



# ÚZEMNÝ PLÁN OBCE

# CHOTÍN

## ZMENY A DOPLNKY č. 2/2020

ktorými sa mení a dopĺňa  
Územný plán obce Chotín, spracovateľ: Ing. arch. Peter Varga + INCUBE + CREAT, S.R.O.,  
schválený uznesením Obecného zastupiteľstva č. VII/2008/ 1D z 11.09.2008,  
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.

### Obstarávateľ:

Obec Chotín, štatutárny zástupca: Ing. František Magyari, starosta  
Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie podľa §2a zákona č.50/1976 Zb.:  
Ing. arch. Katalin Besse, reg. č. 322

### Spracovateľ:

AUREX spol. s r.o.  
Hlavný riešiteľ: Ing. arch. Ľubomír Klaučo, reg. č. 0983AA

**Návrh**  
**február 2020**



## OBSAH

|                                                                                                                          |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Obsah .....</b>                                                                                                       | <b>2</b> |
| <b>A. Úvod.....</b>                                                                                                      | <b>4</b> |
| <b>A.1. Základné údaje.....</b>                                                                                          | <b>4</b> |
| A.1.1. Údaje o dokumentácii, obstarávateľovi a spracovateľovi .....                                                      | 4        |
| A.1.2. Riešiteľský kolektív .....                                                                                        | 4        |
| A.1.3. Rozsah a spôsob spracovania „ZaD 2/2020“ .....                                                                    | 4        |
| <b>A.2. Údaje o dôvodoch obstarania „ZaD 2/2020“ .....</b>                                                               | <b>5</b> |
| <b>A.3. Hlavné ciele riešenia .....</b>                                                                                  | <b>5</b> |
| <b>A.4. Zhodnotenie doterajšej územnoplánovacej dokumentácie.....</b>                                                    | <b>5</b> |
| <b>A.4. Údaje o súlade riešenia so zadaním ÚPN obce Chotín.....</b>                                                      | <b>6</b> |
| <b>A.6. Zdôvodnenie prípadného spracovania doplňujúcich prieskumov a rozborov .....</b>                                  | <b>6</b> |
| <b>A.7. Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu .....</b>                               | <b>6</b> |
| A.7.1. Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu Nitrianskeho kraja .....                 | 6        |
| <b>A.8. Súpis použitých územnoplánovacích podkladov a iných podkladov so zhodnotením ich využitia pri riešení .....</b>  | <b>7</b> |
| A.8.1. Podklady.....                                                                                                     | 7        |
| A.8.2. Výstupy z relevantných podkladov s dopadom na riešené územie .....                                                | 7        |
| <b>B. Riešenie návrhu územného plánu.....</b>                                                                            | <b>7</b> |
| <b>B.1. Vymedzenie riešeného územia a záujmového územia.....</b>                                                         | <b>7</b> |
| B.1.3. Vymedzenie riešeného územia „ZaD 2/2020“ .....                                                                    | 7        |
| <b>B.2. Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce .....</b>                                | <b>8</b> |
| <b>B.3. Riešenie záujmového územia a širšie vzťahy dokumentujúce začlenenie riešenej obce do systému osídlenia .....</b> | <b>8</b> |
| <b>B.4. Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania .....</b>                                               | <b>8</b> |
| <b>B.5. Návrh funkčného využitia územia obce.....</b>                                                                    | <b>8</b> |
| <b>B.6. Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia, výroby a rekreácie.....</b>                                       | <b>8</b> |
| <b>B.7. Vymedzenie zastavaného územia .....</b>                                                                          | <b>8</b> |
| <b>B.8. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov .....</b>                             | <b>9</b> |
| <b>B.9. Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami, civilná ochrana .....</b>       | <b>9</b> |
| <b>B.10. Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny.....</b>                                                                 | <b>9</b> |
| <b>B.11. Návrh verejného dopravného a technického vybavenia.....</b>                                                     | <b>9</b> |
| <b>B.12. Koncepcia starostlivosti o životné prostredie .....</b>                                                         | <b>9</b> |

