

Názov úlohy: ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ČATAJ
Urbanistický sektor 15

Obstarávateľ: Obec Čataj

**Štatutárny zástupca
obstarávateľa:** Ing. F. Bacigál - starosta obce

**Odborne spôsobilá
osoba obstarávateľa:** Ing. T. Davidová

Spracovateľ: MARKROP, s.r.o.
Bárdošova 54, Bratislava

Zmluva o dielo: 0201

Dátum spracovania: jún 2002

Riešitelia:

autor : Ing. Arch. M. Kropiláková

spolupráca: Akad. Arch. I. Marko, Ing. M. Janáči

doprava: PUDOS PLUS s.r.o. Ing. Ľ. Čižmár

**zásobovanie vodou :
odkanalizovanie** Ing. J. Ždímal

zásobovanie plynom: W. Wirth

**zásobovanie el energiou
a telekomunikácie.:** Ing. F. Fondrk

PPF: Ing. K. Staníková

**ochrana prírody a tvorba
krajiny:** Ing. K. Staníková

civilná ochrana: Ing. Ľ. Milošovičová

urbanistická ekonómia: Ing. M. Janáči

OBSAH TEXTOVEJ ČASTI

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

- 1.1. HLAVNÉ CIELE A ÚLOHY, KTORÉ ÚZEMNÝ PLÁN RIEŠI**
- 1.2. ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA ÚZEMIA SO ZADANÍM**

2. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE

- 2.1. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA**
- 2.2. VÄZBY VYPÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZO ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE**
- 2.3. VYHODNOTENIE LIMITOV ÚZEMIA**
- 2.4. NÁVRH URBANISTICKEJ KONCEPCIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽITIA POZEMKOV A STAVIEB OBCE**
- 2.5. ZAČLENENIE STAVIEB DO OKOLITEJ ZÁSTAVBY**
- 2.6. ZASTAVOVACIE PODMIENKY NA UMIESTNENIE JEDNOTLIVÝCH STAVIEB**
- 2.7. POZEMKY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY**

3. DOPLŇUJÚCE ÚDAJE

**TABUĽKA
ZÁVAZNÁ REGULÁCIA FUNKČNÁ A PRIESTOROVÁ
PRE JEDNOTLIVÉ STAVEBNÉ POZEMKY**

4. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

- 4.1. REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB**
- 4.2. REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA**
- 4.3. REGULATÍVY UMIESTNENIA STAVIEB NA JEDNOTLIVÝCH POZEMKOCH**
- 4.4. URČENIE STAVIEB, NA KTORÉ SA NEVYŽADUJE ROZHODNUTIE O UMIESTNENÍ STAVBY**
- 4.5. POŽIADAVKY NA DELENIE POZEMKOV**
- 4.6. POZEMKY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY**
- 4.7. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB**

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

1.1. HLAVNÉ CIELE A ÚLOHY, KTORÉ ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY RIEŠI

Podpora rozvoja vidieckeho osídlenia, s cieľom vytvorenia rovnocenných životných podmienok obyvateľov, ktorá bola záväzne zadefinovaná v Územnom pláne veľkého územného celku Bratislavského kraja bola overená a rozpracovaná v Územnom pláne obce Čataj (jún 2002). V ňom sa ustanovuje nové priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia najmä pre rozvoj bývania na viacerých lokalitách, situovaných vo vnútri obce i v jeho okrajových polohách. Územne sú zadefinované ako urbanistické sektory.

Jedným z nich je práve urbanistický sektor 15, riešenie ktorého je predmetom územného plánu zóny. Cieľom je preukázať vhodnosť výberu situovania rozvojovej lokality v rámci územného celku. Cieľom je aj preukázanie možnosti priestorového usporiadania novej zástavby s vyjadrením jej kapacitných možností a technicko –prevádzkových nárokov na verejné dopravné a technické vybavenie.

Úlohou územného plánu zóny je ustanovenie podrobnejšieho priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, stavieb a verejného dopravného a technického vybavenia vo forme presne formulovaných regulatívov. Úlohou územného plánu zóny je ustanovenie pozemkov, ktoré treba začleniť do zastavaného územia obce a pozemky pre verejnoprospešné stavby.

1.2. ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA ÚZEMIA SO ZADANÍM

Zadanie pre Územný plán zóny bolo súčasťou zadania pre Územný plán obce (apríl 2002).

Základná demografická prognóza v územnom pláne zóny sa naplnila v rozsahu 65 bytov v nových rodinných domoch, čo predstavuje 59% z prognózovaného vývoja bytov v zadaní. Z hľadiska požiadaviek na urbanistickú kompozíciu obce sa v novom návrhu uplatnilo rozvinutie ulicového charakteru zástavby v optimálne dostupnej rozvojovej polohe. Navrhli sa opatrenia priamo zabezpečujúce posilnenie ekologickej stability územia.

