

**OBEC ŠTITÁRE**  
**OKRES NITRA, NITRIANSKY KRAJ**



**ÚZEMNÝ PLÁN**  
**ZMENY A DOPLNKY č. 1/2015 - NÁVRH**  
**TEXTOVÁ ČASŤ (ZÁVÄZNÁ ČASŤ)**

**OBSTARÁVATEĽ:**  
**Obec Štitáre**  
**Ing. Zuzana Vinkovičová (starostka obce)**

**ZHOTOVITEĽ:**  
**Ing. arch. Janka Privalincová, Nitra**

**OSOBA SPÔSOBILÁ**  
**NA OBSTARÁVANIE ÚPP A ÚPD OBCE:**  
**Ing. arch. Gertrúda Čuboňová**

**júl 2015**

**Obstarávateľ:**

Sídlo:

Zastúpenie:

IČO:

DIČ:

tel.:

mail:

**Obec Štitáre**

Pri Prameni 14, 951 01 Štitáre

Ing. Zuzana Vinkovičová (starostka obce)

37 869 531

2021 701 572

0918 320 830

starostka.stitare@nevernet.sk

**Zhotoviteľ:**

Sídlo:

IČO:

DIČ:

tel.:

mail:

**Ing. arch. Janka Privalincová**

Azalková 11, 949 01 Nitra

36 935 662

1039 906 725

0905 116 554 – O2

jprivalincova@gmail.com

Zapísaná v zozname autorizovaných architektov pod registračným číslom 1973 AA.

**Osoba spôsobilá na obstarávanie ÚPP** (územnoplánovacích podkladov) **a ÚPD** (územnoplánovacej dokumentácie) **obce:**

Podľa § 2a zákona č. 50/1976 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov prostredníctvom odborne spôsobilej osoby

**Ing. arch. Gertrúda Čuboňová**, registračné číslo 236

**OBSAH****SMERNÁ ČASŤ**

A1	Základné údaje o úlohe a území	4
A2	Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré územný plán rieši	4
A3	Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu obce	4
A4	Údaje o súlade riešenia územia so zadaním	4
B	Riešenie územného plánu obce	
B1	Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický opis	
B2	Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu	
B3	Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce	
B4	Riešenie záujmového územia a širšie vzťahy, dokumentujúce začlenenie riešenej obce do systému osídlenia	
B5	Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania	
B6	Návrh funkčného využitia územia obce s určením prevládajúcich funkčných území, vrátane určenia prípustného, obmedzujúceho a zakazujúceho funkčného využívania	4
B7	Bývanie – návrh riešenia	
B8	Občianske vybavenie – sociálna infraštruktúra – návrh riešenia	
B9	Výroba a skladové hospodárstvo – návrh riešenia	
B10	Rekreácia - návrh riešenia	
B11	Vymedzenie zastavaného územia obce	
B12	Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov	
B13	Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany i ochrany pred povodňami	
B14	Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov územného systému ekologickej stability, ekostabilizačných opatrení a ochrany kultúrneho dedičstva	
B15	Doprava a prepravné vzťahy	
B16	Rozvoj technickej infraštruktúry	
B16.1	Zásobovanie vodou	
B16.2	Kanalizácia	
B16.3	Plynofikácia	
B16.4	Elektrifikácia	
B16.5	Spoje a zariadenia spojov	
B17	Koncepcia starostlivosti o životné prostredie, prípadne hodnotenie z hľadiska predpokladania vplyvov na životné prostredie	
B18	Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov	
B19	Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu, napr. záplavové územie	
B20	Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej a lesnej pôdy na nepoľnohospodárske účely	6
B21	Hodnotenie navrhovaného riešenia najmä z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územno-technických dôsledkov.	
C	<b>ZÁVÄZNÁ ČASŤ</b>	<b>8</b>
C1	Návrh regulatívov funkčného a priestorového usporiadania vrátane limitov využitia územia formou regulácie celku a jednotlivých územno-priestorových častí – podrobná regulácia územia	8
C2	Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia	
C3	Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia	
C4	Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability, vrátane plôch zelene	
C5	Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie	
C6	Vymedzenie zastavaného územia obce	
C7	Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov	
C8	Plochy na verejnoprospešné stavby	
C9	Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstaráť a schváliť územný plán zóny	
C10	Zoznam verejnoprospešných stavieb	

Riešené Zmeny a doplnky (ZaD) č. 1/2015 sú označené **hrubým písmom**.

