ÚZEMNÝ PLÁN OBCE

CHOTÍN

ZMENY A DOPLNKY Č. 4/2025

NÁVRH

– UPRAVENÝ PODĽA VYHODNOTENIA PRIPOMIENOK

SMERNÁ ČASŤ

05/2026

OBSAH

A. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

A.1. ÚVOD 4
A.1.1. Údaje o obstarávateľovi a spracovateľovi 4
A.1.2. Riešiteľský kolektív 4
A 1.3. Zoznam príloh úpn-o 5
A.2. DÔVODY OBSTARANIA NOVÉHO ÚPN–OBCE CHOTÍN 7
A.3. HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE 8
A.3.1. Základné údaje charakterizujúce územie obce 23
A.3.2. Ciele rozvoja územia 23
A.4. ZHODNOTENIE DOTERAJŠEJ ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE 24
A.5. ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA SO ZADANÍM ÚPN OBCE CHOTÍN 24
A.6. ZDÔVODNENIE PRÍPADNÉHO SPRACOVANIA DOPLŇUJÚCICH PRIESKUMOV A ROZBOROV 24
A.7. VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZO ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ ÚZEMNÉHO PLÁNU REGIÓNU 25
A.7.1. Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu vúc nitrianskeho kraja 25
A.8. SÚPIS POUŽITÝCH ÚZEMNOPLÁNOVACÍCH PODKLADOV A INÝCH PODKLADOV SO ZHODNOTENÍM ICH VYUŽITIA PRI RIEŠENÍ 27
A.8.1. Podklady 27
A.8.2. Výstupy z relevantných podkladov s dopadom na riešené územie 27
B.1. VYMEDZENIE RIEŠENĚHO ÚZEMIA A ZÁUJMOVÉHO ÚZEMIA 28
B.1.1. Základné údaje charakterizujúce územie obce 28
B.1.2. Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický popis 28
B.2. ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ, SOCIÁLNE A EKONOMICKÉ ROZVOJOVÉ PREDPOKLADY OBCE 29
B.2.1. Obyvateľstvo, ekonomické aktivity, zamestnanosť 29
B.3. RIEŠENIE ZÁUJMOVÉHO ÚZEMIA A ŠIRŠIE VZŤAHY DOKUMENTUJÚCE ZAČLENENIE RIEŠENEJ OBCE DO SYSTÉMU OSÍDLENIA 31
B.3.1. Širšie vzťahy 31
B.4. NÁVRH URBANISTICKEJ KONCEPCIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA 32
B.4.1. Funkčné členenie a organizácia územia 32
B.5. NÁVRH FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA OBCE 32
B.5.1. Všeobecne 32
B.5.2. Rozvoj obytnej funkcie 32
B.5.3. Rozvoj výrobnej funkcie 32
B.5.4. Rozvoj zariadení občianskeho vybavenia, rekreácie a cestovného ruchu, telovýchovných aktivít a športových plôch 33
B.5.5. Rozvoj plôch zelene 33
B.5.6. Návrh územia pre riešenie vo väčšej podrobnosti 33
B.5.7. Návrh ochrany kultúrnych hodnôt 33
B.6. NÁVRH RIEŠENIA BÝVANIA, OBČIANSKEHO VYBAVENIA, VÝROBY A REKREÁCIE 33
B.6.1. Návrh riešenia bývania 33

B.6.2. Návrh riešenia občianskeho vybavenia 34
B.6.3. Výroba a výrobné služby 35
B.6.4. Rekreácia a cestovný ruch 35
B.7. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA 35
B.8. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV 35
B.8.1. Ochrana prírodných hodnôt 35
B.8.2. Ochrana povrchových a podzemných vôd a vodných zdrojov 36
B.8.3. Ochranné pásma a bezpečnostné pásma hlavných rádov technickej infraštruktúry 36
B.9. NÁVRH RIEŠENIA ZÁUJMOV OBRANY ŠTÁTU, POŽIARNEJ OCHRANY A OCHRANY PRED POVODŇAMI, CIVILNÁ OCHRANA 38
B.9.1. Záujmy obrany štátu, špeciálna ochrana 38
B.9.2. Požiarna ochrana 38
B.9.3. Ochrana pred povodňami 39
B.9.4. Civilná ochrana 39
B.10. NÁVRH OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY 39
B.10.1. Ochrana prírodných hodnôt, identifikácia prvkov r-úses v katastri 39
B.10.2. Tvorba krajiny, krajinnoekologický plán (optimálne priestorové a funkčné využívanie územia obce chotín) 40
B.10.2.7. Krajinnoekologické analýzy 40
B.11. NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA 41
B.11.1. Doprava 41
B.11.2. Vodné hospodárstvo 44
B.11.3. Energetika a energetické zariadenia 46
B.11.4. Pošta a telekomunikácie 51
B.12. KONCEPCIA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE 51
B.12.1. Zásady funkčného využívania územia vo vzťahu k ekologickej únosnosti územia 51
B.12.2. Návrh opatrení na elimináciu alebo obmedzenie stresových prvkov v krajine 51
B.12.3. Zásady vymedzenia hraníc zastavaného územia, návrh opatrení na zachovanie a obnovenie krajinnoestetických hodnôt územia 52
B.12.4. Ochrana zložiek životného prostredia 52
B.12.6. Návrh opatrení na ochranu prírodných zdrojov a na znižovanie negatívneho pôsobenia stresových javov 53
B.13. VYMEDZENIE A VYZNAČENIE PRIESKUMNÝCH ÚZEMÍ, CHRÁNENÝCH LOŽÍSK A DOBÝVACÍCH PRIESTOROV 53
B.14. VYMEDZENIE PLÔCH VYŽADUJÚCICH ZVÝŠENÚ OCHRANU 53
B.14.1. Návrh opatrení ochrany prírody 53
ZÁVER 54

A.1. ÚVOD

A.1.1. Údaje o obstarávateľovi a spracovateľovi

- *Na konci kapitoly „A.1.1.“ sa dopĺňa nový odsek „Údaje o obstarávateľovi a spracovateľovi Zmien a doplnkov č. 4/2025“ v nasledovnom znení:*

Údaje o obstarávateľovi a spracovateľovi Zmien a doplnkov č. 4/2025

Názov dokumentácie
„ÚPN obce Chotín – Zmeny a doplnky č. 4/2025“ (ďalej len „ZaD 4/2024“).

Obstarávateľ

Názov	Obec Chotín
Sídlo	Obecný úrad 486, 946 31 Chotín
IČO	00306461
Starosta	Ing. František Magyari
Odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD	Ing. arch. Miroslav Šafranko, reg. č. 460

Spracovateľ

Názov	Inštitút priestorového plánovania
Sídlo	Ľubľanská 1, 831 02 Bratislava
IČO	360 64 645
DIČ	2021694158

inštitút priestorového plánovania

A.1.2. Riešiteľský kolektív

- *Na konci kapitoly „A.1.2.“ sa dopĺňa nový odsek „Riešiteľský kolektív Zmien a doplnkov č. 4/2025“ v nasledovnom znení:*

Riešiteľský kolektív Zmien a doplnkov č. 4/2025

Hlavný riešiteľ:	Ing. arch. Matúš Bizoň, PhD., reg. č. 2539AA
Zodpovedná riešiteľka:	Ing. Kristína Dunajová
Technická infraštruktúra:	Ing. Vasiľ Deďo Mgr. Filip Polonský, Ph.D.

A 1.3. ZOZNAM PRÍLOH ÚPN-O

- *Na začiatok kapitoly „A.1.3.“ sa dopĺňa nový nadpis podkapitoly v nasledovnom znení:*

Rozsah a spôsob spracovania ZaD 1/2014

- *Na konci kapitoly „A.1.3.“ sa dopĺňa nová podkapitola „Rozsah a spôsob spracovania ZaD 4/2025“ v nasledovnom znení:*

Rozsah a spôsob spracovania ZaD 4/2025

Zmeny a doplnky č. 4/2025 sú spracované v zmysle § 40a ods. (6) Zákona č. 200/2022 o územnom plánovaní, v zmysle ktorého je platná územnoplánovacia dokumentácia obce Chotín v znení zmien a doplnkov podkladom pre obstaranie Zmien a doplnkov č. 4/2025 postupom podľa Zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení účinnom do 31. marca 2024.

Orgán územného plánovania, ktorým je obec Chotín, v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení účinnom do 31. marca 2024 sústavne sledoval, či sa nezmenili územnotechnické, hospodárske a sociálne predpoklady, na základe ktorých bola navrhnutá koncepcia organizácie územia. Nakoľko došlo k zmene predpokladov, orgán územného plánovania obstaráva tieto zmeny a doplnky územnoplánovacej dokumentácie.

Forma a spôsob spracovania textovej časti ZaD č. 4/2025 ÚPN-O Chotín je nasledovný:

Smerná textová časť a záväzná textová časť je spracovaná v zmysle metodického usmernenia Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky č. 09195/2020/SV/64115 zo dňa 17.08.2020 k obstarávaniu zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie, Úprava textu na základe podnetov z praxe.

Zmeny a doplnky č. 4/2025 textovej časti sú spracované aktualizáciou úplného platného znenia, ktoré tvorí čistopis Územného plánu obce Chotín z roku 2008 v znení Zmien a doplnkov č. 1/2014, č. 2/2020 a č. 3/2022. V zmysle uvedeného metodického usmernenia sú jednotlivé zmeny spracované systémom „vypúšťa sa“, „dopĺňa sa“, nahrádza sa“. Text Zmien a doplnkov č. 4/2025 je členený podľa obsahu spoločného územného plánu v platnom znení, na ktorý sa odvoláva prostredníctvom odkazov na číslovanie kapitol, poradie odsekov textu, ako aj ich formuláciu.

Aktualizácia textovej časti je týmto spôsobom spracovaná pre jednotlivé kapitoly, ktoré sú dotknuté týmito zmenami a doplnkami. Každá zmena je navyše znázornená nasledovne:

- Zmenami a doplnkami dotknuté časti textu platného Územného plánu sú znázornené čiernou farbou (príklad úpravy textu).
- Popisné označenie konkrétnej úpravy textu štýlom *„dopĺňa sa“*, *„vypúšťa sa“*, *„nahrádza sa“* je označené šedým šikmým (kurzíva) písmom (*príklad úpravy textu*).
- Časti textu navrhnuté na vypustenie z ÚPN sú preškrtnuté a označené červeným písmom (~~príklad úpravy textu~~).
- Časti textu navrhnuté na doplnenie do ÚPN obdobne uvedené modrým písmom s podčiarknutím (príklad úpravy textu).

Predmetom prerokovania smernej textovej a záväznej textovej časti návrhu Zmien a doplnkov č. 4/2025 podľa § 22 Zákona č. 50/1976 v znení účinnom do 31.3.2024 je dokument s označením:

ZMENY A DOPLNKY č. 4/2025
ÚZEMNÉHO PLÁNU
OBCE CHOTÍN
NÁVRH

Pre úplnosť textu, jednoznačnosť súvislostí, no najmä pre transparentnú čitateľnosť vlastných Zmien a doplnkov č. 4/2025, je spracovaná aj úplná verzia smernej a záväznej textovej časti. Cez funkciu „Sledovať zmeny“ (z anglického originálu „Track Changes“) obsahuje na podklade úplného platného znenia čistopisu územného plánu z roku 2008 v znení zmien a doplnkov č. 1/2014, č. 2/2020 a č. 3/2022 farebné vyznačenie všetkých úprav Zmien a doplnkov č. 4/2025.

Dokument Návrhu Zmien a doplnkov č. 4/2025 s nasledovným podtitulom nie je predmetom prerokovania podľa § 22 Zákona č. 50/1976 v znení účinnom do 31.3.2024.

ÚZEMNÝ PLÁN
OBCE CHOTÍN
V ZNENÍ ZMIEN A DOPLNKOV Č. 1/2014, Č. 2/2020, Č. 3/2022
A V ZNENÍ NÁVRHU ZMIEN A DOPLNKOV Č. 4/2025 – **ÚPRAVY**

Forma a spôsob spracovania grafickej časti ZaD č. 4/2025 ÚPN-O Chotín je nasledovný:

Grafická časť je v zmysle § 17 ods. (1) Vyhlášky č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii v znení účinnom do 31. marca 2024 spracovaná ako samostatné výkresy, ktoré tvoria samostatnú prílohu schválenej územnoplánovacej dokumentácie pre obec Chotín v platnom znení.

Jednotlivé aktualizácie sú vyjadrené formou označenia zrušených grafických prvkov, t.j. priestorových informácií, ktoré sa zo ÚPN-O obce Chotín vypúšťajú, ako aj zvýraznením nových javov, ktoré sa do ÚPN-O obce Chotín dopĺňajú. Na výkresoch Zmien a doplnkov sú tak v pôvodných farbách a typoch čiar vyznačené navrhované úpravy, ktoré sú predmetom riešenia, a teda aj prerokovania Zmien a doplnkov č.4/2025. Grafická časť zachováva mierku aj symbológiu platných výkresov ÚPN-O obce Chotín.

K dotknutým výkresom Zmien a doplnkov sú v digitálnej verzií spracované podkladové výkresy čistopisu územného plánu z roku 2008 v znení zmien a doplnkov č. 1/2014, č. 2/2020 a č. 3/2022 pre obec Chotín. Podkladové výkresy nie sú predmetom prerokovania Zmien a doplnkov č. 4/2025 podľa § 22 Zákona č. 50/1976 v znení účinnom do 31.3.2024

Pre jednoznačnú identifikáciu navrhovaných priestorových javov týchto zmien a doplnkov je ako informatívny podklad navyše v digitálnej verzii spracovaná aj súhrnná sútlač dotknutých výkresov čistopisu spoločného územného plánu z roku 2008 v znení zmien a doplnkov č. 1/2014, č. 2/2020 a č. 3/2022 pre obec Chotín a návrhu zmien a doplnkov č. 4/2025. Sútlač nie je predmetom prerokovania návrhu

Zmien a doplnkov č. 4/2025 podľa § 22 Zákona č. 50/1976 v znení účinnom do 31.3.2024

Zmeny a doplnky č. 4/2025 tvoria nasledovné výkresy č. 2, 3A, 4, 5A, 5B, 6A a 10. Výkresy č. 1, 7A, 8A a 9 nie sú týmito zmenami dotknuté.

Zoznam dotknutých výkresov:

- Výkres č. 2 – Návrh optimálneho priestorového usporiadania a funkčného využitia územia s prihliadnutím na krajinno-ekologické, kultúrno-historické a socio-ekonomické podmienky, 1:10 000
- Výkres č. 3A – Návrh perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely, M 1:10 000
- Výkres č. 4 – Komplexný urbanistický návrh, návrh priestorového a funkčného využitia územia, M 1:5 000
- Výkres č. 5A – Návrh riešenia verejného dopravného vybavenia územia, M 1:10 000
- Výkres č. 5B – Návrh riešenia verejného dopravného vybavenia územia, M 1: 5 000
- Výkres č. 6A – Návrh riešenia verejného technicko-infraštrukturálneho vybavenia územia – zásobovanie vodou a odkanalizovanie územia, M 1:10 000
- Výkres č. 10 – Návrh regulatívov a záväzných častí, vrátane verejnoprospešných stavieb, M 1:5 000

A.2. DÔVODY OBSTARANIA NOVÉHO ÚPN–OBCE CHOTÍN

- *Na konci kapitoly „A.2.“ sa dopĺňa nová podkapitola „Dôvody obstarávania Zmien a doplnkov č. 4/2025“ v nasledovnom znení:*

Dôvody obstarania Zmien a doplnkov č. 4/2025

Obstaranie Zmien a doplnkov č. 4/2025 Územného plánu obce Chotín vyplýva z konkrétnych investičných zámerov, ako aj z konkrétnych praktických skúseností usmerňovania územného rozvoja obce. Obec v rámci prípravných prác tejto aktualizácie územného plánu zosumarizovala podnety od obyvateľov a podnikateľov, ktoré vytvorili obsah a rozsah týchto zmien a doplnkov.

Obstarávanie ZaD č. 4/2025 ÚPN-O Chotín schválilo Obecné zastupiteľstvo obce Chotín Uznesením č. 366/2025 dňa 26.05.2025. Predmetom riešenia je najmä:

- Aktualizácia 26 plôch funkčného využitia a priestorového usporiadania v zmysle kapitoly A3 – Hlavné ciele riešenia Zmien a doplnkov č. 4/2025.
- Vytvorenie plôch pre možnosti realizácie fotovoltickej elektrárne.
- Vytvorenie plochy pre zariadenie podporovaného bývania zdravotno-sociálneho charakteru typu dom seniorov a denný stacionár.
- Vytvorenie plochy pre odpadové hospodárstvo obce, konkrétne pre zberný dvor.
- Vytvorenie plochy pre čistiareň odpadových vôd, ktorá by zabezpečovala zneškodňovanie odpadových vôd na území obce.

- Vymedzenie nových rozvojových plôch pre zmiešané územia agroturistiky, rekreácie a športu.
- Spresnenie podmienok pre zriadenie kultúrneho zariadenia typu obecný kultúrny dom.
- Spresnenie zásad a regulatívov aplikácie funkčného využitia územia.
- Spresnenie a doplnenie cestnej siete k navrhovaným plochám bývania, zmiešaným územiam agroturistiky, rekreácie a športu a k výrobným plochám.
- Aktualizácia a doplnenie prvkov R-ÚSES podľa dokumentácie Regionálneho územného systému ekologickej stability okresu Komárno z roku 2019.
- Upravenie hraníc vybraných územno-regulačných celkov v rámci regulácie funkčného využívania územia.
- Vypustenie ochranných pásiem cintorínov (pohrebísk) v zmysle medzičasom aktualizovanej legislatívy.
- Vypustenie ochranného pásma cestnej siete v rámci zastavaného územia obce v dotyku s navrhovanými plochami ZaD 4/2025, v zmysle medzičasom aktualizovanej legislatívy.
- Aktualizácia navrhovaného zastavaného územia v kontexte vymedzenia nových rozvojových plôch týchto zmien a doplnkov.
- Doplnenie nového územno-regulačného celku B8 – Výrobne zariadenia, v rámci regulácie funkčného využívania územia, v záväznej časti kapitoly 1.5.
- Doplnenie záväzného prípustného a obmedzeného funkčného využitie územia v rámci regulačného listu B6.
- Aktualizácia záväzných regulatívov vyplývajúcich z nadradenej územnoplánovacej dokumentácie Nitrianskeho kraja v platnom znení.
- Aktualizácia právnych predpisov Slovenskej republiky.
- Aktualizácia štatistických údajov o demografickom zložení obyvateľstva obce.

A.3. HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE

- *Na konci kapitoly „A.3.“ sa dopĺňa nová podkapitola „Hlavné ciele riešenia Zmien a doplnkov č. 4/2025“ v nasledovnom znení:*

Hlavné ciele riešenia Zmien a doplnkov č. 4/2025

Hlavným cieľom navrhovaných Zmien a doplnkov č. 4/2025 ÚPN-O Chotín je aktualizácia 26 plôch funkčného využívania a priestorového usporiadania.

Jednotlivé plochy sú označené ako z2, z3 až z 28. Graficky sú vymedzené na výkrese č. 2 – Návrh optimálneho priestorového usporiadania a funkčného využitia územia s prihliadnutím na krajinno-ekologické, kultúrno-historické a socio-ekonomické podmienky, v mierke 1:10 000 a vo Výkrese č. 4 Komplexný urbanistický návrh, návrh priestorového a funkčného využitia územia, v mierke 1:5 000.

Zastavovacie podmienky sú vyjadrené v zmysle stanovej metodiky územného plánu v platnom znení, prípadne jej aktualizáciu. Každá plocha je priradená do tzv. regulačného celku, ktorý je nositeľom funkčno-priestorovej regulácie. Regulačné celky

sú graficky vymedzené vo výkrese č. 10 – Návrh regulatívov a záväzných častí, vrátane verejnoprospešných stavieb, v mierke 1:5 000.

Plochy zmien z1 a z18 boli na základe výsledkov verejného prerokovania vypustené z návrhu.

Stručná charakteristika jednotlivých plôch znie nasledovne:

Plocha z2

• Výmera plochy:	1190 m^2
• Pôvodná funkcia:	Plochy záhrad pri rodinných domoch
• Navrhované funkcia:	Obytné územia pre bývanie v rodinných domoch
• Pôvodná regulácia:	A3 – Zmiešané jadrové územia
• Navrhovaná regulácia:	bez zmeny
• Popis:	Plocha z2 je situovaná v zastavanom území obce medzi ulicami Kostolná a Vinohradnícka. V rámci výkresov č. 2 a č. 4 je v dnes platnej dokumentácii určená ako plocha záhrad pri rodinných domoch. V rámci týchto zmien a doplnkov je vo výkresoch č. 2 a č. 4 navrhnutá na preklasifikovanie na obytné územie pre bývanie v rodinných domoch. Vo výkrese č. 10, ktorý je nositeľom záväzných funkčno-priestorových podmienok, sa plocha z2 nachádza v územno-regulačnom celku regulácie A3 – Zmiešané jadrové územia. Regulácia A3 ostáva pre túto plochu bez zmeny. V rámci vymedzenia tohto celku sa však plocha z2 nenachádza v rámci urbanizovaného územia, a to ako pre stav, tak ani pre návrh. Pre jednoznačné zaradenie plochy z2 medzi stavebné pozemky definujú tieto zmeny a doplnky vo výkrese č. 10 stanoviť túto plochu ako urbanizované územie v etape návrh. Ide o zmenu v zastavanom území na podnet fyzickej osoby.

Plocha z3

• Výmera plochy:	841 m^2
• Pôvodná funkcia:	Plochy záhrad pri rodinných domoch
• Navrhované funkcia:	Obytné územia pre bývanie v rodinných domoch
• Pôvodná regulácia:	A3 – Zmiešané jadrové územia
• Navrhovaná regulácia:	bez zmeny
• Popis:	Plocha z3 je situovaná v zastavanom území obce medzi ulicami Kostolná a Vinohradnícka. V rámci výkresov č. 2 a č. 4 je v dnes platnej dokumentácii určená ako plocha záhrad pri rodinných domoch. V rámci týchto zmien a doplnkov je vo výkresoch č. 2 a č. 4 navrhnutá na preklasifikovanie na obytné územie pre bývanie v rodinných domoch. Vo výkrese č. 10, ktorý je nositeľom záväzných funkčno-priestorových podmienok, sa plocha z3 nachádza v územno-regulačnom celku regulácie A3 – Zmiešané

jadrové územia. Regulácia A3 ostáva pre túto plochu bez zmeny. V rámci vymedzenia tohto celku sa však plocha z3 nenachádza v rámci urbanizovaného územia, a to ako pre stav, tak ani pre návrh. Pre jednoznačné zaradenie plochy z3 medzi stavebné pozemky definujú tieto zmeny a doplnky vo výkrese č. 10 stanoviť túto plochu ako urbanizované územie v etape návrh. Ide o zmenu v zastavanom území na podnet fyzickej osoby.

Plocha z4

- Výmera plochy: 457 m^2
- Pôvodná funkcia: Plochy záhrad pri rodinných domoch
- Navrhované funkcia: Obytné územia pre bývanie v rodinných domoch
- Pôvodná regulácia: A3 – Zmiešané jadrové územia
- Navrhovaná regulácia: bez zmeny
- Popis: Plocha z4 je situovaná v zastavanom území obce medzi ulicami Kostolná a Vinohradnícka. V rámci výkresov č. 2 a č. 4 je v dnes platnej dokumentácii určená ako plocha záhrad pri rodinných domoch. V rámci týchto zmien a doplnkov je vo výkresoch č. 2 a č. 4 navrhnutá na preklasifikovanie na obytné územie pre bývanie v rodinných domoch. Vo výkrese č. 10, ktorý je nositeľom záväzných funkčno-priestorových podmienok, sa plocha z4 nachádza v územno-regulačnom celku regulácie A3 – Zmiešané jadrové územia. Regulácia A3 ostáva pre túto plochu bez zmeny. V rámci vymedzenia tohto celku sa však plocha z4 nenachádza v rámci urbanizovaného územia, a to ako pre stav, tak ani pre návrh. Pre jednoznačné zaradenie plochy z4 medzi stavebné pozemky definujú tieto zmeny a doplnky vo výkrese č. 10 stanoviť túto plochu ako urbanizované územie v etape návrh. Ide o zmenu v zastavanom území na podnet fyzickej osoby.

Plocha z5

- Výmera plochy: 1 278 m^2
- Pôvodne funkcia: Plochy záhrad pri rodinných domoch
- Navrhované funkcia: Obytné územia pre bývanie v rodinných domoch
- Pôvodná regulácia: A3 – Zmiešané jadrové územia
- Navrhovaná regulácia: bez zmeny
- Popis: Plocha z5 je situovaná v zastavanom území obce a je dostupná z ulice Kostolná. V rámci výkresov č. 2 a č. 4 je v dnes platnej dokumentácii určená ako plocha záhrad pri rodinných domoch. V rámci týchto zmien a doplnkov je vo výkresoch č. 2 a č. 4 navrhnutá na preklasifikovanie na obytné územie pre bývanie v rodinných domoch. Vo výkrese č. 10, ktorý je nositeľom záväzných funkčno-

priestorových podmienok, sa plocha z5 nachádza v územno-regulačnom celku regulácie A3 – Zmiešané jadrové územia. Regulácia A3 ostáva pre túto plochu bez zmeny. V rámci vymedzenia tohto celku sa však plocha z5 nenachádza v rámci urbanizovaného územia, a to ako pre stav, tak ani pre návrh. Pre jednoznačné zaradenie plochy z5 medzi stavebné pozemky definujú tieto zmeny a doplnky vo výkrese č. 10 stanoviť túto plochu ako urbanizované územie v etape návrh. Ide o zmenu v zastavanom území na podnet fyzickej osoby.

Plocha z6

- Výmera plochy: 609 m^2
- Pôvodná funkcia: Plochy záhrad pri rodinných domoch
- Navrhované funkcia: Obytné územia pre bývanie v rodinných domoch
- Pôvodná regulácia: A3 – Zmiešané jadrové územia
- Navrhovaná regulácia: bez zmeny
- Popis: Plocha z6 je situovaná v zastavanom území obce medzi ulicami Hlavná a Kostolná. V rámci výkresov č. 2 a č. 4 je v dnes platnej dokumentácii určená ako plocha záhrad pri rodinných domoch. V rámci týchto zmien a doplnkov je vo výkresoch č. 2 a č. 4 navrhnutá na preklasifikovanie na obytné územie pre bývanie v rodinných domoch. Vo výkrese č. 10, ktorý je nositeľom záväzných funkčno-priestorových podmienok, sa plocha z6 nachádza v územno-regulačnom celku regulácie A3 – Zmiešané jadrové územia. Regulácia A3 ostáva pre túto plochu bez zmeny. V rámci vymedzenia tohto celku sa však plocha z6 nenachádza v rámci urbanizovaného územia, a to ako pre stav, tak ani pre návrh. Pre jednoznačné zaradenie plochy z6 medzi stavebné pozemky definujú tieto zmeny a doplnky vo výkrese č. 10 stanoviť túto plochu ako urbanizované územie v etape návrh. Ide o zmenu v zastavanom území na podnet fyzickej osoby.

