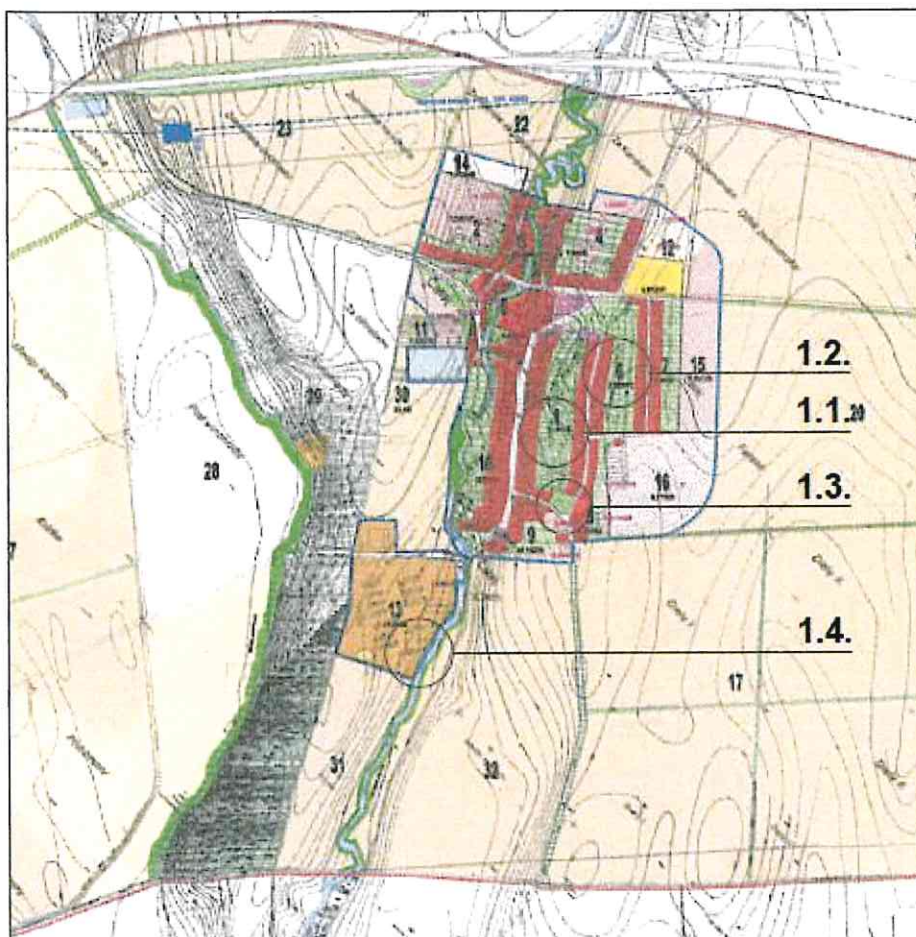


AKTUALIZÁCIA č.1 ČISTOPIS ÚZEMNÝ PLÁN OBCE ČATAJ



URBANISTICKÝ SEKTOR 1 - ZMENA a DOPLNOK č. 1.1.

URBANISTICKÝ SEKTOR 6 - ZMENA a DOPLNOK č. 1.2.

URBANISTICKÝ SEKTOR 1 - ZMENA a DOPLNOK č. 1.3.

URBANISTICKÝ SEKTOR 13 - ZMENA a DOPLNOK č. 1.4.

OBSTARÁVATEĽ :

OBEC ČATAJ

SPRACOVATEĽ :

MARKROP S.R.O., ARCHITEKTONICKÝ ATELIER

AUTOR :

ING. ARCH. MARTA KROPILÁKOVÁ

SPOLUPRÁCA :

ING. JÁN FRANZ

DÁTUM :

AUGUST 2025



Schvaľovacia doložka

Územný plán obce Čataj – Aktualizácia č.1

Schválená obecným zastupiteľstvom obce Čataj

Uznesením č. 59-5/B-A-C-OZ zo dňa 03.11. 2025

Závazná časť vyhlásená VZN č. 69/2025

Marta Tušová, starostka obce

MENO A PODPIS OPRÁVNENEJ OSOBY

Územný plán obce Čataj Aktualizácia č.1 - čístopis august 2025

Územný plán obce Čataj Aktualizácia č.1 - čístopis august 2025 **obsahuje zmeny a doplnky č. 1.1. - 1.4.** Pre jednotlivé zmeny a doplnky **sú v tabuľke označené čísla strán**, na ktorých sa nachádza stav riešenia územia schválený Uznesením č.59-5/B-A-C zo dňa 03.11.2025 a ktoré sú záväzne platné podľa VZN č. 69/2025 s vyhlásenou záväznou časťou Aktualizácie č. 1 Územného plánu obce Čataj. **Schvaľovacia doložka sa vzťahuje na označené čísla strán.**

Zmeny a doplnky	Názov výkresu	Číslo strany v Aktualizácii č. 1
1.1	Priestorové usporiadanie a funkčné využitie	12
	Verejné dopravné vybavenie	12D
	Vodné hospodárstvo	12V
1.2	Priestorové usporiadanie a funkčné využitie	20
	Verejné dopravné vybavenie	20D
	Vodné hospodárstvo	20V
1.3	Priestorové usporiadanie a funkčné využitie	27
	Verejné dopravné vybavenie	27D
	Vodné hospodárstvo	27V
1.4	Priestorové usporiadanie a funkčné využitie	33
	Verejné dopravné vybavenie	33D
	Vodné hospodárstvo	33V
sú	Použitie PP na nepoľnohospodárske účely	38

Schvaľovacia doložka
 Územný plán obce Čataj – Aktualizácia č.1
 Schválená obecným zastupiteľstvom obce Čataj
 Uznesením č. 59-5/B-A-C-OZ zo dňa 03.11. 2025
 Záväzná časť vyhlásená VZN č. 69/2025

 Marta Tušová, starostka obce
 MENO A PODPIS OPRÁVNENEJ OSOBY

OBSAH

	strany	
	textová časť	zmeny časti výkresov č. 2,3,4
Údaje o obstarávateľovi a spracovateľovi	3	
Úvod – všeobecná časť	4	
Zmena a doplnok 1.1.	5-9	10-12
Zmena a doplnok 1.2.	13-17	18-20
Zmena a doplnok 1.3.	21-24	25-27
Zmena a doplnok 1.4.	28-30	31-33
Tabuľka – Regulácia funkčných plôch	34-35	
Vyhodnotenie použitia poľnohospodárskej pôdy	36-37	38
Zoznam použitých podkladov	39-40	

Aktualizácia č. 1, 2024 obsahuje ZaD k ÚPN Čataj, 2002. Je spracovaná pre 4 samostatné územia, nachádzajúce sa v zastavanom území vo forme 4 samostatných ZaD č. 1.1. – 1.4.

Každá samostatná Zmena a Doplnok obsahuje:

PREDMET ZaD

Popisuje druh, rozsah a zdôvodnenie

DEFINÍCIA ZaD

Popisuje vzťah k Územnému plánu obce Čataj, rok 2002:

- V **grafickej časti** sa ZaD uplatňujú vo výkresoch č.2 – Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia, č.3 - Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia, č.4 – Výkres riešenia vodného hospodárstva
- V **textovej časti – informatívnej** sa ZaD uplatňuje v KAPITOLE 2. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

ZÁVAZNÁ ČASŤ ZaD

Uvádza zmenený a doplnený text výsledkov ZaD do **KAPITOLY 4. ZÁVAZNEJ ČASTI** Územného plánu obce Čataj, rok 2002 a to do nasledovných podkapitol:

KAPITOLA 4. 1. REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

KAPITOLA 4. 3. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA

KAPITOLA 4. 4. PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

KAPITOLA 4. 8. VYMEDZENIE ČASTI OBCE, PRE KTORÉ JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY

KAPITOLA 4. 9. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Za textom je vložená **grafická časť**, zobrazujúca **iba dotknuté územie VÝKRESOV Č.2, Č.3, Č.4 na ktorom sa ZaD uplatňujú**. Pre každý výkres je vyznačený súčasný stav, navrhnutá zmena, stav po zmene. Navrhnuté zmeny sú pre uvedené 3 výkresy zakreslené na priesvitkách.

ZÁKLADNÉ ÚDAJE O OBSTARÁVATEĽOVI A SPRACOVATEĽOVI

Názov úlohy :	Aktualizácia č.1 – Zmeny a doplnky č. 1.1. – 1.4. Územný plán obce Čataj
Obstarávateľ, orgán územného plánovania	Obec Čataj Obecný úrad Čataj č. 333 900 83
Štatutárny zástupca obce:	Marta Tušová, starostka obce mail: sekretariat@cataj.sk tel.: +421 903 809 954
Zodpovedný zástupca obce:	Ing. Štofková tel.: +421 908 466 896
Odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD:	Ing. Polonec mail: polonec@stonline.sk tel.: +421 903 419 636
Spracovateľ Aktualizácie č.1	MARKROP, s.r.o. Bárdošova 54, 831 01 Bratislava
Obchodný register:	OR OS BA I .odd. s.r.o. vložka č. 1311 / B
IČO:	17312329
Štatutárny zástupca:	Ing. arch. Marta Kropiláková, konateľka mail: markrop@markrop.sk tel.: +421 903 265 404
Osoba oprávnená rokovať:	Ing. Ján Franz mail: faf.atelier@gmail.com tel.: +421 908 404 294
Odborne spôsobilá osoba pre spracovanie ÚPP a ÚPD:	Ing. arch. Marta Kropiláková, autorizovaný architekt SKA, reg. č.1001 AA
Spolupráca spracovateľa:	Ing. Ján Franz
Dátum:	August 2025

A. Údaje o dôvodoch obstarania

Obec Čataj predstavuje sídlo vidieckeho typu s charakteristickou uličnou zástavbou, s prevažujúcou funkciou bývania. Väčšina obyvateľstva odchádza za prácou mimo obec. Od roku 2002 riadi obec územný rozvoj podľa Územného plánu obce Čataj, rok 2002. Funkčné plochy, v ňom vymedzené na zástavbu rodinnými domami boli v urbanistickom sektore 15 využité na výstavbu dvoch nových ulíc. Zastavané územie obce sa tým rozšírilo aj na plochy poľnohospodárskej pôdy. V súčasnosti záujem o novú výstavbu rodinných domov pretrváva. Ďalšie zábery poľnohospodárskej pôdy na zástavbu nie sú správnou voľbou z hľadiska udržateľnosti poľnohospodárskej výroby v dostatočnej kvalite a objeme.

Prvým dôvodom na obstaranie aktualizácie územného plánu je záujem využitia územia v intraviláne obce na novú zástavbu rodinných domov tam, kde sú na to vhodné podmienky. Táto požiadavka sa overuje a prináša návrh možného riešenia v Zmene a doplnku č. 1.1 a č. 1.2. Plánovaný nárast počtu rodinných domov a obyvateľstva, je tiež vyjadrením aktuálneho trendu vyhľadávať bývanie v pokojných vidieckych sídlach.

Druhým dôvodom obstarania aktualizácie ÚPN je zámer usporiadať funkčné a priestorové podmienky v jednej z mála lokalít s verejnou zeleňou, na súbehu ulíc Hlavná a Záhradná. Na časti plochy parčíka je potrebné vymedzenie dopravných plôch pre autobusovú dopravu. Situovanie nevyhnutne potrebných funkčných plôch sa rieši v Zmene a doplnku č. 1.3.

Tretím dôvodom je rozhodnutie o zmene koncepcie čistenia odpadových splaškových vôd. Predchádzajúci zámer ich odvádzania do obce Veľký Grob sa zrušil. Nové riešenie sa predkladá v návrhu ZaD č.1.4. ako výstavba kanalizačnej siete v obci a výstavba čističky odpadových vôd pre obce Kaplna, Igram, Čataj priamo v zastavanom území obce.

B. Vzťah ÚPN O Čataj Aktualizácia č.1 k vyššej ÚPD

Pre Územný plán obce Čataj je územnoplánovacou dokumentáciou vyššieho stupňa Územný plán regiónu Bratislavský samosprávny kraj, ktorý bol schválený uznesením zastupiteľstva BSK č. 60/2013 zo dňa 20. 09. 2013 a záväzná časť vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením BSK č. 1/2013 zo dňa 20. 09. 2013. Uznesením č. 94/2017 zo dňa 29. 09. 2017 boli schválené ZO č. 1 ÚPN R BSK, ktorých záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením BSK č. 3/2017 zo dňa 29. 09. 2017 (<https://bratislavskykraj.sk/urad-bsk/uzemne-planovanie-a-gis/uzemny-plan-regionu-bratislavskysamospravny-kraj/>).

Bratislavský samosprávny kraj ako orgán územného plánovania podľa 6 ods. 2 písm. b) zákona o ÚP, v zmysle § 40 ods. 5 zákona o ÚP v súčinnosti s ustanovením § 22 stavebného zákona k žiadosti o doplnenie stanoviska k oznámeniu prerokovania návrhu riešenia Územného plánu obce Čataj - Aktualizácia č. I a predloženému čistopisu ÚPN O Čataj Aktualizácia č. I uvádza nasledovné stanovisko: Lokality označené ako Zmena a doplnok č. 1.1., č. 1.2., č.1.3, a č. 1.4, v čistopise ÚPN O Čataj Aktualizácia č. 1 sú v súlade s obsahom záväznej časti ÚPN R BSK a to:

- Regulatívom č. 1.3.8.3. riešiť rozvoj obcí tak, aby sa s rozvojom obytných, výrobných a ostatných funkčných plôch a zariadení v obci budovala adekvátna sociálna infraštruktúra, verejná dopravná a technická vybavenosť (siete a zariadenia zásobovania vodou, odkanalizovania, siete a zariadenia energetického zásobovania a pod.) napojená na nadradenú sieť zabezpečujúca potrebný štandard a komfort nového aj existujúceho funkčného využívania územia obce.
 - Regulatívom č.1.3.8.5, 1.3.8.6. riešiť rozvoj obce tak, aby sa zachoval pôvodný špecifický urbanisticko-architektonický charakter, pôvodný charakter a ráz krajiny a nevytvárala sa v krajine nová, samostatne ležiaca zástavba mimo kompaktného zastavaného územia.
 - Regulatívom č. 1.3.8.6.3. vytvárať pri stavebnom rozvoji obcí predpoklady ich kompaktného rozvoja primárnym využívaním voľných, nezastavaných územných častí zastavaného územia obcí.
- ÚPN – O Čataj Aktualizácia č.1 je v súlade s obsahom záväznej časti ÚPN R BSK.

C. ÚPN O Čataj Aktualizácia č.1 a jej súlad so Zadaním ÚPN O Čataj z 12.02.2002 schváleného uznesením Obecného zastupiteľstvo v Čataji č.

V navrhnutých ZaD č. 1.1. a ZaD č.1.2. konštatujeme súlad s požiadavkami Zadania č.15 na riešenie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia obce

Navrhnutá ZaD č.1.3. je v súlade s požiadavkou Zadania č. 11 na riešenie rozvoja dopravy a koncepcie technického vybavenia

Navrhnutá ZaD č.1.4. je v súlade s požiadavkou Zadania č. 11 na riešenie rozvoja dopravy a koncepcie technického vybavenia

zmena a doplnok

1.1.

URBANISTICKÝ SEKTOR 1 - ZMENA a DOPLNOK č. 1.1.

PREDMET ZaD č.1.1.

Zmena funkčného využitia územia v urbanistickom sektore 1 – medzi Hlavnou ulicou a Záhradnou ulicou a v urbanistickom sektore 6– medzi Záhradnou ulicou a Športovou ulicou je rovnaká. Je to zmena funkčnej plochy **zeleň – záhrady** na funkčnú plochu **rodinné domy**.

Rozsah ZaD

Zmena sa dotýka textovej časti a grafickej časti ÚPN.

Zdôvodnenie ZaD

Obec používa pre riadenie rozvoja územia Územný plán obce Čataj, rok 2002 /ďalej iba ÚPN / a Územný plán zóny Čataj - urbanistický sektor 15, rok 2002 /ďalej iba ÚPN zóny/.

V ÚPN je funkčná plocha rodinné domy vymedzená v zastavanom území pre urbanistické sektory 1, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10 /ďalej iba US/. Jestvujúca zástavba týchto US vytvára charakteristické vidiecke uličné domoradia. Za nimi sú súvislé pásy záhrad, ktoré sú vymedzené ako funkčná plocha zeleň – záhrady.

V ÚPN nové funkčné plochy rodinných domov sú vymedzené mimo zastavaného územia v US 2, 4 /čiastočne/, 11, 15, 16. Z nich len na území sektoru 15 bola v zmysle ÚPN zóny zrealizovaná nová zástavba rodinných domov, včítane verejnej dopravnej a technickej vybavenosti. Ostatné urbanistické sektory sú stále využívané ako poľnohospodárska pôda.

Okrem zástavby v US 15 sa v období 2002 -2022 realizovala aj intenzifikácia jestvujúcej zástavby. V obci počas 20-tich rokov na jej území k roku 2021 pribudlo 125 domov. Celkový počet dosiahol 424 domov, z toho až 413 sú rodinné domy, čo predstavuje 97,41% zástavby. Obec si naďalej udržiava charakter vidieckej zástavby.

V súčasnosti obec eviduje požiadavky vlastníkov jestvujúcich rodinných domov so záhradami v staršej zástavbe obce na využitie ich záhrad na novú zástavbu rodinnými domami. Uznesením Obecného zastupiteľstva v Čataji zo dňa 29.6.2022 bolo schválené obstaranie ZaD ÚPN obce na zmenu využitia územia až v piatich urbanistických sektoroch.

Po konzultáciách spracovateľa ZaD s vedením obce a obstarávateľom sa konštatovalo, že územné predpoklady na splnenie limitných hodnôt regulatívov majú iba urbanistické sektory 1 a 6. Sektory 3, 7, 9 nie sú predmetom návrhu Aktualizácie č.1 ÚPN, marec 2023.

V návrhu Aktualizácie č.1 sú navrhnuté nové funkčné plochy rodinných domov v ZaD č.1. a ZaD č.1.2. Po schválení a ZaD č.1. , resp. ZaD č.1.2 sa obstará Územný plán zóny na podrobnejšie riešenie funkčných plôch pre RD na určenie zastavovacích podmienok. Pri ich určení sa bude posudzovať podľa zákona č. 355/2007 Z.z. a vyhlášky MZ SR č.98/2018 Z.z. aj nízke až stredné radónové riziko v prípade, že sa vyskytne na území navrhnutom na zástavbu.

Navrhnutou funkciou bývania v ZaD sa využije sa rozvojový potenciál obce, ktorý bol administratívne potlačený koncom minulého storočia začlenením obce medzi tzv. zánikové.

DEFINÍCIA ZaD č.1.1.

GRAFICKÁ ČASŤ ÚPN

Zmena je vyznačená v grafickej časti na výkresoch:

č.2 – Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia, č.3 Riešenie verejného dopravného vybavenia, č.4 Riešenie vodného hospodárstva.

KAPITOLA 2. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

Kapitola 2.5. Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania – zásady

Kapitola 2.5. sa nemení, zásady ostávajú v platnosti, vid' znenie:

na str. 13 _ „rešpektovať založenú priestorovú štruktúru katastrálneho územia v členení štruktúra kompaktného zastavaného územia a krajinnu – priestorová štruktúra poľnohospodárskej krajiny“

na str. 14 _ „v priestorovej štruktúre kompaktného zastavaného územia stabilizovať obytnú uličnú zástavbu a umožniť jej dotváranie zaregulovaním striedania priebežných pásov zástavby s priebežnými pásmi záhrad a uchovať tak charakter obce“

Kapitola 2.6. Funkčné využitie - základné druhy funkcií

Kapitola sa nemení, vid' znenie:

na str. 15 _ „funkcia bývania je zadefinovaná ako základný druh využitia územia obce“

na str. 14 _ „návrh funkčných plôch sleduje optimalizáciu intenzity funkčného využitia územia obce“

Kapitola 2.7. Riešenie bývania

Kapitola sa nemení, vid' znenie:

na strane 16 _ „Umožniť dostavbu a prestavbu bytového fondu na stabilizovaných plochách RD určením podmienok na ich využitie, na umiestnenie stavieb a určením intenzity využitia týchto plôch.“
Charakteristický priečný rez návrhu riešenia zástavby RD a komunikácie vid' obr. 1.