## SMERNÁ ČASŤ

### A1 Základné údaje

obec Štitáre: k 31.12.2014 počet obyvateľov 795, rozloha katastrálneho územia 749,2284ha (7 494 228m<sup>2</sup>)

### A2 Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré zmeny a doplnky riešia

Zámerom ZaD č. 1/2015 je získanie rozvojového dokumentu, ktorý zohľadní plánované zámery obce – sprístupniť jednotlivé ÚPC – územno priestorové celky G, H, I, J, K funkcii rekreácia. V ZaD sa upravuje iba textová časť.

### A3 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu obce

Zmenou spoločenských a hospodárskych pomerov, ktoré zmenili požiadavky na aktivity a činnosti v území, vznikla potreba vypracovať zmeny a doplnky. Návrh vznikol na podnet obce a občanov.

spracovatelia ÚPD:

- ÚP r. 2014 NEUTRA – Ing. arch. Peter Mizia, Nitra

Obec Štitáre má spracovaný „Územný plán obce Štitáre“, schválený uznesením obecného zastupiteľstva č. 57/2014 zo dňa 5.11.2014.

Obstarávanie zmien a doplnkov č. 1/2015 bolo schválené uznesením obecného zastupiteľstva č. 43/2015 zo dňa 30.6.2015.

Súpis použitých podkladov:

Pri riešení zmien a doplnkov obce boli použité nasledovné podklady:

- Územný plán regiónu Nitrianskeho kraja schválený uznesením č. 113/2012 z 23. riadneho zasadnutia Zastupiteľstva NSK dňa 14.5.2012, záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 2/2012 zo dňa 14.5.2012

- Územný plán obce Štitáre z roku 2014

### A4 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním

Zadanie k ÚP Štitáre bolo schválené uznesením č. 54/02/R/12 zo dňa 8.6.2012.

Zadanie územného plánu obce bolo vypracované a prerokované v rámci spracovania pôvodnej dokumentácie ÚP. Zámery v riešenom území nie sú v rozpore s hlavnými cieľmi stanovenými pre rozvoj obce v platnom ÚP.

### B Riešenie územného plánu obce

B1 Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický opis

B2 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu

B3 Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce

B4 Riešenie záujmového územia a širšie vzťahy, dokumentujúce začlenenie riešenej obce do systému osídlenia

B5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania

- vo všetkých bodoch je text bez zmeny

B6 Návrh funkčného využitia územia obce s určením prevládajúcich funkčných území, vrátane určenia prípustného, obmedzujúceho a zakazujúceho funkčného využívania

- vo všetkých bodoch sa vkladá text **hrubým písmom**:

ÚPC G - VÝHLAD

Východiská : - záhradkárská zóna „Horné močariny“ - severne od ul. Jelenecká;

Prípustný spôsob využitia územia – ciele:

- regulačne usmerňovať rekonštrukčný proces na jestvujúcich objektoch chatiek a rekreačných záhradkárskych objektoch **a výstavbu rekreačných chatiek**

- rešpektovať hranicu CHKO;
- realizácia nových spevnených účelových komunikácií a IS;
- trvalé bývanie - výhľad;
- záhradkárstvo, ovocinárstvo, vinohradníctvo, **rekreácia**

Vylučujúce –neprípustné spôsoby využitia územia:

- výrobné, priemyselné aktivity, chov stádových foriem dobytky a ošípaných;

Intervenčné kroky: Plocha: 121 432 m<sup>2</sup>

#### ÚPC H - VÝHLAD

Východiská : - záhradkárska zóna „Dolné mokriny“ - južne od ul. Jelenecká;

Prípustný spôsob využitia územia – ciele:

- regulačne usmerňovať rekonštrukčný proces na jestvujúcich objektoch chatiek a rekreačných záhradkárskych objektoch **a výstavbu rekreačných chatiek**