Plocha z7

- Výmera plochy: 18 911 m^2
- Pôvodná funkcia: Plochy záhrad pri rodinných domoch
- Navrhované funkcia: Obytné územia pre bývanie v rodinných domoch
- Pôvodná regulácia: A3 – Zmiešané jadrové územia
- Navrhovaná regulácia: bez zmeny
- Popis: Plocha z7 je situovaná v zastavanom území na ulici Kostolná. V rámci výkresov č. 2 a č. 4 je v dnes platnej dokumentácii určená ako plocha záhrad pri rodinných domoch. V rámci týchto zmien a doplnkov je vo výkresoch č. 2 a č. 4 navrhnutá na preklasifikovanie na obytné územie

pre bývanie v rodinných domoch. Vo výkrese č. 10, ktorý je nositeľom záväzných funkčno-priestorových podmienok, sa plocha z7 nachádza v územno-regulačnom celku regulácie A3 – Zmiešané jadrové územia. Regulácia A3 ostáva pre túto plochu bez zmeny. V rámci vymedzenia tohto celku sa však plocha z7 nenachádza v rámci urbanizovaného územia, a to ako pre stav, tak ani pre návrh. Pre jednoznačné zaradenie plochy z7 medzi stavebné pozemky definujú tieto zmeny a doplnky vo výkrese č. 10 stanoviť túto plochu ako urbanizované územie v etape návrh. Ide o zmenu v zastavanom území na podnet fyzickej osoby.

Plocha z8

- Výmera plochy: 1173 m^2
- Pôvodná funkcia: Územia výroby a služieb, distribúcie a skladovania
- Navrhované funkcia: Zmiešané jadrové územia (územia bývania a vybavenosti)
- Pôvodná regulácia: B4 – Zmiešané územia služieb, skladovania a distribúcie
- Navrhovaná regulácia: A3 – Zmiešané jadrové územia
- Popis: Plocha z8 je situovaná v zastavanom území na ulici Vinohradnícka. V rámci výkresov č. 2 a č. 4 je v dnes platnej dokumentácii určená ako územie výroby a služieb, distribúcie a skladovania. V rámci týchto zmien a doplnkov je vo výkresoch č. 2 a č. 4 navrhnutá na preklasifikovanie na zmiešané jadrové územia (územia bývania a vybavenosti). Vo výkrese č. 10, ktorý je nositeľom záväzných funkčno-priestorových podmienok, sa plocha z8 nachádza v územno-regulačnom celku regulácie B4 – Zmiešané jadrové územia (územia bývania a vybavenosti). V rámci týchto zmien a doplnkov je navrhnutá regulácia A3 – Zmiešané jadrové územia. Ide o zmenu v zastavanom území na podnet fyzickej osoby.

Plocha z9

- Výmera plochy: 673 m^2
- Pôvodná funkcia: Plochy záhrad pri rodinných domoch
- Navrhované funkcia: Zmiešané jadrové územia (územia bývania a vybavenosti)
- Pôvodná regulácia: A3 – Zmiešané jadrové územia
- Navrhovaná regulácia: bez zmeny
- Popis: Plocha z9 je situovaná v zastavanom území na ulici Hlavná. V rámci výkresov č. 2 a č. 4 je v dnes platnej dokumentácii určená ako plocha záhrad pri rodinných domoch. V rámci týchto zmien a doplnkov je vo výkresoch č. 2 a č. 4 navrhnutá na preklasifikovanie na zmiešané jadrové územie (územia bývania a vybavenosti). Vo výkrese č. 10, ktorý je nositeľom záväzných funkčno-priestorových

podmienok, sa plocha z9 nachádza v územno-regulačnom celku regulácie A3 – Zmiešané jadrové územia. Regulácia A3 ostáva pre túto plochu bez zmeny. V rámci vymedzenia tohto celku sa však plocha z9 nenachádza v rámci urbanizovaného územia, a to ako pre stav, tak ani pre návrh. Pre jednoznačné zaradenie plochy z9 medzi stavebné pozemky definujú tieto zmeny a doplnky vo výkrese č. 10 stanoviť túto plochu ako urbanizované územie v etape návrh. Ide o zmenu v zastavanom území na podnet fyzickej osoby.

Plocha z10

- Výmera plochy: 295 m^2
- Pôvodná funkcia: Plochy záhrad pri rodinných domoch
- Navrhované funkcia: Zmiešané jadrové územia (územia bývania a vybavenosti)
- Pôvodná regulácia: A3 – Zmiešané jadrové územia
- Navrhovaná regulácia: bez zmeny
- Popis: Plocha z10 je situovaná v zastavanom území na ulici Hlavná. V rámci výkresov č. 2 a č. 4 je v dnes platnej dokumentácii určená ako plocha záhrad pri rodinných domoch. V rámci týchto zmien a doplnkov je vo výkresoch č. 2 a č. 4 navrhnutá na preklasifikovanie na zmiešané jadrové územie (územia bývania a vybavenosti). Vo výkrese č. 10, ktorý je nositeľom záväzných funkčno-priestorových podmienok, sa plocha z10 nachádza v územno-regulačnom celku regulácie A3 – Zmiešané jadrové územia. Regulácia A3 ostáva pre túto plochu bez zmeny. V rámci vymedzenia tohto celku sa však plocha z10 nenachádza v rámci urbanizovaného územia, a to ako pre stav, tak ani pre návrh. Pre jednoznačné zaradenie plochy z10 medzi stavebné pozemky definujú tieto zmeny a doplnky vo výkrese č. 10 stanoviť túto plochu ako urbanizované územie v etape návrh. Ide o zmenu v zastavanom území na podnet fyzickej osoby.

Plocha z11

- Výmera plochy: 1 894 m^2
- Pôvodná funkcia: Plochy záhrad pri rodinných domoch
- Navrhované funkcia: Obytné územia pre bývanie v rodinných domoch
- Pôvodná regulácia: A3 – Zmiešané jadrové územia
- Navrhovaná regulácia: bez zmeny
- Popis: Plocha z11 je situovaná v zastavanom území na trase cesty 598/II. V rámci výkresov č. 2 a č. 4 je v dnes platnej dokumentácii určená ako plocha záhrad pri rodinných domoch. V rámci týchto zmien a doplnkov je vo výkresoch č. 2 a č. 4 navrhnutá na preklasifikovanie na obytné územia

pre bývanie v rodinných domoch. Vo výkrese č. 10, ktorý je nositeľom záväzných funkčno-priestorových podmienok, sa plocha z11 nachádza v územno-regulačnom celku regulácie A3 – Zmiešané jadrové územia. Regulácia A3 ostáva pre túto plochu bez zmeny. V rámci vymedzenia tohto celku sa však plocha z11 nenachádza v rámci urbanizovaného územia, a to ako pre stav, tak ani pre návrh. Pre jednoznačné zaradenie plochy z11 medzi stavebné pozemky definujú tieto zmeny a doplnky vo výkrese č. 10 stanoviť túto plochu ako urbanizované územie v etape návrh. Ide o zmenu v zastavanom území na podnet fyzickej osoby. Navrhovaná plocha zasahuje do ochranného pásma Prírodnej rezervácie Chotínske piesky a ochranného pásma lesa. Ochranné pásmo cesty 2. triedy sa v ZaD 4/2025 ruší v rámci hranice zastavaného územia v zmysle medzičasom aktualizovanej legislatívy. Pre danú plochu platia zásady a regulatívy na ochranu životného prostredia v záväznej časti ZaD 4/2025.

- Limity využitia: Ochranné pásmo Prírodnej rezervácie Chotínske piesky, v rámci využitia ktorého je potrebný súhlas orgánu ochrany prírody podľa § 14 Zákona č. 543/2002 Z.z., ochranné pásmo lesa.

Plocha z12

- Výmera plochy: 3 958 m^2
- Pôvodná funkcia: Zmiešané územia, areály a zariadenia športu a telovýchovy
- Navrhované funkcia: Obytné územia pre bývanie v rodinných domoch
- Pôvodná regulácia: B3 – Územia, areály a zariadenia športu a telovýchovy
- Navrhovaná regulácia: A3 – Zmiešané jadrové územia
- Popis: Plocha z12 je situovaná v zastavanom území na ulici Športová pri futbalovom ihrisku. V rámci výkresov č. 2 a č. 4 je v dnes platnej dokumentácii určená ako zmiešané územia, areály a zariadenia športu. V rámci týchto zmien a doplnkov je vo výkresoch č. 2 a č. 4 navrhnutá na preklasifikovanie na obytné územia pre bývanie v rodinných domoch. Vo výkrese č. 10, ktorý je nositeľom záväzných funkčno-priestorových podmienok, sa plocha z12 nachádza v územno-regulačnom celku regulácie B3 – Územia, areály a zariadenia športu a telovýchovy. V rámci týchto zmien a doplnkov je navrhnutá regulácia A3 – Zmiešané jadrové územia. Ide o zmenu v zastavanom území na podnet fyzickej osoby.

Plocha z13

- Výmera plochy: 3 431 m^2

• Pôvodná funkcia:	Plochy záhrad pri rodinných domoch
• Navrhované funkcia:	Obytné územia pre bývanie v rodinných domoch
• Pôvodná regulácia:	A3 – Zmiešané jadrové územia
• Navrhovaná regulácia:	bez zmeny
• Popis:	Plocha z13 je situovaná v zastavanom území na ulici Jazerná. V rámci výkresov č. 2 a č. 4 je v dnes platnej dokumentácii určená ako plocha záhrad pri rodinných domoch. V rámci týchto zmien a doplnkov je vo výkresoch č. 2 a č. 4 navrhnutá na preklasifikovanie na obytné územia pre bývanie v rodinných domoch. Vo výkrese č. 10, ktorý je nositeľom záväzných funkčno-priestorových podmienok, sa plocha z13 nachádza v územno-regulačnom celku regulácie A3 – Zmiešané jadrové územia. Regulácia A3 ostáva pre túto plochu bez zmeny. V rámci vymedzenia tohto celku sa však plocha z13 nenachádza v rámci urbanizovaného územia, a to ako pre stav, tak ani pre návrh. Pre jednoznačné zaradenie plochy z13 medzi stavebné pozemky definujú tieto zmeny a doplnky vo výkrese č. 10 stanoviť túto plochu ako urbanizované územie v etape návrh. Ide o zmenu v zastavanom území na podnet fyzickej osoby.

Plocha z14

• Výmera plochy:	3 439 m^2
• Pôvodne funkcia:	Zmiešané územia, areály a zariadenia komerčnej vybavenosti (obchod a služby) Plochy izolačnej, sprievodnej a výplňovej zelene Vodné plochy a toky
• Navrhované funkcia:	Obytné územia pre bývanie v rodinných domoch
• Pôvodná regulácia:	B5 – Územia poľnohospodárskej výroby D2 – Územia pre rozvoj parkovo upravenej zelene
• Navrhovaná regulácia:	A3 – Zmiešané jadrové územia
• Popis:	Plocha z14 je situovaná v navrhovanom zastavanom území na ulici Jazerná. V rámci výkresov č. 2 a č. 4 je v dnes platnej dokumentácii určená 3 funkciami ako zmiešané územia, areály a zariadenia komerčnej (obchod a služby), plochy izolačnej, sprievodnej a výplňovej zelene, vodné plochy a toky. V rámci týchto zmien a doplnkov je vo výkresoch č. 2 a č. 4 navrhnutá na preklasifikovanie na obytné územia pre bývanie v rodinných domoch. Vo výkrese č. 10, ktorý je nositeľom záväzných funkčno-priestorových podmienok, sa plocha z14 nachádza v územno-regulačných celkov regulácie B5 – Územia poľnohospodárskej výroby a D2 – Územia pre rozvoj parkovo upravenej zelene. V rámci týchto zmien a doplnkov je navrhnutá regulácia A3 – Zmiešané jadrové územia.

V rámci vymedzenia tohto celku sa nachádza v rámci urbanizovaného územia iba južná časť plochy z14, a to ako návrh. Pre jednoznačné zaradenie plochy z14 medzi stavebné pozemky definujú tieto zmeny a doplnky vo výkrese č. 10 stanoviť celú plochu ako urbanizované územie v etape návrh. Ide o zmenu v zastavanom území na podnet fyzickej osoby. Navrhovaná plocha zasahuje do ochranného pásma lesa a do vodnej plochy močiaru. Pre danú plochu platia zásady a regulatívy na ochranu životného prostredia v záväznej časti ZaD 4/2025.

• Limity využitia: Ochranné pásmo lesa (lesopark).

Plocha z15

• Výmera plochy: 1 304 m^2
• Pôvodne funkcia: Plochy záhrad pri rodinných domoch
• Navrhované funkcia: Zmiešané jadrové územia (územia bývania a vybavenosti)
• Pôvodná regulácia: A3 – Zmiešané jadrové územia
• Navrhovaná regulácia: bez zmeny
• Popis: Plocha z15 je situovaná v zastavanom území medzi ulicami Kostolná a Hlavná. V rámci výkresov č. 2 a č. 4 je v dnes platnej dokumentácii určená ako plochy záhrad pri rodinných domoch. V rámci týchto zmien a doplnkov je vo výkresoch č. 2 a č. 4 navrhnutá na preklasifikovanie na zmiešané jadrové územia (územia bývania a vybavenosti). Vo výkrese č. 10, ktorý je nositeľom záväzných funkčno-priestorových podmienok, sa plocha z15 nachádza v územno-regulačnom celku regulácie A3 – Zmiešané jadrové územia. Regulácia A3 ostáva pre túto plochu bez zmeny. V rámci vymedzenia tohto celku sa však plocha z15 nenachádza v rámci urbanizovaného územia, a to ako pre stav, tak ani pre návrh. Pre jednoznačné zaradenie plochy z15 medzi stavebné pozemky definujú tieto zmeny a doplnky vo výkrese č. 10 stanoviť túto plochu ako urbanizované územie v etape návrh. Ide o zmenu v zastavanom území na podnet fyzickej osoby. Ochranné pásmo cintorína sa v ZaD 4/2025 ruší v zmysle medzičasom aktualizovanej legislatívy.

Plocha z16

• Výmera plochy: 3 681 m^2
• Pôvodne funkcia: Obytné územia pre bývanie v rodinných domoch
• Navrhované funkcia: Plochy záhrad pri rodinných domoch
• Pôvodná regulácia: A3 – Zmiešané jadrové územia
• Navrhovaná regulácia: D1 – Územia pre rozvoj záhrad pri rodinných domoch
• Popis: Plocha z16 je situovaná v navrhovanom zastavanom území medzi ulicami Kostolná a Hlavná. V rámci výkresov č. 2

a č. 4 je v dnes platnej dokumentácii určená ako obytné územia pre bývanie v rodinných domoch. V rámci týchto zmien a doplnkov je vo výkresoch č. 2 a č. 4 navrhnutá na preklasifikovanie na plochy záhrad pri rodinných domoch. Vo výkrese č. 10, ktorý je nositeľom záväzných funkčno-priestorových podmienok, sa plocha z16 nachádza v územno-regulačnom celku regulácie A3 – Zmiešané jadrové územia. V rámci týchto zmien a doplnkov je navrhnutá regulácia D1 – Územia pre rozvoj záhrad pri rodinných domoch. Plochu z16 vyradia tieto zmeny a doplnky vo výkrese č. 10 z urbanizovaného územia. Ide o zmenu v zastavanom území na podnet obce.

Plocha z17

- Výmera plochy: 287 028 m^2
- Pôvodne funkcia: Plochy poľnohospodárskej pôdy
- Navrhované funkcia: Územia výroby a služieb, distribúcie a skladovanie
- Pôvodná regulácia: E1 – Plochy poľnohospodárskej pôdy
- Navrhovaná regulácia: B8 – Plochy pre výrobné územia
- Popis: Plocha z17 je situovaná mimo zastavaného územia na poľnohospodárskej pôde. V rámci výkresov č. 2 a č. 4 je v dnes platnej dokumentácii určená ako plocha poľnohospodárskej pôdy. V rámci týchto zmien a doplnkov je vo výkresoch č. 2 a č. 4 navrhnutá na preklasifikovanie na územia výroby a služieb, distribúcie a skladovania za účelom výstavby fotovoltickej elektrárne. Vo výkrese č. 10, ktorý je nositeľom záväzných funkčno-priestorových podmienok, sa plocha z17 nachádza v územno-regulačnom celku regulácie E1 – Plochy poľnohospodárskej pôdy. V rámci týchto zmien a doplnkov je navrhnutá regulácia B8 – Plochy pre výrobné územia. V rámci vymedzenia tohto celku sa však plocha z17 nenachádza v rámci urbanizovaného územia, a to ako pre stav, tak ani pre návrh. Pre jednoznačné zaradenie plochy z17 medzi stavebné pozemky definujú tieto zmeny a doplnky vo výkrese č. 10 stanoviť túto plochu ako urbanizované územie v etape návrh. Ide o zmenu na podnet investora. K predmetnej ploche je navrhovaná prístupová cesta. Navrhovaná plocha rešpektuje ochranné pásmo vodného toku.
- Limity využitia: Ochranné a bezpečnostné pásmo plynovodu.

Plocha z19

- Výmera plochy: 8 201 m^2
- Pôvodne funkcia: Plochy viníc
- Navrhované funkcia: Zmiešané územia, agroturistiky, rekreácie a športu

• Pôvodná regulácia:	E2 – Plochy viníc
• Navrhovaná regulácia:	B6 – Územia, areály a zariadenia individuálnej rekreácie a voľnočasových aktivít
• Popis:	Plocha z19 je situovaná mimo zastavaného územia. V rámci výkresov č. 2 a č. 4 je v dnes platnej dokumentácii určená ako plocha viníc. V rámci týchto zmien a doplnkov je vo výkresoch č. 2 a č. 4 navrhnutá na preklasifikovanie zmiešané územia agroturistiky, rekreácie a športu. Vo výkrese č. 10, ktorý je nositeľom záväzných funkčno-priestorových podmienok, sa plocha z19 nachádza v územno-regulačnom celku regulácie E2 – Plochy viníc. V rámci týchto zmien a doplnkov je navrhnutá regulácia B6 – Územia, areály a zariadenia individuálnej rekreácie a voľnočasových aktivít. V rámci vymedzenia tohto celku sa však plocha z19 nenachádza v rámci urbanizovaného územia, a to ako pre stav, tak ani pre návrh. Pre jednoznačné zaradenie plochy z19 medzi stavebné pozemky definujú tieto zmeny a doplnky vo výkrese č. 10 stanoviť túto plochu ako urbanizované územie v etape návrh. Na danej ploche sú plánované aktivity spojené so spracovaním hrozna a s doplnkovými stavbami – vinné domy a stavby na sezónne ubytovanie. Pre danú plochu platia zásady a regulatívy na ochranu životného prostredia v záväznej časti ZaD 4/2025. K danej ploche vedie existujúca cesta.

Plocha z20

• Výmera plochy:	5 160 m^2
• Pôvodne funkcia:	Plochy viníc Plochy poľnohospodárskej pôdy
• Navrhované funkcia:	Zmiešané územia, agroturistiky, rekreácie a športu
• Pôvodná regulácia:	E2 – Plochy viníc
• Navrhovaná regulácia:	B6 – Územia, areály a zariadenia individuálnej rekreácie a voľnočasových aktivít
• Popis:	Plocha z20 je situovaná mimo zastavaného územia. V rámci výkresov č. 2 a č. 4 je v dnes platnej dokumentácii určená ako plocha viníc. V rámci týchto zmien a doplnkov je vo výkresoch č. 2 a č. 4 navrhnutá na preklasifikovanie zmiešané územia agroturistiky, rekreácie a športu. Vo výkrese č. 10, ktorý je nositeľom záväzných funkčno-priestorových podmienok, sa plocha z20 nachádza v územno-regulačnom celku regulácie E2 – Plochy viníc. V rámci týchto zmien a doplnkov je navrhnutá regulácia B6 – Územia, areály a zariadenia individuálnej rekreácie a voľnočasových aktivít. V rámci vymedzenia tohto celku sa však plocha z20 nenachádza v rámci urbanizovaného

územia, a to ako pre stav, tak ani pre návrh. Pre jednoznačné zaradenie plochy z20 medzi stavebné pozemky definujú tieto zmeny a doplnky vo výkrese č. 10 stanoviť túto plochu ako urbanizované územie v etape návrh. Na danej ploche sú plánované aktivity spojené so spracovaním hrozna a s doplnkovými stavbami – vinné domy a stavby na sezónne ubytovanie. Pre danú plochu platia zásady a regulatívy na ochranu životného prostredia v záväznej časti ZaD 4/2025. K danej ploche je existujúca cesta.

Plocha z21

- Výmera plochy: 5 945 m^2
- Pôvodne funkcia: Zmiešané jadrové územia (územia bývania a vybavenosti)
  Plochy záhrad pri rodinných domoch
- Navrhované funkcia: Územia výroby a služieb, distribúcie a skladovania
- Pôvodná regulácia: A3 – Zmiešané jadrové územia
- Navrhovaná regulácia: B4 – Zmiešané územia služieb, skladovania a distribúcie
- Popis: Plocha z21 je situovaná mimo zastavaného územia. V rámci výkresov č. 2 a č. 4 je v dnes platnej dokumentácii určená ako zmiešané jadrové územia (územia bývania a vybavenosti). V rámci týchto zmien a doplnkov je vo výkresoch č. 2 a č. 4 navrhnutá na preklasifikovanie územia výroby a služieb, distribúcia a skladovanie. Vo výkrese č. 10, ktorý je nositeľom záväzných funkčno-priestorových podmienok, sa plocha z21 nachádza v územno-regulačnom celku regulácie A3 – Zmiešané jadrové územia. V rámci týchto zmien a doplnkov je navrhnutá regulácia B4 – Zmiešané územia služieb, skladovania a distribúcie. Pre jednoznačné zaradenie plochy z21 medzi stavebné pozemky definujú tieto zmeny a doplnky vo výkrese č. 10 stanoviť túto plochu ako urbanizované územie v etape návrh. Návrh plochy je definovaný na podnet právnickej osoby s úmyslom rozšírenia aktivít spojených s nezávadným potravinárskym priemyslom.

Plocha z22

- Výmera plochy: 1707 m^2
- Pôvodne funkcia: Územia poľnohospodárskej výroby
- Navrhované funkcia: Územia výroby a služieb, distribúcie a skladovania
- Pôvodná regulácia: B5 – Územia poľnohospodárskej výroby
- Navrhovaná regulácia: B4 – Zmiešané územia služieb, skladovania a distribúcie
- Popis: Plocha z22 je situovaná v navrhovanom zastavanom území. V rámci výkresov č. 2 a č. 4 je v dnes platnej dokumentácii určená funkciou územia poľnohospodárskej

výroby. V rámci týchto zmien a doplnkov je vo výkresoch č. 2 a č. 4 navrhnutá na preklasifikovanie územia výroby a služieb, distribúcia a skladovanie. Vo výkrese č. 10, ktorý je nositeľom záväzných funkčno-priestorových podmienok, sa plocha z22 nachádza v územno-regulačnom celku regulácie B5 – Územia poľnohospodárskej výroby. V rámci týchto zmien a doplnkov je navrhnutá pre celú plochu regulácia B4 – Zmiešané územia služieb, skladovania a distribúcie. Obec uvažuje na danej ploche s umiestnením zberného dvoru.

• Limity využitia: Bezpečnostne pásmo plynovodu.

Plocha z23

• Výmera plochy: 32 158 m^2
• Pôvodne funkcia: Územia poľnohospodárskej pôdy
• Navrhované funkcia: Obytné územia pre bývanie v rodinných domoch
• Pôvodná regulácia: E1 – Plochy poľnohospodárskej pôdy
• Navrhovaná regulácia: A1 – Obytné územia rodinných domov
• Popis: Plocha z23 je situovaná mimo zastavaného územia na poľnohospodárskej pôde. V rámci výkresov č. 2 a č. 4 je v dnes platnej dokumentácii určená ako plocha poľnohospodárskej pôdy. V rámci týchto zmien a doplnkov je vo výkresoch č. 2 a č. 4 navrhnutá na preklasifikovanie na obytné územia pre bývanie v rodinných domoch. Vo výkrese č. 10, ktorý je nositeľom záväzných funkčno-priestorových podmienok, sa plocha z23 nachádza v územno-regulačnom celku regulácie E1 – Plochy poľnohospodárskej pôdy. V rámci týchto zmien a doplnkov je navrhnutá regulácia A1 – Obytné územia rodinných domov. V rámci vymedzenia tohto celku sa však plocha z23 nenachádza v rámci urbanizovaného územia, a to ako pre stav, tak ani pre návrh. Pre jednoznačné zaradenie plochy z23 medzi stavebné pozemky definujú tieto zmeny a doplnky vo výkrese č. 10 stanoviť túto plochu ako urbanizované územie v etape návrh. Na danej ploche sa uvažuje s umiestneným novej zástavby rodinných domov, ktorá by nadväzovala na nové rozvíjajúce sa urbanizované územie obce. Navrhovaná plocha zasahuje do ochranného pásma lesa, ktorý je navrhnutý ako lesopark.
• Limity využitia: Plocha nebilancovaných ložísk, ochranné pásmo lesa (lesopark).

Plocha z24

• Výmera plochy: 29 198 m^2
• Pôvodne funkcia: Plochy záhrad pri rodinných domoch

• Navrhované funkcia:	Obytné územia pre bývanie v rodinných domoch
• Pôvodná regulácia:	D1 – Územia pre rozvoj záhrad pri rodinných domoch
• Navrhovaná regulácia:	A1 – Obytné územia rodinných domov
• Popis:	Plocha z24 je situovaná v zastavanom území na plochách existujúcich záhrad rodinných domov. V rámci výkresov č. 2 a č. 4 je v dnes platnej dokumentácii určená funkciou ako plocha záhrad pri rodinných domoch. V rámci týchto zmien a doplnkov je vo výkresoch č. 2 a č. 4 navrhnutá na preklasifikovanie na obytné územia pre bývanie v rodinných domoch. Vo výkrese č. 10, ktorý je nositeľom záväzných funkčno-priestorových podmienok, sa plocha z24 nachádza v územno-regulačnom celku regulácie D1 – Územia pre rozvoj záhrad pri rodinných domoch. V rámci týchto zmien a doplnkov je navrhnutá regulácia A1 – Obytné územia rodinných domov. V rámci vymedzenia tohto celku sa však plocha z24 nenachádza v rámci urbanizovaného územia, a to ako pre stav, tak ani pre návrh. Pre jednoznačné zaradenie plochy z24 medzi stavebné pozemky definujú tieto zmeny a doplnky vo výkrese č. 10 stanoviť túto plochu ako urbanizované územie v etape návrh. Na danej ploche sa uvažuje s umiestneným novej zástavby rodinných domov, ktorá by nadväzovala na existujúce urbanizované územie obce. K danej ploche je navrhnutá cesta.