|                                                                                                                                                                                        |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>B.13. Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložísk a dobývacích priestorov.....</b>                                                                                | <b>9</b>  |
| <b>B.14. Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu .....</b>                                                                                                                       | <b>9</b>  |
| <b>Príloha č. 1 .....</b>                                                                                                                                                              | <b>10</b> |
| <b>Záväzná časť .....</b>                                                                                                                                                              | <b>10</b> |
| <b>1. Návrh regulácie územného rozvoja s regulatívmi funkčného využívania a priestorového usporiadania územia.....</b>                                                                 | <b>10</b> |
| <b>2. Verejnoprospešné stavby.....</b>                                                                                                                                                 | <b>10</b> |
| <b>3. Návrh zásad a regulatívov priestorového usporiadania a funkčného využívania krajinného zázemia obce .....</b>                                                                    | <b>10</b> |
| <b>4. Návrh zásad a regulatívov umiestnenia občianskeho vybavenia územia.....</b>                                                                                                      | <b>10</b> |
| <b>5. Návrh zásad a regulatívov umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia</b>                                                                                    | <b>10</b> |
| <b>6. Návrh zásad a regulatívov zachovania kultúrohistorických hodnôt, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability, vrátane plôch zelene.....</b> | <b>10</b> |
| <b>7. Návrh zásad a regulatívov starostlivosti o životné prostredie.....</b>                                                                                                           | <b>10</b> |
| <b>8. Návrh vymedzenia zastavaného územia obce.....</b>                                                                                                                                | <b>10</b> |
| <b>9. Návrh vymedzenia ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov</b>                                                                                             | <b>10</b> |
| <b>Príloha č. 2 .....</b>                                                                                                                                                              | <b>11</b> |
| <b>Vyhodnotenie záberov PP a LPF na stavebné a iné zámery .....</b>                                                                                                                    | <b>11</b> |
| <b>Štruktúra pôdneho fondu v území .....</b>                                                                                                                                           | <b>11</b> |
| <b>Navrhované opatrenia na poľnohospodárskej pôde .....</b>                                                                                                                            | <b>11</b> |
| <b>Vyhodnotenie budúceho možného použitia PP a LPF na stavebné a iné zámery .....</b>                                                                                                  | <b>11</b> |
| 1.Vyhodnotenie záberov PP .....                                                                                                                                                        | 11        |
| 2.Vyhodnotenie budúceho možného použitia PP a LPF na stavebné a iné zámery .....                                                                                                       | 12        |
| <b>Etapizácia záberov PP .....</b>                                                                                                                                                     | <b>12</b> |
| <b>Hydromelioračné pomery v území.....</b>                                                                                                                                             | <b>12</b> |

*Poznámka: Číslovanie jednotlivých kapitol textovej časti a výkresov grafickej časti je prevzaté z dokumentácie „ÚPN obce Chotín, 2008“.*

**Použité skratky a termíny:**

ÚPN = územný plán

ÚPD = územno-plánovacia dokumentácia

ÚPP = územno-plánovací podklad

UŠ = Urbanistická štúdia

PD = projektová dokumentácia

DÚR = dokumentácia pre územné rozhodnutie

ÚR = územné rozhodnutie

ÚP a SP = územné plánovanie a stavebný poriadok

ZaD = zmeny a doplnky.

## A. ÚVOD

### A.1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

#### A.1.1. ÚDAJE O DOKUMENTÁCII, OBSTARÁVATEĽOVI A SPRACOVATEĽOVI

##### Názov dokumentácie

„ÚPN obce Chotín – Zmeny a doplnky č. 2/2020“ (ďalej len „ZaD 2/2020“).

