia.

Hydrologicky patrí dotknuté územie a jeho širšie okolie do základného povodia rieky Nitry a čiastkového povodia Žitavy, ktorá je ľavostranným prítokom Nitry. Riešeným územím preteká Telinský potok a jeho prítoky (Pata, Chladnov, Čifársky potok, Nádržkový potok, Pod Dobricou). Telinský potok má dĺžku 14,2 km, pramení v blízkosti atómovej elektrárne vo výške asi 200 m n. m. a vlieva sa do Žitavy pod Vrábľami. Nad obcou Čifáre je na toku v rkm 10,60 vodná nádrž Čifáre s objemom 270 000 m³.

Podľa prílohy č. 1 vyhlášky č. 211/2005 Z.z., ktorou sa ustanovuje zoznam vodohospodársky významných vodných tokov a vodárenských vodných tokov, náleží Telinský potok do zoznamu vodohospodársky významných vodných tokov.

Hydrogeologické pomery

Podľa Hydrogeologickej rajonizácie Slovenska (SHMÚ 1984) patrí širšie okolie do hydrogeologického rajóna N058 Neogén Hronskej pahorkatiny. Územie je charakteristické nízkym stupňom transmisivity, pórovou až puklinovo-pórovou priepustnosťou, s výskytom napätej hladiny podzemných vôd. Vody sú kalcium-hydrogénuhličitanové, resp. magnézium-hydrogénuhličitanové, s celkovou mineralizáciou 500 – 900 mg/l. Neogénne sedimenty sú hydrologicky nepriaznivé, s výskytom artézskych horizontov s priemernou výdatnosťou do 0,5 – 1 l/s. Hladina podzemnej vody je viazaná na polohu kvartérnych sedimentov, je závislá od výšky hladiny vody vo vodných tokoch a množstva zrážok stekajúcich z vyššie položených území. Zásoby podzemných vôd sú obmedzené a vhodné sú len pre lokálne zásobovanie.

Okolie riešeného územia je perspektívnou oblasťou využívania geotermálnej energie tzv. komjatickej depresie. V Hornom Ohaji sa nachádza geotermálny vrt (hlĺbka cca 400 m, teplota vody 22°C), ktorý je zatiaľ nevyužívaný. Najbližší využívaný termálny vrt je v Podhájskej (má značnú výdatnosť a teplotu 80 °C).

Klimatické pomery

Podľa klimaticko-geografického členenia (Atlas krajiny SR, 2002) spadá riešené územie, vrátane zastavaného územia, do teplej oblasti (T), okrsku teplého, mierne suchého, s miernou zimou (T4). Teplá oblasť je charakteristická počtom letných dní 50 a viac s teplotou vzduchu nad 25 °C a viac. V okrsku T4 sú priemerné januárové teploty vyššie ako – 3 °C.

Priemerný počet letných dní je 63, počet tropických dní v roku s maximálnou teplotou viac ako 30 °C je v priemere 14. Výskyt mrazových dní s minimálnou teplotou pod –0,1 °C je priemerne 22. Obdobie s priemernou teplotou nad 10 °C sa začína v polovici apríla, končí v polovici októbra.

Priemerné ročné úhrny zrážok sú od 550 do 650 mm. Najviac zrážok pripadá na letné mesiace (jún a júl), naopak minimálne množstvo spadne v marci, vo februári a v januári. Najväčší zrážkový deficit je vo vegetačnom období. Vlahový deficit je podporovaný aj silnými a častými vetrami. Snehová pokrývka v dotknutom území trvá približne 30 – 40 dní do roka, pričom priemerná výška snehu dosahuje cca 15 cm.

Počet dní počas roka s hmlou je 20 – 45. Priemerný počet dní s hmlou (dohľadnosť menšia ako 1 km) je najvyšší v decembri a sporadický v júli a auguste. Priemerné trvanie slnečného svitu za rok dosiahlo 1954,4 hodín, s maximom v júli (280,6 hodín) a minimom v januári (69,2 hodín). Priemerná ročná oblačnosť je 58 %, najväčšia v decembri 73% a najmenšia v auguste 45%. Priemerný počet jasných dní za rok dosiahol 50,5 a zamračených 106,3. Z hľadiska zataženia územia prízemnými inverziami riešené územie spadá do kategórie mierne inverzných polôh.

Veterné pomery územia sú ovplyvnené polohou Podunajskej nížiny vzhľadom na prilahlé pohoria, ktoré sa tiahnu v smere juhozápad-severovýchod. Pohorie Trábeč pôsobí ako

nárazníková zóna najmä pre severozápadné vetry, prevládajúce v Podunajskej nížine. V rámci regionálnych pomerov je určujúce údolie rieky Žitava. Riešené územie je z väčšej časti bez súvislého lesného porastu, čo je príčinou vyššej priemernej rýchlosti vetra.

Vegetácia

Z hľadiska fytogeografického členenia (Atlas krajiny 2002) riešené územie patrí do oblasti panónskej flóry (*Pannonicum*), obvodu europanónskej xerothermnej flóry (*Europannonicum*), okresu Podunajská nížina.

Potenciálna prirodzená vegetácia je taká vegetácia, ktorá by sa v riešenom území vyvinula bez antropogénneho vplyvu. V riešenom území sú podľa Atlasu krajiny (2002) nasledovné jednotky potenciálnej prirodzenej vegetácie s drevinovou skladbou:

- dubové a cerovo-dubové lesy (*Qc – Quercetum petraeae cerris*) – v riešenom území táto jednotka pokrýva vrcholové časti pahorkatiny. Patria sem spoločenstvá listnatých lesov, ktoré vytvára najmä dub cerový (*Quercus cerris*), dub letný (*Quercus robur*), hrab obyčajný (*Carpinus betulus*), smrek obyčajný (*Picea abies*), borovica lesná (*Pinus sylvestris*), jarabina vtáčia (*Sorbus aucuparia*).
- karpatské dubovo-hrabové lesy (*C – Carici pilosae-Carpinetum*) – nachádzali sa na svahoch pahorkatiny, mimo vrcholových polôh. Ide o spoločenstvá drevín dub zimný (*Quercus petraea*), hrab obyčajný (*Carpinus betulus*), lipa malolistá (*Tilia cordata*), javor poľný (*Acer campestre*) a bylín ako ostrica chlpatá (*Carex pilosa*), zubačka cibulkonosná (*Dentaria bulbifera*), mliečnik mandľolistý (*Tithymalus amygdaiodes*).
- jaseňovo-brestovo-dubové lesy v povodiach veľkých riek – tvrdé lužné lesy (*U – Ulmenion*) – nachádzajú sa pozdĺž Telinského potoka. V stromovej vrstve sa uplatňujú najmä tvrdé lužné dreviny s bohatým a druhovo pestrým bylinným porastom brest hrabolitý (*Ulmus minor*), brest väzový (*Ulmus laevis*), dub letný (*Quercus robur*), baza čierna (*Sambucus nigra*), cesnak medvedí (*Allium ursinum*), veternica iskerníkovitá (*Anemone Ranunculooides*).

Reálna vegetácia, nachádzajúca sa v danom území sa od prirodzenej vegetácie odlišuje. Lesné plochy boli z väčšej časti nahradené ornou pôdou, na ktorej sa vyskytuje vegetácia poľnohospodárskych monokultúr. Na vyššie položených miestach pahorkatiny sa zachovali kompaktné lesné plochy (Čifársky háj). Z hľadiska drevinovej skladby ide relatívne zachovalý porast približujúci sa prirodzenému dubovo-cerovému lesu, len mierne poznačený inváziou agátu. Lesný porast je evidovaný ako biotop národného významu Ls 3.4 Dubovo-cerové lesy.

Lesné porasty sú klasifikované takmer výlučne ako hospodárske lesy (98%). Z hľadiska drevinovej skladby však odrážajú potenciálnu prirodzenú vegetáciu (s výnimkou nepôvodných borovicových porastov). Najväčšie zastúpenie má cer (51,9%), dub (31,6%), lipa (4,9%), agát (4,3%) a borovica (3,1%). Lesné plochy majú výmeru 386,1 ha, t.j. 25,2% z celkovej výmery katastrálneho územia.

Nelesná drevinová vegetácia je rozptýlená pozdĺž medzí a poľných ciest a v danom území aj v podobe sprievodných porastov vodných tokov. Na poľnohospodárskej pôde sú jej funkcie nenahraditeľné – krajinotvorná, refugiálna (migrácia rastlín a živočíchov), pôdoochranná, mikroklimatická, pufrčná, hydrická, atď. Druhovú zloženie je značne ovplyvnené šírkou a zapojenosťou drevinného porastu. Líniový doprovod vodných tokov dokumentujú typické dreviny lužných lesov ako sú jelše (*Alnus glutinosa* alebo *Alnus incana*), vrb (rôzne druhy rodu *Salix*), jasene (hlavne *Fraxinus excelsior*), javory (*Acer pseudoplatanus*, *Acer platanoides*), čremcha (*Padus avium*), topole (*Populus sp.*). Stromoradia pozdĺž ciest tvoria agát biely (*Robinia pseudoaccacia*), orech kráľovský (*Juglans regia*), čerešňa vtáčia (*Prunus avium*). V rámci krovinnej etáže je častá ruža šípová (*Rosa canina*), drieň obyčajný (*Cornus mas*), baza čierna (*Sambucus nigra*), trnka obyčajná, svíb krvavý (*Swida sanguinea*), hloh obyčajný (*Crataegus laevigata*), hloh jednozemný (*Crataegus monogyna*), vtáčí zob obyčajný (*Ligustrum vulgare*). Nelesná drevinová vegetácia nie je vyčlenená ako osobitný druh pozemku a je zahrnutá zväčša v rámci ornej pôdy, ostatných plôch alebo zastavaných plôch.

Orná pôda má rozhodujúci podiel na výmere poľnohospodárskej pôdy (92,8%), ako aj na celkovej výmere katastra. Agrocenózy na ornej pôde vykazujú najnižšiu ekologickú hodnotu. Kolektívizáciou boli pôvodne menšie pásové políčka zlúčené do veľkoblokových celkov. Orná pôda má výmeru 979 ha, t.j. 63,8 % z celkovej výmery riešeného územia.

Spoločenstva stepného typu sa v riešenom území vyskytujú na plochách dopĺňajúcich nelesnú drevinovú vegetáciu. Nachádzajú sa hlavne pri potoku a na svahu v juhozápadnej časti katastrálneho územia. Trvalé trávne porasty podľa druhu pozemku v KN majú výmeru 41,8 ha.

V riešenom území sa nachádzajú len plochy viníc na výmere 11,8 ha.

Vegetácia v zastavanom území má kultúrny charakter, väčšinou ide o synantropnú vegetáciu. Tvorí ju predovšetkým vegetácia úžitkových záhrad a okrasných plôch pri rodinných domoch. Záhrady majú celkovú výmeru 22 ha. Väčšie plochy verejnej zelene sa v obci nenachádzajú. Na verejných priestranstvách je drevinová vegetácia vysadená v areáli kostola a obecného úradu. V drevinovej skladbe výsadby na verejných priestranstvách majú zastúpenie smrek, jedľa, borovica, lipa, javor, breza, tuja a iné. Na križovatke pri kostole je rozsiahla zatrávená plocha bez vzrastlej vegetácie.

Tab. Prehľad úhrnných hodnôt druhov pozemkov v m² (ÚHDP) za katastrálne územie Čífare

Druh pozemku	výmera v m²
orná pôda	9789829
chmeľnice	0
vinice	117669
záhrady	219742
ovocné sady	0
trvalé trávne porasty	418107
lesné pozemky	3860674
vodné plochy	250082
zastavané plochy a nádvoria	535890
ostatné plochy	147466
spolu – k.ú.	15339459

Zdroj: GKÚ Bratislava www.katasterportal.sk (2019)

Krajinnoekologická charakteristika

V rámci krajinnoekologickej syntézy boli v riešenom území definované homogénne krajinnoekologické komplexy s ekvivalentnými vlastnosťami krajinných zložiek (reliéf, podklad, vegetácia). Pri vymedzení krajinnoekologických komplexov sme vychádzali z ich rámcovej definície v Atlase krajiny SR (2002). V rámci krajinnoekologickej syntézy boli vymedzené nasledujúce krajinnoekologické komplexy:

- Oráčinová pahorkatinová krajina – komplex zaberá takmer celé riešené územie s výnimkou zastavaného územia obce s plochami určených na zástavbu a zalesnených častí katastrálneho územia. Za subkomplex možno považovať lokalitu s tradičnými vinicami.
- Lesná pahorkatinová krajina – komplex sa rozprestiera v najvyšších polohách pahorkatiny. Ide o zvyšky lesných porastov, využívaných pre účely lesného hospodárstva.

2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu

Územný plán regiónu Nitrianskeho kraja bol schválený uznesením č. 113/2012 na 23. riadnom zasadnutí Zastupiteľstva Nitrianskeho samosprávneho kraja dňa 14.05.2012 a jeho záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením č. 2/2012 zo dňa 14.05.2012. Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu regiónu Nitrianskeho kraja boli schválené uznesením č. 111/2015 na 16. riadnom zasadnutí Zastupiteľstva Nitrianskeho

samosprávneho kraja dňa 20. 07. 2015 a ich záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením NSK č. 6/2015.

Záväzná časť Územného plánu regiónu Nitrianskeho kraja, v znení zmien a doplnkov č. 1 je záväzným podkladom pre riešenie územnoplánovacej dokumentácie nižšieho stupňa. V záväznej časti ÚPN regiónu Nitrianskeho kraja sú určené niektoré všeobecné podmienky pre rozvoj miest a obcí, ako aj konkrétne požiadavky vzťahujúce sa na riešené územie:

1. Zásady a regulatívy štruktúry osídlenia, priestorového usporiadania a funkčného využívania územia z hľadiska rozvoja osídlenia a rozvoja sídelnej štruktúry:

- 1.1. Vychádzať pri územnom rozvoji Nitrianskeho kraja z rovnocenného zhodnotenia vnútroregionálnych a nadregionálnych vzťahov pri zdôraznení územnej polohy kraja medzinárodného významu, ktorý je potrebné zapojiť do širších medzinárodných sídelných súvislostí, čo predpokladá:
 - 1.1.4. podporovať rozvoj sídiel na trasách nadnárodných a celoštátnych dopravných koridorov ako centier, ktoré stimulujú aj rozvoj ich spádového územia, predovšetkým v uzloch križovania týchto koridorov.
- 1.3. Podporovať rozvoj ťažísk osídlenia kraja v súlade s ich hierarchickým postavením v sídelnom systéme Slovenskej republiky,
 - 1.3.1. nitrianske ťažisko osídlenia najvyššej úrovne ako aglomeráciu celoštátneho významu,
- 1.4. Podporovať ekonomickými a organizačnými nástrojmi aglomeračný rozvoj osídlenia predovšetkým v zázemí sídelných centier Nitra, Topoľčany, Nové Zámky, Komárno, Zlaté Moravce, Levice, ktoré tvoria priestory najvýznamnejších ťažísk osídlenia.
- 1.16. Podporovať rozvoj vidieckeho osídlenia, adekvátne k forme sídelného rozvoja v jednotlivých historicky vyvinutých charakteristických tradičných kultúrohistorických regiónoch na území Nitrianskeho kraja, s cieľom vytvoriť rovnocenné životné podmienky obyvateľov, čo znamená:
 - 1.16.1. podporovať vzťah urbánnych a rurálnych území v novom partnerstve založenom na integrácii funkčných vzťahov mesta a vidieka a kultúrohistorických a urbanisticko-architektonických daností,
 - 1.16.2. zachovávať pôvodný špecifický ráz vidieckeho priestoru, vychádzať z pôvodného charakteru zástavby a historicky utvorenej okolitej krajiny; zachovať historicky utváraný typ zástavby obcí a zohľadňovať národopisné špecifiká jednotlivých regiónov
 - 1.16.3. a dbať na zamedzenie, resp. obmedzenie možných negatívnych dôsledkov týchto činností na krajinné a životné prostredie vidieckeho priestoru,

- 1.16.4. vytvárať podmienky dobrej dostupnosti vidieckych priestorov k sídelným centráram, podporovať výstavbu verejného dopravného a technického vybavenia obcí, moderných informačných technológií tak, aby vidiecke priestory vytvárali kultúrne a pracoviskovo rovnocenné prostredie voči urbánnym priestorom a dosiahnuť tak skĺbenie tradičného vidieckeho prostredia s požiadavkami na moderný spôsob života.

2. Zásady a regulatívy rozvoja rekreácie, cestovného ruchu a kúpeľníctva:

- 2.7. Vytvárať podmienky pre rozvoj vidieckeho turizmu a jej formy agroturizmu.
- 2.8. Lokalizovať potrebnú vybavenosť v obciach ležiacich v blízkosti rekreačných cieľov, do voľnej krajiny umiestňovať len tú vybavenosť, ktorá sa viaže bezprostredne na uskutočňovanie činností závislých na prírodných danostiach.
- 2.9. Zabezpečiť prímestskú rekreáciu pre obyvateľov väčších miest v ich záujmovom území; týka sa to predovšetkým miest Nitra, Nové Zámky, Komárno (Apáli), Levice a Topoľčany, ďalej Šaľa, Zlaté Moravce a tiež miest Hurbanovo, Kolárovo, Šahy, Šurany, Vráble, Tlmače, Želiezovce
- 2.11. Podporovať rozvoj vinohradníctva a vinárstva zachovaním a udržiavaním viníc ako prírodných zdrojov a súčasne cenných historických prvkov v krajinnom obraze vidieckej i mestskej krajiny.
- 2.13. Podporovať rozvoj spojitého, hierarchicky usporiadaného bezpečného, šetrného systému cyklotrás, slúžiaceho pre rozvoj cykloturistiky ale aj pre rozvoj urbanizačných väzieb medzi obcami/mestami, rekreačnými lokalitami, významnými územiami s prírodným alebo kultúrno-historickým potenciálom (rozvoj prímestskej rekreácie, dochádzanie za zamestnaním, vybavenosťou, vzdelaním, kultúrou, športom,
 - 2.13.1. previazaním línií cyklotrás podľa priestorových možností s líniami korčuliarskych trás, jazdeckých trás, peších trás a tiež s líniami sprievodnej zelene,
 - 2.13.2. rozvojom cyklotrás mimo (najmä frekventovaných) ciest, rozvoj bezpečných križovaní cyklotrás s ostatnými dopravnými koridormi, budovanie ľahkých mostných konštrukcií ponad vodné toky v miestach križovania cyklotrás s vodnými tokmi,
 - 2.13.3. rozvojom rekreačnej vybavenosti pozdĺž cyklotrás, osobitnú pozornosť venovať vybavenosti v priesečníkoch viacerých cyklotrás.

3. Zásady a regulatívy z hľadiska rozvoja hospodárstva a regionálneho rozvoja kraja

- 3.1. V oblasti hospodárstva
 - 3.1.1. Vytvárať územnotechnické podmienky pre rozvoj decentralizovanej štruktúry ekonomiky prostredníctvom vytvorenej polycentrickej sústavy

mestského osídlenia a tak napomáhať zabezpečiť vyváženú socioekonomickú úroveň kraja.

- 3.2. V oblasti priemyslu a stavebníctva
 - 3.2.1. Vychádzať predovšetkým z princípu rekonštrukcie a sanácie existujúcich priemyselných a stavebných areálov.
 - 3.2.2. Podporovať rôzne typy priemyselných parkov na základe zhodnotenia ich externých lokalizačných faktorov v lokalitách, kde sú preukázané najvhodnejšie územnotechnické podmienky a sociálne predpoklady pre ich racionálne využitie, so zohľadnením podmienok susediacich regiónov.
 - 3.2.3. Vychádzať pri rozvoji priemyslu a stavebníctva nielen z ekonomickej a sociálnej, ale aj územnej a environmentálnej únosnosti územia v súčinnosti s hodnotami a limitami kultúrno-historického potenciálu územia a historického stavebného fondu so zohľadnením miestnych špecifik a využívaním pritom predovšetkým miestnych surovín.
 - 3.2.4. Vychádzať pri vytváraní a prevádzke výrobných kapacít z využitia komparatívnych výhod regiónu (poloha, ekonomický potenciál, disponibilné zdroje).
- 3.3. V oblasti poľnohospodárstva a lesného hospodárstva
 - 3.3.1. Rešpektovať poľnohospodársku a lesnú pôdu ako faktor limitujúci urbanistický rozvoj.
 - 3.3.2. Rešpektovať a zachovať prírodné, kultúrne a historické dedičstvo vo vinohradníckych oblastiach a vylúčiť urbanistické zásahy na plochách, ktoré predstavujú historicky vytvorenú charakteristickú kultúrnu krajinu v danej oblasti.
 - 3.3.3. Zabezpečovať protieróznú ochranu poľnohospodárskej pôdy prvkami vegetácie v rámci riešenia projektov pozemkových úprav a agrotechnickými opatreniami zameranými na optimalizáciu štruktúry pestovaných plodín, v nadväznosti na prvky územného systému ekologickej stability.
 - 3.3.4. Vytvárať podmienky pre výsadbu izolačnej zelene v okolí hospodárskych dvorov.
 - 3.3.6. Rešpektovať výmeru lesnej pôdy na plochách poľnohospodársky nevyužitelných nelesných pôd a na pozemkoch porastených lesnými drevinami, evidovaných v katastri nehnuteľnosti v druhu poľnohospodárska pôda.
 - 3.3.8. Podporovať v lesnom hospodárstve postupnú obnovu prirodzeného drevinového zloženia porastov, zabezpečovať obnovu porastov jemnejšími spôsobmi, zvyšovať podiel lesov osobitného určenia, zachovať pôvodné zvyšky klimaxových lesov v súvislosti s obnovami Programov starostlivosti o les.

4. Zásady a regulatívy z hľadiska rozvoja sociálnych vecí:

- 4.1. V oblasti školstva
 - 4.1.1. Podporovať a optimalizovať rovnomerný rozvoj siete škôl, vzdelávacích, školiacích a preškoľovacích zariadení na území kraja v závislosti na vývoji obyvateľstva v území.
- 4.2. V oblasti zdravotníctva
 - 4.2.1. Rozvíjať rovnomerne na území kraja zdravotnú starostlivosť vo všetkých formách jej poskytovania - ambulantnej, ústavnej a lekárenskej.
- 4.3. V oblasti sociálnych vecí
 - 4.3.5. Očakávať nárast podielu obyvateľov v poproduktívnom veku v súvislosti s predpokladaným demografickým vývojom a zabezpečiť vo vhodných lokalitách primerané nároky na zariadenia poskytujúce pobytovú sociálnu službu (pre seniorov, pre občanov so zdravotným postihnutím).
- 4.4. V oblasti duševnej a telesnej kultúry
 - 4.4.1. Podporovať rozvoj zariadení kultúry v súlade s polycentrickým systémom osídlenia.
 - 4.4.2. Rekonštruovať, modernizovať a obnovovať kultúrne objekty, vytvárať podmienky pre ochranu a zveľaďovanie kultúrneho dedičstva na území kraja formou jeho vhodného využitia pre občiansku vybavenosť.
 - 4.4.3. Podporovať stabilizáciu založenej siete zariadení kultúrno-rekreačného charakteru lokálneho významu.
 - 4.4.4. Rozvíjať zariadenia pre športovo-telovýchovnú činnosť a vytvárať pre ňu podmienky v urbanizovanom aj vidieckom prostredí v záujme zlepšenia zdravotného stavu obyvateľstva.

5. Zásady a regulatívy z hľadiska starostlivosti o životné prostredie, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability a ochrany pôdneho fondu:

- 5.1 V oblasti starostlivosti o životné prostredie
 - 5.1.1. Zohľadňovať pri umiestňovaní činností na území kraja ich predpokladané vplyvy na životné prostredie a realizáciou vhodných opatrení dosiahnuť odstránenie, obmedzenie alebo zmiernenie prípadných negatívnych vplyvov.
 - 5.1.4. Podporovať výsadbu ochrannej a izolačnej zelene v blízkosti železničných tratí, frekventovaných úsekov ciest a v blízkosti výrobných areálov, ako aj zväčšovať podiel plôch zelene v zastavaných územiach miest a obcí
 - 5.1.5. Podporovať, v súlade s projektmi pozemkových úprav území a v súlade s podmienkami, určenými príslušným správcom toku revitalizáciu

skanalizovaných tokov, kompletizáciu sprievodnej vegetácie výsadbou pásov domácich druhov drevín a krovín pozdĺž tokov, zvýšenie podielu trávnych porastov na plochách okolitých mikrodepresií, čím vzniknú podmienky pre realizáciu navrhovaných biokoridorov pozdĺž tokov.

- 5.2. V oblasti ochrany prírody a tvorby krajiny
 - 5.2.1. Vytvárať územnotechnické podmienky pre ekologicky optimálne využívanie územia, rešpektovanie, prípadne obnovenie funkčného územného systému ekologickej stability, biotickej integrity krajiny a biodiverzity na úrovni národnej, regionálnej aj lokálnej, čo v území Nitrianskeho kraja znamená venovať pozornosť predovšetkým vyhláseným chráneným územiám podľa platnej legislatívy, územiám NATURA 2000, prvkom územného systému ekologickej stability.
 - 5.2.2. Odstraňovať pôsobenia stresových faktorov (skládky odpadov, konfliktné uzly a pod.) v územiach prvkov územného systému ekologickej stability.
 - 5.2.3. Zabezpečiť v miestach s intenzívnou veternou a vodnou eróziou protieróznou ochranu pôdy uplatnením prvkov územného systému ekologickej stability, a to najmä biokoridorov, prevažne v oblastiach Podunajskej pahorkatiny.
 - 5.2.4. Vytvárať územnotechnické podmienky pre realizáciu výsadby pôvodných a ekologicky vhodných druhov drevín v nivách riek, na plochách náchylných na eróziu a pri prameniskách, podporovať zvýšenie podielu nelesnej stromovej a krovinovej vegetácie (hlavne pozdĺž tokov, kanálov a ciest a v oblasti svahov Podunajskej pahorkatiny).
 - 5.2.7. Zachovávať pri rekultiváciách vo vinohradníckych oblastiach prirodzené biokoridory a pri vinohradoch s eróziou zvyšovať podiel ekostabilizačných prvkov.
 - 5.2.8. Podporovať aby podmáčané územia s ornou pôdou v oblasti Podunajskej roviny a pahorkatiny boli upravené na trvalé trávne porasty, resp. zarastené vlhkomilnou vegetáciou
 - 5.2.9. Podporovať a ochraňovať územnoplánovacími nástrojmi nosné prvky estetickej kvality a typického charakteru voľnej krajiny (prirodzené lesné porasty, historicky vyvinuté časti kultúrnej krajiny, lúky a pasienky, nelesnú drevinovú vegetáciu v poľnohospodárskej krajine v podobe remízok, medzí, stromoradií, ako aj mokrade a vodné toky s brehovými porastmi a pod.) a podporovať miestne krajinné identity rešpektovaním prírodného a kultúrno-historického dedičstva.
- 5.3. V oblasti využívania prírodných zdrojov
 - 5.3.4. Rešpektovať ochranné pásmo lesov do vzdialenosti 50 m od hranice lesného pozemku.