Plocha z25

• Výmera plochy:	6 711 m^2
• Pôvodne funkcia:	Zmiešané jadrové územia (územia bývania a vybavenosti)
• Navrhované funkcia:	Zmiešané územia, areály a zariadenia verejnej nekomerčnej vybavenosti (sociálna infraštruktúra)
• Pôvodná regulácia:	A3 – Zmiešané jadrové územia
• Navrhovaná regulácia:	B2 – Územia, areály a zariadenia verejnej vybavenosti
• Popis:	Plocha z25 je situovaná v zastavanom území na ulici Vinohradnícka. V rámci výkresov č. 2 a č. 4 je v dnes platnej dokumentácii určená ako zmiešané jadrové územia (územia bývania a vybavenosti). V rámci týchto zmien a doplnkov je vo výkresoch č. 2 a č. 4 navrhnutá na preklasifikovanie na zmiešané územia, areály a zariadenia verejnej nekomerčnej vybavenosti (sociálna infraštruktúra). Vo výkrese č. 10, ktorý je nositeľom záväzných funkčno-priestorových podmienok, sa plocha z25 nachádza v územno-regulačnom celku regulácie A3 – Zmiešané jadrové územia. V rámci týchto zmien a doplnkov je navrhnutá regulácia B2 – Územia, areály a zariadenia verejnej vybavenosti. Na danej ploche uvažuje obec s umiestnením sociálnej vybavenosti, konkrétne denného stacionáru, domova dôchodcov.

Plocha z26

• Výmera plochy:	139 290 m^2
• Pôvodne funkcia:	Územia verejného technicko-infraštrukturálneho vybavenia
• Navrhované funkcia:	Územia výroby a služieb, distribúcie a skladovania
• Pôvodná regulácia:	C2 – Plochy verejného technicko-infraštrukturálneho vybavenia
• Navrhovaná regulácia:	B8 – Plochy pre výrobné územia
• Popis:	Plocha z26 je situovaná v navrhovanom zastavanom území v bývalom poľnohospodárskom družstve. V rámci výkresov č. 2 a č. 4 je v dnes platnej dokumentácii určená ako územie verejného technicko-infraštrukturálneho vybavenia. V rámci týchto zmien a doplnkov je vo výkresoch č. 2 a č. 4 navrhnutá na preklasifikovanie na územia výroby a služieb, distribúcie a skladovania za účelom výstavby fotovoltickej elektrárne. Vo výkrese č. 10, ktorý je nositeľom záväzných funkčno-priestorových podmienok, sa plocha z26 nachádza v územno-regulačnom celku regulácie C2 – Plochy verejného technicko-infraštrukturálneho vybavenia. V rámci týchto zmien a doplnkov je navrhnutá regulácia B8 – Plochy pre výrobné územia. V rámci vymedzenia tohto celku sa plocha z26 nachádza v rámci urbanizovaného územia - stav. Ide o zmenu na podnet investora. K predmetnej ploche je navrhovaná prístupová cesta.

Plocha z27

• Výmera plochy:	3 004 m^2
• Pôvodne funkcia:	Plochy poľnohospodárskej pôdy
• Navrhované funkcia:	Územia verejného technicko-infraštrukturálneho vybavenia
• Pôvodná regulácia:	E1 - Plochy poľnohospodárskej pôdy
• Navrhovaná regulácia:	C2 – Plochy verejného technicko-infraštrukturálneho vybavenia
• Popis:	Plocha z27 je situovaná mimo zastavaného územia na poľnohospodárskej pôde. V rámci výkresov č. 2 a č. 4 je v dnes platnej dokumentácii určená ako plocha poľnohospodárskej pôdy. V rámci týchto zmien a doplnkov je vo výkresoch č. 2 a č. 4 navrhnutá na preklasifikovanie na verejného technicko-infraštrukturálneho vybavenia za účelom výstavby obecnej čistiarne odpadových vôd. Vo výkrese č. 10, ktorý je nositeľom záväzných funkčno-priestorových podmienok, sa plocha z27 nachádza v územno-regulačnom celku regulácie E1 – Plochy poľnohospodárskej pôdy. V rámci týchto zmien a doplnkov je navrhnutá regulácia C2 – Plochy verejného technicko-infraštrukturálneho vybavenia. V rámci vymedzenia tohto celku sa však plocha z27 nenachádza v rámci

urbanizovaného územia, a to ako pre stav, tak ani pre návrh. Pre jednoznačné zaradenie plochy z27 medzi stavebné pozemky definujú tieto zmeny a doplnky vo výkrese č. 10 stanoviť túto plochu ako urbanizované územie v etape návrh. Ide o zmenu na podnet obce. K predmetnej ploche je navrhovaná prístupová cesta. Plocha z27 rešpektuje ochranné pásmo vodného toku a plochu sprievodnej zelene vodného toku.

Plocha z28

• Výmera plochy:	141 039 m^2
• Pôvodne funkcia:	Územia výroby a služieb, distribúcie a skladovanie
• Pôvodná regulácia:	B4 – Zmiešané územia služieb, skladovania a distribúcie
• Navrhovaná regulácia:	B8 – Plochy pre výrobné územia
• Popis:	Plocha z28 je situovaná mimo zastavaného územia na poľnohospodárskej pôde. V rámci výkresov č. 2 a č. 4 je v dnes platnej dokumentácii určená ako plocha poľnohospodárskej pôdy. V rámci týchto zmien a doplnkov je vo výkresoch č. 2 a č. 4 navrhnutá na preklasifikovanie na územia výroby a služieb, distribúcie a skladovania za účelom výstavby fotovoltickej elektrárne. Vo výkrese č. 10, ktorý je nositeľom záväzných funkčno-priestorových podmienok, sa plocha z28 nachádza v územno-regulačnom celku regulácie B4 – Zmiešané územia služieb, skladovania a distribúcie. V rámci týchto zmien a doplnkov je navrhnutá regulácia B8 – Plochy pre výrobné územia. V rámci vymedzenia tohto celku sa plocha z28 nachádza v rámci urbanizovaného územia v etape návrh. Ide o zmenu na podnet investora. V danej lokalite bola navrhnutá prístupová cesta, ktorá sa pripája na cestu II/589. Do navrhovanej plochy zasahujú mokraďové plochy. Pre danú plochu platia zásady a regulatívy na ochranu životného prostredia v záväznej časti ZaD 4/2025. V blízkosti plochy z28 je navrhovaná rýchlostná komunikácia s ochranným pásmom v etape výhľad.
• Limity využitia:	Ochranné pásmo cesty II/589, mokraďová plocha.

A.3.1. Základné údaje charakterizujúce územie obce

- *Bez zmeny oproti platnej ÚPD.*

A.3.2. Ciele rozvoja územia

- *Bez zmeny oproti platnej ÚPD.*

A.4. ZHODNOTENIE DOTERAJŠEJ ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE

- *Na konci kapitoly „A.4.“ sa dopĺňa nový odsek textu v nasledovnom znení:*

Zmeny a doplnky ÚPN obce Chotín č. 3/2022, spracovateľ: AUREX spol. s.r.o., záväzné časti vyhlásené VZN č. 4/2022 zo dňa 27.06.2022. Zmena sa týkala lokalít „Pri pasienku“ a „Na dolnej zemi“ kde došlo k vytvoreniu novej zóny verejného technicko - infraštrukturálneho vybavenia.

A.5. ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA SO ZADANÍM ÚPN OBCE CHOTÍN

- *V kapitole „A.5.“ sa v časti textu „Chronológia spracovania a prerokovania jednotlivých etáp ÚPD“ dopĺňa nová ôsma odrážka.*

Chronológia spracovania a prerokovania jednotlivých etáp ÚPD

- začatie obstarávania „ZaD 4/2025“, 2025

- *V kapitole „A.5.“ v časti textu „Zhodnotenie súladu riešenia so zadaním“ sa v prvom odseku textu za slovom „Zámer“ dopĺňa číselne označenie „(2014)“,*
- *V kapitole „A.5.“ v časti textu „Zhodnotenie súladu riešenia so zadaním“ sa v druhom odseku textu za slovom „Zámer“ dopĺňa číselne označenie „(2020)“,*
- *V kapitole „A.5.“ v časti textu „Zhodnotenie súladu riešenia so zadaním“ sa v treťom odseku textu za slovom „Zámer“ dopĺňa číselne označenie „(2022)“,*
- *V kapitole „A.5.“ v časti textu „Zhodnotenie súladu riešenia so zadaním“ sa za tretím odsekom textu dopĺňa nový odsek textu v nasledovnom znení:*

Zhodnotenie súladu riešenia so zadaním

Zámer (2014) zmeniť plochy v riešenom území na plochy rekreácie a výroby, distribúcie a skladovania je v súlade s celkovou urbanistickou koncepciou rozvoja obce podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie a zadania.

Zámer (2020) zmeniť plochy v riešenom území na zmiešané územia služieb, skladovania a distribúcie je v súlade s celkovou urbanistickou koncepciou rozvoja obce podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie a zadania.

Zámer (2022) zmeniť plochy v riešenom území na územia verejného technicko - infraštrukturálneho vybavenia je v súlade s celkovou urbanistickou koncepciou rozvoja obce podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie a zadania.

Zámer (2025) zmeniť plochy v riešenom území na obytné územia, zmiešané územia, územia výroby a služieb je v súlade s celkovou urbanistickou koncepciou rozvoja obce podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie a zadania.

A.6. ZDÔVODNENIE PRÍPADNÉHO SPRACOVANIA DOPLŇUJÚCICH PRIESKUMOV A ROZBOROV

- *Bez zmeny oproti platnej ÚPD.*

A.7. VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZO ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ ÚZEMNÉHO PLÁNU REGIÓNU

A.7.1. Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu VÚC Nitrianskeho kraja

A.7.1.1. Väzby vyplývajúce zo záväzných častí územného plánu regiónu, vzťahujúce sa k obci Chotín (ÚPN-R Nitrianskeho kraja)

- *V podkapitole A.7.1.1 v prvom odseku textu sa vypúšťa slovné spojenie „Zmeny a doplnky“ a nahrádza sa novým slovným spojením „v znení Zmien a doplnkov“.*
- *V podkapitole A.7.1.1 za číselným označením „1/2014“ sa dopĺňajú číselné označenia „2/2020, 3/2022, 4/2025“.*
- *V podkapitole A.7.1.1 sa dopĺňa na konci prvého odseku za slovným spojením „zo dňa 14.5.2012“ slovné spojenie v nasledovnom znení:*

Pri riešení ÚPN-O CHOTÍN, ~~Zmeny a doplnky~~ v znení Zmien a doplnkov č. 1/2014, 2/2020, 3/2022, 4/2025 sa rešpektujú výstupy zo záväzných častí Územného plánu regiónu Nitrianskeho kraja z roku 2012, ktorého záväzná časť bola schválená Zastupiteľstvom Nitrianskeho samosprávneho kraja a vyhlásená VZN č. 2/2012, zo dňa 14.5.2012 a jeho Zmien a doplnkov č. 1 z roku 2015, ktorého záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 6/2015 zo dňa 26.10.2015.

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

- *V podkapitole A.7.1.1 v časti textu „1. Zásady a regulatívy štruktúry osídlenia, ...“ sa vypúšťa duplicitný regulatív „1.17“.*
- *V podkapitole A.7.1.1 v časti textu „1. Zásady a regulatívy štruktúry osídlenia, ...“ sa dopĺňa regulatív „1.17“ slovným spojením v nasledovnom znení:*

1.17. Vytvárať podmienky pre kompaktný územný rozvoj zastavaných území jednotlivých obcí a nepripúšťať výstavbu nových oddelených samostatných častí obce, ako aj vylúčiť výstavbu v inundačných územiach vodných tokov a na pobrežných pozemkoch vodných tokov.

~~1.17 Vytvárať podmienky pre kompaktný územný rozvoj zastavaných území jednotlivých obcí a nepripúšťať výstavbu nových oddelených samostatných častí obce, ako aj vylúčiť výstavbu v inundačných územiach vodných tokov a na pobrežných pozemkoch vodných tokov.~~

8. Zásady a regulatívy verejného technického vybavenia

- *V podkapitole A.7.1.1 v časti textu „8. Zásady a regulatívy verejného technického vybavenia.“ sa vypúšťa regulatív „8.1.2.2.“ a „8.1.2.3.“.*

8.1. V oblasti vodného hospodárstva

8.1.6. Na úseku verejných kanalizácií:

~~8.1.2.2. dodržiavať princíp zadržiavania vôd v povodí (vrátane urbanizovaných povodí),~~

~~8.1.2.3. navrhovať v rozvojových územiach technické opatrenia na odvádzanie vôd z povrchového odtoku na báze retencie (zadržania) v povodí, s vyústením takého množstva vôd do koncového recipienta, aké~~

~~odtekalo pred urbanizáciou jednotlivých zastavaných plôch (vrátane urbanizovaných povodí),~~

- *V podkapitole A.7.1.1 v časti textu „8. Zásady a regulatívy verejného technického vybavenia.“ sa vypúšťa číselne označenie „8.2.11.“ a nahrádza sa číselným označením „8.2.12.“.*
- *V podkapitole A.7.1.1 v časti textu „8. Zásady a regulatívy verejného technického vybavenia.“ sa vypúšťa číselne označenie „8.2.15.“ a nahrádza sa číselným označením „8.2.16.“.*
- *V podkapitole A.7.1.1 v časti textu „8. Zásady a regulatívy verejného technického vybavenia.“ sa vypúšťa číselne označenie „8.2.16.“ a nahrádza sa číselným označením „8.2.17.“.*

8.2. V oblasti energetiky

~~8.2.11.~~8.2.12. Rešpektovať koridory súčasných plynovodov a novo navrhované siete koridorov alebo siete plynovodov určené na rekonštrukciu.

~~8.2.15.~~8.2.16. Utvárať priaznivé podmienky pre intenzívnejšie využívanie obnoviteľných a druhotných zdrojov energie ako lokálnych doplnkových zdrojov k systémovej energetike.

~~8.2.16.~~8.2.17. Obnoviteľné a druhotné zdroje energie situovať mimo zastavané a obytné zóny.

II. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

- *Bez zmeny oproti platnej ÚPD.*

A.8. SÚPIS POUŽITÝCH ÚZEMNOPLÁNOVACÍCH PODKLADOV A INÝCH PODKLADOV SO ZHODNOTENÍM ICH VYUŽITIA PRI RIEŠENÍ

A.8.1. Podklady

A.8.1.1. Schválená ÚPD, vzťahujúca sa k riešenému územiu

- *V podkapitole A.8.1.1 sa vypúšťa piata odrážka textu.*
- *V podkapitole A.8.1.1 sa dopĺňa šiesta odrážka textu v nasledovnom znení:*

- platný Územný plán regiónu Nitrianskeho kraja (február 2012)
- Územný plán obce CHOTÍN (august 2008)
- Územný plán regiónu Nitrianskeho kraja – Zmeny a doplnky č.1, spracovateľ: AUREX spol. s r.o., vyhlásené všeobecne záväzným nariadením Nitrianskeho samosprávneho kraja č. 6/2015 zo dňa 26.10.2015, pričom účinnosť nadobudlo dňa 25.11.2015
- Zmeny a doplnky ÚPN obce Chotín č.1/2014, spracovateľ: Ing. arch. Martin Pavlík, aplus.sk, s.r.o., schválené uznesením Obecného zastupiteľstva č. VZN č.2/2015 zo dňa 16.03.2015
- ~~Zmeny a doplnky ÚPN obce Chotín č.1/2014, spracovateľ: Ing. arch. Martin Pavlík, aplus.sk, s.r.o., schválené uznesením Obecného zastupiteľstva č. VZN č.2/2015 zo dňa 16.03.2015~~
- Zmeny a doplnky ÚPN obce Chotín č.2/2020, spracovateľ: Ing. arch. Ľubomír Klaučo, AUREX spol. s r.o., schválené uznesením Obecného zastupiteľstva č. VZN č.2/2020 zo dňa 10.07.2020
- Zmeny a doplnky ÚPN obce Chotín č. 3/2022, spracovateľ: AUREX spol. s.r.o., hlavný riešiteľ: Ing. arch. Ľubomír Klaučo, záväzné časti vyhlásené VZN č. 4/2022 zo dňa 27.06.2022.

- *Na konci kapitoly A.8.1.1. sa dopĺňa nový odsek v nasledovnom znení:*

Pre grafickú časť spracovania Zmien a doplnkov č. 4/2025 bol použitý mapový podklad v M=1:5 000, M= 1:10 000, výrezy z ÚPN O CHOTÍN.

A.8.2. Výstupy z relevantných podkladov s dopadom na riešené územie

- *Bez zmeny oproti platnej ÚPD.*

B. RIEŠENIE NÁVRHU ÚZEMNÉHO PLÁNU

B.1. VYMEDZENIE RIEŠENĚHO ÚZEMIA A ZÁUJMOVÉHO ÚZEMIA

B.1.1. Základné údaje charakterizujúce územie obce

- *Bez zmeny oproti platnej ÚPD.*

B.1.2. Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický popis

- *Bez zmeny oproti platnej ÚPD.*

B.1.3. Vymedzenie riešeného územia „ZaD 2/2020“

- *Bez zmeny oproti platnej ÚPD.*

- *V podkapitole B.1.3. „Vymedzenie riešeného územia „ZaD 3/2022“ sa vypúšťa číselné označenie „B.1.3.“ a nahrádza sa číselným označením „B.1.4.“*

B.1.~~3~~4. Vymedzenie riešeného územia „ZaD 3/2022“

- *Za podkapitolou B.1.4. sa dopĺňa nová podkapitola B.1.5. „Vymedzenie riešeného územia „ZaD 4/2025“ v nasledovnom znení:*

B.1.5. Vymedzenie riešeného územia „ZaD 4/2025“

Riešeným územím „ZaD 4/2025“ je zastavané ako aj nezastavané územie obce. Plochy, ktoré sú predmetom týchto zmien a doplnkov tvorí 26 územne segregovaných plôch s označením z2 až z28. Riešenými lokalitami sú plochy záhrad pri rodinných domoch v centrálnej časti obce, kde sa navrhuje funkčná zmena plôch na bývanie v rodinných domoch, ďalej sa navrhujú nové rozvojové plochy pre bývanie v rodinných domoch vo juhovýchodnej a juhozápadnej časti obce. V severnej časti obce v oblasti viníc sa navrhujú zmiešané územie agroturistiky, rekreácie a športu, kde sú plánované aktivity spojené so spracovaním hrozna a s doplnkovými stavbami – vinné domy a stavby na sezónne ubytovanie. Významnú časť zmien tvoria nové plochy pre navrhovaný zámer fotovoltickej elektrárne v bývalom poľnohospodárskom areáli a v južnej a západnej časti územia na poľnohospodárskej pôde. V ZaD 4/2025 sa ďalej navrhujú plochy pre rozvoj občianskej vybavenosti a drobnej nezávadnej výroby v zastavanom území obce a nová lokalita pre čistiareň odpadových vôd, ktorá bude zabezpečovať zneškodňovanie odpadových vôd na území obce.

B.2. ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ, SOCIÁLNE A EKONOMICKÉ ROZVOJOVÉ PREDPOKLADY OBCE

B.2.1. Obyvateľstvo, ekonomické aktivity, zamestnanosť

B.2.1.1. Demografický potenciál a bytový fond

- *V podkapitole B.2.1.1. v prvom odseku textu sa vypúšťa číselne označenie „2011“ a nahrádza sa novým číselným označením „2021“,*
- *V podkapitole B.2.1.1. v prvom odseku textu sa vypúšťa číselne označenie „1383“ a nahrádza sa novým číselným označením „1375“,*
- *V podkapitole B.2.1.1. v prvom odseku textu sa vypúšťa číselne označenie „670“ a nahrádza sa novým číselným označením „665“,*
- *V podkapitole B.2.1.1. v prvom odseku textu sa vypúšťa číselne označenie „713“ a nahrádza sa novým číselným označením „710“,*
- *V podkapitole B.2.1.1. v prvom odseku textu sa vypúšťa číselne označenie „65“ a nahrádza sa novým číselným označením „63“,*

Počet obyvateľov obce v poslednom polstoročí mal klesajúcu tendenciu. Pri SODB k 26.5.2001 obec mala 1448 trvale bývajúcich obyvateľov. K 1.1.2006 v obci bývalo 1421 osôb, čo predstavoval pokles o 27 osôb za 5 rokov. Pri SODB ~~2011~~2021 obec mala ~~1 383~~1 375 trvale bývajúcich obyvateľov, z toho ~~670~~665 mužov a ~~713~~710 žien, čo predstavuje celkový úbytok od posledného sčítania v roku 2001 o ~~65~~63 obyvateľov, zväčšej časti spôsobený migráciou obyvateľstva.

- *V podkapitole B.2.1.1. sa do tabuľky č. 2 dopĺňa nový riadok v nasledovnom znení:.*
- *V podkapitole B.2.1.1. pod tabuľkou č. 2 sa dopĺňa číslo 2021.*

Tab.č.2: Vývoj počtu obyvateľstva

Rok	Počet obyvateľov
1950	1648
1961	1590
1970	1575
1980	1564
1991	1466
2001	1448
2002	1438
2003	1444
2004	1420
2005	1417
2006	1421
2011	1 383
2021	1 375

Poznámka: 1950-2001 – 2011 - 2021 údaje zo SODB
2002- 2006 údaje k 1.1.
Prameň: Obecný úrad, SODB 1950-2001
Poznámka: PHSR vychádza z počtu obyvateľstva zistených v SODB 2001.

Veková štruktúra obyvateľstva

- *V podkapitole B.2.1.1. v časti textu „Veková štruktúra obyvateľstva“ v druhom odseku textu sa vypúšťa číselne označenie „2011“ a nahrádza sa novým číselným označením „2021“ a tiež sa vypúšťa číselne označenie „1383“ a nahrádza sa novým číselným označením „1375“ a tiež sa vypúšťa číselne označenie „65“ a nahrádza sa novým číselným označením „73“.*

V nasledujúcej tabuľke je zvýraznený vývoj obyvateľstva podľa vekových kategórií v období rokov 2001 až ~~2011~~2021. Počet obyvateľov v sledovanom období klesol z 1448 obyvateľov na ~~1383~~1 375 obyv. t.j. o ~~65~~73 obyvateľov.

- *V podkapitole B.2.1.1. v časti textu „Veková štruktúra obyvateľstva“ v tretom odseku textu sa vypúšťa číselne označenie „67“ a nahrádza sa novým číselným označením „72“ a tiež sa vypúšťa číselne označenie „25-29“ a nahrádza sa novým číselným označením „15 - 19“.*
- *V podkapitole B.2.1.1. v časti textu „Veková štruktúra obyvateľstva“ v tretom odseku textu sa vypúšťa číselne označenie „39“ a nahrádza sa novým číselným označením „43“ a tiež sa vypúšťa číselne označenie „45 – 54“ a nahrádza sa novým číselným označením „20 - 29“.*
- *V podkapitole B.2.1.1. v časti textu „Veková štruktúra obyvateľstva“ v tretom odseku textu sa vypúšťa číselne označenie „28“ a nahrádza sa novým číselným označením „71“ a tiež sa vypúšťa číselne označenie „20 - 24“ a nahrádza sa novým číselným označením „50 - 54“ a tiež sa vypúšťa číselne označenie „19“ a nahrádza sa novým číselným označením „23“.*

Najväčší úbytok zaznamenali kategórie obyvateľstva predproduktívneho veku a to hlavne školopovinné deti (5-14 rokov) kde bol celkový úbytok ~~67~~72 obyvateľov. Druhý najväčší úbytok obyvateľstva zaznamenala veková kategória ~~25-29~~15 - 19, kde bol úbytok ~~39~~43 obyvateľov. Tretia úbytková kategória sú obyvatelia medzi rokmi ~~45 – 54~~20 – 29, kde spolu je úbytok ~~28~~71 obyvateľov. Úbytok obyvateľstva je aj v kategórii ~~20 – 24~~50 - 54 rokov a to o ~~19~~23 obyvateľov.

- *V podkapitole B.2.1.1. v časti textu „Veková štruktúra obyvateľstva“ v štvrtom odseku textu sa vypúšťa číselné označenie „30 – 39“ a nahrádza sa novým číselným označením „40 – 49“ a tiež sa vypúšťa číselné označenie „62“ a nahrádza sa novým číselným označením „63“.*
- *V podkapitole B.2.1.1. v časti textu „Veková štruktúra obyvateľstva“ v štvrtom odseku textu sa vypúšťa číselné označenie „55 - 74“ a nahrádza sa novým číselným označením „60 - 74“ a tiež sa vypúšťa číselné označenie „63“ a nahrádza sa novým číselným označením „78“.*

Najväčší prírastok je v skupine produktívneho obyvateľstva ~~30 – 39~~40 – 49 rokov kde spolu je o ~~62~~63 obyvateľov viac ako v predchádzajúcom období a v skupine poproduktívneho obyvateľstva ~~55 – 74~~60 - 74 rokov a to spolu o ~~63~~78 obyvateľov.

Z toho vyplýva, že obyvateľstvo obce starne a nemá potrebnú regeneračnú schopnosť zvýšiť počet obyvateľov prirodzenou cestou. Úbytok obyvateľstva bol spôsobený hlavne emigráciou obyvateľstva, ktoré bolo spôsobené krízou rokov 2008-2010. Je potrebné i naďalej vytvárať vhodné podmienky pre migráciu mladých rodín do obce, ale i dbať na podmienky pre seniorov, ktorých v obci pribúda.

