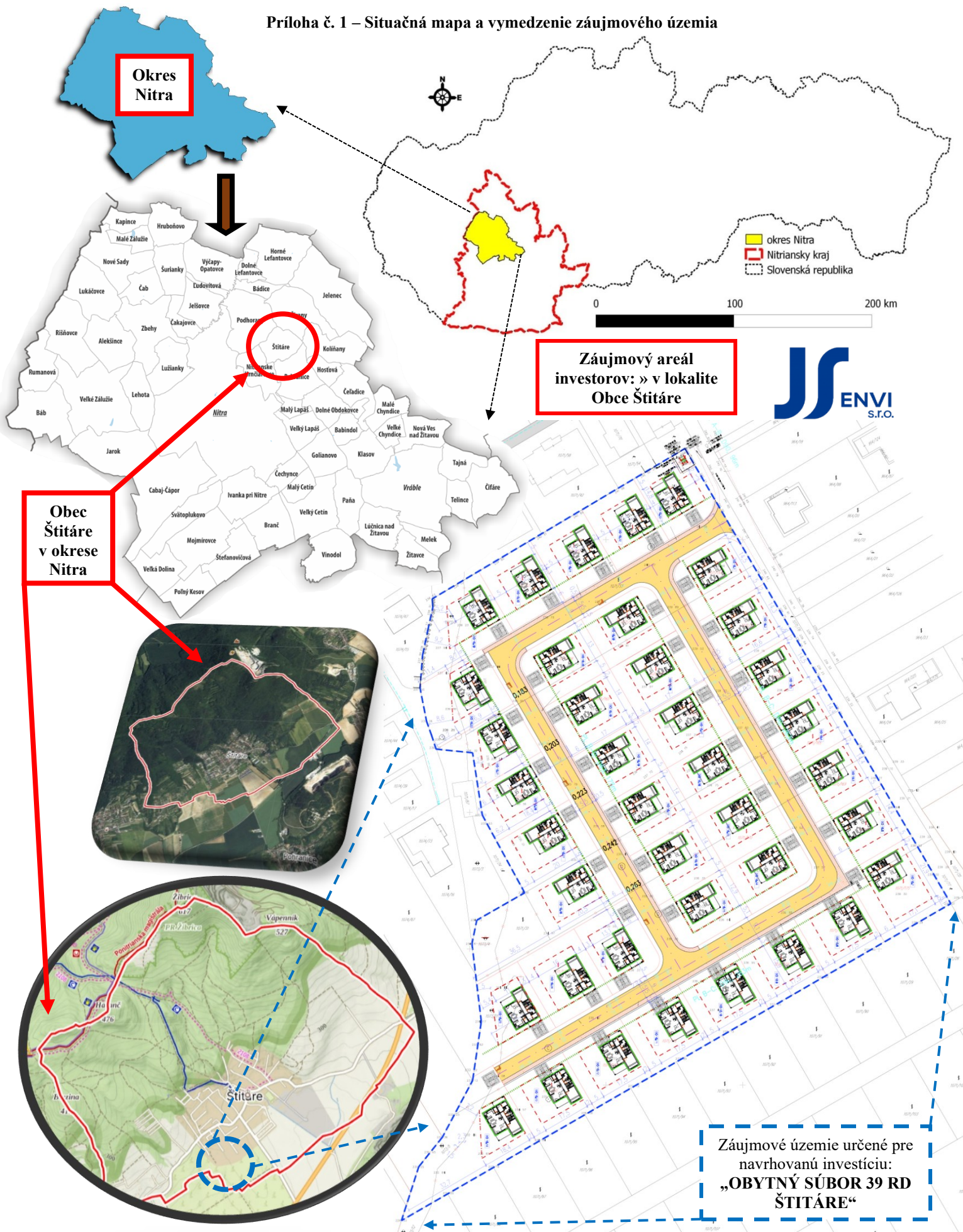


P R Í L O H Y

K

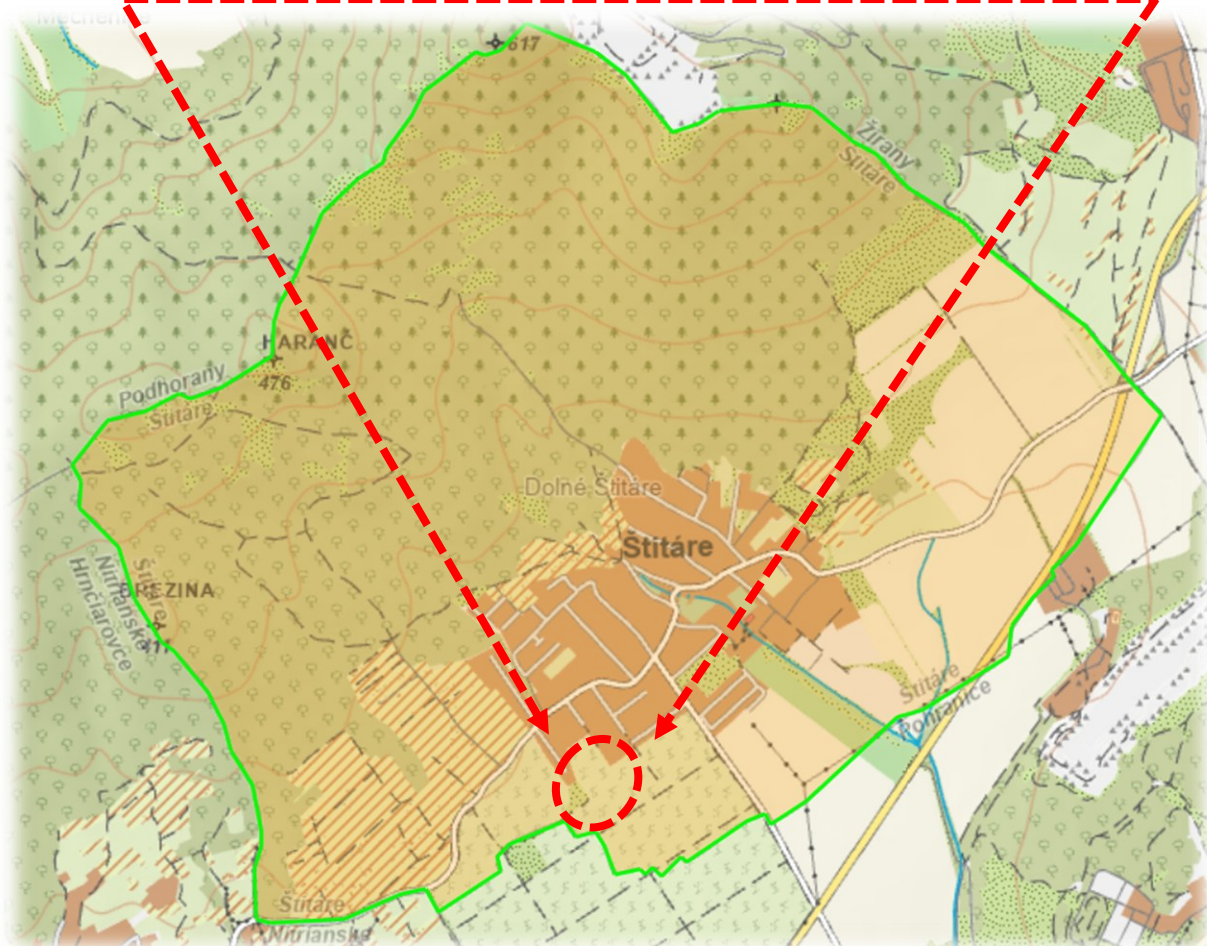