Celkovo možno konštatovať, že v návrhu Územný plán zóny Čataj – urbanistický sektor 15 bol dosiahnutý súlad riešenia územia so zadaním.

2. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE

2.1. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Riešené územie je vymedzené mimo hraníc zastavaného územia obce k 1.1.1990. Nachádza sa na severovýchodnom okraji obce. V zmysle návrhu Územného plánu zóny Čataj (jún 2002) ho tvorí urbanistický sektor 15.

V súčasnosti je územie využívané ako poľnohospodárska pôda. Jeho územné vyčlenenie pre novú funkčnú plochu bývania je potrebné v nasledovnom rozsahu:

z parcely č. 637/25 plochu 116,70m x 407,30m
 z parcely č. 1783 plochu 12,0 x 118,0 m
 z parcely č. 1758/1 plochu cca 112,0m x 145,0m

2.2. VÄZBY VYPÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZO ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE

V návrhu záväznej časti Územného plánu obce Čataj (jún 2002) pre urbanistický sektor 15 boli ustanovené:

- zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia:

1. regulácia funkčného využitia :

- dominantná funkčná zložka: - bývanie v rodinných domoch
- prípustné doplnkové funkčné zložky: - zeleň záhrad
- zariadenia občianskej vybavenosti (OV1 - OV6, OV8 - OV10)
- zariadenia technickej vybavenosti (trafostanica)
- neprípustné funkčné zložky: - zariadenia občianskej vybavenosti (OV7 – malovýroba rušiaca okolie)
- výroba

2. regulácia priestorového usporiadania:

pre nový rozvoj obytného územia v urbanistickom sektore 15 je potrebné obstaráť a schváliť samostatný územný plán zóny, resp. urbanistickú štúdiu zóny

- zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia :

na plochách nových rodinných domov je možné umiestňovať zariadenia občianskej vybavenosti v skladbe:

OV 1	maloobchod
OV 2	služby
OV 3	stravovanie
OV 4	ubytovanie
OV 5	zdravotníctvo
OV 6	malovýroba nerušiaca okolie
OV 8	administratívne služby (notár, advokát)
OV 9	kultúra (minigaléria)
OV10	telovýchova (posilovňa)

Regulovaný prírastok kapacít týchto zariadení je 340 m², z toho OV1 - OV 3 min.60%

- **zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia**
- rezervovať plochu pre miestnu komunikáciu a technické vybavenie,
- zabezpečiť úpravu regulačnej stanice plynu v obci Kaplná pre zásobovanie plynom v rozvojových urbanistických sektoroch,

- rezervovať plochu pre novú transformačnú stanicu VN/NN

2.3 VYHODNOTENIE LIMITOV ÚZEMIA

2.3.1. Limity územnoorganizačné

Rozvoj novej funkcie na riešenom území je limitovaný hranicou zastavaného územia obce k 1. 1. 1990. V návaznosti na schválený Územný plán obce (jún 2002) bude potrebné uplatniť návrh zmeny zastavaného územia obce.

2.3.2. Limity ochrany PPF

Faktor limitujúci urbanistický rozvoj obce je poľnohospodársky pôdny fond. Pre realizáciu novej rozvojovej funkcie bude potrebné uplatniť návrh na odňatie poľnohospodárskej pôdy z PPF.

2.3.3. Limity technické

V susedstve areálu futbalového štadióna sa nachádza v správe TRANSPETROLU stanica katódovej ochrany, telemetrický optický kábel a NN prípojka. Územie urbanistického sektoru 15 je preto vymedzené a riešené tak, aby pozemky rodinných domov nezasahovali do ochranného pásma týchto zariadení.

2.4. NÁVRH URBANISTICKEJ KONCEPCIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽITIA POZEMKOV A STAVIEB OBCE

Návrh využitia riešeného územia pre bývanie v rodinných domoch je výsledkom hľadania najvhodnejších rozvojových plôch v okolí obce. Poloha urbanistického sektoru 15 je vhodná z týchto hľadísk:

- bezprostredné nadviazanie nových plôch na bývanie na jestvujúcu obec
- dobrá dopravná dostupnosť územia
- predpoklad bezproblémového usporiadania vlastníckych vzťahov

Priestorové usporiadanie je ulicové. Nadväzuje na charakter jestvujúcej zástavby návrhom podobnej novej parcelácie a podobného šírkového usporiadania komunikácie novej ulice.