- *V podkapitole B.2.1.1. v časti textu „Veková štruktúra obyvateľstva“ sa vypúšťa „tabuľka č. 7“ a nahrádza sa novou tabuľkou v nasledovnom znení:*
- *V podkapitole B.2.1.1. pod tabuľkou č. 7 sa dopĺňa číslo 2021.*

Tab. č.7: Bývajúce obyvateľstvo podľa veku

~~Vek~~	~~Chotín~~						
	~~Muži~~		~~Ženy~~		~~Úhrn~~		
	~~2001~~	~~2011~~	~~2001~~	~~2011~~	~~2001~~	~~2011~~	~~zmena~~
~~0 – 4~~	~~38~~	~~29~~	~~34~~	~~25~~	~~72~~	~~54~~	~~-18 ↓~~
~~5 – 9~~	~~48~~	~~28~~	~~49~~	~~25~~	~~97~~	~~53~~	~~-44 ↓~~
~~10 - 14~~	~~50~~	~~32~~	~~39~~	~~34~~	~~89~~	~~66~~	~~-23 ↓~~
~~15 - 19~~	~~54~~	~~45~~	~~43~~	~~48~~	~~97~~	~~93~~	~~-4 ↓~~
~~20 – 24~~	~~50~~	~~47~~	~~57~~	~~41~~	~~107~~	~~88~~	~~-19 ↓~~
~~25 – 29~~	~~63~~	~~54~~	~~70~~	~~40~~	~~133~~	~~94~~	~~-39 ↓~~
~~30 - 34~~	~~51~~	~~54~~	~~40~~	~~53~~	~~91~~	~~107~~	~~+16 ↑~~
~~35 - 39~~	~~39~~	~~65~~	~~50~~	~~70~~	~~89~~	~~135~~	~~+46↑~~
~~40 – 44~~	~~52~~	~~52~~	~~45~~	~~39~~	~~97~~	~~91~~	~~-6 ↓~~
~~45 – 49~~	~~44~~	~~41~~	~~59~~	~~49~~	~~103~~	~~90~~	~~-13 ↓~~
~~50 - 54~~	~~51~~	~~50~~	~~58~~	~~44~~	~~109~~	~~94~~	~~-15 ↓~~

~~55 - 59~~	~~47~~	~~42~~	~~44~~	~~56~~	~~91~~	~~98~~	~~+7↑~~
~~60 - 64~~	~~29~~	~~45~~	~~42~~	~~58~~	~~71~~	~~103~~	~~+32↑~~
~~65 - 69~~	~~24~~	~~38~~	~~41~~	~~39~~	~~65~~	~~77~~	~~+12↑~~
~~70 - 74~~	~~14~~	~~21~~	~~28~~	~~33~~	~~42~~	~~54~~	~~+12↑~~
~~75 - 79~~	~~14~~	~~11~~	~~28~~	~~26~~	~~42~~	~~37~~	~~-5↓~~
~~80 - 84~~	~~5~~	~~9~~	~~17~~	~~18~~	~~22~~	~~27~~	~~+5↑~~
~~85+~~	~~12~~	~~7~~	~~18~~	~~15~~	~~30~~	~~22~~	~~-8↓~~
~~Nezistený vek~~	~~1~~	~~0~~	~~0~~	~~0~~	~~1~~	~~0~~	~~-1~~
~~Spolu~~	~~686~~	~~670~~	~~762~~	~~713~~	~~1 448~~	~~1383~~	~~-65↓~~

Vek	Chotín								
	Muži			Ženy			Úhrn		
	2001	2011	2021	2001	2011	2021	2001	2021	zmena
0 - 4	38	29	32	34	25	26	72	58	-14
5 - 9	48	28	26	49	25	32	97	58	-39
10 - 14	50	32	30	39	34	26	89	56	-33
15 - 19	54	45	31	43	48	23	97	54	-43
20 - 24	50	47	38	57	41	32	107	70	-37
25 - 29	63	54	46	70	40	53	133	99	-34
30 - 34	51	54	49	40	53	40	91	89	-2
35 - 39	39	65	53	50	70	52	89	105	16
40 - 44	52	52	65	45	39	59	97	124	27
45 - 49	44	41	72	59	49	67	103	139	36
50 - 54	51	50	44	58	44	42	109	86	-23
55 - 59	47	42	38	44	56	41	91	79	-12
60 - 64	29	45	45	42	58	41	71	86	15
65 - 69	24	38	31	41	39	58	65	89	24
70 - 74	14	21	28	28	33	53	42	81	39
75 - 79	14	11	22	28	26	29	42	51	9
80 - 84	5	9	9	17	18	19	22	28	6
85+	12	7	6	18	15	17	30	23	-7
Nezistený vek	1	0	0	0	0	0	1	0	-1
Spolu	686	670	665	762	713	710	1 448	1 375	-73

Prameň: ŠÚ SR SODB 2001, ~~a~~ 2011 a 2021

B.3. RIEŠENIE ZÁUJMOVÉHO ÚZEMIA A ŠIRŠIE VZŤAHY DOKUMENTUJÚCE ZAČLENENIE RIEŠENEJ OBCE DO SYSTÉMU OSÍDLENIA

B.3.1. Širšie vzťahy

B.3.1.2. Existujúce a navrhované nadradené trasy a zariadenia dopravy, produktovodov, energetiky, spojov a väzba obce na ne

- *V podkapitole B.3.1.2. v časti textu „Letecká doprava“ sa vypúšťa posledná veta a nahrádza sa novým textom v nasledovnom znení:*

~~V katastri obce sa nachádza letisková dráha, ktorá slúži poľnohospodárskemu účelu.~~ V katastri obce sa nachádza Osobitné letisko Chotín, ktoré je dlhodobo bez platného povolenia, na základe ktorého by ho bolo možné prevádzkovať.

- *V podkapitole B.3.1.2. v časti textu „Vodné plochy“ sa dopĺňa do tabuľky slovné spojenie „Patinský kanál – z JZ na JV“ v nasledovnom znení:*

Katastrálne uzemie obce	Vodný tok prirodzený	Vodná plocha	Kanál
Chotín	Fialkový potok	vodná plocha v centre obce	Hurbanovský kanál – zo S na J Chotínsky kanál – zo SZ na JV Sedmerovský kanál – zo SZ na JV Patinský kanál – z JZ na JV

- *V podkapitole B.3.1.2. v časti textu „Odpadové hospodárstvo“ sa dopĺňa nový odsek textu v nasledovnom znení:*

Obec uvažuje s realizáciou zberného dvora v lokalite „Na dolnej zemi“. Pre tieto účely bola v rámci Zmien a doplnkov č.4/2025 navrhnutá zmena plochy z22, ktorá navrhuje preklasifikovanie časti územia poľnohospodárskej výroby na územie výroby a služieb, distribúcie a skladovania. Plocha sa nachádza v areáli bývalého poľnohospodárskeho dvora. Susedné pozemky v rámci areálu sú funkčne navrhované na územia výroby a služieb, distribúcie a skladovania a územia poľnohospodárskej výroby. Plocha z22 sa nachádza mimo zastavaného územia bývania a najbližšie obytné domy sú izolované krajinnou zelenou. K predmetnej ploche vedie spevnená cesta.

B.4. NÁVRH URBANISTICKEJ KONCEPCIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA

B.4.1. Funkčné členenie a organizácia územia

- *Bez zmeny oproti platnej ÚPD.*

B.5. NÁVRH FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA OBCE

B.5.1. Všeobecne

- *Bez zmeny oproti platnej ÚPD.*

B.5.2. Rozvoj obytnej funkcie

- *V podkapitole B.5.2. sa na jej konci dopĺňa nový odsek textu v nasledujúcom znení:*

Zmeny a doplnky č. 4/2025 vytvárajú možnosti pre rozvoj bývania v rodinných domoch, konkrétne na plochách z2 až z15, z23 a z24. Plochy z2 až z15 sa nachádzajú v zastavanom území obce v rámci existujúcej zástavby rodinných domov. Plocha z23 sa nachádza na poľnohospodárskej pôde mimo zastavaného územia, ku ktorej je navrhnutá prístupová cesta.

B.5.3. Rozvoj výrobnej funkcie

- *V podkapitole B.5.3. sa na jej konci dopĺňa nový odsek textu v nasledujúcom znení:*

Zmeny a doplnky č. 4/2025 vytvárajú možnosti pre rozvoj fotovoltických elektrárni, konkrétne na plochách z17, z26 a z28. Pre dané plochy bola vytvorená nová regulácia funkčného využívania územno-regulačného celku – B8. Plochy z17 a z28 sa nachádzajú na poľnohospodárskej pôde mimo zastavaného územia a plocha z26 sa nachádza v areáli bývalého poľnohospodárskeho dvora. K predmetným plochám vedú prístupové cesty.

B.5.4. Rozvoj zariadení občianskeho vybavenia, rekreácie a cestovného ruchu, telovýchovných aktivít a športových plôch

- *V podkapitole B.5.4. sa na jej konci dopĺňa nový odsek textu v nasledujúcom znení:*

Zmeny a doplnky č. 4/2025 vytvárajú možnosti pre rozvoj občianskej vybavenosti na ploche z25. Na danej ploche uvažuje obec s umiestnením sociálnej vybavenosti, konkrétne denného stacionáru, domova dôchodcov. V nadväznosti na vinohradnícku oblasť v severnej časti obce sa navrhujú plochy z19 a z20, na ktorých sú plánované aktivity spojené so spracovaním hrozna a s doplnkovými stavbami – vinné domy a stavby na sezónne ubytovanie.

B.5.5. Rozvoj plôch zelene

- *V podkapitole B.5.5. sa na jej konci dopĺňa nový odsek textu v nasledujúcom znení:*

Zmeny a doplnky č. 4/2025 navrhujú rozvoj súkromnej zelene rodinných domov plochou z16 a zmenou hraníc regulatívov funkčného využívania územia pre rozvoj záhrad pri rodinných domoch – regulatív D1. Navrhnutá zmena vybraných hraníc regulatívov má zamedziť rozvoľnenej zástavbe hlavných stavieb v územiach záhrad a podporiť ich intímny charakter.

B.5.6. Návrh územia pre riešenie vo väčšej podrobnosti

- *Bez zmeny oproti platnej ÚPD.*

B.5.7. Návrh ochrany kultúrnych hodnôt

- *Bez zmeny oproti platnej ÚPD.*

B.6. NÁVRH RIEŠENIA BÝVANIA, OBČIANSKEHO VYBAVENIA, VÝROBY A REKREÁCIE

B.6.1. Návrh riešenia bývania

B.6.1.1. Základné demografické údaje a prognózy

- *V podkapitole B.6.1.1. v treťom odseku textu sa vypúšťa číselne označenie „2011“ a nahrádza sa novým číselným označením „2021“ a tiež sa vypúšťa číselne označenie „1383“ a nahrádza sa novým číselným označením „1375“.*

- *V podkapitole B.6.1.1. v treťom odseku textu sa vypúšťa číselne označenie „670“ a nahrádza sa novým číselným označením „665“ a tiež sa vypúšťa číselne označenie „713“ a nahrádza sa novým číselným označením „710“.*
- *V podkapitole B.6.1.1. v treťom odseku textu sa vypúšťa číselne označenie „65“ a nahrádza sa novým číselným označením „63“.*

Pri SODB ~~2011~~2021 obec mala ~~1 383~~1 375 trvale bývajúcich obyvateľov, z toho ~~670~~665 mužov a ~~713~~710 žien, čo predstavuje celkový úbytok od posledného sčítania v roku 2001 o ~~65~~63 obyvateľov, zväčšej časti spôsobený úmrtnosťou obyvateľstva.

- *V podkapitole B.6.1.1. sa do tabuľky č. 28 dopĺňa nový riadok v nasledovnom znení:.*
- *V podkapitole B.6.1.1. pod tabuľkou č. 28 sa dopĺňa číslo 2021.*

Tab.č.28: Vývoj počtu obyvateľstva

Rok	Počet obyvateľov
1950	1648
1961	1590
1970	1575
1980	1564
1991	1466
2001	1448
2002	1438
2003	1444
2004	1420
2005	1417
2006	1421
2011	1 383
2021	1 375

Poznámka: 1950-2001 – 2011 - 2021 údaje zo SODB
2002- 2006 údaje k 1.1.
Prameň: Obecný úrad, SODB 1950-2001
Poznámka: PHSR vychádza z počtu obyvateľstva zistených v SODB 2001.

- *V podkapitole B.6.1.3. sa dopĺňa nový odsek na konci podkapitoly v nasledovnom znení:*

V zmenách a doplnkoch č. 4/2025 dochádza k predpokladanému novému nárastu približne 113 nových rodinných domov na celkovej ploche 11,37 ha, čo by predstavovalo plochy pre cca 339 obyvateľov.
Vymedzenie nových rozvojových plôch neznamená okamžitú realizáciu stavebnej činnosti. V tomto smere predstavuje viac územnú rezervu, resp. potenciál, na základe ktorej bude obec už dnes pripravená saturovať nové investičné stimuly.

B.6.2. Návrh riešenia občianskeho vybavenia

B.6.2.2. Zdravotníctvo a sociálna starostlivosť

- *V podkapitole B.6.2.2. sa dopĺňa nový odsek na konci podkapitoly v nasledovnom znení:*

Zmeny a doplnky č. 4/2025 vytvárajú možnosti pre rozvoj občianskej vybavenosti na ploche z25. Na danej ploche uvažuje obec s umiestnením sociálnej vybavenosti, konkrétne denného stacionáru, domova dôchodcov.

B.6.2.3. Kultúra

- *V podkapitole B.6.2.3. sa dopĺňa nový odsek na konci podkapitoly v nasledovnom znení:*

Zmeny a doplnky č. 4/2025 vytvárajú možnosti pre rozvoj kultúrnych, spoločenských, vzdelávacích a športových zariadení v nevyužitých stavbách vo vlastníctve obce.

- *V podkapitole B.6.2.8. sa dopĺňa nová odrážka v nasledovnom znení:*

- Rozvíjať nové aktivity v nevyužívaných stavbách vo vlastníctve obce, pre vznik a rozvoj zariadení sociálnej starostlivosti a zariadení pre kultúrne, spoločenské, vzdelávacie a športové aktivity.

B.6.3. Výroba a výrobné služby

B.6.3.6. Návrh riešenia výroby a výrobných služieb

- *V podkapitole B.6.3.6. sa dopĺňa nový odsek na konci podkapitoly v nasledovnom znení:*

Zmeny a doplnky č. 4/2025 vytvárajú možnosti pre rozvoj fotovoltických elektrární. Plochy sa nachádzajú na poľnohospodárskej pôde mimo zastavaného územia a časť sa nachádza v areáli bývalého poľnohospodárskeho dvora.

B.6.4. Rekreácia a cestovný ruch

- *Bez zmeny oproti platnej ÚPD.*

B.7. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA

- *V kapitole B.7.sa dopĺňa prvá, šiesta a siedma odrážka textu v nasledovnom znení:*

a) Plochy pre výstavbu IBV na východnom okraji obce – IBV Pod vinicami a IBV pri pasienku),

f) Plochy pre výstavbu IBV na východnom okraji obce – IBV Pod vinicami

g) Plochy pre výstavbu IBV na juhozápadnom okraji obce – IBV pri pasienku II

B.8. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV

B.8.1. Ochrana prírodných hodnôt

B.8.1.1. Legislatívna ochrana prírody a krajiny

- *V podkapitole B.8.1.1. v prvom odseku textu sa vypúšťa číselne označenie „24/2003“ a nahrádza sa číselným označením „170/2021“.*

Ochranu prírody a krajiny upravuje zákon č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších právnych predpisov a vyhláška MŽP SR

č. ~~24/2003~~170/2021, ktorou sa vykonáva zákon č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny.

B.8.2. Ochrana povrchových a podzemných vôd a vodných zdrojov

B.8.2.1. Ochrana vodných pomerov a vodárenských zdrojov

- *V podkapitole B.8.2.1. v prvom odseku textu sa vypúšťa časť prvej vety v nasledovnom znení:*

Ochrana vôd a vodných zdrojov sa vykonáva podľa zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách ~~a o zmene zákona SNR č. 72/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon)~~. Environmentálne ciele sú obsiahnuté v § 5 vodného zákona. Ochrana vodných pomerov a vodárenských zdrojov je osobitne zdôraznená v piatej časti vodného zákona.

- *V podkapitole B.8.2.1. v poslednom odseku textu sa vypúšťa číselne označenie „617/2004“ a nahrádza sa číselným označením „147/2017“.*

Za zraniteľné oblasti podľa § 34 vodného zákona sa ustanovujú poľnohospodársky využívané územia, z ktorých odtekajú vody zo zrážok do povrchových vôd alebo vsakujú do podzemných vôd, v ktorých koncentrácia dusičnanov je vyššia ako 50 $mg.l^{-1}$ alebo sa môže v blízkej budúcnosti prekročiť. Vymedzené zraniteľné oblasti sa pravidelne prehodnocujú. V zmysle nariadenia Vlády SR č. ~~617/2004~~147/2017 Z.z., ktorým sa ustanovujú citlivé a zraniteľné oblasti. K.ú. Chotín je zaradené medzi zraniteľné oblasti.

B.8.3. Ochranné pásma a bezpečnostné pásma hlavných rádov technickej infraštruktúry

B.8.3.1. Pásma ochrany vodohospodárskych zariadení

- *V podkapitole B.8.3.1. sa vypúšťa v prvej odrážke číselne označenie „1,5“ a nahrádza sa číselným označením „1,8“, ďalej sa vypúšťa číselne označenie „2,5“ a nahrádza sa číselným označením „3,0“.*

Verejné vodovody a verejné kanalizácie, §19 zákona č.442/2002 Z.z.
Pásma ochrany sú v zmysle zákona č.442/2002 Z.z. vymedzené najmenšou vodorovnou vzdialenosťou od vonkajšieho pôdorysného okraja vodovodného a kanalizačného potrubia na obidve strany :

- ~~1,5~~1,8 m pri verejnom vodovode a kanalizácii do priemeru 500 mm
- ~~2,5~~3,0 m pri verejnom vodovode a kanalizácii nad priemer 500 mm

B.8.3.2. Ochranné pásma elektrických vedení

- *V podkapitole B.8.3.2. sa vypúšťa prvý odsek textu a nahrádza sa novým odsekom textu v nasledovnom znení:*

~~V zmysle zákona č. 656/2004 je potrebné rešpektovať ochranné pásma elektrických vedení od krajných vodičov na každú stranu, resp. od zariadení :~~
~~§ 36, odsek (2) pre vodiče od 1 kV do 35 kV vrátane~~

~~- pre vodiče bez izolácie 10 m, v súvislých lesných priesekoch 7 m~~
~~- pre vodiče so základnou izoláciou 4 m, v súvislých lesných priesekoch 2 m~~
~~- pre zavesené káblové vedenie 1 m~~
~~- pre 110 kV vedenie 15 m~~
~~- pre 220 kV vedenie 20 m~~
~~- pre 400 kV vedenie 25 m~~
~~§ 36, odsek (9) pre elektrické stanice vonkajšieho prevedenia~~
~~- pre 110 kV stanicu 30 m od oplotenia pozemku~~
~~- pre trafostanicu 22/0,4 kV 10 m od konštrukcie~~
~~§ 36, odsek (4) – v ochrannom pásme a pod vedením je zakázané~~

V zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov je potrebné dodržiavať:

Ochranné pásmo vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča. Vzdialenosť obidvoch rovín od krajných vodičov je pri napätí

• od 1 kV do 35 kV vrátane
- pre vodiče bez izolácie 10 m; v súvislých lesných priesekoch 7 m,
- pre vodiče so základnou izoláciou 4 m; v súvislých lesných priesekoch 2 m,
- pre zavesené káblové vedenie 1 m,

• od 35 kV do 110 kV vrátane 15 m,
• od 110 kV do 220 kV vrátane 20 m,
• od 220 kV do 400 kV vrátane 25 m,
• nad 400 kV 35 m.

B.8.3.3. Ochranné a bezpečnostné pásma plynovodov (podľa zákona ~~656/2004~~251/2012 Zb.z.)

- *V podkapitole B.8.3.3. sa vypúšťa číselné označenie „656/2004“ a nahrádza sa novým číselným označením „251/2012“.*
- *V podkapitole B.8.3.3. sa vypúšťajú odrážky textu a nahrádzajú sa novými odrážkami textu v nasledovnom znení:*

- Ochranné pásmo na účely tohto zákona je priestor v bezprostrednej blízkosti priameho plynovodu alebo plynárenského zariadenia vymedzený vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia meraný kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia. Vzdialenosť na každú stranu od osi plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia je :

~~- 4 m pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm,~~
~~- 8 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 201mm do 500 mm~~
~~- 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území obce s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa,~~
~~- 8 m pre technologické objekty~~
- 4 m pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm,
- 8 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 201 mm do 500 mm,
- 12 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 501 mm do 700 mm,
- 50 m pre plynovod s menovitou svetlosťou nad 700 mm,

- 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území obce s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa,
- 8 m pre technologické objekty,
- 150 m pre sondy,
- 50 m pre iné plynárenské zariadenia zásobníka a ťažobnej siete okrem vyššie neuvedených.

- Bezpečnostné pásmo - sa rozumie priestor vymedzený vodorovnou vzdialenosťou od osi plynovodu alebo od pôdorysu plynárenského zariadenia meraný kolmo na os alebo na pôdorys. Vzdialenosť na každú stranu od osi plynovodu alebo od pôdorysu plynárenského zariadenia je :

~~- 10 m pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa prevádzkovaných na voľnom priestranstve a na nezastavanom území,~~
~~- 20 m pri plynovodoch s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 350 mm,~~
~~- 50 m pri regulačných staniciach, filtračných staniciach, armatúrnych uzloch.~~
- 10 m pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa prevádzkovaných na voľnom priestranstve a na nezastavanom území,
- 20 m pri plynovodoch s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 350 mm,
- 50 m pri plynovodoch s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou nad 350 mm,
- 50 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou do 150 mm,
- 100 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou do 300 mm,
- 150 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou do 500 mm,
- 200 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou nad 500 mm,
- 50 m pri regulačných staniciach, filtračných staniciach, armatúrnych uzloch,
- 250 m pre iné plynárenské zariadenia zásobníka a ťažobnej siete okrem vyššie neuvedených.

B.9. NÁVRH RIEŠENIA ZÁUJMOV OBRANY ŠTÁTU, POŽIARNEJ OCHRANY A OCHRANY PRED POVODŇAMI, CIVILNÁ OCHRANA

B.9.1. Záujmy obrany štátu, špeciálna ochrana

- *Bez zmeny oproti platnej ÚPD.*

B.9.2. Požiarna ochrana

- *Bez zmeny oproti platnej ÚPD.*

B.9.3. Ochrana pred povodňami

- *V podkapitole B.9.3. v druhom odseku textu sa vypúšťa číselne označenie „664/2004“ a nahrádza sa novým číselným označením „7/2010 Z.z.“.*

Orgánom štátnej správy ochrany pred povodňami sú Obvodná povodňová komisia a Povodňová komisia obce (zákon č. ~~664/2004~~7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami).

B.9.4. Civilná ochrana

- *V podkapitole B.9.4. sa vypúšťa posledný odsek textu a nahrádza sa novým odsekom textu v nasledovnom znení:*

~~Problematika civilnej ochrany je riešená v súlade so zákonom č.42/1994 Z.z. O civilnej ochrane obyvateľstva v znení zákonov č.222/1996 Z.z., č.117/1998 Z.z. a č.252/2001 Z.z. V zmysle Vyhlášky MV SR č.297/1994 Z.z. musia byť stavby v v súlade so stavebnotechnickými požiadavkami na stavby a s technickými podmienkami zariadení, v súlade s požiadavkami CO v zmysle znení Vyhlášky č. 349/1998 Z.z., č. 202/2002 Z.z. a Vyhlášky MV SR č. 532/2006 Z.z..~~
Záujmy civilnej ochrany budú riešené v súlade so zákonom Národnej rady Slovenskej republiky č. 42/1994 o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov a vyhlášky MV SR č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany v znení v znení neskorších predpisov, vyhlášky MV SR č. 388/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečovanie technických a prevádzkových podmienok informačného systému civilnej ochrany v znení neskorších predpisov a vyhlášky MV SR č. 533/2006 Z. z. o podrobnostiach o ochrane obyvateľstva pred účinkami nebezpečných látok v znení neskorších predpisov.

B.10. NÁVRH OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY

B.10.1. Ochrana prírodných hodnôt, identifikácia prvkov R-ÚSES v katastri

B.10.1.1. Legislatívna ochrana prírody a krajiny

- *V podkapitole B.10.1.1. v prvom odseku textu sa vypúšťa číselne označenie „24/2003“ a nahrádza sa novým číselným označením „170/2021“.*

Ochranu prírody a krajiny upravuje zákon č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších právnych predpisov (ďalej ako „zákon o ochrane prírody a krajiny“) a vyhláška MŽP SR č. ~~24/2003~~170/2021, ktorou sa vykonáva zákon č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov.

- *V podkapitole B.10.1.1.“ v poslednom odseku textu v časti „NATURA 2000“ sa vypúšťa číselne označenie „24/2003“ a nahrádza sa novým číselným označením „170/2021“.*

NATURA 2000

Vo vykonávacej vyhláške MŽP SR č. ~~24/2003~~170/2021 Z.z. v znení neskorších predpisov v prílohe č. 1 sa nachádza zoznam a spoločenská hodnota biotopov

európskeho a národného významu a prioritných biotopov, ktoré sú predmetom ochrany v zmysle zákona o ochrane prírody a krajiny a na zasahovanie do nich je potrebný súhlas príslušného orgánu ochrany prírody – Obvodného úradu životného prostredia Komárno.

B.10.2. Tvorba krajiny, krajinnoekologický plán (optimálne priestorové a funkčné využívanie územia obce Chotín)

B.10.2.7. Krajinnoekologické analýzy

- *V podkapitole B.10.2.7." v časti „Pôdne podmienky" sa vypúšťa druhý odsek textu a nahrádza sa novým odsekom textu v nasledovnom znení:*

Pôdne podmienky

~~V k.ú. obce Chotín poľnohospodárska pôda zaberá plochu 1 698,39 ha z celkovej výmery k.ú. 2 042,52 ha, z toho orná pôda zaberá plochu 1 476,36 ha, vinice 89,36 ha, záhrady 61,24 ha, trvalé trávne porasty 71,41 ha, lesné pozemky 140,00 ha, vodné plochy 53,35 ha, zastavané plochy 120,57 ha a ostatné plochy 30,19 ha. Orná pôda prevláda v celom katastri.~~

V k.ú. obce Chotín poľnohospodárska pôda zaberá plochu 1 616,91 ha z celkovej výmery k.ú. 2 042,4 ha, z toho orná pôda zaberá plochu 1 394,91 ha, vinice 87,04 ha, záhrady 66,86 ha, trvalé trávne porasty 27,77 ha, lesné pozemky 155,74 ha, vodné plochy 40,69 ha, zastavané plochy 129,97 ha a ostatné plochy 99,10 ha. Orná pôda prevláda v celom katastri.

- *V podkapitole B.10.2.7." v časti „Súčasná štruktúra krajiny" sa vypúšťa tabuľka č. 38 a nahrádza sa novou tabuľkou v nasledovnom znení:*

Tab.č.38: Štruktúra využitia zeme (v m²)

~~Obec~~	~~Celková výmera~~	~~Poľnohospodárska pôda~~	~~Lesné pozemky~~	~~Vodné plochy~~	~~Zastavené plochy~~	~~Ostatné plochy~~
~~Chotín~~	~~20 425 212~~	~~16 983 878~~	~~1 400 003~~	~~533 578~~	~~1 205 758~~	~~301 995~~

~~Poznámka: Údaje k 1.1.2004~~
~~Prameň: VÚGK, 2005~~

Obec	Celková výmera	Poľnohospodárska pôda	Lesné pozemky	Vodné plochy	Zastavené plochy	Ostatné plochy
Chotín	20 423 999	16 169 052	1 557 353	406 923	1 299 702	990 969

Poznámka: Údaje k 1.1.2024
Zdroj: ŠÚ SR

B.11. NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA

B.11.1. Doprava

B.11.1.1. Návrh základného dopravného systému obce, koncepcia prepravných vzťahov

- *V podkapitole B.11.1.1. v časti „Letecká doprava“ sa vypúšťa posledná veta a nahrádza sa novým textom v nasledovnom znení:*

~~V katastri obce sa nachádza letisková dráha, ktorá slúži poľnohospodárskemu účelu.~~ V katastri obce sa nachádza Osobitné letisko Chotín, ktoré je dlhodobo bez platného povolenia, na základe ktorého by ho bolo možné prevádzkovať.