##### Obstarávateľ

|                                                       |                                       |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Názov                                                 | Obec Chotín                           |
| Sídlo                                                 | Obecný úrad 486, 946 31 Chotín        |
| IČO                                                   | 00306461                              |
| Starosta                                              | Ing. František Magyari                |
| Odborne spôsobilá osoba<br>pre obstarávanie ÚPP a ÚPD | Ing. arch. Katalin Besse, reg. č. 322 |



##### Spracovateľ

|          |                                |
|----------|--------------------------------|
| Názov    | AUREX spol. s r.o.             |
| Sídlo    | Ľubľanská 1, 831 02 Bratislava |
| IČO      | 31325483                       |
| DIČ      | 2020335416                     |
| Riaditeľ | Ing. arch. Ľubomír Klaučo      |



#### A.1.2. RIEŠITELSKÝ KOLEKTÍV

|                     |                                           |
|---------------------|-------------------------------------------|
| Hlavný riešiteľ     | Ing. arch. Ľubomír Klaučo, reg. č. 0983AA |
| Zodpovedný riešiteľ | Ing. arch. Daniela Huertas                |

#### A.1.3. ROZSAH A SPÔSOB SPRACOVANIA „ZAD 2/2020“

Textová časť „ZaD 2/2020“ je vypracovaná ako samostatná príloha záväznej a smernej textovej časti schválenej územnoplánovacej dokumentácie. Obsah je v súlade s obsahom podľa Vyhlášky č. 55/2001 Z. z., textová časť je spracovaná v nadväznosti na štruktúru textovej časti schválenej dokumentácie „Územný plán obce Chotín“.

Grafická časť „ZaD 2/2020“ je vypracovaná ako samostatná príloha Územného plánu obce Chotín v znení ZaD. Spracovaná je formou samostatných priesvitných náložiek na jednotlivé výkresy ÚPN, na ktorých sú vyznačené len zmeny navrhované v „ZaD 2/2020“.

Po spracovaní „ZaD 2/2020“ budú tieto prerokované podľa ustanovení stavebného zákona. Po prerokovaní a upravení podľa výsledkov prerokovania budú predložené na posúdenie Okresnému úradu **Nitra**, odboru výstavby a bytovej politiky a následne predložené na schválenie Obecnému zastupiteľstvu v Chotíne.

##### Textová časť

Sprievodná správa

Návrh regulatívov územného rozvoja, návrh záväzných častí

Vyhodnotenie budúceho možného použitia PP a LPF na stavebné a iné zámery

##### Grafická časť

|        |                                                                                                                                                                   |            |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| v.č.2  | Návrh optimálneho priestorového usporiadania a funkčného využitia územia s prihliadnutím na krajinno-ekologické, kultúrno-historické a socio-ekonomické podmienky | M 1:10 000 |
| v.č.3A | Návrh perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely                                                | M 1:10 000 |
| v.č. 4 | Komplexný urbanistický návrh, návrh priestorového a funkčného využitia územia                                                                                     | M 1:5 000  |

|         |                                                                                                                                 |            |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| v.č. 5A | Návrh riešenia verejného dopravného vybavenia územia                                                                            | M 1:10 000 |
| v.č. 5B | Návrh riešenia verejného dopravného vybavenia územia                                                                            | M 1:5 000  |
| v.č. 9  | Návrh tvorby krajiny, vrátane návrhu prvkov územných systémov ekologickej stability územia a návrhu koncepcie ozelenenia územia | M 1:10 000 |
| v.č. 10 | Návrh regulatívov a záväzných častí, vrátane verejnoprospešných stavieb                                                         | M 1:5 000  |

Obsah dokumentácie je upravený v zmysle vyhlášky č. 55/2001 o územno-plánovacích podkladoch a územno-plánovacej dokumentácii a tiež v zmysle metodického usmernenia obstarania a spracovania územného plánu obce týkajúceho sa zmien a doplnkov.

## A.2. ÚDAJE O DÔVODOCH OBSTARANIA „ZaD 2/2020“

Obec Chotín je podľa § 18 ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o ÚP a SP v znení neskorších predpisov (ďalej stavebný zákon) obstarávateľom ÚPD obce. V zmysle § 30 stavebného zákona má orgán územného plánovania sledovať, či sa nezmenili územno-technické, hospodárske a sociálne predpoklady v území, resp. najmenej raz za štyri roky preskúmať ÚPN, či nie sú potrebné jeho ZaD alebo či netreba obstarat' nový ÚPN.

