

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE ZEMIANSKA OLČA

NÁVRH

TEXTOVÁ ČASŤ



OBSTARÁVATEĽ : OBEC ZEMIANSKA OLČA

SPRACOVATEĽ:
ATELIÉR OLYMPIA, spol. s r.o.
ARCHITEKTÚRA, URBANIZMUS, ÚZEMNÉ A KRAJINNÉ PLÁNOVANIE,
Wolkrova 4, 851 01 BRATISLAVA 5
TEL.FAX : 02/ 62 410 307, E-MAIL : office@atelierolympia.eu

OKTÓBER 2014

A. TEXTOVÁ ČASŤ	str.
I. ÚVOD	4
1.1. Základné údaje	4
1.1.1. Základné identifikačné údaje	4
1.1.2. Údaje o obstarávateľovi a spracovateľovi	5
1.1.3. Dôvody obstarania územného plánu obce	5
1.2. Hlavné ciele riešenia	6
1.3. Zhodnotenie doterajšieho územného plánu obce	6
1.4. Postup obstarávania územnoplánovacieho dokumentu	6
1.5. Údaje o súlade riešenia so zadáním	8
1.6. Súpis ÚPP, ÚPD a iných podkladov poskytnutých a získaných	8
II. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE	9
2.1. Vymedzenie riešeného územia	9
2.2. Vázby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu	9
2.3. Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce	13
2.3.1. Obyvateľstvo a charakteristika dynamiky rastu počtu obyvateľov	13
2.3.2. Charakteristika dynamiky sociálneho a ekonomického rastu	19
2.4. Záujmové územie a širšie vzťahy	22
2.4.1. Poloha a začlenenie obce do systému osídlenia	22
2.5. Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania	27
2.5.1. Faktory ovplyvňujúce územný rozvoj	23
2.5.2. Urbanistická koncepcia usporiadania územia	27
2.6. Návrh funkčného využitia územia	30
2.6.1. Základné princípy funkčného využitia	30
2.6.2. Prevládajúce funkčné územia	31
2.7. Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie	31
2.7.1. Návrh riešenia bývania	31
2.7.2. Návrh riešenia občianskej vybavenosti so sociálnou infraštruktúrou	34
2.7.3. Návrh riešenia cestovného ruchu a rekreácie	38
2.6.4. Návrh riešenia hospodárskej základne	41
2.8. Vymedzenie zastavaného územia obce	49
2.9. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území	50
2.9.1. Vymedzenie ochranných pásiem	50
2.9.2. Vymedzenie chránených území	52
2.10. Návrh na riešenie záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami	52
2.10.1. Návrh riešenia záujmov obrany štátu	52
2.10.2. Návrh riešenia záujmov požiarnej ochrany	52
2.10.3. Návrh riešenia ochrany pred povodňami	53
2.11. Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení	54
2.11.1. Ochrana prírody	54
2.11.2. Ochrana a tvorba krajiny	55
2.11.3. Ekologická stabilita	56
2.11.4. Návrh ekostabilizačných opatrení	57
2.12. Návrh verejného dopravného vybavenia	59
2.12.1. Širšie dopravné vzťahy	58
2.12.2. Dopravné podmienky rozvoja územia	57
2.12.3. Územný priemet návrhu dopravy – regionálna štruktúra	63
2.12.4. Územný priemet návrhu dopravy – dopravná infraštruktúra obce	64
2.12.5. Kolízie dopravy s územím a ich eliminácia	66

2.13. Návrh verejného technického vybavenia	67
2.13.1. Vodné hospodárstvo	67
2.14.1.1 Návrh zásobovania pitnou vodou	67
2.13.1.2 Návrh zásobovania úžitkovou vodou	70
2.13.1.3 Návrh odkanalizovania a čistenia odpadových vôd	70
2.13.1.4 Návrh na prevádzku vodných tokov, plôch a vodohospodárskych zariadení	72
2.13.2 Energetika	73
2.14.2.1 Návrh zásobovania elektrickou energiou	73
2.14.2.2. Návrh zásobovania zemným plynom	75
2.14.2.3. Návrh zásobovania teplom	77
2.13.2.1 Obnoviteľné zdroje energie	78
2.13.3 Elektronická komunikačná sieť a zariadenia	78
2.13.4. Návrh riešenia stavieb na nakladanie s odpadmi	79
2.13.5. Návrh riešenia civilnej ochrany obyvateľstva	79
2.14. Konceptia starostlivosti o životné prostredie	81
2.14.1. Faktory negatívne ovplyvňujúce ŽP, návrh opatrení	81
2.14.2. Faktory pozitívne ovplyvňujúce životné prostredie	81
2.14.3. Zložky životného prostredia	82
2.14.4. Nakladanie s odpadmi	85
2.14.5. Predpokladané vplyvy činností a výstavby na životné prostredie	86
2.15. Vymedzenie a vyznačenie prieskumných miest, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov	87
2.16. Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	87
2.17. Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske činnosti, návrh vyňatia lesných pozemkov z plnenia funkcie lesa	87
2.18. Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územno-technických dôsledkov	92

3. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI – samostatný materiál B.

C. GRAFICKÁ ČASŤ

1. Širšie vzťahy	M 1:50 000
2. Komplexný urbanistický návrh katastrálneho územia obce, tvorba krajiny, ochrana prírody a územný systém ekologickej stability	M 1:10 000
3. Komplexný urbanistický návrh rozvoja obce - priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia	M 1: 5 000
4. Komplexný urbanistický návrh - priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia - samostatná urbanizovaná lokalita Legorov hon	
5. Návrh verejnej dopravnej vybavenosti	M 1.5 000
6. Návrh verejnej technickej vybavenosti	M 1.5 000
7. Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely	M 1: 5 000
8. Výkres záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb	M 1: 5 000

1. ÚVOD

1.1. Základné údaje

1.1.1. Základné identifikačné údaje

Kraj	: Nitriansky kraj
Okres	: Komárno
Sídlo	: obec Zemianska Olča
Identifikačné číslo kraja	: 4
Identifikačné číslo okresu	: 401
Identifikačné číslo obce	: 501417
Susediace katastrálne územia	: Veľké Kosihy, Okoličná na Ostrove, Čalovec, Kameničná, Bodzianske Lúky, Bodza, Lipové, Tôň
Počet obyvateľov obce	
- k dňu 26.5.2011	: 2 462
Hustota obyvateľov na km ²	: 92
Počet existujúcich popisných čísiel	: 1013
Počet existujúcich bytov	: 904
Ekonomicky aktívne osoby	: 1 373
Výmera katastrálneho územia	: 2794, 216 ha
Výmera zastavaného územia	: 158,92 ha – 5,69% z celkovej výmery katastra
Výmera poľnohospodárskej pôdy	: 2 477,45 ha – 88,67 % z výmera katastra
Výmera orná pôda	: 2 377,47 ha – 85,09% z celkovej výmery katastra
Výmera vinice, záhrady, ovocné sady	: 64,28 ha – 2,3% z celkovej výmery katastra
Výmera lesné pozemky	: 56,76 ha – 2,03% z celkovej výmery katastra
Výmera vodná plocha	: 58,44 ha – 2,09% z celkovej výmery katastra
Dopravné napojenie na nadradenú cestnú sieť	: štátna cesta I-63 Bratislava – Dunajská Streda - Komárno
Dopravné napojenie na železničnú sieť	: trať č. 131 Bratislava – Dunajská Streda – Komárno
Charakteristika krajiny	: Podunajská rovina – vysoko intenzívne poľnohospodársky obhospodarovaná krajina

1.1.2. Údaje o obstarávateľovi a spracovateľovi

Obstarávateľ :

V súlade s § 16 zák.č.50/1976 v znení neskorších predpisov je príslušný orgán územného plánovania pre obstaranie územného plánu obce

Obec Zemianska Olča, Hlavná 26, 946 14 Zemianska Olča

v zastúpení : starosta obce Gustáv Madyarics

tel.: 035/77 96 108, e-mail : ocuzolca@mail.t-com.sk

Odborné obstarávanie územného plánu obce :

v súlade s §2a zákona č.50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov

Veronika Vargová, odborne spôsobilá osoba, registračné číslo 203.

Spracovateľ :

Ateliér Olympia, spol. s r.o. – architektúra, urbanizmus, územné a krajinné plánovanie,

Wolkrova č.4, 851 01 Bratislava 5

tel/fax : 02/62 410 307, mobil : 0911 534 161, 0903 732 558

e-mail: office@atelierolympia.eu

Riešiteľský kolektív :

Ing.arch. Eva Žolnayová, autorizovaný architekt, reg.č. 0897 AA

Ing. Lucia Ličková

Ing. Peter Rakšáyi, PhD.

– verejné dopravné vybavenie

Ing. Vladimír Borovan

– vodné hospodárstvo

Ing. Peter Raffai

– zásobovanie elektrickou energiou

Ing. Petr Musil

– elektronické komunikácie a informačné siete

1.1.3. Dôvody obstarania územného plánu

Spracovanie nového Územného plánu obce Zemianska Olča vyplynulo zo spoločenskej požiadavky zabezpečiť plánovaný rozvoj obce a jej katastrálneho územia v súlade so súčasnými trendmi vývoja a požiadavkami vyplývajúcimi z aktuálnych zákonných ustanovení pre územnoplánovaciu činnosť.

Pôvodný Územný plán obce bol spracovaný v období rokov 1985-89.