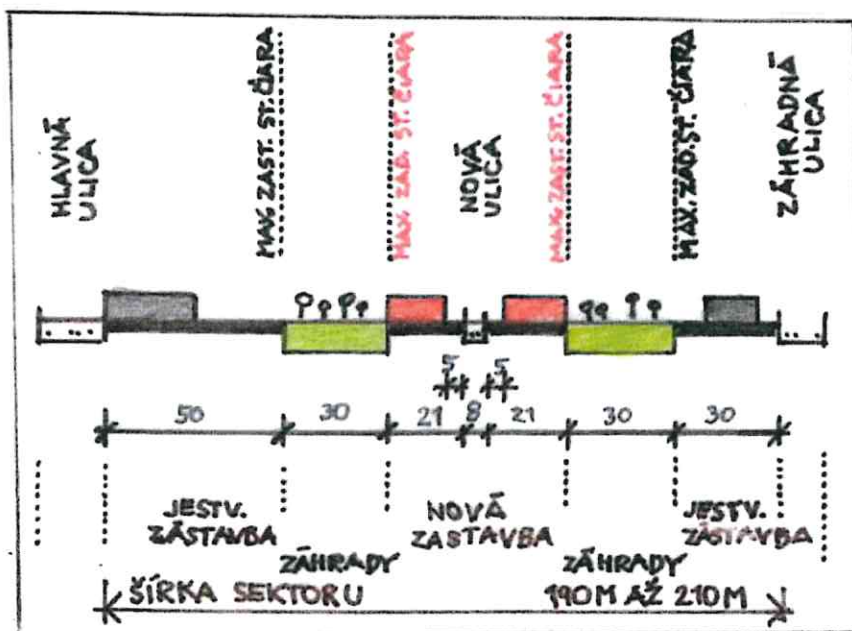
Podrobnejšie riešenie zastavovacích podmienok na umiestnenie RD a vymedzenia záhrad sa spracováva v územnom pláne zóny.

Kapitola 2.12. Verejné dopravné a technické vybavenie

Kapitola 2.12 sa pre ZaD č.1.1. dopĺňa :

Navrhnutá ZaD nových funkčných plôch rodinných domov medzi domoradiami vyvoláva potrebu vymedzenia územného koridoru pre umiestnenie miestnej obslužnej komunikácie a príslušných inžinierskych stavieb technického vybavenia /vodovod, kanalizácia, plynovod, elektrické rozvody/ v miestach vlastníckeho rozhrania protiľahlých záhrad. Vid' obr. 1.
Podrobnejšie riešenie verejnej infraštruktúry sa spracováva v územnom pláne zóny.

OBR. 1 CHARAKTERISTICKÝ REZ ÚZEMÍM US 1 po ZaD č.1.1.



Ostatné časti KAPITOLY 2. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU sa nemenia, ZaD nemá na ne vplyv.

KAPITOLA 4. ZÁVAZNÁ ČASŤ

KAPITOLA 4. 1. ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

V platnosti ostáva Zásada rozdelenia územia na záväzne platné územné jednotky – urbanistické sektory, pre ktoré sa jednotlivo stanovuje regulácia:

- funkčného využitia a priestorového usporiadania.

Pre potreby návrhu ZaD č.1.1. a ZaD č. 1.3. na konkrétne charakteristické plochy sa územie urbanistického sektoru 1 rozdeľuje na **menšie záväzne platné územné jednotky – úseky A a B.** Úsek A je vymedzený územím jestvujúcej a novej malopodlažnej obytnej zástavby medzi ulicami Hlavná a Záhradná. Z južnej strany sa medzi zástavbou nachádza územie parčíka, pričom časť z jeho územia zaberá obratisko autobusov a kiosková trafostanica. Zoskupenie je vymedzené ako úsek B.

Kapitola 4.1.1. Regulácia pre urbanistický sektor 1 – úsek A

Regulácia funkčného využitia:

V sektore sa navrhuje zvýšenie podielu dominantnej funkčnej zložky – bývanie v RD.

Dosiahne sa zmenou časti doplnkovej funkčnej zložky – zeleň záhrad.

- **Dominantnou** funkciou je bývanie, pričom 1 rodinný dom obsahuje 1 bytovú jednotku.
- **Prípustnými** doplnkovými funkciami sú zeleň záhrad, dopravná a technická infraštruktúra.
- **Nepripustnými** funkciami sú vybavenosť a výroba.

Regulácia priestorového usporiadania:

Sektor sa priestorovo usporiada zástavbou tzv. zadných rodinných domov na ploche jestvujúcich záhrad. V US 1 je pásma záhrad medzi zástavbou ulíc Hlavná a Záhradná široké 90-100 m, čo je dostatočná vzdialenosť na umiestnenie nového uličného koridoru so zástavbou RD po jeho stranách. Medzi zástavbou jestvujúcich ulíc a zástavbou novej ulice ostáva v návrhu ZaD z každej strany súvislé pásma záhrad šírky 30 m. Vid' aj obr. 1 /info časť/. Územne ho vymedzujú zadné stavebné čiary jestvujúcej a novej zástavby.

Vymedzenie /regulácia/ zástavby:

Maximálna prípustná vzdialenosť zadnej stavebnej čiary RD je:

pre jestvujúcu zástavbu: 50 m od uličnej čiary Hlavnej ulice

30 m od uličnej čiary Záhradnej ulice

pre novú zástavbu: 21 m od uličnej čiary novej ulice na jednu stranu

21 m od uličnej čiary novej ulice na druhú stranu

Vymedzenie /regulácia/ koridoru novej ulice:

Os trasy koridoru je spojnicou bodov na pozdĺžnych parcelných čiarach, ktoré sú rovnako vzdialené od každej z protifaľných ulíc, teda vymedzuje sektor, aj jeho jednotlivé pozdĺžne parcely na dve rovnaké plochy. Trasa koridoru pre dopravnú a technickú obsluhu RD zo SZ strany prepája územie s Hlavnou ul. pri areáli základnej školy. Prepojenie koridoru z JV strany cez parčík po jeho dlhšej strane je do Záhradnej ul. Variantom je vyústenie do Hlavnej ul.

KAPITOLA 4. 3. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA

Rezervovať plochu pre novú ukľudnenú komunikáciu funkčnej triedy D1 a pre príslušné technické vybavenie v urbanistickom sektore 1 – úsek A.

KAPITOLA 4. 7. PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

Pre realizáciu verejnoprospešných stavieb podľa návrhu ZaD č.1.1. je potrebné rezervovať plochu pre ukludnenú komunikáciu funkčnej triedy D1 na dopravnú obsluhu novej malopodlažnej obytnej zástavby, včítane umiestnenia stavieb verejnej technickej infraštruktúry /kanalizácia, vodovod, elektrické rozvody NN, verejné osvetlenie, distribučné plynovody/.

KAPITOLA 4. 8. VYMEDZENIE ČASTI OBCE, PRE KTORÉ JE POTREBNÉ OBSTARÁŤ A SCHVÁLIŤ ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY

Pre overenie a prehĺbenie riešenia územia US 1 v zmysle ZaD č.1.1. po ich schválení v záväznej časti ÚPN je potrebné obstaráť a schváliť územný plán zóny. Podľa Vyhl.č. 55/2001 Z.z., §13 sa v ňom určia zastavovacie podmienky na umiestnenie stavieb RD na jednotlivých pozemkoch, včítane určenia minimálnej veľkosti stavebných pozemkov, intenzity ich zastavania /ods. 5/. Regulačnými /uličnými/ čiarami sa polohovo vymedzí trasa novej ulice pre dopravnú a technickú vybavenosť slúžiacu novým rodinným domom /ods. 8, písm. c/.

KAPITOLA 4. 9. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

/číslovanie podľa Schémy záväzných častí a VPS, ktorá je prílohou aktualizovanej KAPITOLY 4. Záväznej časti ÚP obce, 2002/

- 3.trafostanica VN/NN
6. nová ulica - ukludnená komunikácia funkčnej triedy D1
7. verejná kanalizácia v novej ulici
8. verejný vodovod v novej ulici
9. elektrické rozvody NN a verejné osvetlenie v novej ulici
10. distribučné plynovody v novej ulici

Na ostatné časti textu KAPITOLY 4. ZÁVAZNEJ ČASTI ÚP obce, 2002 nemá návrh ZaD č.1.1. vplyv.

Zmena a doplnok č.1.1. sa dotýka grafickej časti – VÝKRESOV Č.2, Č.3, Č.4 ÚP obce Čataj, 2002 iba na území urbanistického sektoru 1 - úsek A. Graficky /súčasný stav, navrhnutá zmena na priesvitkách, stav po zmene/ je vyznačená na str. 10 – 12. Perspektívne použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely je vyznačené na str. 38.

2 KOMPLEXNÝ VÝKRES
PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A
FUNKČNÉHO VYUŽITIA

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE
ČATAJ



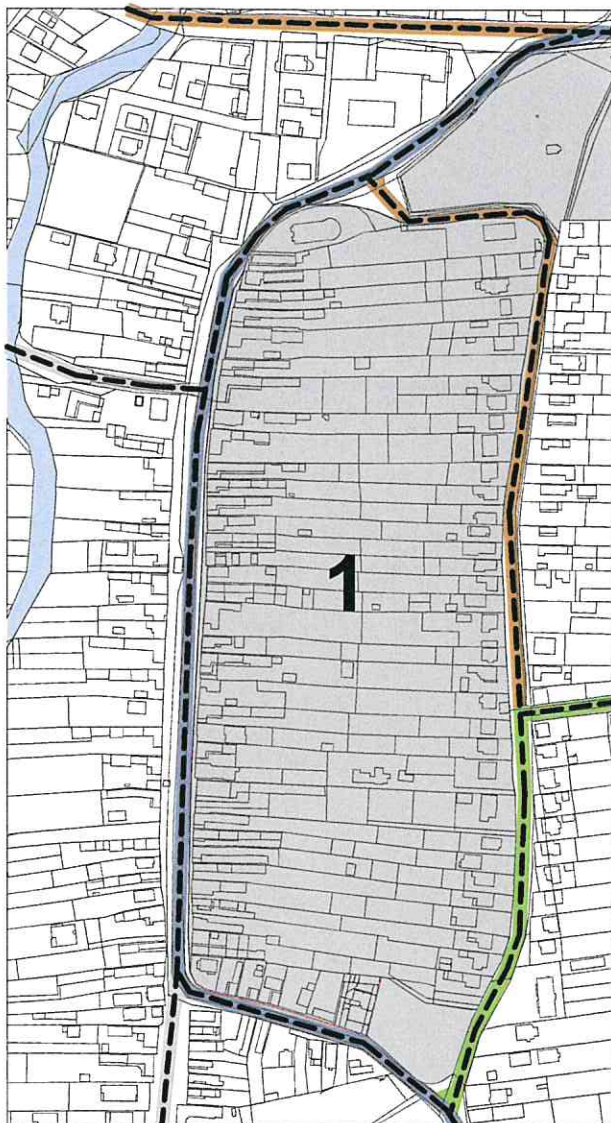
FUNKČNÉ PLOCHY	
	OBČIANSKA VYBAVENOSŤ
	RODINNÉ DOMY - JESTVUJÚCE ULICE
	KOMUNIKÁCIE JESTVUJÚCE
	ZELEŇ - ZÁHRADY
	ZELEŇ - VYHRADENÁ /CINTORÍN/
	ZELEŇ - VEREJNÁ /PARK/

REGULAČNÉ ČIARY	
	HRANICA URBANISTICKÝCH SEKTOROV
	JESTV. ULICE - ZADNÁ STAVEB. ČIARA

LEGENDA	

3 VÝKRES RIEŠENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE ČATAJ



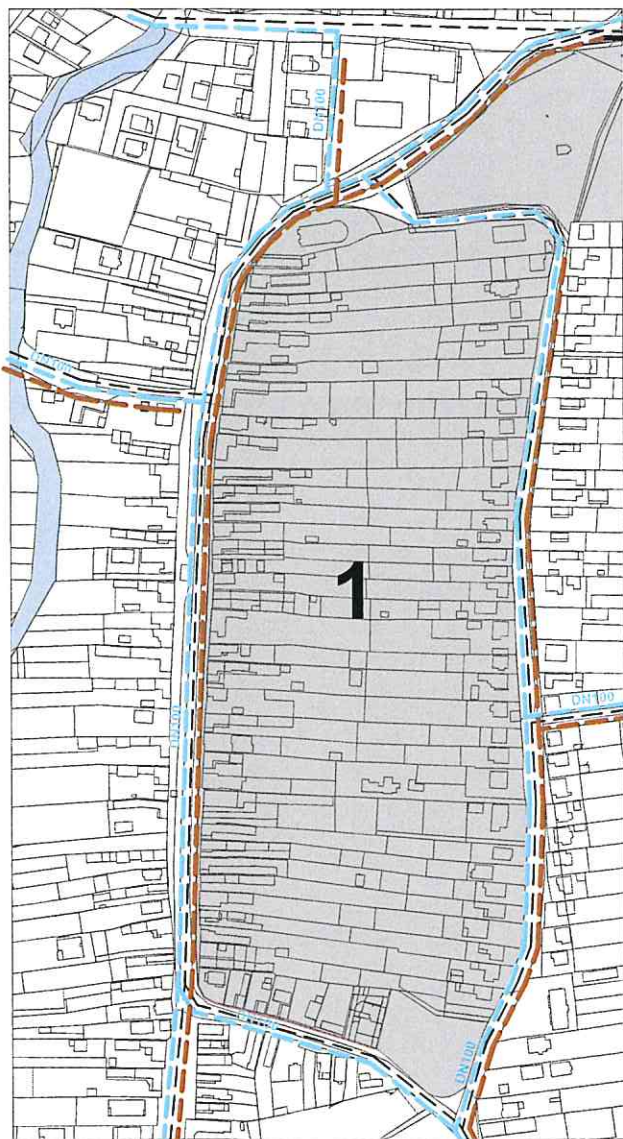
FUNKČNÉ PLOCHY	
	STAV
	KOMUNIKÁCIE
	MESTSKÉ KOMUN. - FUNK. TR. B2 PRIEŤAH CESTY III. TRIEDY
	MESTSKÉ KOMUN. - FUNK. TR. C1 A C2
	PEŠIE A DOPRAVNE TLMENÉ KOMUN. FUNKČNEJ TRIEDY D1

REGULAČNÉ ČIARY	
	HRANICA URBANISTICKÝCH SEKTOROV

LEGENDA	
ÚPN - URBANISTICKÝ SEKTOR 1 pred ZaD 1.1.	M 1:5 000

4 VÝKRES RIEŠENIA VODNEHO HOSPODÁRSTVA

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE ČATAJ



FUNKČNÉ PLOCHY	
	STAV
	VODNÉ HOSPODÁRSTVO
	EXISTUJÚCI VODOVOD
	NAVRHOVANÁ SPLAŠKOVÁ KANAL. V RÁMCI ÚPN

REGULAČNÉ ČIARY	
	HRANICA URBANISTICKÝCH SEKTOROV

LEGENDA

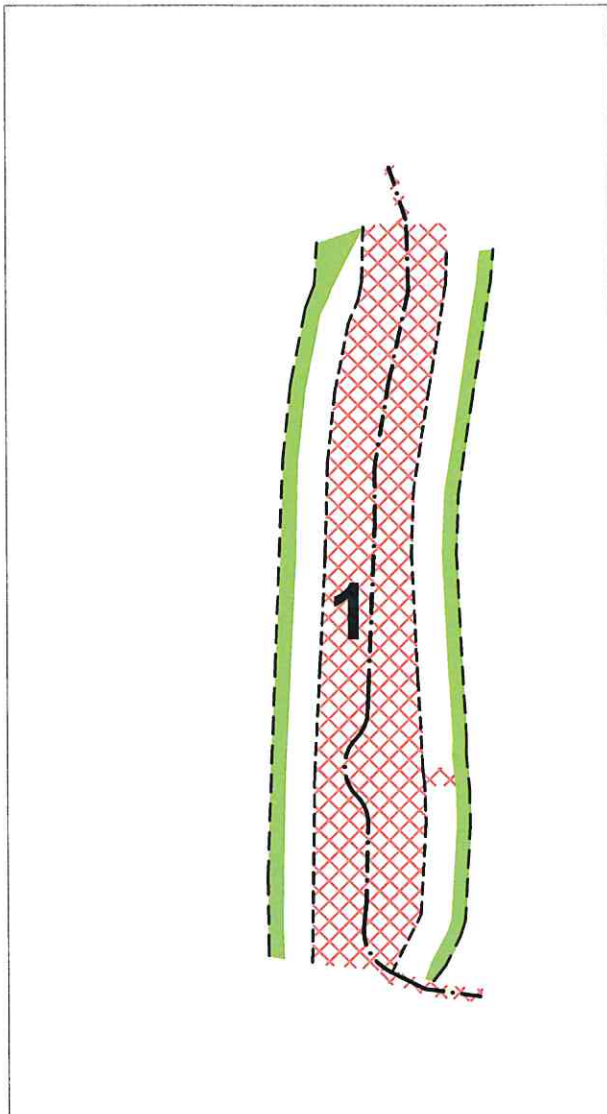
ÚPN - URBANISTICKÝ SEKTOR 1 **pred** ZaD 1.1.



M 1:5 000

2 KOMPLEXNÝ VÝKRES
PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A
FUNKČNEHO VYUŽITIA

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE
ČATAJ



FUNKČNÉ PLOCHY	
	RODINNÉ DOMY - NOVÁ ULICA
	ZELEŇ - ZÁHRADY

REGULAČNÉ ČIARY	
	JESTV. ULICE - ZADNÁ STAVEB. ČIARA
	NOVÉ ULICE - ZADNÁ STAVEB. ČIARA

LEGENDA

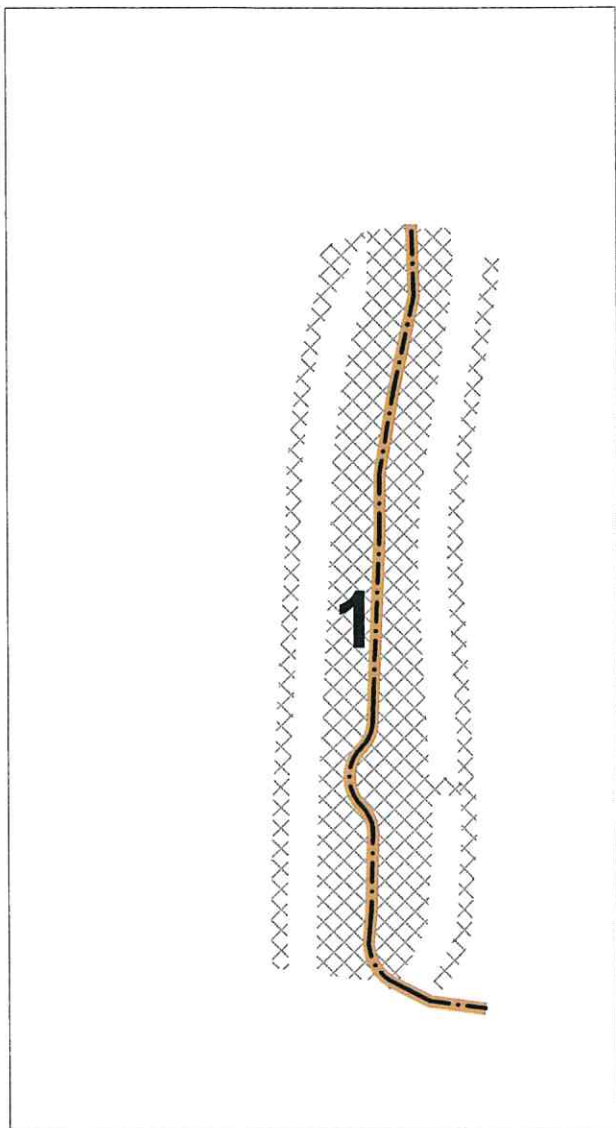
ÚPN - URBANISTICKÝ SEKTOR 1 **návrh** ZaD 1.1.
