- **B.11. NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA**

  - **B.11.1. Doprava**

B.11.1.5. Koncepcia leteckej a vodnej dopravy

- *V podkapitole B.11.1.5. v časti „Koncepcia leteckej a vodnej dopravy“ sa vypúšťa posledná veta a nahrádza sa novým textom v nasledovnom znení:*

~~V katastri obce sa nachádza letisková dráha, ktorá slúži poľnohospodárskemu účelu.~~ V katastri obce sa nachádza Osobitné letisko Chotín, ktoré je dlhodobo bez platného povolenia, na základe ktorého by ho bolo možné prevádzkovať.

- *V podkapitole B.11.1.5. v časti „Koncepcia leteckej a vodnej dopravy - Súčasný stav“ sa dopĺňa prvý odsek textu v nasledovnom znení:*

Súčasný stav

Osobitné ~~L~~letisko Chotín pre letecké práce v poľnohospodárstve predstavuje spevnená vzletová a pristávacia dráha (VPD) s rozmermi 400 x 12 m. Povrch VPD je betónový.

- *V podkapitole B.11.1.5. v časti „Koncepcia leteckej a vodnej dopravy – Návrh riešenia“ sa vypúšťa celý text podkapitoly a nahrádza sa novým textom v nasledovnom znení:*

Návrh riešenia

~~Letisko je vybudované a prevádzkované v Chotíne, kde je vybudovaná spevnená plocha s rozmermi 400/12 m, s betónovým krytom. Letisko slúži pre lietadlá, zabezpečujúce poľnohospodárske práce, ako sú posyp, resp. postrek. Letisko by malo umožniť aj využitie pre rekreačné účely na tzv. vyhliadkové lety. Letisko má jednosmerné smerné využitie. Manipulačná plocha je situovaná uprostred VPD.~~

~~Územné nároky letisko do výhľadu nemá, je však potrebné rešpektovať jeho ochranné pásma.~~Osobitné letisko Chotín je dlhodobo nespôsobilé na vykonávanie leteckej prevádzky. Územné nároky do výhľadu nemá. Ochranné pásma, ktoré

zabezpečovali jeho územnú ochranu boli k 01.01.2023 zrušené. V prípade, že nebude záujem o jeho opätovné sprevádzkovanie, je potrebné ho navrhnúť ako osobitné letisko na zrušenie.

B.11.1.8. Ochranné pásma

Cestná doprava

- *V podkapitole B.11.1.8. v časti „Cestná doprava“ sa vypúšťa celý text podkapitoly a nahrádza sa novým textom v nasledovnom znení:*

~~Ochranné pásma podľa zákona o pozemných komunikáciách (Cestný zákon) je potrebné rešpektovať na ochranu ciest a premávky na nich mimo územia zastavaného, alebo územia určeného na súvislé zastavanie :~~
~~- pri rýchlostnej ceste R3 100 m od osi krajného jazdného pruhu~~
~~- pri cestách I. triedy 50 m od osi vozovky na obe strany cesty~~
~~- pri cestách III. triedy 20 m od osi vozovky na obe strany cesty~~

K ochrane ciest a prevádzky na nich mimo zastavaného územia alebo v území určenému k trvalému zastavaniu slúžia cestné ochranné pásma. V týchto pásmach je zakázaná alebo obmedzená činnosť, ktorá by mohla ohroziť cesty alebo prevádzku na nich. Podľa zákona č. ~~136~~135/1961 Zb. v znení neskorších predpisov sú určené ~~zvislými plochami vedenými po oboch stranách komunikácie a to vo vzdialenosti~~:

~~- cesta II. triedy (vzdialenosť od osi vozovky) 25 m~~
~~- cesta I. triedy 50 m od osi vozovky~~
- pri cestách I. triedy 50 m od osi priľahlého jazdného pruhu
- pri cestách II. triedy 25 m od osi priľahlého jazdného pruhu
- pri cestách III. triedy 20 m od osi priľahlého jazdného pruhu

Letecká doprava

- *V podkapitole B.11.1.8. v časti „Letecká doprava“ sa vypúšťa celý text podkapitoly a nahrádza sa novým textom v nasledovnom znení:*

~~V katastrálnom území obce Chotín sa nachádza Letisko pre letecké práce v poľnohospodárstve Chotín (ďalej len „letisko“), ktorého ochranné pásma boli určené rozhodnutím Štátnej leteckej inšpekcie zn. 1-163/84 zo dňa 1984. Z ochranných pásiem letiska vyplývajú pre časť katastrálneho územia obce nasledovné obmedzenia:~~
~~Výškové obmedzenie stavieb, zariadení nestavebnej povahy (vrátane stavebných a iných mechanizmov) a porastov, ktoré je stanovené:~~
~~- ochranným pásmom vzletovej prekážkovej roviny s výškovým obmedzením v rozmedzí nadmorských výšok 108,80 – 128,80 m n.m.Bpv (obmedzujúce výšky stúpajú v sklone 2% /1:50/ v smere od letiska),~~
~~- ochranným pásmom prechodových prekážkových plôch s výškovým obmedzením v rozmedzí nadmorských výšok 108,80 – 133,80 m n.m.Bpv (obmedzujúce výšky stúpajú v sklone 14,3% /1:7/ v smere od osi letiska),~~
~~- ochranným pásmom vodorovnej prekážkovej roviny s výškovým obmedzením 138,83 m n.m.Bpv.~~
~~Keďže sa jednotlivé ochranné pásma prelínajú, záväznou výškou je nadmorská výška stanovená ochranným pásmom s nižšou hodnotou.~~
~~Nad výšky určené ochranným pásmom vzletovej roviny a prechodových plôch je zakázané umiestňovať akékoľvek stavby, umiestňovať a používať akékoľvek~~

~~zariadenia nestavebnej povahy a vysádzať a nechať rásť porast. Výšky ochranného pásma vodorovnej prekážkovej roviny je možné presiahnuť len na základe predchádzajúceho súhlasu Dopravného úradu v prípade, že letovo-prevádzkové posúdenie preukáže, že navrhovaný objekt neohrozí bezpečnosť leteckej prevádzky. Ďalšie obmedzenie je stanovené:~~

- ~~priestorom s obmedzením stavieb vzdušných vedení VN a VVN (nové vedenia elektrického prúdu, resp. prekládky existujúcich vedení musia byť riešené podzemným káblom).~~

V katastrálnom území obce sa nachádza Osobitné letisko Chotín bez územnej ochrany (ochranné pásma boli k 01.01.2023 zrušené).

~~V zmysle § 28 ods. 3 a § 30 leteckého zákona je potrebný súhlas Dopravného úradu na stavby, zariadenia, použitie stavebných mechanizmov a činnosti :~~

- ~~ktoré by svojou výškou, respektíve svojim charakterom mohli narušiť obmedzenia stanovené vyššie popísanými ochrannými pásmami letiska Chotín,~~
- ~~vysoké 100 m a viac nad terénom (§ 30 ods. 1, písmeno a),~~
- ~~stavby a zariadenia vysoké 30 m a viac umiestnené na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú krajinu (§ 30 ods. 1, písmeno b),~~
- ~~zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice (§ 30 ods. 1, písmeno c),~~
- ~~zariadenia, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje (§ 30 ods. 1, písmeno d).~~

V zmysle leteckého zákona sa súhlas Dopravného úradu na území obce vyžaduje pri:

1. stavbách letísk, osobitných letísk, heliportov, letiskových stavieb a stavbách pre letecké pozemné zariadenia (pri týchto stavbách je Dopravný úrad zároveň aj príslušným stavebným úradom),
2. stavbách, zariadeniach nestavebnej povahy alebo vykonávaní činností alebo využívaní územia, ktoré by svojimi vlastnosťami mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky, ak:
   - sa ich najvyšší bod nachádza vo výške 40 m a viac nad terénom,
   - sú ich súčasťou veterné turbíny s rotujúcimi lopatkami alebo sú na nich umiestnené veterné turbíny s rotujúcimi lopatkami,
   - môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov alebo leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia veľmi vysokého napätia 110 kV a viac, energetické zariadenia alebo vysielacie stanice,
   - môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá alebo silné svetelné zdroje a nadzemné elektrické vedenia s napätím viac ako 1 000 V vedúce ponad údolia alebo v blízkosti diaľnic, rýchlostných ciest a ciest I. triedy.“ Umiestnenie alebo vykonávanie činností, ktoré by mohli zvýšiť aktivitu voľne žijúcich živočíchov, ktorá by mohla byť nebezpečná pre prevádzku takýchto lietadiel do vzdialenosti 13 km od vzťažného bodu verejného letiska určeného na prevádzku prúdových lietadiel, sa na územie obce Chotín nevzťahuje, nakoľko sa takéto letisko v uvedenej vzdialenosti nenachádza.

B.11.2. Vodné hospodárstvo

B.11.2.1. Zásobovanie pitnou vodou

- *V podkapitole B.11.2.1. v časti „Blízko navrhovaný stav“ v poslednom odstavci sa vypúšťa číselné označenie „276/2001“ a nahrádza sa novým číselným označením „250/2012“ v nasledovnom znení:*

Blízko navrhovaný stav

Pre zásobovanie nových lokalít sa pri návrhu dimenzií potrubí vychádza z dimenzií jestvujúcich potrubí DN 100 LT,PCC, ktoré umožňujú priame prepojenie nových trás. V zásade bude riešené nové prepojenie zaokruhovaním z rúr PVC, resp. HDPE profilu DN 100, nezaokruhované samostatné prípojky profilov DN 50,80. Trasy potrubí budú realizované predovšetkým v zelených pásoch, resp. miestnych komunikáciách podľa polohy ďalších inžinierskych sietí pri zachovaní ochranných pásiem pri realizácii podľa STN 736005, resp. zákonov č. 442/2002 Z.z. a ~~276/2001~~250/2012 Z.z.

- *V podkapitole B.11.2.1. sa na konci podkapitoly dopĺňa nová podkapitola v nasledovnom znení:*

Zmeny a doplnky č.4/2025 – Zásobovanie pitnou vodou

Výpočet potreby vody je spracovaný podľa Vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 684, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o technických požiadavkách na návrh, projektovú dokumentáciu a výstavbu verejných vodovodov a verejných kanalizácií v platnom znení.

Podľa vyhlášky MŽP SR č. 684/2006 zo 14. novembra 2006 je predpokladaná priemerná denná potreba vody pre:

- Bývajúceho a prechodne bývajúceho PB = 135 l/os/deň.
- Pre rekreanta v chatách PCH = 100 l/os/deň počas 8 mesiacov do roka.
- Pre zariadenia sociálnych služieb PSS = 500 litrov lôžko na deň.
- Pre zariadenia spracovania viniča a poľnohospodárskej produkcie (funkcie B6) je potrebné uvažovať v zmysle prílohy č. 1 uvedenej vyhlášky podľa konkrétneho druhu prevádzky (PZ).
- Pre poľnohospodárske stroje sa uvažuje 50 litrov na stroj na deň.

Celkový nárast potreby vody pre jednotlivé lokality je vypočítaný podľa vzorca:

$$Qd = qOBYV \times PB + qREKRE \times PCH + qZAM \times PZ + qOV \times PSS$$

Hodnoty nárastu potreby vody sú uvedené v priloženej tabuľke. Celková územná rezerva zrejme využitá nebude, resp. všetky rozvojové plochy zastavané bezpochyby nebudú.

Kalkulácia potreby vody:

- Nárast dennej potreby vody spolu Qd = 35 454 l/deň
- Priemerná potreby vody Qpr = Qd / 86 400 = 0,41 l/s
- Súčiniteľ dennej nerovnomernosti kd = 1,6
- Nárast maximálnej dennej potreby Qd max = 35 454 x 1,6 = 56 726 l/deň
- Súčiniteľ hod. nerovnomernosti kh = 1,8
- Maximálna hodinová potreba Qh max. = 1,328 l/hod.

- Ročná potreba vody Qr = 11 515 m^3/rok

Funkcia	Nárast dennej potreby vody Qd	Nárast priemernej potreby vody Qp	Nárast maximálnej potreby vody Qm	Nárast maximálnej hodinovej potreby vody Qh	Nárast ročnej potreby vody Qr
Obytné domy A1, A3	29 809	0,345	0,552	0,994	7 853
Vybavenosť B2, B4	4 508	0,080	0,127	0,229	2 507
Výroba B6, B8	2 137	0,037	0,059	0,105	1 155
Σ Spolu	**36 454**	**0,462**	**0,738**	**1,328**	**11 515**

Pre zabezpečenie plynulej dodávky pitnej vody bude potrebné priebežne realizovať rekonštrukciu a zabezpečovať funkčnosť jestvujúcich rozvodov vody. V rámci rekonštrukčných prác bude potrebné pokračovať vo výmene potrubí a zväčšovaní ich profilov podľa nárastu potreby vody. Pri zásobovaní výrobných území a spracovania potravín či viniča je možné uvažovať aj s vlastnými studňami.

Verejný vodovod slúži prioritne na hromadné zásobovanie obyvateľstva kvalitnou pitnou vodou a musí spĺňať požiadavky na zdravotnú bezpečnosť pitnej vody. Ak to nie je technicky možné a je to v rozpore s technickým riešením, ktoré požaduje Zákon 442/2002 Z. z. tak, aby bola vo verejnom vodovode zabezpečená hygienicky nezávadná voda pre pitné účely obyvateľstva, nemôže a ani nesmie byť zabezpečované dostatočné množstvo vody na hasenie požiarov na úkor ohrozenia zdravia ľudí.

Hydranty na verejnej vodovodnej sieti slúžia predovšetkým na prevádzku verejného vodovodu, t.j. na preplachovanie, odkalenie a odvzdušnenie potrubia, pričom v súlade s §15 ods. f) zákona 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách, v znení neskorších predpisov, je umožnený prístup k prevádzkovým hydrantom na verejnom vodovode a odber z nich hasičským jednotkám pri zásahu na plnenie hasičskej techniky.

B.11.2.2. Odvádzanie a zneškodňovanie odpadových vôd

Čistenie odpadových vôd - ČOV

- *V podkapitole B.11.2.2. sa na konci časti „Čistenie odpadových vôd – ČOV“ na konci dopĺňa nový odsek v nasledovnom znení:*

Alternatívne je možné uvažovať aj s vybudovaním vlastnej čistiarne odpadových vôd. V uplynulom období posledných rokov sa ukázalo vybudovanie spoločného kanalizačného systému so susednou obcou ako technicky i finančne mimoriadne náročné. Obec preto uvažuje aj s vlastnou podporou čistenia vôd tohto koncepčného nadobecného zámeru. V zmenách a doplnkoch č. 4/2025 vymedzila plochu pre potenciálnu novú čistiareň dopadových vôd. Situovaná je juho-západne od zastavaného územia obce vo vzdialenosti cca 666 metrov. V smere od obce (od futbalového ihriska) bude od najvyššieho geomorfologického bodu až do ČOV kanalizácia riešená ako gravitačná splašková stoka . Recipientom bude Fialkový kanál.

- *V podkapitole B.11.2.2. sa na konci podkapitoly dopĺňa nová podkapitola v nasledovnom znení:*

Zmeny a doplnky č.4/2025 – Odvádzanie a zneškodňovanie odpadových vôd

Odpadové vody od obyvateľstva sú zachytávané v žumpách, resp. v septikoch. Obec Chotín nemá vybudovanú obecnú kanalizáciu. Pôvodne sa uvažovalo s odkanalizovaním územia obec s napojením na ČOV susednej obce Marcelová. Obec má však zámer vybudovať vlastnú obecnú čistiareň odpadových vôd. Z uvedeného dôvodu ZaD č. 4/2025 navrhujú rezervovať plochu z27 výhradne pre novú obecnú čistiareň odpadových vôd.

V kontexte zámeru realizácie vlastnej obecnej ČOV bude potrebné spracovať samostatný projekt výstavby a obnovy celej kanalizačnej sústavy obce. V kontexte výsledného projektu bude potrebné posúdiť vplyv aj na aktualizáciu územného plánu obce, hlavne výkresu 6A - Návrh riešenia verejného technicko-infraštrukturálneho vybavenia územia - zásobovanie vodou a odkanalizovanie územia, v podobe samostatných zmien a doplnkov, resp. do nového územného plánu obce.

Z hľadiska celkových bilancií však navrhované riešenie zmien a doplnkov nepredstavuje podstatné zvýšenie nárokov na odvádzanie a zneškodňovanie odpadových vôd oproti platnému územnému plánu obce Chotín. Súčasne predpokladáme, že bude dochádzať k znižovaniu potreby vody a dokonalejšiemu zachytávaniu dažďových vôd v mieste ich dopadu. Taktiež je potrebné priebežne sledovať, aby vyčistená voda spĺňala imisné limity vypúšťania vôd do recipientov v zmysle Nariadenia vlády č. 269/2010 Z. z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd.

Vzhľadom k doterajšiemu stavu odvádzania a čistenia odpadových vôd vyplýva, že súčasný stav nie je z hľadiska ochrany podzemných vôd a vodných zdrojov vyhovujúci. V obci je potrebné komplexne riešiť celosídelný systém odkanalizovania územia. Všetky nové cesty a novo budované uličné koridory je potrebné na potrebu odkanalizovania pripraviť už dnes. Všetky stupne predprojektovej a projektovej prípravy musia túto požiadavku zapracovať.

B.11.3. Energetika a energetické zariadenia

B.11.3.1. Elektrická energia

Ochranné pásma

- *V podkapitole B.11.3.1. v odstavci „Ochranné pásma“ sa vypúšťa text a nahrádza sa v nasledovnom znení:*

~~V zmysle zákona č. 656/2004 je potrebné rešpektovať ochranné pásma elektrických vedení od krajných vodičov na každú stranu, resp. od zariadení :~~

~~§ 36, odsek (2) pre vodiče od 1 kV do 35 kV vrátane~~

- ~~pre vodiče bez izolácie 10 m, v súvislých lesných priesekoch 7 m~~
- ~~pre vodiče so základnou izoláciou 4 m, v súvislých lesných priesekoch 2 m~~
- ~~pre zavesené káblové vedenie 1 m~~
- ~~pre 110 kV vedenie 15 m~~

- ~~pre 220 kV vedenie 20 m~~
- ~~pre 400 kV vedenie 25 m~~

~~§ 36, odsek (9) pre elektrické stanice vonkajšieho prevedenia~~
- ~~pre 110 kV stanicu 30 m od oplotenia pozemku~~
- ~~pre trafostanicu 22/0,4 kV 10 m od konštrukcie~~

~~§ 36, odsek (4) – v ochrannom pásme a pod vedením je zakázané~~
- ~~zriaďovať stavby, konštrukcie a skládky~~
- ~~pestovať porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti do 2 m od krajného vodiča~~
- ~~uskladňovať ľahko výbušné a horľavé látky~~
- ~~vykonávať činnosti ohrozujúce bezpečnosť osôb, majetku, elektrické vedenie a bezpečnosť a spoľahlivosť prevádzky sústavy~~
- V zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov je potrebné dodržiavať:

- Ochranné pásmo vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča. Vzdialenosť obidvoch rovín od krajných vodičov je pri napätí

- od 1 kV do 35 kV vrátane
  - pre vodiče bez izolácie 10 m; v súvislých lesných priesekoch 7 m,
  - pre vodiče so základnou izoláciou 4 m; v súvislých lesných priesekoch 2 m,
  - pre zavesené káblové vedenie 1 m,
- od 35 kV do 110 kV vrátane 15 m,
- od 110 kV do 220 kV vrátane 20 m,
- od 220 kV do 400 kV vrátane 25 m,
- nad 400 kV 35 m.

- *V podkapitole B.11.3.1. sa na konci podkapitoly dopĺňa nová podkapitola v nasledovnom znení:*

Zmeny a doplnky č.4/2025 – Energetika a energetické zariadenia

V Zmenách a doplnkoch č. 4/2025 sú vytvorené územnotechnické podmienky na troch plochách, ktoré sú určené pre realizáciu fotovoltických elektrární s celkovou plochou 801 072 m^2. Ide o plochy z17, z18, z26 a z28. Nachádzajú sa južne od zastavaného územia obce. Ponad navrhované územie je vedené nadzemné elektrické vedenie VN 22 kV č. 252. Zámerom investora je vytvoriť zariadenie na výrobu elektrickej energie na báze obnoviteľných zdrojov energie, hlavne slnečnej energie. Celkový výkon bude upresnený v nižších stupňoch projektovej dokumentácie. Výkon jedného panela sa uvažuje 230 až 280 Wp, pričom výkon solárneho panela pri štandardizovanej hustote žiarenia predstavuje zhruba 1 kW/m^2. Na jeden panel možno orientačne uvažovať s 5 až 10 m^2 plochy.

- Pri lokalite z17 o výmere 287 027 m^2 je celkový potenciál územia na úrovni 36 000 až 40 000 panelov, t.j. cca 9,2 až 10,2 MWp.
- Pri lokalite z18 o výmere 233 716 m^2 je celkový potenciál územia na úrovni 29 000 až 34 000 panelov, t.j. cca 7,4 až 8,7 MWp.
- Pri lokalite z26 o výmere 139 290 m^2 je celkový potenciál územia na úrovni 17 000 až 20 000 panelov, t.j. cca 4,3 až 5,1 MWp.

- Pri lokalite z28 o výmere 141 039 m^2 je celkový potenciál územia na úrovni 17 000 až 20 000 panelov, t.j. cca 4,3 až 5,1 MWp.

Zmeny a doplnky vytrvajú aj územnotechnický predpoklad pre nárast potreby elektrickej energie. Vo výpočtoch uvažujeme, že inštalovaná potreba el. energie pre rodinný dom bude 15 kW a pre bytovú jednotku 10 kW. Pre chatu uvažujeme s inštalovanou kapacitou 5,0 kW. Pre objekty občianskej vybavenosti a sklady uvažujeme s potrebou 4,5 W/m2 pri koeficiente súčasnosti odberov 0,3. Pre budovy a zariadenia na spracovanie viniča a poľnohospodársku produkciu 10 W/m2.

- Nárast je vypočítaný orientačne. Predpokladaný súčasný príkon Ps = 3 800 kW.
- Uvažujeme, že výkonové nároky na zaťaženie transformátorov budú 75 %, cos fi bude 0,9.
- Nt = Ps/cos fi x využ. tr = 3 800/0,9 x 0,75 = 3 166 kVA.

Plocha zmeny	Nárast potreby elektriky na hodinu kW/hod	Nárast potreby elektriky na rok MW/rok
Obytné domy A1, A3	674	5 220
Vybavenosť B2, B4	32	282
Výroba B6, B8	103	900
Σ Spolu	**809**	**6 402**

Pri napájaní nových objektov budú využité rezervy na jestvujúcich trafostaniciach a v jestvujúcich rozvodoch. Pri pokračujúcej výstavbe budú vybudované nové kioskové transformátory (kioskové trafojednotky v rozsahu o inštalovanom výkone 630 kVA) a nadväzné zemné káblové NN rozvody. Nové trasy vedení je potrebné navrhovať výlučne v zemnom káblovom prevedení. Ich situovanie bude v spoločných koridoroch technickej infraštruktúry, v novonavrhovaných uliciach.

B.11.3.2. Zásobovanie zemným plynom

- *V podkapitole B.11.3.2. v odstavci „Ochranné a bezpečnostné pásma plynovodov...“ sa vypúšťa text a nahrádza sa novým v nasledovnom znení:*

Ochranné a bezpečnostné pásma plynovodov dotknuté v území (podľa zákona ~~656/2004~~251/2012 Zb.z.):

Ochranné pásmo na účely tohto zákona je priestor v bezprostrednej blízkosti priameho plynovodu alebo plynárenského zariadenia vymedzený vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia meraný kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia. Vzdialenosť na každú stranu od osi plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia je:

- ~~4 m pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm,~~
- ~~8 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 201mm do 500 mm~~
- ~~1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území obce s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa,~~
- ~~8 m pre technologické objekty~~
- 4 m pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm,
- 8 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 201 mm do 500 mm,
- 12 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 501 mm do 700 mm,

- 50 m pre plynovod s menovitou svetlosťou nad 700 mm,
- 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území obce s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa,
- 8 m pre technologické objekty,
- 150 m pre sondy,
- 50 m pre iné plynárenské zariadenia zásobníka a ťažobnej siete okrem vyššie neuvedených.

Bezpečnostné pásmo - sa rozumie priestor vymedzený vodorovnou vzdialenosťou od osi plynovodu alebo od pôdorysu plynárenského zariadenia meraný kolmo na os alebo na pôdorys. Vzdialenosť na každú stranu od osi plynovodu alebo od pôdorysu plynárenského zariadenia je :

- ~~10 m pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa prevádzkovaných na voľnom priestranstve a na nezastavanom území,~~
- ~~20 m pri plynovodoch s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 350 mm,~~
- ~~50 m pri regulačných staniciach, filtračných staniciach, armatúrnych uzloch.~~
- 10 m pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa prevádzkovaných na voľnom priestranstve a na nezastavanom území,
- 20 m pri plynovodoch s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 350 mm,
- 50 m pri plynovodoch s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou nad 350 mm,
- 50 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou do 150 mm,
- 100 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou do 300 mm,
- 150 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou do 500 mm,
- 200 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou nad 500 mm,
- 50 m pri regulačných staniciach, filtračných staniciach, armatúrnych uzloch,
- 250 m pre iné plynárenské zariadenia zásobníka a ťažobnej siete okrem vyššie neuvedených.

- *V podkapitole B.11.3.2. sa na konci podkapitoly dopĺňa nový odstavec v nasledovnom znení:*

Zmeny a doplnky č.4/2025 – Zásobovanie zemným plynom

Bilancie nárastu potrieb plynu pre sú stanovené skráteným spôsobom pre vonkajšiu výpočtovú teplotu 12°C, priemerná vonkajšia teplota +4°C pri 202 vykurovacích dňoch. V zmysle smernice GR SPP a.s. Bratislava č. 15/2002, maximálna potreba plynu pre rodinný dom je predpokladaná v množstve 1,5 m^3/hod., resp. bytovú jednotku (BJ) je stanovená na 1,0 m^3/hod. Ročná potreba plynu je stanovená na 3 000 m^3/rok/RD, resp. na 2 500 m^3/rok/BJ. Potreba plynu pre podnikateľské aktivity je vypočítaná z potrieb tepla pri účinnosti spaľovania 95 % a výhrevnosti plynu.