Vyhodnotením tohto dokumentu sa dospelo k záveru, že svojím obsahom a metodickým spracovaním už nemôže v súčasných podmienkach plniť funkciu záväzného rozvojového dokumentu obce a vytvárať podmienky pre trvalý súlad všetkých činností v území, zachovanie prírodných, civilizačných a kultúrnych hodnôt územia. Územný plán nebol podľa pokynov príslušného ministerstva aktualizovaný v roku 2000 a preto je už neplatný. Spracovanie nového územnoplánovacieho dokumentu obce v súlade s platnými legislatívnymi predpismi je nevyhnutným riešením pre usmernený a zmysluplný rozvoj obce.

Územný plán obce je riešený v rozsahu celého katastrálneho územia obce. Medzi faktory ovplyvňujúce spracovanie územnoplánovacej dokumentácie obce je potrebné zaradiť schválenú dokumentáciu vyššieho stupňa – ÚPN regiónu Nitriansky samosprávny kraj.

Schválený územnoplánovací dokument obce bude priebežne a zákonom stanovenom období min. 4 rokov vyhodnocovaný a bude sledované, či sa nezmenili územnotechnické, hospodárske a sociálne predpoklady, na základe ktorých bola navrhnutá koncepcia usporiadania územia obce a podľa potreby riešiť jeho aktualizáciu zmenami a doplnkami.

1.2. Hlavné ciele riešenia

Základnou úlohou územnoplánovacej dokumentácie obce je podľa ustanovenia §1 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon) sústavne a komplexne riešiť priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia, určiť jeho zásady, navrhnuť vecnú a časovú koordináciu činností ovplyvňujúcich životné prostredie, ekologickú stabilitu, kultúrno-historické hodnoty územia, územný rozvoj a tvorbu krajiny v súlade s princípmi trvalo udržateľného rozvoja.

Hlavným cieľom vypracovania Územného plánu obce Zemianska Olča je zabezpečiť pre samosprávny orgán záväzný územnoplánovací dokument, ktorý bude vytvárať podmienky pre formovanie obce ako aktívnej súčasti regiónu a bude v súlade s §2 ods.1 a ods.2 stavebného zákona nástrojom :

- ❑ pre koordinovanú realizáciu optimálnej rozvojovej urbanistickej koncepcie priestorového a funkčného usporiadania obce a jej katastrálneho územia,
- ❑ pre vecné a časové riadenie urbanisticko-architektonických, krajinných a územno-technických rozvojových činností, opatrení a vzťahov ovplyvňujúcich životné prostredie, prírodné, kultúrno-historické a krajinné hodnoty územia v súlade s celospoločenskými princípmi trvalo udržateľného rozvoja,
- ❑ pre nadväzné podrobné riešenie usporiadania územia jednotlivých funkčných častí obce v úrovni územných plánov zón, alebo urbanistických štúdií,
- ❑ pre činnosti stavebného úradu a investorov pri rozhodovaní o podmienkach umiestnenia stavby a realizácii jednotlivých súborov stavieb,
- ❑ pre možnosť uchádzať sa o finančné prostriedky z podporných fondov európskeho spoločenstva, rozpočtu štátu a regiónu.

1.3. Zhodnotenie doterajšieho územného plánu obce

Územný plán sídelného útvaru Zemianska Olča bol spracovaný v septembri 1989, zhotoviteľ Stavoprojekt Nitra, hlavný riešiteľ Ing.arch. E.Klbík.

Plánovaný rozvoj obce bol územným plánom riešený na obdobie do roku 2000 pri rešpektovaní kritéria sprísnenej ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu.

Záväznými smermi rozvoja bolo stanovené :

- nenavrhovať novú zástavbu mimo intravilán k 1.9.1966,
- novú výstavbu navrhovať do kompaktné zastavaného územia SÚ v maximálnej možnej miere,
- maximálne využiť stavebné prieluky a nevyužité plochy v hraniciach intravilánu a využiť možnosti prestavby a intenzifikácie už zastavaných plôch,
- v maximálnej miere rešpektovať existujúce plochy zelene a navrhovať nové plochy verejnej, izolačnej a rekreačno-oddychovej zelene,
- chrániť všetky pamiatkové objekty a územia a začleniť ich do nového organizmu sídelného útvaru,
- nezväčšovať existujúce výrobné plochy a nulovať ich negatívne vplyvy na životné prostredie sídla.

Obec Zemianska Olča v rámci pôsobnosti orgánu územného plánovania v súlade s §30 ods.4 stavebného zákona zhodnotila, že tento dokument už nemôže slúžiť pre rozvoj obce, lebo svojím koncepčným návrhom rozvoja ťažiskových funkcií obce je prekonaný a neaktuálny na realizáciu.

1.4. Postup spracovania územnoplánovacieho dokumentu

Doterajší spôsob obstarávania územnoplánovacieho dokumentu obce bol zabezpečovaný v súlade so zákonom č.50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov a Vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Obstarávateľ v súčinnosti s oprávnenou osobu poverenou odborným obstarávaním územného plánu a so spracovateľom zabezpečovali etapu **přípravných prác**.

Dotknutým orgánom štátnej správy, samosprávy, správcom dopravného a technického vybavenia územia, právnickým subjektom a zainteresovanej verejnosti bolo zaslané **Oznámenie o začatí obstarávania** územného plánu obce. Oznámenie bolo zverejnené v obci spôsobom v mieste obvyklým, na web stránke, vyvesením na oznamovacej tabuli obce v stanovenej 30 dňovej lehote, vyhlásením v miestnom rozhlase.

Postupne boli sústredené vstupné informácie, údaje, podklady o riešenom území. Zabezpečené boli mapové podklady zo štátneho mapového diela a elektronická forma z Ústavu geodézie a kartografie Bratislava.

Na Obvodný úrad životného prostredia v Komárne bol predložený materiál „**Oznámenie o strategickom dokumente**“ v súlade so zákonom č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie. Zisťovacie konanie bolo ukončené rozhodnutím, že strategický dokument bude posudzovaný správou o hodnotení, v súlade s §9 zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie bol určený rozsah hodnotenia strategického dokumentu.

Prieskumy a rozbory boli vypracované v stanovenom rozsahu podľa §11 a §19c Zákona č.50 /1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku a vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z.. Cieľom spracovania prieskumov a rozborov bolo najmä na základe územnoplánovacích podkladov, dokladov, záväzných dokumentoch, informácií a údajov o území, prevedených prieskumov v teréne, sústrediť poznatky o stave a možnostiach usporiadania a funkčného využitia územia obce a jej katastra, určiť disproporcie funkčnej štruktúry, zhodnotiť nedostatky, problémy a strety záujmov.

Prieskumy a rozbor y sú charakteru východiskového materiálu pre spracovanie konceptu a návrhu územného plánu a formulovanie zadávateľského dokumentu obstarávateľa - **Zadania** pre vypracovanie Územného plánu obce.

Zadanie je dokumentom obce ako obstarávateľa územného plánu, ktoré v zmysle § 20 ods.1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov :

„obsahuje najmä hlavné ciele a požiadavky, ktoré treba riešiť v obstarávanej územnoplánovacej dokumentácii a podrobné požiadavky na formu, rozsah a obsah spracovania územnoplánovacej dokumentácie “.

Návrh Zadania bol v pracovnom znení pripravený spracovateľom ÚPN obce a predložený obstarávateľovi na pripomienkovanie a doplnenie najmä z polohy cieľov samosprávy očakávaných od riešenia územného plánu. Návrh zadania bol pracovne podrobne prerokovaný a po dopracovaní predložený do schvaľovacieho procesu.

Následne bol návrh zadania predmetom verejného prerokovania v stanovenej 30 dňovej lehote na podanie stanovísk v termíne 30 dní od 26.11.2008 do 29.12.2008. K doručeným stanoviskám bolo vypracované vyhodnotenie pripomienok a podľa ich záveru bol dopracovaný čistopis Zadania.

Materiál Zadania s príslušnými podkladmi a údajmi o jeho zabezpečení spolu s materiálom prieskumov a rozborov bol predložený na Krajský stavebný úrad v Nitre k preskúmaniu podľa § 20. ods.5 stavebného zákona. Po jeho súhlasnom posúdení v stanovisku bolo Zadanie schválené v Obecnom zastupiteľstve uznesením č. 235/2013 z dňa 16.01.2013.

Po tomto postupe sa s odstupom času zahájila etapa spracovania **Konceptu územného plánu obce**, ktorý bol spracovaný v dvoch variantoch. Pracovné prerokovanie urbanistického riešenia konceptu obidvoch variantov usporiadania s obstarávateľom sa konalo dňa 6.5.2014 a 21.5.2014. Súbežne bol spracovaný materiál „Správa o hodnotení vplyvov strategického dokumentu na životné prostredie “ .

Následne bol koncept územného plánu obce dopracovaný podľa zmluvného rozsahu k verejnému prerokovaniu a odovzdaný obstarávateľovi.

Verejné prerokovanie Konceptu ÚPN obce a „Správy o hodnotení vplyvov strategického dokumentu na životné prostredie“ sa konalo v zákonnej 30 dňovej lehote v termíne od 7.7.2014 do 7.8.2014. Konferenčné prerokovanie s odborným výkladom spracovateľa územného plánu a spracovateľa správy o hodnotení strategického dokumentu na životné prostredie sa konalo dňa 29.7.2014 v dopoludňajších hodinách s dotknutými orgánmi štátnej správy a dotknutými právnickými s fyzickými osobami a samostatne popoludní s občanmi obce.