M 1:5 000

3 VÝKRES RIEŠENIA
VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO
VYBAVENIA

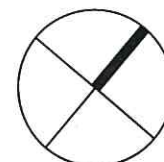
ÚZEMNÝ PLÁN OBCE
ČATAJ



FUNKČNÉ PLOCHY	
	PLOCHY RODINNÝCH DOMOV
	KOMUNIKÁCIE
	PEŠIE A DOPRAVNE TLMENÉ KOMUN. FUNKČNEJ TRIEDY D1
	
	

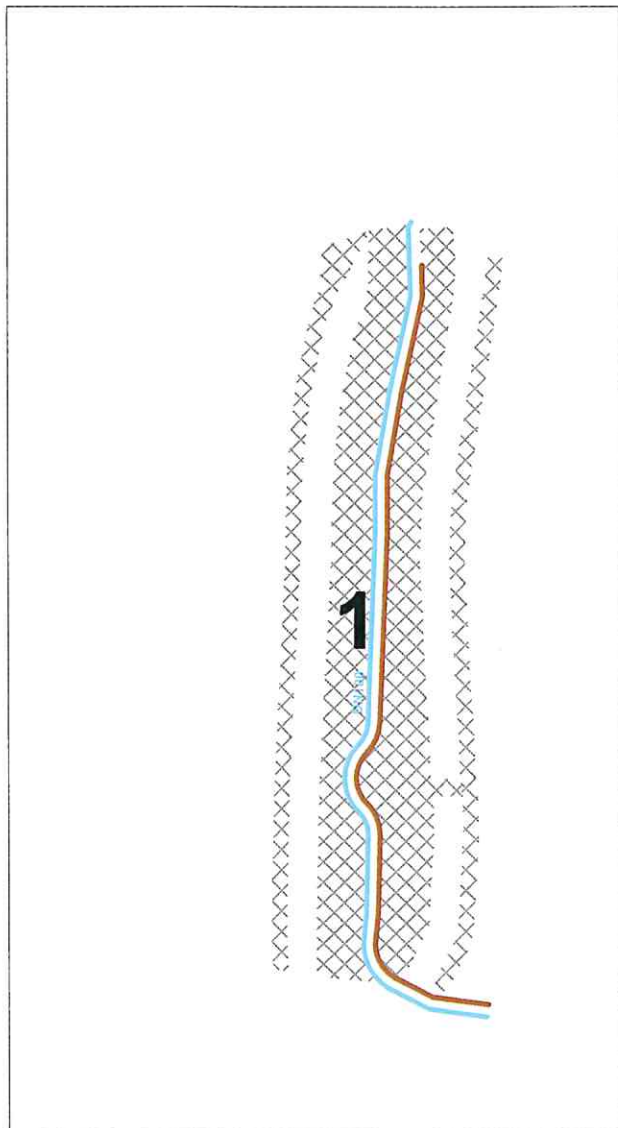
REGULAČNÉ ČIARY	
	NOVÁ ULICA - OS KOMUNIKÁCIE
	
	
	
	
	
	
	




LEGENDA



ÚPN - URBANISTICKÝ SEKTOR 1 **návrh** ZaD 1.1.

M 1:5 000



FUNKČNÉ PLOCHY	
	PLOCHY RODINNÝCH DOMOV
	VODNÉ HOSPODÁRSTVO
	NAVRHOV. VODOVOD V RÁMCI ZaD 1.1.
	NAVRHOVANÁ SPLAŠKOVÁ KANAL. V RÁMCI ZaD 1.1.

REGULAČNÉ ČIARY	

LEGENDA



ÚPN - URBANISTICKÝ SEKTOR 1 **návrh** ZaD 1.1.

M 1:5 000

2 KOMPLEXNÝ VÝKRES PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽITIA



ÚZEMNÝ PLÁN OBCE ČATAJ



Schvaľovacia doložka
Územný plán obce Čataj – Aktualizácia č.1
Schválená obecným zastupiteľstvom obce Čataj
Uznesením č. 59-5/B-A-C-OZ zo dňa 03.11. 2025
Záväzná časť vyhlásená VZN č. 69/2025

Marta Tušová, starostka obce
MENO A PODPIS OPRÁVNENEJ OSOBY

FUNKČNÉ PLOCHY	
	OBČIANSKA VYBAVENOSŤ
	RODINNÉ DOMY - JESTVUJÚCE ULICE
	RODINNÉ DOMY - NOVÁ ULICA
	KOMUNIKÁCIE JESTVUJÚCE
	ZELEŇ - ZÁHRADY
	ZELEŇ - VYHRADENÁ /CINTORÍN/
	ZELEŇ - VEREJNÁ /PARK/

REGULAČNÉ ČIARY	
	HRANICA URBANISTICKÝCH SEKTOROV
	JESTV. ULICE - ZADNÁ STAVEB. ČIARA
	NOVÉ ULICE - ZADNÁ STAVEB. ČIARA

LEGENDA

ÚPN - URBANISTICKÝ SEKTOR 1 po ZaD 1.1.



M 1:5 000

3 VÝKRES RIEŠENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA



ÚZEMNÝ PLÁN OBCE ČATAJ



Schvaľovacia doložka
Územný plán obce Čataj – Aktualizácia č.1
Schválená obecným zastupiteľstvom obce Čataj
Uznesením č. 59-5/B-A-C-OZ zo dňa 03.11. 2025
Záväzná časť vyhlásená VZN č. 69/2025

Marta Tušová, starostka obce
MENO A PODPIS OPRÁVNENEJ OSOBY

FUNKČNÉ PLOCHY	
	STAV
	PLOCHY RODINNÝCH DOMOV
	KOMUNIKÁCIE
	MESTSKÉ KOMUN. - FUNK. TR. B2 PRIEŤAH CESTY III. TRIEDY
	MESTSKÉ KOMUN. - FUNK. TR. C1 A C2
	PEŠIE A DOPRAVNE TLMENÉ KOMUN. FUNKČNEJ TRIEDY D1

REGULAČNÉ ČIARY	
	HRANICA URBANISTICKÝCH SEKTOROV
	NOVÁ ULICA - OS KOMUNIKÁCIE

LEGENDA

ÚPN - URBANISTICKÝ SEKTOR 1 **po** ZaD 1.1.



M 1:5 000

4 VÝKRES RIEŠENIA VODNÉHO HOSPODÁRSTVA



ÚZEMNÝ PLÁN OBCE ČATAJ



Schvaľovacia doložka
Územný plán obce Čataj – Aktualizácia č.1
Schválená obecným zastupiteľstvom obce Čataj
Uznesením č. 59-5/B-A-C-OZ zo dňa 03.11. 2025
Záväzná časť vyhlásená VZN č. 69/2025

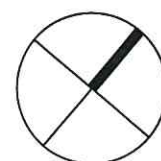
Marta Tušová, starostka obce
MENO A PODPIS OPRÁVNENEJ OSOBY

FUNKČNÉ PLOCHY	
	STAV
	PLOCHY RODINNÝCH DOMOV
	VODNÉ HOSPODÁRSTVO
	EXISTUJÚCI VODOVOD
	NAVRHOV. VODOVOD V RÁMCI ZaD 1.1.
	NAVRHOVANÁ SPLAŠKOVÁ KANAL. V RÁMCI ÚPN
	NAVRHOVANÁ SPLAŠKOVÁ KANAL. V RÁMCI ZaD 1.1.

REGULAČNÉ ČIARY	
	HRANICA URBANISTICKÝCH SEKTOROV

LEGENDA

ÚPN - URBANISTICKÝ SEKTOR 1 **po** ZaD 1.1.



M 1:5 000

zmena a doplnok

1.2.

URBANISTICKÝ SEKTOR 6 - ZMENA a DOPLNOK č. 1.2.

PREDMET ZaD č.1.2.

Zmena funkčného využitia územia v urbanistickom sektore 1 – medzi Hlavnou ulicou a Záhradnou ulicou a v urbanistickom sektore 6 – medzi Záhradnou ulicou a Športovou ulicou je rovnaká. Je to zmena funkčnej plochy **zeleň – záhrady** na funkčnú plochu **rodinné domy**.

Rozsah ZaD

Zmena sa dotýka textovej časti a grafickej časti ÚPN.

Zdôvodnenie ZaD

Obec používa pre riadenie rozvoja územia **Územný plán obce Čataj, rok 2002** /ďalej iba ÚPN / a **Územný plán zóny Čataj - urbanistický sektor 15, rok 2002** /ďalej iba ÚPN zóny/.

V ÚPN je funkčná plocha rodinné domy vymedzená v zastavanom území pre urbanistické sektory 1, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10 /ďalej iba US/. Jestvujúca zástavba týchto US vytvára charakteristické vidiecke uličné domoradia. Za nimi sú súvislé pásy záhrad, ktoré sú vymedzené ako funkčná plocha zeleň – záhrady.

V ÚPN nové funkčné plochy rodinných domov sú vymedzené mimo zastavaného územia v US 2, 4 /čiastočne/, 11, 15, 16. Z nich len na území sektoru 15 bola v zmysle ÚPN zóny zrealizovaná nová zástavba rodinných domov, včítane verejnej dopravnej a technickej vybavenosti. Ostatné urbanistické sektory sú stále využívané ako poľnohospodárska pôda.

Okrem zástavby v US 15 sa v období 2002 -2022 realizovala aj intenzifikácia jestvujúcej zástavby. V obci počas 20-tich rokov na jej území k roku 2021 pribudlo 125 domov. Celkový počet dosiahol 424 domov, z toho až 413 sú rodinné domy, čo predstavuje 97,41% zástavby. Obec si naďalej udržiava charakter vidieckej zástavby.

V súčasnosti obec eviduje požiadavky vlastníkov jestvujúcich rodinných domov so záhradami v staršej zástavbe obce na využitie ich záhrad na novú zástavbu rodinnými domami. Uznesením Obecného zastupiteľstva v Čataji zo dňa 29.6.2022 bolo schválené obstaranie ZaD ÚPN obce na zmenu využitia územia až v piatich urbanistických sektoroch.

Po konzultáciách spracovateľa ZaD s vedením obce a obstarávateľom sa konštatovalo, že územné predpoklady na splnenie limitných hodnôt regulatívov majú iba urbanistické sektory 1 a 6. Sektory 3, 7, 9 nie sú predmetom návrhu Aktualizácie č.1 ÚPN, marec 2023.

V návrhu Aktualizácie č.1 sú navrhnuté nové funkčné plochy rodinných domov v ZaD č.1.1. a v ZaD č.1.2. Po schválení a ZaD č.1. 1., resp. ZaD č.1.2 sa obstará Územný plán zóny na podrobnejšie riešenie funkčných plôch pre RD na určenie zastavovacích podmienok. Pri ich určení sa bude posudzovať podľa zákona č. 355/2007 Z.z. a vyhlášky MZ SR č.98/2018 Z.z. aj nízke až stredné radónové riziko v prípade, že sa vyskytne na území navrhnutom na zástavbu.

Navrhnutou funkciou bývania v ZaD sa využije sa rozvojový potenciál obce, ktorý bol administratívne potlačený koncom minulého storočia začlenením obce medzi tzv. zánikové.

DEFINÍCIA ZaD č.1.2.

GRAFICKÁ ČASŤ ÚPN

Zmena je vyznačená v grafickej časti na výkresoch:

č.2 – Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia, č.3 Riešenie verejného dopravného vybavenia, č.4 Riešenie vodného hospodárstva.

KAPITOLA 2. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

Kapitola 2.5. Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania – zásady

Kapitola 2.5. sa nemení, zásady ostávajú v platnosti, vid' znenie:

na str.13 _ „rešpektovať založenú priestorovú štruktúru katastrálneho územia v členení štruktúra kompaktného zastavaného územia a krajinnno – priestorová štruktúra poľnohospodárskej krajiny“
na str. 14 _ „v priestorovej štruktúre kompaktného zastavaného územia stabilizovať obytnú uličnú zástavbu a umožniť jej dotváranie zaregulovaním striedania priebežných pásov zástavby s priebežnými pásmi záhrad a uchovať tak charakter obce“

Kapitola 2.6. Funkčné využitie - základné druhy funkcií

Kapitola sa nemení, vid' znenie:

na str. 15 _ „ funkcia bývania je zadefinovaná ako základný druh využitia územia obce“
na str. 14 _ „návrh jednotlivých funkčných plôch sleduje pritom optimalizáciu intenzity funkčného využitia územia obce“

Kapitola 2.7. Riešenie bývania

Kapitola sa nemení, vid' znenie:

na strane 16 _ „Umožniť dostavbu a prestavbu bytového fondu na stabilizovaných plochách RD určením podmienok na ich využitie, na umiestnenie stavieb a určením intenzity využitia týchto plôch.“

Charakteristické priečne rezy návrhu riešenia zástavby RD a komunikácie vid' obr. 2.

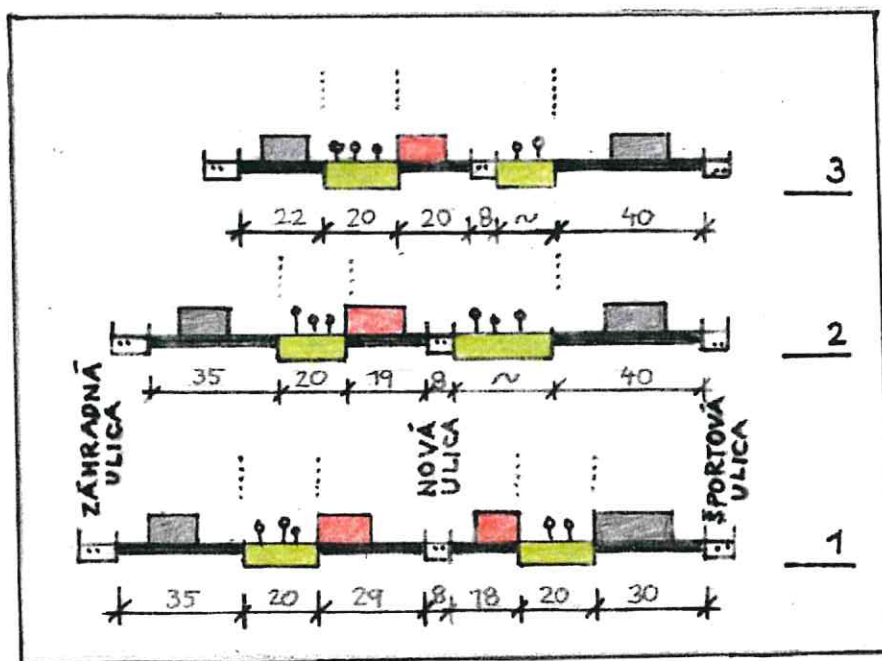
Podrobnejšie riešenie zastavovacích podmienok na umiestnenie RD a vymedzenia záhrad sa spracováva v územnom pláne zóny.

Kapitola 2.12. Verejné dopravné a technické vybavenie

Kapitola 2.12 sa pre ZaD č.1.2. dopĺňa :

Navrhnutá ZaD nových funkčných plôch rodinných domov medzi domoradiami vyvoláva potrebu vymedzenia územného koridoru pre umiestnenie miestnej obslužnej komunikácie a príslušných inžinierskych stavieb technického vybavenia /vodovod, kanalizácia, plynovod, elektrické rozvody/ v miestach vlastníckeho rozhrania protiľahlých záhrad. Vid' obr. 2. Podrobnejšie riešenie verejnej infraštruktúry sa spracováva v územnom pláne zóny.

OBR. 2 CHARAKTERISTICKÉ REZY ÚZEMÍM US 6 po ZaD č.1.2.



Ostatné časti KAPITOLY 2. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU sa nemenia, nemajú vplyv na ZaD.

KAPITOLA 4. ZÁVAZNÁ ČASŤ

KAPITOLA 4. 1. ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

V platnosti ostáva Zásada rozdelenia územia na záväzne platné územné jednotky – urbanistické sektory, pre ktoré sa jednotlivo stanovuje regulácia:

- funkčného využitia a priestorového usporiadania.

KAPITOLA 4. 1. sa na str. 45 dopĺňa:

Pre potreby návrhu ZaD č.1.2. na konkrétne charakteristické plochy sa územie urbanistických sektorov rozdeľuje na menšie záväzne platné územné jednotky - úseky.

KAPITOLA 4.1.1. Regulácia pre urbanistický sektor 6 – úseky A ,B, C ,D

Regulácia funkčného využitia:

V sektore sa navrhuje zvýšenie podielu dominantnej funkčnej zložky – bývanie v RD.

Dosiahne sa zmenou časti doplnkovej funkčnej zložky – zeleň záhrad.

- **Dominantnou** funkciou je bývanie, pričom 1 rodinný dom obsahuje 1 bytovú jednotku.
- **Prípustnými** doplnkovými funkciami sú zeleň záhrad, dopravná a technická infraštruktúra.
- **Nepripustnými** funkciami sú vybavenosť a výroba.

Regulácia priestorového usporiadania:

Sektor sa priestorovo usporiada zástavbou tzv. zadných rodinných domov na ploche jestvujúcich záhrad. V US 6 pásмо záhrad medzi zástavbou ulíc Záhradná a Športová má premenlivú šírku jednotlivých úsekov A, B, C, D. Relatívnou výhodou US 6 voči US 1 však je skutočnosť, že priečne hranice susediacich pozdĺžnych parciel záhrad tvoria súvislú líniu, ktorá zodpovedá súvislej línii novej obslužnej ulice potrebnej na spriechodnenie územia. Uplatnenie tejto výhody znamená, že pre umiestnenie nového uličného koridoru je navrhnutý záber pozemkov rovnako veľký pre všetky protiahlé záhrady – od hranice medzi nimi na každú stranu 4m /Vyhl. 55, §13, ods.7, písm. g/. Novými uličnými čiarami sa tým zároveň vymedzujú plochy pre novú zástavbu s premenlivou šírkou jednotlivých úsekov. Medzi zástavbou jestvujúcich ulíc a novou zástavbou ostáva v návrhu ZaD z každej strany súvislé pásмо záhrad šírky 20 m. Vid' obr. 2 v úsekoch A, B, C, D v informatívnej časti ÚPN. Územne vymedzujú ho zadné stavebné čiary jestvujúcej a novej zástavby pre jednotlivé úseky A, B, C, D nasledovne:

Vymedzenie /regulácia/ zástavby:

Maximálna prípustná vzdialenosť zadnej stavebnej čiary je:

pre jestvujúcu zástavbu: úsek A: 30 – 35 m od uličnej čiary Záhradnej ulice

úsek B: 22 m od uličnej čiary Záhradnej ulice

úsek C: 30 m od uličnej čiary Športovej ulice

úsek D: 40 m od uličnej čiary Športovej ulice

pre novú zástavbu: úsek A1: 26-28 m od uličnej čiary novej ulice smerom k Záhradnej ulici

úsek B1: 22-26 m od uličnej čiary novej ulice smerom k Záhradnej ulici

úsek C1: 20-24 m od uličnej čiary novej ulice smerom ku Športovej ulici

Medzi zadnou stavebnou čiarou úseku D a novou ulicou sa zástavba nenavrhuje.

Vymedzenie /regulácia/ koridoru novej ulice: šírka medzi uličnými čiarami: 8m trasy

Os trasy koridoru je totožný so súvislou líniou priečných parcelných hraníc medzi protiahlými záhradami oboch ulíc v dĺžke cca 300 m. V miestach napojenia novej ulice na jestvujúce ulice sa os stáča tak, aby sa vyhla jestvujúcej zástavbe RD.

KAPITOLA 4. 3. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA

Rezervovať plochu pre novú ukľudnenú komunikáciu funkčnej triedy D1 a verejné technické vybavenie v urbanistickom sektore 6.