- rešpektovať hranicu CHKO ;
- realizácia nových spevnených účelových komunikácií;
- trvalé bývanie - výhľad;
- záhradkárstvo, ovocinárstvo, vinohradníctvo, **rekreácia**

Vylučujúce –neprípustné spôsoby využitia územia:

- výrobné, priemyselné aktivity, chov stádových foriem dobytky a ošípaných;

Intervenčné kroky: Plocha: 65 821m<sup>2</sup>

#### ÚPC I- VÝHLAD

Východiská: - územie „Vinice“, sady a vinohrady na severovýchodnom obvode obce;

Prípustný spôsob využitia územia – ciele:

- záhradkárstvo, ovocinárstvo, vinohradníctvo, **rekreácia**  
 - regulačne usmerňovať rekonštrukčný proces na jestvujúcich objektoch chatiek a rekreačných záhradkárskych a vinohradníckych objektoch **a výstavbu rekreačných chatiek**

- realizácia nových spevnených účelových komunikácií;
- trvalé bývanie - výhľad;

Vylučujúce –neprípustné spôsoby využitia územia:

- výrobné, priemyselné aktivity, chov stádových foriem dobytky a ošípaných;

Intervenčné kroky: Plocha: 109 778m<sup>2</sup>

#### ÚPC J

Východiská: - územie sadov, vinogradov ,rekreačných chatiek na západnom obvode k.ú. obce .Územie ohraničené hranicou CHKO , cestou III. triedy a UPC -G;

Prípustný spôsob využitia územia – ciele:

- záhradkárstvo, ovocinárstvo, vinohradníctvo, **rekreácia**  
 - regulačne usmerňovať rekonštrukčný proces na jestvujúcich objektoch chatiek a rekreačných záhradkárskych a vinohradníckych objektoch **a výstavbu rekreačných chatiek**

- realizácia nových spevnených účelových komunikácií;
- rekonštrukcia ,údržba a realizácia nových rigolov;

- realizácia potrebnej technickej infraštruktúry pre vinohradnícko – ovocinársko -

záhradkársky areál;

Vylučujúce –neprípustné spôsoby využitia územia:

- výrobné, priemyselné aktivity, chov stádových foriem dobytky a ošípaných;
- trvalé bývanie;

Intervenčné kroky: Plocha: 368 768m<sup>2</sup>

#### ÚPC K

Východiská: - územie sa nachádza na severovýchod od zastavaného územia obce tvoria ho sady, vinice a rekreačné chatky a vinohradnícke objekty ;

Prípustný spôsob využitia územia – ciele:

- záhradkárstvo, ovocinárstvo, vinohradníctvo, **rekreácia**
- regulačne usmerňovať rekonštrukčný proces na jestvujúcich objektoch chatiek a rekreačných záhradkárskych a vinohradníckych objektoch **a výstavbu rekreačných chatiek**
- rekonštrukcia jestvujúcich účelových komunikácií;
- rekreácia na báze len jestvujúcich rekreačných, vinohradníckoovocinárskych objektoch;

Vylučujúce – neprípustné spôsoby využitia územia:

- výrobné, priemyselné aktivity, chov stádových foriem dobytky a ošípaných;
- trvalé bývanie;

Intervenčné kroky: Plocha: 23 051 m<sup>2</sup>

Navrhovaný koeficient zastavanosti územia KZÚ = 0,1

Navrhovaný index podlažných plôch I<sub>pp</sub> = 0,2

Odporúčaná podlažnosť: maximálne 2 NP vrátane podkrovia

B7 Bývanie – návrh riešenia

B8 Občianske vybavenie – sociálna infraštruktúra – návrh riešenia

B9 Výroba a skladové hospodárstvo – návrh riešenia

B10 Rekreácia - návrh riešenia

B11 Vymedzenie zastavaného územia obce

B12 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

B13 Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany i ochrany pred povodňami

B14 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov územného systému ekologickej stability, ekostabilizačných opatrení a ochrany kultúrneho dedičstva

B15 Doprava a prepravné vzťahy

B16 Rozvoj technickej infraštruktúry

B16.1 Zásobovanie vodou

B16.2 Kanalizácia

B16.3 Plynofikácia

B16.4 Elektrifikácia

B16.5 Spoje a zariadenia spojov

B17 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie, prípadne hodnotenie z hľadiska predpokladania vplyvov na životné prostredie