33,4 MJ/m3. Qpl.= Pt. x 3,6/0,95 x 33,4 = m^3/hod.

- Nárast hodinovej potreby plynu Qpl_v = 107 m^3/hod. Predpokladáme, že pri odbere plynu bude súčasnosť 0,8, potom Qmax= 85,6 m^3/hod.

Tieto údaje majú iba informatívny charakter pre budúcu prípravu stavieb. Celková územná rezerva zrejme využitá nebude, resp. všetky rozvojové plochy zastavané bezpochyby nebudú. Upresnenie bilančných nárokov na odber zemného plynu bude predmetom prípravnej projektovej dokumentácie jednotlivých budov, objektov vybavenosti a potravinárskej či poľnohospodárskej výroby a ich skladov.

Plocha	Nárast potreby plynu na hodinu	Nárast potreby plynu na deň m3/deň	Nárast potreby plynu na rok m3/rok
Obytné domy A1, A3	81	1 940	313 533
Vybavenosť B2, B4	10	238	922 137
Výroba B6, B8	16	387	1 500 052
Σ Spolu	**107**	**2 565**	**2 735 722**

Nárasty potrieb zemného plynu v rozvojových lokalitách budú vykryté z jestvujúcich regulačných staníc (RS), vo výkone ktorých sú rezervy. Doplynofikovanie nových lokalít sa bude uskutočňovať predĺžením jestvujúcich plynovodov, prípadne vysadením prípojok z jestvujúcich plynovodov.

Taktiež je potrebné zachovať a rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma existujúcich plynofikačných zariadení tak, ako tieto vyplývajú z ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov. Plynofikáciu riešených území je potrebné riešiť koncepčne v súlade s podmienkami, vyplývajúcimi zo všeobecne záväzných právnych predpisov.

B.11.3.3. Zásobovanie teplom

- *V podkapitole B.11.3.3. sa na konci podkapitoly dopĺňa nová podkapitola v nasledovnom znení:*

Zmeny a doplnky č.4/2025 – Zásobovanie zemným plynom

Centrálne zásobovanie teplom v obci vybudované nie je. Celá obec je splynofikovaná. Objekty bez plynových kotolní využívajú zvyčajne pevné palivo.

Plocha	Nárast potreby tepla na hodinu kW/hod	Nárast potreby tepla na rok MW/rok
Obytné domy A1, A3	674	5 220
Vybavenosť B2, B4	87	765
Výroba B6, B8	146	1 275
Σ Spolu	**907**	**7 260**

Potreba tepla pre navrhovanú výstavbu je vypočítaná skráteným spôsobom podľa predpokladaných údajov počtu rodinných domov, bytov a obostavaných objemov vybavenosti, výroby a skladov.

Podľa STN EN 12831 je v oblasti vonkajšia výpočtová teplota tv = – 11°C, a priemerná vnútorná teplota vykurovaných priestorov tn =+ 20°C, temperovaných priestorov skladov +15°C. Pri výrobe a skladoch uvažujeme, že 50% objemov bude temperovaných. Pri výpočte tepelných strát sú zohľadnené kritéria tepelno-technických vlastností konštrukčných materiálov obvodových stien v zmysle STN 73 0540-3.

Na základe už zrealizovaných bytových jednotiek uvažujeme pre priemerný RD s potrebou 15 kW/RD a 10 kW pre BJ. Konštrukcie obvodových stien budú spĺňať podmienky s priemerným súčiniteľom prestupu tepla obvodových konštrukcií k = 0,45 W.m-3.K-1.

Potreba tepla pre objekty vybavenosti, výroby a skladov je vypočítaná podľa vzorca:

$$Pt = obj.x\ 3,6\ x\ k\ x\ (tv + tn)\ /\ 1\ 000\ (kW)$$

- Maximálny nárast potreby tepla je Pt = 907 kW/hod, t .j. 7 260 MW/rok.

Celková územná rezerva zrejme využitá nebude, resp. všetky rozvojové plochy zastavané bezpochyby nebudú.

B.11.4. Pošta a telekomunikácie

- *Bez zmeny oproti platnej ÚPD.*

B.12. KONCEPCIA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

B.12.1. Zásady funkčného využívania územia vo vzťahu k ekologickej únosnosti územia

- *Bez zmeny oproti platnej ÚPD.*

B.12.2. Návrh opatrení na elimináciu alebo obmedzenie stresových prvkov v krajine

B.12.2.2. Stresové javy a zdroje vyplývajúce zo socioekonomických javov

- *V podkapitole B.12.2.2. v časti „Odpadové hospodárstvo“ sa dopĺňa tretia odrážka v nasledovnom znení:*

Odpadové hospodárstvo
V obci Chotín sú zabezpečené komplexné profesionálne služby v odpadovom hospodárstve:

- komunálny odpad sa zbiera v dvojtýždňovom intervale (ukladá sa na riadenú skládku v obci Iža),
- v obci je zavedený komplexný separovaný zber odpadu (vrátane PET fliaš, skla, papiera, nebezpečného odpadu (napr. akumulátory), bielej

techniky atď.), zberné miesto sa nachádza vo dvore starého obecného úradu.

- nové miesto pre zberný dvor sa navrhuje v areáli bývalého poľnohospodárskeho dvora v lokalite „Na dolnej zemi“.

Znečistenie ovzdušia

- *V podkapitole B.12.2.2. v časti „Znečistenie ovzdušia“ sa vypúšťa znenie prvého odseku textu a nahrádza sa novým odsekom textu v nasledovnom znení:*

~~Ochrana ovzdušia sa vykonáva v zmysle zákona č. 478/2002 Z.z.. Kategorizácia zdrojov znečistenia ovzdušia je v zmysle vyhlášky č. 410/2003 Z.z., ktorou sa dopĺňa vyhláška č. 706/2002 Z.z.~~
Ochrana ovzdušia sa vykonáva v zmysle zákona č. 146/2023 Z. z. o ochrane ovzdušia, ktorým sa dopĺňa zákon č. 190/2023 Z. z. o poplatkoch za znečisťovanie ovzdušia v znení neskorších predpisov (zákon o ovzduší) v znení zákona č. 245/2003 Z. z. uverejňuje vymedzenie oblastí riadenia kvality ovzdušia.

Povrchové vody

- *V podkapitole B.12.2.1. v časti „Povrchové vody“ v prvom odseku textu sa vypúšťa číselné označenie „491/2002“ a nahrádza sa číselným označením „269/2010“,*

- *V podkapitole B.12.2.1. v časti „Povrchové vody“ v prvom odseku textu sa vypúšťa slovné spojenie „kvalitatívne ciele povrchových vôd a limitné hodnoty ukazovateľov znečistenia odpadových vôd a osobitných vôd“ a nahrádza sa novým slovným spojením „požiadavky na dosiahnutie stavu vôd“ v nasledovnom znení:*

Nariadením vlády č. ~~491/2002~~269/2010 Z.z. sa ustanovujú ~~kvalitatívne ciele povrchových vôd a limitné hodnoty ukazovateľov znečistenia odpadových vôd a osobitných vôd~~požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd.
Povrchové vody sú znečisťované hlavne odpadovými vodami priemyselnými a komunálnymi, ktoré sú vypúšťané priamo do vodného toku. K nepriamemu znečisťovaniu dochádza aj vplyvom dažďovej vody (znečisťujúce látky v ovzduší a v pôde).

B.12.3. Zásady vymedzenia hraníc zastavaného územia, návrh opatrení na zachovanie a obnovenie krajinnoestetických hodnôt územia

- *Bez zmeny oproti platnej ÚPD.*

B.12.4. Ochrana zložiek životného prostredia

- *Bez zmeny oproti platnej ÚPD.*

B.12.6. Návrh opatrení na ochranu prírodných zdrojov a na znižovanie negatívneho pôsobenia stresových javov

- *V podkapitole B.12.6. za odrážkami textu sa vypúšťa text a nahrádza sa textom v nasledovnom znení:*

V dokumente R- ÚSESu okresu Komárno (~~1995~~2019) boli navrhnuté nasledovné ekostabilizačné opatrenia pre k.ú. Chotín:

Chotín –~~D.2.3b, D.5.1, D.5.2, D.5.3, D.7~~E3, E22, E24, E28, P2, H2

Kódovanie navrhovaných opatrení:
~~D. Návrh tvorby~~
~~D.2: sanačné a agrotechnické úpravy~~
~~D.2.3: špeciálne ekostabilizačné opatrenia na pôdnom fonde~~
~~D.2.3b: špeciálne agrochemické opatrenia~~
~~D.5: opatrenia technologického charakteru~~
~~D.5.1: technologické opatrenia na elimináciu stresových faktorov~~
~~D.5.2: odstránenie následkov kontaminácie~~
~~D.5.3: opatrenia na obmedzenie účinkov vyplývajúcich z prevádzky transportných línií~~
~~D.7 – opatrenia na odstránenie kolíznych bodov~~
EKOSTABILIZAČNÉ OPATRENIA
E3 – sanovať nezabezpečené hnojiská a revitalizovať okolie zabezpečených hnojísk
E22 – zabezpečiť výsadbu izolačnej hygienickej vegetácie
E24 – monitorovať a sanovať environmentálne záťaže
E28 – zabezpečiť výsadbu vetrolamov

HYDROEKOLOGICKÉ OPATRENIA
H2 – monitorovať kvalitu povrchových vôd, eliminovať vypúšťanie odpadových vôd

PROTIERÓZNE A PROTIPOVODŇOVÉ OPATRENIA
P2 – zamedzovať vytváraniu nepriepustných plôch

B.12.7. Klimatické zmeny

- *Bez zmeny oproti platnej ÚPD.*

B.13. VYMEDZENIE A VYZNAČENIE PRIESKUMNÝCH ÚZEMÍ, CHRÁNENÝCH LOŽÍSK A DOBÝVACÍCH PRIESTOROV

- *Bez zmeny oproti platnej ÚPD.*

B.14. VYMEDZENIE PLÔCH VYŽADUJÚCICH ZVÝŠENÚ OCHRANU

B.14.1. Návrh opatrení ochrany prírody

- *Bez zmeny oproti platnej ÚPD.*

ZÁVER

- *Bez zmeny oproti platnej ÚPD.*

PRÍLOHA č.2:

VYHODNOTENIE ZÁBEROV PP A LPF NA STAVEBNÉ A INÉ ZÁMERY

ŠTRUKTÚRA PÔDNEHO FONDU V ÚZEMÍ

- *Na konci kapitoly sa dopĺňa nová podkapitola „ZHODNOTENIE PREDPOKLADANÉHO ODŇATIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY – ZMENY A DOPLNKY Č. 4/2025“ v nasledovnom znení:*

ZHODNOTENIE PREDPOKLADANÉHO ODŇATIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY – ZMENY A DOPLNKY Č. 4/2025

Zábery pôdy sa realizujú v dvoch úrovniach. Pri územnom plánovaní udeľuje okresný úrad v sídle kraja najprv súhlas s budúcim možným použitím poľnohospodárskej pôdy na stavebné zámery podľa §13 Zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Vlastné odňatie poľnohospodárskej pôdy rieši podľa uvedeného zákona v druhej fáze už právnické osoby alebo fyzické osoby, ktoré žiadajú o trvalé odňatie alebo dočasné odňatie poľnohospodárskej pôdy v zmysle § 17, a to podľa konkrétnej projektovej dokumentácie, resp. podľa podkladov uvedených v ods. (5). uvedeného zákona.

Predmetom súhlasu s budúcim možným využitím poľnohospodárskej pôdy na stavebné a iné zámery podľa § 13 zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy je prirodzene iba poľnohospodárska pôda v jednotlivých lokalitách, ktoré sú predmetom riešenia návrhu Územného plánu.

Priestorové vymedzenie dotknutých lokalít záberov pôdy je premietnuté na výkrese č. 3A Zmien a doplnkov č. 4/2025 – „Návrh perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely“ v mierke M = 1 : 10 000.

Prehľad záberov

K vyhodnoteniu perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy a lesnej pôdy na nepoľnohospodárske účely pre Zmeny a doplnky č. 4/2025 Územného plánu obce Chotín boli použité nasledovné vstupné podklady:

- Hranica zastavaného územia podľa evidencie katastra nehnuteľností.
- Údaje katastra nehnuteľností (druhy pozemkov).
- Bonitované pôdno-ekologické jednotky so 7-miestnym číselným kódom (podklad:
- Výskumný ústav pôdoznalectva a ochrany pôd, Bratislava).
- Zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a v znení zmien a doplnkov niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška ministerstva pôdohospodárstva Slovenskej republiky č. 508/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva § 27 zákona č. 220/2004 Z. z..
- Nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 58/2013 Z. z. o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy.
- Podkladové materiály o vybudovaných hydromeliorač ných zariadeniach podniku Hydromeliorácie, š. p.

Pri obstarávaní a spracúvaní územnoplánovacej dokumentácie sa musí dbať na ochranu poľnohospodárskej pôdy a riadiť sa zásadami ochrany podľa § 12 Zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Osobitne je potrebné chrániť poľnohospodársku pôdu, zaradenú podľa kódov bonitovaných pôdnoekologických jednotiek do prvej až štvrtej skupiny kvality, uvedených v nariadení vlády č. 58/2013 Z. z. Slovenskej republiky o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy, ako aj vinice.

Tie majú v územnom pláne charakter urbanistického bloku, resp. regulačnej jednotky, ku ktorej sa viažu konkrétne funkčné i priestorové zastavovacie podmienky.

Každá plocha je identifikovateľná unikátnym kódovým označením, ktoré je vykreslené graficky taktiež vo výkrese č. 3A, ako aj tabuľkovo charakterizovaná v nasledujúcej kapitole.

Rozsah záberov

Celkový rozsah záberov poľnohospodárskeho pôdneho fondu a nepoľnohospodárskeho pôdneho fondu predstavuje 72,5615 hektára.

Rozsah záberov podľa druhu pozemkov

Poľnohospodárky pôdny fond tvoria pozemky a parcely, ktoré sú podľa katastra nehnuteľností evidované ako orná pôda, chmeľnica, vinica, záhrada, ovocný sad a trvalo trávnatý porast. Celkový záber poľnohospodárskeho pôdneho fondu predstavuje 50,4206 hektárov.

Nepoľnohospodársky pôdny fond tvoria pozemky a parcely, ktoré sú podľa katastra nehnuteľností evidované ako vodná plocha, zastavaná plocha a nádvorie a ostatná plocha. Celkový záber nepoľnohospodárskeho pôdneho fondu predstavuje 22,1409 hektára. K záberom lesných pozemkov nedochádza.

Rozsah záberov podľa najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy

Záber najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy, ktorú tvoria BPEJ 1. až 4. skupiny, predstavuje celkovú výmeru 23,3595 hektára.

Z celkového rozsahu záberov poľnohospodárskeho pôdneho fondu o výmere 50,4206 ha tvorí záber najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy prvej až štvrtej skupiny kvality podľa kódu bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek 23,3595 ha, čo predstavuje podiel cca 46,33 %.

V zmenách a doplnkoch dochádza k záberom viníc, resp. k záberom pôdy, ktoré sú v zmysle katastra nehnuteľností evidované ako druh pozemku vinica. Ide o dve lokality o celkovej výmere 1,0397 ha. Jedná sa však o vybudovanie stavieb a zariadení priamo viazaných na spracovanie hrozna.
Riešené územie sa nachádza na úrodných pôdach Podunajskej nížiny a tak je potrebné v rámci rozvoja obce pristúpiť aj k záberom kvalitnejších pôd. V rámci týchto zmien a doplnkov sú plochy záberov viazané na obytné funkcie, na primárny sektor hospodárstva, t.j. na poľnohospodárstvo a vinárstvo, ako aj na obnoviteľné zdroje energie na báze fotovoltiky.

Osobitne možno posudzovať rozsiahlejšie plochy fotovoltických elektrární, ktoré predstavujú územnotechnický potenciál pre využitie slnečnej energie na ekologickú výrobu elektrickej energie vo fotovoltickej elektrárni. Ide taktiež o investičný zámer súkromného investora. Fotovoltická elektráreň bude tvorená fotovoltickými poľami panelov osadenými v radoch s južným sklonom na typizovaných nosných konštrukciách. Stavebné objekty budú riešené ako prízemné. Všetky ostatné časti pozemku okrem betónových blokov alebo vrutov budú zatrávnené, prípadne kombinované s nenáročným plodinami.

Rozsah záberov hydromeliorácií

Celkový rozsah záberov hydromeliorácií, ktoré tvoria závlahy alebo odvodnenia, tvorí 31,8217 ha.

Rozsah záberov poľnohospodárskych pôd podľa skupiny BPEJ a kódu BPEJ

Podľa § 5 ods. (3) písmeno a) Vyhlášky č. 508/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva § 27 zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov, sa prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci návrhov územnoplánovacej dokumentácie a k návrhom, ktoré menia alebo dopĺňajú schválenú územnoplánovaciu dokumentáciu, vypracovávajú podľa tabuľky v prílohe č. 4.

Podľa tejto tabuľky sa zábery sumarizujú aj za skupinu BPEJ.

Zmeny a doplnky č. 4/2025 územného plánu obce Chotín je spracovaný nielen na skupinu BPEJ, ale osobitne aj pre každú BPEJ podľa jej kódového označenia.

Zábery poľnohospodárskeho pôdneho fondu sú situované na pôdach skupiny BPEJ 3., 5., 6. a 7.

Rozsah záberov poľnohospodárskeho pôdneho fond podľa umiestnenia v zastavanom území

Z celkového rozsahu záberov poľnohospodárskeho pôdneho fondu o výmere 50,4206 ha, sa v zastavanom území nachádza 5,5428 hektára pôd a zvyšných 44,8778 hektára je situovaných mimo zastavaného územia.

Zdôvodnenie rozsahu záberu a zdôvodnenie nevyhnutnosti a opodstatnenosti takéhoto záberu

Rozsah uvedených záberov možno zdôvodniť nasledovne:

- Obec Chotín v súlade § 30 Zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení účinnom do 31. marca 2024 (stavebný zákon) sústavne sleduje, či sa nezmenili územno-technické, hospodárske a sociálne predpoklady, na základe ktorých bola navrhnutá koncepcia organizácie územia. Nakoľko v zmysle uvedeného paragrafu došlo k zmene predpokladov, obec Chotín ako orgán územného plánovania obstaráva Zmeny a doplnky územnoplánovacej dokumentácie.
- Majitelia pozemkov a parciel uplatnili svoju investičnú ideu písomným stanoviskom v rámci prípravných prác podľa § 19b Stavebného zákona v znení účinnom do 31. marca 2024.
- Investori a nájomníci pozemkov a parciel priamo iniciovali zmenu územného plánu podľa konkrétnych investičných požiadaviek.

Uvedomujúc si kvalitu poľnohospodárskej pôdy Podunajskej nížiny v riešenom území zmien a doplnkov obce Chotín boli pre rozvojové aktivity vymedzené len tie plochy, ktoré sa z hľadiska územného rozvoja javia ako opodstatnené, resp. tie ktoré boli priamo vyvolané investičnými záujmami.

Pre plochu z28 týchto zmien a doplnkov bol udelený súhlas podľa §13 Zákona č. 220/2004 Z. z. v rámci spracovania územného plánu, ktorého čistopis bol schválený v roku 2008. Toho času išlo o lokality záberu s označením 2 s funkčným využitím Územia výroby a služieb, distribúcie a skladovanie a reguláciou B4 – Zmiešané územia služieb, skladovania a distribúcie. V aktuálnych zmenách a doplnkoch č. 4/2025 dochádza k zmene regulácie na B8 – Plochy pre výrobné územia.

Pre plochu z14b týchto zmien a doplnkov bol udelený súhlas podľa §13 Zákona č. 220/2004 Z. z. v rámci spracovania územného plánu, ktorého čistopis bol schválený v roku 2008. Toho času išlo o lokalitu záberu s označením 6 s funkčným využitím Zmiešané územia, areály a zariadenia komerčnej vybavenosti (obchod a služby) a reguláciou B1 – Zmiešané územia komerčnej vybavenosti. V rámci zmien a doplnkov č.1/2014 došlo k funkčnej zmene využitia územia na Územia poľnohospodárskej výroby a k zmene regulácie na B5 – Územia poľnohospodárskej výroby, ktoré sú určené pre rozvoj poľnohospodárskej výroby miestneho až nadmiestneho významu a sú určené pre situovanie stavieb a zariadení s potenciálnym rušivým účinkom na obytné prostredie. V aktuálnych zmenách a doplnkoch č. 4/2025 dochádza k zmene regulácie na A3 – Zmiešané jadrové územia.

Záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie je regulácia funkčného využívania územno-regulačných celkov, ktorá určuje základnú charakteristiku funkčného využitia územia, prípustné, obmedzené a neprípustné funkčné využitie územia.
Plochy zmien z2, z3, z4, z5, z6, z7, z8, z9, z10, z11, z12, z13, z15, z21, z25 a z26 boli už v platnom ÚPN-O z roku 2008 zahrnuté do jednotlivých územno-regulačných celkov, v rámci ktorých bola prípustná výstavba v súlade s reguláciou. V rámci Zmien a doplnkov č. 4/2025 dochádza k spresneniu a zosúladeniu ich funkčného využitia v rámci existujúcej regulácie funkčného využívania, pričom konkrétne údaje o funkčnom využití, regulácií a prípadných zmenách sú uvedené nižšie.

Plochy zmien z1 a z18 boli na základe výsledkov verejného prerokovania vypustené z návrhu.

Stručná charakteristika jednotlivých plôch zmien znie nasledovne:

Plocha z2

• Pôvodná funkcia:	Plochy záhrad pri rodinných domoch
• Navrhované funkcia:	Obytné územia pre bývanie v rodinných domoch
• Pôvodná regulácia:	A3 – Zmiešané jadrové územia
• Navrhovaná regulácia:	bez zmeny
• Popis:	Plocha z2 je situovaná v zastavanom území obce medzi ulicami Kostolná a Vinohradnícka. V rámci výkresov č. 2 a č. 4 je v dnes platnej dokumentácii určená ako plocha záhrad pri rodinných domoch. V rámci týchto zmien a doplnkov je vo výkresoch č. 2 a č. 4 navrhnutá na preklasifikovanie na obytné územie pre bývanie v rodinných domoch. Vo výkrese č. 10, ktorý je nositeľom záväzných funkčno-priestorových podmienok, sa plocha z2 nachádza v územno-regulačnom celku regulácie A3 – Zmiešané jadrové územia. Regulácia A3 ostáva pre túto plochu bez zmeny.

Plocha z3

• Pôvodná funkcia:	Plochy záhrad pri rodinných domoch
• Navrhované funkcia:	Obytné územia pre bývanie v rodinných domoch
• Pôvodná regulácia:	A3 – Zmiešané jadrové územia
• Navrhovaná regulácia:	bez zmeny
• Popis:	Plocha z3 je situovaná v zastavanom území obce medzi ulicami Kostolná a Vinohradnícka. V rámci výkresov č. 2 a č. 4 je v dnes platnej dokumentácii určená ako plocha záhrad pri rodinných domoch. V rámci týchto zmien a doplnkov je vo výkresoch č. 2 a č. 4 navrhnutá na preklasifikovanie na obytné územie pre bývanie v rodinných domoch. Vo výkrese č. 10, ktorý je nositeľom záväzných funkčno-priestorových podmienok, sa plocha z3

nachádza v územno-regulačnom celku regulácie A3 – Zmiešané jadrové územia. Regulácia A3 ostáva pre túto plochu bez zmeny.

Plocha z4
- Pôvodná funkcia: Plochy záhrad pri rodinných domoch
- Navrhované funkcia: Obytné územia pre bývanie v rodinných domoch
- Pôvodná regulácia: A3 – Zmiešané jadrové územia
- Navrhovaná regulácia: bez zmeny
- Popis: Plocha z4 je situovaná v zastavanom území obce medzi ulicami Kostolná a Vinohradnícka. V rámci výkresov č. 2 a č. 4 je v dnes platnej dokumentácii určená ako plocha záhrad pri rodinných domoch. V rámci týchto zmien a doplnkov je vo výkresoch č. 2 a č. 4 navrhnutá na preklasifikovanie na obytné územie pre bývanie v rodinných domoch. Vo výkrese č. 10, ktorý je nositeľom záväzných funkčno-priestorových podmienok, sa plocha z4 nachádza v územno-regulačnom celku regulácie A3 – Zmiešané jadrové územia. Regulácia A3 ostáva pre túto plochu bez zmeny.

Plocha z5
- Pôvodne funkcia: Plochy záhrad pri rodinných domoch
- Navrhované funkcia: Obytné územia pre bývanie v rodinných domoch
- Pôvodná regulácia: A3 – Zmiešané jadrové územia
- Navrhovaná regulácia: bez zmeny
- Popis: Plocha z5 je situovaná v zastavanom území obce a je dostupná z ulice Kostolná. V rámci výkresov č. 2 a č. 4 je v dnes platnej dokumentácii určená ako plocha záhrad pri rodinných domoch. V rámci týchto zmien a doplnkov je vo výkresoch č. 2 a č. 4 navrhnutá na preklasifikovanie na obytné územie pre bývanie v rodinných domoch. Vo výkrese č. 10, ktorý je nositeľom záväzných funkčno-priestorových podmienok, sa plocha z5 nachádza v územno-regulačnom celku regulácie A3 – Zmiešané jadrové územia. Regulácia A3 ostáva pre túto plochu bez zmeny.

Plocha z6
- Pôvodná funkcia: Plochy záhrad pri rodinných domoch
- Navrhované funkcia: Obytné územia pre bývanie v rodinných domoch
- Pôvodná regulácia: A3 – Zmiešané jadrové územia
- Navrhovaná regulácia: bez zmeny
- Popis: Plocha z6 je situovaná v zastavanom území obce medzi ulicami Hlavná a Kostolná. V rámci výkresov č. 2 a č. 4 je v dnes platnej dokumentácii určená ako plocha záhrad pri rodinných domoch. V rámci týchto zmien a doplnkov je vo výkresoch č. 2 a č. 4 navrhnutá na preklasifikovanie na obytné územie pre bývanie v rodinných domoch. Vo výkrese č. 10, ktorý je nositeľom záväzných funkčno-priestorových podmienok, sa plocha z6 nachádza v územno-regulačnom celku regulácie A3 – Zmiešané jadrové územia. Regulácia A3 ostáva pre túto plochu bez zmeny.

Plocha z7
- Pôvodná funkcia: Plochy záhrad pri rodinných domoch

• Navrhované funkcia:	Obytné územia pre bývanie v rodinných domoch
• Pôvodná regulácia:	A3 – Zmiešané jadrové územia
• Navrhovaná regulácia:	bez zmeny
• Popis:	Plocha z7 je situovaná v zastavanom území na ulici Kostolná. V rámci výkresov č. 2 a č. 4 je v dnes platnej dokumentácii určená ako plocha záhrad pri rodinných domoch. V rámci týchto zmien a doplnkov je vo výkresoch č. 2 a č. 4 navrhnutá na preklasifikovanie na obytné územie pre bývanie v rodinných domoch. Vo výkrese č. 10, ktorý je nositeľom záväzných funkčno-priestorových podmienok, sa plocha z7 nachádza v územno-regulačnom celku regulácie A3 – Zmiešané jadrové územia. Regulácia A3 ostáva pre túto plochu bez zmeny.