KAPITOLA 4. 4. PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

Pre realizáciu verejnoprospešných stavieb podľa návrhu ZaD č.1.2. je potrebné rezervovať plochu pre ukľudnenú komunikáciu funkčnej triedy D1 na dopravnú obsluhu novej malopodlažnej obytnej zástavby, včítane umiestnenia stavieb verejnej technickej infraštruktúry /kanalizácia, vodovod, elektrické rozvody NN, verejné osvetlenie, distribučné plynovody/.

KAPITOLA 4. 8. VYMEDZENIE ČASTI OBCE, PRE KTORÉ JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY

Pre podrobnejšie riešenie územia urbanistického sektoru 6 v zmysle ZaD č.1.2. po ich schválení v záväznej časti ÚP obce, 2002 je potrebné v súlade s nimi obstaranie územného plánu zóny. Podľa ustanovení Vyhl.č. 55/2001 Z.z., §13 sa v ňom okrem iného určia zastavovacie podmienky na umiestnenie stavieb rodinných domov na jednotlivých pozemkoch /ods. 5/, včítane určenia minimálnej veľkosti stavebných pozemkov a intenzity ich zastavania. Tiež sa regulačnými /uličnými/ čiarami polohovo vymedzí trasa novej ulice pre dopravnú a technickú vybavenosť slúžiacu novým rodinným domom /ods. 8, písm. c/.

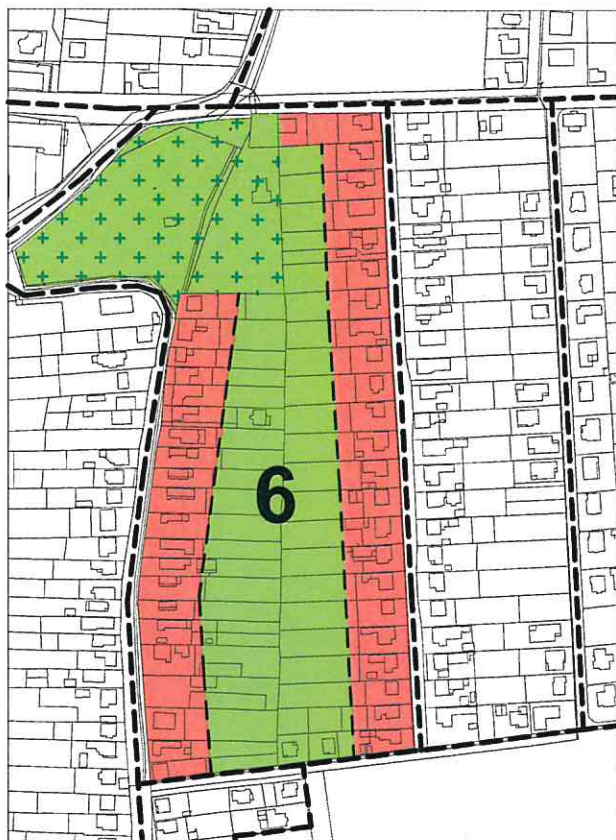
KAPITOLA 4. 9. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

/číslovanie je podľa Schémy záväzných častí a VPS, ktorá je prílohou aktualizovanej KAPITOLY 4. Záväznej časti ÚP obce, 2002/

- 3.trafostanica VN/NN
6. nová ulica - ukľudnená komunikácia funkčnej triedy D1
7. verejná kanalizácia v novej ulici
8. verejný vodovod v novej ulici
9. elektrické rozvody NN a verejné osvetlenie v novej ulici
10. distribučné plynovody v novej ulici

Na ostatné časti textu KAPITOLY 4. ZÁVAZNEJ ČASTI ÚP obce, 2002 nemá návrh ZaD č.1.2. vplyv.

Zmena a doplnok č.1.2. sa dotýka grafickej časti - VÝKRESOV Č.2, Č.3, Č.4 ÚP obce Čataj, 2002 iba na území urbanistického sektoru 6. Graficky /súčasný stav, navrhnutá zmena na priesvitkách, stav po zmene/ sú vyznačené na str. 18 -20. Perspektívne použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely je vyznačené na str. 38.

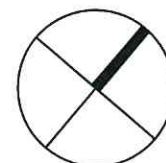


FUNKČNÉ PLOCHY	
	RODINNÉ DOMY - JESTVUJÚCE ULICE
	KOMUNIKÁCIE JESTVUJÚCE
	ZELEŇ - ZÁHRADY
+ + +	ZELEŇ - VYHRADENÁ /CINTORÍN/

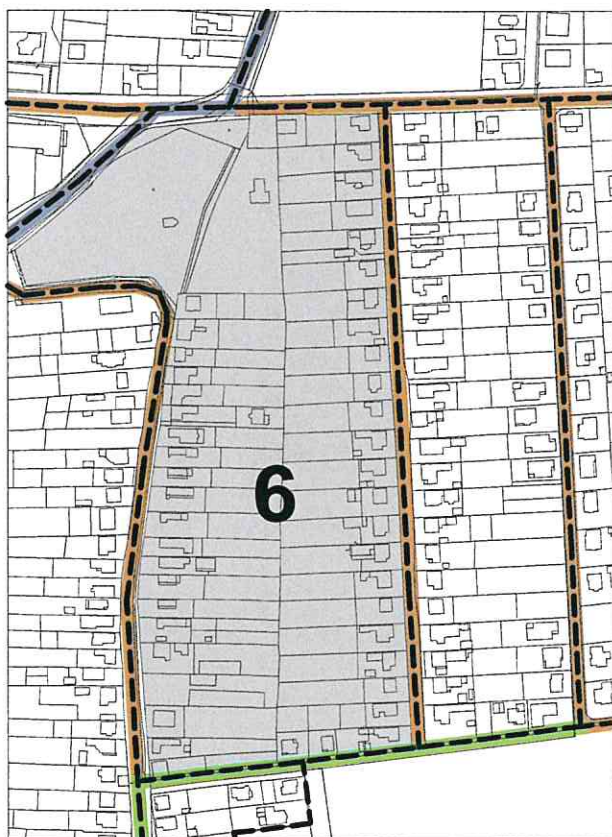
REGULAČNÉ ČIARY	
---	HRANICA URBANISTICKÝCH SEKTOROV
---	JESTV. ULICE - ZADNÁ STAVEB. ČIARA

LEGENDA

ÚPN - URBANISTICKÝ SEKTOR 6 **pred** ZaD 1.2.



M 1:5 000

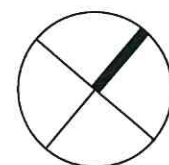


FUNKČNÉ PLOCHY	
	STAV
	MESTSKÉ KOMUN. - FUNK. TR. B2 PRIEŤAH CESTY III. TRIEDY
	MESTSKÉ KOMUN. - FUNK. TR. C1 A C2
	PEŠIE A DOPRAVNE TLMENÉ KOMUN. FUNKČNEJ TRIEDY D1

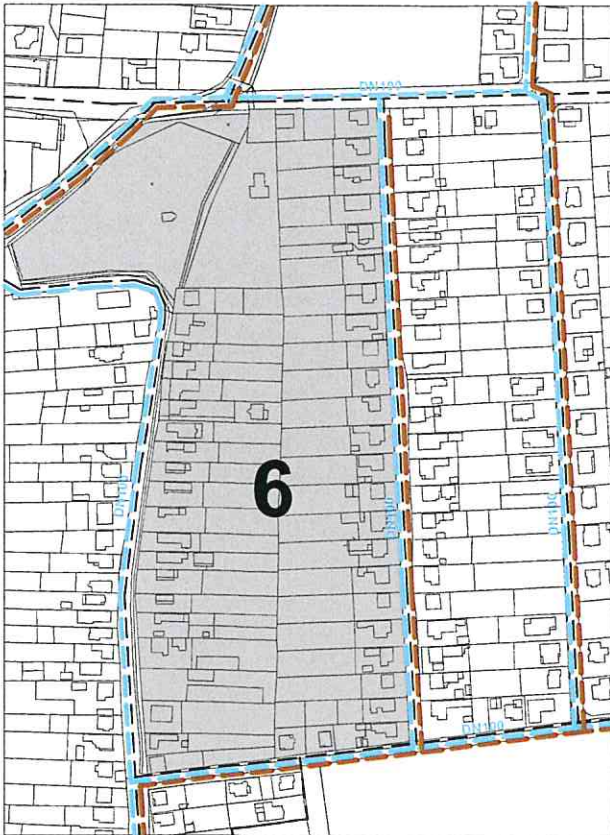
REGULAČNÉ ČIARY	
	HRANICA URBANISTICKÝCH SEKTOROV

LEGENDA

ÚPN - URBANISTICKÝ SEKTOR 6 **pred** ZaD 1.2.



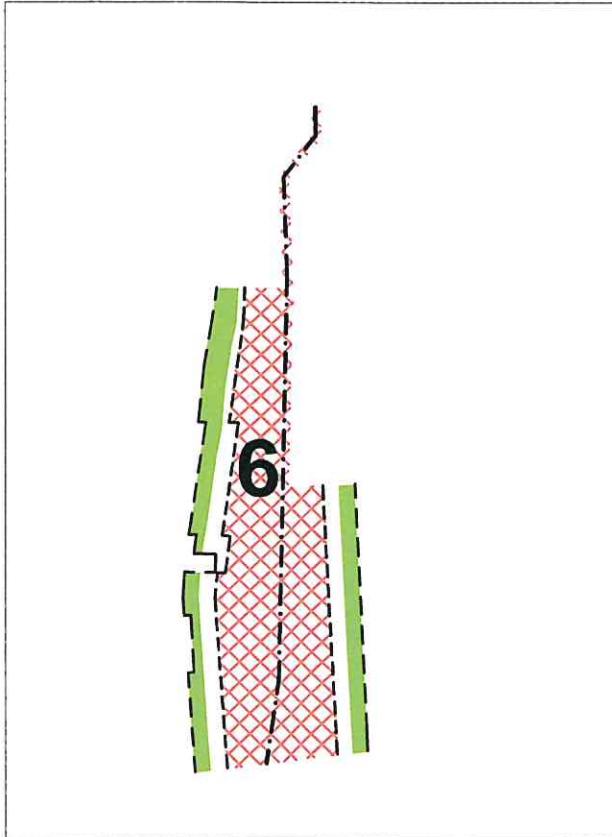
M 1:5 000



FUNKČNÉ PLOCHY	
	STAV
	VODNÉ HOSPODÁRSTVO
	EXISTUJÚCI VODOVOD
	NAVRHOVANÁ SPLAŠKOVÁ KANAL. V RÁMCI ÚPN

REGULAČNÉ ČIARY	
	HRANICA URBANISTICKÝCH SEKTOROV

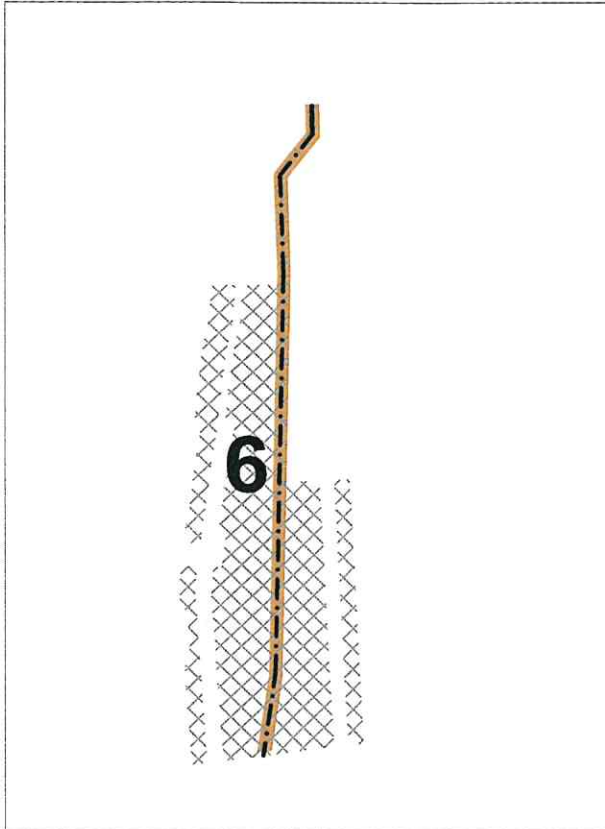
LEGENDA	
<p>ÚPN - URBANISTICKÝ SEKTOR 6 pred ZaD 1.2.</p>	 <p>M 1:5 000</p>






FUNKČNÉ PLOCHY	
	RODINNÉ DOMY - NOVÁ ULICA
	ZELEŇ - ZÁHRADY

REGULAČNÉ ČIARY	
	JESTV. ULICE - ZADNÁ STAVEB. ČIARA
	NOVÉ ULICE - ZADNÁ STAVEB. ČIARA
	NOVÁ ULICA - OS KOMUNIKÁCIE

LEGENDA	
<p>ÚPN - URBANISTICKÝ SEKTOR 6 návrh ZaD 1.2.</p>	 <p>M 1:5 000</p>



FUNKČNÉ PLOCHY	
	PLOCHY RODINNÝCH DOMOV
	KOMUNIKÁCIE
	PEŠIE A DOPRAVNE TLMENÉ KOMUN. FUNKČNEJ TRIEDY D1

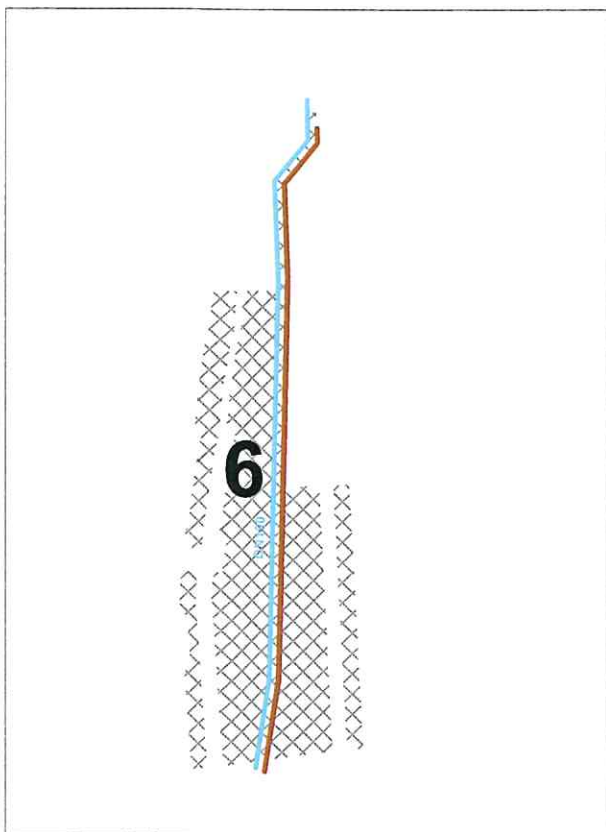
REGULAČNÉ ČIARY	
	NOVÁ ULICA - OS KOMUNIKÁCIE

LEGENDA

ÚPN - URBANISTICKÝ SEKTOR 6 **návrh** ZaD 1.2.



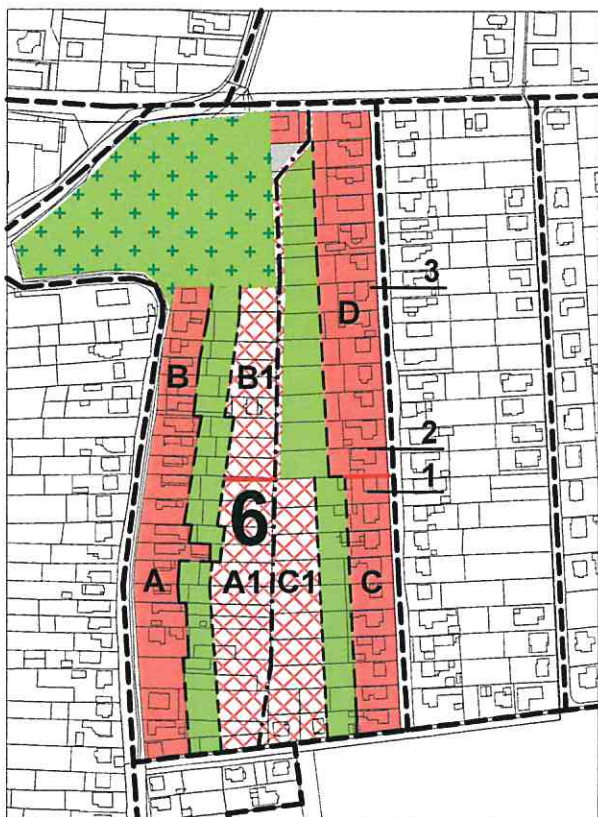
M 1:5 000



FUNKČNÉ PLOCHY	
	PLOCHY RODINNÝCH DOMOV
	VODNÉ HOSPODÁRSTVO
	NAVRHOV. VODOVOD V RÁMCI ZaD 1.1.
	NAVRHOVANÁ SPLAŠKOVÁ KANAL. V RÁMCI ZaD 1.1.

REGULAČNÉ ČIARY	
	NOVÁ ULICA - OS KOMUNIKÁCIE

LEGENDA	
<p>ÚPN - URBANISTICKÝ SEKTOR 6 návrh ZaD 1.2.</p>	 <p>M 1:5 000</p>



Schvaľovacia doložka
Územný plán obce Čataj – Aktualizácia č.1
Schválená obecným zastupiteľstvom obce Čataj
Uznesením č. 59-5/B-A-C-OZ zo dňa 03.11. 2025
Záväzná časť vyhlásená VZN č. 69/2025

Marta Tušová, starostka obce
MENO A PODPIS OPRÁVNENEJ OSOBY

FUNKČNÉ PLOCHY	
	RODINNÉ DOMY - JESTVUJÚCE ULICE
	RODINNÉ DOMY - NOVÁ ULICA
	KOMUNIKÁCIE JESTVUJÚCE
	ZELEŇ - ZÁHRADY
	ZELEŇ - VYHRADENÁ /CINTORÍN/

REGULAČNÉ ČIARY	
	HRANICA URBANISTICKÝCH SEKTOROV
	JESTV. ULICE - ZADNÁ STAVEB. ČIARA
	NOVÉ ULICE - ZADNÁ STAVEB. ČIARA
	NOVÁ ULICA - OS KOMUNIKÁCIE

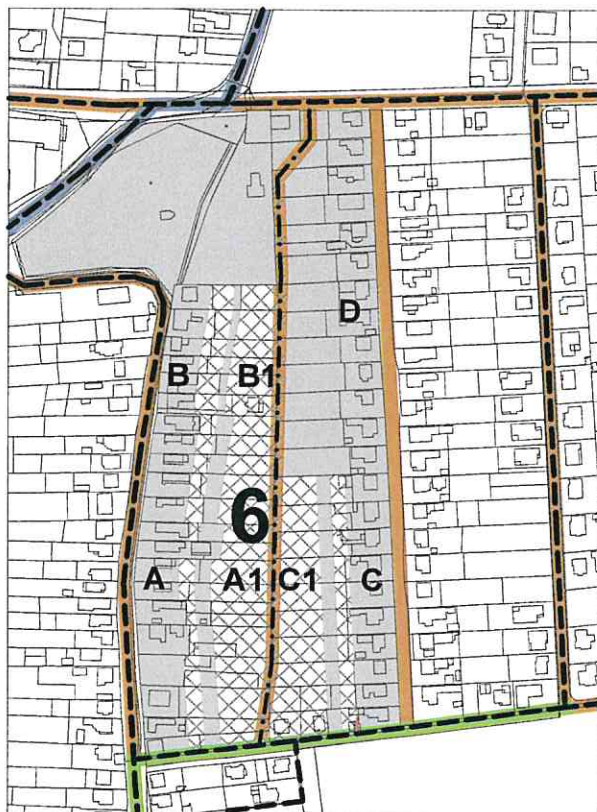
LEGENDA

ÚPN - URBANISTICKÝ SEKTOR 6

po ZaD 1.2.