- 5.3.5. Uprednostňovať prirodzenú drevinovú skladbu porastov na jednotlivých stanovištiach za účelom potrebného zvyšovania infiltračnej schopnosti a retenčnej kapacity lesných pôd.
- 5.3.7. Minimalizovať pri územnom rozvoji možné zábery poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov a funkčné využitie územia navrhovať tak, aby čo najmenej narúšalo organizáciu poľnohospodárskej pôdy a jej využitie so zachovaním výraznej ekologickej a environmentálnej funkcie, ktorú poľnohospodárska pôda a lesné pozemky popri produkčnej funkcii plnia.

6. Zásady a regulatívy usporiadania územia z hľadiska kultúrno-historického dedičstva

- 6.3. Akceptovať a nadväzovať pri novej výstavbe na historicky utvorenú štruktúru osídlenia s cieľom dosiahnuť ich vzájomnú funkčnú a priestorovú previazanosť pri zachovaní identity a špecifičnosti historického osídlenia.
- 6.4. Rešpektovať kultúrno-historické urbanistické celky a architektonické objekty a areály ako potenciál kultúrnych, historických, spoločenských, technických, hospodárskych a ďalších hodnôt charakterizujúcich prostredie.
- 6.5. Rešpektovať typickú formu a štruktúru osídlenia charakterizujúcu jednotlivé etnokultúrne a hospodársko-sociálne celky a prírodno-klimatické oblasti, dominantné znaky typu kultúrnej krajiny so zachovanými vinohradníckymi oblasťami, oblasťami štálov a rôznych foriem vidieckeho osídlenia, vrátane rozptýleného osídlenia.
- 6.6. Rešpektovať a akceptovať v diaľkových pohľadoch a v krajinnom obraze historicky utvorené dominanty spolu s vyhlásenými a navrhovanými ochrannými pásmami pamiatkového fondu.
- 6.7. Zohľadňovať a revitalizovať v územnom rozvoji kraja:
 - 6.7.7. pamätihodnosti, ktorých zoznam vedú jednotlivé obce.

7. Zásady a regulatívy verejného dopravného vybavenia

- 7.11. Rešpektovať dopravnú infraštruktúru nadregionálnej úrovne – koridory ciest
 - 7.11.5. Nitra – Vráble – Kalná nad Hronom – Levice.
- 7.17. Cesta I/51 Nitra – Levice: rezervovať koridor pre šírkové usporiadanie trasy na kategóriu C11,5/80 s
 - 7.17.4. obchvatom Čifár

8. Zásady a regulatívy verejného technického vybavenia

- 8.1. V oblasti vodného hospodárstva
- 8.1.2. Na úseku odtokových pomerov v povodiach:
 - 8.1.2.1. rešpektovať a zachovať v riešení všetky vodné prvky v krajine (sieť vodných tokov, vodných plôch, mokrade) a s nimi súvisiace biokoridory a biocentrá,

- 8.1.2.2. dodržiavať princíp zadržiavania vôd v území,
- 8.1.2.3. navrhovať v rozvojových územiach technické opatrenia na odvádzanie vôd z povrchového odtoku na báze retencie (zadržania) v povodí, s vyústením takého množstva vôd do koncového recipienta, aké odtekalo pred urbanizáciou jednotlivých zastavaných plôch,
- 8.1.6. Na úseku verejných kanalizácií:
 - 8.1.6.4. preferovať v návrhu odkanalizovania menších obcí delenú sústavu so zadržiavaním dažďových vôd v území,
 - 8.1.6.11. zabezpečiť územnotechnické podmienky pre naplnenie cieľov stanovených do roku 2015 výstavbu kanalizačných systémov a rozšírenie, intenzifikácie alebo obnovy ČOV v aglomeráciách od 2 000 do 10 000 ekvivalentných obyvateľov (v zmysle prílohy č. 4.1 Vodného plánu Slovenska): 3. aglomerácie v okrese Nitra: Branč, Mojmirovce, Cabaj – Čápor, Veľké Zálužie, Vráble, Výčapy – Opatovce,
- 8.2. V oblasti energetiky
 - 8.2.1. Rešpektovať existujúce koridory vedení 220kV a 400kV a navrhované siete v existujúcich, či novo navrhovaných koridoroch.
 - 8.2.5. Rešpektovať existujúce koridory vedení 110kV a navrhované siete v existujúcich, či novo navrhovaných koridoroch.
 - 8.2.8. Chrániť koridor pre realizáciu dvojlinky 2x110 kV v súčasnom koridore Veľký Ďur – Mochovce.
 - 8.2.12. Rešpektovať koridory súčasných plynovodov a novo navrhované siete koridorov alebo siete plynovodov určené na rekonštrukciu.
 - 8.2.14. Rezervovať koridor pre trasu tepelných napájačov SE, a.s. EMO o.z. Mochovce – Levice, Mochovce – Tlmače a Mochovce – Vráble – Nitra a tepelný napájač (ENO – Partizánske) – Topoľčany.
 - 8.2.15. Utvárať priaznivé podmienky pre intenzívnejšie využívanie obnoviteľných a druhotných zdrojov energie ako lokálnych doplnkových zdrojov k systémovej energetike.
 - 8.2.16. Obnoviteľné a druhotné zdroje energie situovať mimo zastavané a obytné zóny.
- 8.3. V oblasti telekomunikácií
 - 8.3.1. Rešpektovať existujúce trasy a ochranné pásma telekomunikačných vedení a zariadení.
 - 8.3.2. Rešpektovať situovanie telekomunikačných a technologických objektov.
 - 8.3.3. Akceptovať potrebu budovania telekomunikačnej infraštruktúry v nových rozvojových lokalitách.

- 8.4. V oblasti odpadového hospodárstva
 - 8.4.1. uprednostňovať separovaný zber využiteľných zložiek s cieľom znížiť množstvo komunálneho odpadu,

Verejnoprospešné stavby:

1. V oblasti cestnej dopravy

- 1.3. Cesta I/51 Nitra – Levice šírkové usporiadanie cesty na kategóriu C11,5/80 a:
 - 1.3.4. obchvat Čifár

5. V oblasti vodného hospodárstva

- 5.2. Verejné vodovody
 - 5.2.1. stavby spojené s výstavbou nových (rozšírením alebo obnovou existujúcich) verejných vodovodov, vrátane objektov na týchto vodovodoch (čerpacie stanice, vodojemy, vodné zdroje)
 - 5.2.4. prívody vody a vodovodné siete v sídlach v ochrannom pásme jadrovej elektrárne Mochovce
- 5.3. Verejné kanalizácie
 - 5.3.1. stavby spojené s výstavbou nových (rozšírením alebo obnovou existujúcich) verejných kanalizácií, vrátane objektov na týchto kanalizáciách (čerpacie stanice, nádrže, čistiarne odpadových vôd....)
 - 5.3.4. stavby kanalizácií (t.j. stokových sietí a čistiarní odpadových vôd) v aglomeráciách od 2 do 10 tis. EO:
 - g) v okrese Nitra: Branč, Mojmírovce, Cabaj – Čápor, Veľké Zálužie, Vráble, Výčapy – Opatovce,

6. V oblasti energetiky

- 6.6. Dvojlinka 2x 110 kV v trase Veľký Ďur – Mochovce v zmysle navrhovaného riešenia a podrobnejšej projektovej dokumentácie,
- 6.11. Tepelný napájač SE, a.s. EMO o.z. Mochovce – Levice a Mochovce – Vráble – Nitra a tepelný napájač ENO – Partizánske – Topoľčany v zmysle navrhovaného riešenia a podrobnejšej projektovej dokumentácie.

2.3 Riešenie záujmového územia a širšie vzťahy

Obec Čifáre patrí na základe územno-správneho členenia do okresu Nitra a Nitrianskeho kraja. Okres Nitra má rozlohu 870,7 km² a 161 441 obyvateľov. Obec je situovaná vo východnej časti okresu, na dopravnej spojnici miest Nitra a Levice.

Najbližším mestom sú Vráble (6 km, 8970 obyv. podľa SODB 2011), nasledované mestami Levice a Zlaté Moravce (22 km). Okresné a krajské mesto Nitra je vzdialené 31 km a je až štvrtým najbližším mestom. Vráble a Nitra sú spádovými sídlami z hľadiska dochádzky za občianskou vybavenosťou (administratíva, školstvo, zdravotníctvo).

Aj keď sa obec nachádza mimo ťažísk osídlenia, relatívne výhodná poloha voči významným ekonomickým centrá, zdrojom pracovných príležitostí a na dôležitej dopravnej osi, je výrazným potenciálom rozvoja obce Čifáre.

Čifáre patria medzi malé obce s počtom obyvateľov 607 k 31. 12. 2017. Podľa ÚPN regiónu nie je zaradená medzi centrá lokálneho významu. Aj v okolitej sídelnej štruktúre prevládajú malé obce. Obec nemá vlastné spádové územie. V minulosti, v čase uplatňovania strediskovej sústavy osídlenia, bola súčasťou spádového územia strediska obvodného významu Vráble.

Z hľadiska riešenia záujmového územia v územnom pláne obce Čifáre sú naznačené väzby na okolité sídla na rozvojovej osi, reprezentovanej cestou I/51, predovšetkým na Telince a tiež na Veľký Ďur. Ide predovšetkým o prepojenie navrhovaného dopravného a technického vybavenia.

2.4 Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce

Vývoj počtu obyvateľov, prirodzený a mechanický pohyb

Vývoj počtu obyvateľov odzrkadľuje socio-kultúrne, demografické a ekonomické procesy prebiehajúce na úrovni celej spoločnosti, čiastočne je aj odrazom významu obce v štruktúre osídlenia.

Od 2. polovice 19. storočia miestna populácia zaznamenávala sústavný nárast, ktorý kulminoval v roku 1961 historicky najvyšším počtom na úrovni 918 obyvateľov. Rast bol nasledovaný dlhým obdobím poklesu, ktorý sa stabilizoval až po roku 2000. Vývoj v 2. polovici 20. storočia bol dôsledkom sťahovania obyvateľom do miest (urbanizáciou) za podpory masívnej bytovej výstavby. Počet obyvateľov obce Čifáre sa v posledných 10 rokoch pohybuje nad hranicou 600 obyvateľov.

Stabilný počet obyvateľov v posledných rokoch sa udržiava vďaka migračným prírastkom. V sledovanom 10-ročnom období rokov 2008 – 2017 došlo k prirodzenému úbytku (v pomere 54 : 91). Pokles miery natality je dôsledkom celkových spoločenských a sociálnych zmien v SR a v celom stredoeurópskom priestore. Migračná bilancia obce bola v sledovanom bola vyrovnaná – 127 : 110 obyvateľov v prospech prisťahovaných. Obec by mohla v budúcnosti aj naďalej profitovať z trendu sťahovania obyvateľov z miest na vidiek, vďaka blízkosti väčšieho zamestnávateľa (atómovej elektrárne), s predpokladom vzniku ďalších pracovných príležitostí v súvislosti s otvorením nových blokov elektrárne.

Tab. Vývoj počtu obyvateľov v rokoch 1869 – 2011

Rok sčítania obyv.	Počet obyv.
1869	601
1880	635
1890	701
1900	708
1910	708
1921	737
1930	773
1940	794
1948	882
1961	918
1970	868
1980	755
1991	625
2001	591
2011	604

Zdroj: Vlastivedný slovník obcí na Slovensku, ŠÚSR

Z hľadiska demografických prognóz má istú výpovednú hodnotu index vitality, definovaný ako podiel počtu obyvateľov v predproduktívnom veku k počtu obyvateľov v poproduktívnom veku, násobený číslom 100. Tento ukazovateľ v roku 2011 dosahoval pomerne nepriaznivú hodnotu – 85,4. Podľa všeobecnej interpretácie až hodnoty nad 100 zaručujú perspektívu rastu počtu obyvateľov prirodzenou menou. Ide teda regresívny typ populácie.

Najväčší nárast v období rokov 2001 – 2011 zaznamenal segment obyvateľstva v produktívnom veku. Znamená to, že humánny potenciál pre ekonomický rozvoj v súčasnosti dosahuje vrchol, čo sa prejavuje aj investíciami generácie v produktívnom veku do individuálnej bytovej výstavby.

Tab. Skladba obyvateľov podľa vekových skupín

Rok	2011
Počet trvalo bývajúcich obyvateľov	604
z toho muži	308
z toho ženy	296
Počet obyvateľov v predproduktívnom veku (0-14)	82
Počet obyvateľov v produktívnom veku	426
Počet obyvateľov v poproduktívnom veku	96

Zdroj: Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2011

Tab. Vývoj počtu obyvateľov, narodených, zomrelých, prihlásených a odhlásených

Rok	narodení	zomrelí	prihlásení	odhlásení	Počet obyvateľov k 31.12.
2008	4	9	5	18	631
2009	1	10	17	13	626
2010	4	8	9	5	626
2011	7	8	4	10	597
2012	5	7	36	5	626
2013	8	10	4	13	615
2014	6	6	17	16	616
2015	6	14	6	8	606
2016	6	13	13	13	599
2017	7	6	16	9	607
Spolu	54	91	127	110	

Zdroj: ŠÚSR

V budúcnosti predpokladáme pokračovanie trendu presunu časti obyvateľstva z miest do okolitých vidieckych obcí s výhodnou polohou a dobrou dostupnosťou. Tieto predpoklady obec Čifáre spĺňa. Preto do roku 2035 prognózujeme stabilizáciu počtu obyvateľov až mierny nárast k úrovni nad 700 obyvateľov. Na tento predpokladaný cieľový stav je dimenzovaná aj návrhová kapacita rozšírenia obytného územia.

Skutočný potenciál obce získavať nových obyvateľov migráciou bude závisieť predovšetkým od globálnych vývojových tendencií a lokalizačných faktorov, investičnej aktivity súkromného sektora, ale tiež od samotnej obce, jej rozvojovej politiky, udržania a zlepšenia kvality života v obci, ponuky služieb v obci, odstránenia deficitov infraštruktúry.

Skladba obyvateľov podľa národnosti a vierovyznania

Obyvateľstvo je národnostne zmiešané. Podľa údajov z roku 2011 prevažovali Slováci s podielom 67,5%, maďarskú národnosť malo 28,6% obyvateľov. V roku 1991 však ešte

prevažovalo obyvateľstvo maďarskej národnosti. Obec Čifáre je evidovaná v Atlase rómskych komunít z roku 2013. K rómskej národnosti sa však nikto neprihlásil.

Z hľadiska náboženského vyznania je štruktúra obyvateľstva homogénna. Miera religiozity dosahuje nadpriemerné hodnoty. 83,9% všetkých obyvateľov sa hlási k rímskokatolíckej cirkvi. Iné vierovyznania nie sú významnejšou mierou zastúpené.

Tab. Národnostné zloženie obyvateľstva

Národnosť	slovenská	maďarská	iná	nezistená
	408	173	4	19

Zdroj: Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2011

Tab. Skladba obyvateľov podľa vierovyznania

Vierovyznanie	rímskokatolícka cirkev	evanjelická cirkev a.v.	iné	bez vyznania	nezistené
	507	3	7	38	49

Zdroj: Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2011

Navrhovaný rozvoj obce nebude mať vplyv na národnostné a náboženské zloženie obyvateľstva.

Ekonomická aktivita obyvateľov

Z vekovej skladby a údajov o počte ekonomicky aktívnych vyplýva, že obyvateľstvo má v súčasnosti priemerný potenciál ekonomickej produktivity. Miera ekonomickej aktivity obyvateľov predstavuje 51,3%.

Základom hospodárskej aktivity a zdrojom obživy tunajšieho obyvateľstva bolo od najstarších čias poľnohospodárstvo, neskôr priemysel. V dôsledku reštrukturalizácie hospodárstva v minulom desaťročí klesol počet pracovníkov v tomto odvetví. Súčasne došlo k zvýšeniu podielu zamestnaných v sekundárnom a terciárnom sektore. Podľa údajov z posledného sčítania z roku 2011 najviac obyvateľov pracovalo v sekundárnom sektore (priemysel) – 150 obyvateľov a v terciárnom sektore (služby) – 128 obyvateľov. Nízky je podiel zamestnancov primárneho sektora (poľnohospodárstvo, lesné hospodárstvo) – 11 obyvateľov.

V obci nie sú väčší zamestnávateľia. Zo zamestnanej zložky ekonomicky aktívneho obyvateľstva väčšina odchádza za prácou najmä do Nitry, Vrábeľ a elektrárne Mochovce, v menšej miere aj do ďalších okolitých miest. Za prácou odchádzalo 240 obyvateľov, čo z počtu ekonomicky aktívneho obyvateľstva predstavovalo až 77,4%. Možnosť získania zamestnania je teda podmienená ochotou cestovať za prácou.

Navrhované riešenie počíta so vznikom nových pracovných miest najmä v službách pre obyvateľstvo a výrobných službách.

Tab. Ekonomická aktivita obyvateľov

Počet ekonomicky aktívnych osôb	310
Podiel ekonomicky aktívnych na celku (%)	51,3
pracujúci (okrem dôchodcov)	244
pracujúci dôchodcovia	8
osoby na materskej a rodičovskej dovolenke	11
nezamestnaní	54
študenti	38
osoby v domácnosti	3
dôchodcovia	139
prijemcovia kapitál. príjmov	0
iná a nezistená	17
deti do 16 rokov	90

Zdroj: Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2011

2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania

2.5.1 Koncepcia kompozičného formovania sídla

Úlohu hlavnej kompozičnej osi urbanistickej štruktúry obce dodnes plní hlavná cesta Nitra – Levice, reprezentovaná cestou I/51. V strede obce sa na tejto osi nachádza hlavný uzlový priestor. V tomto mieste sa na hlavnú kompozičnú os približne v kolmom smere pripája sekundárna kompozičná os v smere do Mochoviec. Uzlovému priestoru dominuje historický objekt kostola. Je vnímateľný ako dominanta zo všetkých pohľadových smerov. Uzlový priestor, v rozšírení pozdĺž kompozičných osí, je súčasne miestom koncentrácie takmer všetkých zariadení občianskej vybavenosti. Predstavuje centrálnu zónu obce a v zmysle týchto kritérií je centrálna zóna obce definovaná aj v grafickej časti. Navrhujeme uskutočniť jej komplexnú revitalizáciu, s úpravami a dotvorením verejných priestranstiev. Zámerom je vytvoriť tu plnohodnotné centrum, ktoré by sa svojimi estetickými hodnotami mohlo stať nositeľom identity obce.

Pôvodná zástavba sa v 2. polovici 20. storočia rozrástla o ďalšie ulice, paralelné s hlavnou i sekundárnou kompozičnou osou. Novodobé dominanty predstavujú viacpodlažné bytové domy a tiež schátraný objekt obilného skladu v družstevnom areáli. Inak prevažuje málopodlažná zástavba samostatne stojacich rodinných domov.

Pôdorys obce je kompaktný, takmer symetrický podľa hlavnej kompozičnej osi. Napriek tomu v ňom neprevláda geometrický kompozičný princíp. Kompozícia reflektuje prírodné

prvky vodných tokov aj reliéfu a reprezentuje komplementárny organický kompozičný princíp. Navrhované riešenie počíta s dokomponovaním neukončeného západného aj východného okraja obce, čo ďalej zvýši kompaktnosť zástavby a celého pôdorysu obce. Nová výstavba v rámci rozvojových plôch by sa mala povoľovať v nadväznosti na existujúcu zástavbu tak, aby nedošlo k vytváraniu stavebných enkláv vzdialených od existujúcej zástavby.

Ulice vytvárajú vzájomne zokruhovanú sieť. Len niektoré ulice sú riešené ako slepé, avšak so zachovanou možnosťou ich pokračovania a zokruhovania. Tieto ulice navrhujeme predĺžiť, zokruhovať a prepojiť s existujúcou uličnou sieťou. Malo by sa rozvinúť pôsobenie hlavnej kompozičnej osi a sekundárnej kompozičnej osi - dobudovaním paralelných ulíc.

V zástavbe obce je niekoľko voľných prieluk. Zostávajúce voľné prieluky v uličnej fronte navrhujeme zastavať s cieľom vytvorenia kontinuálneho uličného priestoru. Pri vyplňaní prieluk je potrebné dodržať založenú uličnú a stavebnú čiaru, zladiť architektonické riešenie stavieb (tvar striech, podlažnosť a pod.) s okolitými stavbami.

V urbanisticko-architektonickej štruktúre obce sa v niektorých častiach zachovali objekty tradičnej architektúry, s typickou pozdĺžnou dispozíciou a valbovými strechami. Ide o niekoľko murovaných domov z konca 19. storočia a začiatku 20. storočia. V 2. tretine 20. storočia sa začali do sídelnej štruktúry obce začleňovať domy na štvorcovom pôdoryse s rôznymi typmi striech (sedlovými, stanovými i plochými strechami).

Za účelom zachovania vidieckeho charakteru zástavby a jej konzistentnosti je regulovaná výšková hladina zástavby. Regulácia sa vzťahuje na existujúcu i navrhovanú zástavbu, maximálna výšková hladina je stanovená špecificky pre každý priestorový celok. Na väčšine zastavaného územia obce sú povolené dve nadzemné podlažia. Výnimka štyroch nadzemných podlaží sa vzťahuje len na existujúce bytové domy.

Na prekrytie domov sa odporúčajú sedlové strechy, prípadne valbové, polvalbové a stanové strechy, so sklonom od 35° do 50°. Neodporúčajú sa ploché, pultové a manzardové strechy. Použité by mali byť tradičné materiály striech. Taktiež by sa v obytnej zástavbe malo vylúčiť budovanie súvislých nepriehľadných oplotení vyšších ako 1,5 m a vyššie konštrukcie budovať len priehľadné z dreva, z kovových prvkov alebo zo zelene. V prípade rodinných domov by súvislá zastavaná plocha jedného objektu nemala prekročiť 200 m². Samostatne stojace rodinné domy by sa mali budovať na pozemkoch s minimálnou veľkosťou 500 m². Skupinové formy zástavby, ako napr. dvojdomy, radovú zástavbu (okrem jej tradičnej formy) nie je v obci vhodné realizovať.

Pri návrhu nových plôch na zástavbu boli rešpektované limity prírodného charakteru (topografické pomery, zosuv, vodné toky) a územnotechnické limity (cestu I. a III. triedy, siete technickej infraštruktúry).

Atraktívne pohľady na obec sú z vyvýšených polôh na okraji obce, predovšetkým z južnej strany. Vďaka reliéfu nie je z väčšej časti zastavaného územia viditeľná atómová elektrárň a neuplatňujú sa jej rušivé účinky vo vnútornom obraze sídla.

2.5.2 Koncepcia kompozičného formovania krajinného prostredia

Za najvýznamnejšie faktory, ktoré podmieňujú estetický ráz kultúrnej krajiny, sa považuje druh a hustota osídlenia, spôsob poľnohospodárskeho či lesohospodárskeho využitia, trasovanie nadradenej cestnej siete, nadzemných energetických vedení a hlavne priemysel a ťažba surovín. Ide o antropomorfné zásahy a štruktúry, ktoré so zvyšujúcou sa intenzitou ich výskytu v krajine znižujú estetické pôsobenie krajiny na človeka.

Z historického hľadiska sa riešené územie nachádza v oblasti s dlhodobou roľníckou a vinohradníckou tradíciou. Pôvodná štruktúra polí a drevinovej vegetácie so sieťou poľných ciest však bola v nedávnej minulosti porušená kolektivizáciou a sceľovaním pozemkov do veľkoplošných oráčín. Krajina je z väčšej časti zbavená pôvodného vegetačného krytu a človekom je dlhodobo obhospodarovaná a pretváraná, čím stratila svoju prirodzenú mozaikovitosť.

V krajinnej štruktúre Hronskej pahorkatiny prevažujú horizontálne prvky – polia. Terén je mierne zvlnený, vytvára údolia a nevýrazné chrbty, ktoré zmierňujú vizuálne pôsobenie vysokých objektov. Krajina sa javí pre pozorovateľa ako otvorená.

Pozitívnymi prvkami scenérie krajiny sú prvky líniovej a rozptýlenej zelene v krajine – vetrolamy, stromoradia, remízky. Tieto prvky majú v danom území prevažne líniový priestorový prejav. Výrazným pozitívnym prvkom plošného charakteru sú zelené masívy Čifárskeho hája a Dolného lesa. Súčasťou krajinného obrazu územia sú vinohrady.

Z hľadiska interpretácie vnímania krajiny podľa prítomnosti jednotlivých krajinných prvkov súčasnej krajinnej štruktúry možno väčšinu územia zaradiť do kategórie neutrálne pôsobiacich prvkov (orná pôda bez vegetácie, vidiecka zástavba).

Prvkom s rušivým účinkom z hľadiska vnímania krajiny sú siluety technických zariadení – chladiace veže jadrovej elektrárne Mochovce, nad ktorými sa vytvára mohutná kopovitá oblačnosť. Tento prvok sa uplatňuje len v pohľadoch z vrcholových častí pahorkatiny a z okrajových častí obce. V zastavanom území a na úpätí pahorkatiny ho zakrývajú pahorky dvíhajúce sa smerom k severozápadu, t.j. smerom k elektrárni.

Z hľadiska interpretácie vnímania krajiny podľa prítomnosti jednotlivých krajinných prvkov súčasnej krajinnej štruktúry možno väčšinu územia zaradiť do kategórie neutrálne pôsobiacich prvkov (orná pôda bez vegetácie, vidiecka zástavba). Za rušivé prvky scenérie krajiny možno považovať línie dopravnej a technickej vybavenosti – predovšetkým 300 m široký koridor elektrických vedení veľmi vysokého napätia. Lokálne majú rušivý prejav schátrané hospodárske areály, ktoré by sa mali revitalizovať.

V odlesnenej krajine je potrebné posilniť a revitalizovať existujúcu líniovú zeleň. Navrhujeme rozčleniť veľké hony poľnohospodárskej pôdy výsadbou líniovej zelene – stromoradií a alejí. Líniovú zeleň navrhujeme nielen na zabezpečenie pôdoochranných funkcií, ale aj ako kompozičný prvok, na ohraničenie pôdnych celkov a ich rozdelenie do menších plôch, lepšie vystihujúcich tradičné krajinné štruktúry. Líniová zeleň by mala byť dostatočne štrukturálne členitá a druhovo bohatá. Prvok líniovej zelene je tiež použitý za účelom oddelenia výrobnnej funkcie a obytnej funkcie. Táto zeleň bude mať primárne hygienické funkcie. Kompozičné i hygienické dôvody má návrh výsadby líniovej zelene na rozhraní zástavby a ornej pôdy.

V navrhovanom riešení sa pozornosť venuje aj sídelnej zeleni. Odporúča sa revitalizácia plôch verejnej zelene, s realizáciou atraktívnych parkových úprav. Nové plochy verejnej zelene navrhujeme vytvoriť na neupravených plochách na severnom okraji obce. V navrhovaných obytných uliciach vyššieho významu sa požaduje výsadba líniovej zelene.