Účelom riešenia sú zmeny využitia územia na parcele č. 6123 (označenie v katastri – „Medzi vinicami“) a územia na parcele č. 4437/2 (označenie v katastri – „Hon pri železnici“).

Dôvodom obstarania „ZaD 2/2020“ je

- vytvoriť predpoklady pre rozšírenie zóny zmiešaného územia služieb, skladovania a distribúcie na parcele 4437/2 (zmena zo súčasnej funkcie D3 – územie pre rozvoj ochrannej, izolačnej a sprievodnej zelene), na základe zámeru vlastníka pozemkov, v zmysle uznesenia obecného zastupiteľstva č. 107/2019 zo dňa 24.06.2019,
- vytvoriť predpoklady pre vznik rekreačnej zóny a voľnočasových aktivít na parcele č. 6123 (zmena zo súčasnej funkcie E1 – plochy poľnohospodárskej pôdy), na základe zámeru vlastníka pozemkov, v zmysle uznesenia obecného zastupiteľstva č. 548/2018 zo dňa 25.06.2018.
- 

## A.3. HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA

**Text kapitoly sa dopĺňa nasledovne:**

Cieľom „ZaD 2/2020“ je aktualizovať územnoplánovaciu dokumentáciu obce v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej stavebného zákona) na základe potreby obce na riešenie rozvojových plôch pre potreby rekreácie a zmiešaného územia služieb, skladovania a distribúcie.

Z uvedených dôvodov sa obec rozhodla obstarat' „ZaD 2/2020“, vykonala tak uznesením Obecného zastupiteľstva v Chotíne č. 107/2019, ktorým rieši požiadavku vlastníka predmetnej parcely (označenie v katastri - Medzi vinicami), z funkcie „E1 - plochy poľnohospodárskej pôdy“ na funkciu „B6 – územia, areály a zariadenia individuálnej rekreácie a voľnočasových aktivít“ a uznesením Obecného zastupiteľstva v Chotíne č. 548/2018, ktorým rieši požiadavku vlastníka predmetnej parcely (označenie v katastri - Hon pri železnici), z funkcie „D3 – územie pre rozvoj ochrannej, izolačnej a sprievodnej zelene“ na funkciu „B4 – zmiešané územia služieb, skladovania a distribúcie“.

**Ostatné časti kapitoly bez zmeny oproti platnej ÚPD**

## A.4. ZHODNOTENIE DOTERAJŠEJ ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE

**Text kapitoly sa dopĺňa nasledovne:**

Potreba zmeny funkcií z funkcie „E1 - plochy poľnohospodárskej pôdy“ na funkciu „B6 – územia, areály a zariadenia individuálnej rekreácie a voľnočasových aktivít“ (Uznesenie Obecného zastupiteľstva v Chotíne pod č. 548/2018) a z funkcie „D3 – územie pre rozvoj ochrannej, izolačnej a sprievodnej zelene“ na funkciu „B4 – zmiešané územia služieb, skladovania a distribúcie“ (Uznesenie Obecného zastupiteľstva v Chotíne pod č. 107/2019), si vyžiadalo začatie spracovania „ZaD 2/2020“.

**Ostatné časti kapitoly bez zmeny oproti platnej ÚPD**

#### **A.4. ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA SO ZADANÍM ÚPN OBCE CHOTÍN**

*Text kapitoly sa dopĺňa nasledovne:*

- začatie obstarávania „ZaD 2/2020“, december 2019

Zhodnotenie súladu riešenia so zadaním

Zámer zmeniť plochy v riešenom území na územia, areály a zariadenia individuálnej rekreácie a voľnočasových aktivít a na zmiešané územia služieb, skladovania a distribúcie je v súlade s celkovou urbanistickou koncepciou rozvoja obce podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie a zadania.