M 1:5 000





Schvaľovacia doložka
Územný plán obce Čataj – Aktualizácia č.1
Schválená obecným zastupiteľstvom obce Čataj
Uznesením č. 59-5/B-A-C-OZ zo dňa 03.11. 2025
Závazná časť vyhlásená VZN č. 69/2025

Marta Tušová, starostka obce
MENO A PODPIS OPRÁVNENEJ OSOBY

FUNKČNÉ PLOCHY	
	STAV
	PLOCHY RODINNÝCH DOMOV
	KOMUNIKÁCIE
	MESTSKÉ KOMUN. - FUNK. TR. B2 PRIETAH CESTY III. TRIEDY
	MESTSKÉ KOMUN. - FUNK. TR. C1 A C2
	PEŠIE A DOPRAVNE TLMENÉ KOMUN. FUNKČNEJ TRIEDY D1

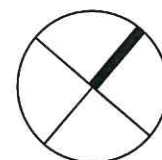
REGULAČNÉ ČIARY	
	HRANICA URBANISTICKÝCH SEKTOROV
	NOVÁ ULICA - OS KOMUNIKÁCIE

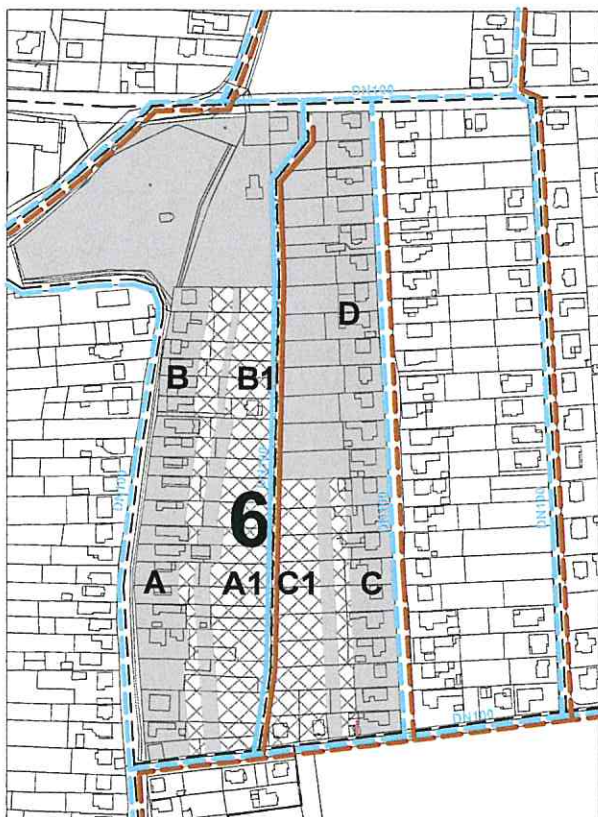
LEGENDA

ÚPN - URBANISTICKÝ SEKTOR 6

po ZaD 1.2.

M 1:5 000





Schvaľovacia doložka
Územný plán obce Čataj – Aktualizácia č.1
Schválená obecným zastupiteľstvom obce Čataj
Uznesením č. 59-5/B-A-C-OZ zo dňa 03.11. 2025
Záväzná časť vyhlásená VZN č. 69/2025

Marta Tušová, starostka obce
MENO A PODPIS OPRÁVNENEJ OSOBY

FUNKČNÉ PLOCHY	
	STAV
	PLOCHY RODINNÝCH DOMOV
	VODNÉ HOSPODÁRSTVO
	EXISTUJÚCI VODOVOD
	NAVRHOV. VODOVOD V RÁMCI ZaD 1.1.
	NAVRHOVANÁ SPLAŠKOVÁ KANAL. V RÁMCI ÚPN
	NAVRHOVANÁ SPLAŠKOVÁ KANAL. V RÁMCI ZaD 1.1.

REGULAČNÉ ČIARY	
	HRANICA URBANISTICKÝCH SEKTOROV
	NOVÁ ULICA - OS KOMUNIKÁCIE

LEGENDA	
<p>ÚPN - URBANISTICKÝ SEKTOR 6 po ZaD 1.2.</p>	 <p>M 1:5 000</p>

zmena a doplnok

1.3.

URBANISTICKÝ SEKTOR 1 - ZMENA a DOPLNOK č. 1.3.

PREDMET ZaD č.1.3.

Zmena funkčného využitia v časti urbanistického sektoru1 – medzi Hlavnou ul. a Záhradnou ul., ÚSEK B - parčík je zmena funkčnej plochy **zeleň – verejná** na funkčnú plochu **doprava – obratisko** so zastávkou autobusov, na funkčnú plochu **doprava – miestna obslužná komunikácia /časť/** a na funkčnú plochu – **zariadenia technickej vybavenosti** – trafostanica.

Rozsah ZaD

Zmena sa dotýka textovej časti a grafickej časti.

Zdôvodnenie ZaD

V Územnom pláne obce Čataj, rok 2002 /ďalej iba ÚPN / je funkčná plocha zeleň - verejná vyznačená na výkrese č. 2 tak, že vypĺňa bezo zbytku plochu parčíka a nevymedzuje z nej plochu dopravy – obratisko so zastávkou autobusov. Zároveň je obratisko autobusov vyznačené ako návrh grafickou značkou na ploche parčíka na výkrese č. 3 – Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia. Tento formálny nesúlad sa v návrhu ZaD č.1.3. odstraňuje a z plochy parčíka sa vymedzuje plocha dopravy – obratisko so zastávkou autobusov na výkrese č.2 - Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia a na výkrese č.3 - Riešenie verejného dopravného vybavenia.

Vymedzenie plochy pre zariadenie technickej vybavenosti - trafostanice v blízkosti zastávky autobusov je tiež doplnkom návrhu ZaD č.1.3., ktorým sa na výkrese č.2. potvrdzuje poloha trafostanice pre prípad jej výmeny za novú. Vo výkrese č. 4.3 – Zásobovanie elektrickou energiou sa doplnok plochy uplatňuje primerane.

Prípadné schválenie návrhu ZaD č.1.1. ovplyvňuje aj rozsah návrhu ZaD č. 1.3. Vtedy sa v ňom vymedzuje aj plocha dopravy pre umiestnenie časti novej miestnej komunikácie, ktorá má obsluhovať novú zástavbu RD vo vnútri urbanistického sektoru 1.

DEFINÍCIA ZaD č.1.3.

GRAFICKÁ ČASŤ ÚPN

Zmena je vyznačená v grafickej časti na výkresoch:

č.2 – Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia, č.3 Riešenie verejného dopravného vybavenia, č.4 Riešenie vodného hospodárstva.

TEXTOVÁ ČASŤ ÚPN _ informatívna

KAPITOLA 2. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

Kapitola 2.12. Návrh verejného dopravného a technického vybavenia

Kapitola 2.12.1.2 Základná dopravná sieť

Návrh ZaD č. 1.3. sa dotýka základnej komunikačnej osi - cesty III. triedy/0624, mestskej komunikácie – funkčnej triedy B2, ktorá prechádza centrom obce. Ako súčasť tejto cesty , v súbehu ulíc Hlavná a Záhradná, v dotyku s parčíkom je v prevádzke obratisko so zastávkou autobusov. V čase spracovania ÚP – obce ešte nebolo vybudované. Na výkrese č. 3 –Riešenie verejného dopravného vybavenia je vyznačená iba grafickou značkou ako návrh koncovej stanice autobusu a na výkrese č. 2 vymedzenie pre plochu dopravy – komunikácie sa nenachádza. Preto sa v návrhu ZaD č.1.3. na časť plochy parčíka sa vymedzuje plocha dopravy – obratisko so zastávkou autobusov.

Kapitola 2.12.1.3 Miestne komunikácie

V návrhu ZaD č. 1.1. sa vymedzuje nová funkčná plocha pre zástavbu RD na mieste terajších záhrad a priebežná nová miestna komunikácia v dĺžke asi 500 m. Jej napojenie na existujúcu cestnú sieť sa navrhuje zo severnej strany vyústením do Hlavnej ul. záberom plochy pri cintoríne v dĺžke asi 35 m.

V prípade schválenia návrhu ZaD č.1.1. sa v návrhu ZaD č.1.3. posudzuje a schvaľuje aj jej napojenie z južnej strany cez plochu parčíka s vyústením do Záhradnej ulice v dĺžke asi 55 m.

Variantom návrhu ZaD č.1.3. je jej napojenie z južnej strany cez plochu parčíka pozdĺž jeho kratšej strany s vyústením do Hlavnej ulice v dĺžke asi 35 m. Vtedy by sa výjazd z novej komunikácie zlúčil s výjazdom z autobusovej zastávky. Pre posúdenie vhodnosti variantného návrhu je potrebné získať vyjadrenie Správcu cesty III. triedy/0624.

Kapitola 2.12.4. Zásobovanie elektrickou energiou

Kapitola 2.12.4. sa dopĺňa:

Na územie plochy parčíka sa v dotyku plochy obrátiska so zastávkou autobusu vymedzuje plocha o výmere 35,4 m² pre zariadenie technickej vybavenosti – kiosková trafostanica.

ZÁVAZNÁ ČASŤ ZaD č.1.3

Zmena a doplnenie textu výsledkov ZaD č.1.3. do KAPITOLY 4. Závaznej časti ÚP Čataj, 2002:

KAPITOLA 4. ZÁVAZNÁ ČASŤ

KAPITOLA 4. 1. ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

V platnosti ostáva Zásada rozdelenia územia na záväzne platné územné jednotky – urbanistické sektory, pre ktoré sa jednotlivo stanovuje regulácia:

- funkčného využitia a priestorového usporiadania.

KAPITOLA 4. 1.1. Regulácia pre jednotlivé urbanistické priestory :

na str. 45 sa dopĺňa:

Pre potreby návrhu ZaD č.1.1. a ZaD č. 1.3. na konkrétne charakteristické plochy sa územie urbanistického sektoru 1 rozdeľuje na **menšie záväzne platné** územné jednotky – úseky A a B. **Úsek A** je vymedzený územím existujúcej a novej malopodlažnej obytnej zástavby medzi ulicami Hlavná a Záhradná. Z južnej strany sa medzi zástavbou nachádza územie parčíka, pričom časť z jeho územia zaberá obrátisko autobusov a kiosková trafostanica. Zoskupenie je vymedzené ako **úsek B**.

Regulácia pre urbanistický sektor 1 – úsek B

Regulácia funkčného využitia:

V urbanistickom sektore 1 - úsek B sa navrhuje jeho plochy pre 3 druhy funkcií.

Dominantnou funkciou je zeleň – verejná /parčík/

Prípustnými doplnkovými funkciami sú dopravná a technická infraštruktúra.

Nepripustnými funkciami sú bývanie, občianska vybavenosť, rekreácia, šport, výroba.

Regulácia priestorového usporiadania:

Na územie US 1 – úsek B sa na plochu odčlenenú z parčíka v dotyku s existujúcou ulicou vymedzujú výlučne stavby:

- stavba prístrešku na zastávke
- kiosková trafostanica

- časť novej ukludnenej komunikácie D1 spájajúcej úsek A s jestvujúcou ulicou

KAPITOLA 4. 3. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA

Rezervovať na území US 1 – úsek B plochu pre časť novej ukludnenej komunikácie funkčnej triedy D1 a jej verejné technické vybavenie nadväzujúc na komunikáciu v území US 1- úsek A.

KAPITOLA 4. 7. PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

Pre realizáciu verejnoprospešných stavieb podľa návrhu ZaD č.1.3. je potrebné rezervovať :

- plochu obratiska so zastávkou autobusu
- plochu pre kioskovú trafostanicu
- plochu pre časť novej ukludnenej komunikácie D1 spájajúcej úsek A s jestvujúcou ulicou,

KAPITOLA 4. 8. VYMEDZENIE ČASTI OBCE, PRE KTORÉ JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY

Umiestnenie obratiska so zastávkou autobusu a kioskovej stanice nevyžaduje obstaranie územného plánu zóny. Po schválení ZaD č.1.1. pri obstaraní a schválení územného plánu zóny na území úseku A sa do jeho riešeného územia pričlení aj úsek B pre potrebu umiestnenia časti novej ukludnenej komunikácie D1, nachádzajúcej sa na úseku B.

KAPITOLA 4. 9. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB


/číslovanie podľa Schémy záväzných častí a VPS, ktorá je prílohou aktualizovanej KAPITOLY 4. Záväznej časti ÚP obce, 2002/

3. kiosková trafostanica VN/NN
5. obratisko so zastávkou autobusu
6. časť novej ulice - ukludnená komunikácia funkčnej triedy D1 vrátane verejného technického vybavenia

Na ostatné časti textu KAPITOLY 4. ZÁVAZNEJ ČASTI ÚP obce, 2002 nemá návrh ZaD č.1.3. vplyv.

Zmena a doplnok č.1.3. sa dotýka **grafickej časti** - VÝKRESOV Č.2, Č.3, Č.4 ÚP obce Čataj, 2002 **iba na území urbanistického sektoru 1 – úsek B.** **Graficky** /súčasný stav, navrhnutá zmena na priesvitkách, stav po zmene/ **sú vyznačené na str. 25 – 27.**



FUNKČNÉ PLOCHY	
	KOMUNIKÁCIE JESTVUJÚCE
	ZELEŇ - VEREJNÁ /PARK/

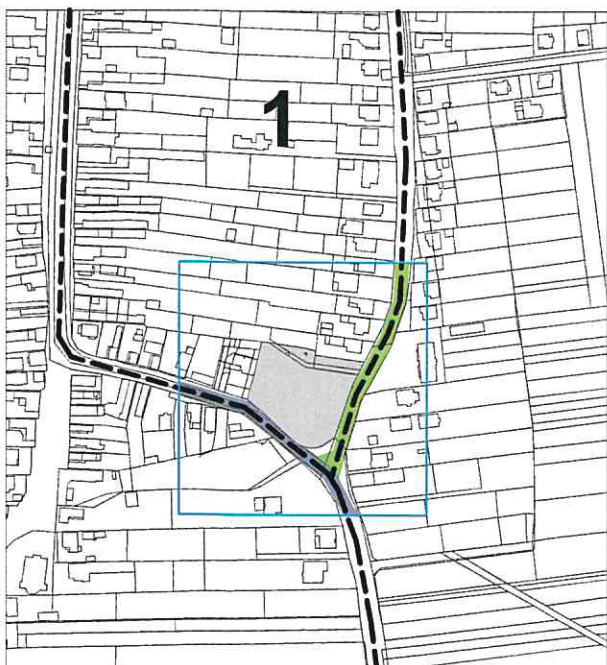
REGULAČNÉ ČIARY	
	HRANICA URBANISTICKÝCH SEKTOROV






LEGENDA

ÚPN - URBANISTICKÝ SEKTOR 1 **pred** ZaD 1.3.



M 1:5 000



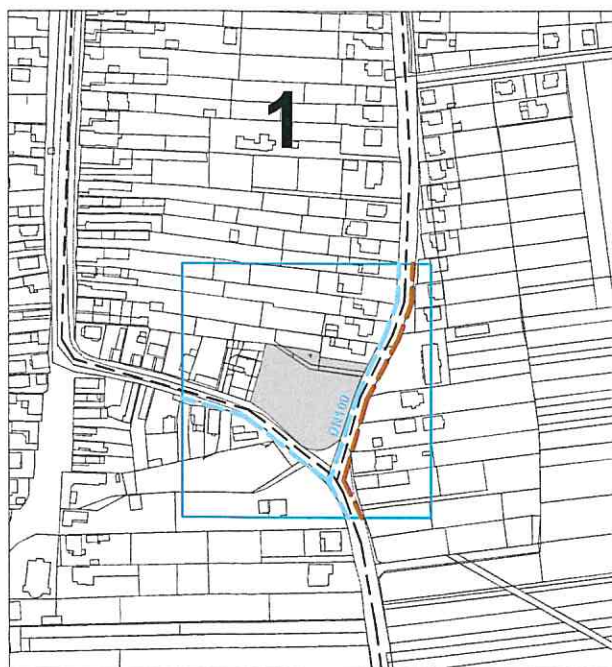
FUNKČNÉ PLOCHY		REGULAČNÉ ČIARY	
	STAV		HRANICA URBANISTICKÝCH SEKTOROV
	KOMUNIKÁCIE		
	MESTSKÉ KOMUN. - FUNK. TR. B2 PRIETAH CESTY III. TRIEDY		
	MESTSKÉ KOMUN. - FUNK. TR. C1 A C2		
	PEŠIE A DOPRAVNE TLMENÉ KOMUN. FUNKČNEJ TRIEDY D1		

LEGENDA

ÚPN - URBANISTICKÝ SEKTOR 1 **pred** ZaD 1.3.



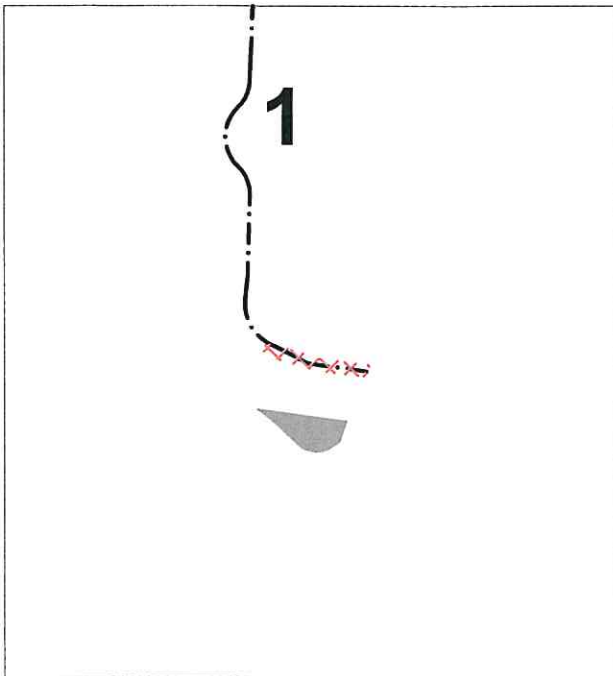
M 1:5 000






FUNKČNÉ PLOCHY	
	STAV
	VODNÉ HOSPODÁRSTVO
	EXISTUJÚCI VODOVOD
	NAVRHOVANÁ SPLAŠKOVÁ KANAL. V RÁMCI ÚPN

REGULAČNÉ ČIARY	
	HRANICA URBANISTICKÝCH SEKTOROV

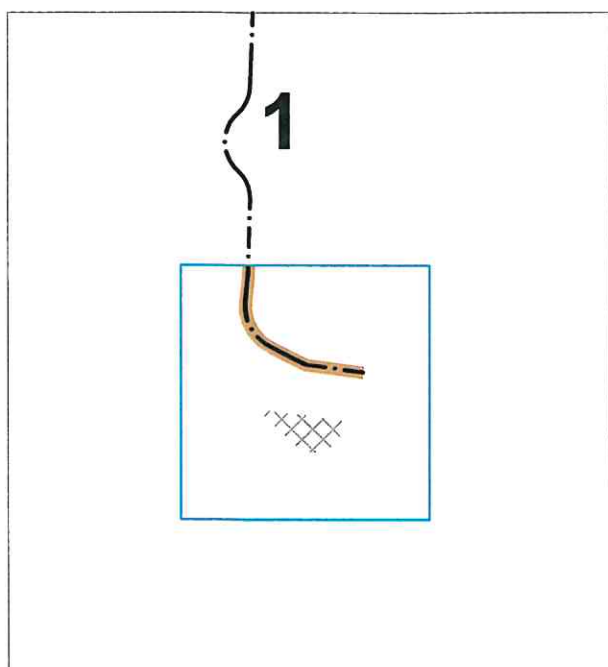
LEGENDA	
ÚPN - URBANISTICKÝ SEKTOR 1 pred ZaD 1.3.	 M 1:5 000



FUNKČNÉ PLOCHY	
	RODINNÉ DOMY - NOVÁ ULICA KOMUNIKÁCIE JESTVUJÚCE
	DOPRAVA - OBRATISKO AUTOBUSU

REGULAČNÉ ČIARY	
	NOVÁ ULICA - OS KOMUNIKÁCIE

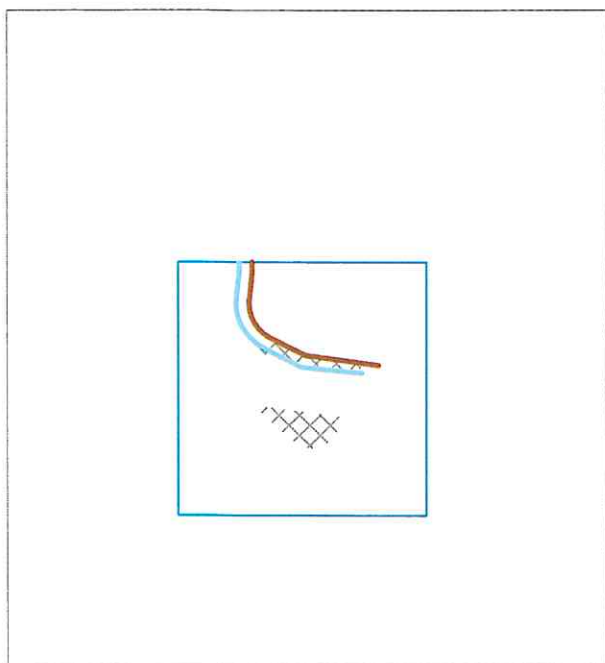
LEGENDA	
<p>ÚPN - URBANISTICKÝ SEKTOR 1 návrh ZaD 1.3.</p>	 <p>M 1:5 000</p>






FUNKČNÉ PLOCHY	
	OBRATISKO AUTOBUSOV
	KOMUNIKÁCIE
	PEŠIE A DOPRAVNE TLMENÉ KOMUN. FUNKČNEJ TRIEDY D1

REGULAČNÉ ČIARY	
	NOVÁ ULICA - OS KOMUNIKÁCIE

LEGENDA	
<p>ÚPN - URBANISTICKÝ SEKTOR 1 návrh ZaD 1.3.</p>	 <p>M 1:5 000</p>

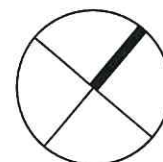


FUNKČNÉ PLOCHY	
	OBRATISKO AUTOBUSOV
	VODNÉ HOSPODÁRSTVO
	NAVRHOV. VODOVOD V RÁMCI ZaD 1.1.
	NAVRHOVANÁ SPLAŠKOVÁ KANAL. V RÁMCI ZaD 1.1.