Z Á M E R U

Príloha č. 1 – Situačná mapa a vymedzenie záujmového územia

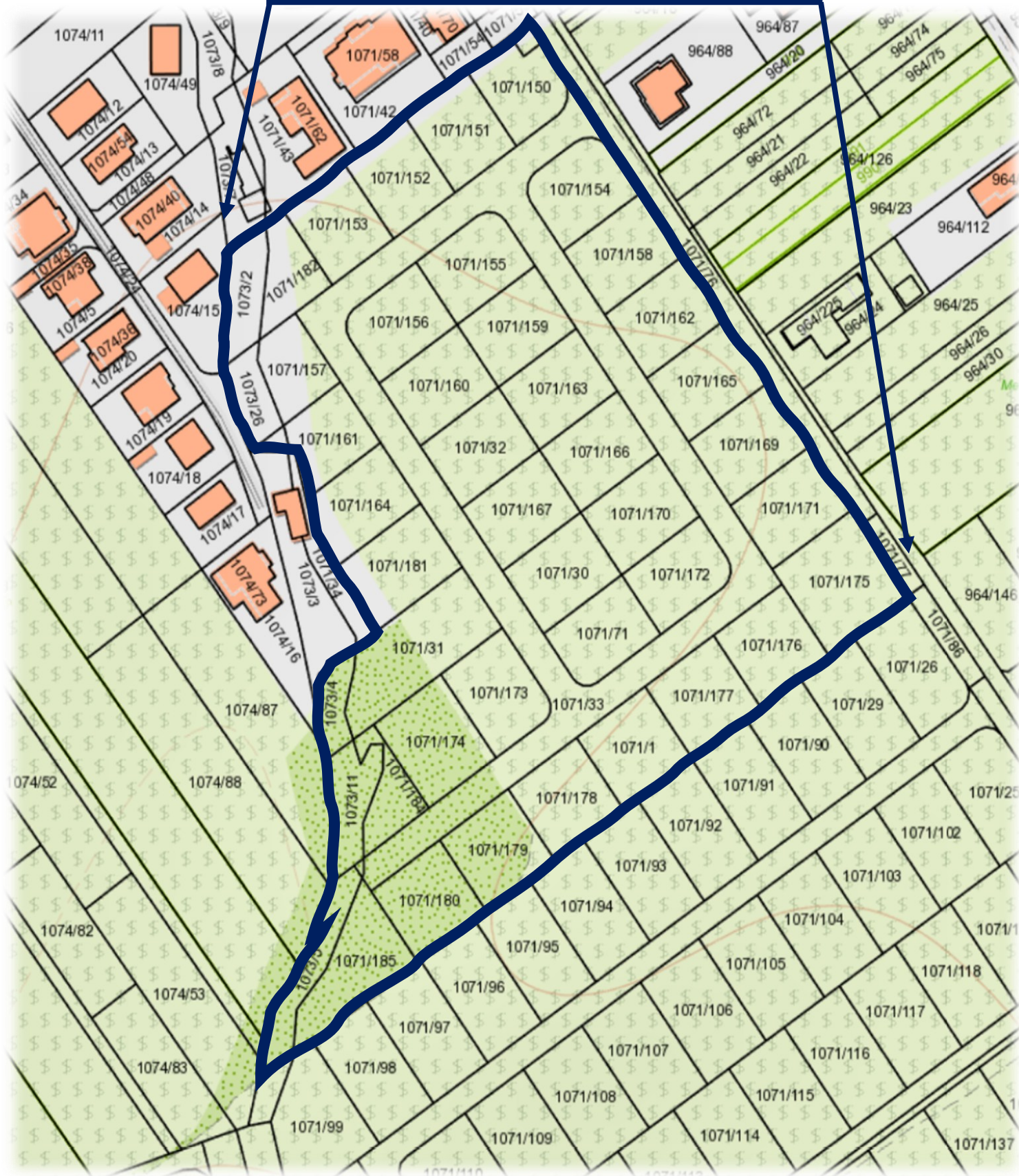




Zaujmové územie v Obci Štitáre určené pre navrhovanú investíciu:
„OBYTNÝ SÚBOR 39 RD ŠTITÁRE“