*Ostatné časti kapitoly bez zmeny oproti platnej ÚPD*

#### **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**

*Názov podkapitoly A.7.1 sa mení nasledovne:*

##### **A.7.1. VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZO ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ ÚZEMNÉHO PLÁNU REGIÓNU NITRIANSKEHO KRAJA**

*Názov podkapitoly A.7.1.1. sa mení nasledovne:*

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

*Text podkapitoly v uvedených bodoch sa nahrádza nasledovne:*

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.

3.3.7. Rešpektovať a zohľadňovať platný Program starostlivosti o les, rešpektovať ochranné pásmo lesnej pôdy, uprednostňovať ekologicky vhodné autochtónne (domáce) druhy drevín

3.3.8. Podporovať v lesnom hospodárstve postupnú obnovu prirodzeného drevinového zloženia porastov, zabezpečovať obnovu porastov jemnejšími spôsobmi, zvyšovať podiel lesov osobitného určenia, zachovať pôvodné zvyšky klimaxových lesov v súvislosti s obnovami Programov starostlivosti o les.

5.1.4. Podporovať výsadbu ochrannej a izolačnej zelene v blízkosti železničných tratí, frekventovaných úsekov ciest a v blízkosti výrobných areálov ako aj zväčšovať podiel plôch zelene v zastavaných územiach miest a obcí.

5.1.5. Podporovať, v súlade s projektmi pozemkových úprav území a v súlade s podmienkami, určenými príslušným správcom toku revitalizáciu skanalizovaných tokov, kompletizáciu sprievodnej vegetácie výsadbou pásov domácich druhov drevín a krovín pozdĺž tokov, zvýšenie podielu trávnych porastov na plochách okolitých mikrodepresií, čím vzniknú podmienky pre realizáciu navrhovaných biokoridorov pozdĺž tokov.

5.2.5. Vytvárať územnotechnické podmienky pre priechodnosť existujúcich prekážok na vodných tokoch a líniových stavbách v krajine pre migrujúce živočíchy dodatočnými technickými opatreniami a pri navrhovaní využívania hydroenergetického potenciálu riek zohľadňovať nielen ekonomické ale aj ekologické kritériá v súlade so schválenými rozvojovými a koncepčnými dokumentmi.

6.6. Rešpektovať a akceptovať v diaľkových pohľadoch a v krajinnom obraze historicky utvorené dominanty (lokality s výskytom historických krajinných štruktúr a kultúrohistorických pamiatok) spolu s vyhlásenými a navrhovanými ochrannými pásmami pamiatkového fondu.

7.57. Dodržiavať vyhlásené ochranné pásma letísk na území kraja.

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),

8.1.6.1. podmieniť nový územný rozvoj obci napojením na existujúcu, resp. navrhovanú verejnú kanalizačnú sieť, s následným čistením komunálnych odpadových vôd v ČOV. Pri odvádzaní privalových dažďových vôd z rozvojových plôch do vodných tokov zabezpečiť redukciu a reguláciu odtoku vypúšťaných vôd v zmysle legislatívnych požiadaviek.

8.1.6.2. preferovať v návrhu skupinovú kanalizáciu pre aglomerácie viacerých sídiel so spoločnou ČOV,

8.1.6.3. vymedziť územné rezervy plôch a koridorov pre kanalizačné stavby nadradeného významu,

8.1.6.4. preferovať v návrhu odkanalizovania menších obcí delenú sústavu so zadržiavaním dažďových vôd v území,

8.1.6.8. zabezpečiť územnotechnické podmienky pre zodpovedajúcu úroveň odvádzania a sekundárneho (biologického) čistenia komunálnych odpadových vôd z aglomerácií s produkciou organického znečistenia od 2000 EO do 10 000 EO v časovom horizonte do 31. 12. 2015 v súlade s plánom rozvoja verejných kanalizácií,