2.5.3 Ochrana pamiatkového fondu

Kultúrno-historické hodnoty sú odrazom historického vývoja obce. Územie bolo osídlené už v neolite, našli sa aj rímsko-barbarské a slovanské sídliskové nálezy. Obec sa spomína v roku 1209, fara v rokoch 1332-37. Patrila opátstvu v Hronskom Beňadiku, roku 1235 ostrihomskému križiakom, roku 1512 budínskemu prepoštovi, 1534 jágerskému biskupovi, od roku 1536 ostrihomskému arcibiskupstvu. V roku 1634 platila daň tureckej správe v Ostrihome. V roku 1601 mala 75 domov, roku 1715 vinice a 30 domácností, roku 1720 35 daňovníkov, roku 1828 82 domov a 571 obyvateľov. Zaoberali sa poľnohospodárstvom. V rokoch 1938-45 bola obec pripojená k Maďarsku. ŠM bol založený v roku 1948, JRD v roku 1951.

Na území obce Čifáre sa nachádza nehnuteľná národná kultúrna pamiatka evidovaná v Ústrednom zozname pamiatkového fondu (ÚZPF), ktorú je potrebné zachovať a chrániť:

- súsošie najsvätejšej Trojice (č. ÚZPF 1406), z 2. polovice 19. storočia (klasicizmus), s nápismi na podstavci, ktoré sú venované padlým v 1. a 2. svetovej vojne, pri kostole

V zmysle § 27 ods. 2 zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov, v bezprostrednom okolí nehnuteľnej kultúrnej pamiatky nemožno vykonávať stavebnú činnosť ani inú činnosť, ktorá by mohla ohroziť pamiatkové hodnoty kultúrnej pamiatky. Bezprostredné okolie nehnuteľnej kultúrnej pamiatky je priestor v okruhu desiatich metrov od nehnuteľnej kultúrnej pamiatky; desať metrov sa počíta od obvodového plášťa stavby, ak nehnuteľnou kultúrnou pamiatkou je stavba, alebo od hranice pozemku, ak je nehnuteľnou kultúrnou pamiatkou aj pozemok.

Nachádzajú sa tu aj ďalšie architektonické pamiatky a solitéry s historickými a kultúrnymi hodnotami, ktoré je potrebné zachovať a chrániť:

- kostol klasicistický, rímskokatolícky z roku 1774
- kúria neskoroklasicistická z 2. polovice 19. storočia
- prícestné kaplnky a kríže

Pri obnove, dostavbe a novej výstavbe je potrebné zohľadniť a rešpektovať vidiecky charakter zástavby, najmä jej výškovú hladinu a urbanistickú mierku jednotlivých objektov, ako aj diaľkové pohľady na dominantu obce – rímskokatolícky kostol.

V k.ú. Čifáre sú evidované viaceré archeologické lokality, do ktorých navrhované riešenie nezasahuje. Z dôvodu možnej existencie archeologických nálezov na celom riešenom území musí byť v jednotlivých etapách realizácie a uplatňovania územného plánu v praxi splnená nasledovná podmienka v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov a zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov:

- investor, resp. stavebník každej stavby, vyžadujúcej si zemné práce, si od Krajského pamiatkového úradu Nitra v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiada konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami (líniové stavby, budovanie komunikácií, bytová výstavba atď.) z dôvodu, že stavebnou činnosťou resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk, ako aj k porušeniu dosiaľ neevidovaných archeologických nálezov a nálezísk
- o nevyhnutnosti vykonať pamiatkový výskum rozhoduje Krajský pamiatkový úrad Nitra v súlade so zákonom č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov

2.5.4 Regulatívy priestorového usporiadania

Územný plán stanovuje súbor záväzných regulatívov priestorového usporiadania. Regulatívy sa vzťahujú na územie s predpokladom lokalizácie zástavby (nové rozvojové plochy) a plochy existujúcej zástavby. Pre usmernenie priestorového usporiadania zástavby sú definované nasledujúce regulatívy:

- Maximálna výška zástavby
- Maximálny podiel zastavaných plôch
- Minimálny podiel zelene (vegetačných plôch)
- Odstupové vzdialenosti medzi objektmi

Regulatív maximálnej výšky zástavby určuje maximálny počet nadzemných podlaží. Maximálna výška zástavby sa môže zvýšiť len o 1 ustúpené podlažie, o výšku šikmej strechy s podkrovím. Regulatív sa nevzťahuje na technické vybavenie (stožiare vysielacov a pod.) umiestňované mimo zastavaného územia.

Maximálny podiel zastavaných plôch je určený maximálnym percentom zastavanosti (pomer zastavanej plochy k ploche pozemku alebo k skupine pozemkov x 100). Do zastavaných plôch sa nezapočítavajú spevnené manipulačné a dopravné plochy, plochy športovísk. Záväzný regulatív maximálneho percenta zastavanosti je stanovený pre všetky plochy s predpokladom lokalizácie zástavby. Regulatív minimálnej intenzity využitia plôch nie je stanovený.

Minimálny podiel zelene je určený ako minimálne percento zelene (pomer započítateľných plôch zelene k ploche pozemku alebo k skupine pozemkov x 100). Za započítateľné plochy sa považuje zeleň na rastlom teréne, nad podzemnými konštrukciami. Do plôch zelene sa nezapočítavajú zelené strechy a terasy objektov so zeleňou.

Pri umiestňovaní stavieb je potrebné riadiť sa vyhláškou č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Minimálne odstupové vzdialenosti medzi objektmi sú stanovené v § 6 tejto vyhlášky.

Tab. Prehľad regulatívov priestorového usporiadania

Označenie prevládajúceho funkčného územia	Maximálna výška zástavby	Maximálny podiel zastavaných plôch	Minimálny podiel zelene (vegetačných plôch)
Obytné územie B1	2 NP 4 NP - len pre bytové domy	30 % 35 % - len v rámci centrálnej zóny obce	30 %
Rekreačné územie R1	1 NP	10 %	75 %
Rekreačné územie R2	1 NP	5 %	80 %
Výrobné územie V1	2 NP	30 %	15 %
Výrobné územie V2	2 NP	30 %	15 %

2.6 Návrh funkčného využitia územia obce

Základné rozvrhnutie funkcií, prevádzkových a komunikačných väzieb v riešenom území

Obec Čifáre plní primárne obytnú funkciu a obytné územie má dominantný podiel na celkovej výmere zastavaného územia obce. V malej miere sú prítomné aj výrobné a rekreačné funkcie. Súčasné funkčné zónovanie obce v plnej miere rešpektujeme a ďalej rozvíjame.

V rámci zastavaného územia je prípustná intenzifikácia využitia v rámci vymedzených častí záhrad rodinných domov, dostavbami a nadstavbami existujúcich objektov. Predpokladá sa tiež postupná reštrukturalizácia zástavby v centrálnej zóne obce doplnením nových zariadení občianskej vybavenosti, vrátane komerčných prevádzok obchodu a služieb.

Navrhované riešenie uvažuje predovšetkým s rozvojom obytnej funkcie. Vymedzením nových rozvojových plôch pre obytnú výstavbu vytvárame podmienky pre naplnenie rozvojového potenciálu obce. Na bývanie sa využijú priestorové rezervy v zastavanom území a doplnkovo aj plochy v priamej nadväznosti na zastavané územie obce.

Výrobné územie obce pozostáva z viacerých výrobných areálov, ktoré sú v súčasnosti bez využitia a v nevyhovujúcom stave. Potrebné je uskutočniť revitalizáciu a rekonštrukciu výrobných areálov s rozširovaním zastúpenia prevádzok podnikateľských aktivít nepoľnohospodárskeho charakteru. S rozšírením výrobného územia o nové rozvojové plochy sa nepočíta.

Rekreačné územie reprezentujú viaceré špecifické územia rekreácie v krajine - motokrosový areál, vodná nádrž využívaná ako rybársky revír, ako aj vinohrady s chatkami a vinohradníckymi domčekmi. Potenciál rozvoja má aj agroturistika a cykloturistika. Pre športové aktivity obyvateľov obce i kultúrno-spoločenské akcie sa využíva športový areál, ktorý je potrebné rekonštruovať a dobudovať.

Nové rozvojové plochy priamo nadväzujú na existujúce zastavané územie a komunikačný systém. Navrhovaná uličná sieť bude tvoriť ucelené okruhy a prepojí sa s existujúcou uličnou sieťou. Podmieňujúcim predpokladom výstavby nových budov v navrhovaných rozvojových plochách je dopravné napojenie prostredníctvom vybudovaných spevnených komunikácií, ako aj napojenie na inžinierske siete.

Určenie prevládajúcich funkčných území

Územný plán stanovuje súbor regulatívov funkčného využívania územia. V rámci definovaného prípustného funkčného využívania je určené prevládajúce funkčné využívanie, ktoré je rozhodujúce pre zaradenie územia do nasledujúcich prevládajúcich funkčných území:

- obytné územie
- výrobné územie
- rekreačné územie
- zmiešané územie

Obytné územie sú plochy, ktoré sú určené pre obytné domy a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia, napr. garáže, stavby občianskeho vybavenia, verejné dopravné a technické vybavenie, zeleň a detské ihriská. Obytné územie obsahuje aj plochy na občianske vybavenie.

Výrobné územie sú:

- plochy určené pre prevádzkové budovy a zariadenia, ktoré na základe charakteru prevádzky sú neprípustné v obytných, rekreačných a zmiešaných územiach,
- plochy pre priemyselnú výrobu
- plochy pre poľnohospodársku výrobu; vo vidieckych sídlach sa na tejto ploche umiestňujú všetky stavby a zariadenia rastlinnej a živočíšnej poľnohospodárskej výroby, ak ich prevádzka nemá negatívny vplyv na životné prostredie.

Rekreačné územie obsahuje časti územia obce, ktoré zabezpečujú požiadavky každodennej rekreácie bývajúcего obyvateľstva a turistov. Podstatnú časť rekreačných zón musí tvoriť zeleň, najmä lesy a sady, ovocné sady, záhrady a záhradkárske osady, trávne plochy a prípadne aj vodné toky a iné vodné plochy. Do rekreačnej plochy sa môžu umiestniť športové zariadenia, ihriská, kúpaliská, zariadenia verejného stravovania a niektorých služieb, centrá voľného času a zariadenia so špecifickou funkciou.

Zmiešané územie s prevahou plôch pre obytné budovy sú plochy umožňujúce umiestňovanie stavieb a zariadení patriacich k vybaveniu obytných budov a iné stavby, ktoré slúžia prevažne na ekonomické, sociálne a kultúrne potreby obyvateľstva a nemajú negatívny vplyv na životné prostredie, ani výrazne nerušia svoje okolie. V riešenom území nie je definované.

Uvedené definície prevládajúcich funkčných území vychádzajú z ustanovení § 12, ods. 10 – 14 vyhlášky č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Tab. Prehľad navrhovaných rozvojových plôch a ich funkčné využitie

číselné označenie rozvoj. plochy	Umiestnenie	výmera v ha	prevládajúce funkčné územie
1	Nová ul.	5,7820	obytné územie
2	Gagarinova ul.	5,5010	obytné územie

Prevažná časť zastavaného územia obce, ako aj nové rozvojové plochy č. 1, 2 sa zaraďujú do obytného územia.

Územný plán obce Čifáre nevymedzuje žiadnu časť obce pre podrobnejšie riešenie v územnom pláne zóny. Pre rozvojovú plochu č. 1 je pred povoľovaním výstavby potrebné vypracovať podrobnú urbanistickú štúdiu, s komplexným urbanistickým riešením i návrhom regulácie, dopravného a technického vybavenia

Regulatívy funkčného využitia územia

Územný plán obce v zmysle vyhlášky č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii (§ 12, ods. 4, písm. f) stanovuje nasledovný súbor regulatívov funkčného využívania územia:

- priradenie k prevládajúcemu funkčnému územiu (obytné / zmiešané / výrobné / rekreačné územie)
- prípustné funkčné využívanie – vymedzenie prevládajúceho funkčného využívania. Prípustné funkčné využívanie musí predstavovať minimálne 75% podlažných plôch príslušného priestorového celku.
- obmedzujúce funkčné využívanie – je prípustné len za stanovených podmienok, resp. obmedzení. Obmedzujúce funkčné využívanie môže predstavovať maximálne 25% podlažných plôch príslušného priestorového celku.
- zakazujúce funkčné využívanie – pomenúva neprípustné funkcie s predpokladom nevhodného pôsobenia na okolité prostredie

Regulatívy sa vzťahujú na priestorové (regulačné) celky, ktoré sú v komplexnom výkrese vymedzené grafickou značkou príslušného plošného javu alebo javov a súčasne kódom priestorového celku. Názvy plošných javov korešpondujú s názvami príslušných priestorových celkov. Niektoré plošné javy definujú dva príbuzné priestorové celky, pričom v grafickej časti sú rozlíšené kódom priestorového celku. Súčasťou obytného územia sú aj vyznačené menšie plochy doplnkových funkcií obmedzujúceho funkčného využívania (občianske vybavenie), ktoré nie sú samostatne označené kódom priestorového celku. V prípade územia bez zástavby vyplýva príslušnosť k priestorovému celku z odseku „vymedzenie“. Definované sú funkčné územia a im prislúchajúce priestorové celky.

Regulácia funkčného využitia pre obytne územie B1

V obytnom území sa počíta so zachovaním, ako aj s novou výstavbou rodinných domov s možnosťou zastúpenia menších prevádzok základného občianskeho vybavenia a drobných remeselných prevádzok v rodinných domoch, prípadne aj v samostatných objektoch pri dodržaní plošného limitu maximálnej zastavanej plochy. Okrem vymedzených nových rozvojových plôch a prieluk je výstavba nových objektov možná ako náhrada existujúcich objektov a v záhradách; podmienkou je možnosť napojenia na verejné dopravné a verejné technické vybavenie.

Celok B1 tvorí existujúca zástavba obytných budov a občianskej vybavenosti v zastavanom území obce, voľné prieluky a navrhované rozvojové plochy č. 1, 2.

Tab. Regulácia funkčného využitia pre obytné územie

Ozn.	Prípustné funkčné využívanie	Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením)	Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné)
B1	bývanie v rodinných domoch	príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie (vrátane odstavných a parkovacích plôch, garáží) - len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia základné občianske vybavenie typu maloobchod, služby pre obyvateľstvo, sociálne služby (vrátane zdravotníckych a vzdelávacích zariadení), verejné stravovanie, administratíva, kultúrne zariadenia – len miestneho významu a so zastavanou plochou do 200 m², resp. do 400 m² v centrálnej zóne obce nepoľnohospodárska výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov – len výrobné služby a remeselné prevádzky so zastavanou plochou do 200 m² a mimo centrálnej zóny obce ihriská a oddychové plochy – len miestneho významu pre potreby príslušného obytného územia bývanie v bytových domoch – len existujúce	bývanie v bytových domoch poľnohospodárska výroba (vrátane živočíšnej výroby) – okrem drobného chovu priemyselná výroba (vrátane stavebnej výroby) skladovanie a logistika občianske vybavenie vyššieho významu s negatívnymi vplyvmi na kvalitu prostredia a/alebo s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu technické vybavenie a dopravné vybavenie vyššieho významu všetky ostatné druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov

Regulácia funkčného využitia pre rekreačné územie R1, R2

V rekreačnom území R1 sa zachová existujúci športový areál s futbalovým ihriskom, dobuduje a doplní sa jeho vybavenie.

Rekreačné územie R2 tvorí záhradkárska a vinohradnícka osada v lokalite Tulat, s vinohradníckymi domčekmi a záhradnými chatkami. Záhradky a vinice budú naďalej využívané extenzívnou formou, s predpokladom ich čiastočného využitia aj pre rekreáciu, resp. pre agroturistiku. Počíta sa so zachovaním chatiek a vinohradníckych stavieb (domčekov a pivníc) v pôvodnej podobe, pri zamedzení ich transformácie na rodinné domy.

Tab. Regulácia funkčného využitia pre rekreačné územie

Ozn.	Prípustné funkčné využívanie	Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením)	Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné)
R1	šport – športové ihriská a zariadenia pre rekreáciu a šport	príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie – len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia občianske vybavenie – len zariadenia súvisiace s prípustným funkčným využívaním verejná a vyhradená zeleň – na podporu oddychových a rekreačných funkcií	bývanie výroba akéhokoľvek druhu skladovanie a logistika občianske vybavenie nesúvisiace s prípustným funkčným využívaním technické vybavenie a dopravné vybavenie vyššieho významu
R2	rekreácia individuálna – v chatkách a vinohradníckych stavbách so zastavanou plochou do 60 m ²	príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie – len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia občianske vybavenie – len zariadenia súvisiace s prípustným funkčným využívaním verejná a vyhradená zeleň – na podporu produkčných, oddychových a rekreačných funkcií	bývanie iné formy rekreácie, vrátane prechodného ubytovania výroba akéhokoľvek druhu (okrem spracovania lokálnej poľnohospodárskej produkcie) skladovanie a logistika občianske vybavenie nesúvisiace s prípustným funkčným využívaním technické vybavenie a dopravné vybavenie vyššieho významu

Regulácia funkčného využitia pre výrobné územie V1, V2

Výrobné územie V1 existujúceho výrobného areálu poľnohospodárskej výroby sa zachová, s možnosťou intenzifikácie a využitia aj pre podnikateľské aktivity nepoľnohospodárskej výroby a skladov.

Výrobné územie V2 existujúcich menších výrobných areálov je určené pre nepoľnohospodársku výrobu a výrobné služby, s predpokladom revitalizácie a intenzifikácie.

Tab. Regulácia funkčného využitia pre výrobné územie

Ozn.	Prípustné funkčné využívanie	Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením)	Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné)
V1	poľnohospodárska výroba (vrátane živočíšnej výroby – do 200 veľkých dobytčích jednotiek) nepoľnohospodárska výroba (vrátane stavebnej výroby), výrobné služby (vrátane opravárenských, servisných, komunálnych prevádzok) - bez negatívnych a rušivých	príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie – len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia komerčná administratíva – súvisiaca s prípustným funkčným využívaním agroturistika s prechodným ubytovaním návštevníkov odpadové hospodárstvo (zberný	priemyselná výroba s negatívnymi vplyvmi na životné prostredie skladovanie a logistika vyššieho významu bývanie (okrem ubytovania zamestnancov a návštevníkov)

Ozn.	Prípustné funkčné využívanie	Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením)	Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné)
	vplyvov skladovanie a distribúcia - miestneho významu	dvor, kompostovisko) – len miestneho významu a bez negatívnych vplyvov na životné prostredie plochy ochrannej a areálovej zelene	šport a rekreácia
V2	nepoľnohospodárska výroba, výrobné služby (vrátane stavebnej výroby) – bez negatívnych a rušivých vplyvov skladovanie a distribúcia – miestneho významu	príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie – len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia komerčná administratíva – súvisiaca s prípustným funkčným využívaním agroturistika s prechodným ubytovaním návštevníkov odpadové hospodárstvo (zberný dvor, kompostovisko) – len miestneho významu a bez negatívnych vplyvov na životné prostredie plochy ochrannej a areálovej zelene	poľnohospodárska výroba (vrátane živočíšnej výroby a drobného chovu) priemyselná výroba s negatívnymi vplyvmi na životné prostredie skladovanie a logistika vyššieho významu bývanie (okrem ubytovania zamestnancov a návštevníkov) šport a rekreácia

Regulatívy funkčného využitia územia pre územie bez zástavby K1, K2, K3

Územie voľnej krajiny K1 je zalesnené a využívané pre účely lesného hospodárstva. Plní dôležité funkcie v rámci územného systému ekologickej stability. Socioekonomické aktivity sú prípustné len v minimálnom rozsahu. Ide o lesnú pahorkatinovú krajinu – plochy lesných porastov, ktoré sa nachádzajú vo vyššie položených častiach katastrálneho územia.

Územie voľnej krajiny K2 - oráčinovej pahorkatinovej krajiny je intenzívne poľnohospodársky využívané ako orná pôda. Je vhodné na poľnohospodárske využitie, bez lokalizácie novej zástavby. Pre zvýšenie ekologickej stability sú potrebné ekostabilizačné opatrenia a dobudovanie prvkov ÚSES.

Sídlna zeleň, vymedzená ako celok K3, nadväzuje na obytné územie. Tvorí ju verejná zeleň a špeciálna zeleň (vrátane cintorína), ako aj súkromná zeleň rozsiahlejších záhrad v zastavanom území vo vyznačenej polohe. Je nevyhnutná pre zabezpečenie kvality životného prostredia, ako aj ekologickej stability územia.

Tab.: Regulácia funkčného využitia pre voľnú krajinu

Ozn.	Prípustné funkčné využívanie	Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením)	Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné)
K1	lesné porasty	príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie – len nevyhnutné vybavenie zariadenia a stavby pre účely	výstavba akýchkoľvek iných trvalých stavieb ťažba nerastných surovín

Ozn.	Prípustné funkčné využívanie	Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením)	Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné)
		lesného hospodárstva – senníky, horáreň, posedy a pod. doplňkové vybavenie cyklistických trás a peších turistických trás – prístrešky, odpočívadlá, rozhľadne atď.	
K2	poľnohospodárska pôda (orná pôda, trvalé kultúry, trvalé trávne porasty) nelesná drevinová vegetácia, lesné porasty, vodné plochy	príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie – len nevyhnutné vybavenie zariadenia a stavby pre poľnohospodársku výrobu – len stavby na mieste zastavaných plôch alebo ostatných plôch (podľa KN), prípadne stavby a prístrešky, ktoré nie sú trvalými stavbami a nevyžadujú trvalý záber poľnohospodárskej pôdy (napr. poľné hnojisko, kompostovisko atď.) špecifické formy extenzívnej rekreácie v krajine – len v rozsahu existujúceho motokrosového areálu doplňkové vybavenie cyklistických trás a peších turistických trás – prístrešky, odpočívadlá, rozhľadne atď.	výstavba akýchkoľvek iných trvalých stavieb ťažba nerastných surovín
K3	záhrady, vrátane hospodárskych objektov v nevyhnutnom rozsahu verejná zeleň vyhradená zeleň (cintorín), vrátane objektov pohrebných a súvisiacich služieb – len existujúci areál cintorína	ihriská a oddychové plochy – len v rámci plôch verejnej zelene príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie - len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia	všetky ostatné druhy využívania

2.7 Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie

2.7.1 Návrh riešenia bývania

Bývanie je hlavnou funkciou v riešenom území. Bytový fond tvorí z väčšej časti tradičná zástavba rodinných domov, zväčša jednopodlažných. Menšia časť bytového fondu je vo viacerých bytových domoch.

Priemerná obložnosť bytu (počet obyvateľov na 1 byt) dosahuje hodnotu 2,90 a korešponduje s priemerom za okres Nitra (2,92). Taktiež plošný štandard bytového fondu dosahuje priemerné hodnoty v rámci okresu.

Podiel neobývaných bytov predstavuje 17,7% z celkového počtu bytov a je vyšší ako okresný priemer (11,2%). Hlavnou príčinou neobývanosti je horší stavebnotechnický stav bytového fondu v starších objektoch, ktoré nie sú prispôsobené súčasným štandardom bývania. Tento bytový fond je vhodné rekonštruovať a znovu využiť pre obytné funkcie, prípadne pre rekreačné účely.

Tab. Počet domov a bytov

domy spolu	230
trvale obývané domy	189
z toho rodinné domy	181
z toho bytové domy	4
z toho iné	3
neobývané domy	41
byty spolu	254
trvale obývané byty spolu	209
z toho v rodinných domoch	157
z toho v bytových domoch	22
z toho iné	17
neobývané byty spolu	45

Zdroj: Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2011

Tab. Domy podľa obdobia výstavby

do roku 1945	1946 – 1990	1991 – 2000	2001 - 2011
34	126	4	3

Zdroj: Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2011

Pre výstavbu obytných stavieb navrhujeme kompaktnejšie rozvojové plochy, ako aj využitie prieluk v existujúcej zástavbe.

Rozvojová plocha č. 1 s kapacitou 37 bytových jednotiek v rodinných domoch sa navrhuje na západnom okraji obce, ako pokračovanie Novej ul. Ide o územie zaradené do projektu jednoduchých pozemkových úprava a súčasne predstavuje hlavnú rozvojovú prioritu obce.

Na východnom okraji obce sa počíta s pokračovaním Gagarinovej ul. Pre výstavbu je tu vyčlenená rozvojová plocha č. 2 s kapacitou 36 rodinných domov.

Rezervy pre výstavbu rodinných domov reprezentujú aj identifikované voľné prieluky v existujúcej zástavbe - na uliciach Za Humnami, Hoštár, Gagarinova, Hlavná.

Navrhované rozvojové plochy č. 1, 2 a prieluky majú spolu celkovú kapacitu 83 bytových jednotiek. Predpokladá sa, že bude pokračovať trend znižovania obložnosti bytového fondu

až na úroveň 2,5 obyvateľa na byt do konca návrhového obdobia. Návrhový počet obyvateľov je vypočítaný ako súčet súčasného počtu trvale obývaných bytov a navrhovaného počtu bytov násobený predpokladanou obložnosťou: $(209 + 83) \times 2,5 = 730$.

Prírastok bytového fondu na základe rozvojových zámerov a predpokladanej intenzifikácie zástavby v rámci zastavaného územia obce je sumarizovaný v nasledujúcej tabuľke:

Tab. Rekapitulácia prírastku bytového fondu

Lokalita / číslo rozvojovej plochy	Kapacita – počet bytových jednotiek	Etapa
1	37	I.
2	36	I.
Prieluky Za Humnami	5	I.
Prieluky Hoštár	2	I.
Prieluka Gagarinova ul.	1	I.
Prieluky Hlavná ul	2	I.
Spolu	83	

2.7.2 Návrh riešenia občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou

Občianska vybavenosť je čiastočne vybudovaná na úrovni základnej vybavenosti. Väčšina zariadení občianskej vybavenosti je lokalizovaná v centrálnej časti obce (v blízkosti hlavného uzlového priestoru pri kostole).

Nekomerčnú občiansku vybavenosť reprezentuje obecny úrad, základná škola a materská škola, kultúrny dom, požiarna zbrojnica, rímskokatolícky kostol s farským úradom, cintorín, ktorý má dostatočnú rezervu v zadnej časti.

Vzdelávacie zariadenia reprezentuje základná škola a materská škola. Základná škola s vyučovacím jazykom slovenským má 4 triedy (1.-4. ročník), 3 pedagogických zamestnancov. V každom zariadení je v posledných rokoch približne 20 detí (v šk. roku 2018/19 navštevovalo ZŠ 17 detí a MŠ 21 detí). Kapacity zariadení pokrývajú súčasné aj návrhové požiadavky. Potrebné je však uskutočniť rekonštrukciu a modernizáciu verejných budov, najmä vzdelávacích zariadení, ako aj domu smútku na cintoríne.