Proces posudzovania vplyvov strategického dokumentu na životné prostredie bol ukončený vydaním Záverečného stanoviska k strategickému dokumentu Územný plán Zemianska Olča Okresným úradom Komárno, odbor starostlivosti o ŽP, č.j.OU-KN-OSZP-2014/008037-27, ktorý v záveroch zhrnul výsledok procesu posudzovania a **odporučil schválenie strategického dokumentu** za dodržania podmienok uvedených v časti VI., bod 3. záverečného stanoviska a odporučil na **dopracovanie Variant 1** Konceptu územného plánu.

K doručeným stanoviskám ku Konceptu územného plánu spracoval poverený odborne spôsobilý obstarávateľ vyhodnotenie. Žiadne z doručených stanovísk nebolo charakteru zásadných pripomienok, resp. zamietnutia konceptu návrhu, vyhodnotenie pripomienkového konania bolo uzatvorené. Následne bolo spracované súborné stanovisko a predložené spolu s vyhodnotením pripomienkového konania na rokovanie obecného zastupiteľstva.

Obecné zastupiteľstvo v Zemianskej Olči prerokovalo vyhodnotenie pripomienok, návrh na Súborné stanovisko a následne schválilo text **Súborného stanoviska** ku konceptu ÚPN obce dňa 19.9.2014.

Obstarávateľ odovzdal Súborné stanovisko spracovateľovi územného plánu s pokynom na pokračovaní prác na výslednom riešení usporiadania a funkčného využívania územia obce.

V zmysle Súborného stanoviska a doporučení uvedených v časti VI. bod.3 Záverečného stanoviska z posudzovania vplyvov strategického dokumentu na životné prostredie bol územný plán dopracovaný do výsledného invariantného návrhu, s prepracovaním textových častí a príslušným priemetom javov do grafickej časti. Dokumentácia návrhu územného plánu obce bola podľa zmluvného rozsahu vyhotovená v požadovanom počte elaborátov a odovzdaná obstarávateľovi k verejnému prerokovaniu.

1.5. Údaje o súlade riešenia územia so zadaním

Návrh ÚPN obce Zemianska Olča je spracovaný v plnom súlade so zadávacím dokumentom obce „Zadanie pre ÚPN obce Zemianska Olča“, ktorý schválilo Obecné zastupiteľstvo v Zemianskej Olči uznesením č.235/2013 dňa 16.01.2013.

Súlad údajov a ich priemet do návrhu územného plánu obce je dokladovaný v jednotlivých kapitolách textovej časti a vo výkresoch grafickej časti.

1.6. Súpis ÚPP, ÚPD a iných podkladov poskytnutých a získaných v prípravných prácach, zhodnotenie miery ich záväznosti a použiteľnosti

Pre vypracovanie územného plánu boli použité materiály :

- Konceptia územného rozvoja SR II., rok 2011,
- Územný plán regiónu Nitriansky kraj, rok 2012
- Generel nadregionálneho územného systému ekologickej stability SR,
- Regionálny územný systém ekologickej stability okresu Komárno
spracovateľ Slovenská agentúra životného prostredia – oblasť pobočka Nitra, riešiteľ RNDr. Ambros a kol., odborný garant Ing. Ján Králik CSc., 1995 a jeho aktualizované časti,
- Program starostlivosti o lesy 2013 – 2018, Národné lesnícke centrum Zvolen.

Uvedené materiály s príslušnými údajmi sú záväzného charakteru pre spracovanie ÚPN obce a tieto budú premietnuté do všetkých postupov riešenia úlohy.

V postupe prác boli zhodnotené ďalšie materiály :

- pôvodný Územný plán obce Zemianska Olča, rok 1989,
- štatistické údaje o obyvateľstve, domovom a bytovom fonde,
- údaje o súčasnom stave občianskej vybavenosti,
- údaje o priemyselnej a poľnohospodárskej výrobe,
- údaje o súčasnom stave a využívaní poľnohospodárskych areálov, poľnohospodárskej pôdy,
- podklady jednotlivých správcoch inžinierskych sietí,
- Prehľad ÚHDP katastra obce od Správy katastra Komárno
- Údaje o rozvojových zámeroch obce

Všetky sledované údaje územnoplánovacej činnosti sú premietnuté do územnoplánovacej dokumentácie, rozvojové návrhy, plánované investorské zámery a hospodárske aktivity boli využité pri riešení územného plánu.

2. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE ZEMIANSKA OLČA

2.1. Vymedzenie riešeného územia

Riešeným územím Územného plánu obce Zemianska Olča je katastrálne územie obce Zemianska Olča vymedzené administratívno-správnou hranicou stanovenou územnosprávnym členením z roku 1997, ktorá susedí s katastrami okolitých sídiel :

- o Tôň, Lipové, Bodza, Bodzianske Lúky, Kameničná, Čalovec, Veľké Kosihy, Okoličná na Ostrove.

Priemet riešeného územia je v rozsahu hlavného výkresu č.2 v mierke M 1: 10 000.

Samotná obec Zemianska Olča je podrobné riešená v územnom zábere zastavaného územia obce s bezprostredným zázemím, ktoré je stanovené ohraničením v rozsahu hlavného výkresu č.3 v mierke M 1:5 000.

Súčasnú zastavanú územie obce bolo vymedzené k 12.12.1987. V samostatných urbanizovaných lokalitách v rámci katastrálneho územia nebola hranica zastavaného územia riešená.

Podľa poskytnutého podkladu Správy katastra v Komárne je hranica zastavaného územia premietnutá do všetkých výkresov grafickej časti.

Pri rámcovom zhodnotení zastavaného územia obce bolo konštatované, že hranica poslednej úpravy k 12.12.1987 nebola prekročená novou zástavbou.

Hranica katastrálneho územia obce prechádza v západnej časti obce Ružovou ulicou a odčleňuje západnú časť obytnej zástavby a priemyselnej zóny do katastrálneho územia obce Lipové. Administratívno-správne však táto časť územia spadá pod obec Zemianska Olča.

Hranica zastavaného územia Zemianskej Olče podľa údajov katastra nehnuteľností je určená len po katastrálnu hranicu. Pre časť obce západne od ul. Ružová nie je hranica zastavaného územia určená. Územný plán nazval toto územie ako skutočne zastavané územie obce Zemianska Olča a vymedzil hranicou rovnomenného názvu.

Zo strany obidvoch obcí je snaha riešiť úpravu kontaktovej časti katastrálnej hranice vzájomnou výmenou adekvátnych území, ale doposiaľ nedošlo ku konštruktívnej dohode.

Katastrálne územie obce Lipové je záujmovým územím obce Zemianska Olča a úlohou územného plánu je riešiť územnú a funkčnú prepojenosť oboch obcí.

2.2. Vázby vyplývajúce z riešenia a záväzných častí územného plánu regiónu

2.2.1. Územný plán regiónu Nitrianskeho kraja

Schválený na riadnom zasadnutí Zastupiteľstva nitrianskeho samosprávneho kraja konaného dňa 14.mája 2012 uznesením č. 113/2012 a ktorého záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením č.2/2012 z dňa 14.mája 2012.

Zhotoviteľ – AUREX Bratislava, Ing.arch. V.Hrdina, PhD. a kol.

Riešenie a záväzné časti schváleného Územného plánu regiónu Nitrianskeho kraja vzťahujúce sa k územiu obce Zemianska Olča :

Vývoj osídlenia Nitrianskeho kraja v druhej polovici minulého storočia je charakteristický dvoma významnými trendmi. Od 60-tych rokov do začiatku 90-tych rokov je zreteľná silná koncentrácia obyvateľov do centier, miest s počtom viac ako 20 tisíc obyvateľov. V 90-tych rokoch nastal v tomto trende zlom a vývoj osídlenia je charakteristický zastavením rastu najväčších obcí a miernym rastom najmenších obcí. Jednoznačne sa preukazuje zastavenie prudkého rastu najväčších obcí (obce s viac ako 20 tis. obyvateľov a ich postupný pokles až do mínusových prírastkov v poslednom desaťročí a stabilizácia a mierny nárast ostatných veľkostných typov obcí, z ktorých najväčšie prírastky zaznamenávajú obce vo veľkosti 2-5 tis. obyvateľov.

Z hľadiska nadregionálnych sídelných a hospodárskych súvislostí sa čím ďalej tým viac prejavujú väzby v smere na trnavský a bratislavský kraj. Predovšetkým sa to prejavuje v smere dochádzky za prácou a

Ateliér Olympia, spol. s r.o. – Územný plán obce Zemianska Olča

Návrh

tokov tovarov. Ide o vzťahy na mestá Trnava a Bratislava a ich aglomerácie. Okrem toho sa v priestore mesta Nitra, Trnava ako aj ich zázemí rozvíjajú nové hospodárske aktivity. Tieto okolnosti majú vplyv aj na lokalizáciu výstavby nových bytov v obciach, ktoré majú najlepšiu dostupnosť k existujúcim a rozvíjajúcim sa hospodárskym aktivitám.