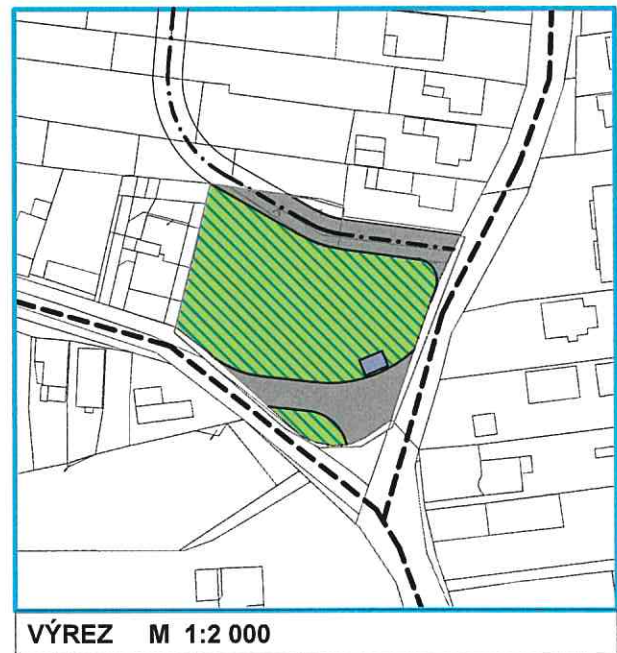
REGULAČNÉ ČIARY	

LEGENDA

ÚPN - URBANISTICKÝ SEKTOR 1 **návrh** ZaD 1.3.



M 1:5 000



Schvaľovacia doložka
Územný plán obce Čataj – Aktualizácia č.1
Schválená obecným zastupiteľstvom obce Čataj
Uznesením č. 59-5/B-A-C-OZ zo dňa 03.11. 2025
Záväzná časť vyhlásená VZN č. 69/2025

FUNKČNÉ PLOCHY	
	RODINNÉ DOMY - NOVÁ ULICA
	KOMUNIKÁCIE JESTVUJÚCE
	TECHNICKÁ VYBAVENOSŤ - TS
	DOPRAVA - OBRATISKO AUTOBUSU
	ZELEŇ - VEREJNÁ /PARK/

Marta Tušová, starostka obce
MENO A PODPIS OPRÁVNENEJ OSOBY

REGULAČNÉ ČIARY	
	HRANICA URBANISTICKÝCH SEKTOROV
	NOVÁ ULICA - OS KOMUNIKÁCIE

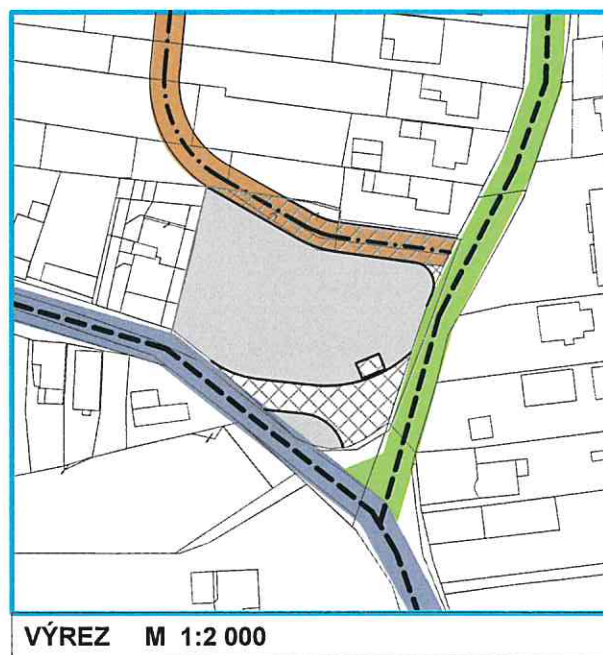
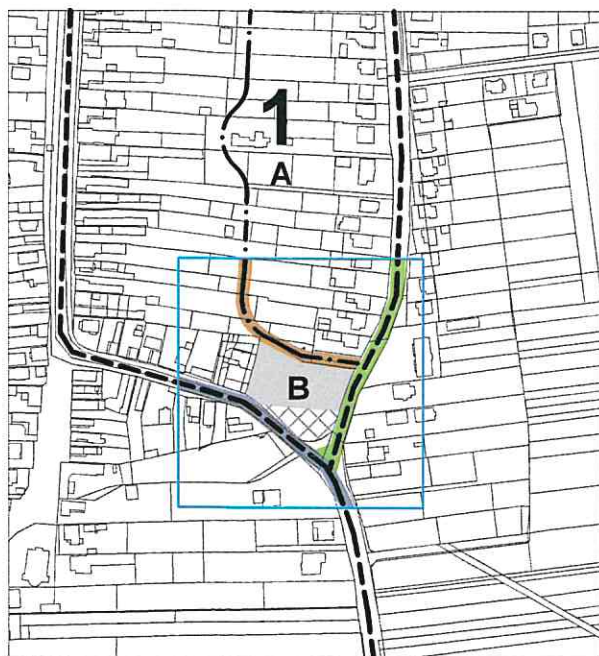
LEGENDA

ÚPN - URBANISTICKÝ SEKTOR 1

po ZaD 1.3.

M 1:5 000





Schvaľovacia doložka
Územný plán obce Čataj – Aktualizácia č.1
Schválená obecným zastupiteľstvom obce Čataj
Uznesením č. 59-5/B-A-C-OZ zo dňa 03.11. 2025
Záväzná časť vyhlásená VZN č. 69/2025

FUNKČNÉ PLOCHY	
STAV	
OBRATISKO AUTOBUSOV	
KOMUNIKÁCIE	
MESTSKÉ KOMUN. - FUNK. TR. B2 PRIEŤAH CESTY III. TRIEDY	
MESTSKÉ KOMUN. - FUNK. TR. C1 A C2	
PEŠIE A DOPRAVNE TLMENÉ KOMUN. FUNKČNEJ TRIEDY D1	

Marta Tušová, starostka obce
MENO A PODPIS OPRÁVNENEJ OSOBY

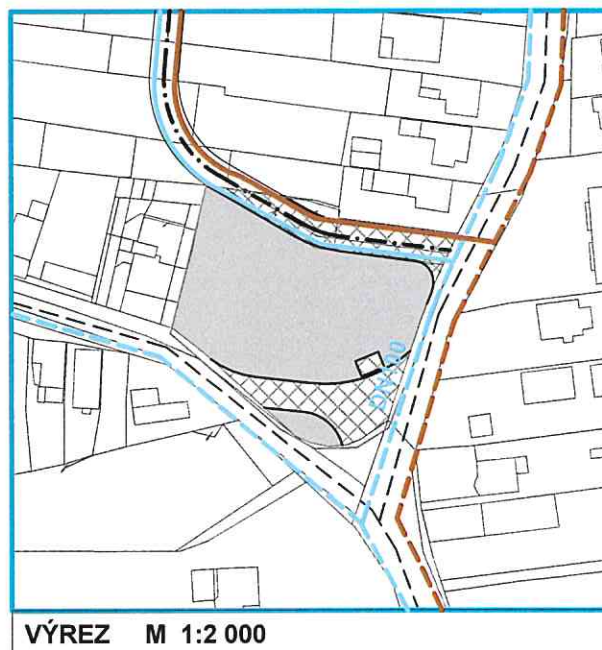
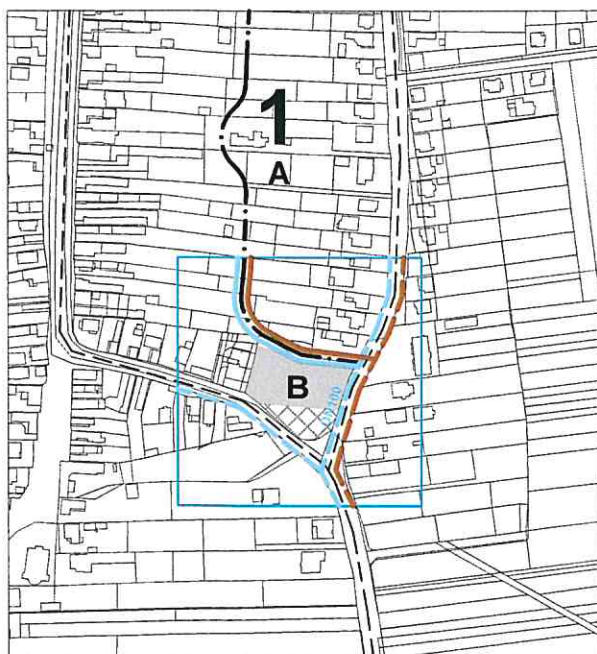
REGULAČNÉ ČIARY	
---	HRANICA URBANISTICKÝCH SEKTOROV
- · - · -	NOVÁ ULICA - OS KOMUNIKÁCIE

LEGENDA

ÚPN - URBANISTICKÝ SEKTOR 1 **po** ZaD 1.3.



M 1:5 000



Schvaľovacia doložka
Územný plán obce Čataj – Aktualizácia č.1
Schválená obecným zastupiteľstvom obce Čataj
Uznesením č. 59-5/B-A-C-OZ zo dňa 03.11. 2025
Záväzná časť vyhlásená VZN č. 69/2025

FUNKČNÉ PLOCHY	
	STAV
	OBRATISKO AUTOBUSOV
	VODNÉ HOSPODÁRSTVO
	EXISTUJÚCI VODOVOD
	NAVRHOV. VODOVOD V RÁMCI ZaD 1.1.
	NAVRHOVANÁ SPLAŠKOVÁ KANAL. V RÁMCI ÚPN
	NAVRHOVANÁ SPLAŠKOVÁ KANAL. V RÁMCI ZaD 1.1.

Marta Tušová, starostka obce
MENO A PODPIS OPRÁVNENEJ OSOBY

REGULAČNÉ ČIARY	
	HRANICA URBANISTICKÝCH SEKTOROV
	NOVÁ ULICA - OS KOMUNIKÁCIE

LEGENDA

ÚPN - URBANISTICKÝ SEKTOR 1 po ZaD 1.3.



M 1:5 000

zmena a doplnok

1.4.

URBANISTICKÝ SEKTOR 13 - ZMENA a DOPLNOK č. 1.4.

PREDMET ZaD č.1.4.

Zmena funkčného využitia územia v urbanistickom sektore 13 ja zmenou časti funkčnej plochy zariadenia poľnohospodárskej výroby na funkčnú plochu zariadenia technickej vybavenosti.

Rozsah ZaD

Zmena sa dotýka textovej časti a grafickej časti ÚPN.

Zdôvodnenie ZaD

V ÚPN obce Čataj, rok 2002 je zadané odvádzanie splaškových vôd z Čataja výtlačkom do čistiarene odpadových vôd vo Veľkom Grobe. Tento zámer sa ruší. Obec bude mať vybudovanú čistiareň odpadových vôd na vlastnom území.

DEFINÍCIA ZaD č.1.4.

TEXTOVÁ ČASŤ ÚPN _ informatívna

KAPITOLA 2. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU.

Kapitola 2.12.2.2. Verejné dopravné a technické vybavenie

V kapitole 2.12.2.2. Kanalizácia sa ruší znenie:

na str. 35_ ~~“Keďže v katastri obce sa nenachádza vhodný recipient, bude potrebné dopraviť odpadové splaškové vody do obce Veľký Grob, kde sa budú čistiť v navrhovanej spoločnej ČOV.”~~

Ďalej sa znenie ruší od ~~„Vzhľadom na až po“~~ dohodnutou finančnou čiastkou.“

Návrh nového znenia:“ Odpadové splaškové vody z novo vybudovanej kanalizácie v obci Čataj sa budú odvádzat do novej čistiarene odpadových vôd, umiestnenej v zastavanom území obce Čataj. ČOV bude čistiť aj odpadové splaškové vody z obcí Kaplna a Igram.“

Obec v súčasnosti disponuje štúdiou „Kanalizácia a ČOV pre obce Kaplna, Igram, Čataj“. Trasy gravitačnej a tlakovej splaškovej kanalizácie v štúdii pokrývajú súčasné nároky všetkých ulíc v obci, čo je v súlade s platným ÚP obce. Navrhnutou zmenou je funkčná plocha pre umiestnenie novej čistiacej stanice odpadových vôd v urbanistickom sektore 13 a navrhnutý úsek trasy kanalizačného potrubia a prístupovej komunikácie od premostenia Vištuckého potoka po plochu čistiarene odpadových vôd.

ZÁVAZNÁ ČASŤ ZaD č.1.4.

Zmena a doplnenie textu výsledkov ZaD č.1.4. do KAPITOLY 4. Závaznej časti ÚP Čataj, 2002:

KAPITOLA 4. ZÁVAZNÁ ČASŤ

KAPITOLA 4. 1. ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

V platnosti ostáva Zásada rozdelenia územia na **záväzne platné** územné jednotky – **urbanistické sektory**, pre ktoré sa jednotlivo stanovuje regulácia:

- funkčného využitia a priestorového usporiadania

KAPITOLA 4.1.1. Regulácia pre urbanistický sektor 13

Regulácia funkčného využitia:

Dominantná funkčná plocha – poľnohospodárska výroba sa nemení.

Prípustnou doplnkovou funkciou je dopravná a technická infraštruktúra.

Neprípustnými funkciami sú bývanie, rekreácia a priemyselná výroba.

Regulácia priestorového usporiadania:

Priestorové usporiadanie areálu ČOV musí byť vzdialené min. 5 m od brehovej čiary Vištuckého potoka

KAPITOLA 4.3. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRavnÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA

V kapitole 4.3 sa ruší znenie:

na str. 50 od: „zabezpečiť vybudovanie výtlačkovej trasy verejnej splaškovej kanalizácie do obce Veľký Grob... „ až po „...kanalizácia z obce Čataj.“

Návrh nového znenia: Na časť územia US 13 umiestniť plochu zariadenia technickej vybavenosti – čistiareň odpadových vôd pre obce Kaplna, Igram, Čataj, prístupovej komunikácie a kanalizačného potrubia

KAPITOLA 4. 7. PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

Pre realizáciu verejnoprospešných stavieb podľa návrhu ZaD č.1.4. je potrebné vo vzdialenosti väčšej ako 5m od brehovej čiary Vištuckého potoka rezervovať plochy:

- pre čistiareň odpadových vôd
- pre kanalizačné potrubie v trase od premostenia Vištuckého potoka po ČOV
- pre prístupovú komunikáciu v trase od premostenia Vištuckého potoka po ČOV

KAPITOLA 4. 8. VYMEDZENIE ČASTI OBCE, PRE KTORÉ JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY

Umiestnenie čistiarene odpadových vôd - ČOV pre obce Kaplna, Igram, Čataj s prístupovou komunikáciou nevyžaduje obstaranie územného plánu zóny.

KAPITOLA 4. 9. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

číslovanie podľa Schémy záväzných častí a VPS, 2024, ktorá je prílohou aktualizovanej KAPITOLY 4. Záväznej časti ÚP obce, 2002

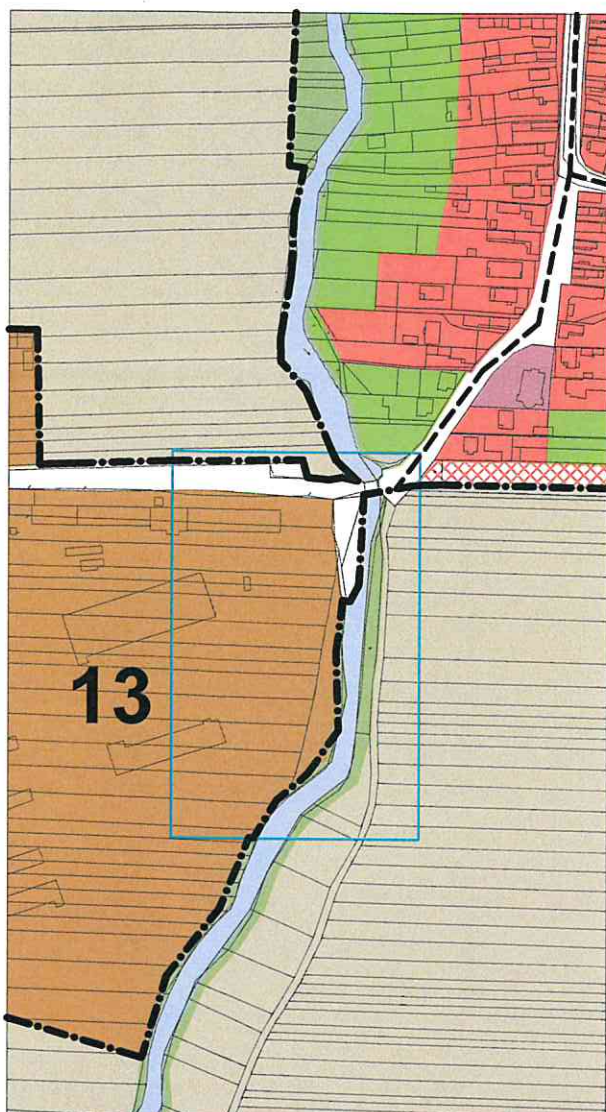
4. čistiareň odpadových vôd – ČOV pre obce Kaplna, Igram, Čataj s prístupovou komunikáciou

Na ostatné časti textu KAPITOLY 4. ZÁVAZNEJ ČASTI ÚP obce, 2002 nemá návrh ZaD č.1.4. vplyv.