Zdravotné stredisko sa v obci v súčasnosti nenachádza. Primárna zdravotná starostlivosť pre obyvateľov obce je zabezpečená v zdravotných strediskách a nemocniciach v okolitých mestách. Nie je tu ani zariadenie sociálnych služieb, po ktorom z hľadiska budúceho demografického vývoja v obci vzrastie dopyt. Odporúčame preto výhľadovo vytvoriť zariadenie sociálnych služieb pre seniorov priamo v obci.

Zo zariadení komerčnej občianskej vybavenosti sú tu pošta, maloobchodná predajňa potravín a rozličného tovaru a pohostinské zariadenie. Stravovacie ani ubytovacie zariadenia sa tu nenachádzajú. Širšie spektrum zariadení maloobchodu a služieb je dostupné v Nitre a Leviciach.

V budúcnosti, v dôsledku prisťahovania nových obyvateľov, sa predpokladá postupné rozšírenie trhového priestoru pre ďalšie služby a obchodné prevádzky. Nové zariadenia občianskej vybavenosti celoobecného významu je vhodné lokalizovať predovšetkým do centrálnej zóny obce. Toto územie má najväčší potenciál transformácie na polyfunkčné územie a súčasne je dobre dostupné pre väčšinu obyvateľov obce. Centrálnu zónu obce vymedzujeme v rozsahu vymedzenom v grafickej časti.

Vhodné je podporiť vznik drobných prevádzok obchodu a služieb aj v navrhovanej zástavbe. Presnú polohu prípadných nových zariadení občianskeho vybavenia nie je účelné záväzne stanoviť. Relatívne flexibilné regulačné podmienky, stanovené v záväznej časti, umožnia výstavbu istých druhov zariadení občianskeho vybavenia pri rešpektovaní stanoveného limitu zastavanej plochy v obytnom území, vrátane jeho navrhovaného rozšírenia.

2.7.3 Návrh riešenia výroby

Výrobné funkcie nie sú výraznejšou mierou zastúpené. Dominantnú výrobnú aktivitu predstavuje primárny sektor – poľnohospodárska výroba a v malej miere aj lesné hospodárstvo. Hospodársky dvor poľnohospodárskeho podniku je situovaný na juhovýchodnom okraji obce. V súčasnosti je bez využitia a stavebný fond je schátraný. Je tu len chov niekoľkých kusov oviec a býkov. Pôsobí tu aj spoločnosť zaoberajúca sa prepravou a nakládkou drevnej hmoty. Vzhľadom k jeho polohe za existujúcou obytňou ulicou je tu vhodné umiestňovať len prevádzky bez negatívnych vplyvov na okolitú zástavbu a pri rešpektovaní stanoveného limitu pre živočíšnu výrobu.

Sekundárny sektor reprezentujú len prevažne remeselné a stavebné profesie živnostníkov (inštalatér, kovovýroba, výroba plastových rolíet), resp. drobných podnikateľov. Oproti hospodárskemu dvoru je objekt bývalej pekárne, ktorý je v súčasnosti taktiež bez využitia. Nové plochy pre výrobné funkcie nenavrhujeme. Investičné zámery výrobných podnikateľských aktivít by sa mali lokalizovať do existujúcich výrobných areálov, za predpokladu ich revitalizácie a rekonštrukcie. Vhodné je okrem poľnohospodárskej výroby rozširovať zastúpenie prevádzok podnikateľských aktivít nepoľnohospodárskeho charakteru.

Regulačné podmienky, ktoré územný plán obce stanovuje pre navrhované rozvojové plochy a existujúcu zástavbu, umožňujú lokalizáciu drobných remeselno-výrobných prevádzok bez negatívnych a rušivých vplyvov aj v rámci obytného územia, avšak mimo

vymedzenej centrálnej zóny obce. Podmienkou je maximálna zastavaná plocha objektu 200 m².

Vo vidieckych obciach má tradične veľký význam drobných hospodárskych zvierat v pridomových hospodárstvach. Regulačné podmienky v obytnom území drobných povoluujú v limitovanom rozsahu - len pre osobnú potrebu, pri dodržaní minimálnej vzdialenosti stavby pre drobných od obytnej budovy 15 m, pri minimalizácii najmä väčších typov zvierat (kone, ošípané, hovädzí dobytok) a za predpokladu, že to umožňujú veterinárne a hygienické predpisy.

2.7.4 Návrh riešenia rekreácie

Riešené územie so širším okolím nepatrí podľa Regionalizácie cestovného ruchu SR medzi významné rekreačné oblasti. Materiálna základňa pre rekreáciu a cestovný ruch v obci nie je vybudovaná. Nad vodnou nádržou je motokrosová dráha. Atraktívne je aj prostredie vodnej nádrže, ktorá sa využíva ako rybársky revír. Istý potenciál z hľadiska cestovného ruchu majú aktivity viazané na vinohradnícku tradíciu. Záhradky a vinohrady s vinohradníckymi domčekmi a chatkami sa v riešenom území nachádzajú v lokalite Tulat, na svahoch s juhozápadnou expozíciou. Miestnych vinohradníkov združuje Vinohradnícky spolok Čifáre.

V súčasnosti tu nie sú vyznačené cykloturistické trasy. Potenciál cykloturistiky je žiaduce rozvíjať. V zmysle ÚPN regiónu sa počíta s cyklistickou trasou Nitra - Levice. Potenciál rozvoja v obci má aj agroturistika. Aktivity v tejto oblasti, spojené s chovom hospodárskych zvierat, je vhodné sústrediť do hospodárskeho dvora, ktorý je v súčasnosti bez využitia.

Pre športové aktivity obyvateľov obce i kultúrno-spoločenské akcie sa využíva športový areál s futbalovým ihriskom, ktoré využíva Obecný futbalový klub Čifáre. Ihrisko je bez tribúny, len s nevyhnutným prevádzkovým objektom. Je preto potrebná jeho rekonštrukcia a doplnenie vybavenia.

Na plochách verejnej zelene je vhodné realizovať parkové úpravy a dobudovať oddychové priestranstvá, aj s detskými atrakciami a inými športovými prvkami.

2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce

Zastavané územie obce je vymedzené hranicou zastavaného územia obce stanovenou k 1. 1. 1990.

V súvislosti s návrhom rozvojových plôch vymedzuje územný plán obce Čifáre zastavané územie obce tak, že bude zahŕňať:

- existujúce zastavané územie vymedzené súčasnou hranicou zastavaného územia obce
- nové rozvojové plochy č. 1, 2

Hranica zastavaného územia obce k 1.1.1990 a navrhovaná hranica zastavaného územia obce sú vyznačené v grafickej časti územného plánu obce Čifáre.

2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

Ochranné pásma dopravy a dopravných zariadení

Z hľadiska ochrany trás nadradených systémov dopravného vybavenia územia je potrebné v riešenom území rešpektovať:

- cestné ochranné pásma mimo sídelného útvaru obce ohraničeného dopravnou značkou označujúcou začiatok a koniec obce (v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb.):
 - ochranné pásmo cesty I. triedy – 50 m od osi vozovky
 - ochranné pásmo cesty III. triedy – 20 m od osi vozovky

Ochranné pásma technického vybavenia

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

- ochranné pásma vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia (v zmysle § 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov), vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča pri napätí:
 - 400 kV – 25 m
 - 110 kV – 15 m
 - 22 kV – 10 m (pre vodiče bez izolácie)
- ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia (v zmysle § 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov)

vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla – 1 m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky

- ochranné pásmo elektrickej stanice (v zmysle § 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov):
 - vonkajšieho vyhotovenia s napätím do 110 kV je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 10 m kolmo na oplatenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice
 - s vnútorným vyhotovením je vymedzené oplatením alebo obostavanou hranicou objektu elektrickej stanice, pričom musí byť zabezpečený prístup do elektrickej stanice na výmenu technologických zariadení
- ochranné pásmo plynovodu (v zmysle § 79 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov) vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:
 - pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm – 4 m
 - pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území mesta s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa – 1 m
- bezpečnostné pásmo plynovodu (v zmysle § 80 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov) vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:
 - pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa prevádzkovaných na voľnom priestranstve a na nezastavanom území – 10 m
- ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete (v zmysle zákona č. 351/2011 Z. z. o elektronických komunikáciách v znení neskorších predpisov)
- ochranné pásmo vodovodu a kanalizácie (v zmysle zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov):
 - pri priemere potrubia do 500 mm vrátane – 1,5 m od vonkajšieho okraja potrubia horizontálne na obe strany

Ostatné ochranné pásma (ochranné pásma vodných tokov, cintorína, lesa, hygienické ochranné pásma)

V riešenom území je ďalej potrebné rešpektovať ochranné pásma:

- ochranné pásmo vodohospodársky významného vodného toku Telinský potok min. 6 m od brehovej čiary resp. vzdušnej päty hrádze obojstranne a pri ostatných vodných tokoch 5 m od brehovej čiary obojstranne, v zmysle § 49 zákona č. 364/2004 Z.z. (vodný zákon) a vykonávacej normy STN 75 2102. V ochrannom pásme nie je prípustná orba, stavanie objektov, zmena reliéfu ťažbou, navážkami, manipulácia s látkami škodiacimi vodám, výstavba súbežných inžinierskych sietí. Ako súčasť ochranného pásma rešpektovať pobrežné pozemky podľa § 49 Zákona o vodách č. 364/2004 Z.z. (pri vodohospodársky významných vodných tokoch do 10 m od brehovej čiary resp. vzdušnej päty hrádze a pri drobných vodných tokoch 5 m od brehovej čiary).
- ochranné pásmo vodnej nádrže Čifáre min. 10 m od kóty maximálne prevádzkovej hladiny – 176,40 m n.m. v zmysle Manipulačného poriadku pre vodnú nádrž Čifáre
- ochranné pásmo cintorína – môže určiť obec vo VZN najviac 50 m od hranice pohrebiska (v zmysle zákona č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve v znení neskorších predpisov)
- ochranné pásmo lesa – 50 m od hranice lesného pozemku (v zmysle zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších predpisov)

Chránené územia

V riešenom území je potrebné rešpektovať chránené územia (uvedené v kap. 2.11):

- územie európskeho významu SKUEV0867 Mochovská cerina
- územie európskeho významu SKUEV0882 Patianska cerina
- ochranné pásmo Národnej prírodnej rezervácie Patianska cerina

2.10 Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami

Návrh riešenia záujmov obrany štátu

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

Návrh riešenia záujmov požiarnej ochrany

Ulice v zastavanom území sú pokryté verejným vodovodom. Náhradným zdrojom požiarnej vody je Telinský potok, pretekajúci okrajom zastavaného územia. V prípade

požiaru slúži profesionálna zásahová jednotka vo Vrábľoch a Závodný hasičský útvar AE Mochovce.

Odporúčame dobudovanie požiarnej zbrojnice, prípadne vybudovanie nového objektu, spĺňajúceho aktuálne požiadavky.

Nové odberné miesta na vodovodnej sieti sa navrhujú zriadiť aj v navrhovaných rozvojových plochách a pri rekonštrukcii existujúcich vodovodov, v zmysle požiadaviek vyhlášky č. 699/2004 Z. z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov a STN 92 0400 Požiarna bezpečnosť stavieb. Zásobovanie vodou na hasenie požiarov. Na vodovodných radoch najmenej menovitej svetlosti DN 80 budú inštalované nadzemné hydranty, prípadne podzemné hydranty, ak nie je možné navrhnuť nadzemný hydrant. Hydranty na verejnej vodovodnej sieti slúžia predovšetkým na prevádzku verejného vodovodu, t.j. na preplachovanie, odkalenie a odvzdušnenie potrubia. Môžu byť použité aj na odber vody v prípade požiaru, pokiaľ bude vo verejnom vodovode dostatočný tlak a množstvo vody.

Pre zabezpečenie požadovanej dostupnosti z hľadiska výkonu požiarnych zásahov sú navrhované komunikácie v nových rozvojových plochách riešené zväčša ako priebežné.

Riešenie záujmov požiarnej ochrany musí byť v súlade so zákonom č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a s vyhláškou č. 94/2004 Z. z., ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri výstavbe a pri užívaní stavieb.

Návrh riešenia záujmov ochrany pred povodňami

Zastavaným územím obce tečie Telinský potok a jeho prítoky. Tok má v rámci zastavaného územia obce regulované koryto dimenzované na povodňové prietoky Q100. Tok vzhľadom k polohe zastavaného územia obce nepredstavuje významnejšie ohrozenie. V riešenom území má podľa máp povodňového ohrozenia určené záplavové čiary. Zasahujú len zadné časti záhrad a ihrisko. Problémom sú aj svahové vody z polí v čase prítokových dažďov. V mieste sútoku Telinského potoka a prítoku Pata sa pripravuje výstavba suchého poldra. Ďalší suchý polder navrhujeme v terénnej depresii na severnom okraji obce.

Podľa prílohy č. 1 vyhlášky č. 211/2005 Z.z., ktorou sa ustanovuje zoznam vodohospodársky významných vodných tokov a vodárenských vodných tokov, náleží Telinský potok do zoznamu vodohospodársky významných vodných tokov.

Prípadnú výstavbu v blízkosti vodných tokov je nevyhnuté situovať mimo inundačného územia určeného záplavovými čiarami - nad hladinu storočnej vody (Q100).

Mimo zastavaného územia obce je potrebné realizovať opatrenia na spomalenie odvedenia povrchových vôd, vylúčiť významné zásahy do režimu povrchových vôd, vodných tokov a technických diel na nich a realizovať opatrenia na zadržanie pridaného odtoku, bez zvýšenia odtoku a zhoršenia kvality vody v recipiente (podrobnejšie v kapitolách 2.13 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie a 2.12.2 Vodné hospodárstvo – odvádzanie

dažďových vôd). Protipovodňová ochrana nesmie negatívne ovplyvniť odtokové pomery nižšie položených úsekov tokov.

Všetky križovania miestnych komunikácií a inžinierskych sietí s vodnými tokmi musia byť technicky riešené v zmysle s STN 73 6822 „Križovanie a súbehy vedení a komunikácií s vodnými tokmi“ a odsúhlasené správcom vodných tokov. Nové miestne komunikácie, križujúce vodné toky, nenavrhujeme.

Revitalizácia, úpravy vodných tokov musia byť v súlade s STN 75 2102 „Úpravy riek a potokov“. V záujme zabezpečenia ochrany územia pred povodňami je nevyhnutné dodržiavať zákon č. 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami.

2.11 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny, prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení

Chránené územia

V riešenom území sa nachádzajú dve chránené územia sústavy NATURA 2000: SKUEV0867 Mochovská cerina a SKUEV0882 Patianska cerina. Chránené územia sa nachádzajú na severnom a južnom okraji katastrálneho územia Čifáre.

Územie európskeho významu SKUEV0867 Mochovská cerina – sa nachádza v lesných porastoch v k.ú. Čifáre, Mochovce, Nevidzany a Tajná. Má výmeru 858,402 ha. V zmysle zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov tu platí druhý stupeň ochrany. Predmetom ochrany sú nasledovné biotopy a druhy:

- 91M0 Panónsko-balkánske cerové lesy, 91I0 Eurosibírske dubové lesy na spraši a piesku, 91H0 Teplomilné panónske dubové lesy, 91E0 Lužné vrbovo-topoľové a jelšové lesy, 91F0 Lužné dubovo-brestovo-jaseňové lesy okolo nížinných riek
- roháč obyčajný (*Lucanus cervus*)

Územie európskeho významu SKUEV0882 Patianska cerina – sa nachádza v lesných porastoch v k.ú. Čifáre, Dolný Ďur a Tehla. Má výmeru 808,473 ha. V zmysle zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov tu platí druhý stupeň ochrany. Predmetom ochrany sú nasledovné biotopy a druhy:

- 91M0 Panónsko-balkánske cerové lesy, 91G0 Karpatské a panónske dubovo-hrabové lesy, 91I0 Eurosibírske dubové lesy na spraši a piesku
- fuzáč veľký (*Cerambyx cerdo*), roháč obyčajný (*Lucanus cervus*)

Do južnej časti katastrálneho územia Čifáre zasahuje ochranné pásmo Národnej prírodnej rezervácie Patianska cerina (100 m von od hranice rezervácie, pričom hranica rezervácie je v tejto časti totožná s hranicou k.ú. Čifáre a k.ú. Dolný Ďur). V ochrannom pásme rezervácie platí v zmysle zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov tretí stupeň ochrany.

Žiadne nové územia sa nenavrhujú na vyhlásenie za chránené územia ani z územného plánu regiónu Nitrianskeho kraja nevyplývajú pre riešené územie žiadne nové návrhy ochrany prírody a krajiny.

Územný systém ekologickej stability

Katastrálne územie obce Čifáre sa v rámci okresu Nitra vyznačuje priemernou až podpriemernou ekologickou stabilitou. Priestor ekologicky stredne stabilný tvorí 63,4% územia, zvyšok pripadá na priestor ekologicky nestabilný (www.beiss.sk).

V rámci krajinnoeekologického plánu obce bol spracovaný návrh prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení (ÚSES), z ktorého boli prevzaté nižšie uvedené údaje a návrhy.

Štrukturálnymi prvkami ÚSES sú biocentrá, biokoridory a interakčné prvky. Prvky nadregionálneho ÚSES boli charakterizované v Genereli nadregionálneho ÚSES SR. V nadväznosti na tento dokument boli vypracované Regionálne územné systémy ekologickej stability (RÚSES) pre všetky okresy Slovenska, vrátane RÚSES okresu Nitra (1993). Návrh týchto prvkov bol premietnutý do ÚPN regiónu Nitrianskeho kraja v znení zmien a doplnkov.

Základným prvkom ÚSES je biocentrum. Ide o kompaktné a ekologicky súvislé územie, ktoré je hostiteľom prirodzených alebo prírode blízkych spoločenstiev voľne žijúcich druhov rastlín a divožijúcich druhov živočíchov. Podmienkou je, aby dané územie poskytovalo trvalé podmienky pre výživu, úkryt a rozmnožovanie živých organizmov a udržiavanie primeraného genetického zdravia svojich populácií.

Podľa ÚPN regiónu Nitrianskeho kraja v znení zmien a doplnkov sú v riešenom území definované lesné komplexy ako biocentrá regionálneho a nadregionálneho významu:

- **NBc Patianska cerina** – biocentrum nadregionálneho významu tvorí porast cerového a dubovo-cerového lesa, ktorý ďalej pokračuje južným smerom od obce a je súčasťou rozsiahlejšieho lesného komplexu. Je chránené ako územie európskeho významu a jeho jadrová časť ako národná prírodná rezervácia. Biocentrum je funkčné za predpokladu minimalizácie antropogénnych zásahov.
- **RBc Mochovská cerina** – biocentrum regionálneho významu tvorí porast cerového a dubovo-cerového lesa (Čifárskeho hája), ktorý ďalej pokračuje severným smerom od obce a je súčasťou rozsiahlejšieho lesného komplexu. Je chránené ako územie európskeho významu. Biocentrum je funkčné za predpokladu minimalizácie antropogénnych zásahov.

Riešené územie je z hľadiska územného systému ekologickej stability dostatočne pokryté prvkami nadregionálnej a regionálnej úrovne. Pri návrhu biocentier miestneho významu sa prihliada na minimálnu plochu biocentra, nevyhnutnú pre plnenie všetkých funkcií. Pre biocentrum lesného typu je minimálna plocha 3 ha a v prípade biocentra stepného alebo mokraďového charakteru nemá plocha klesnúť pod 0,5 ha.

Pre doplnenie územného systému ekologickej stability sa navrhuje jedno potenciálne biocentrum miestneho významu:

- **MBc vodná nádrž Čifáre** – jadrom biocentra je vodná nádrž. Súčasťou biocentra sú aj dobre vyvinuté brehové porasty. Prostredníctvom nadregionálneho biokoridoru a potenciálneho miestneho biokoridoru bude napojené na kostru územného systému ekologickej stability.

Biokoridor predstavuje ekologicky hodnotný krajinný segment, ktorý na rozdiel od biocentra nemusí mať kompaktný tvar. Základnou funkciou biokoridoru je umožňovať migráciu živých organizmov medzi biocentrami, resp. ich šírenie z biocentier s ich nadpočetným výskytom do iných biocentier, kde je ich prítomnosť žiaduca. Z ÚPN regiónu Nitrianskeho kraja v znení zmien a doplnkov bol prevzatý návrh biokoridoru regionálneho významu:

- **NBk Čifárska skala** – biokoridor nadregionálneho významu tvorí lesný porast na svahoch nad Telinským potokom a xerothermné trávne spoločenstvá z lokality Klčovská v k.ú. Mochovce do NBc Patianska cerina. Stresovým faktorom je križovanie cesty I/51. Spolu s MBk Telinský potok tu vzniká lokálny konfliktný uzol, kde je žiaduce realizovať ekodukt / podchod pre zver alebo iné opatrenia (odplašovače, dopravné značenie, osadenie zábran).

Biokoridor miestneho významu musí mať šírku najmenej 15 m a dĺžku najviac 2000 m, pričom po uvedenom úseku musí byť biokoridor prerušený biocentrom najmenej miestneho významu, inak nemôže plniť funkciu biokoridoru.

Pre vytvorenie funkčnej kostry územného systému ekologickej stability sa navrhujú nasledujúce biokoridory miestneho významu:

- **MBk Telinský potok** – hydricko-terestrický biokoridor miestneho významu tvorí tok Telinského potoka so sprievodnou vegetáciou. Biokoridor je funkčný, zo stresových javov ho ohrozuje najmä križovanie cesty I/51 a kontakt s ornou pôdou. Je preto potrebné dobudovanie pufračného pásu trvalých trávnych porastov predovšetkým po pravom brehu toku.
- **MBk vodná nádrž Čifáre – Mochovská cerina** – potenciálny prevažne terestrický biokoridor zabezpečí prepojenie miestneho biocentra, reprezentovaného vodnou nádržou a príľahkým nadregionálnym biokoridorom s regionálnym biocentrom lesného porastu. Osou miestneho biokoridoru je drobný vodný tok, so širokým pásom drevinovej a krovinej vegetácie. V súčasnej podobe je plne funkčný.

Interakčný prvok má nižšiu ekologickú hodnotu ako biocentrum alebo biokoridor. Jeho účelom v kultúrnej krajine je tlmieť negatívne pôsobenie devastčných činiteľov na ekologicky hodnotnejšie krajinné segmenty a na druhej strane prenášať ekologickú kvalitu z biocentier do okolitej krajiny s nižšou ekologickou stabilitou, resp. narušenej antropogénnou činnosťou. Pre plnenie uvedených funkcií sú navrhované prvky plošného a líniového charakteru:

- ostatné drobné vodné toky so sprievodnou vegetáciou
- lesný porast nad Čifárskym potokom
- tradičné vinohrady v lokalite Tulat
- rozsiahlejšie plochy záhrad južnej časti zastavaného územia obce – pri Telinskom potoku
- existujúca a navrhovaná líniová zeleň pri poľných cestách, na medziach (hraniciach pôdnych celkov)

Všetky prvky územného systému ekologickej stability sú vymedzené zakreslením vo „výkrese ochrany prírody a tvorby krajiny, vrátane prvkov ÚSES“.

Ekostabilizačné opatrenia

Ekologickú stabilitu v poľnohospodárskej krajine možno podporiť predovšetkým systémom opatrení na zabezpečenie ekologickej stability a biodiverzity. Hlavné na poľnohospodárskej pôde zabezpečujú celoplošné pôsobenie ÚSES. Ak by neboli implementované, môže dôjsť k ohrozeniu prírodných zdrojov a následne až k situácii, že navrhované prvky kostry ÚSES (biocentrá, biokoridory, interakčné prvky) nebudú v dostatočnej miere plniť im prisudzované ekologické funkcie.

Opatrenia s daným účelom sú uvedené v návrhu jednotlivých prvkov MÚSES. Na zabezpečenie biodiverzity ekosystémov je potrebné:

- optimalizovať drevinovú skladbu a preferovať pôvodné dreviny, v súlade s potenciálnou prirodzenou vegetáciou v danom území
- zvýšiť druhovú diverzitu lesných porastov a nelesnej drevinovej vegetácie a zabrániť jej ďalšej monokulturalizácii
- zachovať a vytvoriť nárazníkové pásy brehových porastov pozdĺž vodných tokov, širokých minimálne 10 - 15 m (mimo zastavaného územia obce), za účelom retencie vody a živín, eliminácie znečisťovania vody
- doplniť a posilniť sprievodnú zeleň pozdĺž vodných tokov
- zabrániť šíreniu a zabezpečiť odstraňovanie nepôvodných druhov (najmä agátu bieleho) a invázných druhov rastlín ohrozujúcich biologickú diverzitu v súlade s §7b zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov a s vyhláškou č. 24/2003 Z.z.

- obmedziť holorubný spôsob ťažby v biokoridoroch, biocentrách a plochách interakčných prvkov

Na zabezpečenie ekologickej stability je potrebné:

- dobudovať prvky územného systému ekologickej stability (biokoridory, biocentrá)
- obmedziť socioekonomické činnosti v lokalitách tvoriacich prvky územného systému ekologickej stability
- funkčnosť prvkov ÚSES zabezpečiť rešpektovaním ich ochrany pred zástavbou – nezasahovať do ich plochy bariérovými prvkami, oplateniami, stavbami
- eliminovať lokálny konfliktný uzol stretu biokoridorov s cestou I/51, implementáciou vhodných opatrení
- dodržať minimálnu šírku regionálneho biokoridoru 40 m a minimálnu šírku miestneho biokoridoru 20 m
- vysadiť nové lesné plochy, resp. plochy nelesnej drevinovej vegetácie v súlade s návrhmi MÚSES
- doplniť stromovú a krovinovú vegetáciu, prípadne trvalé trávne porasty v trase navrhovaných biokoridorov
- obmedziť používanie chemických prostriedkov používaných v rastlinnej výrobe v blízkosti obydľí i prvkov ÚSES

2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia

2.12.1 Verejné dopravné vybavenie

Širšie dopravné vzťahy a nadradená dopravná infraštruktúra

Z hľadiska dopravnej dostupnosti má obec Čifáre veľmi výhodnú polohu na ceste I/51. Cesta predstavuje dôležitú spojnicu miest Nitra a Levice, s pokračovaním do Banskobystrického kraja.

Zastavané územie samotnej obce sa rozkladá po oboch stranách cesty I/51 Nitra – Levice. Zabezpečuje spojenie s najbližšími sídlami Vráble, Telince, Veľký Ďur. Cesta I/51 je v riešenom území upravená v kategórii C 7,5/70. Podľa sčítania dopravy z r. 2015 bolo na sčítacom úseku 81200 Vráble – Čifáre dopravné zaťaženie 6 375 voz./24 hod. Oproti údajom zo sčítania 2000 sa podstatne zvýšilo z úrovne 4 721 voz./24 hod. V strede obce Čifáre sa na cestu I/51 napája cesta III/1652 Čifáre – Mochovce.