Obec Zemianska Olča je súčasťou:

- o žitnoostrovno- dunajskej rozvojovej osi druhého stupňa: Bratislava – Dunajská Streda – Komárno – Štúrovo
- o dopravnej infraštruktúry nadregionálnej úrovne – koridoru konvenčnej železničnej trate: Bratislava – Dunajská Streda – Komárno

ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA NITRIANSKEHO KRAJA

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

1.1 Pri územnom rozvoji Nitrianskeho kraja treba vychádzať z rovnocenného zhodnotenia vnútroregionálnych a nadregionálnych vzťahov pri zdôraznení územnej polohy kraja medzinárodného významu, ktorý je potrebné zapojiť do širších medzinárodných sídelných súvislostí, čo predpokladá:

- o podporovať rozvoj sídiel na trasách nadnárodných a celoštátnych dopravných koridorov ako centier, ktoré stimulujú aj rozvoj ich spádového územia, predovšetkým v uzloch križovania týchto koridorov

1.2 Ťažiská osídlenia Nitrianskeho kraja formovať na všetkých úrovniach a zároveň zabezpečovať rozvojovými osami sídelné prepojenia a rovnocennosť rozvojových podmienok ostatného územia kraja.

1.3 Podporovať rozvoj ťažísk osídlenia kraja v súlade s ich hierarchickým postavením v sídelnom systéme Slovenskej republiky:

- o krajské centrum Nitra - ťažisko osídlenia najvyššej úrovne ako aglomeráciu celoštátneho významu
- o okresné mesto Komárno ako ťažisko osídlenia druhej celoštátnej úrovne
- o rozvoj obcí ako centrál lokálneho významu v okrese Komárno: Zemianska Olča, Nesvady, Marcelová, Bátorove Kosihy, Pribeta, Svätý Peter, Zlatná na Ostrove .

1.14. Podporovať v centrách lokálneho významu predovšetkým zariadenia v:

1.14.1. školstve – materské a základné školy,

1.14.2. zdravotníctve – zdravotné strediská s ambulanciami všeobecných lekárov, lekárne,

1.14.3. telekomunikáciách – pošty,

1.14.4. službách – stravovacie zariadenia,

1.14.5. kultúrno-spoločenskej oblasti – kiná, kultúrne domy, knižnice,

1.14.6. oblasti športu a rekreácie – telocvične, otvorené športoviská,

1.14.7. oblasti obchodu – obchody s komplexným základným sortimentom tovarov.

1.15. Podporovať územný rozvoj v smere rozvojových osí ležiacich na území Nitrianskeho kraja výstavbou príslušných zariadení infraštruktúry a komunikačných zariadení a to:

1.15.2. žitnoostrovno- dunajskej rozvojovej osi druhého stupňa (Bratislava – Dunajská Streda) – Komárno – Štúrovo

1.16. Podporovať rozvoj vidieckeho osídlenia, adekvátne k forme sídelného rozvoja v jednotlivých historicky vyvinutých charakteristických tradičných kultúrohistorických regiónoch na území Nitrianskeho kraja, s cieľom vytvoriť rovnocenné životné podmienky obyvateľov, čo znamená:

1.16.1. podporovať vzťah urbánnych a rurálnych území v novom partnerstve založenom na integrácii funkčných vzťahov mesta a vidieka a kultúrohistorických a urbanisticko-architektonických daností,

1.16.2. zachovávať pôvodný špecifický ráz vidieckeho priestoru, vychádzať z pôvodného charakteru zástavby a historicky utvorenej okolitej krajiny; zachovať historicky utváraný typ zástavby obcí a zohľadňovať národopisné špecifiká jednotlivých regiónov

1.16.3. dbať na zamedzenie, resp. obmedzenie možných negatívnych dôsledkov týchto činností na krajinné a životné prostredie vidieckeho priestoru,

1.16.4. vytvárať podmienky dobrej dostupnosti vidieckych priestorov k sídelným centrá, podporovať výstavbu verejného dopravného a technického vybavenia obcí, moderných informačných technológií tak, aby vidiecke priestory vytvárali kultúrne a pracoviskovo rovnocenné prostredie voči urbánnym priestorom a dosiahnuť tak skĺbenie tradičného vidieckeho prostredia s požiadavkami na moderný spôsob života.

1.17. Vytvárať podmienky pre kompaktný územný rozvoj zastavaných území jednotlivých obcí a nepripúšťať výstavbu nových oddelených samostatných častí obce.

2. Zásady a regulatívy rozvoja rekreácie, cestovného ruchu a kúpeľníctva

- 2.3. Podporovať bodové lokality v poľnohospodársky využívanej krajine, predovšetkým areály termálnych kúpalísk, kúpalísk, športovo-rekreačné areály pri prírodných vodných plochách (štrkoviskách); podporovať rozvoj rekreačno-relaxačných aktivít na základe využitia špecifik daného územia, v lokalitách s výskytom prírodných liečivých vôd v prípade splnenia podmienok stanovených zákonom č. 538/2005 Z. z. prírodných liečivých vodách, prírodných liečebných kúpeľoch, kúpeľných miestach a prírodných minerálnych vodách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov podporovať rozvoj kúpeľníctva.
- 2.7. Vytvárať podmienky pre rozvoj vidieckeho turizmu a jej formy agroturizmu.
- 2.8. Lokalizovať potrebnú vybavenosť v obciach ležiacich v blízkosti rekreačných cieľov, do voľnej krajiny umiestňovať len tú vybavenosť, ktorá sa viaže bezprostredne na uskutočňovanie činností závislých na prírodných danostiach.
- 2.13. Podporovať rozvoj spojitého, hierarchicky usporiadaného, bezpečného, šetrného systému cyklotrás, slúžiaceho pre rozvoj cykloturistiky, ale aj pre rozvoj urbanizačných väzieb medzi obcami/mestami, rekreačnými lokalitami, významnými územiami s prírodným, alebo kultúrne-historickým potenciálom (rozvoj prímestskej rekreácie, dochádzanie za zamestnaním, vybavenosťou, vzdelaním, kultúrou, športom, ...)
- 2.15. Dodržiavať na území národných parkov a chránených krajinných oblastí a v územiach európskeho významu únosný pomer funkcie ochrany prírody s funkciami spojenými s rekreáciou a turizmom.

3. Zásady a regulatívy z hľadiska rozvoja hospodárstva a regionálneho rozvoja kraja

- 3.3. V oblasti poľnohospodárstva a lesného hospodárstva
 - 3.3.1. Rešpektovať poľnohospodársku a lesnú pôdu ako faktor limitujúci urbanistický rozvoj.
 - 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 lesných hospodárskych plánov.

4. Zásady a regulatívy z hľadiska rozvoja sociálnych vecí

- 4.4. V oblasti duševnej a telesnej kultúry
 - 4.4.2. Rekonštruovať, modernizovať a obnovovať kultúrne objekty, vytvárať podmienky pre ochranu a zveľaďovanie kultúrneho dedičstva na území kraja formou jeho vhodného využitia pre občiansku vybavenosť.
 - 4.4.3. Podporovať stabilizáciu založenej siete zariadení kultúrne-rekreačného charakteru lokálneho významu.
 - 4.4.4. Rozvíjať zariadenia pre športovo-telovýchovnú činnosť a vytvárať pre ňu podmienky v urbanizovanom aj vidieckom prostredí v záujme zlepšenia zdravotného stavu obyvateľstva.
 - 4.4.5. Zapojiť do športového a rekreačného využitia vo väčšej miere potenciál geotermálnych vôd dobudovaním termálnych kúpalísk s cieľom vytvárania rekreačno-rekondičných komplexov.

5. Zásady a regulatívy z hľadiska starostlivosti o životné prostredie, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability a ochrany pôdného fondu

- 5.1 V oblasti starostlivosti o životné prostredie.
 - 5.1.4. Podporovať výsadbu ochrannej a izolačnej zelene v blízkosti železničných tratí, frekventovaných úsekov ciest a v blízkosti výrobných areálov.
 - 5.1.5. Podporovať, v súlade s projektmi pozemkových úprav území, 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. V oblasti ochrany prírody a tvorby krajiny.
 - 5.2.1. Vytvárať územnotechnické podmienky pre ekologicky optimálne využívanie územia, rešpektovanie, prípadne obnovenie funkčného územného systému ekologickej stability, biotickej integrity krajiny a biodiverzity na úrovni národnej, regionálnej aj lokálnej, čo v území Nitrianskeho kraja znamená venovať pozornosť predovšetkým vyhláseným chráneným územiam podľa platnej legislatívy, územiam NATURA 2000, prvkom územného systému ekologickej stability.
 - 5.2.11. Rešpektovať krajinu ako základnú zložku kvality života ľudí v mestských i vidieckych oblastiach, v pozoruhodných, všedných i narušených územiach.
- 5.3. V oblasti využívania prírodných zdrojov.

- 5.3.7. Minimalizovať pri územnom rozvoji možné zábery poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov a funkčné využitie územia navrhovať tak, aby čo najmenej narúšalo organizáciu poľnohospodárskej pôdy a jej využitie so zachovaním výraznej ekologickej a environmentálnej funkcie, ktorú poľnohospodárska pôda a lesné pozemky popri produkčnej funkcii plnia.