**Ostatné časti podkapitoly 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**

**Text kapitoly sa dopĺňa nasledovne:**

- 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

**Ostatné časti kapitoly bez zmeny oproti platnej ÚPD**

### **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 RIEŠENÉHO ÚZEMIA A ZÁUJMOVÉHO ÚZEMIA**

**Text kapitoly sa dopĺňa o bod B.1.3.:**

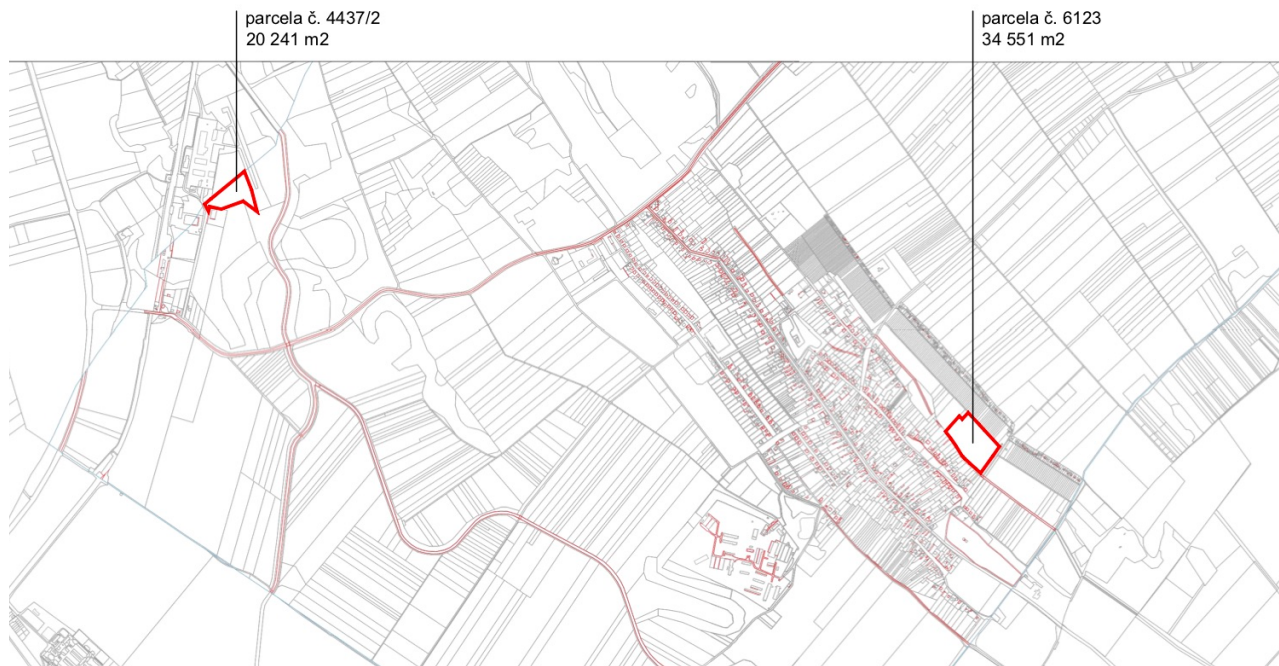
#### **B.1.3. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA „ZAD 2/2020“**

Riešeným územím „ZaD 2/2020“ sú parcely č. 4437/2 a č. 6123, katastrálne územie Chotín

Parcela č. 4437/2 sa nachádza na západnom okraji katastrálneho územia Chotín, označenie v katastri „Hon pri železnici“, pozemok je umiestnený v zastavanom území obce. Zo severozápadu a juhozápadu susedí s priemyselným parkom Pri železnici, z juhu s lesnými pozemkami a z východu s plochami letiska Chotín slúžiace pre letecké práce v poľnohospodárstve, zo severu. Rozloha parcely je 20 241 m<sup>2</sup>.

Parcela č. 6123 sa nachádza v severozápadnej časti obce Chotín, označenie v katastri „Medzi vinicami“, pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce. Z juhozápadu susedí so záhradami rodinných domov a z ostatných strán s vinicami. Rozloha parcely je 34 551 m<sup>2</sup>.