Tab. Priemerné denné intenzity dopravy (sk.voz./24 h)

Cesta: úsek	T= nákladné automobily a prívesy	O= osobné a dodávkové automobily	M= motocykle	S = spolu
I/51: 81200 Vráble – Čifáre	1232	5121	22	6375
I/51: 81208 Čifáre – Veľký Ďur (hranica s okr. Levice)	1213	4322	22	5557
III/1652: 81209 Čifáre – Mochovce	188	2067	13	2268

Zdroj: Sčítanie dopravy, SSC 2015

V zmysle ÚPN regiónu navrhujeme koridor pre preložku cesty I/51 – južný obchvat obce Čifáre, ktorý bude v k.ú. Telince pokračovať severným obchvatom Teliniec. Preložka sa navrhuje v kategórii C 11,5/80. Vhodnejší by však bol severný obchvat obce, vzhľadom na priaznivejší terén, absenciu zosuvu, absenciu križovania biokoridoru, možnosť napojenia cesty III/1652 a odvedenia dopravy do elektrárne Mochovce mimo zastavaného územia obce Čifáre.

Na základe TP070 pre prognózovanie výhľadových intenzít na cestnej sieti do roku 2040 sa v Nitrianskom kraji predpokladá do konca návrhového obdobia územného plánu obce (t.j. do roku 2035) zvýšenie intenzít dopravy oproti roku 2010 podľa nasledovných koeficientov:

- na cestách I. triedy pre ľahké vozidlá: koeficient 1,67
- na cestách I. triedy pre ťažké vozidlá: koeficient 1,59
- na cestách III. triedy pre ľahké vozidlá: koeficient 1,43
- na cestách III. triedy pre ťažké vozidlá: koeficient 1,40

Potrebné je rešpektovať výhľadové šírkové usporiadanie ciest I. a III. triedy:

- cesty I. triedy v zastavanom území v kategórii MZ 14(13,5)/60 a vo funkčnej triede B1 a v kategórii C 11,5/80 mimo zastavaného územia
- cesty III. triedy v zastavanom území v kategórii MZ 8,5(8,0)/50 a vo funkčnej triede B3 a v kategórii C 7,5/70 mimo zastavaného územia

Zariadenia a líniové stavby iných druhov dopravy sa v území nenachádzajú. Najbližšia železničná stanica je vo Vrábľoch (na trati č. 123) a v Leviciach (na trati č. 121). Najbližšie dopravné letisko sa nachádza v Bratislave.

Navrhované riešenie je v súlade s nasledujúcimi koncepčnými dokumentmi a stratégiami celoštátneho významu v oblasti dopravy, ktoré je potrebné rešpektovať aj v následnej fáze projektovej prípravy a výstavby:

- Národná stratégia rozvoja cyklistickej dopravy a cykloturistiky v Slovenskej republike (uznesenie vlády SR č. 223/2013)
- Operačný program Integrovaná infraštruktúra 2014 – 2020

- Programové vyhlásenie vlády SR (2016 - 2020) za oblasť dopravy
- Rozvojový program priorít verejných prác
- Stratégia rozvoja dopravy Slovenskej republiky do roku 2020 (uznesenie vlády SR č. 158/2010)
- Strategický plán rozvoja dopravnej infraštruktúry SR do roku 2020
- Strategický plán rozvoja dopravy SR do roku 2030

Miestne komunikácie

Kostru dopravnej siete obce Čifáre tvorí prietah cesty I/51 zastavaným územím obce. V zastavanom území má funkciu zbernej komunikácie funkčnej triedy B1. Z nej sa okrem cesty III/1652 (vo funkčnej triede B3) odpája niekoľko vetiev komunikácií funkčnej triedy C3, D1. Stav miestnych komunikácií je prevažne vyhovujúci. Nárokom na dopravnú obsluhu zastavaného územia v zásade vyhovujú.

Existujúce miestne komunikácie funkčnej triedy C3 sa dobudujú, resp. upravujú v kategóriách MOK 6,5/30, prípadne MOK 6(7)/30. To predpokladá rekonštrukciu a šírkové úpravy nevyhovujúcich úsekov miestnych komunikácií. Ostatné komunikácie funkčnej triedy D1 predstavujú len kratšie úseky, ktoré budú prebudované tak, ako to umožňujú priestorové pomery.

Pre dopravnú obsluhu navrhovaných rozvojových plôch č. 1 a 2 je potrebné vybudovať nové miestne a upokojené komunikácie. Navrhujeme vybudovanie siete miestnych komunikácií funkčnej triedy C3, kategórie MO 6,5/30. Miestne komunikácie a ich napojenia budú riešené v zmysle STN 73 6110 a STN 73 6102. Podružné komunikácie sú navrhované ako upokojené komunikácie funkčnej triedy D1.

Navrhované miestne komunikácie sú riešené ako dopravné okruhy, s preferenciou priebežných komunikácií. Len ulice Nová a Za Humnami nie je možné zokruhovať z dôvodu priestorových limitov (hranicu katastrálneho územia). Na ukončení navrhovaných i existujúcich slepých komunikácií s dĺžkou nad 100 m, ktoré nie je možné zokruhovať, je potrebné vybudovať obratiská. Celková dĺžka navrhovaných komunikácií je 1 176 m. Ich zoznam je v nasledujúcej tabuľke.

Tab. Celkový prehľad navrhovaných komunikácií podľa funkčných tried pre nové rozvojové plochy

Číslo obsluhovanej rozvojovej plochy	Funkčná trieda - kategória	Dĺžka komunikácie v m
1	C3 – MO 6,5/30	211
	D1 – MOU	352
2	C3 – MO 6,5/30	474
	D1 – MOU	139

Poľnohospodárske pozemky v katastrálnom území sú sprístupnené poľnými cestami. Hlavné poľné cesty navrhujeme rekonštruovať v parametroch P6/30 (podľa ON 736118) s výhybňami, ostatné v parametroch P4,5/30, resp. P3,0(3,5)/30.

Statická doprava

Verejné plochy statickej dopravy sa nachádzajú v ťažiskových priestoroch pri zariadeniach občianskej vybavenosti (pri obecnom úrade, bytových domoch). Ide len o neorganizované parkoviská - rozšírenie asfaltovej plochy vozovky bez vyznačenia stojísk. Kapacitne však postačujú súčasným potrebám. Odstavné plochy odporúčame dobudovať pri cintoríne a futbalovom ihrisku. Pre odstavovanie motorových vozidiel sa ďalej využívajú pridružené priestory komunikácií - zatrávnené krajnice. Odstavné plochy pre rodinné domy sú zabezpečované na pozemkoch rodinných domov – v garážach alebo na spevnených plochách. S týmto riešením sa počíta aj v navrhovanej obytnej zástavbe. Na pozemku každého rodinného domu musí byť zabezpečená možnosť odstavenia minimálne dvoch osobných vozidiel v zmysle ustanovení STN 73 6110/Z2.

Parkoviská bude ďalej potrebné budovať pre potreby prípadných nových zariadení občianskej vybavenosti. Ich lokalizácia sa predpokladá v centrálnej zóne obce. Takto vzniknuté nároky na statickú dopravu je potrebné riešiť v zmysle požiadaviek STN 73 6110/Z2 pre výhľadový stupeň automobilizácie 1:2,5.

Nemotorová doprava

Chodníky sú vybudované na prieťahoch ciest I. a III. triedy zastavaným územím obce, ako aj na Školskej ul. Stav chodníkov a ich šírkové parametre sú prevažne vyhovujúce. Navrhujeme ich rekonštrukciu, rozšírenie a dobudovanie na celom prieťahu uvedených ciest zastavaným územím obce.

V nových rozvojových plochách sa vybudujú aspoň jednostranné chodníky so šírkou min. 1,5 m pozdĺž navrhovaných komunikácií funkčnej triedy C3. Chodníky sa vybudujú v súlade s STN 73 6110. V uliciach s navrhovanými upokojenými komunikáciami (zjazdými chodníkmi) nie je segregácia dopravy nevyhnutná.

Cyklistické trasy v riešenom území nie sú vybudované ani vyznačené. V nadradenej ÚPD sa v trase cesty I/51 plánuje regionálna cyklistická a cykloturistická trasa Nitra – Levice. Cyklotrasu je vzhľadom k intenzite dopravy na ceste I/51 nevyhnutné vybudovať ako

samostatný, dopravne segregovaný cyklistický chodník. Okrem cykloturistiky bude slúžiť pre dochádzku za prácou a občianskou vybavenosťou. Cyklistické trasy budú riešené v zmysle STN 73 6110.

Osobná hromadná doprava

Verejná hromadná doprava je realizovaná výlučne autobusovou dopravou. Celkovo možno spojenie verejnou dopravou hodnotiť ako vyhovujúce. V pracovných dňoch zabezpečuje priame spojenie do Nitry 15 párov spojov, do Vrábeľ 26 párov spojov, do Mochoviec 4 páry spojov. Dopravnú obsluhu zabezpečuje ARRIVA Nitra, a.s. na linkách Nitra – Vráble – Levice, Vráble – Tehla – Lula – Iňa – Beša – Dolný Pial, Nitra – Vráble – Kalná nad Hronom, Mochovce.

V obci je jedna autobusová zastávka, v strede obce, pri ceste I. triedy. Zastávka má vybudované samostatné zastávkové pruhy. Pokrytie zastavaného územia a jeho navrhovaného rozšírenia zastávkami hromadnej dopravy v zásade vyhovuje, nové zastávky nenavrhujeme.

Dopady dopravy a ich eliminácia

Interakcia dopravy so zastavaným územím sa hodnotí kritériami kvality vzájomných ovplyvňovaní, ktoré predstavujú najmä hygienické dopady (hluk, imisie), bezpečnosť verejného dopravného priestoru a jeho estetický obraz.

Zastavaným územím obce Čifáre prechádza cesta I. triedy, na ktorú sa tu napája cesta III. triedy. Zákon č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov definuje ochranné pásmo cesty v šírke 50 m pre cesty I. triedy, resp. 20 m pre cesty III. triedy od osi vozovky mimo sídelného útvaru obce ohraničeného dopravnou značkou označujúcou začiatok a koniec obce. V cestnom ochrannom pásme platia zákazy alebo obmedzenia činnosti; výnimky môže povoliť príslušný cestný správny orgán.

Prípustné hodnoty určujúcich veličín hluku určuje vyhláška č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších predpisov. V prípade výstavby budov pre bývanie a občiansku vybavenosť v blízkosti ciest je pred začatím výstavby potrebné posúdiť nepriaznivé vplyvy z dopravy a vyznačiť pásma prípustných hladín hluku v zmysle uvedenej vyhlášky. Pre elimináciu negatívnych dopadov dopravy na existujúcu zástavbu sa odporúča posilnenie izolačnej zelene pozdĺž ciest. Žiadne nové rozvojové plochy pre bývanie a občiansku vybavenosť sa však v blízkosti cesty I. triedy ani cesty III. triedy nenavrhujú. Navrhovaná zástavba je lokalizovaná v okrajových častiach obce mimo dosahu negatívnych vplyvov dopravy na ceste I/51. Úplnú elimináciu negatívnych dopadov dopravy v budúcnosti prinesie plánovaná preložka cesty I. triedy mimo zastavané územie obce Čifáre (obchvat obce).

2.12.2 Vodné hospodárstvo

Zásobovanie pitnou vodou

Stav zásobovania pitnou vodou

V obci Čifáre je vybudovaný verejný vodovod pre zásobovanie obyvateľov obce pitnou vodou. Je súčasťou skupinového vodovodu Zlaté Moravce – Vráble, ktorý dodáva pitnú vodu pre obyvateľov v sídlach na území okresov Zlaté Moravce a Nitra. Skupinový vodovod je zásobovaný z veľko zdroja Gabčíkovo, z ktorého sa voda privádza prostredníctvom diaľkovodu Gabčíkovo – Nové Zámky – Vráble.

Vodovodná sieť v obci je vetvená do uličnej siete s čiastočným zokruhovaním niektorých úsekov. Prívodné potrubie a hlavný rozvod na Hlavnej ul. (rad 1) je z rúr PVC DN 150. Rozvodná sieť v ostatných uliciach je z rúr PVC DN 100. Z verejného vodovodu je zásobovaných 100% domácností. Rozvodné potrubie v obci je vedené zväčša v krajniciach a zelených pásach. Na vodovodnú sieť sa napájajú vodovodné prípojky pre jednotlivé objekty.

Výpočet potreby vody

Vo výpočte potreby vody sa uvažuje s potrebou vody pre bytový fond a občiansku vybavenosť. Výpočet je prevedený v zmysle vyhlášky č. 684/2006 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o technických požiadavkách na návrh, projektovú dokumentáciu a výstavbu verejných vodovodov a kanalizácií.

Súčasný počet obyvateľov: 607

Výpočet priemernej dennej potreby vody Q_p

- Bývanie: $607 \times 135 \text{ l/osoba/deň} = 81\,945 \text{ l/deň} = 0,948 \text{ l/s}$
- Základná občianska vybavenosť: $607 \times 15 \text{ l/osoba/deň} = 9\,105 \text{ l/deň} = 0,105 \text{ l/s}$
- Priemerná potreba vody spolu: $91\,050 \text{ l/deň} = 1,054 \text{ l/s}$

Výpočet maximálnej dennej potreby vody Q_m

- $Q_m = Q_p \times k_d$ ($k_d = 2,0$ - súčiniteľ dennej nerovnomernosti)
- $Q_m = 91\,050 \times 2,0 = 182\,100 \text{ l/deň} = 2,108 \text{ l/s}$

Výpočet maximálnej hodinovej potreby vody Q_h

- $Q_h = Q_m \times k_d$ ($k_d = 1,8$ - súčiniteľ hodinovej nerovnomernosti)
- $Q_h = 182\,100 \times 1,8 = 327\,780 \text{ l/deň} = 3,794 \text{ l/s}$

Výpočet ročnej potreby vody Q_r

- $Q_r = Q_p \times 365$
- $Q_r = 91\,050 \times 365 = 33\,233\,250\text{ l} = 33\,233\text{ m}^3$

Predpokladaný počet obyvateľov na konci návrhového obdobia: 730

Výpočet priemernej návrhovej dennej potreby vody Q_{pn}

- Bývanie: $730 \times 135\text{ l/osoba/deň} = 98\,550\text{ l/deň} = 1,141\text{ l/s}$
- Základná občianska vybavenosť: $730 \times 15\text{ l/osoba/deň} = 10\,950\text{ l/deň} = 0,127\text{ l/s}$
- Výroba: $30 \times (5+25+120)\text{ l/zam./deň} = 4\,500\text{ l/deň} = 0,052\text{ l/s}$
- Priemerná potreba vody spolu: $114\,000\text{ l/deň} = 1,319\text{ l/s}$

Výpočet maximálnej návrhovej dennej potreby vody Q_{mn}

- $Q_{mn} = Q_{pn} \times k_d$ ($k_d = 2,0$ - súčiniteľ dennej nerovnomernosti)
- $Q_{mn} = 114\,000 \times 2,0 = 228\,000\text{ l/deň} = 2,639\text{ l/s}$

Výpočet maximálnej návrhovej hodinovej potreby vody Q_{hn}

- $Q_{hn} = Q_m \times k_d$ ($k_d = 1,8$ - súčiniteľ hodinovej nerovnomernosti)
- $Q_{hn} = 228\,000 \times 1,8 = 410\,400\text{ l/deň} = 4,750\text{ l/s}$

Výpočet ročnej návrhovej potreby vody Q_{rn}

- $Q_{rn} = Q_{pn} \times 365$
- $Q_{rn} = 114\,000 \times 365 = 41\,610\,000\text{ l} = 41\,610\text{ m}^3$

Tab.: Rekapitulácia potreby vody

	Súčasná potreba vody	Návrh. potreba vody
Ročná potreba vody (m^3/r)	33 233	41 610
Priemerná potreba vody Q_p (l/s)	1,054	1,319
Max. denná potreba vody Q_m (l/s)	2,108	2,639
Max. hodinová potreba vody Q_h (l/s)	3,794	4,750

Návrh zásobovania pitnou vodou

Zásobovanie navrhovaných obytných ulíc pitnou vodou sa rieši napojením na existujúce rozvody pitnej vody v obci, predĺžením existujúcej rozvodnej siete. Vodovodná sieť je navrhnutá tak, že je v maximálnej miere zokruhovaná. Cieľom je zabezpečenie spoľahlivosti dodávok pitnej vody.

Potrubie sa navrhuje z polyetylénových rúr DN 100 mm. Uloží sa v nespevnených zelených plochách pozdĺž komunikácie alebo v krajnici komunikácie. Približné trasovanie

rozvodov vody je znázornené v grafickej časti, vo „výkrese riešenia verejného technického vybavenia“. Súčasne odporúčame rekonštrukciu existujúcich rozvodov vody.

Na rozvodnom potrubí budú osadené armatúrne šachty pre uzatváracie a rozdeľovacie armatúry. Jednotlivé stavby budú na rozvodnú sieť pripojené vodovodnými prípojkami z polyetylénových rúr DN 80 mm – DN 25 mm. Meranie spotreby vody bude vo vodomeroch osadených na verejne prístupnom priestranstve.

Podrobné riešenie zásobovania pitnou vodou bude predmetom samostatnej projektovej dokumentácie. Vodovod sa navrhne v zmysle platných noriem STN. Pri pripojení navrhovaných rozvojových plôch musí vodovodná sieť tlakovo a kapacitne vyhovovať, čo bude preukazované hydrotechnickými výpočtami v etape projektovej prípravy rozšírenia vodovodu.

Hydromeliorácie

V k.ú. Čifáre sa nachádzajú hydromelioračné zariadenia závlah v správe Hydromeliorácie, š.p., situované východne od zastavaného územia:

- ZP Čifáre (evid. č. 5206 073), ktorá bola daná do užívania v r. 1964 s celkovou výmerou 99 ha
- ZP Čifáre, rozš. (evid. č. 5206 166), ktorá bola daná do užívania v r. 1987 s celkovou výmerou 101 ha
- kanál Záchytný (evid. č. 5206 089 001), ktorý bol vybudovaný v r. 1968 o celkovej dĺžke 0,170 km

V riešenom území je tiež vybudované detailné odvodnenie poľnohospodárskych pozemkov drenážnym systémom iného vlastníka.

Uvedené hydromelioračné zariadenia navrhované riešenie rešpektuje a žiadnym spôsobom neobmedzuje ich funkčnosť.

Odvádzanie a likvidácia odpadových vôd

Stav odvádzania a likvidácie splaškových odpadových vôd

V obci Čifáre nie je vybudovaná splašková kanalizácia. Odpadové vody sa zhromažďujú do žump rodinných domov, zariadení občianskej vybavenosti a výroby a sú likvidované individuálne vlastníkami nehnuteľností.

Výpočet množstva splaškových odpadových vôd

Množstvo splaškových odpadových vôd je odvodené z výpočtu potreby pitnej vody a je rekapitulované v nasledujúcej tabuľke.

Tab.: Rekapitulácia odtokového množstva splaškových odpadových vôd

Návrh. množstvo splaškových vôd	
Ročné množstvo splaškových vôd Q_r (m ³ /r)	41 610
Priemerné denné množstvo splašk. vôd Q_p (l/s)	1,319
Max. denné množstvo splaškových vôd Q_m (l/s)	2,639
Max. hodinové množstvo splaškových vôd Q_h (l/s)	4,750

Návrh odvádzania a likvidácie splaškových vôd

V obci Čifáre sa navrhuje vybudovanie splaškovej kanalizácie pre odkanalizovanie objektov v existujúcej zástavbe i navrhovaných uliciach. Kanalizačný systém sa navrhuje ako gravitačná kanalizácia, doplnená úsekmi výtlačných potrubí v nižšie položenej južnej časti obce. Gravitačné stoky budú vybudované z rúr PVC DN 300. Sú riešené ako vetvový systém. Na stokovej sieti sa navrhujú čerpacie stanice, z ktorých budú splaškové vody prečerpávané prostredníctvom kratších úsekov výtlačných potrubí. Navrhujú sa v najnižšie položených uliciach pri potoku. Tlakové potrubie bude z rúr HDPE alebo PVC DN 90 - 100.

Potrubie splaškovej kanalizácie bude v existujúcich a navrhovaných uliciach umiestnené pod vozovkou; na uliciach s väčšou šírkou je možné umiestnenie do zeleného pásu. Kanalizačné prípojky k jednotlivým producentom budú z potrubia PVC DN 150 mm. Pripojenie nehnuteľností bude cez revíznú šachtu umiestnenú na verejnom priestranstve. Gravitačná kanalizácia bude navrhnutá na minimálne a maximálne prietoky splaškových odpadových vôd z pripojených nehnuteľností.

Z obce budú splaškové vody dopravované výtlačným potrubím pozdĺž cesty I/51 cez obec Telince až do existujúcej čistiarne odpadových vôd Vráble. Recipientom vyčistených odpadových vôd je rieka Žitava.

Riešenie odvádzania a čistenia odpadových vôd z rozvojových plôch musí zohľadňovať požiadavky na čistenie vôd v zmysle § 36 ods. 3 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách v znení neskorších predpisov a Nariadenia vlády SR č. 269/2010 Z.z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd. Do vybudovania splaškovej kanalizácie je potrebné v obytnom území ako dočasné riešenie vybudovať žumpy a zdržané odpadové vody vyvážať na zneškodnenie do čistiarne odpadových vôd.

Splašková kanalizácia sa navrhne v zmysle platných noriem STN. Technické riešenie odkanalizovania bude predmetom podrobnej projektovej dokumentácie. Približné trasovanie jednotlivých stôk je znázornené v grafickej časti, vo „výkrese riešenia verejného technického vybavenia“.

Ochranné pásmo kanalizácie je podľa zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách 1,5 m od vonkajšieho okraja potrubia horizontálne na obe strany. V ochrannom pásme je možná stavebná činnosť len so súhlasom prevádzkovateľa kanalizácie.

Odvádzanie dažďových vôd

Dažďové vody sú odvádzané povrchovo, prirodzeným vsakom cez priepustné vrstvy, rigolmi a priekopami.

Väčšina dažďových vôd by sa mala zachytávať na súkromných pozemkoch akumuláciou do zberných nádrží a následne recyklovať, resp. využívať na závlahu pozemkov, resp. kontrolovane vypúšťať do recipientu. Voda zadržaná v území prispeje k zachovaniu retenčnej schopnosti územia a tým aj k potrebnej vlhkosti, nevyhnutnej pre rast sídelnej vegetácie (za predpokladu implementácie opatrení uvedených v kap. 2.13). V rozvojových plochách v rámci odvádzania dažďových vôd a vôd z povrchového odtoku je potrebné realizovať opatrenia na zadržanie pridaného odtoku v území tak, aby odtok z daného územia nebol zvýšený voči stavu pred realizáciou stavebných zámerov (retencia dažďovej vody a jej využitie, retenčné nádrže, infiltrácia dažďových vôd a pod.).

Odvod dažďovej vody z komunikácií sa navrhuje riešiť vybudovaním sústavy otvorených, prípadne uzavretých rigolov na odvod dažďovej vody, s riešením vsakovania do podlažia prostredníctvom vsakovacích jám.

V prípade potreby zriaďovania väčších spevnených plôch (napr. odstavných a manipulačných plôch) by sa mali preferovať priepustné povrchy vytvorené zo zatravnovacích tvárnic alebo zámkovej dlažby. Pri odvádzaní vôd z povrchového odtoku zo zastavaného územia obce a z pozemných komunikácií pre motorové vozidlá, vrátane parkovísk a odstavných plôch, budú tieto vody prečistené zachytením plávajúcich látok, resp. osadením lapačov na zachytávanie ropných látok.

Technické riešenie dažďových rigolov, ako aj výpočet dimenzie a množstva dažďových vôd, bude predmetom riešenia v podrobnejšej dokumentácii.

2.12.3 Energetika

Zásobovanie elektrickou energiou

Nadradené elektroenergetické sústavy a rozvody vysokého napätia

V bezprostrednej blízkosti obce (5,2 km) sa nachádza jadrové zariadenie – atómová elektrárň Mochovce (EMO) s prevádzkou dvoch jadrových reaktorov typu VVER 213 a inštalovaným výkonom 440 MW na jeden blok.

Juhovýchodným okrajom katastrálneho územia prechádza 300 m široký koridor viacerých elektrických vedení ZVN 400 kV z atómovej elektrárne Mochovce do spínacej stanice 400 kV Veľký Ďur (vyvedenie výkonu z EMO). Ide o vedenia ZVN 400 kV č. V046, V047, V048, 049 EMO – Veľký Ďur.

Obec Čifáre je zásobovaná elektrickou energiou odbočkami zo vzdušných vedení VN 22 kV z elektrizačnej siete Západoslovenskej distribučnej, a. s. Z vonkajších elektrických vedení VN 22 kV odbočujú vonkajšie prípojky k 3 transformačným staniciam, z toho 2 pokrývajú potreby obce a 1 slúži pre výrobný areál.

Celkový výkon a priestorové rozmiestnenie transformačných staníc postačuje súčasným potrebám obytného územia a občianskej vybavenosti. Ďalšie transformačné stanice slúžia pre výrobné areály.

Výpočet energetickej bilancie

Pri výpočte energetickej bilancie sa uvažovalo s požadovaným výkonom 10,5 kW na 1 bytovú jednotku v rodinných domoch, pri koeficiente súčasnosti β 0,28-0,38. Pri maximálnom využití kapacít navrhovaných rozvojových plôch bude celkový maximálny prírastok spotreby elektrickej energie 261 kW. Je bilancovaný v nasledujúcej tabuľke.

Tab.: Energetická bilancia navrhovaných rozvojových plôch

Číslo rozvojovej plochy	Kapacita	Požadovaný výkon Pp (kW)
1	37 b.j.	117
2	36 b.j.	113
Prieluky Za Humnami	5 b.j.	16
Prieluky Hoštár	2 b.j.	6
Prieluka Gagarinova ul.	1 b.j.	3
Prieluky Hlavná ul	2 b.j.	6
Spolu		261

Z hľadiska plánovaného rozvoja a z neho vyplývajúceho predpokladu nárastu spotreby elektrickej energie, nebudú existujúce transformačné stanice pri ich súčasnom výkone postačovať. Navrhované riešenie počíta s výstavbou dvoch nových transformačných staníc TS-A, TS-B. Transformačná stanica TS-A s výkonom transformátora 250 kVA bude slúžiť pre zásobovanie novej rozvojovej plochy č. 1 na západnom okraji obce. Na východnom okraji obce, primárne pre potreby rozvojovej plochy č. 2, sa navrhuje transformačná stanica TS-B s výkonom 250 kVA. Ostatné transformačné stanice vyhovujú z hľadiska výkonu aj polohy. Vhodné je prebudovať existujúcu transformačnú stanicu TS-2 v centre obce na objekt s vnútorným vyhotovením (kiosk).

Pri výstavbe je nutné rešpektovať ochranné pásma elektrických zariadení v zmysle zákona o energetike č. 251/2012 Z. z. a príslušných noriem STN.