6. Zásady a regulatívy usporiadania územia z hľadiska kultúrno-historického dedičstva

- 6.7. Zohľadňovať a revitalizovať v územnom rozvoji kraja:
6.7.2. územia historických jadier miest a obcí ako potenciál kultúrneho dedičstva, ako aj časti rozptýleného osídlenia,
6.7.7. pamätihodnosti, ktorých zoznam vedú jednotlivé obce,

7. Zásady a regulatívy verejného dopravného vybavenia

- 7.7. Rešpektovať dopravnú infraštruktúru zaradenú podľa európskych dohôd (AGC, AGTC) koridory konvenčných tratí a zariadenia železničnej a kombinovanej dopravy.
7.9. Rešpektovať dopravnú infraštruktúru celoštátnej úrovne – koridory ciest.
7.9.2. (Veľký Meder) – Komárno.
7.10. Rešpektovať dopravnú infraštruktúru nadregionálnej úrovne – koridory konvenčných železničných tratí.
7.10.1. Bratislava – (Dunajská Streda) – Komárno.
7.17. Rezervovať koridor pre výhľadovú úpravu cesty I/63 v úseku hranica kraja s Trnavským krajom – Komárno – Štúrovo na požadovanú kategóriu I. triedy (C11,5/80) s
7.17.2. obchvatom Tône.
7.39. Orientovať pozornosť predovšetkým na rekonštrukciu a homologizáciu ciest II. a III. triedy v zázemí sídelných centier v parametroch pre prevádzku regiónu Nitrianskeho kraja, autobusovej hromadnej dopravy a v záujme vytvorenia predpokladov lepšej dostupnosti obcí v suburbanizačnom priestore centier.
7.40. Zabezpečiť rozvoj regionálnej hromadnej dopravy v zázemí sídelných centier v záujme zlepšenia dostupnosti z rozvojových obcí v suburbanizačnom priestore do centier a medzi nimi.
7.42. vytvoriť územnotechnické podmienky pre modernizáciu trate 131 Dunajská Streda – Komárno na traťovú rýchlosť 120 km/h, vrátane elektrifikácie a technickej modernizácie,

8. Zásady a regulatívy verejného technického vybavenia

- 8.1. V oblasti vodného hospodárstva.
8.1.5. Na úseku verejných vodovodov:
8.1.5.7. zabezpečovať integrovanú ochranu vodárenských zdrojov pre trvalo udržateľné využívanie zdrojov pitnej vody, rešpektovanie pásiem ochrany vodárenských zdrojov (pásma hygienickej ochrany),
8.1.5.8. zabezpečovať ochranu lokálnej, ako aj nadradenej vodárenskej infraštruktúry (ochranné pásma vodovodov, vodojemov, ČS a pod.), v prípade možností aj s ponechaním manipulačných pásov.
8.1.6. Na úseku verejných kanalizácií:
8.1.6.10. zabezpečiť územnotechnické podmienky pre splnenie cieľov stanovených do roku 2015 výstavbu kanalizačných systémov a rozšírenie, intenzifikácia alebo obnova ČOV v aglomeráciách od 2 000 do 10 000 ekvivalentných obyvateľov (v zmysle prílohy č. 4.1 Vodného plánu Slovenska):
o aglomerácie v okrese Komárno: Hurbanovo, Pribeta, Bátorove Kosihy, Svätý Peter, Marcelová, Nesvady, Zemianska Olča, Zlatná na Ostrove.

II. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

Verejnoprospešné stavby v zmysle navrhovaného riešenia a podrobnejšej projektovej dokumentácie, spojené s realizáciou uvedených záväzných regulatívov sú:

1. V oblasti cestnej dopravy

- 1.4.1. Cesta I/63 v úseku hranica kraja s Trnavským krajom – Komárno – Štúrovo šírkové usporiadanie cesty na kategóriu C11,5/80 a
1.4.2. obchvat Tône.

2. V oblasti železničnej dopravy

2.2. Modernizácia trate 131 (Dunajská Streda) – Komárno na traťovú rýchlosť 120 km/h, vrátane elektrifikácie a technickej modernizácie.

5. V oblasti vodného hospodárstva

5.3. Verejné kanalizácie

5.3.4. stavby kanalizácií (t.j. stokových sietí a čistiarní odpadových vôd) v aglomeráciách od 2 do 10 tis. EO:

- a) v okrese Komárno: Hurbanovo, Pribeta, Bátorove Kosihy, Svätý Peter, Marcelová, Nesvady, Zemianska Olča, Zlatná na Ostrove

Na uskutočnenie verejnoprospešných stavieb možno podľa § 108 a násl. §§ zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť, alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť.

2.3. Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce

2.3.1. Charakteristika dynamiky rastu počtu obyvateľov

Počet obyvateľov obce bol pri sčítaní ľudu, domov a bytov v r.1970 2 639 obyvateľov, v roku 2011 (k 26.5.2011) 2 462 obyvateľov. Najvyšší počet obyvateľov 2 766 bol zaznamenaný k roku 1980, v porovnaní s výsledkom posledného sčítania 2011 sa v priebehu 3 desaťročí počet obyvateľov znížil o 304 obyvateľov. Súčasný stav v počte obyvateľov udáva údaj k 30.6.2014 a eviduje sa 2310 obyvateľov, v porovnaní s rokom 2011 sa počet obyvateľov znížil o 152 osôb.

Tab.č.1. Vývoj počtu obyvateľov obce Zemianska Olča :

Rok	Počet obyvateľov	Prírastok
1869	1410	
1880	1404	-6
1890	1447	+43
1900	1567	+120
1910	1782	+215
1921	1895	+113
1930	2397	+502
1950	2422	+25
1961	2504	+82
1970	2639	+135
1980	2766	+127
1991	2 654	-112
2001	2 627	-27
2005	2 620	-7
2006	2 603	-17
2007	2 601	-2
2008	2 591	-10
2009	2 578	-13
2010	2 572	- 6
2011	2 462	-110
2012	2 389	- 73
2013	2 364	- 25
K 30.6.2014	2 310	- 54

Územný plán sídelného útvaru Zemianska Olča, 1989.

Mestská a obecná štatistika, Zemianska Olča. [online] [cit.7.6.2012], Dostupné na: <http://app.statistics.sk/mosmis/sk/run.html>

Výsledky sčítania obyvateľov, domov a bytov 2001. [online] [cit.7.6.2012], Dostupné na: <http://sodb.infostat.sk/scitanie/sk/2001/format.htm>

Stav obyvateľstva ku koncu obdobia (k 31.12.) podľa: územie, pohlavie a rok. [online] [cit.7.6.2012], Dostupné na: <http://px-web.statistics.sk/PXWebSlovak/>

Prvá vlna intenzívneho rastu počtu obyvateľov nastala v deväťdesiatych rokoch 19.stor. s rozvojom hospodárskeho zázemia obce a vyvrcholila v medzivojnovom období prvej polovice 20.stor.. V povojnovom období po roku 1950 bol nárast obyvateľov výrazne pomalší, ale pomaly sa stupňoval až do roku 1980, keď obec dosiahla sídelnú veľkosť 2766 obyvateľov. Odvtedy dochádza k postupnému úbytku obyvateľstva.

Vývoj obyvateľstva po r.1980 je možné spájať s urbanizačnými procesmi, ktoré charakterizovalo vysídľovanie obyvateľov vidieckych obcí do miest.

Presídľovanie obyvateľov, predovšetkým v mladšom veku do mestských centier - Komárno a Dunajská Streda vplývalo na zhoršovanie vekovej štruktúry obyvateľov a následne ovplyvnilo prirodzenú reprodukciu obyvateľstva.

Po roku 1990 je možné sledovať pokračujúci plynulý mierny pokles obyvateľstva. Za obdobie 1991-2010 klesol počet obyvateľov o 82. Úbytok obyvateľstva vyplýva hlavne z odchodu mladých ľudí do veľkých miest za ponukou práce, čo priamo migráciou znižuje počet obyvateľstva a zároveň negatívne ovplyvňuje potenciálny nárast obyvateľstva pôrodnosťou. Nárast obyvateľstva pôrodnosťou v súčasnosti nepokrýva jeho úbytok úmrtnosťou. Vývoj je daný v prvom rade zmenenými spoločenskými podmienkami a zmenami v ekonomickej a sociálnej oblasti. Následkom je i znižovanie sobášnosti a pôrodnosti s negatívnym dopadom na reprodukčný proces obyvateľov. Indíciou pretrvávajúceho poklesu počtu obyvateľov je porovnanie údajov z posledného sčítania obyvateľstva a súčasného stavu k 3.6.2014, keď v priebehu troch rokov poklesol počet o 152 obyvateľov.

Na vývoj obyvateľstva prirodzenou menou v najbližšej retrospektíve poukazujú údaje z nasledujúceho prehľadu:

Tab.č.2.

Rok	Počet narodených	Počet zomrelých	Prirodzený prírastok
2001	17	27	-10
2002	21	25	-4
2003	17	29	-12
2004	18	25	-7
2005	29	25	+4
2006	23	22	+1
2007	20	36	-16
2008	19	34	-5
2009	20	27	-7
2010	19	25	-6
2011*	7	33	-26
2012	16	35	- 19
2013	14	35	- 21

*Stav počtu narodených a zomretých v období 5 mesiacov (ku dňu 26.5.2011)

Zdroj: Údaje od obce ku dňu 26.5.2011

V najbližších rokoch nie je predpoklad rastu počtu obyvateľstva prirodzeným prírastkom, čo znamená, že demografický rozvoj by sa dal zabezpečiť zvýšenou imigráciou.