Plocha z8

• Pôvodná funkcia:	Územia výroby a služieb, distribúcie a skladovania
• Navrhované funkcia:	Zmiešané jadrové územia (územia bývania a vybavenosti)
• Pôvodná regulácia:	B4 – Zmiešané územia služieb, skladovania a distribúcie
• Navrhovaná regulácia:	A3 – Zmiešané jadrové územia
• Popis:	Plocha z8 je situovaná v zastavanom území na ulici Vinohradnícka. V rámci výkresov č. 2 a č. 4 je v dnes platnej dokumentácii určená ako územie výroby a služieb, distribúcie a skladovania. V rámci týchto zmien a doplnkov je vo výkresoch č. 2 a č. 4 navrhnutá na preklasifikovanie na zmiešané jadrové územia (územia bývania a vybavenosti). Vo výkrese č. 10, ktorý je nositeľom záväzných funkčno-priestorových podmienok, sa plocha z8 nachádza v územno-regulačnom celku regulácie B4 – Zmiešané jadrové územia (územia bývania a vybavenosti). V rámci týchto zmien a doplnkov je navrhnutá regulácia A3 – Zmiešané jadrové územia.

Plocha z9

• Pôvodná funkcia:	Plochy záhrad pri rodinných domoch
• Navrhované funkcia:	Zmiešané jadrové územia (územia bývania a vybavenosti)
• Pôvodná regulácia:	A3 – Zmiešané jadrové územia
• Navrhovaná regulácia:	bez zmeny
• Popis:	Plocha z9 je situovaná v zastavanom území na ulici Hlavná. V rámci výkresov č. 2 a č. 4 je v dnes platnej dokumentácii určená ako plocha záhrad pri rodinných domoch. V rámci týchto zmien a doplnkov je vo výkresoch č. 2 a č. 4 navrhnutá na preklasifikovanie na zmiešané jadrové územie (územia bývania a vybavenosti). Vo výkrese č. 10, ktorý je nositeľom záväzných funkčno-priestorových podmienok, sa plocha z9 nachádza v územno-regulačnom celku regulácie A3 – Zmiešané jadrové územia. Regulácia A3 ostáva pre túto plochu bez zmeny.

Plocha z10

• Pôvodná funkcia:	Plochy záhrad pri rodinných domoch
• Navrhované funkcia:	Zmiešané jadrové územia (územia bývania a vybavenosti)
• Pôvodná regulácia:	A3 – Zmiešané jadrové územia
• Navrhovaná regulácia:	bez zmeny

• Popis:	Plocha z10 je situovaná v zastavanom území na ulici Hlavná. V rámci výkresov č. 2 a č. 4 je v dnes platnej dokumentácii určená ako plocha záhrad pri rodinných domoch. V rámci týchto zmien a doplnkov je vo výkresoch č. 2 a č. 4 navrhnutá na preklasifikovanie na zmiešané jadrové územie (územia bývania a vybavenosti). Vo výkrese č. 10, ktorý je nositeľom záväzných funkčno-priestorových podmienok, sa plocha z10 nachádza v územno-regulačnom celku regulácie A3 – Zmiešané jadrové územia. Regulácia A3 ostáva pre túto plochu bez zmeny.

Plocha z11

• Pôvodná funkcia:	Plochy záhrad pri rodinných domoch
• Navrhované funkcia:	Obytné územia pre bývanie v rodinných domoch
• Pôvodná regulácia:	A3 – Zmiešané jadrové územia
• Navrhovaná regulácia:	bez zmeny
• Popis:	Plocha z11 je situovaná v zastavanom území na trase cesty 598/II. V rámci výkresov č. 2 a č. 4 je v dnes platnej dokumentácii určená ako plocha záhrad pri rodinných domoch. V rámci týchto zmien a doplnkov je vo výkresoch č. 2 a č. 4 navrhnutá na preklasifikovanie na obytné územia pre bývanie v rodinných domoch. Vo výkrese č. 10, ktorý je nositeľom záväzných funkčno-priestorových podmienok, sa plocha z11 nachádza v územno-regulačnom celku regulácie A3 – Zmiešané jadrové územia. Regulácia A3 ostáva pre túto plochu bez zmeny.

Plocha z12

• Pôvodná funkcia:	Zmiešané územia, areály a zariadenia športu a telovýchovy
• Navrhované funkcia:	Obytné územia pre bývanie v rodinných domoch
• Pôvodná regulácia:	B3 – Územia, areály a zariadenia športu a telovýchovy
• Navrhovaná regulácia:	A3 – Zmiešané jadrové územia
• Popis:	Plocha z12 je situovaná v zastavanom území na ulici Športová pri futbalovom ihrisku. V rámci výkresov č. 2 a č. 4 je v dnes platnej dokumentácii určená ako zmiešané územia, areály a zariadenia športu. V rámci týchto zmien a doplnkov je vo výkresoch č. 2 a č. 4 navrhnutá na preklasifikovanie na obytné územia pre bývanie v rodinných domoch. Vo výkrese č. 10, ktorý je nositeľom záväzných funkčno-priestorových podmienok, sa plocha z12 nachádza v územno-regulačnom celku regulácie B3 – Územia, areály a zariadenia športu a telovýchovy. V rámci týchto zmien a doplnkov je navrhnutá regulácia A3 – Zmiešané jadrové územia.

Plocha z13

• Pôvodná funkcia:	Plochy záhrad pri rodinných domoch
• Navrhované funkcia:	Obytné územia pre bývanie v rodinných domoch
• Pôvodná regulácia:	A3 – Zmiešané jadrové územia
• Navrhovaná regulácia:	bez zmeny
• Popis:	Plocha z13 je situovaná v zastavanom území na ulici Jazerná. V rámci výkresov č. 2 a č. 4 je v dnes platnej dokumentácii určená

ako plocha záhrad pri rodinných domoch. V rámci týchto zmien a doplnkov je vo výkresoch č. 2 a č. 4 navrhnutá na preklasifikovanie na obytné územia pre bývanie v rodinných domoch. Vo výkrese č. 10, ktorý je nositeľom záväzných funkčno-priestorových podmienok, sa plocha z13 nachádza v územno-regulačnom celku regulácie A3 – Zmiešané jadrové územia. Regulácia A3 ostáva pre túto plochu bez zmeny.

Plocha z14

• Pôvodne funkcia:	Územia poľnohospodárskej výroby Plochy izolačnej, sprievodnej a výplňovej zelene Vodné plochy a toky
• Navrhované funkcia:	Obytné územia pre bývanie v rodinných domoch
• Pôvodná regulácia:	B5 – Územia poľnohospodárskej výroby D2 – Územia pre rozvoj parkovo upravenej zelene
• Navrhovaná regulácia:	A3 – Zmiešané jadrové územia
• Popis:	Plocha z14 je situovaná v navrhovanom zastavanom území na ulici Jazerná. V rámci výkresov č. 2 a č. 4 je v dnes platnej dokumentácii určená 3 funkciami ako zmiešané územia, areály a zariadenia komerčnej (obchod a služby), plochy izolačnej, sprievodnej a výplňovej zelene, vodné plochy a toky. V rámci týchto zmien a doplnkov je vo výkresoch č. 2 a č. 4 navrhnutá na preklasifikovanie na obytné územia pre bývanie v rodinných domoch. Vo výkrese č. 10, ktorý je nositeľom záväzných funkčno-priestorových podmienok, sa plocha z14 nachádza v územno-regulačných celkov regulácie B5 – Územia poľnohospodárskej výroby a D2 – Územia pre rozvoj parkovo upravenej zelene. V rámci týchto zmien a doplnkov je navrhnutá regulácia A3 – Zmiešané jadrové územia. Plocha z14 sa v rámci záberov rozdelila na 14a a 14b a to z dôvodu, že plocha 14a je nová lokalita záberu a pri ploche 14b ide o zmenu funkcie na už udelený súhlas odňatia poľnohospodárskej pôdy.

Plocha z15

• Pôvodne funkcia:	Plochy záhrad pri rodinných domoch
• Navrhované funkcia:	Zmiešané jadrové územia (územia bývania a vybavenosti)
• Pôvodná regulácia:	A3 – Zmiešané jadrové územia
• Navrhovaná regulácia:	bez zmeny
• Popis:	Plocha z15 je situovaná v zastavanom území medzi ulicami Kostolná a Hlavná. V rámci výkresov č. 2 a č. 4 je v dnes platnej dokumentácii určená ako plochy záhrad pri rodinných domoch. V rámci týchto zmien a doplnkov je vo výkresoch č. 2 a č. 4 navrhnutá na preklasifikovanie na zmiešané jadrové územia (územia bývania a vybavenosti). Vo výkrese č. 10, ktorý je nositeľom záväzných funkčno-priestorových podmienok, sa plocha z15 nachádza v územno-regulačnom celku regulácie A3 – Zmiešané jadrové územia. Regulácia A3 ostáva pre túto plochu bez zmeny.

Plocha z16

• Pôvodne funkcia:	Obytné územia pre bývanie v rodinných domoch
• Navrhované funkcia:	Plochy záhrad pri rodinných domoch
• Pôvodná regulácia:	A3 – Zmiešané jadrové územia
• Navrhovaná regulácia:	D1 – Územia pre rozvoj záhrad pri rodinných domoch
• Popis:	Plocha z16 je situovaná v navrhovanom zastavanom území medzi ulicami Kostolná a Hlavná. V rámci výkresov č. 2 a č. 4 je v dnes platnej dokumentácii určená ako obytné územia pre bývanie v rodinných domoch. V rámci týchto zmien a doplnkov je vo výkresoch č. 2 a č. 4 navrhnutá na preklasifikovanie na plochy záhrad pri rodinných domoch. Vo výkrese č. 10, ktorý je nositeľom záväzných funkčno-priestorových podmienok, sa plocha z16 nachádza v územno-regulačnom celku regulácie A3 – Zmiešané jadrové územia. V rámci týchto zmien a doplnkov je navrhnutá regulácia D1 – Územia pre rozvoj záhrad pri rodinných domoch. Ide o zmenu v zastavanom území na podnet obce.

Plocha z17

• Pôvodne funkcia:	Plochy poľnohospodárskej pôdy
• Navrhované funkcia:	Územia výroby a služieb, distribúcie a skladovanie
• Pôvodná regulácia:	E1 – Plochy poľnohospodárskej pôdy
• Navrhovaná regulácia:	B8 – Plochy pre výrobné územia
• Popis:	Plocha z17 je situovaná mimo zastavaného územia na poľnohospodárskej pôde. V rámci výkresov č. 2 a č. 4 je v dnes platnej dokumentácii určená ako plocha poľnohospodárskej pôdy. V rámci týchto zmien a doplnkov je vo výkresoch č. 2 a č. 4 navrhnutá na preklasifikovanie na územia výroby a služieb, distribúcie a skladovania za účelom výstavby fotovoltickej elektrárne. Vo výkrese č. 10, ktorý je nositeľom záväzných funkčno-priestorových podmienok, sa plocha z17 nachádza v územno-regulačnom celku regulácie E1 – Plochy poľnohospodárskej pôdy. V rámci týchto zmien a doplnkov je navrhnutá regulácia B8 – Plochy pre výrobné územia. Ide o zmenu na podnet investora.

Plocha z19

• Pôvodne funkcia:	Plochy viníc
• Navrhované funkcia:	Zmiešané územia, agroturistiky, rekreácie a športu
• Pôvodná regulácia:	E2 – Plochy viníc
• Navrhovaná regulácia:	B6 – Územia, areály a zariadenia individuálnej rekreácie a voľnočasových aktivít
• Popis:	Plocha z19 je situovaná mimo zastavaného územia. V rámci výkresov č. 2 a č. 4 je v dnes platnej dokumentácii určená ako plocha viníc. V rámci týchto zmien a doplnkov je vo výkresoch č. 2 a č. 4 navrhnutá na preklasifikovanie zmiešané územia agroturistiky, rekreácie a športu. Vo výkrese č. 10, ktorý je nositeľom záväzných funkčno-priestorových podmienok, sa plocha z19 nachádza v územno-regulačnom celku regulácie E2 – Plochy viníc. V rámci týchto zmien a doplnkov je navrhnutá regulácia B6 – Územia, areály a zariadenia individuálnej

rekreácie a voľnočasových aktivít. Na danej ploche sú plánované aktivity spojené so spracovaním hrozna a s doplnkovými stavbami – vinné domy a stavby na sezónne ubytovanie.

Plocha z20

• Pôvodne funkcia:	Plochy viníc Plochy poľnohospodárskej pôdy
• Navrhované funkcia:	Zmiešané územia, agroturistiky, rekreácie a športu
• Pôvodná regulácia:	E2 – Plochy viníc
• Navrhovaná regulácia:	B6 – Územia, areály a zariadenia individuálnej rekreácie a voľnočasových aktivít
• Popis:	Plocha z20 je situovaná mimo zastavaného územia. V rámci výkresov č. 2 a č. 4 je v dnes platnej dokumentácii určená ako plocha viníc a plochy poľnohospodárskej pôdy. V rámci týchto zmien a doplnkov je vo výkresoch č. 2 a č. 4 navrhnutá na preklasifikovanie zmiešané územia agroturistiky, rekreácie a športu. Vo výkrese č. 10, ktorý je nositeľom záväzných funkčno-priestorových podmienok, sa plocha z20 nachádza v územno-regulačnom celku regulácie E2 – Plochy viníc. V rámci týchto zmien a doplnkov je navrhnutá regulácia B6 – Územia, areály a zariadenia individuálnej rekreácie a voľnočasových aktivít. Na danej ploche sú plánované aktivity spojené so spracovaním hrozna a s doplnkovými stavbami – vinné domy a stavby na sezónne ubytovanie.

Plocha z21

• Pôvodne funkcia:	Zmiešané jadrové územia (územia bývania a vybavenosti) Plochy záhrad pri rodinných domoch
• Navrhované funkcia:	Územia výroby a služieb, distribúcie a skladovania
• Pôvodná regulácia:	A3 – Zmiešané jadrové územia
• Navrhovaná regulácia:	B4 – Zmiešané územia služieb, skladovania a distribúcie
• Popis:	Plocha z21 je situovaná v zastavanom území. V rámci výkresov č. 2 a č. 4 je v dnes platnej dokumentácii určená ako zmiešané jadrové územia (územia bývania a vybavenosti) a plochy záhrad pri rodinných domoch. V rámci týchto zmien a doplnkov je vo výkresoch č. 2 a č. 4 navrhnutá na preklasifikovanie územia výroby a služieb, distribúcia a skladovanie. Vo výkrese č. 10, ktorý je nositeľom záväzných funkčno-priestorových podmienok, sa plocha z21 nachádza v územno-regulačnom celku regulácie A3 – Zmiešané jadrové územia. V rámci týchto zmien a doplnkov je navrhnutá regulácia B4 – Zmiešané územia služieb, skladovania a distribúcie. Návrh plochy je definovaný na podnet právnickej osoby s úmyslom rozšírenia aktivít spojených s nezávadným potravinárskym priemyslom.

Plocha z22

• Pôvodne funkcia:	Územia poľnohospodárskej výroby
• Navrhované funkcia:	Územia výroby a služieb, distribúcie a skladovania
• Pôvodná regulácia:	B5 – Územia poľnohospodárskej výroby
• Navrhovaná regulácia:	B4 – Zmiešané územia služieb, skladovania a distribúcie

• Popis: Plocha z22 je situovaná v navrhovanom zastavanom území. V rámci výkresov č. 2 a č. 4 je v dnes platnej dokumentácii určená funkciou územia poľnohospodárskej výroby. V rámci týchto zmien a doplnkov je vo výkresoch č. 2 a č. 4 navrhnutá na preklasifikovanie územia výroby a služieb, distribúcia a skladovanie. Vo výkrese č. 10, ktorý je nositeľom záväzných funkčno-priestorových podmienok, sa plocha z22 nachádza v územno-regulačnom celku regulácie B5 – Územia poľnohospodárskej výroby. V rámci týchto zmien a doplnkov je navrhnutá pre celú plochu regulácia B4 – Zmiešané územia služieb, skladovania a distribúcie. Obec uvažuje na danej ploche s umiestnením zberného dvoru.

Plocha z23

• Pôvodne funkcia: Územia poľnohospodárskej pôdy
• Navrhované funkcia: Obytné územia pre bývanie v rodinných domoch
• Pôvodná regulácia: E1 – Plochy poľnohospodárskej pôdy
• Navrhovaná regulácia: A1 – Obytné územia rodinných domov
• Popis: Plocha z23 je situovaná mimo zastavaného územia na poľnohospodárskej pôde v novonavrhovanom zastavanom území. V rámci výkresov č. 2 a č. 4 je v dnes platnej dokumentácii určená ako plocha poľnohospodárskej pôdy. V rámci týchto zmien a doplnkov je vo výkresoch č. 2 a č. 4 navrhnutá na preklasifikovanie na obytné územia pre bývanie v rodinných domoch. Vo výkrese č. 10, ktorý je nositeľom záväzných funkčno-priestorových podmienok, sa plocha z23 nachádza v územno-regulačnom celku regulácie E1 – Plochy poľnohospodárskej pôdy. V rámci týchto zmien a doplnkov je navrhnutá regulácia A1 – Obytné územia rodinných domov. Na danej ploche sa uvažuje s umiestneným novej zástavby rodinných domov, ktorá by nadväzovala na nové rozvíjajúce sa urbanizované územie obce.

Plocha z24

• Pôvodne funkcia: Plochy záhrad pri rodinných domoch
• Navrhované funkcia: Obytné územia pre bývanie v rodinných domoch
• Pôvodná regulácia: D1 – Územia pre rozvoj záhrad pri rodinných domoch
• Navrhovaná regulácia: A1 – Obytné územia rodinných domov
• Popis: Plocha z24 je situovaná v zastavanom území na plochách existujúcich záhrad rodinných domov. V rámci výkresov č. 2 a č. 4 je v dnes platnej dokumentácii určená funkciou ako plocha záhrad pri rodinných domoch. V rámci týchto zmien a doplnkov je vo výkresoch č. 2 a č. 4 navrhnutá na preklasifikovanie na obytné územia pre bývanie v rodinných domoch. Vo výkrese č. 10, ktorý je nositeľom záväzných funkčno-priestorových podmienok, sa plocha z24 nachádza v územno-regulačnom celku regulácie D1 – Územia pre rozvoj záhrad pri rodinných domoch. V rámci týchto zmien a doplnkov je navrhnutá regulácia A1 – Obytné územia rodinných domov. Na danej ploche sa

uvažuje s umiestneným novej zástavby rodinných domov, ktorá by nadväzovala na existujúce urbanizované územie obce.

Plocha z25

• Pôvodne funkcia:	Zmiešané jadrové územia (územia bývania a vybavenosti)
• Navrhované funkcia:	Zmiešané územia, areály a zariadenia verejnej nekomerčnej vybavenosti (sociálna infraštruktúra)
• Pôvodná regulácia:	A3 – Zmiešané jadrové územia
• Navrhovaná regulácia:	B2 – Územia, areály a zariadenia verejnej vybavenosti
• Popis:	Plocha z25 je situovaná v zastavanom území na ulici Vinohradnícka. V rámci výkresov č. 2 a č. 4 je v dnes platnej dokumentácii určená ako zmiešané jadrové územia (územia bývania a vybavenosti). V rámci týchto zmien a doplnkov je vo výkresoch č. 2 a č. 4 navrhnutá na preklasifikovanie na zmiešané územia, areály a zariadenia verejnej nekomerčnej vybavenosti (sociálna infraštruktúra). Vo výkrese č. 10, ktorý je nositeľom záväzných funkčno-priestorových podmienok, sa plocha z25 nachádza v územno-regulačnom celku regulácie A3 – Zmiešané jadrové územia. V rámci týchto zmien a doplnkov je navrhnutá regulácia B2 – Územia, areály a zariadenia verejnej vybavenosti. Na danej ploche uvažuje obec s umiestnením sociálnej vybavenosti, konkrétne denného stacionáru, domova dôchodcov.

Plocha z26

• Pôvodne funkcia:	Územia verejného technicko-infraštrukturálneho vybavenia
• Navrhované funkcia:	Územia výroby a služieb, distribúcie a skladovania
• Pôvodná regulácia:	C2 – Plochy verejného technicko-infraštrukturálneho vybavenia
• Navrhovaná regulácia:	B8 – Plochy pre výrobné územia
• Popis:	Plocha z26 je situovaná v navrhovanom zastavanom území v bývalom poľnohospodárskom družstve. V rámci výkresov č. 2 a č. 4 je v dnes platnej dokumentácii určená ako územie verejného technicko-infraštrukturálneho vybavenia. V rámci týchto zmien a doplnkov je vo výkresoch č. 2 a č. 4 navrhnutá na preklasifikovanie na územia výroby a služieb, distribúcie a skladovania za účelom výstavby fotovoltickej elektrárne. Vo výkrese č. 10, ktorý je nositeľom záväzných funkčno-priestorových podmienok, sa plocha z26 nachádza v územno-regulačnom celku regulácie C2 – Plochy verejného technicko-infraštrukturálneho vybavenia. V rámci týchto zmien a doplnkov je navrhnutá regulácia B8 – Plochy pre výrobné územia. Ide o zmenu na podnet investora.

Plocha z27

• Pôvodne funkcia:	Plochy poľnohospodárskej pôdy
• Navrhované funkcia:	Územia verejného technicko-infraštrukturálneho vybavenia
• Pôvodná regulácia:	E1 - Plochy poľnohospodárskej pôdy
• Navrhovaná regulácia:	C2 – Plochy verejného technicko-infraštrukturálneho vybavenia
• Popis:	Plocha z27 je situovaná mimo zastavaného územia na poľnohospodárskej pôde. V rámci výkresov č. 2 a č. 4 je v dnes

platnej dokumentácii určená ako plocha poľnohospodárskej pôdy. V rámci týchto zmien a doplnkov je vo výkresoch č. 2 a č. 4 navrhnutá na preklasifikovanie na verejného technicko-infraštrukturálneho vybavenia za účelom výstavby obecnej čistiarne odpadových vôd. Vo výkrese č. 10, ktorý je nositeľom záväzných funkčno-priestorových podmienok, sa plocha z27 nachádza v územno-regulačnom celku regulácie E1 – Plochy poľnohospodárskej pôdy. V rámci týchto zmien a doplnkov je navrhnutá regulácia C2 – Plochy verejného technicko-infraštrukturálneho vybavenia. Ide o zmenu na podnet obce.

Plocha z28

• Pôvodne funkcia:	Územia výroby a služieb, distribúcie a skladovanie
• Navrhovaná funkcia:	bez zmeny
• Pôvodná regulácia:	B4 – Zmiešané územia služieb, skladovania a distribúcie
• Navrhovaná regulácia:	B8 – Plochy pre výrobné územia
• Popis:	Plocha z28 je situovaná mimo zastavaného územia. V rámci výkresov č. 2 a č. 4 je v dnes platnej dokumentácii určená ako Územia výroby a služieb, distribúcie a skladovanie. Funkcia ostáva pre túto plochu bez zmeny. Vo výkrese č. 10, ktorý je nositeľom záväzných funkčno-priestorových podmienok, sa plocha z28 nachádza v územno-regulačnom celku regulácie B4 – Zmiešané územia služieb, skladovania a distribúcie. V rámci týchto zmien a doplnkov je navrhnutá regulácia B8 – Plochy pre výrobné územia za účelom výstavby fotovoltickej elektrárne. Ide o zmenu na podnet investora.

Tabuľka: Zoznam dotknutých parciel registra „C“ v rámci jednotlivých plôch

c1	c2	z2	z3	z4	z5	z6	z7		z8
3815/20	6109	3391/24	1011/1	988	550/7	474/1	418/2	443/2	3356/39
3815/480	963/5	3391/25	1011/4		957	474/4	422/13	443/3	3356/40
	968/4		3391/26				474/5	422/14	447
			3391/5					422/15	448/2
			3391/7					422/3	448/3
			3392/16					422/5	448/4
			3392/17					422/6	450
			3392/3					422/7	454/1
								422/8	454/3
								425/1	454/5
								428/2	454/6
								428/3	457/1
								428/4	457/2
								428/6	457/3
								428/7	457/4
								431	457/5
								432	457/6
								435/2	461/2
								435/3	461/3
								435/4	462/1
								436/1	462/3
								436/2	463/2
								436/3	466/1
								436/4	470/2
								440/2	470/5
								440/4	

z10	z11	z12	z13	z14a	z14b	z15	z16	z17	z19
3468/2	3815/134	3815/497	185	5401/1	5401/1	629/4	6108	5358	6632
3468/3	3815/135	3815/498	187/1	5403		629/5		5359	6633
	3815/136	3815/499	187/2			629/6		5360	
	3815/211	3815/522	187/3			629/7		5361	
	3815/316	3815/523	187/4			629/8		5362	
	3815/525		188						
			198/1						
			198/2						
			198/3						
			200/1						
			200/2						

z20	z21	z22	z23		z24	z25	z26		z27	z28
6616/10	317/2	5291/8	5416/1	5416/61	3815/192	3356/1	5291/1	5310	5269	5500
6616/7	317/3	5291/9	5416/100	5416/70		3356/15	5292	5311		5501
6616/8	318/3	5400	5416/101	5416/71		3356/16	5293	5312		5502
6616/9	319/1		5416/102	5416/81		3356/29	5294	5313		5503
	319/2		5416/103	5416/82		3356/30	5295	5322		5504
	319/3		5416/104	5416/83		3356/31	5296	5323		5505
	320/1		5416/105	5416/84		3356/32	5297	5324		5506
	320/2		5416/106	5416/85		3356/33	5298	5325		
	320/4		5416/107	5416/86		3356/43	5299	5326		
	320/5		5416/108	5416/87		3356/44	5300	5327		
	320/6		5416/109	5416/88		3356/45	5301	5328		
			5416/110	5416/89		3356/6	5302			
			5416/111	5416/90		6051/2	5308			
			5416/112	5416/91		6051/3	5309			
			5416/113	5416/92		6051/4				
			5416/114	5416/93						
			5416/115	5416/94						
			5416/2	5416/95						
			5416/3	5416/96						
			5416/40	5416/97						
			5416/5	5416/98						
			5416/6	5416/99						

Tabuľka: Zoznam dotknutých parciel registra „E“ v rámci jednotlivých plôch

c2	z3	z15
966	626/1	1011/1
		1011/2
		3390/1

Na území katastrálneho územia obce Chotín prebehli pozemkové úpravy, ktoré boli ukončené a zapísané do KN 18.7.2013.