Rozvody nízkeho napätia

Navrhované rozvody nízkeho napätia (NN) budú vedené v zemných káblových ryhách. Pri križovaní podzemného vedenia s komunikáciami alebo inými inžinierskymi sieťami sa káble uložia do chráničiek. Káble budú dimenzované s ohľadom na maximálne prúdové zaťažovanie a dovolený úbytok napätia. V jednotlivých rozvojových plochách budú

vedenia NN vyvedené v prípojkových istiacich a rozpojovacích skrinách, ktoré budú v pilierovom vyhotovení a budú z nich vedené jednotlivé prípojky NN pre navrhovanú zástavbu.

Verejné osvetlenie

Všetky ulice sú pokryté rozvodmi verejného osvetlenia s osvetľovacími telesami. Pre osvetlenie ulíc v navrhovaných rozvojových plochách sa počíta s vybudovaním verejného osvetlenia. Káblový rozvod medzi svietidlami bude uložený v zemi vo výkope, súbežne s vedeniami NN. Pri križovaní vedenia s komunikáciami alebo inými podzemnými inžinierskymi sieťami sa káble uložia do chráničiek. Na vonkajších rozvodoch budú umiestnené kuželové stožiare verejného osvetlenia, s použitím moderných energeticky úsporných zdrojov svetla. Osvetlenie sa bude ovládať automaticky pomocou fotobunky alebo istiacimi hodinami.

Zásobovanie plynom

Stav zásobovania plynom

V obci Čifáre je vybudovaná strednotlaková plynovodná distribučná sieť (STL2), prevádzkovaná na pretlaku do 300 kPa. Je budovaná z materiálu oceľ, polyetylén. Samotným riešením územím vysokotlakový plynovod neprechádza. Zdrojom zásobovania obce zemným plynom je regulačná stanica RS Veľké Vozokany o výkone 2500 m³/h.

Výpočet spotreby plynu

Spotreba plynu je pre rozvojové plochy s obytnou funkciou (kategória domácnosť) vypočítaná nasledovne:

- hodinová spotreba zemného plynu $Q_H = (N_{IBV} \times HQ_{IBV})$
- ročná spotreba zemného plynu $Q_R = (N_{IBV} \times RQ_{IBV})$

(N_{IBV} = počet odberateľov v kategórii domácnosť – IBV, HQ_{IBV} = max. hodinový odber pre IBV, RQ_{IBV} = max. ročný odber pre IBV).

Spotreba zemného plynu bola vypočítaná podľa Technických podmienok prevádzkovateľa distribučnej siete. Pre odberateľa v kategórii domácnosť (IBV) sa uvažuje s využitím zemného plynu na varenie, vykurovanie a na prípravu teplej úžitkovej vody (TÚV). Územie podľa STN 73 0540-3 patrí do teplotnej oblasti 1. $HQ_{IBV} = 1,4 \text{ m}^3/\text{hod}$, $RQ_{IBV} = 2425 \text{ m}^3/\text{rok}$.

Spotreba plynu bola vypočítaná pre navrhované rozvojové plochy s obytnou funkciou. Vypočítaný prírastok ročnej spotreby zemného plynu je 201 275 m³/hod.

Uskutočnenie investičných opatrení na zníženie energetickej spotreby pri výrobe tepla a zvyšujúci sa podiel alternatívnych palív zníži prírastok spotreby zemného plynu oproti výpočtu na základe kapacít rozvojových plôch. Predpokladaný prírastok spotreby zemného plynu preto bude predstavovať len 60 – 80% z vypočítaného maximálneho prírastku.

Tab.: Rekapitulácia prírastku spotreby zemného plynu

Číslo rozvoj. plochy	Kapacita	Max. hodinový odber zemného plynu Q_H (m ³ /hod)	Ročná spotreba zemného plynu Q_R (m ³ /rok)
1	37 b.j.	51,8	89725
2	36 b.j.	50,4	87300
prieluky	10 b.j.	14	24250
Spolu		116,2	201275

Návrh zásobovania plynom

S využívaním plynu pre vykurovanie, prípravu TÚV a varenie sa uvažuje v nových rozvojových plochách s obytnou funkciou. Budú zásobované z navrhovaných predĺžení strednotlakových plynovodov. Potrubia navrhovaného plynovodu budú vedené v zelených plochách pri komunikáciách, prípadne v komunikáciách, v súbehu s ostatnými inžinierskymi sieťami. Približné trasovanie navrhovaných STL plynovodov je znázornené v grafickej časti, vo „výkrese riešenia verejného technického vybavenia“.

Jednotlivé stavby sa pripoja na verejný plynovod samostatnými prípojkami, ktorých dimenzie sa navrhnu v podrobnejšej projektovej dokumentácii, v súlade s platnými normami STN. Skrinky s meračmi spotreby plynu budú osadené v oplotení každého odberateľa.

Vzhľadom na rozsah rozvojových zámerov sa nepredpokladá, že nárast odberu plynu vyvolaný vznikom nových odberateľov v nových rozvojových plochách si vyžiada následné investície do existujúcich plynovodov alebo regulačnej stanice.

Pri realizácii výstavby sa vyžaduje dodržiavanie ochranných a bezpečnostných pásiem plynárenských zariadení, v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. Ochranné pásmo plynovodu je vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia.

Zásobovanie teplom

V zmysle ÚPN regiónu sa navrhuje koridor pre tepelný napájač Mochovce – Vráble – Nitra. Napájač bude teplom vyprodukovaným v jadrovej elektrárni Mochovce zásobovať mestá Vráble a Nitra. V riešenom území bude tepelný napájač vedený popri ceste III/1652 a po severnom okraji zastavaného územia obce a jeho navrhovaného rozšírenia.

Väčšina domácností, objekty podnikateľských aktivít a občianskej vybavenosti v obci Čifáre budú ako zdroj tepla potrebného pre účely kúrenia, varenia a prípravu TÚV aj naďalej využívať zemný plyn. Tento predpoklad vychádza zo skutočnosti, že zemný plyn má vysoké úžitkové vlastnosti a poskytuje spotrebiteľovi vysoký stupeň komfortu (doprava primárneho zdroja energie až k spotrebiču potrubím, nevyžaduje sa manipulácia a uskladnenie tuhej zložky vyhoreného paliva) porovnateľného s elektrickou energiou. Tiež

možno predpokladať, že cena plynu a elektrickej energie prepočítaná na energetický ekvivalent bude aj v budúcnosti priaznivejšia pre plyn. Elektrická energia bude využívaná len ako doplnkový zdroj tepla pri varení, prípadne pre prípravu TÚV.

Výhľadovo je žiaduce, aby sa na celkovej výrobe tepla výraznejšou mierou podieľali alternatívne zdroje (aspoň podielom 20%). V súlade s princípmi udržateľného rozvoja je pasívne i aktívne využitie slnečnej energie kolektormi na budovách a energetické zhodnotenie obnoviteľných zdrojov energie, napr. drevo, slama, biomasa. Uplatnením týchto zdrojov energie by došlo k adekvátnemu zníženiu spotrebovaného plynu. Ich implementáciu môže urýchliť rast cien zemného plynu a zavedenie opatrení na podporu obnoviteľných zdrojov zo strany štátu.

2.12.4 Telekomunikačné a informačné siete

Miestna telekomunikačná sieť je realizovaná podzemným i vzdušným vedením.

Miestna telekomunikačná sieť bude rozšírená na základe návrhu rozšírenia zastavaného územia o nové rozvojové plochy. Uvažuje sa so 100 % telefonizáciou obytného územia, t.j. s 1 telefónnou stanicou (TS) na 1 bytovú jednotku.

Potreba TS bola na základe uvažovaného nárastu počtu obyvateľov a nebytových prevádzok určená pre stav i návrh. Je uvedená v nasledujúcej tabuľke.

Tab. Rekapitulácia potreby telefónnych staníc (TS)

Číslo rozvoj. plochy	Súčasná potreba TS	Návrh. potreba TS
Trvale obývané byty	209	292
Občianska vybavenosť	4	6
Výroba	0	3
Spolu		301

Telekomunikačné káble budú uložené pozdĺž cestných komunikácií, spolu s ďalšími inžinierskymi sieťami. Napájací bod pre nové telefónne stanice bude určený pri začatí územného konania pre výstavbu danej rozvojovej plochy. Káblové rozvody sa zrealizujú podľa aktuálnych zámerov jednotlivých poskytovateľov telekomunikačných služieb. Vzhľadom k rýchlemu technologickému pokroku v tejto oblasti, najmä bezdrôtovej technológii, nie je účelné technické riešenie podrobne špecifikovať. Výhodné je komplexné riešenie, v rámci ktorého sa pre každý dom zabezpečí telefónna linka, fax, káblová televízia, rýchly internet, prípadne aj bezpečnostné služby, kamerové systémy a ďalšie inteligentné systémy.

Územie je vyhovujúco pokryté signálom mobilných operátorov. Pokrytie internetom je zabezpečované prostredníctvom telekomunikačných operátorov. V obci je zriadený miestny rozhlas.

V obci sú vybudované vedenia miestneho rozhlasu, s vysielačou ústredňou v budove obecného úradu. Ústredňa je umiestnená v objekte obecného úradu. Vonkajší (vzdušný) rozvod je riešený samonosným vedením, umiestneným na podperných bodoch rozvodu energetiky. Na rozvod je napojená väčšina domácností. Rozvody miestneho rozhlasu sa vybudujú aj v navrhovaných rozvojových plochách.

Pri výstavbe je nutné zohľadniť a rešpektovať existujúce telekomunikačné vedenia, zariadenia a objekty verejnej telekomunikačnej siete s ohľadom na ich ochranné pásma v zmysle zákona č. 351/2011 Z. z. o elektronických komunikáciách v znení neskorších predpisov.

2.12.5 Zariadenia civilnej ochrany

V obci v súčasnosti nie sú vybudované žiadne väčšie zariadenia civilnej ochrany. Ukrytie obyvateľov je riešené formou jednoduchých úkrytov budovaných svojpomocne. Časť objektov v obci je podpivničená, pivničné priestory môžu slúžiť pre ukrytie obyvateľstva.

V zmysle § 4 vyhlášky č. 532/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov nie je v územnoplánovacej dokumentácii potrebné navrhovať žiadne ochranné stavby. V existujúcej zástavbe, ako aj v nových rozvojových plochách, sa predpokladá výstavba jednoduchých úkrytov budovaných svojpomocne v pivničných priestoroch rodinných domov. Ukrytie obyvateľov sa bude zabezpečovať podľa plánu ukrytia obce na základe osobného a vecného plnenia podľa určovacieho listu počas vyhlásenej mimoriadnej situácie alebo v čase vojny a vojnového stavu.

Riešenie záujmov civilnej ochrany musí byť v súlade s ďalšími vyhláškami, vyplývajúcimi zo zákona č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov:

- Vyhláška č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 533/2006 Z.z. o podrobnostiach o ochrane obyvateľstva pred účinkami nebezpečných látok v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 388/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečovanie technických a prevádzkových podmienok informačného systému civilnej ochrany v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 314/1998 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečovanie hospodárenia s materiálom civilnej ochrany v znení neskorších predpisov

2.13 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie

Stav životného prostredia a environmentálne problémy

Znečistenie ovzdušia

Z hľadiska kvality ovzdušia nepatrí okres Nitra medzi zafažené oblasti. Vo väčšine ukazovateľov produkcie znečisťujúcich látok v posledných 20 rokoch k poklesu. Dôvodom tohto vývoja je ukončenie výroby prevádzok s najväčšou produkciou znečisťujúcich látok a pokračujúca plynifikácia energetických stacionárnych zdrojov.

Kvalitu ovzdušia monitoruje stanica Mochovce - regionálna stanica, asi 4 km od jadrovej elektrárne Mochovce.

V súvislosti s navrhovaným riešením sa vznik nových zdrojov znečisťovania ovzdušia nepredpokladá.

Tab. Množstvo vyprodukovaných emisií v okrese Nitra podľa znečisťujúcich látok v t/rok

Rok	TZL	SO ₂	NO _x	CO	TOC
2013	43,960	15,394	151,268	899,280	135,603
2014	52,260	17,811	154,097	1035,152	193,453
2015	46,254	22,005	157,713	1463,970	216,096
2016	42,237	18,226	158,051	1628,590	177,885
2017	45,945	30,606	153,462	1465,518	183,552

Zdroj: NEIS

Znečistenie povrchových a podzemných vôd

Kvalita vody v Telinskom potoku a jeho prítokoch nebola zisťovaná – v riešenom území sa nenachádza monitorovaný vodný tok. Predpokladá sa vysoká miera znečistenia. Zdrojom znečistenia je najmä poľnohospodársky komplex – vyplavovaním zložiek z pesticídov, priemyselných a organických hnojív. K znečisteniu prispievajú aj odpadovými splaškovými vody z domácností, nakoľko v obci nie je vybudovaná kanalizácia. Tieto faktory sa podieľajú aj na potenciálnom znečistení podzemných vôd. Podzemné vody sa zaraďujú do 3. triedy kvality (www.beiss.sk)

V zmysle Nariadenia vlády SR č. 617/2004 Z.z. boli poľnohospodársky využívané pozemky v riešenom území ustanovené zraniteľnou oblasťou podľa §34 Zákona č. 364/2004 Z.z. (vodný zákon) v znení neskorších predpisov.

Kvalita podzemnej vody je značne závislá na hĺbke horizontu, pričom s hĺbkou dochádza k zvyšovaniu celkovej mineralizácie. V znečistení podzemných vôd sa odráža aj znečistenie

povrchových vôd a pôdy predovšetkým v dôsledku intenzívnej poľnohospodárskej výroby.

Erózia pôdy

Vodná erózia mierne postihuje strmšie svahy so sklonom 7-12°, využívané ako orná pôda, ktoré sú nedostatočne chránené vegetáciou. Priaznivé podmienky na erozívnu činnosť vody sú vytvorené dlhými svahmi, budovanými nespevnenými kvartérnymi sedimentmi a málo odolnými neogénnymi horninami v podloží, ako aj zhoršenými hydrogeologickými podmienkami po odstránení vegetácie. Veterná erózia sa v území prejavuje len v menšej miere, na veľkoblokových pôdných celkoch bez dostatočne hustej siete vetrolamov. Vzhľadom na prevládajúce ťažké a stredne ťažké pôdy je pôsobenie veternej erózie nevýrazné.

Zosuvy

Južne od zastavaného územia obce, na strmšom svahu nad Telinským potokom je zaznamenaný výskyt jedného potenciálneho zosuvu. Svahová deformácia pravdepodobne vznikla účinkom klimatických faktorov a bočnou hĺbkovou eróziou a abráziou.

Radiačné zaťaženie

Miera prirodzenej rádioaktivity nie je nadmerná – celé riešené územie spadá do oblasti so stredným radónovým rizikom, len lokálne bolo zaznamenané nízke a vysoké radónové riziko.

Seizmicita

Podľa mapy seizmických oblastí na území SR (STN 73 0036) je riešené územie zaradené do oblasti s intenzitou seizmického ohrozenia 6-7° MSK.

Environmentálne záťaže a riešenie odpadového hospodárstva

Zber a likvidácia netriedeného komunálneho odpadu sa zabezpečuje na regionálnu skládku odpadu. V obci je zavedený separovaný zber druhotných surovín – zbiera sa papier, sklo, železo, PET fľaše, príležitostne autobatérie a elektronický odpad. V obci je zriadený zberný dvor. S výstavbou kompostoviska sa uvažuje v rámci mikroregiónu (v Mochovciach). Obec má vypracovaný program odpadového hospodárstva a schválené VZN o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi v obci.

V obci je vo vhodnej polohe zriadený zberný dvor. V navrhovaných uliciach je potrebné rozmiestniť zberné nádoby na zber triedeného odpadu. Nakladanie s odpadmi na území obce musí byť v súlade s § 81 zákona č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Ďalej v oblasti odpadového hospodárstva odporúčame:

- rozširovať triedený zber odpadu a odpad v maximálnej miere recyklovať

- zvyšovať podiel zhodnocovaného odpadu a sortiment komodít v zmysle cieľov programov odpadového hospodárstva obce a kraja
- uskutočňovať stály monitoring stavu životného prostredia a úplné odstraňovanie nelegálnych skládok a smetísk

ŠGÚ DŠ eviduje v riešenom území dve skládky na severnom okraji obce, z toho jednu upravenú a jednu nelegálnu skládku bez prekrytia. Prvá uvedená skládka je súčasne evidovaná ako rekultivovaná environmentálna záťaž NR (001) / Čifáre – skládka KO (v registri C). Navrhuje sa úplná rekultivácia drobných skládok odpadu a environmentálnej záťaže.

Navrhované opatrenia starostlivosti o životné prostredie

V oblasti starostlivosti o životné prostredie sa navrhujú špecifické opatrenia, rozdelené do viacerých kategórií. Spolu s navrhovanými opatreniami na zabezpečenie ekologickej stability a biodiverzity viaceré z nich vychádzajú z odporúčaných opatrení Stratégie adaptácie SR na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy.

Opatrenia na ochranu prírodných zdrojov

- udržiavať existujúcu a založiť novú líniovú zeleň s funkciou retencie vody v krajine v podobe vsakovacích vegetačných pásov
- uplatňovať agrotechnické opatrenia na zamedzenie vodnej erózie – orba po vrstevnici
- zvýšiť podiel viacročných krmovín a ozimín na ornej pôde a zvýšenie podielu bezorbového obrábania pôdy
- zabezpečiť odizolovanie poľných hnojísk
- rozčleniť veľké hony poľnohospodárskej pôdy výsadbou a revitalizáciou líniovej zelene – stromoradií a alejí
- rešpektovať a chrániť ochranné a hospodárske lesy a dodržiavať ochranné pásmo lesa – 50 m od hranice lesného pozemku (v zmysle zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších predpisov)
- stabilizovať potenciálne svahové pohyby úpravou vodného režimu a výsadbou vegetácie

Opatrenia na zlepšenie kvality životného prostredia, ochranu zdravia obyvateľstva

- vysadiť pásy alebo línie izolačnej zelene v rámci výrobných areálov, resp. po ich obvode, najmä v kontakte s obytným územím
- vysadiť pásy alebo línie izolačnej zelene na rozhraní poľnohospodárskej pôdy a zastavaného územia, vrátane jeho navrhovaného rozšírenia

- revitalizovať existujúcu líniovú zeleň a vysadiť novú líniovú zeleň (stromoradia a aleje) pozdĺž účelových komunikácií a poľných ciest
- netolerovať v území zaburinené plochy, ani v lokalitách vzdialenejších od zastavaného územia; landom ležiace plochy alebo niekoľkokrát ročne a včas skosiť, alebo zalesniť drevinovou a krovinnou vegetáciou a ponechať sukcesii
- posilniť ekologickú osvetu medzi obyvateľmi a najmä deťmi, s aktívnym zapojením obyvateľov na ochrane a zveľaďovaní životného prostredia – napr. organizovanie brigád a akcií skrášľovania obce
- dobudovať systém dažďových rigolov v zastavanom území obce, so vsakovaním dažďovej vody
- vybudovať v obci splaškovú kanalizáciu s čistením odpadových vôd
- v obytnom území nepovoľovať prevádzky, ktoré sú zdrojom hluku, vibrácií, prašnosti a znečistenia ovzdušia
- pred výstavbou obytných budov v území so stredným radónovým rizikom zabezpečiť meranie objemovej aktivity radónu v pôdnom vzduchu a na základe výsledkov merania realizovať stavebné opatrenia proti prenikaniu radónu z geologického podlažia, ako aj rešpektovať legislatívu v oblasti radiačnej ochrany - zákon č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákon č. 87/2018 Z.z. o radiačnej ochrane a o zmene a doplnení niektorých zákonov, vyhlášku č. 98/2018 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o obmedzovaní ožiarenia pracovníkov a obyvateľov z prírodných zdrojov ionizujúceho žiarenia

Opatrenia na zachovanie, udržiavanie a tvorbu sídelnej vegetácie a prírodných prvkov, s ohľadom na odvrátenie nepriaznivých dôsledkov zmeny klímy

- zabezpečiť ochranu drevín a dobudovať komplexný systém plôch zelene v sídle v prepojení do kontaktného územia a do priľahlej krajiny
- pri výsadbe prispôbiť výber drevín meniacim sa klimatickým podmienkam
- zvyšovať podiel prvkov zelene a prírodných prvkov v zastavanom území obce
- revitalizovať a parkovo upraviť plochy verejnej zelene v obci
- na plochách verejnej zelene zabezpečiť pokryvnosť drevinami minimálne 60% (pomer plochy porostenej drevinami k celkovej vegetačnej ploche x 100)
- vo väčších rozvojových plochách ako súčasť projektovej dokumentácie spracovať aj projekt sadovníckych úprav
- zeleň v zastavanom území (verejná zeleň, špeciálna zeleň, záhrady) dimenzovať v rozsahu 75 m² na obyvateľa
- upraviť zelené pásy a predzáhradky pozdĺž komunikácií v zastavanom území obce

- postupne nahradiť alergénne dreviny, ako aj kompozične a krajinársky nevhodné dreviny vhodnejšími druhmi v zastavanom území obce
- zabezpečiť územnú rezervu pre funkčnú uličnú zeleň bez kolízie s podzemnými alebo vzdušnými koridormi inžinierskych sietí v navrhovaných obytných uliciach
- vysadiť aspoň jednostrannú líniovú (alejovú) zeleň na hlavných obslužných komunikáciách v navrhovaných obytných uliciach
- využívať vegetáciu, svetlé a odrazové povrchy na budovách a v dopravnej infraštruktúre
- vysádzať vetrolamy, živé ploty v sídle a na jeho okrajoch
- zvyšovať podiel vegetácie pre zadržiavanie (retenciu) a infiltráciu dažďových vôd v sídle, osobitne v zastavanom centre obce a v rámci navrhovaných rozvojových plôch
- zachytávať a využívať dažďovú vodu zo striech a spevnených plôch v zastavanom území, pomocou špecifických opatrení (retenčné jazierka, dažďové záhrady, zelené strechy, vertikálne ozelenenie)
- preferovať renaturáciu a ochranu tokov, opätovné využívanie dažďovej a odpadovej vody a zabezpečiť minimalizáciu strát vody v rozvodných sieťach
- zachovať tradičné krajinárske štruktúry extenzívne obhospodarovaných viníc

Hodnotenie z hľadiska predpokladaných vplyvov na životné prostredie

Hodnotenie z hľadiska predpokladaných vplyvov na životné prostredie podľa zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov je podrobne spracované v správe o hodnotení územnoplánovacej dokumentácie.

2.14 Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov

V riešenom území sa nenachádzajú žiadne výhradné ložiská, dobývacie priestory, ložiská nevyhradených nerastov ani prieskumné územia.

2.15 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu

V riešenom území si zvýšenú ochranu vyžadujú tieto plochy:

- plochy navrhované na biocentrá a biokoridory
- chránené územia - územia európskeho významu SKUEV0867 Mochovská cerina, SKUEV0882 Patianska cerina
- záplavové územie, vymedzené záplavovými čiarami Telinského potoka
- zosuvné územie

2.16 Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde a lesných pozemkoch

Charakteristika pôdných pomerov

Navrhujú sa len zábery poľnohospodárskej pôdy. Zábery lesných pozemkov sa nepredpokladajú.

Poľnohospodárska pôda má na celkovej výmere katastrálneho územia dominantný podiel. Z hľadiska pôdných typov sú v riešenom území vyvinuté viaceré typy pôd. Prevažujú hnedozeme na sprašiach, ktoré pokrývajú svahy pahorkatiny. Pri vodnom toku sa vyvinuli čiernice, na podmáčaných miestach gleje a pseudogleje.

Komplexnú informáciu o pôdných typoch, pôdných druhoch, pôdotvornom substráte a sklonitosti reliéfu poskytujú bonitované pôdnoekologické jednotky (BPEJ). V riešenom území sa podľa hlavných pôdných jednotiek vyskytujú (s uvedením kódu hlavnej pôdnej jednotky v rámci BPEJ):

- 27 – čiernice glejové, ťažké, karbonátové aj nekarbonátové
- 30 – kultizeme rigolované alebo intenzívne kultivované (bez terasovania), stredne ťažké, ľahké až ťažké
- 44 – hnedozeme typické, na sprašiach, stredne ťažké
- 46 – hnedozeme (typ) na sprašových hlinách, ťažké
- 47 – regozeme a hnedozeme erodované na sprašiach, so zmytým profilom hnedozeme, stredne ťažké, v komplexe prevládajú regozeme
- 51 – hnedozeme pseudoglejové, miestami pseudogleje s hrubším humusovým horizontom, na sprašových a polygénnych hlinách, ťažké

- 54 – hnedozeme erodované a regozeme na rôznych substrátoch na výrazných svahoch: 12-25°, prevládajú hnedozeme erodované, stredne ťažké až ťažké
- 57 – pseudogleje typické na sprašových a polygénnych hlinách, na povrchu stredne ťažké až ťažké (veľmi ťažké)
- 58 – luvizeme pseudoglejové a pseudogleje, erodované na výrazných svahoch: 12-25° stredne ťažké, ťažké
- 94 – gleje, stredne ťažké, ťažké až veľmi ťažké

Najkvalitnejšiu pôdu v katastrálnom území Čifáre podľa Nariadenia vlády SR č. 58/2013 Z.z. predstavuje pôda s kódom BPEJ: 0139002, 0144002. Je zaradená do 3. skupiny kvality z celkovo 9 skupín kvality podľa zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy v znení neskorších predpisov.

Na časti poľnohospodárskej pôdy sú vybudované hydromelioračné zariadenia typu závlah a odvodnení.

Zhodnotenie a zdôvodnenie stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde

Priestorové rezervy v zástavbe obce a možnosti intenzifikácie existujúcej zástavby sú minimálne, bolo preto nevyhnutné vyčleniť nové plochy pre výstavbu na poľnohospodárskej pôde. V snahe chrániť pôdne celky pred nadmerným rozdrobením boli uprednostnené kompaktné plochy, priamo nadväzujúce na zastavané územie obce, ako aj zvyškové plochy a prieluky v zastavanom území obce.

Rozvojová plocha č. 1 sa nachádza v zadných častiach záhrad na Novej ul., pričom zasahuje aj mimo zastavaného územia obce. Zástavba tejto rozvojovej plochy prispeje k žiaducemu skompaktňaniu pôdorysu obce, jeho západného okraja. Táto rozvojová plocha je vyčlenená pre aktuálny projekt jednoduchých pozemkových úprav s veľkou prioritou. Rozvojová plocha č. 2 je spoločne situovaná v zadných častiach záhrad na Gagarinovej ul. Za účelom efektívneho využitia komunikácie, navrhovanej po hranici zastavaného územia obce, bude jedna strana zástavby obytnej ulice zasahovať mimo zastavaného územia obce. Obe navrhované rozvojové plochy predstavujú prirodzené pokračovanie neukončených obytných ulíc. Okrem toho bol vytypovaný menší počet voľných prieluk v existujúcej zástavbe.