Veková štruktúra sa posúva smerom k vyššiemu podielu produktívnej a poproduktívnej oblasti a znižovaniu podielu obyvateľstva v predproduktívnom veku. Krátkodobý efekt zvyšovania produktívnej zložky obyvateľstva je pozitívny, avšak v dlhodobom výhľade dochádza k typickému javu vidieckych sídel, k starnutiu populácie.

Vplyv migrácie na celkový populačný vývoj v obci

Jedným z dôvodov migrácie sú nevhodné ekonomické a sociálne podmienky. Dá sa predpokladať, že celkové zníženie životnej úrovne, nezamestnanosť a nepriaznivá situácia na trhu bytov (vysoké obstarávacie náklady) sú dôvodom obmedzenia, až negatívneho vplyvu na migráciu. Za obdobie r.2001-2011 je zaznamenané vysídlenie obyvateľov z obce, ale dosídlenie do obce sa tiež postupne zvyšovalo a od roku 2007 do 2011 prevýšilo vysídlenie, prírastok obyvateľov z dosídlenia významne prispel k stabilizácii počtu obyvateľov obce.

Tab.č.3

Rok	Počet prihlásených	Počet odhlásených	Migračné saldo
2001	16	24	-8
2002	41	39	+2
2003	34	30	+4
2004	56	28	+28
2005	41	31	+10
2006	41	51	-10
2007	40	31	+9
2008	62	56	+6
2009	59	30	+29
2010	83	26	+57
2011	86	54	+32
2012	19	55	- 36
2013	24	28	- 4

Zdroj: Údaje od obce ku dňu 26.5.2011

Bilancia pohybu obyvateľstva v r.2001-2014

- Počet obyvateľov 2001	2627
- Počet obyvateľov 2005	2620
- Prírastok obyvateľov 2001-2005	-7
- Počet obyvateľov 2010	2572
- Prírastok obyvateľov 2005-2010	-48
- Počet obyvateľov k 2011	2462
- Počet obyvateľov k 30.6.2014	2310
- Prírastok 2011-2014	- 152

Z hľadiska vplyvu jednotlivých faktorov na celkový vývoj obyvateľstva v období rokov 2001-2014 možno konštatovať, že:

- prirodzené prírastky zostávajú zdrojom stabilizácie obyvateľstva v obci,
- migrácia odčerpáva obyvateľstvo z obce,
- zdrojom stabilizácie sa stáva dosídlenie obyvateľov do obce,
- prevažnú časť dosídlených predstavujú obyvatelia, ktorí uprednostňujú bývanie v rodinných domoch pokojného prostredia vidieka a v dochádzkovo priaznivej dostupnosti do centier práce a spoločenského života, medzi nimi sú tiež pôvodne vysťahovaní obyvatelia do miest, ktorí sa v staršom veku presídľujú naspäť do obce.

Prechodne prítomné obyvateľstvo

Patrí k nim skupina obyvateľov, ktorí využívajú pôvodný domový fond ako víkendové chalupy pre rekreačno-oddychové pobyty a záhradkárске aktivity, resp. pre sezónne bývanie najmä v období jar - jeseň.

Významným prvkom v obci je tzv. druhé bývanie, pre ktoré sú využívané pôvodné, ale aj nové objekty rodinných domov. Predstavuje prechodne bývajúcich minimálne v priebehu víkendových dní. Tieto obytné objekty sú využívané predovšetkým pre denné pobyty v sezónnom období, prípadne aj celoročne a poskytujú možnosť dochádzky za prácou, vzhľadom na priaznivé podmienky vyplývajúce z dobrej dopravnej dostupnosti do Veľkého Mederu, Kolárova, Dunajskej Stredy a okresného mesta Komárno.

Veková štruktúra obyvateľstva

Vývoj vekovej štruktúry obyvateľstva obce v uplynulom období rokov 1991-2011 charakterizovali zmeny v rozsahu a zastúpení obyvateľov v jednotlivých základných vekových skupinách. V tomto období pri celkom poklese počtu obyvateľov v obci významný úbytok zaznamenala najmladšia veková skupina obyvateľstva predproduktívneho veku až približne o 50%. Vo vekovej skupine obyvateľstva v produktívnom veku je

zaznamenaný mierny pokles. V poproduktívnom veku bol zaznamenaný prírastok obyvateľov, ktorý je spôsobený jednak prirodzeným starnutím obyvateľstva, ale aj zvyšovaním životnej úrovne obyvateľstva, kvality životného štýlu a s tým súvisiace predlžovanie veku života.

Tab. č.4. Obyvateľstvo podľa veku a pohlavia :

Trvalo bývajúce obyvateľstvo		Vekové skupiny										
		0 - 4	5 - 9	10-14	15-19	20-24	25-29	30- 4	35-39	40-48	45-49	50-54
muži	1242	50	52	69	68	118	98	109	126	79	98	108
ženy	1220	38	43	53	67	70	101	81	109	72	99	95
Spolu	2462	88	95	122	135	188	199	190	235	151	197	203
		55-59	60-64	65-69	70-74	75-79	80-84	85-89	90-94	95-99	100+	nezis-tené
muži	1242	86	60	44	31	22	11	10	2	1	0	0
ženy	1220	98	78	61	63	42	28	15	6	1	0	0
Spolu	2462	184	138	105	94	64	39	25	8	2	0	0

Základné údaje zo Sčítania obyvateľov, domov a bytov 2011, obyvateľstvo podľa veku a pohlavia. [online] [cit.7.6.2012], Dostupné na:

http://www.scitanie2011.sk/wp-content/uploads/EV_Obyvate%C4%BEstvo-pod%C4%BEda-veku-a-pohlavia1.pdf

Na vývoj vekového zloženia obyvateľov obce Zemianska Olča poukazujú údaje z nasledujúceho prehľadu:

Tab.č.5.

Veková skupina	Počet obyvateľov 1991				Počet obyvateľov 2001				Počet obyvateľov 2011			
	muži	ženy	abs.	%	muži	ženy	abs.	%	muži	ženy	abs.	%
Predprodukt.vek	342	277	619	23,3	256	196	452	17,2	171	134	305	12,4
Produktívny vek	828	724	1552	58,5	886	790	1676	63,8	890	694	1584	64,3
Poprodukt.vek	184	299	483	18,2	166	326	492	18,7	181	392	573	23,3
Nezistený vek	-	-	-	-	2	5	7	0,3	-	-	-	-
S p o l u			2654	100			2627	100			2462	100

Výsledky sčítania obyvateľov, domov a bytov 2001, [online] [cit.7.6.2012], Dostupné na:

<http://sodb.infostat.sk/scitanie/sk/2001/format.htm>

Vývoj vekovej štruktúry obyvateľstva bol ovplyvnený nielen založenou vekovou štruktúrou v uplynulom období populačne silných ročníkov, ale aj vývojom pôrodnosti a úmrtnosti obyvateľstva a migráciou obyvateľstva. V spoločensko-ekonomickom živote obce dlhodobější pokles obyvateľov vo veku 0 - 14 rokov sa už v súčasnosti prejavil na nižšej obsadenosti zariadení základného školstva.

Z hľadiska podmienok pre budúci vývoj súčasná demografická situácia obyvateľov obce nie je priaznivá. Index vitality, ktorého hodnota v r.1991 bola 128, v roku 2011 je už len 53,23 naznačuje nízku reprodukciu (index vitality = počet obyvateľov v predproduktívnom veku / počet obyvateľov v poproduktívnom veku x100).

Pokračovanie trendu vývoja pôrodnosti a úmrtnosti sa vo vývoji obyvateľstva prirodzenou cestou bude prejavovať úbytkom obyvateľstva. V celkovom vývoji populácie obce to bude znamenať stabilizovanie počtu obyvateľov mladších vekových kategórií v predproduktívnom veku, znižovanie počtu v produktívnom veku a nárast počtu obyvateľov v poproduktívnom veku, to znamená pokračujúci proces starnutia obyvateľstva v obci.

Tento vývoj je možné ovplyvniť vytváraním podmienok pre dosídlenie obyvateľov do obce.

Nárast obyvateľstva v produktívnom veku je spojený s nárastom ekonomicky aktívneho obyvateľstva s nárokmi na prácu na trhu práce, s nárastom nezamestnaných a s nárastom dochádzky za prácou mimo bydliska.

Štruktúra obyvateľstva podľa pohlavia

Tab.č.6. Štruktúra obyvateľstva podľa pohlavia, 2011:

	Absolútny počet	%
Počet obyvateľov	2462	100
Muži	1242	50,5
Ženy	1220	49,5

Z celkového počtu 2462 obyvateľov k 26.5.2011 bolo 50,5% mužov a 49,5% žien. Z hľadiska pohlavnej štruktúry obyvateľstva je situácia v obci priaznivá, v prepočte na 1000 mužov pripadalo 980 žien.

Vzdelanostná štruktúra obyvateľstva

Vzdelanostná štruktúra obyvateľstva je jedným z ukazovateľov sociálnej štrukturalizácie obyvateľstva a v zásade má väzbu na orientáciu v spoločensko-záujmovej činnosti, ako aj na požiadavky z hľadiska pracovných príležitostí.