Na nových parcelách privrátených ku Športovej ulici je predná stavebná čiara stanovená bližšie k uličnej čiare ako na parcelách v dotyku s poľnohospodárskou krajinou. Na tejto strane ulice sa navrhuje priestorové združovanie rodinných domov do dvojíc. Pri zachovaní typologickej a prevádzkovej podstaty samostatne stojaceho rodinného domu tak vznikne medzi dvojicami združených domov záväzne zadefinovaná vzdialenosť v minimálnej šírke 6m a priestor medzi domami sa viac uvoľní. Súčasne sa tak zabezpečí rytmus zástavby, priaznivo ovplyvňujúci pomerne veľkú dĺžku ulice a ktorý bude iný ako rytmus zástavby na druhej strane ulice.

2.5. ZAČLENENIE STAVIEB DO OKOLITEJ ZÁSTAVBY

Územie riešenej zóny susedí so zástavbou rodinných domov na Športovej ulici. Zástavba tejto ulice pochádza z obdobia, keď uprednostňovali dvojpodlažné domy s rovnou strechou. Tým sa tvarová a výrazová kontinuita s jadrovou obcou, kde pozdĺž ulíc sú postavené objekty obdĺžnikovitého pôdorysu s prevahou sedlových striech prerušila.

V takomto kontexte naznačeného vývoja by záväzné predpisovanie pôdorysných tvarov domov, včítane ich zastrešenia mohlo viesť k dosiahnutiu výsledku objemovo a tvarovo

rovnorodej uličnej zástavby. Znamenalo by to však aj isté obmedzenie individuálnych požiadaviek stavebníkov na ich predstavy o kvalitnom bývaní, a súčasne aj riziko istej monotónnej uniformity. Preto sa tvarovanie jednotlivých rodinných domov a ich zastrešenie záväzne nepredpisuje. Stavebníci sa záväzne budú musieť riadiť pri riešení rodinných domov len základným koncepčným rámcom, ktorý vymedzí zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb. Tie zabezpečia, aby vzhľad ulice bol harmonický aj pri pestrejšej palete použitých súčasných výrazových architektonických prostriedkov.

2.6. ZASTAVOVACIE PODMIENKY NA UMIESTNENIE JEDNOTLIVÝCH STAVIEB

V riešenom území zóny sa určujú zastavovacie podmienky pre:

- stavby rodinných domov
- stavbu trafostanice
- stavbu miestnej komunikácie, z ktorej budú prístupnené stavby rodinných domov

2.6.1. Zastavovacie podmienky pre stavby rodinných domov

2.6.1.1. Vymedzenie hranice na umiestnenie stavby

Rodinné domy sú navrhnuté v obytných skupinách I.- IV., v ktorých platia rovnaké regulatívy umiestnenia stavieb. Umiestnenie stavieb je vyjadrené parametrickými údajmi (na výkrese č. 10 Priestorová a funkčná regulácia) vo vzťahu k zadefinovaným vymedzujúcim prvkom, ktorými sú:

- **ulica** je základnou kompozičnou a prevádzkovou kostrou územia
- **uličná čiara**, ktorá oddeľuje priestor ulíc od plochy jednotlivých obytných skupín I. -IV. pre zástavbu rodinnými domami
- **parcеляčná čiara**, ktorá vymedzuje rozdelenie v súčasnosti celistvých väčších pozemkov na parcely pre zástavbu rodinnými domami
- **predná stavebná čiara**, ktorá vyjadruje záväznú vzdialenosť predného priečelia rodinného domu od uličnej čiar
- **zadná stavebná čiara**, ktorá vyjadruje maximálne možnú hĺbku zastavania
- **hĺbka zastavania** je maximálne možná vzdialenosť medzi prednou a zadnou stavebnou čiarou
- **šírka zastavania** je vyjadrenie vzdialenosti medzi minimálnymi vzdialenosťami bočných priečelí k priečnym parcеляčným čiar

2.6.1.2. Výška zastavania (podlažnosť)

V celom riešenom území zóny sa určuje maximálna nadzemná podlažnosť:

- **jedno nadzemné podlažie a podkrovie**
alebo

- **dve nadzemné podlažia**

V riešenom území zóny sa umožňuje aj výstavba rodinných domov len s jedným nadzemným podlažím.

V nadväznosti na návrh riešenia civilnej ochrany v riešenom území zóny sa záväzne určuje:

- **lokalizovanie rodinných domov s podzemnými podlažiami, ktoré musia obsahovať jednoduchý úkryt**

obytná skupina	podzemné podlažie s jednoduchým úkrytom
I.	v 9 rodinných domoch z celkového počtu 26
II.	v 9 rodinných domoch z celkového počtu 25
III.	v 3 rodinných domoch z celkového počtu 5
IV.	v 5 rodinných domoch z celkového počtu 9

Umiestnenie rodinných domov s úkrytmi je na výkrese č. 12.