Najkvalitnejšia pôda v danom katastrálnom území sa sústreďuje v zastavanom území a jeho okolí, ktoré obklopuje zo všetkých strán, s výnimkou južnej strany (kde výstavba nie je možná pre územnotechnické limity). Vzhľadom k tejto skutočnosti nebolo možné vyhnúť sa návrhu záberov najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy.

Podľa druhu pozemku ide z hľadiska uvažovaných záberov poľnohospodárskej pôdy v zastavanom území prevažne o záhrady, mimo zastavaného územia sa uvažujú hlavne zábery ornej pôdy. Dve prieluky na ul. Hoštár sú na nepoľnohospodárskej pôde (podľa stavu KN) a preto tu nedôjde k záberom poľnohospodárskej pôdy.

Skutočný záber poľnohospodárskej pôdy v navrhovaných rozvojových plochách pre bývanie bude oproti uvádzaným bilanciam nižší, a to asi o 50%. Predpokladá sa, že zábery poľnohospodárskej pôdy budú len na zastavané plochy objektov a pozemky pod komunikáciami. Na zastavanú plochu 1 rodinného domu bude pripadať max. 200 m².

Lokality pre výstavbu s predpokladom záberov poľnohospodárskej pôdy sú zakreslené v grafickej časti vo „výkrese vyhodnotenia dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde a lesných pozemkoch“.

Celkový záber poľnohospodárskej pôdy je 12,5077 ha, z toho na zastavané územie pripadá 5,5847 ha.

Vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy je spracované v zmysle zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy v znení neskorších predpisov a v zmysle jeho vykonávacej vyhlášky č. 508/2004 Z. z. Tabuľka je spracovaná v súlade so vzorom tabuľky v prílohe č. 4 uvedenej vyhlášky. Najkvalitnejšie pôdy v danom katastrálnom území sú označené podčiarknutím.

Tab. Prehľad o štruktúre poľnohospodárskej pôdy v lokalitách s uvažovaným použitím poľnohospodárskej pôdy pre nepoľnohospodárske účely

Číslo	K.ú.	Funkčné	Výmera	Predpokladaná výmera PP				Uživ.	Vybud.	Čas.	Iná
Lok.		využitie	lokality	spolu	Z toho			PP	hydrom	etapa	inform.
			v ha	v ha	Skupina BPEJ	výmera ha	z toho v ZÚO		zariad.	realiz	
1	Čifáre	bývanie	5,7820	5,7820	<u>0144002</u> <u>/3.</u>	5,7820	1,9651	FO	–	I.	časť v ZÚO
2	Čifáre	bývanie	5,5010	5,5010	<u>0144002</u> <u>/3.</u>	5,5010	2,3949	FO	–	I.	časť v ZÚO
Prieluky Za Humnami	Čifáre	bývanie	0,6530	0,6530	<u>0144002</u> <u>/3.</u> <u>0144402</u> <u>/5.</u>	0,5309 0,1221	0,5309 0,1221	FO	–	I.	v ZÚO
Prieluky Hoštár	Čifáre	bývanie	0,1124	0,1124	<u>0144402</u> <u>/5.</u>	0,1124	0,1124	FO	–	I.	v ZÚO
Prieluka Gagari-nova ul.	Čifáre	bývanie	0,1585	0,1585	<u>0144002</u> <u>/3.</u>	0,1585	0,1585	FO	–	I.	v ZÚO
Prieluky Hlavná ul	Čifáre	bývanie	0,3008	0,3008	<u>0144002</u> <u>/3.</u>	0,3008	0,3008	FO	–	I.	v ZÚO
Spolu				12,5077			0				

Vysvetlivky: ZÚO = zastavané územie obce

2.17 Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územno-technických dôsledkov

Environmentálne dôsledky navrhovaného riešenia

Navrhované riešenie neprináša žiadne zábery, ktoré by zhoršovali životné prostredie, či poškodzovali prírodu a krajinu. Pre zlepšenie kvality životného prostredia, ako aj elimináciu a prevenciu environmentálnych problémov, definujeme v záväznej časti tejto územnoplánovacej dokumentácie súbor opatrení, ktoré vytvoria predpoklady pre udržateľný rozvoj územia.

V oblasti investícií do technickej infraštruktúry jednoznačne prispeje návrh vybudovania splaškovej kanalizácie s čistením odpadových vôd v celej obci k zlepšeniu kvality životného prostredia, ako aj k udržaniu a zlepšeniu kvality vôd. Návrh napojenia nových rozvojových plôch na verejný vodovod, splaškovú kanalizáciu, plynovod prispeje k vysokému komfortu bývania a udržaniu kvality ovzdušia.

Nárast počtu obyvateľov obce a z toho vyplývajúci potenciálny tlak na životné prostredie bude eliminovaný uplatnením stanovených zásad a záväzných regulatívov. Stanovené sú podrobné regulatívy pre umiestňovanie prípadných drobných remeselných prevádzok a pre drobnochov v obytnom území. Tým sa preventívne zabezpečí ochrana pred hlukovou záťažou, znečistením ovzdušia emisiami a zápachom. Navrhované riešenie nepočíta so vznikom zdrojov znečisťovania ovzdušia.

Z hľadiska vplyvov na krajinu je v navrhovanom riešení posilnené zastúpenie harmonicky pôsobiacich krajinných prvkov. Líniová zeleň sa využíva na zabezpečenie hygienických a pôdoochranných funkcií a ako kompozičný prvok. Za účelom zachovania zelene a nespevnených plôch v rámci zastavaného územia sa formou záväzného regulatívu určuje maximálna intenzita zástavby. Ďalšie pozitívne environmentálne dôsledky navrhovaného riešenia vyplývajú z priemetu konkrétnych opatrení krajinnoeekologického plánu a návrhu prvkov ÚSES.

Pozitívny vplyv na vodné pomery budú mať navrhované vodozádržné opatrenia, ako aj špecifické opatrenia na zvýšenie retenčnej schopnosti krajiny. Viaceré z týchto opatrení predstavujú súčasne odporúčané opatrenia Stratégie adaptácie SR na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy. Ide hlavne o opatrenia ako zvyšovanie podielu vegetácie v sídle (vrátane líniovej zelene), ochrana a doplnenie funkčných brehových porastov a sprievodnej vegetácie tokov, opatrenia na zvýšenie retenčnej a inundačnej schopnosti krajiny – založenie vsakovacích vegetačných pásov, vodozádržné opatrenia na vodných tokoch, budovanie zelenej infraštruktúry (biokoridorov), agrotechnické opatrenia, renaturalizácia mokradí, návrh výsadby líniovej zelene pozdĺž ciest a na rozčlenenie veľkých honov poľnohospodárskej pôdy. Ďalšie opatrenia v zmysle uvedenej stratégie sú navrhované v sídelnom prostredí, v rámci opatrení na zachovanie, udržiavanie a tvorbu sídelnej

vegetácie a prírodných prvkov, s ohľadom na odvrátenie nepriaznivých dôsledkov zmeny klímy. Ide o výber relevantných adaptačných opatrení stratégie, z kategórií opatrení voči častejším a intenzívnejším vlnám horúčav, opatrení voči častejšiemu výskytu silných vetrov a víchríc, opatrení voči častejšiemu výskytu sucha, opatrení voči častejšiemu výskytu zrážok.

Ekonomické a sociálne dôsledky navrhovaného riešenia

Navrhované riešenie počíta s dostatočnými kapacitami rozvojových plôch aj v prípade výraznejšieho nárastu počtu obyvateľov a tak obci umožní flexibilne reagovať na rôznu dynamiku demografického vývoja a migrácie.

V prípade naplnenia predpokladov mierneho prírastku obyvateľov obce dôjde k postupnému zlepšeniu sociálnej a demografickej štruktúry obyvateľstva – zvýšeniu podielu obyvateľov vekovej skupiny do 40 rokov. Zvýšenie počtu obyvateľov tiež rozšíri trhový potenciál pre etablovanie nových prevádzok služieb a obchodu. Tieto zmeny budú mať výrazne pozitívny dopad na celkovú vitalitu obce. Nárast miestnej populácie však bude mierny a postupný a neohrozí tradičnú vidiecku komunitu.

Predpokladajú sa pozitívne sociálne dopady návrhov sformovania verejných a oddychových priestranstiev, rozšírenia možností pre šport a rekreáciu. Kultivované a príjemné prostredie by malo motivovať obyvateľov k zodpovednejšiemu prístupu k verejnému priestoru.

Územno-technické dôsledky navrhovaného riešenia

Navrhovaná výstavba v nových rozvojových plochách si vyžiada nároky na vybudovanie príslušnej technickej infraštruktúry – vodovodu pre zásobovanie pitnou vodou, splaškovej kanalizácie v celej obci, strednotlakových rozvodov plynu, transformačných staníc a sekundárnych elektrických rozvodov, telekomunikačných rozvodov. V oblasti dopravnej infraštruktúry je nevyhnutné rozšíriť a rekonštruovať miestne komunikácie, dobudovať chodníky pre chodcov, odstavné plochy. Pre zabezpečenie dopravného prístupu do nových rozvojových plôch je potrebné vybudovanie miestnych obslužných komunikácií a upokojených komunikácií.

Pri projektovaní stavieb je nutné zohľadňovať všeobecné technické požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie v zmysle § 56 – 58 vyhlášky č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

3. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU – ZÁVÄZNÁ ČASŤ

Záväzná časť obsahuje:

- zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, určenie prípustných, obmedzujúcich, vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia plôch
- zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia
- zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia
- zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia
- zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt
- zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability
- vymedzenie zastavaného územia obce
- vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov
- zoznam verejnoprospešných stavieb a vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny
- určenie, na ktoré časti územia je potrebné obstaráť a schváliť územný plán zóny
- schému záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

Z grafickej časti je súčasťou záväznej časti „Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, s vyznačenou záväznou časťou riešenia a verejnoprospešnými stavbami“, t.j. výkresy č. 2 a 3.

3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, určenie prípustných, obmedzujúcich, vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia plôch

Zásady organizácie územia z hľadiska priestorového usporiadania

Z hľadiska priestorového usporiadania sú záväzné nasledovné zásady:

- novou výstavbou zachovať a podporiť kompaktný pôdorys obce
- navrhovanú uličnú sieť prepojiť s existujúcou uličnou sieťou a predĺžiť neukončené ulice
- rozvinúť pôsobenie hlavnej kompozičnej osi a sekundárnej kompozičnej osi, dobudovaním paralelných ulíc
- rešpektovať limity prírodného charakteru (topografické pomery, zosuv, vodné toky) a územnotechnické limity (cestu I. triedy, siete technickej infraštruktúry)
- uskutočniť komplexnú revitalizáciu a dobudovanie centrálnej zóny obce, vrátane úpravy a dotvorenia verejných priestranstiev, doplnenia verejnej zelene a oddychových plôch
- rešpektovať ako nezastavateľné plochy existujúce plochy verejnej zelene
- vytvoriť kontinuálny uličný priestor zástavbou na voľných prielukách
- pri zástavbe prieluk dodržať založenú uličnú a stavebnú čiaru, zladať architektonické riešenie stavieb (tvar striech, podlažnosť a pod.) s okolitými stavbami
- samostatne stojace rodinné domy budovať na pozemkoch s minimálnou veľkosťou 500 m²
- konštrukcie oplotení pozemkov rodinných domov z uličnej strany vyššie ako 1,5 m môžu byť len priehľadné z dreva, z kovových prvkov alebo zo zelene
- doplnenie druhej strany zástavby na uliciach s jednostrannou zástavbou
- novú výstavbu v rámci rozvojových plôch povoľovať v nadväznosti na existujúcu zástavbu tak, aby nedošlo k vytváraniu stavebných enkláv vzdialených od existujúcej zástavby
- dodržiavať regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia pre jednotlivé priestorové celky
- vypracovať pre rozvojovú plochu č. 1 pred povoľovaním výstavby podrobnú urbanistickú štúdiu, s komplexným urbanistickým riešením i návrhom regulácie, dopravného a technického vybavenia
- rozšíriť zastavané územie podľa navrhovanej hranice zastavaného územia, vyznačenej v grafickej časti a definovanej v kap. 3.7 záväznej časti
- rezervovať koridory pre líniové stavby komunikácií a technickej infraštruktúry podľa zásad uvedených v kap. 3.3 a 3.4

Zásady organizácie územia z hľadiska funkčného využívania

Z hľadiska funkčného využívania sú záväzné nasledovné zásady:

- rozvoj územia orientovať hlavne na obytné funkcie

- nové plochy pre bývanie rozložiť do vhodných lokalít v zastavanom území obce a po jeho okrajoch
- dôsledne priestorovo oddeľovať obytné funkcie a výrobné funkcie
- uskutočniť revitalizáciu a rekonštrukciu výrobných areálov s rozširovaním zastúpenia prevádzok podnikateľských aktivít nepoľnohospodárskeho charakteru
- v častiach výrobných areálov, ktoré sú situované v kontakte s obytným územím, sú prípustné len prevádzky bez živočíšnej výroby a bez negatívnych vplyvov na životné prostredie a príslušné obytné územie
- nepovoľovať v obci prevádzky priemyselnej výroby a logistiky nadmiestneho významu
- koncentrovať zariadenia občianskeho vybavenia celoobecného významu do centrálnej zóny obce
- v obytnom území je drobných hospodárskych zvierat prípustný len v rozsahu pre osobnú potrebu pri dodržaní minimálnej vzdialenosti stavby pre drobných od obytnej budovy 15 m, pri minimalizácii najmä väčších typov zvierat (kone, ošípané, hovädzí dobytok) a za predpokladu, že to umožňujú veterinárne a hygienické predpisy
- pri výstavbe obytných budov rešpektovať všetky ochranné pásma sietí a zariadení technickej a dopravnej infraštruktúry, ako aj hygienické ochranné pásma
- v rámci navrhovaných obytných súborov vybudovať plochy verejnej zelene s parkovou úpravou a pre oddychové aktivity obyvateľov, prípadne aj s detskými atrakciami
- prípadné podnikateľské aktivity v oblasti agroturistiky sústrediť do existujúceho hospodárskeho dvora
- uskutočniť rekonštrukciu, modernizáciu a dobudovanie zariadení občianskej vybavenosti a športu

Regulatívy priestorového usporiadania

Územný plán stanovuje súbor záväzných regulatívov priestorového usporiadania. Regulatívy sa vzťahujú na územie s predpokladom lokalizácie zástavby (nové rozvojové plochy) a plochy existujúcej zástavby. Pre usmernenie priestorového usporiadania zástavby sú definované nasledujúce regulatívy:

Maximálna výška zástavby

Regulatív maximálnej výšky zástavby určuje maximálny počet nadzemných podlaží. Maximálna výška zástavby sa môže zvýšiť len o 1 ustúpené podlažie, o výšku šikmej strechy s podkrovím. Regulatív sa nevzťahuje na technické vybavenie (stožiare vysielateľov a pod.) umiestňované mimo zastavaného územia.

- 1 nadzemné podlažie – v rekreačnom území R1, R2
- 2 nadzemné podlažia – v obytnom území B1, vo výrobnom území V1, V2
- 4 nadzemné podlažia – v obytnom území B1 – len pre bytové domy

Maximálny podiel zastavaných plôch

Maximálny podiel zastavaných plôch je určený maximálnym percentom zastavanosti (pomer zastavanej plochy k ploche pozemku alebo k skupine pozemkov x 100). Do zastavaných plôch sa nezapočítavajú spevnené manipulačné a dopravné plochy, plochy športovísk. Záväzný regulatív maximálneho percenta zastavanosti je stanovený pre všetky plochy s predpokladom lokalizácie zástavby. Regulatív minimálnej intenzity využitia plôch nie je stanovený.

- maximálne 35% – v obytnom území B1, len v rámci centrálnej zóny obce
- maximálne 30% – v obytnom území B1, vo výrobnom území V1, V2
- maximálne 10% – v rekreačnom území R1
- maximálne 5% – v rekreačnom území R2

Minimálny podiel zelene (vegetačných plôch)

Minimálny podiel zelene je určený ako minimálne percento zelene (pomer započítateľných plôch zelene k ploche pozemku alebo k skupine pozemkov x 100). Za započítateľné plochy sa považuje zeleň na rastlom teréne, nad podzemnými konštrukciami. Do plôch zelene sa nezapočítavajú zelené strechy a terasy objektov so zeleňou.

- minimálne 15% – vo výrobnom území V1, V2
- minimálne 30% – v obytnom území B1
- minimálne 75% – v rekreačnom území R1
- minimálne 80% – v rekreačnom území R2

Odstupové vzdialenosti medzi objektmi

Pri umiestňovaní stavieb je potrebné riadiť sa vyhláškou č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Minimálne odstupové vzdialenosti medzi objektmi sú stanovené v § 6 tejto vyhlášky.

Regulatívy funkčného využitia územia

Územný plán obce v zmysle vyhlášky č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii (§ 12, ods. 4, písm. f) stanovuje nasledovný súbor regulatívov funkčného využívania územia:

- priradenie k prevládajúcemu funkčnému územiu (obytné / zmiešané / výrobné / rekreačné územie)
- prípustné funkčné využívanie – vymedzenie prevládajúceho funkčného využívania. Prípustné funkčné využívanie musí predstavovať minimálne 75% podlažných plôch príslušného priestorového celku.
- obmedzujúce funkčné využívanie – je prípustné len za stanovených podmienok, resp. obmedzení. Obmedzujúce funkčné využívanie môže predstavovať maximálne 25% podlažných plôch príslušného priestorového celku.
- zakazujúce funkčné využívanie – pomenúva neprípustné funkcie s predpokladom nevhodného pôsobenia na okolité prostredie

Regulatívy sa vzťahujú na priestorové (regulačné) celky, ktoré sú v komplexnom výkrese vymedzené grafickou značkou príslušného plošného javu alebo javov a súčasne kódom priestorového celku. Názvy plošných javov korešpondujú s názvami príslušných priestorových celkov. Niektoré plošné javy definujú dva príbuzné priestorové celky, pričom v grafickej časti sú rozlíšené kódom priestorového celku. Súčasťou obytného územia sú aj vyznačené menšie plochy doplnkových funkcií obmedzujúceho funkčného využívania (občianske vybavenie), ktoré nie sú samostatne označené kódom priestorového celku. V prípade územia bez predpokladu lokalizácie zástavby vyplýva príslušnosť k priestorovému celku z odseku „vymedzenie“. Definované sú funkčné územia a im prislúchajúce priestorové celky tak, ako sú uvedené v tabuľke.

Regulácia funkčného využitia pre obytne územie B1

Charakteristika:

- V priestorovom celku sa počíta so zachovaním, ako aj s novou výstavbou rodinných domov s možnosťou zastúpenia menších prevádzok základného občianskeho vybavenia a drobných remeselných prevádzok v rodinných domoch, prípadne aj v samostatných objektoch pri dodržaní plošného limitu maximálnej zastavanej plochy.

Vymedzenie:

- existujúca zástavba obytných budov a občianskej vybavenosti v zastavanom území obce, voľné prieluky
- navrhované rozvojové plochy č. 1, 2

Prevládajúce funkčné územie:

- **obytné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- bývanie v rodinných domoch

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie (vrátane odstavných a parkovacích plôch, garáží) - len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- základné občianske vybavenie typu maloobchod, služby pre obyvateľstvo, sociálne služby (vrátane zdravotníckych a vzdelávacích zariadení), verejné stravovanie, administratíva, kultúrne zariadenia – len miestneho významu a so zastavanou plochou do 200 m² , resp. do 400 m² v centrálnej zóne obce
- nepoľnohospodárska výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov – len výrobné služby a remeselné prevádzky so zastavanou plochou do 200 m² a mimo centrálnej zóny obce
- ihriská a oddychové plochy – len miestneho významu pre potreby príslušného obytného územia
- bývanie v bytových domoch – len existujúce

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- bývanie v bytových domoch
- poľnohospodárska výroba (vrátane živočíšnej výroby) – okrem drobného chovu
- priemyselná výroba (vrátane stavebnej výroby)
- skladovanie a logistika
- občianske vybavenie vyššieho významu s negatívnymi vplyvmi na kvalitu prostredia a/alebo s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu
- technické vybavenie a dopravné vybavenie vyššieho významu
- všetky ostatné druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hľadavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov

Regulácia funkčného využitia pre rekreačné územie R1

Charakteristika:

- Existujúci športový areál s futbalovým ihriskom sa zachová, dobuduje a doplní sa jeho vybavenie.

Vymedzenie:

- existujúci športový areál

Prevládajúce funkčné územie:

- **rekreačné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- šport – športové ihriská a zariadenia pre rekreáciu a šport

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie – len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- občianske vybavenie – len zariadenia súvisiace s prípustným funkčným využívaním
- verejná a vyhradená zeleň – na podporu oddychových a rekreačných funkcií

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- bývanie
- výroba akéhokoľvek druhu
- skladovanie a logistika
- občianske vybavenie nesúvisiace s prípustným funkčným využívaním
- technické vybavenie a dopravné vybavenie vyššieho významu

Regulácia funkčného využitia pre rekreačné územie R2

Charakteristika:

- Záhradky a vinice budú naďalej využívané extenzívnou formou, s predpokladom ich čiastočného využitia aj pre rekreáciu, resp. pre agroturistiku. Počíta sa so zachovaním chatiek a vinohradníckych stavieb (domčekov a pivníc) v pôvodnej podobe, pri zamedzení ich transformácie na rodinné domy.

Vymedzenie:

- záhradkárska a vinohradnícka osada v lokalite Tulat, s vinohradníckymi domčekmi a záhradnými chatkami

Prevládajúce funkčné územie:

- **rekreačné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- rekreácia individuálna – v chatkách a vinohradníckych stavbách so zastavanou plochou do 60 m²

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie – len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- občianske vybavenie – len zariadenia súvisiace s prípustným funkčným využívaním
- verejná a vyhradená zeleň – na podporu produkčných, oddychových a rekreačných funkcií

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- bývanie
- iné formy rekreácie, vrátane prechodného ubytovania
- výroba akéhokoľvek druhu (okrem spracovania lokálnej poľnohospodárskej produkcie)
- skladovanie a logistika
- občianske vybavenie nesúvisiace s prípustným funkčným využívaním
- technické vybavenie a dopravné vybavenie vyššieho významu

Regulácia funkčného využitia pre výrobné územie V1

Charakteristika:

- Existujúci výrobný areál poľnohospodárskej výroby sa zachová, s možnosťou intenzifikácie a využitia aj pre podnikateľské aktivity nepoľnohospodárskej výroby a skladov.

Vymedzenie:

- hospodársky dvor bývalého družstva

Prevládajúce funkčné územie:

- **výrobné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- poľnohospodárska výroba (vrátane živočíšnej výroby – do 200 veľkých dobytčích jednotiek)
- nepoľnohospodárska výroba (vrátane stavebnej výroby), výrobné služby (vrátane opravárenských, servisných, komunálnych prevádzok) - bez negatívnych a rušivých vplyvov
- skladovanie a distribúcia - miestneho významu

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie – len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- komerčná administratíva – súvisiaca s prípustným funkčným využívaním
- agroturistika s prechodným ubytovaním návštevníkov
- odpadové hospodárstvo (zberný dvor, kompostovisko) – len miestneho významu a bez negatívnych vplyvov na životné prostredie
- plochy ochrany a areálovej zelene

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- priemyselná výroba s negatívnymi vplyvmi na životné prostredie
- skladovanie a logistika vyššieho významu
- bývanie (okrem ubytovania zamestnancov a návštevníkov)
- šport a rekreácia

Regulácia funkčného využitia pre výrobné územie V2

Charakteristika:

- Výrobné územie V2 je určené pre nepoľnohospodársku výrobu a výrobné služby, s predpokladom revitalizácie a intenzifikácie.

Vymedzenie:

- existujúce menšie výrobné areály nepoľnohospodárskej výroby a skladov

Prevládajúce funkčné územie:

- **výrobné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- nepoľnohospodárska výroba, výrobné služby (vrátane stavebnej výroby) – bez negatívnych a rušivých vplyvov
- skladovanie a distribúcia – miestneho významu

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie – len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- komerčná administratíva – súvisiaca s prípustným funkčným využívaním
- agroturistika s prechodným ubytovaním návštevníkov
- odpadové hospodárstvo (zberný dvor, kompostovisko) – len miestneho významu a bez negatívnych vplyvov na životné prostredie
- plochy ochranné a areálovej zelene

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- poľnohospodárska výroba (vrátane živočíšnej výroby a drobného chovu)
- priemyselná výroba s negatívnymi vplyvmi na životné prostredie
- skladovanie a logistika vyššieho významu
- bývanie (okrem ubytovania zamestnancov a návštevníkov)

- šport a rekreácia

Regulatívy funkčného využitia územia pre územie bez zástavby K1

Charakteristika:

- Územie voľnej krajiny K1 je zalesnené a využívané pre účely lesného hospodárstva. Plní dôležité funkcie v rámci územného systému ekologickej stability. Socioekonomické aktivity sú prípustné len v minimálnom rozsahu.

Vymedzenie:

- Ide o lesnú pahorkatinovú krajinu – plochy lesných porastov, ktoré sa nachádzajú vo vyššie položených častiach katastrálneho územia.

Prípustné funkčné využívanie:

- lesné porasty

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie – len nevyhnutné vybavenie
- zariadenia a stavby pre účely lesného hospodárstva – senníky, horáreň, posedy a pod.
- doplnkové vybavenie cyklistických trás a peších turistických trás – prístrešky, odpočívadlá, rozhľadne atď.

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- výstavba akýchkoľvek iných trvalých stavieb
- ťažba nerastných surovín

Regulácia funkčného využitia pre územie bez zástavby K2

Charakteristika:

- Územie voľnej krajiny K2 je intenzívne poľnohospodársky využívané ako orná pôda. Je vhodné na poľnohospodárske využitie, bez lokalizácie novej zástavby. Pre zvýšenie ekologickej stability sú potrebné ekostabilizačné opatrenia a dobudovanie prvkov ÚSES.

Vymedzenie:

- Ide o oráčinovú pahorkatinovú krajinu.

Prípustné funkčné využívanie:

- poľnohospodárska pôda (orná pôda, trvalé kultúry, trvalé trávne porasty)
- nelesná drevinová vegetácia, lesné porasty, vodné plochy

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie – len nevyhnutné vybavenie
- zariadenia a stavby pre poľnohospodársku výrobu – len stavby na mieste zastavaných plôch alebo ostatných plôch (podľa KN), prípadne stavby a prístrešky, ktoré nie sú trvalými stavbami a nevyžadujú trvalý záber poľnohospodárskej pôdy (napr. poľné hnojisko, kompostovisko atď.)
- špecifické formy extenzívnej rekreácie v krajine – len v rozsahu existujúceho motokrosového areálu
- doplnkové vybavenie cyklistických trás a peších turistických trás – prístrešky, odpočívadlá, rozhľadne atď.