Tab.č.7. Porovnanie vzdelanostnej štruktúry v obci Zemianska Olča medzi rokmi 2001 a 2011:

Druh vzdelania	2001		2011	
	Spolu	%	Spolu	%
Základné	965	36,73	699	28,4
Stredné bez maturity	710	27,0	771	31,3
- učňovské	671	25,5	524	21,3
- stredné odborné	39	1,5	247	10
Stredné s maturitou	387	14,8	500	20,3
- učňovské	78	3,0	68	2,8
- odborné	197	7,5	321	13
- všeobecné	112	4,3	111	4,5
Vyššie odborné	2	0,07	14	0,5
Vysokoškolské	71	2,7	117	4,8
- I.stupeň	4	0,15	29	1,2
- II.stupeň	65	2,48	85	3,5
- III.stupeň	2	0,07	3	0,1
Bez vzdelania	8	0,3	305	12,4
Nezistené	484	18,4	56	2,3
SPOLU	2627	100	2462	100

Zdroj : Výsledky SODB 2001, 2011

Tab.č.8. Porovnanie vzdelanostnej štruktúry obec Zemianska Olča a okres Komárno, rok 2001:

	Obec Zem.Olča	Okres Komárno
% s úplným stredným vzdelaním	14,7	26,71
% s vysokoškolským vzdelaním	2,7	6,23

Z uvedeného porovnania možno konštatovať, že vzdelanostná štruktúra obyvateľstva obce nie je priaznivá. Zastúpenie obyvateľov s vysokoškolským a úplným stredným vzdelaním nedosahuje hodnoty celookresného priemeru. Negatívnym javom je vyšší podiel obyvateľstva s minimálnym základným vzdelaním a nízky podiel obyvateľstva s vysokoškolským vzdelaním. Vzhľadom na celoslovenský priemer možno povedať, že vzdelanostná štruktúra obyvateľstva okresu Komárno a aj Nitrianskeho kraja nie je priaznivá.

Tab.č.9. Porovnanie vzdelanostnej štruktúry s celoslovenským priemerom, rok 2001

územie	Základné	Stredné bez maturity	Stredné s maturitou	Vysokoškolské
SR	26,35	29,40	32,05	9,85
Nitrianský kraj	30,36	30,44	29,34	7,92
Okres Komárno	34,92	30,23	26,71	6,23
Zemianska Olča	36,7	27,0	14,7	2,7

Národnostná štruktúra obyvateľstva

Podľa predbežných výsledkov sčítania ľudu k 26.5.2011 má národnostná štruktúra obce Zemianska Olča má podstatné zastúpenie obyvateľstvom maďarskej národnosti 81,8%, k slovenskej národnosti sa hlásilo 15,1% obyvateľov. Zastúpenie ďalších národnosti porovnáne nedosahovalo 1% obyvateľov.

Tab.č.10. Štruktúra obyvateľstva podľa národnosti, 2011:

	počet obyv.	%
slovenská	372	15,1
maďarská	2014	81,8
rómska	17	0,7
česká	11	0,4
nemecká	2	0,1
nezistené	46	1,9
S p o l u	2462	100,0

Obyvateľstvo trvalo bývajúce v obciach SR podľa národnosti. [online] [cit.30.7.2012], Dostupné na: <http://portal.statistics.sk/showdoc.do?docid=50355>

Religiózná štruktúra obyvateľstva

V obci Zemianska Olča sa k máju 2011 najviac obyvateľov hlásilo k vyznaniu reformovanej kresťanskej cirkvi až 1038 obyvateľov t.j.42,2%. Druhou najpočetnejšou skupinou sú obyvatelia hlásiaci sa k rímskokatolíckemu vyznaniu v počte 811 t.j. 33,0%.

Tab.č.11. Štruktúra obyvateľstva podľa náboženského vyznania, 2011:

	počet obyv.	%
rímskokatolícke	811	33,0
gréckokatolícke	10	0,4
evanjelické	52	2,1
reformované kresťanské	1038	42,2
Jehovovi svedkovia	10	0,4
ostatné	17	0,7
bez vyznania	390	15,8
nezistené	134	5,4
S p o l u	2462	100,0

Obyvateľstvo trvalo bývajúce v obciach SR podľa náboženského vyznania. [online] [cit.30.7.2012], Dostupné na: <http://portal.statistics.sk/showdoc.do?docid=50355>

Prognóza vývoja

Pri stanovení výhľadového počtu obyvateľov obce je odporúčané vychádzať z dlhodobých trendov demografického vývoja obyvateľov v SR spracovaných v „Prognóze vývoja obyvateľstva do roku 2025“, ktorú vypracovalo Výskumné demografické centrum INFOSAT-u v roku 2007.

Podľa prognózy z hľadiska prírastku / úbytku obyvateľstva sa úbytky obyvateľstva očakávajú hlavne v Trenčianskom, Nitrianskom a Banskobystrickom kraji. Úvahy o predpokladanom počte obyvateľov obce zohľadňovali uvedené demografické vývojové trendy naznačujúce stagnáciu resp. znižovanie počtu obyvateľov. Pozitívne však môže rozvoj obce ovplyvniť polohový faktor - významné dopravné trasy, pozícia obce v štruktúre

osídlenia okresu, stav, vývoj a predpoklady pre rozvoj hospodárskej základne, územné možnosti k rozvoju bytovej výstavby, využitie nerastného bohatstva k rozvoju cestovného ruchu a rekreácie. Uvedené faktory môžu viesť k zvýšeniu mobility obyvateľstva, k zlepšeniu vekovej štruktúry obyvateľov obce a následne k stabilizácii resp. k mierne rastúcemu trendu vývoja počtu obyvateľov v obci.

Odhad demografického vývoja vrátane premietnutia vyššie uvedených ovplyvňujúcich faktorov predpokladá dosiahnutý počet obyvateľov do roku 2030 cca 3000 obyvateľov, čo predstavuje nárast o cca 690 obyvateľov voči súčasnému počtu 2 310 obyvateľov (k 30.6.2014) a približne 43 obyvateľov za kalendárny rok.

2.3.2. Charakteristika dynamiky sociálneho a ekonomického rastu

Za ekonomicky aktívne obyvateľstvo sa pri sčítaní obyvateľov v r.2001 považovali osoby, ktoré boli v rozhodujúcom okamihu sčítania v pracovnom, členskom, služobnom alebo obdobnom pomere k nejakej organizácii, družstvu, súkromnej osobe, alebo inému právnomu subjektu, zamestnávateľa, pomáhajúci, nezamestnaní, osoby samostatne činné, a to bez ohľadu na dĺžku pracovného úväzku. Za ekonomicky aktívnych sa považovali aj osoby v základnej vojenskej službe, na vojenskom cvičení, vo väzbe a vo výkone trestu odňatia slobody – pokiaľ trval ich pracovný pomer, ženy na materskej – rodičovskej dovolenke, ak trval ich pracovný pomer a nezamestnaní.

Celkový rozsah ekonomickej aktivity obyvateľstva ovplyvňuje predovšetkým veková štruktúra obyvateľstva – predovšetkým zastúpenie obyvateľstva v produktívnom veku, ako aj zamestnanosť žien.

Tab.12. Ekonomicky aktívne obyvateľstvo: rok 2011

Ukazovateľ	abs.			%		
	Muži	Ženy	Spolu	Muži	Ženy	Spolu
Zemianska Olča						
Celkové obyvateľstvo	1242	1220	2462	49,9	50,1	100
Osoby ekonomicky aktívne	737	585	1322	55,7	44,3	100
- z toho : na materskej dovolenke	1	13	14			
: pracujúci dôchodcovia	10	20	30			
: nezamestnaní	166	129	295	12,5/6,7	9,8 / 5,2	22,3 /12
- vypomáhajúci (neplatení) členovia domácnosti v rodinných podnikoch	0	4	4			
Ekonomiky neaktívne obyvateľstvo	505	635	1140	20,5	25,8	46,3
- osoby na rodičovskej dovolenke	2	41	43			
- nepracujúci dôchodcovia	191	327	518			
- ostatní nezávislí	21	14	35			
- deti do 16 rokov, študenti SŠ, VŠ	248	219	467			
- ostatní závislí, nezistení	43	34	77			
Okres Komárno – osoby ekonomicky aktívne	28 311	24 089	52 400	54	46	100
Úhrn obyvateľstva okres Komárno	50 610	53 585	103 995			
Nitriansky kraj – osoby ekonomicky aktívne	186 286	156 175	342 461	54,4	45,6	100
Úhrn obyvateľstva Nitriansky kraj	334 503	355 364	689 867			

Výsledky sčítania obyvateľov, domov a bytov 2011, [online] [cit.7.6.2012], Dostupné na:

<http://sodb.infostat.sk/scitanie/sk/2011/format.htm>

Podiel ekonomicky aktívneho obyvateľstva (EAO) v roku 2011 z trvale bývajúceho obyvateľstva bol 53,7%, čo je vyššie ako podiel za okres Komárno 50,4% a aj ako za Nitriansky kraj 49,6% .

Z celkového počtu 1322 ekonomicky aktívnych osôb dochádzalo do zamestnania 932 obyvateľov t.j. 70,5 %.