2.6.1.3. Intenzita zastavania

- **intenzita zastavania** vyjadrená koeficientom zastavanosti je pomer medzi plochou zastavanou stavbou rodinného domu na výšku min. jedného podlažia a celou plochou stavebného pozemku (príklad plocha RD 200m² a pozemok 1000m² predstavuje koeficient zastavania 0,20)
- **intenzita zelene** vyjadrená koeficientom zelene je pomer medzi plochou prírodnou, zazelenenou, alebo záhradkársky obrábanou a celou plochou stavebného pozemku (príklad plocha prírodná 700m² a pozemok 1000m² predstavuje koeficient zelene 0,70)

Intenzita zastavania a intenzita zelene pre jednotlivé rodinné je záväzne vyjadrená príslušnými koeficientmi na výkrese č. 10 Priestorová a funkčná regulácia.

2.6.1.4. Účel zastavania

- **prípustné druhy stavieb:**
 - rodinné domy v obytných skupinách I.-IV.
 - na plochách nových rodinných domov je možné umiestňovať zariadenia občianskej vybavenosti v skladbe:
 - OV 1 maloobchod
 - OV 2 služby
 - OV3 stravovanie
 - OV 4 ubytovanie
 - OV 5 zdravotníctvo
 - OV 6 malovýroba nerušiaca okolie
 - OV 8 administratívne služby (notár, advokát)
 - OV9 kultúra (minigaléria)
 - OV10 telovýchova (posilovňa)

Regulovaný prírastok kapacít týchto zariadení je 340 m², z toho OV1 - OV 3 min.60%.

- na plochách nových rodinných domov je možné umiestňovať hospodárske stavby, prístrešky a samostatne stojace garáže maximálne na ploche, vymedzenej stavebnými čiarami, plocha týchto stavieb sa započítava do plochy zastavanej stavbou rodinného domu ako jeho súčasť
- **nepripustné druhy stavieb:**
 - zariadenia občianskej vybavenosti (OV7 – malovýroba rušiaca okolie)
 - výroba

2.6.1.5. Architektonické riešenie stavieb

- **tvarovanie jednotlivých rodinných domov a tvar ich zastrešenia**
Pre jednotlivé stavby rodinných domov nie je záväzne určené.

O vhodnosti architektonického riešenia jednotlivých rodinných domov bude jednotlivo rozhodovať z polohy miestnej samosprávy príslušná komisia miestneho zastupiteľstva, z polohy štátnej správy stavebný úrad.

Po prenesení kompetencií štátnej stavebnej správy na miestnu samosprávu bude rozhodovanie o vzhľade novej ulice s pracovným názvom Pekná rozhodovať výlučne miestna komunita.

- **druh oplotenia**

Druh oplotenia sa záväzne určuje a je pre jednotlivé stavby presne popísaný na výkrese č. 10 Priestorová a funkčná regulácia.

2.6.1.6. Technické riešenie stavieb a ich pripojenie na verejné dopravné a technické vybavenie územia

- **technické riešenie stavieb**

- rodinné domy budú vybavené rozvodmi vody, plynu, elektrickej energie

- **pripojenie stavieb na verejné dopravné a technické vybavenie územia**

- **dopravná obsluha** rodinných domov bude zabezpečená ich pripojením na ukľudnenú komunikáciu funkčnej triedy D1 s celkovou šírkou 7,5m;

- z dôvodov lepšej pešej dostupnosti sa navrhuje na južnom súbahu komunikácií Hlavná a Záhradná koncová stanica medzimestskej autobusovej dopravy v skladbe: obratisko - nástupisko a výstupisko

- **zásobovanie vodou** bude z verejného vodovodu DN 100, uloženom v komunikácii

- **odkanalizovanie** rodinných domov bude riešené vo dvoch etapách:

- v 1. etape, do vybudovania kanalizačnej siete v obci s napojením na čistiareň odpadových vôd vo Veľkom Grobe budú mať rodinné domy samostatné žumpy s periodickým odvozom splaškov, musia mať súčasne vybudované kanalizačné prípojky zaústené do uličnej kanalizačnej stoky, ktoré počas 1. etapy budú nefunkčné

- v 2. etape, po vybudovaní kanalizačnej siete v obci s napojením na čistiareň odpadových vôd vo Veľkom Grobe sa prepojí odkanalizovanie zo žump vo verejnej kanalizačnej sieti

V rámci I. etapy výstavby bude realizovaná lokalita označená č.15 s celkovou zástavbou 65 rodinných domov.