Presné vymedzenie riešeného územia je zobrazené na nasledujúcej schéme:



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

*Bez zmeny oproti platnej ÚPD.*

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

*Bez zmeny oproti platnej ÚPD.*

## **B.4. NÁVRH URBANISTICKEJ KONCEPCIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA**

*Bez zmeny oproti platnej ÚPD.*

## **B.5. NÁVRH FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA OBCE**

*Bez zmeny oproti platnej ÚPD.*

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

*Bez zmeny oproti platnej ÚPD.*

## **B.7. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA**

*Bez zmeny oproti platnej ÚPD.*

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

*Bez zmeny oproti platnej ÚPD.*

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

*Bez zmeny oproti platnej ÚPD.*

**B.10. NÁVRH OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY**

*Bez zmeny oproti platnej ÚPD.*

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

*Bez zmeny oproti platnej ÚPD.*

**B.12. KONCEPCIA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE**

*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**

*Bez zmeny oproti platnej ÚPD.*

## **PRÍLOHA Č. 1**

### **ZÁVÄZNÁ ČASŤ**

#### **1. NÁVRH REGULÁCIE ÚZEMNÉHO ROZVOJA S REGULATÍVMI FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA**

*Bez zmeny oproti platnej ÚPD.*

#### **2. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY**

*Bez zmeny oproti platnej ÚPD.*

#### **3. NÁVRH ZÁSAD A REGULATÍVOV PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA KRAJINNÉHO ZÁZEMIA OBCE**

*Bez zmeny oproti platnej ÚPD.*

#### **4. NÁVRH ZÁSAD A REGULATÍVOV UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA ÚZEMIA**

*Bez zmeny oproti platnej ÚPD.*

#### **5. NÁVRH ZÁSAD A REGULATÍVOV UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA**

*Bez zmeny oproti platnej ÚPD.*

#### **6. NÁVRH ZÁSAD A REGULATÍVOV ZACHOVANIA KULTÚRNOHISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, VYTVÁRANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY, VRÁTANE PLÔCH ZELENÉ**

*Bez zmeny oproti platnej ÚPD.*

#### **7. NÁVRH ZÁSAD A REGULATÍVOV STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE**

*Bez zmeny oproti platnej ÚPD.*

#### **8. NÁVRH VYMEDZENIA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE**

*Bez zmeny oproti platnej ÚPD.*

#### **9. NÁVRH VYMEDZENIA OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV**

*Bez zmeny oproti platnej ÚPD.*

## PRÍLOHA Č. 2

### VYHODNOTENIE ZÁBEROV PP A LPF NA STAVEBNÉ A INÉ ZÁMERY

#### ŠTRUKTÚRA PÔDNEHO FONDU V ÚZEMÍ

*Bez zmeny oproti platnej ÚPD.*

#### NAVRHOVANÉ OPATRENIA NA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDE

*Bez zmeny oproti platnej ÚPD.*

#### VYHODNOTENIE BUDÚCEHO MOŽNÉHO POUŽITIA PP A LPF NA STAVEBNÉ A INÉ ZÁMERY

##### 1.VYHODNOTENIE ZÁBEROV PP

*Text kapitoly sa dopĺňa nasledovne:*

V riešenom území „ZaD 2/2020“ sa predpokladá použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely na výmere 5,48 ha, nachádza sa mimo zastavané územie obce.

Urbanistický návrh rieši rozvoj jednotlivých funkčných zložiek v 2 lokalitách, čo je zdokumentované v tabuľke – Prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde.

**Zoznam lokalít, funkčné členenie:**

Lokalita č.13 – je navrhovaná na výstavbu záhradného - víkendového domu (rekreačná funkcia)

Lokalita č.14 – je navrhovaná na výstavbu objektov pre letisko (funkcie zmiešaného územia služieb, skladovania a distribúcie)