Zmena a doplnok č.1.4. sa dotýka **grafickej časti** – VÝKRESOV Č.2, Č.3, Č.4, ÚP obce Čataj, 2002 **iba na území urbanistického sektoru 13. Graficky /súčasný stav, navrhnutá zmena na priesvitkách, stav po zmene/ sú vyznačené na str. 31 – 33.**

2 KOMPLEXNÝ VÝKRES
PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A
FUNKČNÉHO VYUŽITIA

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE
ČATAJ

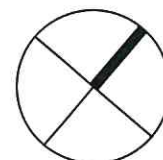


FUNKČNÉ PLOCHY	
	OBČIANSKA VYBAVENOSŤ
	RODINNÉ DOMY - JESTVUJÚCE ULICE
	KOMUNIKÁCIE JESTVUJÚCE
	ZELEŇ - ZÁHRADY
	POTOK + BREHOVÉ PORASTY
	POLNOHOSPODÁRSKA VÝROBA
	POLNOHOSPODÁRSKA PÔDA

REGULAČNÉ ČIARY	
	HRANICA URBANISTICKÝCH SEKTOROV
	HRANICA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

LEGENDA

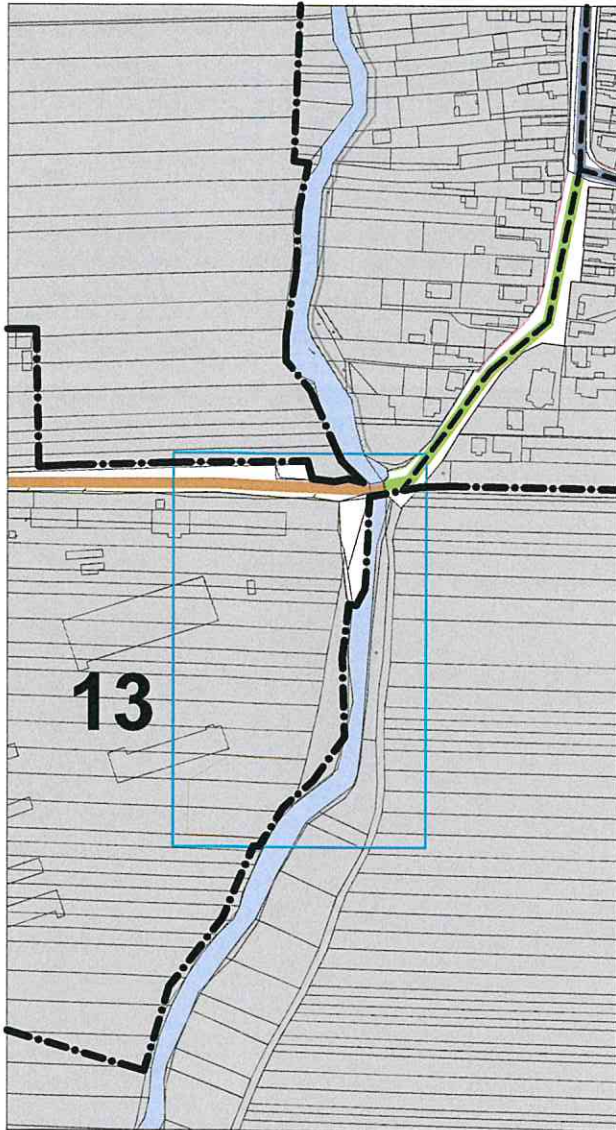
ÚPN - URBANISTICKÝ SEKTOR 13 **pred** ZaD 1.4.



M 1:5 000

3 VÝKRES RIEŠENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE ČATAJ



FUNKČNÉ PLOCHY	
	STAV
	KOMUNIKÁCIE MESTSKÉ KOMUN. - FUNK. TR. B2 PRIEŤAH CESTY III. TRIEDY
	MESTSKÉ KOMUN. - FUNK. TR. C1 A C2
	PEŠIE A DOPRAVNE TLMENÉ KOMUN. FUNKČNEJ TRIEDY D1

REGULAČNÉ ČIARY	
	HRANICA URBANISTICKÝCH SEKTOROV
	ADMINISTRATÍVNE ČIARY
	HRANICA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

LEGENDA

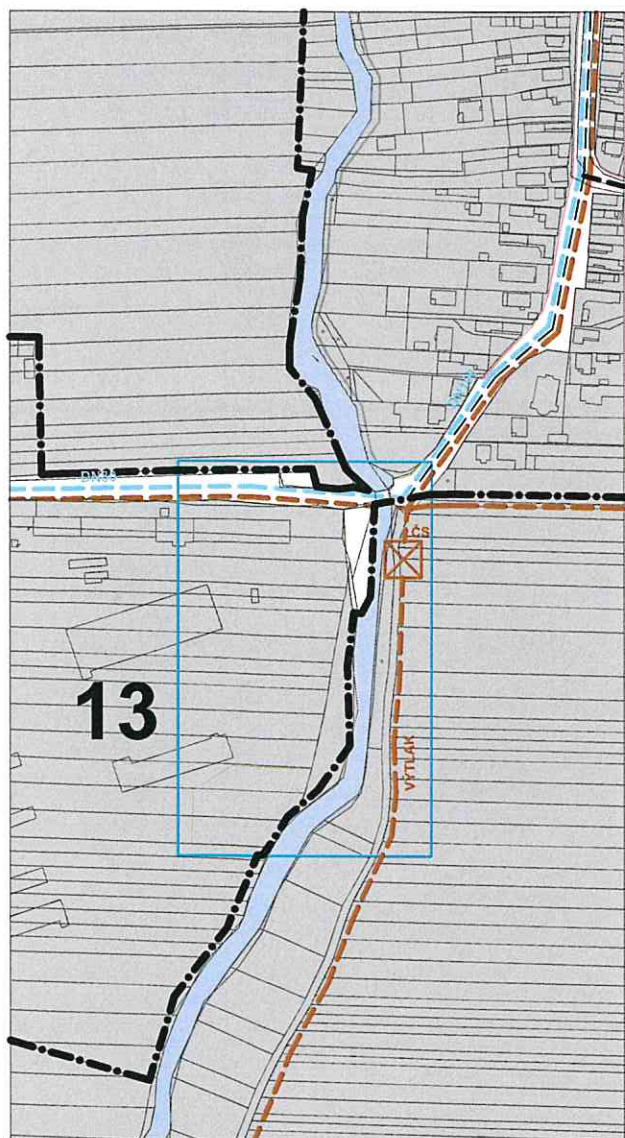
ÚPN - URBANISTICKÝ SEKTOR 13 **pred** ZaD 1.4.



M 1:5 000

4 VÝKRES RIEŠENIA
VODNEHO
HOSPODÁRSTVA

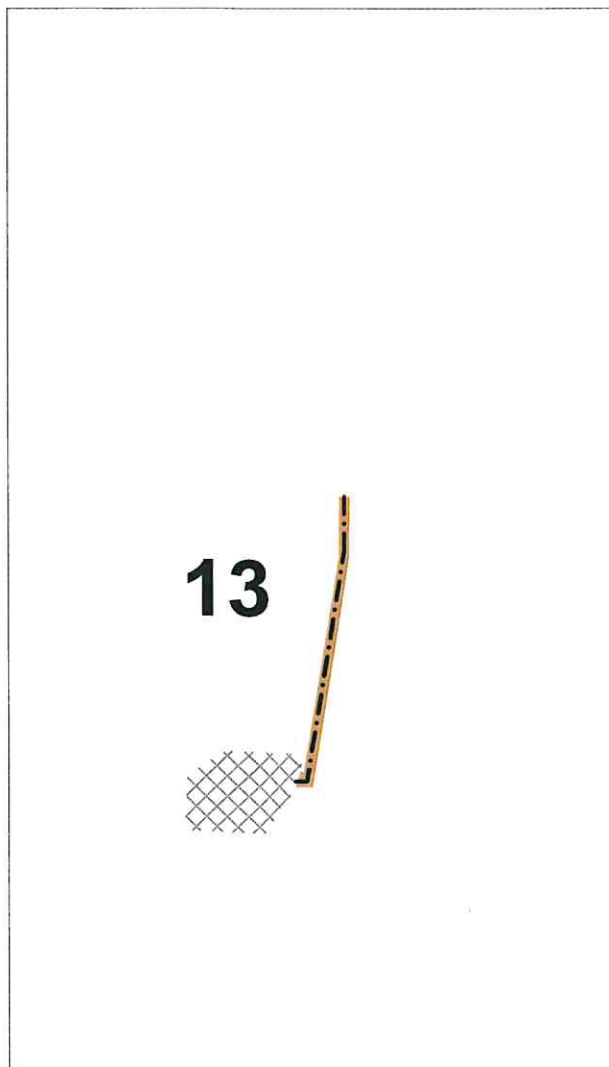
ÚZEMNÝ PLÁN OBCE
ČATAJ






FUNKČNÉ PLOCHY	
	STAV
	VODNÉ HOSPODÁRSTVO
	EXISTUJÚCI VODOVOD
	NAVRHOVANÁ SPLAŠKOVÁ KANAL. V RÁMCI ÚPN

REGULAČNÉ ČIARY	
	HRANICA URBANISTICKÝCH SEKTOROV
	ADMINISTRATÍVNE ČIARY
	HRANICA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

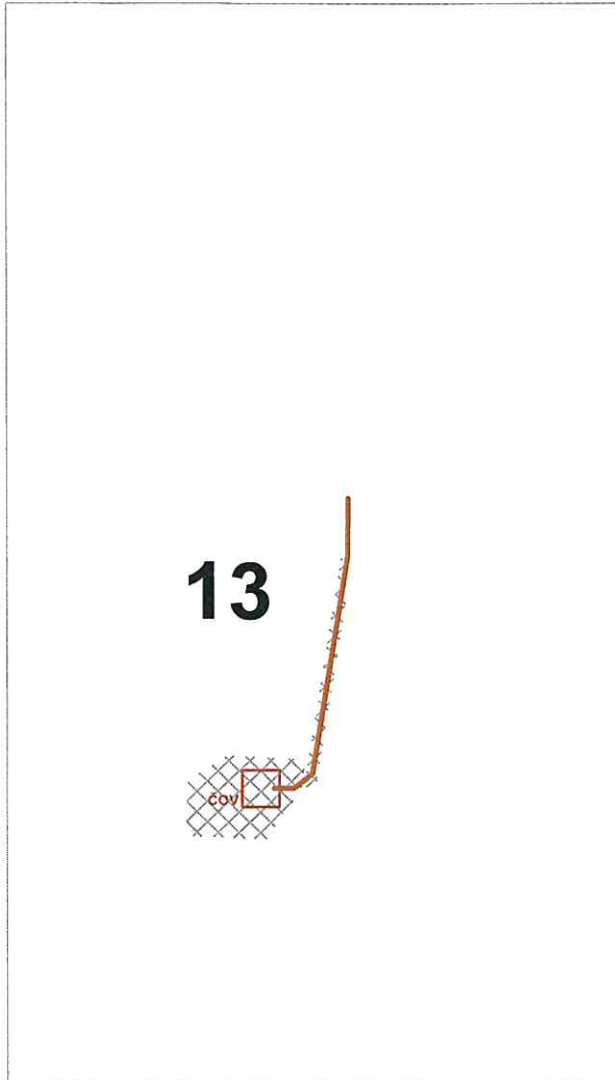
LEGENDA	
<p>ÚPN - URBANISTICKÝ SEKTOR 13 pred ZaD 1.4.</p>	<p>M 1:5 000</p>






FUNKČNÉ PLOCHY	
	PLOCHY RODINNÝCH DOMOV
	KOMUNIKÁCIE
	PEŠIE A DOPRAVNE TLMENÉ KOMUN. FUNKČNEJ TRIEDY D1

REGULAČNÉ ČIARY	
	NOVÁ ULICA - OS KOMUNIKÁCIE

LEGENDA	
<p>ÚPN - URBANISTICKÝ SEKTOR 13 návrh ZaD 1.4.</p>	 <p>M 1:5 000</p>

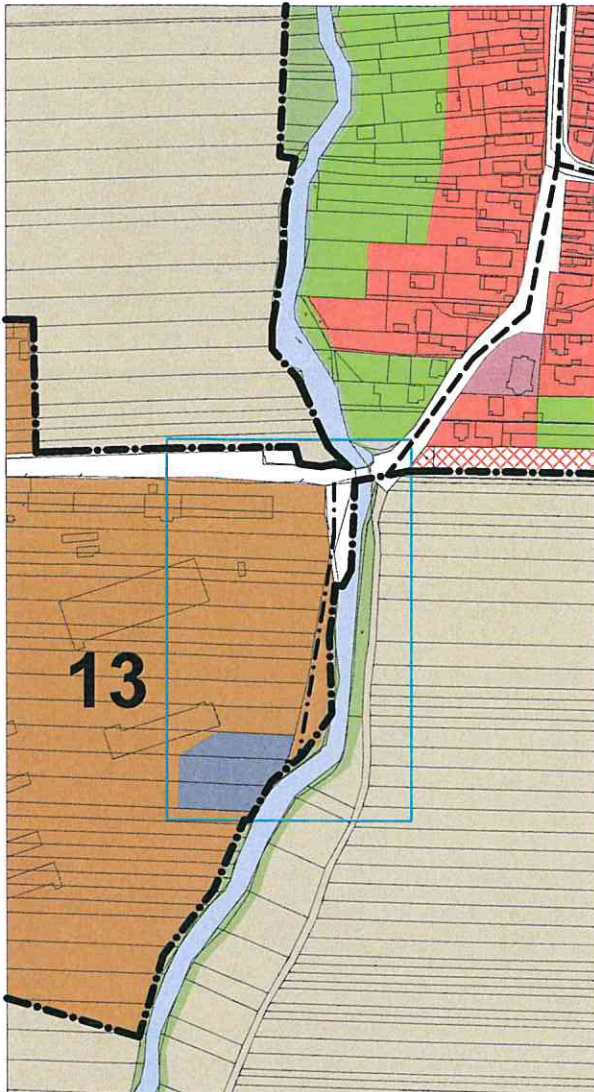


FUNKČNÉ PLOCHY	
	PLOCHY RODINNÝCH DOMOV
	VODNÉ HOSPODÁRSTVO
	NAVRHOV. VODOVOD V RÁMCI ZaD 1.1.
	NAVRHOVANÁ SPLAŠKOVÁ KANAL. V RÁMCI ZaD 1.1.

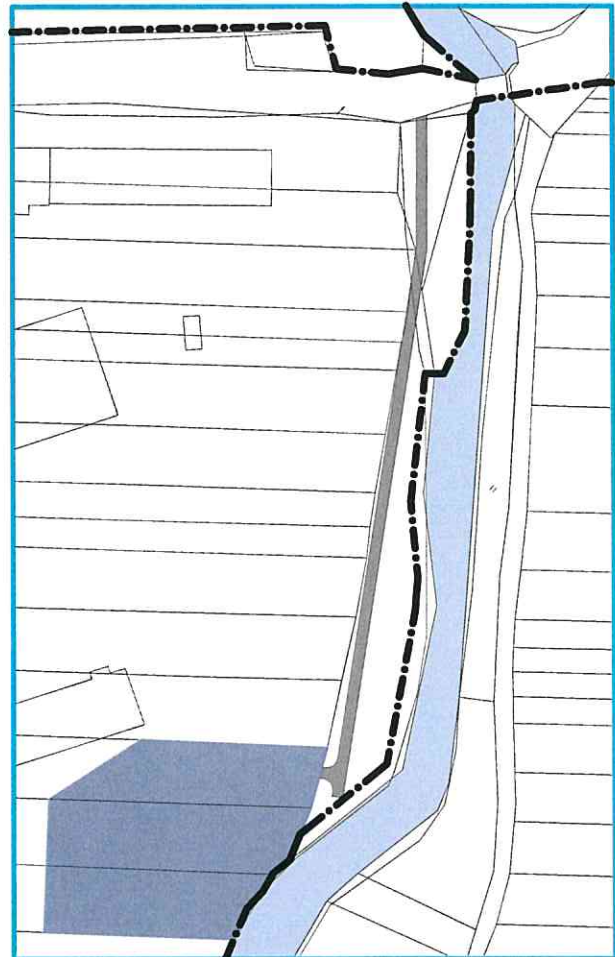
REGULAČNÉ ČIARY	

LEGENDA	
<p>ÚPN - URBANISTICKÝ SEKTOR 13 návrh ZaD 1.4.</p>	 <p>M 1:5 000</p>

2 KOMPLEXNÝ VÝKRES PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽITIA



ÚZEMNÝ PLÁN OBCE ČATAJ



VÝREZ M 1:2 000

FUNKČNÉ PLOCHY

	OBČIANSKA VYBAVENOSŤ
	RODINNÉ DOMY - JESTVUJÚCE ULICE
	KOMUNIKÁCIE JESTVUJÚCE
	ZELEŇ - ZÁHRADY
	TECHNICKÁ VYBAVENOSŤ - ČOV
	KOMUNIKÁCIA PRÍJAZDOVÁ K ČOV
	POTOK + BREHOVÉ PORASTY
	POL'NOHOSPODÁRSKA VÝROBA
	POL'NOHOSPODÁRSKA PÔDA

Schvaľovacia doložka
Územný plán obce Čataj – Aktualizácia č.1
Schválená obecným zastupiteľstvom obce Čataj
Uznesením č. 59-5/B-A-C-OZ zo dňa 03.11. 2025
Záväzná časť vyhlásená VZN č. 69/2025

Marta Tušová, starostka obce
MENO A PODPIS OPRÁVNENEJ OSOBY

REGULAČNÉ ČIARY

	HRANICA URBANISTICKÝCH SEKTOROV
	JESTV. ULICE - ZADNÁ STAVEB. ČIARA
	OS PRÍJAZDOVEJ KOMUNIKÁCIE
	HRANICA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

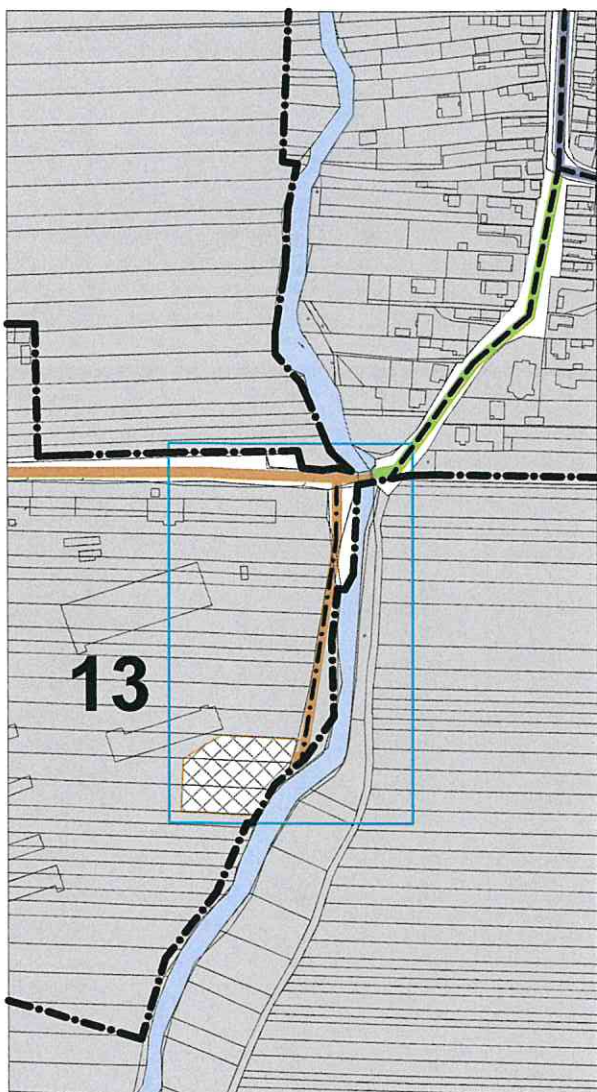
LEGENDA

ÚPN - URBANISTICKÝ SEKTOR 13 **po** ZaD 1.4.