Vyhodnotenie doteraz nepoužitých plôch v rámci doterajšej územnoplánovacej dokumentácie

Predmetom vyhodnotenia doteraz nepoužitých plôch sú lokality záberu poľnohospodárskej pôdy vymedzené v platnej územnoplánovacej dokumentácii obce Chotín, na ktoré bol v minulosti udelený súhlas na ich použitie na nepoľnohospodárske účely. Ide o lokality navrhované v čistopise Územného plánu obce Chotín z roku 2008 a v následných zmenách a doplnkoch č. 1/2014 a č. 2/2020 Územného plánu obce Chotín.

Prehľad výmer lokalít spolu s vyhodnotením miery zastavanosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke. Vymedzenie jednotlivých lokalít záberu poľnohospodárskej pôdy v rámci doterajšej územnoplánovacej dokumentácie je znázornené v nesledujúcej schéme.

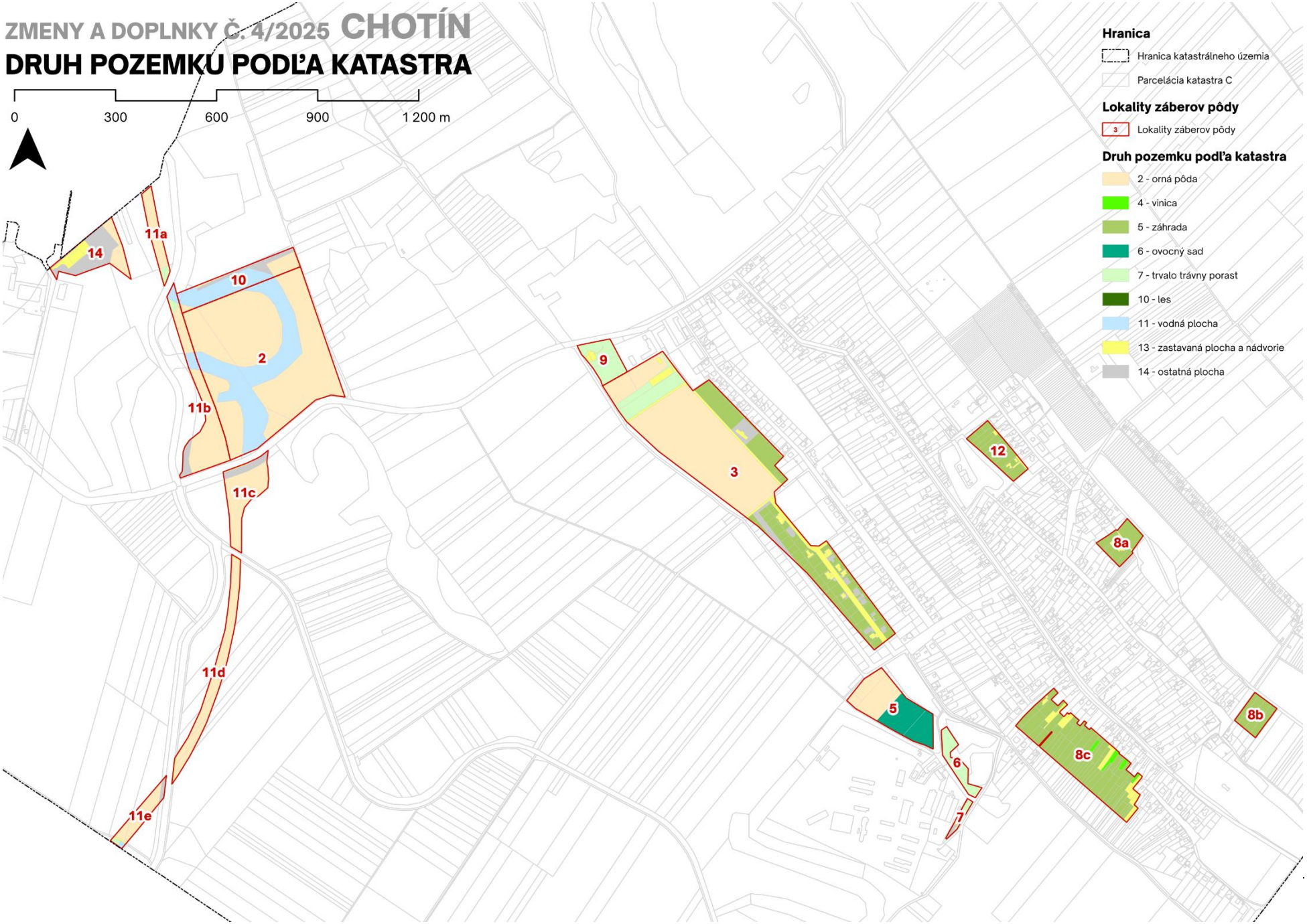
Celková výmera analyzovaných lokalít predstavuje 59,51 ha. Z tejto výmery tvorí nepoľnohospodársky pôdny fond približne 12,17 ha, čo predstavuje mieru zastavanosti približne 20,46 %.

Plocha záberu	Výmera lokality spolu (ha)	Výmera lokality podľa druhu pozemku (DRP)			Nepoľnohospodársky pôdny fond (10, 11, 13, 14) v ha	Miera zastavanosti (%)	Iná informácia – názov dokumentácie, v ktorej boli vyhodnotené zábery poľnohospodárskej pôdy
		Spolu (ha)	DRP	Výmera DRP (ha)			
2	15,93	15,9342	2	11,5544	4,3798	27,49	Čistopis ÚPN 2008
			11	4,3253			
			13	0,0545			
3	17,16	17,1561	2	8,6812	2,5537	14,89	Čistopis ÚPN 2008
			5	4,7781			
			7	1,1431			
			10	0,0000			
			13	1,7260			
			14	0,8277			
5	2,90	2,8947	2	1,3813	0,0000	0,00	Čistopis ÚPN 2008
			6	1,5134			
6	0,72	0,7205	7	0,6981	0,0224	3,11	Čistopis ÚPN 2008 V ZaD 1/2014 zmenené funkčné využitie
			11	0,0118			
			13	0,0062			
			14	0,0044			
7	0,21	0,2073	7	0,1359	0,0714	34,44	Čistopis ÚPN 2008 V ZaD 1/2014 zmenené funkčné využitie
			13	0,0230			
			14	0,0484			
8a	0,96	0,9592	5	0,8481	0,0900	9,38	Čistopis ÚPN 2008
			7	0,0211			
			13	0,0900			
8b	0,85	0,8522	5	0,8522	0,0000	0,00	Čistopis ÚPN 2008
8c	5,59	5,5882	4	0,2119	0,6128	10,97	Čistopis ÚPN 2008
			5	4,7635			

			13	0,6128			
9	1,10	1,1035	2	0,0000	0,0870	7,88	Čistopis ÚPN 2008
			7	1,0165			
			13	0,0870			
10	2,28	2,2787	2	0,5100	1,7687	77,62	Čistopis ÚPN 2008
			11	1,3024			
			13	0,0193			
			14	0,4470			
11a	0,85	0,8517	2	0,7463	0,0001	0,01	Čistopis ÚPN 2008
			7	0,1053			
			11	0,0001			
11b	2,80	2,7966	2	2,2376	0,4887	17,47	Čistopis ÚPN 2008
			7	0,0703			
			11	0,2664			
			14	0,2223			
11c	1,92	1,9245	2	1,5967	0,3278	17,03	Čistopis ÚPN 2008
			13	0,0362			
			14	0,2916			
11d	2,02	2,0195	2	1,9708	0,0487	2,41	Čistopis ÚPN 2008
			11	0,0002			
			13	0,0485			
11e	0,89	0,8887	2	0,7232	0,1275	14,35	Čistopis ÚPN 2008
			7	0,0380			
			11	0,0280			
			13	0,0192			
			14	0,0803			
12	1,31	1,3117	5	1,2315	0,0802	6,11	Čistopis ÚPN 2008
			13	0,0802			
			14	0,0000			
14	2,02	2,0239	2	0,5091	1,5148	74,85	ZaD 2/2020 ÚPN
			13	0,3490			
			14	1,1658			
-	**59,51**	**59,5112**	-	**59,5112**	**12,1736**	**20,46**	-

Druh pozemku (DRP):
2 – orná pôda, 4 – vinica, 5 – záhrada, 6 – ovocný sad, 7 – trvalý trávny porast, 10 – lesný pozemok, 11 – vodná plocha, 13 – zastavaná plocha, 14 – ostatná plocha

* V rámci zmien a doplnkov č.1/2014 došlo k funkčnej zmene využitia územia na Územia poľnohospodárskej výroby a k zmene regulácie na B5 – Územia poľnohospodárskej výroby, ktoré sú určené pre rozvoj poľnohospodárskej výroby miestneho až nadmiestneho významu a sú určené pre situovanie stavieb a zariadení s potenciálnym rušivým účinkom na obytné prostredie.


ZMENY A DOPLNKY Č. 4/2025 CHOTÍN
DRUH POZEMKU PODĽA KATASTRA
0
300
600
900
1 200 m
Hranica
Hranica katastrálneho územia
Parcelácia katastra C
Lokality záberov pôdy
Lokality záberov pôdy
Druh pozemku podľa katastra
2 - orná pôda
4 - vinica
5 - záhrada
6 - ovocný sad
7 - trvalo trávny porast
10 - les
11 - vodná plocha
13 - zastavaná plocha a nádvorie
14 - ostatná plocha
14
11a
10
2
11b
11c
11d
11e
9
3
12
8a
5
6
7
8c
8b

Návrat do poľnohospodárskeho pôdneho fond

V rámci zmien a doplnkov dochádza aj k návratu do poľnohospodárskeho pôdneho fondu v podobe Lokality z16 o celkovej výmere 0,3681 ha.

Zmena funkcie

V rámci zmien a doplnkov dochádza pri dvoch Lokalitách z14b a z28 k zmene funkčného využitia na plochách, pre ktoré už bol v predchádzajúcich územnoplánovacích činnostiach obce udelený súhlas na zábery pôdy.

Plocha z14 sa mení z pôvodnej funkcie: „Zmiešané územia, areály a zariadenia komerčnej vybavenosti (obchod a služby)“ a na navrhovanú funkciu: „Obytné územia pre bývanie v rodinných domoch“.

Plocha z28 sa mení z pôvodnej funkcie: „Územia výroby a služieb, distribúcie a skladovanie“ a na navrhovanú funkciu: „Plochy pre výrobné územia“ s rezervovaním plochy výhradne pre fotovoltickú elektráreň.

Funkčné využitie dotknutých plôch v rámci zmien a doplnkov:

Navrhnutá regulácia funkčného využívania územno-regulačného celku charakterizuje základné funkčné využitie územia, neprípustné (nevhodné) funkčné využitie územia a prípustné a obmedzené funkčné využitie územia.
Zmeny a doplnky sa dotýkajú plôch so základnou charakteristikou funkčného využitia územia:

- **A1 obytné územia rodinných domov**, ktoré sú určené prevažne pre bývanie v rodinných domoch.
- **A3 zmiešané jadrové územia**, ktoré sú určené prevažne pre bývanie v rodinných domoch a pre obsluhu potrieb obyvateľov.
- **B2 územia, areály a zariadenia verejnej vybavenosti**, ktoré sú určené pre rozvoj: verejnej vybavenosti miestneho významu; špecifických zariadení verejnej vybavenosti, cintorínov, s verejne prístupnými ucelenými plochami zelene s parkovou úpravou vysokých, stredných a nízkych etáží zelene;
- **B4 zmiešané územia služieb, skladovania a distribúcie**, ktoré sú určené predovšetkým pre lokalizáciu a rozvoj drobnej výroby, komunálnej výroby a výrobných služieb, ktoré nerušia a neobmedzujú životné a obytné prostredie.
- **B6 územia, areály a zariadenia individuálnej rekreácie a voľnočasových aktivít**, ktoré sú určené pre rozvoj: centier, areálov a zariadení rekreačnej a zotavovaco-oddychovej vybavenosti miestneho a nadmiestneho významu; centier, areálov a zariadení športovej a telovýchovnej vybavenosti miestneho a nadmiestneho významu; rekreácie a zotavovanie obyvateľov, ako aj návštevníkov obce.
- **B8 plochy pre výrobné územia**, ktoré sú určené pre: budovy, stavby a zariadenia komunálnej výroby a ľahkej priemyselnej výroby, ktoré nenarúšajú obytné ani prírodné prostredie; prevádzky výrobných služieb a drobnej výroby nerušiace svojou prevádzkou okolité sídelné prostredie; areály a zariadenia nezávadného ľahkého a potravinárskeho priemyslu; zariadenia veľkoobchodu; fotovoltaické elektrárne.
- **C2 plochy verejného technicko-infraštrukturálneho vybavenia**, ktoré sú určené pre rozvoj: zariadení technicko-infraštrukturálnej obsluhy územia obce; zariadení technicko-infraštrukturálnej obsluhy s nadmiestnym až regionálnym významom.
- **D1 územia pre rozvoj záhrad pri rodinných domoch**, ktoré sú určené pre: plochy vyhradenej zelene s kumuláciou rekreačno-zotavovacích aktivít a čiastočne aj zeleninársko-ovocinárskych produkčných aktivít; územia pre nezastavateľný priestor súkromného charakteru, lokalizovaný za rodinnými domami tak, aby nedochádzalo k narušeniu intímneho prostredia vo vnútroblokoch pri hraniciach pozemkov alebo aby nevznikalo intenzívne využívané a neusporiadané územie. V rámci zástavby rodinných domov predstavuje do istej miery zadnú stavebnú čiaru pre hlavné budovy;

Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely

Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely je spracované invariantne. Priestorové vymedzenie plôch záberov pôdy je premietnuté vo Výkrese č. 3A – „Návrh perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely“. Prehľady záberov poľnohospodárskej pôdy vyjadruje nasledovná tabuľka.

Plocha záberu ZaD 4/2025 ÚPN	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality spolu [ha]	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy						Vlastník / užívateľ poľnohospodárskej pôdy	Vybudované hydromelioračne zariadenia (závlaha, odvodnenie) celkom [ha]	Časová etapizácia realizácie	Iná informácia
				spolu [ha]	DRP	skupina BPEJ	BPEJ	v z.ú. [ha]	mimo z.ú. [ha]				
c1	820881	Cesta	0,0912	0,0912	7	3	0026005	0,0904	0		0	návrh	CESTA
					7	7	0059001	0,0008	0				
c2	820881	Cesta	0,0420	0,0420	7	3	0026002	0,0420	0		0	návrh	CESTA
z10	820881	A3	0,0295	0,0264	5	3	0026002	0,0264	0		0	návrh	ZOSÚLADENIE
z11	820881	A3	0,1895	0,1263	4	3	0026005	0,0307	0		0	návrh	ZOSÚLADENIE
					5	3	0026005	0,0956	0				
z12	820881	A3	0,3957	0,3554	7	7	0059001	0,3554	0		0	návrh	ZOSÚLADENIE
z13	820881	A3	0,3432	0,1604	5	7	0059001	0,1604	0		0	návrh	ZOSÚLADENIE
z14a	820881	A3	0,1922	0,1490	7	7	0059001	0	0,1490		0	návrh	
z14b	820881	A3	0,1517	0,1517	7	7	0059001	0	0,1517		0	návrh	
z15	820881	A3	0,1303	0,1008	5	3	0026002	0,1008	0		0	návrh	ZOSÚLADENIE
z16	820881	D1	0,3681	0	5	3	0026002	0	0		0	návrh	NÁVRAT
z17	820881	B8	28,7027	28,7027	2	3	0026002	0	9,1288		28,5841	návrh	
					2	5	0028004	0	3,8251				
					2	6	0035001	0	15,2514				
					7	5	0028004	0	0,4970				
					7	6	0035001	0	0,0004				
z19	820881	B6	0,8201	0,8201	4	6	0040001	0	0,8201		0,8201	návrh	
z2	820881	A3	0,1190	0	-	-	-	-	-		0	návrh	ZOSÚLADENIE
z20	820881	B6	0,5160	0,4160	2	6	0040001	0	0,4160		0,5160	návrh	
z21	820881	B4	0,5945	0,3538	5	3	0026002	0,3538	0		0	návrh	ZOSÚLADENIE
z22	820881	B4	0,1706	0,1502	7	6	0035001	0	0,1502		0	návrh	
z23	820881	A1	3,2156	2,3226	5	7	0059001	0	2,3226		0,0396	návrh	
z24	820881	A1	2,9198	2,9198	7	7	0059001	2,9198	0		0	návrh	
z25	820881	B2	0,6710	0	-	-	-	-	-		0	návrh	ZOSÚLADENIE
z26	820881	B8	13,9290	0	-	-	-	-	-		1,5615	návrh	ZOSÚLADENIE
z27	820881	C2	0,3004	0,3004	2	3	0026005	0	0,3004		0,3004	návrh	
z28	820881	B8	16,2754	11,8651	2	3	0026002		9,2183		0	návrh	ZMENA

					2	5	0027003		0,0296				
					2	5	0028004		0,0116				
					2	3	0041002		2,6056				
z3	820881	A3	0,0841	0	-	-	-	-	-		0	návrh	**ZOSÚLADENIE**
z4	820881	A3	0,0456	0,0456	5	3	0026002	0,0456	0		0	návrh	**ZOSÚLADENIE**
z5	820881	A3	0,1278	0,1218	5	3	0026002	0,1218	0		0	návrh	**ZOSÚLADENIE**
z6	820881	A3	0,0609	0,0386	5	3	0026002	0,0386	0		0	návrh	**ZOSÚLADENIE**
z7	820881	A3	1,8910	1,1607	4	3	0026002	0,1889	0		0	návrh	**ZOSÚLADENIE**
					5	3	0026002	0,9718	0				
z8	820881	A3	0,1173	0	-	-	-	-	-		0	návrh	**ZOSÚLADENIE**
z9	820881	A3	0,0673	0	-	-	-	-	-		0	návrh	**ZOSÚLADENIE**
spolu	-		**72,5615**	**50,4206**	-	-	-	**5,5428**	**44,8778**	-	**31,8217**	-	-

Druh pozemku (DRP):
2 – orná pôda 4 – vinica 5 – záhrada 7 – trvalý trávny porast

Funkčné využitie:
A1 obytné územia rodinných domov
A3 zmiešané jadrové územia
B2 územia, areály a zariadenia verejnej vybavenosti
B4 zmiešané územia služieb, skladovania a distribúcie
B6 územia, areály a zariadenia individuálnej rekreácie a voľnočasových aktivít
B8 plochy pre výrobné územia
C2 plochy verejného technicko-infraštrukturálneho vybavenia
D1 územia pre rozvoj záhrad pri rodinných domoch

Katastrálne územie:
820881 Chotín

Iná informácia:
CESTA – prístupová komunikácia k novej rozvojovej lokalite
ZMENA – Zmena funkcie na už udelený súhlas
NÁVRAT - návrat do poľnohospodárskeho fondu
ZOSÚLADENIE - spresnenie a zosúladenie „Funkčného využitia“ zmien Lokalít v rámci existujúcej „Regulácie funkčného využívania“

Podmienky na udelenie súhlasu k budúcemu možnému použitiu poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely

Okresný úrad Nitra, odbor opravných prostriedkov, pozemkový referát, ako príslušný orgán ochrany poľnohospodárskej pôdy podľa § 5 ods. 3 písm. e) zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov, v stanovisku č. OU-NR-OOP6-2026/010084-011, vydanom dňa 16.04.2026, ustanovil podmienky na udelenie súhlasu na budúce možné použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely.

Súhlas sa udeľuje za dodržania nasledujúcich podmienok:

1) Pre účely navrhovanej výstavby, súvisiacich a podmieňujúcich investícií, je možné použiť iba poľnohospodársku pôdu uvedenú v tomto súhlase.

2) Na ploche trvalého odňatia bude investorovi uložená podľa § 17 zák. č. 220/2004 Z. z. povinnosť vykonať skrývku ornice a podorničia. V tejto súvislosti jednotliví investori predložia bilanciu skrývky humusového horizontu spracovanú podľa prílohy
k vyhláške MP SR č. 508/2004 Z. z.

3) V prípadoch použitia poľnohospodárskej pôdy do jedného roka za účelom realizácie podzemných a nadzemných vedení súvisiacich s vybudovaním investície je potrebné postupovať v zmysle ust. § 18 ods. 2 zák. č. 220/2004 Z. z.

4) Pri zástavbe lokality prísne dodržiavať zásady ochrany poľnohospodárskej pôdy ustanovené v § 12 zák. č. 220/2004 Z. z., zvlášť zásadu nevyhnutnosti a odôvodneného rozsahu (so zreteľom na odsúhlasenú funkciu), pričom zástavbu navrhovať tak, aby nevznikali plochy so sťaženým obrábaním poľnohospodárskej pôdy, ktorá v rámci lokality nebude dotknutá rozhodnutím podľa § 17 zák. č. 220/2004 Z. z.

5) Zaplatiť do štátneho rozpočtu odvod za odňatie poľnohospodárskej pôdy v katastrálnom území /kód BPEJ je uvedený v prílohe k nariadeniu vlády č. 58/2013 Z. z. o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy/.

V prípade zásahu do hydromelioračných zariadení je investor povinný tieto uviesť do funkčného stavu a vysporiadať sa so správcom týchto zariadení a zaplatiť zvýšený odvod za odňatie zavlažiteľnej plochy poľnohospodárskej pôdy (§2 ods. 1 Nariadenia vlády SR č. 58/2013 Z.z.).

6) Ak žiadosť na odňatie poľnohospodárskej pôdy nebude spĺňať zásady ochrany poľnohospodárskej pôdy podľa § 12 zák. č. 220/2004 Z. z., Okresný úrad Komárno, pozemkový a lesný odbor, pre danú investičnú akciu súhlas s odňatím nevydá.

a) Lokality určené na bývanie (rodinné domy, bytové domy) - tieto rozdeliť na funkčné celky miestna komunikácia a k nej prislúchajúce pozemky určené pre rodinné domy a bytové domy s napojením na existujúcu cestnú sieť) tak, aby sa celky zastavovali postupne. Pri vydaní prvého rozhodnutia o stavebnom zámere (stavebného povolenia) pre potrebu rodinných domov a bytových domov v takomto funkčnom celku, musí byť podľa schválenej bilancie skrývky ornice odhumusovaná parcela určená na cestu, pričom na túto cestu musí byť vydané rozhodnutie o stavebnom zámere. Pre účely výstavby rodinných domov a bytových domov sa odníma pozemok, na ktorom sa realizuje samotná stavba domu, dvor a všetky ďalšie plochy, kde následný spôsob využitia bude iný ako poľnohospodársky.

b) Lokality určené na výrobu - rozdeliť a zaberať postupne tak, aby sa nevytvárali nezastavené enklávy a prieluky.
Investorov na danej lokalite umiestňovať tak, aby z celkového záberu zelené plochy tvorili max. 25 %.

V prípade ak bude vybudované oplotenie od okolitej poľnohospodárskej pôdy, toto umiestniť tak, aby nedošlo k obmedzovaniu veľkovýrobného obrábania poľnohospodárskej pôdy, ktorá nebola dotknutá týmto súhlasom /cca 0,50 m od vlastníckej hranice/ a zároveň tieto plochy za oplotením zabezpečovať proti rozširovaniu burín. Výsadbu drevín na styku s poľnohospodárskou pôdou navrhovať a uskutočňovať tak, aby nedochádzalo z titulu tienenia k obmedzovaniu poľnohospodárske výroby na okolitej poľnohospodárskej pôde.

c) Lokalita z17 a z28 – plochy pre výrobné územia za účelom výstavby fotovoltickej elektrárne. V prípade ak bude vybudované oplotenie od okolitej poľnohospodárskej pôdy, toto umiestniť tak, aby nedošlo k obmedzovaniu veľkovýrobného obrábania poľnohospodárskej pôdy, ktorá nebola dotknutá týmto súhlasom /cca 0,50 m od vlastníckej hranice/ a zároveň tieto plochy za oplotením zabezpečovať proti rozširovaniu burín. Výsadbu drevín na styku s poľnohospodárskou pôdou navrhovať a uskutočňovať tak, aby nedochádzalo z titulu tienenia k obmedzovaniu poľnohospodárskej výroby na okolitej poľnohospodárskej pôde.

d) V rámci lokality č. z28 ide o zmenu funkcie na už odsúhlasenú lokalitu (označené ako lokalita č. 2 – čistopis ÚPN 2008) pričom sa mení regulácia územia zo zmiešaných území služieb, skladovania a distribúcie na plochy pre výrobné územia - výstavba fotovoltickej elektrárne.

e) Pôvodná plocha z14 je situovaná v navrhovanom zastavanom území na ulici Jazerná. V rámci dnes platnej dokumentácie je určená 3 funkciami ako zmiešané územia, areály a zariadenia komerčnej (obchod a služby), plochy izolačnej, sprievodnej a výplňovej zelene, vodné plochy a toky. V rámci týchto zmien a doplnkov je navrhnutá na preklasifikovanie na obytné územia pre bývanie v rodinných domoch. V rámci doterajšej dokumentácie sa plocha z14 nachádza v územno-regulačných celkov regulácie B5 – Územia poľnohospodárskej výroby a D2 – Územia pre rozvoj parkovo upravenej zelene. V rámci týchto zmien a doplnkov je navrhnutá regulácia A3 – Zmiešané jadrové územia. Plocha z14 sa v rámci záberov rozdelila na 14a a 14b a to z dôvodu, že plocha 14a je nová lokalita záberu a pri ploche 14b ide o zmenu funkcie na už udelený súhlas odňatia poľnohospodárskej pôdy.

Pred fyzickým odňatím poľnohospodárskej pôdy je potrebné požiadať Okresný úrad Komárno, pozemkový a lesný odbor o trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy podľa § 17 zák. č. 220/2004 Z. z.

Investor k žiadosti predloží nasledovné doklady:
• súhlas podľa § 13, § 14 zák. č. 220/2004 Z. z.
• záväzné stanovisko orgánu územného plánovania podľa osobitného predpisu
• list vlastníctva alebo iný doklad preukazujúci oprávnenosť držby pôdy, na ktorej bude realizovaná investícia, geometrický plán, na základe ktorého bude trvalo odňatá pôda zapísaná do evidencie katastra nehnuteľností ako ostatná plocha
• bilanciu skrývky humusového horizontu poľnohospodárskej pôdy s návrhom na jej hospodárne využitie
• projektovú dokumentáciu s vypracovanou poľnohospodárskou časťou
• potvrdenie o BPEJ
• potvrdenie podniku Hydromeliorácie š.p., o zabudovaných hydromelioračných zariadeniach s návrhom ich
vysporiadania /ak sa na pozemku podľa skorších vyjadrení nachádzajú/
• vyjadrenia účastníkov konania a dotknutých orgánov štátnej správy a samosprávy podľa pokynu pozemkového a lesného odboru

Každá zmena týkajúca sa parciel, nárastu výmery a funkčného využitia poľnohospodárskej pôdy podlieha novému súhlasu.