B18 Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov

B19 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu, napr. záplavové územie

- vo všetkých bodoch je text bez zmeny

B20 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej a lesnej pôdy na nepoľnohospodárske účely

Ochrana lesných zdrojov

Katastrálne územie Štitáre

- vo všetkých bodoch sa ruší text **hrubým písmom**:

Lokalita 16

Jedná sa o územie o výmere 65 137 m<sup>2</sup>, ktoré bude začlenené do zastavaného územia obce. K vyňatiu pôdy dôjde, pretože územie je určené na kompletizáciu rekreačnej, chatovej oblasti (~~cca 10 rekreačných chatiek, so zastavanou plochou do 50m<sup>2</sup>/chatka~~). Ide o poľnohospodársku pôdu s kódom 0287553 – BPEJ, 7. skupina - (100%), Hrúbka skrývky je navrhovaná na 20 cm. Objem skrývky je 10x50x0,2=100 m<sup>3</sup>. Všetky pozemky sa nachádzajú v uvedených bonitách.

Vydaný súhlas –ÚPN NITRA/ r.2003/.

#### Lokalita 17

Jedná sa o územie o výmere 121 442 m<sup>2</sup>, ktoré v návrhovom období nebude začlenené do zastavaného územia obce. Územie je určené na kompletizáciu rekreačnej chatovej oblasti (realizácia rekreačných chatiek ~~so zastavanou plochou do 50m<sup>2</sup>/chatka~~) a rozvoj ovocinárstva, záhradkárstva a vinárstva. Ide o poľnohospodársku pôdu s kódom 0285435 – BPEJ, 8. skupina - (90%) a s kódom 0285215 – BPEJ, 8. skupina - (10%). Všetky pozemky sa nachádzajú v uvedených bonitách.

#### Lokalita 19

Jedná sa o územie o výmere 380 553 m<sup>2</sup>, ktoré v návrhovom období nebude začlenené do zastavaného územia obce. Územie je určené na kompletizáciu rekreačnej chatovej oblasti (realizácia rekreačných chatiek ~~so zastavanou plochou do 50m<sup>2</sup>/chatka~~) a rozvoj ovocinárstva, záhradkárstva a vinárstva. Ide o poľnohospodársku pôdu s kódom 0285435 – BPEJ, 8. skupina - (80%) a s kódom 0285432 – BPEJ, 8. skupina - (20%). Všetky pozemky sa nachádzajú v uvedených bonitách.

#### Lokalita 20

Jedná sa o územie o výmere 109 778 m<sup>2</sup>, ktoré v návrhovom období nebude začlenené do zastavaného územia obce. Územie je určené na kompletizáciu rekreačnej chatovej oblasti (realizácia rekreačných chatiek ~~so zastavanou plochou do 50m<sup>2</sup>/chatka~~) a rozvoj ovocinárstva, záhradkárstva a vinárstva. Ide o poľnohospodársku pôdu s kódom 0287553 – BPEJ, 7. skupina - (90%) a s kódom 0251203 – BPEJ, 5. skupina - (10%). Všetky pozemky sa nachádzajú v uvedených bonitách.

**B21** Hodnotenie navrhovaného riešenia najmä z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územno-technických dôsledkov.

- text je bez zmeny

## C ZÁVÄZNÁ ČASŤ

C1 Návrh regulatívov funkčného a priestorového usporiadania vrátane limitov využitia územia formou regulácie celku a jednotlivých územno-priestorových častí – podrobná regulácia územia

- vo všetkých bodoch sa vkladá text **hrubým písmom**:

### ÚPC G - VÝHLÄD

Východiská : - záhradkárska zóna „Horné močariny“ - severne od ul. Jelenecká;

Prípustný spôsob využitia územia – ciele:

- regulačne usmerňovať rekonštrukčný proces na jestvujúcich objektoch chatiek a rekreačných záhradkárskych objektoch **a výstavbu rekreačných chatiek**

- rešpektovať hranicu CHKO;

- realizácia nových spevnených účelových komunikácií a IS;

- trvalé bývanie - výhľad;