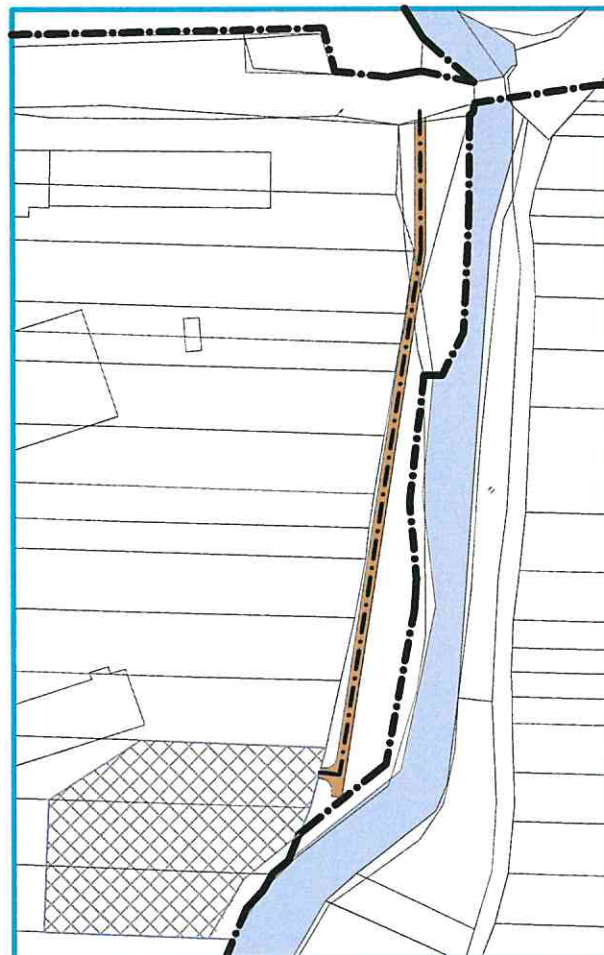


M 1:5 000

3 VÝKRES RIEŠENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA



ÚZEMNÝ PLÁN OBCE ČATAJ



VÝREZ M 1:2 000

FUNKČNÉ PLOCHY

	STAV
	ČOV
	KOMUNIKÁCIE
	MESTSKÉ KOMUN. - FUNK. TR. B2 PRIEŤAH CESTY III. TRIEDY
	MESTSKÉ KOMUN. - FUNK. TR. C1 A C2
	PEŠIE A DOPRAVNE TLMENÉ KOMUN. FUNKČNEJ TRIEDY D1

Schvaľovacia doložka
Územný plán obce Čataj – Aktualizácia č.1
Schválená obecným zastupiteľstvom obce Čataj
Uznesením č. 59-5/B-A-C-OZ zo dňa 03.11. 2025
Záväzná časť vyhlásená VZN č. 69/2025

Marta Tušová, starostka obce
MENO A PODPIS OPRÁVNENEJ OSOBY

REGULAČNÉ ČIARY

	HRANICA URBANISTICKÝCH SEKTOROV
	NOVÁ ULICA - OS KOMUNIKÁCIE
	HRANICA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

LEGENDA

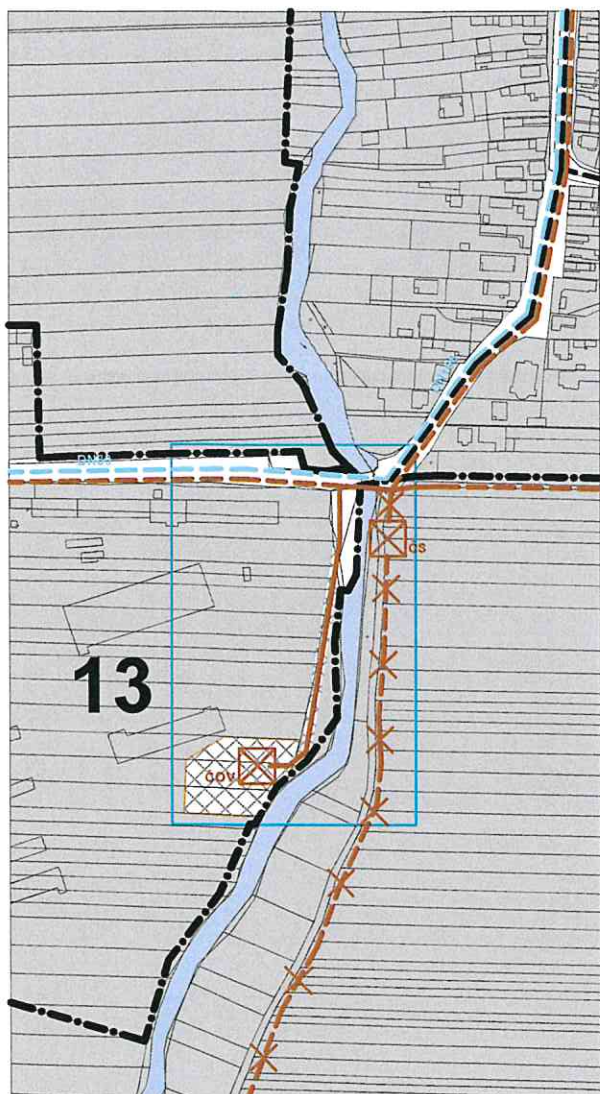
ÚPN - URBANISTICKÝ SEKTOR 13

po ZaD 1.4.

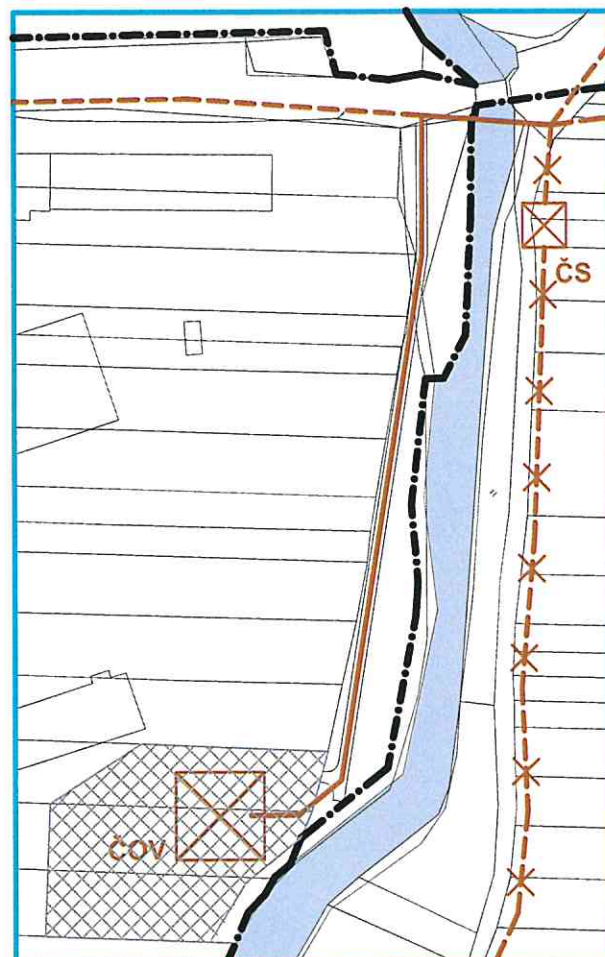
M 1:5 000



VÝKRES RIEŠENIA
VODNÉHO
HOSPODÁRSTVA



ÚZEMNÝ PLÁN OBCE
ČATAJ



VÝREZ M 1:2 000

FUNKČNÉ PLOCHY	
	STAV
	čov
	VODNÉ HOSPODÁRSTVO
	EXISTUJÚCI VODOVOD
	ZRUŠENÁ SPLAŠ. KANAL. V RÁMCI ÚPN
	NAVRHOVANÁ SPLAŠKOVÁ KANAL. V RÁMCI ÚPN
	NAVRHOVANÁ SPLAŠKOVÁ KANAL. V RÁMCI ZaD 1.1.

Schvaľovacia doložka
Územný plán obce Čataj – Aktualizácia č.1
Schválená obecným zastupiteľstvom obce Čataj
Uznesením č. 59-5/B-A-C-OZ zo dňa 03.11. 2025
Záväzná časť vyhlásená VZN č. 69/2025

Marta Tušová, starostka obce
MENO A PODPIS OPRÁVNENEJ OSOBY

REGULAČNÉ ČIARY	
	HRANICA URBANISTICKÝCH SEKTOROV
	HRANICA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

LEGENDA

<p>ÚPN - URBANISTICKÝ SEKTOR 13 po ZaD 1.4.</p>	
<p>M 1:5 000</p>	

tabuľka

REGULÁCIA FUNKČNÝCH PLÔCH

TABUĽKA - REGULÁCIA FUNKČNÝCH PLOCH

PRED ŽAD URBANISTICKÝ SEKTOR 1 ÚSEK 1A					
ÚSEK OZN.	JESTVUJÚCA ZÁSTAVBA RD		ZÁHRADY		
	ha	%	ha	%	%
1A	5,22	51	5,09	49	
SPOLU 1A	5,22	51	5,09	49	
					SPOLU 1A
					10,31
					100
					ha
					%

PO ŽAD URBANISTICKÝ SEKTOR 1 ÚSEK 1A							
ÚSEK OZN.	JESTVUJÚCA ZÁSTAVBA RD		NOVA ZÁSTAVBA RD		ZÁHRADY		
	ha	%	ha	%	ha	%	%
1A	4,72	41	3,21	31	2,98	28	
SPOLU 1A	4,72	41	3,21	31	2,98	28	
					ZÁHRADY		
					ha	%	%
					7,43	72	2,88
					SPOLU 1A		
					10,31	100	ha
							%

PRED ŽAD URBANISTICKÝ SEKTOR 1. ÚSEK 1B			
ÚSEK OZN.	VEREJNÁ ZELEŇ		%
	m2	%	
1B	3577	100	
SPOLU 1b	3577	100	

PO ŽAD URBANISTICKÝ SEKTOR 1 ÚSEK 1B							
ÚSEK OZN.	VEREJNÁ ZELEŇ		PLOCHY DOPRAVY		NOVA KOMUN. ČASŤ		
	m2	%	PRE AUTOB. DOPR.	%	m2	%	%
1B	2198	61	863	24	516	14	
SPOLU 1B	2198	61	863	24	516	14	
					NOVA KOMUN. ČASŤ		
					- VRANI		
					m2	%	%
					341	10	
					SPOLU 1B		
					3577	100	m2
							%

POZN.: PLOCHA TRAFOSTANICE JE 36 m2

PRED ŽAD URBANISTICKÝ SEKTOR 6					
ÚSEK OZN.	JESTVUJÚCA ZÁSTAVBA RD		ZÁHRADY		
	ha	%	ha	%	%
6A	0,78	13	0,88	15	
6B	0,51	9	0,48	8	
6C	0,70	12	0,77	13	
6D	1,04	18	0,69	12	
SPOLU 6	3,03	52	2,82	48	
					SPOLU 6
					5,85
					100
					ha
					%

PO ŽAD URBANISTICKÝ SEKTOR 6							
ÚSEK OZN.	JESTVUJÚCA ZÁSTAVBA RD		NOVA ZÁSTAVBA RD		ZÁHRADY		
	ha	%	ha	%	ha	%	%
6A	0,63	11	0,66	11,28	0,37	6	
6B	0,34	6	0,40	6,84	0,25	4	
6C	0,51	9	0,60	10,26	0,36	6	
6D	1,03	18	0,12	2,05	0,58	10	
SPOLU 6	2,51	43	1,78	30,43	1,56	27	
					ZÁHRADY		
					ha	%	%
					4,29	73	1,56
					SPOLU 6		
					5,85	100	ha
							%

Perspektívne použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely vymedzené v Aktualizácii č.1 _Územný plán obce Čataj 2024

Návrh použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely je spracovaný v zmysle novely č.57/2013 a č.58/2013 zákona 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy. Podklady k vyhodnoteniu boli získané na katastrálnom portáli a portáli VUPOP. Návrhy lokalít na záber poľnohospodárskej pôdy v Územnom pláne obce Čataj 2002 sa nachádzajú mimo zastavané územie obce v katastrálnom území Čataj. Poľnohospodárska pôda navrhnutá na záber v Aktualizácii č.1 sa nachádza v zastavanom území obce a je obrábaná ako záhrady a vinice.

Prehľad výmer pozemkov v obci Čataj ÚHDP :

Kataster	Čataj
Druh pozemku	Výmera v ha
Orná pôda	1126
Vinice	22
Záhrady	29
Vodné plochy	17
Zastavané plochy	83
Ostatné plochy	10
Spolu	1287 ha

Celková výmera katastrálneho územia je 1287ha, z toho je 1177ha poľnohospodárskej pôdy. Pôdy - povrch najbližšieho riešeného územia kryjú černoze, regozeme a čiernice,. Pôdne typy a pôdne druhy a pôdotvorný substrát ako aj sklonitosť reliéfu je možné vyčítať z bonitovaných pôdnoekologických jednotiek. V katastrálnom území obce v blízkosti riešeného územia sa vyskytujú tieto BPEJ:

- 0019002 - čiernice typické, prevažne karbonátové stredne ťažké až ľahké, s priaznivým vodným režimom
- 0027003 - čiernice glejové, ťažké, karbonátové aj nekarbonátové
- 0037002 - černoze typické, karbonátové na sprašiach, stredne ťažké
- 0038402 - regozeme a regozeme erodované v komplexoch na sprašiach, stredne ťažké
- 0039002 - černoze typické a černoze hnedozemné na sprašiach, stredne ťažké

Najlepšie bonity v katastri Čataj sú: 0019002 a 0037002.

Zmeny a doplnky Aktualizácie č. 1 nenavrhujú záber poľnohospodárskej pôdy mimo zastavané územie obce. Plochy lokalít navrhovaných na záber sa nachádzajú iba v zastavanom území obce.

Plocha lokalít navrhovaných na záber	5,05ha
Záber poľnohospodárskej pôdy celkom	3,48ha
Záber poľnohospodárskej pôdy v zastavanom území	3,48ha
Záber nepoľnohospodárskej pôdy	1,57ha

Zmeny a doplnky Aktualizácie č. 1 riešia 4 lokality, z ktorých v dvoch lokalitách č. 1.1 a č. 1.2 dôjde k záberu poľnohospodárskej pôdy. Lokality č. 1.3 a 1.4 sa nachádzajú na nepoľnohospodárskej pôde.

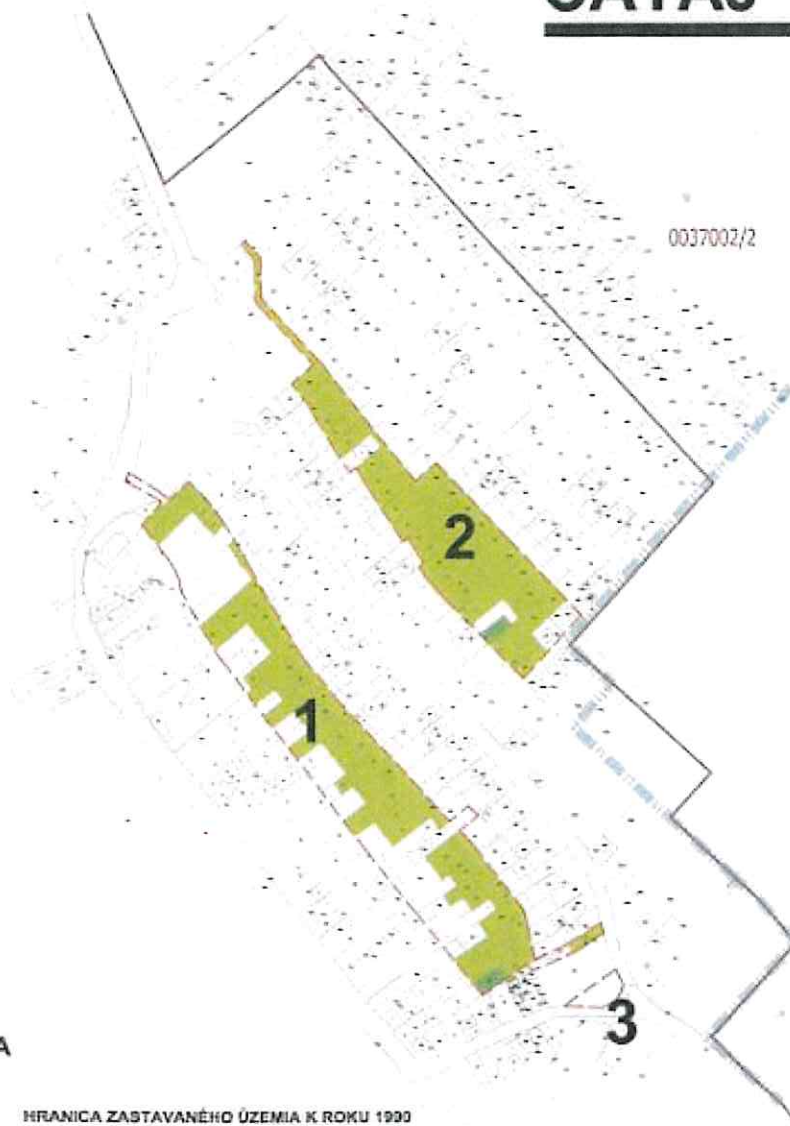
Tabuľka nových návrhov

Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci územnoplánovacej dokumentácie a k návrhom, ktoré menia alebo dopĺňajú schválenú územnoplánovaciu dokumentáciu pre lokalitu 1

Číslo lokality	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality celkom v ha	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy				Užívateľ poľnoh. pôdy	Vybudované hydromeliotačné zariadenia	Časová etapa realizácie	Iná informácia Nepoľnohosp. pôda, les	
				Celkom v ha	Druh pozemku	BPEJ/ skupina	Z toho v ha					
							V ZÚ					mimo ZÚ
1.1	Čataj	RD	3,27	1,89	Záhrady vlnice		1,86 0,03	0			1,38	
Celkom:			3,27	1,89			1,89				1,38	

Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci územnoplánovacej dokumentácie a k návrhom, ktoré menia alebo dopĺňajú schválenú územnoplánovaciu dokumentáciu pre lokalitu 2

Číslo lokality	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality celkom v ha	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy				Užívateľ poľnoh. pôdy	Vybudované hydromeliotačné zariadenia	Časová etapa realizácie	Iná informácia Nepoľnohosp. pôda, les	
				Celkom v ha	Druh pozemku	BPEJ/ skupina	Z toho v ha					
							V ZÚ					mimo ZÚ
1.2	Čataj	RD	1,78	1,59	Záhrady vlnice		1,56 0,03	0			0,19	
Celkom:			1,78	1,59			1,59				0,19	



LEGENDA

	HRANICA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA K ROKU 1990
	HRANICA ZÁBERU
	HRANICA BPEJ A JEJ ČÍSLO
	ZÁHRADY
	VINICA
	NEPOLNOHOSPODÁRSKA PŮDA



OBSTARÁVATEĽ :
SPRACOVATEĽ :
AUTOR :
SPOLUPRÁCA :
DÁTUM SPRACOVANIA :

OBEC ČATAJ
MARKRÓP S.R.O., ARCHITEKTONICKÝ ATELIÉF
ING. ARCH. MARTA KROPILÁKOVÁ
ING. KATARÍNA STANÍKOVÁ
SEPTEMBER 2024

ZOZNAM POUŽITÝCH PODKLADOV

Základné podklady:	Zákon o územnom plánovaní a stavebnom poriadku č.50/1976 Zb., v znení neskorších predpisov
	Vyhláška o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii č. 55/2001 Z.z., v znení neskorších predpisov
	Územný plán obce Čataj, rok 2002
	Objednávka aktualizácie ÚP obce Čataj, rok 2002 21.3.2022
	Uznesenie MZ obce Čataj z 30.06. 2022
Doplňujúce podklady:	Územný plán regiónu - Bratislavský samosprávny kraj, rok 2013, v znení ZaD, rok 2017
	Údaje o kvalite vody v toku Vištucký potok SHP,š.p. Bratislava, 03.2021
	Hydrologické údaje SHMÚ, 03.2021
	Pripojenie obcí na ČOV Senec Mestský úrad v Senci, 06.2021
	Kanalizácia a ČOV pre obce Kaplna, Igram, Čataj vypracovaná pre „Združenie obcí Šúr“ Štúdia M 1:5000
	Geometrický plán č. 30/2021 na osadenie ČOV na pozemku parc. č. 810/44-46 k.ú. Čataj Ing. Michalec, 02.2022
	Mapa CHÚ Cífer v k.ú. Čataj, 05.2024 Obvodný banský úrad v Bratislave
	Podrobná mapa radónového rizika/geology.sk, 2024 Štátny geologický ústav Dionýza Štúra