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- výstavba akýchkoľvek iných trvalých stavieb
- ťažba nerastných surovín

Regulácia funkčného využitia pre územie bez zástavby K3

Charakteristika:

- Sídlna zeleň nadväzuje na obytné územie. Tvorí ju verejná zeleň a špeciálna zeleň (vrátane cintorína), ako aj súkromná zeleň rozsiahlejších záhrad v zastavanom území vo vyznačenej polohe. Je nevyhnutná pre zabezpečenie kvality životného prostredia, ako aj ekologickej stability územia.

Vymedzenie:

- verejná zeleň
- existujúca špeciálna zeleň (cintorín)
- súkromná zeleň záhrad (v zastavanom území - podľa vyznačenia v grafickej časti)

Prípustné funkčné využívanie:

- záhrady, vrátane hospodárskych objektov v nevyhnutnom rozsahu
- verejná zeleň
- špeciálna zeleň (cintorín), vrátane objektov pohrebných a súvisiacich služieb – len existujúci areál cintorína

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- ihriská a oddychové plochy – len v rámci plôch verejnej zelene
- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie - len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- všetky ostatné druhy využívania

3.2 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia

Stanovujú sa záväzné zásady pre umiestňovanie občianskej vybavenosti:

- zariadenia dennej potreby umiestňovať v primeranej pešej dostupnosti v záujme vytvárania podmienok pre základnú obsluhu všetkých obyvateľov
- nové prevádzky obchodu a služieb celoobecného významu pre obyvateľstvo situovať primárne v rámci vymedzenej centrálnej zóny obce
- usmerňovať rozvoj služieb (najmä v skupine výrobných služieb) v obytnom území tak, aby nedochádzalo k negatívnemu pôsobeniu na kvalitu obytného prostredia
- uskutočniť rekonštrukciu a modernizáciu zariadení občianskej vybavenosti a sociálnej infraštruktúry (vzdelávacích zariadení, domu smútku na cintoríne, požiarnej zbrojnice)
- uskutočniť rekonštrukciu športového areálu a doplnenie jeho vybavenia o nové športoviská / zariadenia
- dobudovanie oddychových priestranstiev s ihriskami pre deti a ostatné vekové kategórie na verejných priestranstvách

3.3 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia

Z hľadiska umiestnenia verejného dopravného vybavenia je potrebné dodržiavať nasledovné zásady:

- rešpektovať existujúce koridory nadradenej dopravnej infraštruktúry – cestu I. triedy, cestu III. triedy a ich výhľadové šírkové usporiadanie
- rezervovať koridor pre preložku cesty I/51 – obchvat obce Čifáre (v zmysle ÚPN regiónu)
- doplniť komunikačný systém obce o miestne a upokojené komunikácie pre dopravnú obsluhu navrhovaných rozvojových plôch

- na slepých komunikáciách s dĺžkou nad 100 m, ktoré nie je možné zokruhovať, vybudovať obratiská
- vybudovať chodníky pozdĺž navrhovaných miestnych komunikácií funkčnej triedy C3
- rekonštrukcia a dobudovanie chodníkov pozdĺž prieťahu ciest I. triedy a III. triedy zastavaným územím obce
- vybudovať cyklistickú trasu Nitra – Levice ako samostatný cyklistický chodník
- ku každej obytnej a rekreačnej stavbe musí byť zabezpečený riadny prístup, ktorý žiadnym spôsobom nepoškodzuje a neohrozuje cudzí majetok
- parkovacie plochy pre rodinné domy zabezpečovať na pozemkoch rodinných domov – v garážach alebo na spevnených plochách
- zachovať, resp. zabezpečiť pešiu dostupnosť zastávok do vzdialenosti 500 m

3.4 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia

Z hľadiska umiestnenia verejného technického vybavenia je potrebné dodržiavať nasledovné zásady:

- rešpektovať existujúce potrubia a zariadenia verejného vodovodu
- rekonštruovať rozvodnú vodovodnú sieť v nevyhovujúcom stave
- zabezpečiť zásobovanie pitnou vodou z verejného vodovodu v súlade s urbanistickou koncepciou – rozšíriť vodovodnú sieť o rozvody v navrhovaných uliciach a rozvojových plochách
- nové vodovodné potrubia v maximálnej miere zokruhovať s existujúcimi potrubiami a umiestňovať ich do verejných priestranstiev
- vybudovať v celej obci splaškovú kanalizáciu s napojením na čistiareň odpadových vôd
- trasy kanalizácií a zariadenia na nich umiestňovať do verejných priestranstiev
- do vybudovania splaškovej kanalizácie ako dočasné riešenie vybudovať žumpy a zdržané odpadové vody vyvážať na zneškodnenie do čistiarene odpadových vôd
- prípadnú výstavbu v blízkosti vodných tokov je nevyhnuté situovať mimo inundačného územia určeného záplavovými čiarami - nad hladinu storočnej vody (Q100)

- rešpektovať zákon o vodách č. 364/2004 Z.z., zákon č. 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami a príslušné platné normy STN 75 2102 „Úpravy riek a potokov“
- prípadné križovania inžinierskych sietí s vodnými tokmi musia byť riešené v súlade s STN 73 6822 „Križovanie a súbehy vedení a komunikácií s vodnými tokmi“
- rešpektovať existujúce hydromelioračné zariadenia – závlahy a odvodňovacie kanály
- zachytávať dažďové vody v zastavanom území na pozemkoch príslušných budov
- rešpektovať koridory existujúcich vedení elektrickej energie VN, ZVN
- v zastavanom území preferovať uloženie rozvodných elektrických sietí káblovými vedeniami v zemi
- transformačné stanice v zastavanom území budovať s vnútorným vyhotovením (kioskové alebo murované) s výkonom do 630 kVA
- rešpektovať koridory existujúcich plynovodov
- plynofikovanie nových rozvojových plôch uskutočňovať predĺžením, alebo vysadením nových odbočiek plynovodov
- rezervovať koridor pre tepelný napájač Mochovce – Vráble – Nitra (v zmysle ÚPN regiónu)
- rešpektovať trasy telekomunikačných káblov a zariadenia telekomunikačnej infraštruktúry
- vysielacie telekomunikačné zariadenia (s výnimkou WiFi vysieláčov) neumiestňovať v zastavanom území ani v jeho navrhovanom rozšírení
- preferovať uloženie nových a rekonštruovaných rozvodov miestnej telekomunikačnej siete v zemi
- v existujúcej zástavbe, ako aj v objektoch v nových rozvojových plochách vytvoriť jednoduché úkryty budované svojpomocne v zmysle vyhlášky č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany v znení neskorších predpisov
- ukrytie zabezpečiť podľa plánu ukrytia obce na základe osobného a vecného plnenia podľa určovacieho listu počas vyhlásenej mimoriadnej situácie alebo v čase vojny a vojnového stavu

3.5 Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt

Z hľadiska zachovania kultúrohistorických hodnôt je potrebné dodržiavať nasledovné zásady:

- rešpektovať vidiecky charakter zástavby, najmä jej výškovú hladinu a urbanistickú mierku jednotlivých objektov, ako aj diaľkové pohľady na dominantu obce – rímskokatolícky kostol
- zachovať a chrániť nehnuteľnú národnú kultúrnu pamiatku - súsošie najsvätejšej Trojice (č. ÚZPF 1406), z 2. polovice 19. storočia (klasicizmus), pri kostole
- zachovať, resp. chrániť architektonické pamiatky a solitéry s historickými a kultúrnymi hodnotami:
 - kostol klasicistický, rímskokatolícky z roku 1774
 - kúria neskoroklasicistická z 2. polovice 19. storočia
 - prícestné kaplnky a kríže
- z hľadiska ochrany archeologických nálezov a nálezísk dodržiavať nasledovné požiadavky:
 - investor, resp. stavebník každej stavby, vyžadujúcej si zemné práce, si od Krajského pamiatkového úradu Nitra v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiada konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami (líniové stavby, budovanie komunikácií, bytová výstavba atď.) z dôvodu, že stavebnou činnosťou resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk, ako aj k porušeniu dosiaľ neevidovaných archeologických nálezov a nálezísk
 - o nevyhnutnosti vykonať pamiatkový výskum rozhoduje Krajský pamiatkový úrad Nitra v súlade so zákonom č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov

3.6 Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability

Zásady ochrany prírody a krajiny

Z hľadiska ochrany prírody a krajiny je potrebné dodržiavať nasledovné zásady:

- rešpektovať územia európskeho významu SKUEV0867 Mochovská cerina, SKUEV0882 Patianska cerina
- rešpektovať ochranné pásmo Národnej prírodnej rezervácie Patianska cerina

Zásady vytvárania územného systému ekologickej stability (ÚSES)

V zmysle návrhu systému ekologickej stability je nutné rešpektovať / dobudovať navrhované prvky ÚSES, tak aby plnili požadované funkcie biocentra, biokoridoru alebo interakčného prvku:

- biocentrum nadregionálneho významu NBc Patianska cerina
- biocentrum regionálneho významu RBc Mochovská cerina
- biocentrum miestneho významu MBc vodná nádrž Čifáre
- biokoridor regionálneho významu NBk Čifárska skala
- biokoridory miestneho významu MBk Telinský potok, MBk vodná nádrž Čifáre – Mochovská cerina
- interakčné prvky plošného a líniového charakteru: ostatné drobné vodné toky so sprievodnou vegetáciou, lesný porast nad Čifárskym potokom, tradičné vinohrady v lokalite Tulat, rozsiahlejšie plochy záhrad južnej časti zastavaného územia obce – pri Telinskom potoku, existujúca a navrhovaná líniová zeleň pri poľných cestách, na medziach (hraniciach pôdnych celkov)

Zásady starostlivosti o životné prostredie a implementácie ekostabilizačných opatrení

Z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a vytvárania a udržiavania ekologickej stability je potrebné dodržiavať nasledovné zásady:

- optimalizovať drevinovú skladbu a preferovať pôvodné dreviny, v súlade s potenciálnou prirodzenou vegetáciou v danom území
- zvýšiť druhovú diverzitu lesných porastov a nelesnej drevinovej vegetácie a zabrániť jej ďalšej monokulturalizácii

- zachovať a vytvoriť nárazníkové pásy brehových porastov pozdĺž vodných tokov (mimo zastavaného územia obce)
- doplniť a posilniť sprievodnú zeleň pozdĺž vodných tokov
- zabrániť šíreniu a zabezpečiť odstraňovanie nepôvodných druhov (najmä agátu bieleho, nepôvodných variet topoľov) a invázných druhov rastlín ohrozujúcich biologickú diverzitu v súlade s §7b zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov a s vyhláškou č. 24/2003 Z.z.
- dobudovať prvky územného systému ekologickej stability (biokoridory, biocentrá)
- obmedziť socioekonomické činnosti v lokalitách tvoriacich prvky územného systému ekologickej stability
- eliminovať lokálny konfliktný uzol stretu biokoridorov s cestou I/51, implementáciou vhodných opatrení
- udržiavať existujúcu a založiť novú líniovú zeleň s funkciou retencie vody v krajine v podobe vsakovacích vegetačných pásov
- rozčleniť veľké hony poľnohospodárskej pôdy výsadbou a revitalizáciou líniovej zelene – stromoradií a alejí
- rešpektovať a chrániť ochranné a hospodárske lesy a dodržiavať ochranné pásmo lesa – 50 m od hranice lesného pozemku (v zmysle zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších predpisov)
- stabilizovať potenciálne svahové pohyby úpravou vodného režimu a výsadbou vegetácie
- vysadiť pásy alebo línie izolačnej zelene v rámci výrobných areálov, resp. po ich obvode, najmä v kontakte s obytným územím
- vysadiť pásy alebo línie izolačnej zelene na rozhraní poľnohospodárskej pôdy a zastavaného územia, vrátane jeho navrhovaného rozšírenia
- revitalizovať existujúcu líniovú zeleň a vysadiť novú líniovú zeleň (stromoradia a aleje) pozdĺž účelových komunikácií a poľných ciest
- dobudovať komplexný systém plôch zelene v sídle v prepojení do kontaktného územia a do priľahlej krajiny
- pri výsadbe prispôbiť výber drevín meniacim sa klimatickým podmienkam
- zvyšovať podiel prvkov zelene a prírodných prvkov v zastavanom území obce
- revitalizovať a parkovo upraviť plochy verejnej zelene v obci
- vysadiť aspoň jednostrannú líniovú (alejovú) zeleň na hlavných obslužných komunikáciách v navrhovaných obytných uliciach
- vo väčších rozvojových plochách ako súčasť projektovej dokumentácie spracovať aj projekt sadovníckych úprav

- zabezpečiť územnú rezervu pre funkčnú uličnú zeleň bez kolízie s podzemnými alebo vzdušnými koridormi inžinierskych sietí v navrhovaných obytných uliciach
- zvyšovať podiel vegetácie pre zadržiavanie (retenciu) a infiltráciu dažďových vôd v sídle, osobitne v zastavanom centre obce a v rámci navrhovaných rozvojových plôch
- zachytávať a využívať dažďovú vodu zo striech a spevnených plôch v zastavanom území, pomocou špecifických opatrení (retenčné jazierka, dažďové záhrady, zelené strechy, vertikálne ozelenenie)
- zachovať tradičné krajinárske štruktúry extenzívne obhospodarovaných viníc
- úplná rekultivácia drobných skládok odpadu a environmentálnej záťaže
- pred výstavbou obytných budov v území so stredným radónovým rizikom zabezpečiť meranie objemovej aktivity radónu v pôdnom vzduchu a na základe výsledkov merania realizovať stavebné opatrenia proti prenikaniu radónu z geologického podlažia, ako aj rešpektovať legislatívu v oblasti radiačnej ochrany - zákon č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákon č. 87/2018 Z.z. o radiačnej ochrane a o zmene a doplnení niektorých zákonov, vyhlášku č. 98/2018 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o obmedzovaní ožiarenia pracovníkov a obyvateľov z prírodných zdrojov ionizujúceho žiarenia

3.7 Vymedzenie zastavaného územia obce

Zastavané územie obce je vymedzené hranicou zastavaného územia obce stanovenou k 1. 1. 1990.

V súvislosti s návrhom rozvojových plôch vymedzuje územný plán obce Čifáre zastavané územie obce tak, že bude zahŕňať:

- existujúce zastavané územie vymedzené súčasnou hranicou zastavaného územia obce
- nové rozvojové plochy č. 1, 2

Hranica zastavaného územia obce k 1.1.1990 a navrhovaná hranica zastavaného územia obce sú vyznačené v grafickej časti územného plánu obce Čifáre.

3.8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

Ochranné pásma dopravy a dopravných zariadení

Z hľadiska ochrany trás nadradených systémov dopravného vybavenia územia je potrebné v riešenom území rešpektovať:

- cestné ochranné pásma mimo sídelného útvaru obce ohraničeného dopravnou značkou označujúcou začiatok a koniec obce (v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb.):
 - ochranné pásmo cesty I. triedy – 50 m od osi vozovky
 - ochranné pásmo cesty III. triedy – 20 m od osi vozovky

Ochranné pásma technického vybavenia

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

- ochranné pásma vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia (v zmysle § 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov), vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča pri napätí:
 - 400 kV – 25 m
 - 110 kV – 15 m
 - 22 kV – 10 m (pre vodiče bez izolácie)
- ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia (v zmysle § 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov) vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla – 1 m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky
- ochranné pásmo elektrickej stanice (v zmysle § 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov):
 - vonkajšieho vyhotovenia s napätím do 110 kV je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 10 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice

- s vnútorným vyhotovením je vymedzené oplatením alebo obostavanou hranicou objektu elektrickej stanice, pričom musí byť zabezpečený prístup do elektrickej stanice na výmenu technologických zariadení
- ochranné pásmo plynovodu (v zmysle § 79 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov) vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:
 - pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm – 4 m
 - pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území mesta s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa – 1 m
- bezpečnostné pásmo plynovodu (v zmysle § 80 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov) vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:
 - pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa prevádzkovaných na voľnom priestranstve a na nezastavanom území – 10 m
- ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete (v zmysle zákona č. 351/2011 Z. z. o elektronických komunikáciách v znení neskorších predpisov)
- ochranné pásmo vodovodu a kanalizácie (v zmysle zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov):
 - pri priemere potrubia do 500 mm vrátane – 1,5 m od vonkajšieho okraja potrubia horizontálne na obe strany

Ostatné ochranné pásma (ochranné pásma vodných tokov, cintorína, lesa, hygienické ochranné pásma)

V riešenom území je ďalej potrebné rešpektovať ochranné pásma:

- ochranné pásmo vodohospodársky významného vodného toku Telinský potok min. 6 m od brehovej čiary resp. vzdušnej päty hrádze obojstranne a pri ostatných vodných tokoch 5 m od brehovej čiary obojstranne, v zmysle § 49 zákona č. 364/2004 Z.z. (vodný zákon) a vykonávacej normy STN 75 2102. V ochrannom pásme nie je prípustná orba, stavanie objektov, zmena reliéfu ťažbou, navážkami, manipulácia s látkami škodiacimi vodám, výstavba súbežných inžinierskych sietí. Ako súčasť ochranného pásma rešpektovať pobrežné pozemky podľa § 49 Zákona o vodách č. 364/2004 Z.z. (pri vodohospodársky významných vodných tokoch do 10 m od brehovej čiary resp. vzdušnej päty hrádze a pri drobných vodných tokoch 5 m od brehovej čiary).

- ochranné pásmo vodnej nádrže Čifáre min. 10 m od kóty maximálne prevádzkovej hladiny – 176,40 m n.m. v zmysle Manipulačného poriadku pre vodnú nádrž Čifáre
- ochranné pásmo cintorína – môže určiť obec vo VZN najviac 50 m od hranice pohrebiska (v zmysle zákona č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve v znení neskorších predpisov)
- ochranné pásmo lesa – 50 m od hranice lesného pozemku (v zmysle zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších predpisov)

Chránené územia

V riešenom území je potrebné rešpektovať chránené územia (uvedené v kap. 2.11):

- územie európskeho významu SKUEV0867 Mochovská cerina
- územie európskeho významu SKUEV0882 Patianska cerina
- ochranné pásmo Národnej prírodnej rezervácie Patianska cerina

3.9 Plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny

V zmysle § 108 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov a nálezov Ústavného súdu SR č. 217/2002 Z.z. územný plán obce vymedzuje verejnoprospešné stavby, pre ktoré je možné vyvlastniť pozemky a stavby za účelom zabezpečenia verejnoprospešných služieb a verejného technického vybavenia územia podporujúceho rozvoj územia a ochranu životného prostredia.

Verejný záujem na vyvlastnení pre tieto účely sa musí preukázať vo vyvlastňovacom konaní. Za stavby podľa odseku 2 písm. a) sa považujú stavby určené na verejnoprospešné služby a pre verejné technické vybavenie územia podporujúce jeho rozvoj a ochranu životného prostredia, ktoré vymedzil a schválil schvaľujúci orgán v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie (§108 ods. 3 stavebného zákona).

Územný plán obce Čifáre vymedzuje plochy, resp. koridory pre verejnoprospešné stavby v rozsahu zoznamu verejnoprospešných stavieb podľa kap. 3.10 tejto dokumentácie. Verejnoprospešné stavby a plochy pre umiestnenie verejnoprospešných stavieb sú zakreslené v „komplexnom výkrese priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, s vyznačenou záväznou časťou riešenia a verejnoprospešnými stavbami“. Ako verejnoprospešné stavby sú definované plochy a koridory pre dopravné stavby, plochy a koridory pre energetické a vodohospodárske zariadenia, plochy pre umiestnenie zariadení sociálnej vybavenosti.

Predpokladá sa, že k deleniu a sceľovaniu pozemkov dôjde na navrhovaných rozvojových plochách, osobitne v rozvojovej ploche č. 1, kde sa realizuje projekt jednoduchých pozemkových úprav. Nakoľko územný plán obce Čifáre nie je riešený s podrobnosťou územného plánu zóny, nie sú definované parcely, ktorých sa proces delenia a sceľovania bude dotýkať.

Územný plán obce Čifáre nevymedzuje plochy a objekty na asanácie. Ich vymedzenie je potrebné vykonať v prípade kolízie s navrhovanými verejnoprospešnými stavbami na základe podrobnejšej dokumentácie.

3.10 Zoznam verejnoprospešných stavieb

Územný plán obce Čifáre určuje zoznam verejnoprospešných stavieb v nasledovnom rozsahu a s označeniami:

- 1 preložka cesty I/51 – obchvat obce
- 2 rekonštrukcia a rozšírenie cesty I/51 *
- 3 rekonštrukcia a rozšírenie cesty III/1652 *
- 4 miestne a upokojené komunikácie *
- 5 rekonštrukcia a rozšírenie miestnych a upokojených komunikácií *
- 6 dobudovanie a rozšírenie chodníkov pre chodcov
- 7 samostatné cyklistické trasy
- 8 výstavba výtlaku kanalizácie do obce Telince
- 9 nové transformačné stanice, vrátane prírodných vedení
- 10 tepelný napájač Mochovce – Vráble – Nitra
- 11 protipovodňové úpravy na vodných tokoch, poldre
- 12 verejné oddychové a parkové priestranstvá
- 13 dobudovanie športového areálu

* vrátane inžinierskych sietí (splašková kanalizácia, rozvody vody, plynu, elektrickej energie NN, telekomunikácií)

3.11 Vymedzenie častí obce pre podrobnejšie riešenie v územnom pláne zóny

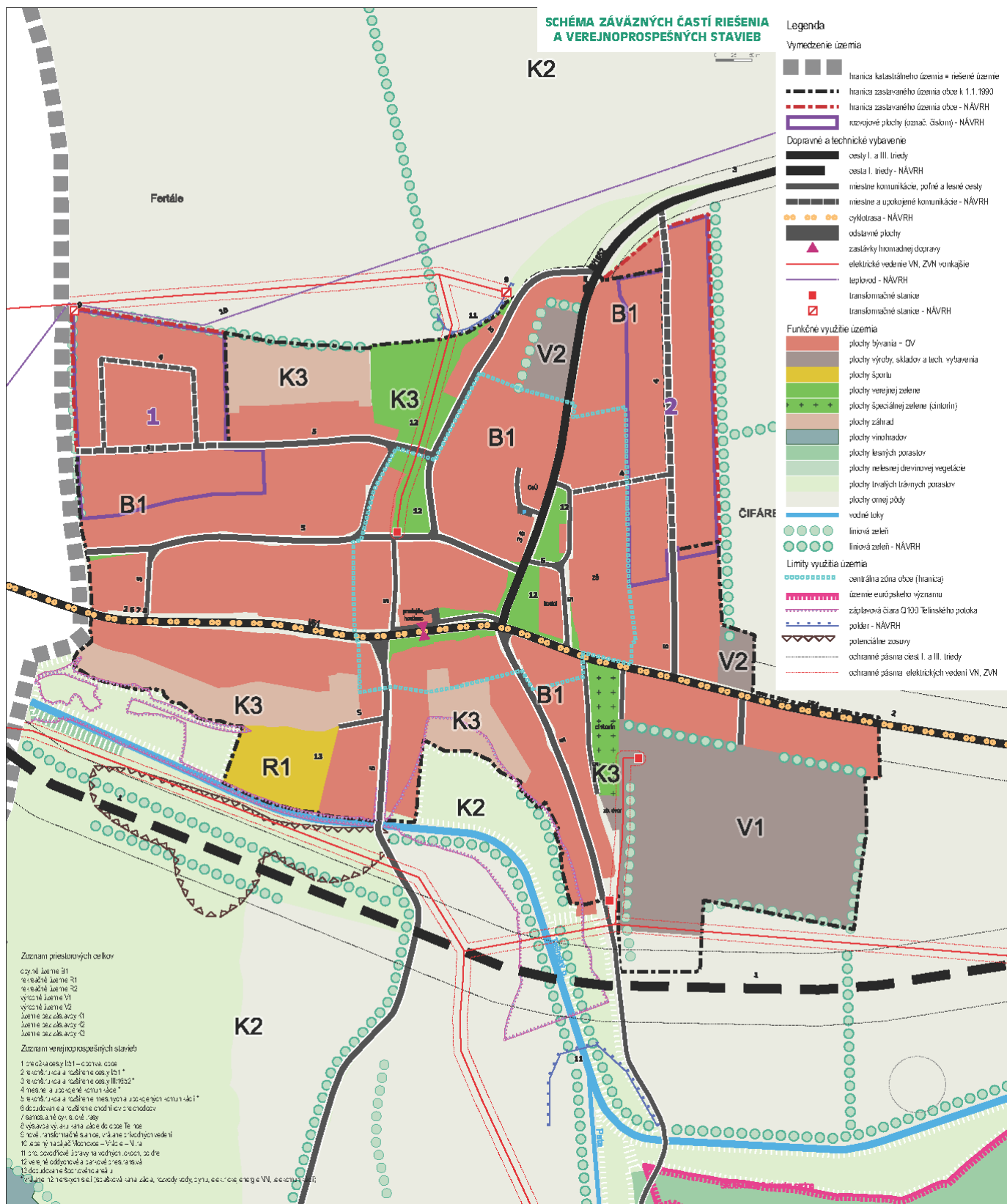
V zmysle § 11 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov môže územný plán obce vymedziť plochy, pre ktoré bude nutné obstaráť dokumentáciu nižšieho stupňa (územný plán zóny).

Územný plán obce Čifáre nevymedzuje žiadnu časť obce pre podrobnejšie riešenie v územnom pláne zóny.

3.12 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

Schéma záväzných častí a verejnoprospešných stavieb je súčasťou „komplexného výkresu priestorového usporiadania a funkčného využitia územia, s vyznačenou záväznou časťou riešenia a verejnoprospešnými stavbami“.

Všetky položky predstavujú záväznú časť riešenia. Verejnoprospešné stavby sú vyznačené v zmysle ich definície v kapitolách č. 3.9 a 3.10.



4. DOPLŇUJÚCE ÚDAJE

4.1 Zoznam východiskových podkladov

- Atlas krajiny Slovenskej republiky, Bratislava: Ministerstvo životného prostredia SR, 2002
- Atlas máp stability svahov SR v M 1: 50 000
http://www.geology.sk/new/sk/sub/Geoisnomenu/geof/atlas_st_sv
- Konceptia územného rozvoja Slovenska 2011 v platnom znení
- Krajinnoekologický plán obce Čífare, 2019
- Oficiálna stránka obce Čífare www.cifare.sk
- Prieskumy a rozborý na územný plán obce Čífare, 2019
- Program hospodárskeho rozvoja a sociálneho rozvoja Nitrianskeho samosprávneho kraja 2016 – 2022
- Program rozvoja obce Čífare na roky 2014 – 2020
- Regionálna integrovaná územná stratégia Nitrianskeho samosprávneho kraja na roky 2014 - 2020
- Regionálny územný systém ekologickej stability okresu Nitra, Bratislava : Aurex, 1993
- Stratégia adaptácie SR na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy - aktualizácia, 2018
- Územný generel dopravy Nitrianskeho samosprávneho kraja, 2017
- Územný plán regiónu Nitrianskeho kraja, v znení zmien a doplnkov č. 1