- **energetické nároky** pre zástavbu 65 rodinných domov predstavuje požiadavka 227,5 kVA

Pokrytie uvedenej požiadavky bude zabezpečené z jestvujúcej linky č. 218 v zmysle návrhu riešenia zásobovania elektrickou energiou v Územnom pláne obce Čataj (rok 2002) s vybudovaním jednej transformačnej stanice s jednotkovým výkonom 1x630kVA.

Novonavrhované rozvody distribučnej siete NN budú budované ako káblové s uložením v zemi.

- **telefonizácia** predstavuje v riešenom území nasledovné kapacitné požiadavky:

Pre 65 RD je potrebné 130 P. Novonavrhovaná miestna telefónna sieť bude budovaná systémom pevnej siete. Vlastné rozvody budú uložené v zemi s ukončením v stĺpikových účastníckych rozvodoch. Vlastné účastnícke prípojky budú káblové s uložením v zemi. Na rozvody budú použité káble typu TCEPKPFLE.

- **plynofikácia** regulačná stanica plynu vybudovaná v obci Kaplna o kapacite

$Q = 4\ 000\ \text{m}^3/\text{hod}$ s výstupným tlakom 0,1 MPa zásobujúca obec Čataj je toho času podľa hodinových odberov z roku 1997 vyťažena - nameraný odber $5\ 742\ \text{m}^3/\text{hod}$. Z toho dôvodu bude musieť prísť k úprave regulačnej stanice v prípade nárastu ďalších odberov°;

nová ulica bude zásobená z Hlavnej ulice s prepojením na Športovú ulicu vo dvoch bodoch, v úseku 50m na Športovej ulici sa potrubie DN32 nahradí potrubím DN100; dĺžka novonavrhovaného plynovodu DN100 o tlaku 90kPa bude 970m, materiál

ocelové potrubie pre rozvod plynu, akosť materiálu 11 353.1 s bralenovou izoláciou, napojenie objektov cez domové regulátory plynu jednoduchej rady.

2.6.2. Zastavovacie podmienky pre stavbu trafostanice

2.6.2.1. Vymedzenie hranice na umiestnenie stavby

- stavba trafostanice TS 1 x 630 kvA bude umiestnená v obytnej skupine I. s prístupom z miestnej komunikácie vedľa stavebného pozemku č. 25; stavebný pozemok pre trafostanicu má rozmery 6x5m a pôdorysné rozmery trafostanice sú 4x3m

2.6.2.2 Výška zastavania (podlažnosť)

- stavba trafostanice má jedno nadzemné podlažie

2.6.3. Zastavovacie podmienky pre stavbu miestnej komunikácie

2.6.3.1. Vymedzenie hranice na umiestnenie stavby

- vymedzuje sa v predĺžení Športovej ulice na oboch jej koncových častiach v jestvujúcej šírke 6m, resp. 10m a celkom novou trasou, umiestnenou vo vzdialenosti cca 160m severovýchodne od Športovej ulice
- parametrické údaje miestnej ukludnenej komunikácie D1 sú:
 - šírka priečného profilu 7,5m
 - dĺžka pozdĺžneho profilu je cca 520m

2.6.4. Zastavovacie podmienky pre stavbu koncovej stanice MHD - obratiska

2.6.4.1. Vymedzenie hranice na umiestnenie stavby

- vymedzuje sa na južnom súbahu komunikácií Hlavnej a Záhradnej
- minimálny priemer obratiska 24m
- nástupisko, výstupisko opatrit' prístreškom

2.7. POZEMKY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

Pre realizáciu verejnoprospešných stavieb je potrebné rezervovať pozemky:

1. pre miestnu ukludnenú komunikáciu D1 s uložením technického vybavenia
2. pre trafostanicu VN/NN
3. pre detské ihrisko

3. DOPLŇUJÚCE ÚDAJE

TABUĽKA

ZÁVAZNÁ REGULÁCIA FUNKČNÁ A PRIESTOROVÁ PRE JEDNOTLIVÉ STAVEBNÉ POZEMKY

4. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

4.1. REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB

4.1.1. Regulatívy podrobného funkčného využitia územia

Územie sa vymedzuje pre

- stavby rodinných domov
- stavbu trafostanice
- stavbu miestnej komunikácie, z ktorej budú sprístupnené stavby rodinných domov
- stavby zariadení technického vybavenia (verejný vodovod a verejná kanalizácia, plynovod, káble VN a NN, telekomunikačný kábel)
- plochu detského ihriska

4.1.2. Regulatívy podrobného priestorového usporiadania územia

Umiestnenie stavieb je vyjadrené parametrickými údajmi (na výkrese č. 10 Priestorová a funkčná regulácia) vo vzťahu k zadaným vymedzujúcim prvkom, ktorými sú:

- **ulica** je základnou kompozičnou a prevádzkovou kostrou územia
- **uličná čiara**, ktorá oddeľuje priestor ulíc od plochy jednotlivých obytných skupín I. -IV. pre zástavbu rodinnými domami
- **parcelačná čiara**, ktorá vymedzuje rozdelenie v súčasnosti celistvých väčších pozemkov na parcely pre zástavbu rodinnými domami
- **predná stavebná čiara**, ktorá vyjadruje záväznú vzdialenosť predného priečelia rodinného domu od uličnej čiary
- **zadná stavebná čiara**, ktorá vyjadruje maximálne možnú hĺbku zastavania
- **hĺbka zastavania** je maximálne možná vzdialenosť medzi prednou a zadnou stavebnou čiarou
- **šírka zastavania** je vyjadrenie vzdialenosti medzi minimálnymi vzdialenosťami bočných priečelí k priečnym parcelačným čiaram

Parametrické údaje, ktoré záväzne definujú priestorové usporiadania územia sú uvedené na výkrese č. 10 Priestorová a funkčná regulácia územia.

4.2. REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA

4.2.1. Regulatívy verejného dopravného vybavenia

- **dopravná obsluha** rodinných domov bude zabezpečená ich pripojením na miestnu ukľudnenú komunikáciu funkčnej triedy D1 s celkovou šírkou 7,5m
- krátkodobé odstavovanie automobilov bude zabezpečené v miestnej komunikácii na pozdĺžnych stániach
- koncová stanica – obratisko pre medzimestské autobusy sa umiestni na južný súbeh komunikácií Hlavnej a Záhradnej

4.2.2. Regulatívy technického vybavenia

- **zásobovanie vodou** bude z verejného vodovodu DN 100, uloženom v komunikácii
- **odkanalizovanie** rodinných domov bude riešené vo dvoch etapách:

- v 1. etape, do vybudovania kanalizačnej siete v obci s napojením na čistiareň odpadových vôd vo Veľkom Grobe budú mať rodinné domy samostatné žumpy s periodickým odvozom splaškov, musia mať súčasne vybudované kanalizačné prípojky zaústené do uličnej kanalizačnej stoky, ktoré počas 1. etapy budú nefunkčné
- v 2. etape, po vybudovaní kanalizačnej siete v obci s napojením na čistiareň odpadových vôd vo Veľkom Grobe sa prepojí odkanalizovanie zo žump vo verejnej kanalizačnej sieti
- **energetické nároky** pre zástavbu 65 rodinných domov predstavuje požiadavka 227,5 kVA
Pokrytie uvedenej požiadavky bude zabezpečené z jestvujúcej linky č. 218 v zmysle návrhu riešenia zásobovania elektrickou energiou v Územnom pláne obce Čataj (rok 2002) s vybudovaním jednej transformačnej stanice s jednotkovým výkonom 1x630kVA.
Novonavrhané rozvody distribučnej siete NN budú budované ako káblové s uložením v zemi.
- **telefonizácia** predstavuje v riešenom území nasledovné kapacitné požiadavky:
Pre 65 RD je potrebné 130 P. Novonavrhaná miestna telefónna sieť bude budovaná systémom pevnej siete. Vlastné rozvody budú uložené v zemi s ukončením v stĺpikových účastníckych rozvodoch. Vlastné účastnícke prípojky budú káblové s uložením v zemi. Na rozvody budú použité káble typu TCEPKPFLE.
- **plynofikácia** regulačná stanica plynu vybudovaná v obci Kaplna o kapacite $Q = 4\ 000\ \text{m}^3/\text{hod}$ s výstupným tlakom 0,1 MPa zásobujúca obec Čataj je toho času podľa hodinových odberov z roku 1997 vyťažená - nameraný odber $5\ 742\ \text{m}^3/\text{hod}$. Z toho dôvodu bude musieť prísť k úprave regulačnej stanice v prípade nárastu ďalších odberov;
nová ulica bude zásobená z Hlavnej ulice s prepojením na Športovú ulicu vo dvoch bodoch;
v úseku 50m na Športovej ulici sa potrubie DN32 nahradí potrubím DN100; dĺžka novonavrhaného plynovodu DN100 o tlaku 90kPa bude 970m, materiál ocelové potrubie pre rozvod plynu, akosť materiálu 11 353.1 s bralenovou izoláciou, napojenie objektov cez domové regulátory plynu jednoduchej rady.