Zaujmové územie určené pre navrhovanú investíciu:
„OBYTNÝ SÚBOR 39 RD ŠTITÁRE“
 ZAMOYSKÉHO ULICA



Príloha č. 3 – Závazné stanovisko od Obce Štitáre pod. č.: 12/27/2026-3 zo dňa 13.01.2026 k predkladanej investícii „OBYTNÝ SÚBOR 39 RD ŠTITÁRE“ ZAMOYSKÉHO ULICA



OBEČ ŠTITÁRE, Pri prameni 14, 951 01 Štitáre

Ľubomír Buday
Novomeského 516/10
949 01 Nitra

Váš list zn./ zo dňa

Naše číslo
12/27/2026-3

Vybavuje
Lacenová

Štitáre
13.01.2026

VEC :

Vyjadrenie obce pre spojené územné a stavebné konanie

Obec Štitáre ako orgán územného plánovania podľa § 6 ods. 2 písm. b) bod 1 príslušný podľa § 11 písm. i) a § 24 ods. 4 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov (ďalej len "zákon o územnom plánovaní"), na základe žiadosti zo dňa 07.01.2026 žiadateľa Ľubomíra Budaya, Novomeského 516/10, 949 01 Nitra podľa ustanovenia § 24a ods. 1 písm. a) bod. 1 v nadväznosti na § 40e ods. 4 zákona o územnom plánovaní vydáva

záväzné stanovisko

o posúdení súladu stavebného zámeru so záväznou časťou príslušnej územnoplánovacej dokumentácie v konaní o stavebnom zámere vrátane prerokovania stavebného zámeru takto:

Navrhovaný stavebný zámer „Obytný súbor 39 RD Štitáre, Zamoyského ulica“ novostavby na parceliach registra „C“ č. 1071/1., 1071/30-33., 1071/71., 1073/2., 1073/4., 1073/5., 1073/11., 1071/150-180., 1071/12., 1071/76., k. ú. Dolné Štitáre, spracovateľom Ing. arch. Rastislav Kočajda K2-ART s.r.o., Dlhá 16, 949 01 Nitra budú navrhované rodinné domy riešené na pozemkoch p.č. 1071/1., 1071/30-33., 1071/71., 1073/2., 1073/4., 1073/5., 1073/11., 1071/150-180., 1071/12., 1071/76, k.ú. Dolné Štitáre.

Parcely sa nachádzajú v zastavanom území obce Štitáre. Pozemky sú prístupné z ulici Zamoyského, ktorej začiatok je v napojení na cestu III/1661. Miestna cesta obytného súboru je navrhnutá v zmysle STN 73 6110 Projektovanie miestnych komunikácií. Požiadavky pre prístup vozidiel PO, záchranskej techniky, zásobovanie a parkoviská a podobne sú splnené. V mieste napojenia na existujúcu miestnu cestu (Zamoyského ulica) je navrhnutá stavebná úprava existujúceho stavu cesty v dĺžke 12,00 m. Celé územie je riešené pre prevažnú funkciu bývania vo forme individuálnej bytovej výstavby s priestorovým usporiadaním objektov samostatne stojacích rodinných domov s 1 bytovou jednotkou. Rodinné domy budú napojené na navrhovanú technickú vybavenosť a inžinierske siete obce Štitáre. Prístup k jednotlivým rodinným domom je zabezpečený prostredníctvom navrhovanej spevnenej plochy z plánovanej verejnej cesty, ktorá je napojená na existujúcu obecnú sieť ulíc. Územie je rozdelené na 39 stavebných pozemkov pre výstavbu rodinných domov – jednobytových budov a pozemkov pre vybudovanie obslužnej cesty a trafostanice.