- záhradkárstvo, ovocinárstvo, vinohradníctvo, **rekreácia**

Vylučujúce – neprípustné spôsoby využitia územia:

- výrobné, priemyselné aktivity, chov stádových foriem dobytky a ošípaných;

Plocha územia : 121 432 m<sup>2</sup>

### ÚPC H - VÝHLÄD

Východiská : - záhradkárska zóna „Dolné mokriny“ - južne od ul. Jelenecká;

Prípustný spôsob využitia územia – ciele:

- regulačne usmerňovať rekonštrukčný proces na jestvujúcich objektoch chatiek a rekreačných záhradkárskych objektoch **a výstavbu rekreačných chatiek**

- realizácia nových spevnených účelových komunikácií;

- trvalé bývanie - výhľad;

- záhradkárstvo, ovocinárstvo, vinohradníctvo, **rekreácia**

Vylučujúce – neprípustné spôsoby využitia územia:

- výrobné, priemyselné aktivity, chov stádových foriem dobytky a ošípaných;

Plocha územia : 65 821 m<sup>2</sup>

### ÚPC I - VÝHLÄD

Východiská : - územie „Vinice“, sady a vinohrady na severovýchodnom obvode obce;

Prípustný spôsob využitia územia – ciele:

- záhradkárstvo, ovocinárstvo, vinohradníctvo, **rekreácia**

- regulačne usmerňovať rekonštrukčný proces na jestvujúcich objektoch chatiek a rekreačných záhradkárskych a vinohradníckych objektoch **a výstavbu rekreačných chatiek**

- realizácia nových spevnených účelových komunikácií;

- trvalé bývanie - výhľad;

Vylučujúce – neprípustné spôsoby využitia územia:

- výrobné, priemyselné aktivity, chov stádových foriem dobytky a ošípaných;

Plocha územia : 109 778 m<sup>2</sup>

### ÚPC J

Východiská : - územie sádov, vinogradov, rekreačných chatiek na západnom obvode k.ú. obce.

Územie ohraničené hranicou CHKO, cestou III. triedy a UPC -G;

Prípustný spôsob využitia územia – ciele:

- záhradkárstvo, ovocinárstvo, vinohradníctvo, **rekreácia**

- regulačne usmerňovať rekonštrukčný proces na jestvujúcich objektoch chatiek a rekreačných záhradkárskych a vinohradníckych objektoch **a výstavbu rekreačných chatiek**



- realizácia nových spevnených účelových komunikácií;
- rekonštrukcia ,údržba a realizácia nových rigolov;
- realizácia potrebnej technickej infraštruktúry pre vinohradnícko – ovocinársko -

záhradkársky areál;

Vylučujúce –neprípustné spôsoby využitia územia:

- výrobné, priemyselné aktivity, chov stádových foriem dobytká a ošípaných;
- trvalé bývanie;

Plocha územia : 368 768m<sup>2</sup>

#### ÚPC K

Východiská: - územie sa nachádza na severovýchod od zastavaného územia obce tvoria ho sady, vinice a rekreačné chatky a vinohradnícke objekty ;

Prípustný spôsob využitia územia – ciele:

- záhradkárstvo, ovocinárstvo, vinohradníctvo, **rekreácia**
- regulačne usmerňovať rekonštrukčný proces na jestvujúcich objektoch chatiek a rekreačných záhradkárskych a vinohradníckych objektoch **a výstavbu rekreačných chatiek**
- rekonštrukcia jestvujúcich účelových komunikácií;
- rekreácia na báze len jestvujúcich rekreačných, vinohradníckoovocinárskych

objektoch;

Vylučujúce –neprípustné spôsoby využitia územia:

- výrobné, priemyselné aktivity, chov stádových foriem dobytká a ošípaných;
- trvalé bývanie;

Plocha územia : 23 051 m<sup>2</sup>

C2 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia

C3 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia

C4 Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability, vrátane plôch zelene

C5 Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie

C6 Vymedzenie zastavaného územia obce

C7 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

C8 Plochy na verejnoprospešné stavby

C9 Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstaráť a schváliť územný plán zóny

C10 Zoznam verejnoprospešných stavieb

- vo všetkých bodoch je text bez zmeny