4.3. REGULATÍVY UMIESTNENIA STAVIEB NA JEDNOTLIVÝCH POZEMKOCH

V riešenom území zóny sa určujú zastavovacie podmienky pre:

- stavby rodinných domov
- stavbu trafostanice
- stavbu miestnej komunikácie, z ktorej budú sprístupnené stavby rodinných domov
- stavbu obrátiska s prístreškom

4.3.1. Zastavovacie podmienky pre stavby rodinných domov

4.3.1.1. Vymedzenie hranice na umiestnenie stavby

Rodinné domy sú navrhnuté v obytných skupinách I.- IV., v ktorých platia rovnaké regulatívy umiestnenia stavieb. Umiestnenie stavieb je vyjadrené parametrickými údajmi (na výkrese č. 10 Priestorová a funkčná regulácia) vo vzťahu k zadefinovaným vymedzujúcim prvkom, ktorými sú:

- **ulica** je základnou kompozičnou a prevádzkovou kostrou územia
- **uličná čiara**, ktorá oddeľuje priestor ulíc od plochy jednotlivých obytných skupín I. -IV. pre zástavbu rodinnými domami

- **parcelačná čiara**, ktorá vymedzuje rozdelenie v súčasnosti celistvých väčších pozemkov na parcely pre zástavbu rodinnými domami
- **predná stavebná čiara**, ktorá vyjadruje záväznú vzdialenosť predného priečelia rodinného domu od uličnej čiary
- **zadná stavebná čiara**, ktorá vyjadruje maximálne možnú hĺbku zastavania
- **hĺbka zastavania** je maximálne možná vzdialenosť medzi prednou a zadnou stavebnou čiarou
- **šírka zastavania** je vyjadrenie vzdialenosti medzi minimálnymi vzdialenosťami bočných priečelí k priečnym parcelačným čiaram

4.3.1.2. Výška zastavania (podlažnosť)

V celom riešenom území zóny sa určuje maximálna nadzemná podlažnosť:

- **jedno nadzemné podlažie a podkrovie**

alebo

- **dve nadzemné podlažia**

V riešenom území zóny sa umožňuje aj výstavba rodinných domov len s jedným nadzemným podlažím.

V nadväznosti na návrh riešenia civilnej ochrany v riešenom území zóny sa záväzne určuje:

- **lokalizovanie rodinných domov s podzemnými podlažiami, ktoré musia obsahovať jednoduchý úkryt**

obytná skupina	podzemné podlažie s jednoduchým úkrytom
I.	v 9 rodinných domoch z celkového počtu 26
II.	v 9 rodinných domoch z celkového počtu 25
III.	v 3 rodinných domoch z celkového počtu 5
IV.	v 5 rodinných domoch z celkového počtu 9

Umiestnenie rodinných domov s úkrytmi je na výkrese č. 12.

4.3.1.3. Intenzita zastavania

- **intenzita zastavania** vyjadrená koeficientom zastavanosti je pomer medzi plochou zastavanou stavbou rodinného domu na výšku min. jedného podlažia a celou plochou stavebného pozemku (príklad plocha RD 200m² a pozemok 1000m² predstavuje koeficient zastavania 0,20)
- **intenzita zelene** vyjadrená koeficientom zelene je pomer medzi plochou prírodnou, zazelenenou, alebo záhradkársky obrábanou a celou plochou stavebného pozemku (príklad plocha prírodná 700m² a pozemok 1000m² predstavuje koeficient zelene 0,70)

Intenzita zastavania a intenzita zelene pre jednotlivé rodinné je záväzne vyjadrená príslušnými koeficientmi na výkrese č. 10 Priestorová a funkčná regulácia.

4.3.1.4. Účel zastavania

- **prípustné druhy stavieb:** - rodinné domy v obytných skupinách I.-IV.
 - na plochách nových rodinných domov je možné umiestňovať zariadenia občianskej vybavenosti v skladbe:
 - OV 1 maloobchod
 - OV 2 služby
 - OV 3 stravovanie
 - OV 4 ubytovanie
 - OV 5 zdravotníctvo

OV 6 malovýroba nerušiaci okolie
OV 8 administratívne služby (notár, advokát)
OV9 kultúra (minigaléria)
OV10 telovýchova (posilovňa)
Regulovaný prírastok kapacít týchto zariadení je 340 m²,
z toho OV1 - OV 3 min.60%.

- na plochách nových rodinných domov je možné umiestňovať hospodárske stavby, prístrešky a samostatne stojace garáže maximálne na ploche, vymedzenej stavebnými čiarami, plocha týchto stavieb sa započítava do plochy zastavanej stavbou rod. domu ako jeho súčasť

- **nepripustné druhy stavieb:** - zariadenia občianskej vybavenosti
(OV7 – malovýroba rušiaci okolie, výroba)

4.3.1.5. Architektonické riešenie stavieb

- tvarovanie jednotlivých rodinných domov a tvar ich zastrešenia

Pre jednotlivé stavby rodinných domov nie je záväzne určený

O vhodnosti architektonického riešenia jednotlivých rodinných domov bude jednotlivo rozhodovať z polohy miestnej samosprávy príslušná komisia miestneho zastupiteľstva, z polohy štátnej správy stavebný úrad.