OBEC ŠTITÁRE, Pri prameni 14, 951 01 Štitáre

Jednobytové budovy budú napojené na rozvod elektrickej energie, plynu a vody. Kanalizácia pri každej budove je odvodená do vlastnej žumpy o veľkosti 10 m³. Uličné oplatenie sa odporúča, aby bolo odsadené 1m od navrhovanej spevnenej plochy. Oplatenie jednotlivých pozemkov sa odporúča riešiť ako priehľadné oplatenia v max výške 1,8 m od upraveného terénu. Bytové budovy majú jedno nadzemné podlažie, môžu mať aj jedno podzemné podlažie a podkrovia so šikmou strechou do 11°-45° sa definuje ako jednoduchá stavba. Dažďové vody budú odvádzané zo strechy vonkajšími dažďovými zvodmi. Dažďové vody budú riešené vsakovaním na pozemku investora. Dispozičné riešenie 1.NP je riešené tak, že po vstupe sa dostaneme do zádveria. Zo zádveria prístupný šatník a chodba, z ktorej je prístupné celé prízemie – kúpeľňa s WC, technická miestnosť, spálňa, obývačka, jedáleň a kuchyňa. Z kuchyne je prístupná špajza a z obývačky je výstup na terasu. Z chodby sa dostaneme tiež na schodisko vedúce do podkrovia – po výstupe schodiskom sa dostaneme do chodby odkiaľ sú prístupné miestnosti – spálňa, 2x izba a kúpeľňa s WC.

Zastavaná plocha jednobytových budov je max. K.zu= 0,19 a

je v súlade pre parcely registra „C“ č. 1071/1 a č. 1071/71

so záväznou časťou príslušnej územnoplánovacej dokumentácie podľa Zmien a doplnkov č. 2/2017 k Územnoplánovacej dokumentácii obce Štitáre a Všeobecne záväzného nariadenia č. 2/2017 o vyhlásení záväzných častí ÚP obce Štitáre schválenej uznesením č. 59/2018 zo dňa 22.10.2018 v lokalite ÚPC „D2“.

Odôvodnenie:

Časť územia, kde je navrhovaný realizovať stavebný zámer na individuálnu bytovú výstavbu podľa Zmien a doplnkov č. 2/2017 k Územnoplánovacej dokumentácii obce Štitáre a Všeobecne záväzného nariadenia č. 2/2017 o vyhlásení záväzných častí ÚP obce Štitáre schválenej uznesením č. 59/2018 zo dňa 22.10.2018 je súčasťou lokality D2 v hranici zastavaného územia, pre ktorú je záväznou časťou schváleného územného plánu ustanovené areálové vinohrady, rozvojový priestor pozdĺž Pohranickej ulice a lokalita Medzi cestami

Vylučujúce – nepripustné spôsoby využitia územia : výrobné, priemyselné a skladové aktivity, chov dobytka nad rámec platného VZN, parkovanie nákladných vozidiel, ktoré obmedzujú prejazdnosť a využiteľnosť cestného profilu, akékoľvek funkcie, ktoré sú v rozpore s dominantnou funkciou bývania

Záväzná časť pre túto časť územia ustanovuje maximálnu výšku zástavby 1, koeficient zastavanosti maximálne 0,20. Z hľadiska priestorovej regulácie je tak navrhovaný stavebný zámer v súlade so záväznou časťou územného plánu obce.

Zastavaná plocha jednobytových budov je max. K.zu= 0,17 a



OBEC ŠTITÁRE, Pri prameni 14, 951 01 Štitáre

**je v súlade pre parcely registra registra „C“ č. 1071/30., č. 1071/32., č. 1071/33, z ktorých
vzniknú nové parcely**

so záväznou časťou príslušnej územnoplánovacej dokumentácie - Územného plánu obce Štitáre, Všeobecne záväzného nariadenia č. 3/2014 o vyhlásení záväzných častí ÚP obce Štitáre schválenej uznesením č. 57/2014 dňa 05.11.2014 v lokalite ÚPC D1

Odôvodnenie:

Časť územia, kde je navrhovaný realizovať stavebný zámer je súčasťou lokality D1 lokalita „Majerské“ – disponibilné rozvojové územie na južnom okraji obce, regulačne usmerňovať realizáciu objektov IBV v lokalitách „Majerské“, budovanie nových komunikácií a inžinierskych sietí pre zabezpečenie IBV., rešpektovanie prvkov USES

Vylučujúce – neprípustné spôsoby využitia územia : aktivity, ktoré sú v rozpore s bývaním., výrobné priemyselné aktivity, chov stádových foriem dobytku a ošípaných., chov šeliem, nebezpečných, exotických zvierat a dravcov., chovné stanice psov a zvieracie hotely

Pretože navrhovaný stavebný zámer je uvedený vo vymenovanom prevládajúcom funkčnom využití, z hľadiska funkčného využitia je tak v súlade so záväznou časťou územného plánu obce.

Záväzná časť pre túto časť územia ustanovuje maximálnu výšku zástavby 2, koeficient zastavanosti maximálne 0,17. Z hľadiska priestorovej regulácie je tak navrhovaný stavebný zámer v súlade so záväznou časťou územného plánu obce.

Záväzná časť schváleného územného plánu pre túto časť územia ustanovuje urbanistické a architektonické požiadavky: Oplotenie pozemku zo strany verejnej komunikácie maximálne do výšky 1,8 m; dodržať stavebnú čiaru; parkovanie vozidiel riešiť zásadne na vlastnom pozemku, čo navrhovaný stavebný zámer spĺňa a je tak v súlade so záväznou časťou územného plánu obce.

Pretože toto záväzné stanovisko je vydané na základe záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie schválenej podľa predpisov, v zmysle § 40e ods. 4 zákona o územnom plánovaní má obsahovať aj požiadavky na dopravné a technické vybavenie územia, popis záväzných podmienok na umiestnenie navrhovanej stavby z hľadiska splnenia urbanistických a architektonických požiadaviek, len ak tieto požiadavky alebo podmienky vyplývajú zo záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie, čo navrhovaný stavebný zámer spĺňa a je tak v súlade so záväznou časťou územného plánu obce.

Z obsahu záväznej časti schválenej územnoplánovacej dokumentácie vo vzťahu k navrhovanej stavbe však nevyplyvajú žiadne iné záväzné podmienky na umiestnenie navrhovanej stavby z hľadiska splnenia urbanistických a architektonických požiadaviek, ani požiadaviek na verejné dopravné a technické vybavenie územia na ktorom má byť stavba umiestnená.

Podľa § 24a ods. 6 zákona o územnom plánovaní je toto záväzné stanovisko platné dva roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi. Záväzné stanovisko nestráca platnosť ak bol počas plynutia tejto doby podaný návrh na začatie konania, v ktorom sa záväzné stanovisko má použiť.



OBEC ŠTITÁRE, Pri prameni 14, 951 01 Štitáre

Podľa § 21 ods. 7 zákona č. 25/2025 Z. z. stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov je orgán územného plánovania viazaný obsahom vlastného záväzného stanoviska; to neplatí, ak došlo k zmene právneho predpisu, podľa ktorého orgán územného plánovania vydal záväzné stanovisko, alebo ak sa podstatne zmenili skutkové okolnosti alebo podklady, na základe ktorých orgán územného plánovania vydal záväzné stanovisko.

Poučenie:

Podľa § 37 zákona o územnom plánovaní sa na konanie o vydaní záväzného stanoviska podľa tohto zákona nevzťahuje správny poriadok.

Proti tomuto záväznému stanovisku môže žiadateľ podať podnet na jeho preskúmanie v lehote do vydania rozhodnutia v príslušnom konaní. Podnet na preskúmanie sa podáva Úradu pre územné plánovanie a výstavbu - Regionálnemu úradu pre územné plánovanie a výstavbu Nitra.



starostka obce

Príloha č. 4 – OBYTNÝ SÚBOR 39 RD ŠTITÁRE“ ZAMOYSKÉHO ULICA » predbežná výkresová dokumentácia