*Tab.č.5 : Prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde*

| Lokalita<br>číslo       | Katastrálne<br>územie | Funkčné<br>využitie | Výmera<br>lokality<br>celková<br>v ha | Záber plôch z toho |                      | Predpokladaná výmera poľnohospodárskej<br>pôdy |                     |                    | Časová<br>etapa<br>realizácie | Vykonané<br>hydromel.<br>zariadenia<br>(závlaha,<br>odvodneni<br>e) | Užívateľ<br>poľnohosp<br>pôdy | Iná<br>informácia                                                                                              |
|-------------------------|-----------------------|---------------------|---------------------------------------|--------------------|----------------------|------------------------------------------------|---------------------|--------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                         |                       |                     |                                       | V zast.<br>území   | Mimo<br>zast. územie | celkom<br>v ha                                 | z toho              |                    |                               |                                                                     |                               |                                                                                                                |
|                         |                       |                     |                                       |                    |                      |                                                | kód/skupina<br>BPEJ | Výmera lok<br>V ha |                               |                                                                     |                               |                                                                                                                |
| 13                      | Chotín                | Rekreácia           | 3,46                                  | 0                  | 3,46                 | 3,46                                           | 0040001/6           | 3,46               | II.                           | -                                                                   | súkr.                         | Zmena<br>funkčného<br>využitia<br>z územia pre<br>rozvoj<br>ochrannej,<br>izolačnej<br>a sprievodnej<br>zelene |
| 14                      | Chotín                | Zmiešaná            | 2,02                                  | 0                  | 2,02                 | 2,02                                           | 0040001/6           | 0,38               | II.                           | -                                                                   | súkr.                         | Zmena<br>funkčného<br>využitia<br>z plochy<br>poľnohospodár<br>skej pôdy                                       |
|                         |                       |                     |                                       |                    |                      |                                                | 0059001/7           | 1,64               | II.                           |                                                                     |                               |                                                                                                                |
| Celkom lokality 13 – 14 |                       |                     | 5,48                                  | 0                  | 5,48                 | 5,48                                           |                     | 5,48               |                               |                                                                     |                               |                                                                                                                |

## Zdôvodnenie záberov na poľnohospodárskej pôde

*Lokalita č.13 – je navrhovaná na výstavbu záhradného - víkendového domu (rekreačná funkcia)*

Jedná sa o zábery jestvujúcej ornej pôdy mimo intravilánu, nepodliehajúce ochrane v zmysle zákona č. 220/2004 Z.z., (6. skupina). Lokalita č. 13 je v zmysle časového harmonogramu zaradená do II. Etapy záberov PP (návrh do roku 2025).

*Lokalita č.14 – je navrhovaná na výstavbu objektov pre letisko (funkcie zmiešaného územia služieb, skladovania a distribúcie)*

Jedná sa o zábery jestvujúcej ornej pôdy mimo intravilánu, nepodliehajúce ochrane v zmysle zákona č. 220/2004 Z.z., (6. a 7. skupina). Lokalita č. 14 je v zmysle časového harmonogramu zaradená do II. Etapy záberov PP (návrh do roku 2025).

**Ostatné časti kapitoly bez zmeny oproti platnej ÚPD**

## 2.VYHODNOTENIE BUDÚCEHO MOŽNÉHO POUŽITIA PP A LPF NA STAVEBNÉ A INÉ ZÁMERY

**Bez zmeny oproti platnej ÚPD.**

### ETAPIZÁCIA ZÁBEROV PP

*V tejto kapitole sa mení tabuľka nasledovne:*

| Etapa | Výmera v ha v ZÚ | Výmera v ha mimo ZÚ           | Spolu                         | % z celkovej výmery navrhnutej na odňatie |
|-------|------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------|
| I.    | 9,13             | 51,15                         | 60,28                         | <del>76,4</del> <b>71,20</b>              |
| II.   | -                | <del>40,42</del> <b>15,90</b> | <del>40,42</del> <b>15,90</b> | <del>43,4</del> <b>18,78</b>              |
| III.  | -                | 8,48                          | 8,48                          | <del>40,8</del> <b>10,02</b>              |
| Spolu | 9,13             | <del>70,05</del> <b>75,53</b> | <del>79,18</del> <b>84,66</b> | 100,0                                     |

Poznámka – ZÚ = zastavané územie

### HYDROMELIORAČNÉ POMERY V ÚZEMÍ

**Bez zmeny oproti platnej ÚPD.**