Po prenesení kompetencií štátnej stavebnej správy na miestnu samosprávu bude rozhodovanie o vzhľade novej ulice s pracovným názvom Pekná rozhodovať výlučne miestna komunita.

- druh oplotenia

Druh oplotenia sa záväzne určuje a je pre jednotlivé stavby presne popísaný na výkrese č. 10 Priestorová a funkčná regulácia.

4.3.2. Zastavovacie podmienky pre stavbu trafostanice

4.3.2.1. Vymedzenie hranice na umiestnenie stavby

- stavba trafostanice TS 1 x 630 kvA bude umiestnená v obytnej skupine I. s prístupom z miestnej komunikácie vedľa stavebného pozemku č. 25; stavebný pozemok pre trafostanicu má rozmery 6x5m a pôdorysné rozmery trafostanice sú 4x3m

4.3.2.2. Výška zastavania (podlažnosť)

- stavba trafostanice má jedno nadzemné podlažie

4.3.3. Zastavovacie podmienky pre stavbu miestnej komunikácie

4.3.3.1. Vymedzenie hranice na umiestnenie stavby

- vymedzuje sa v predĺžení Športovej ulice na obidvoch jej koncových častiach v jestvujúcej šírke 6m, resp. 10m a celkom novou trasou, umiestnenou vo vzdialenosti cca 160m severovýchodne od Športovej ulice

- parametrické údaje miestnej ukludnenej komunikácie D1 sú:
šírka priečného profilu 7,5m
dĺžka pozdĺžneho profilu je cca 520m

4.3.3. Zastavovacie podmienky pre stavbu obrátiska – koncovej stanice medzimestskej autobusovej dopravy

4.3.3.1. Vymedzenie hranice na umiestnenie stavby

- vymedzuje sa v južnom súbahu komunikácií Hlavná a Záhradná

- minimálny priemer obrátiska 24 m
- nástupisko, výstupisko opatrit' prístreškom

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

Vzhľadom k tomu, že v záväznej časti tohoto Územného plánu zóny sú podrobne riešené podmienky na umiestnenie

- stavby rodinných domov
- stavbu trafostanice
- stavbu obrátiska s prístreškom

čím je naplnené ustanovenie stavebného zákona § 39a odsek 3/a o tom, že pre takto zadefinované stavby sa rozhodnutie o umiestnení stavby nevyžaduje, všetky stavby rodinných domov na nových stavebných pozemkoch a stavba trafostanice nevyžadujú jednotlivo rozhodnutie o umiestnení stavby.

Vlastníci novovytvorených pozemkov môžu pre realizáciu svojich zámerov predkladať príslušnému stavebnému úradu priamo žiadosť o stavebné povolenie. Umiestnenie stavby v zmysle schváleného územného plánu zóny sa uvedie vo výrokovvej časti stavebného povolenia.

Predtým však bude nevyhnutné zabezpečiť územné rozhodnutie pre miestnu prístupovú komunikáciu, včítane zariadení technického vybavenia.

4.5. POŽIADAVKY NA DELENIE POZEMKOV

Pre uskutočnenie návrhu územného plánu zóny je potrebné vyčleniť
z parcely č. 637/25 plochu 116,70m x 407,30m
z parcely č. 1783 plochu 12,0 x 118,0 m
z parcely č. 1758/1 plochu cca 112,0m x 145,0m

a vyčlenenú plochu rozdeliť na nové pozemky v zmysle záväznej regulácie, uvedenej na výkrese č. 10 Priestorová a funkčná regulácia tak, aby vznikli:

- stavebný pozemok pre miestnu komunikáciu
- stavebný pozemok pre koncovú stanicu – obrátisko MHD
- stavebný pozemok pre trafostanicu
- pozemok pre detské ihrisko
- stavebné pozemky pre výstavbu rodinných domov, spolu 65 stavebných pozemkov

4.6. POZEMKY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

Pre realizáciu verejnoprospešných stavieb je potrebné rezervovať pozemky:

1. pre miestnu ukludnenú komunikáciu D1 s uložením technického vybavenia
2. pre koncovú stanicu – obrátisko MHD
3. pre trafostanicu VN/NN
4. pre detské ihrisko

4.7. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

1. miestna ukludnená komunikáciu D1 a zariadenia technického vybavenia
2. koncová stanica – obrátisko MHD
3. trafostanica VN/NN
4. detské ihrisko