Tab.13. Obyvateľstvo ekonomicky aktívne podľa pohlavia, dochádzky do zamestnania a odvetvia ekonomickej činnosti, rok 2001

Odvetvie ekonomickej činnosti	Ekonomicky aktívne osoby			
	muži	ženy	spolu	z toho dochádza do zamestnania
Zemianska Olča				
Pestovanie plodín a chov zvierat, poľovníctvo a služby s tým súvisiace	89	24	113	76
Lesníctvo a ťažba dreva	3	2	5	2
Ťažba uhlia a lignitu	1	0	1	0
Iná ťažba a dobývanie	0	1	1	0
Pomocné činnosti pri ťažbe	1	0	1	0
Výroba potravín	16	12	28	18
Výroba nápojov	2	1	3	2
Výroba textilu	2	0	2	2
Výroba odevov	5	11	16	9
Výroba kože a kožených výrobkov	8	44	52	42
Spracovanie dreva a výroba výrobkov z dreva a korku okrem nábytku; výroba predmetov zo slamy a prúteného materiálu	24	13	37	25
Výroba papiera a papierových výrobkov	2	0	2	2
Tlač a reprodukcia záznamových médií	3	1	4	2
Výroba chemikálií a chemických produktov	3	1	4	2
Výroba výrobkov z gumy a plastu	5	3	8	3
Výroba ostatných nekovových minerálnych výrobkov	7	1	8	6
Výroba a spracovanie kovov	2	2	4	3
Výroba kovových konštrukcií okrem strojov a zariadení	19	6	25	21
Výroba počítačových, elektronických a optických výrobkov	11	22	33	14
Výroba elektrických zariadení	28	16	44	37
Výroba strojov a zariadení i. n.	12	5	17	8
Výroba motorových vozidiel, návesov a prívesov	39	29	68	53
Výroba ostatných dopravných prostriedkov	8	2	10	9
Výroba nábytku	28	22	50	46
Iná výroba	1	0	1	0
Oprava a inštalácia strojov a prístrojov	11	3	14	13
Dodávka elektriny, plynu, pary a studeného vzduchu	2	1	3	2
Zber, úprava a dodávka vody	7	0	7	4
Zber, spracúvanie a likvidácia odpadov; recyklácia materiálov	0	4	4	2
Výstavba budov	16	4	20	11
Inžinierske stavby	7	0	7	5
Špecializované stavebné práce	72	13	85	68
Veľkoobchod a maloobchod a oprava motorových vozidiel a motocyklov	7	2	9	6
Veľkoobchod, okrem motorových vozidiel a motocyklov	48	48	96	72
Maloobchod okrem motorových vozidiel a motocyklov	32	74	106	68
Pozemná doprava a doprava potrubím	42	6	48	38
Vodná doprava	2	0	2	1
Skladové a pomocné činnosti v doprave	9	2	11	9
Poštové služby a služby kuriérov	2	8	10	7
Ubytovanie	2	2	4	0
Činnosti reštaurácií a pohostinstiev	9	18	27	20
Výroba filmov, videozáznamov a televíznych programov, príprava a zverejňovanie zvukových nahrávok	1	0	1	1
Telekomunikácie	1	0	1	1
Počítačové programovanie, poradenstvo a súvisiace služby	3	1	4	3
Informačné služby	0	1	1	0
Finančné služby, okrem poistenia a dôchodkového zabezpečenia	2	4	6	4
Poistenie, zaistenie a dôchodkové zabezpečenie okrem povinného sociálneho	3	3	6	5

poistenia				
Pomocné činnosti finančných služieb a poistenia	2	2	4	4
Činnosti v oblasti nehnuteľností	2	1	3	3
Právne a účtovnícke činnosti	3	5	8	7
Vedenie firiem; poradenstvo v oblasti riadenia	1	2	3	1
Architektonické a inžinierske činnosti; technické testovanie a analýzy	1	0	1	1
Vedecký výskum a vývoj	1	0	1	1
Reklama a prieskum trhu	0	2	2	2
Ostatné odborné, vedecké a technické činnosti	6	0	6	6
Veterinárne činnosti	1	0	1	0
Sprostredkovanie práce	3	6	9	6
Bezpečnostné a pátracie služby	3	2	5	2
Činnosti súvisiace s údržbou zariadení a krajinou úpravou	3	1	4	4
Administratívne, pomocné kancelárske a iné obchodné pomocné činnosti	1	1	2	1
Verejná správa a obrana; povinné sociálne zabezpečenie	29	35	64	44
Vzdelávanie	12	42	54	39
Zdravotníctvo	10	21	31	26
Starostlivosť v pobytových zariadeniach (rezidenčná starostlivosť)	2	5	7	6
Sociálna práca bez ubytovania	2	8	10	8
Tvorivé, umelecké a zábavné činnosti	3	0	3	2
Činnosti herní a stávkových kancelárií	1	0	1	1
Činnosti členských organizácií	3	0	3	1
Oprava počítačov, osobných potrieb a potrieb pre domácnosti	1	5	6	4
Ostatné osobné služby	1	4	5	1
Nezistené	49	31	80	40
Spolu	737	585	1 322	932

Výsledky sčítania obyvateľov, domov a bytov 2001, [online] [cit.7.6.2012], Dostupné na:
<http://sodb.infostat.sk/scitanie/sk/2001/format.htm>

Zamestnanosť

Od roku 1990 postupne klesal počet pracovných príležitostí v obci. Bol spôsobený výrazným poklesom poľnohospodárskej veľkovýroby najmä v živočíšnej výrobe, ktorá v súčasnom období je z dôvodu nerentability úplne utlmená. Aktívnym zostáva len chov hovädzieho dobytku na poľnohospodárskom dvore v južnej časti extravilánu obce. Počet pracovných príležitostí ovplyvnilo aj zrušenie výroby v obuvníckom závode ZDA Partizánske, ktorý zamestnával cca 530 pracovníkov, zväčša ženy. Za rok 1985 bolo vykazovaných v obci Zemianska Olča za všetky sektory až 1321 pracovných miest.

V súčasnosti v rozhodujúcej miere ovplyvňujú trh práce malé a stredné podnikateľské subjekty a živnostníci, ktorí sú zameraní na všetky činnosti hospodárstva, či už vo výrobe priemyselnej, poľnohospodárskej, stavebníctve, obchodovaní, v službách.

Podľa smerovania ekonomického potenciálu v súčasnej spoločnosti sa bude meniť štruktúra zamestnanosti od výroby smerom k sektoru služieb. Významným vývojovo novým zdrojom pracovných príležitostí sa predpokladá sektor cestového ruchu a rekreácie.

Najširšia jestvujúca ponuka pracovných príležitostí je orientovaná na hospodársku základňu neďalekého Veľkého Mederu, Kolárova, Dunajskej Stredy, okresného mesta Komárno a výrobné centrá neďalekých priemyselných parkov v Maďarskej republike. Bez nových vonkajších impulzov nie je možné očakávať pozitívne zmeny a zvyšovanie zamestnanosti obyvateľov priamo v obci.

Tab. 14. Štruktúra hospodárskej základne, rok 2011

sektor	Odvetvie hospodárstva	Počet zamest.	%
I.	Poľnohospodárstvo, poľovníctvo a súvisiace služby	115	13,3
	Ťažba nerastných surovín	3	0,23

II.	Priemyselná výroba	334	25,3
	Výroba a rozvod elektriny, plynu a vody	14	1,1
	Stavebníctvo	113	8,5
	Výroba vozidiel, motocyklov a spotrebného tovaru	78	5,9
III.	Hotely a reštaurácie	31	2,3
	Doprava, skladovanie a spoje	61	4,6
	Peňažníctvo a poisťovníctvo	27	2,1
	Obchodné služby, výskum a vývoj	222	16,8
	Sociálne zabezpečenie	69	5,2
	Školstvo	54	4,1
	Zdravotníctvo a sociálna starostlivosť	49	3,7
	Ostatná verejné, sociálne a osobné služby	69	5,2
	Bez udania odvetvia	80	6,1

<http://census2011.statistics.sk/tabulky.html>

Celé obdobie vývoja po roku 1991 je poznamenané vznikom novej kategórie nezamestnaných osôb. V roku 2011 bolo evidovaných 295 nezamestnaných osôb z toho 129 žien a miera nezamestnanosti dosiahla hodnotu 22,3 % z ekonomicky aktívnych osôb a 12% z celkového počtu obyvateľov obce.

Podmienky pre zvyšovanie pracovných príležitostí v obci sa nezlepšujú, nezamestnanosť v obci nemá klesajúci trend. Podľa údajov z databázy obce k 30.10.2013 bolo evidovaných 259 dlhodobo nezamestnaných obyvateľov obce.

Budúci socioekonomický rast obce je možné dosiahnuť vytváraním podmienok pre rozvoj hospodárskych aktivít, ktorý perspektívne podmieňuje vznik nových pracovných príležitostí a zvyšovanie zamestnanosti na území obce. Potenciálny rozvoj zamestnanosti sa očakáva aj v zariadeniach verejných služieb, v cestovnom ruchu a službách športovo-rekreačných aktivít. Dynamika ekonomického rastu okrem týchto faktorov bude podmienená aj demografickým rastom a vzdelanostnou štruktúrou obyvateľstva.

2.4. Záujmové územie a širšie vzťahy

2.4.1. Poloha a začlenenie obce do systému osídlenia

Obec Zemianska Olča je administratívno-správne súčasťou kraja Nitra a jeho južného okresu Komárno. Od okresného mesta Komárno leží obec severozápadným smerom vo vzdialenosti 22 km.

Územie obce Zemianska Olča leží v Podunajskej nížine, ktorá je krajinou nížinného charakteru s ťažiskovým využitím pre poľnohospodársku výrobu, čomu zodpovedá aj charakter osídlenia s pomerne rovnomerným rozložením vidieckych sídiel a malých miest. Okrem prírodných daností a poľnohospodárstva osídlenie Podunajskej nížiny formoval civilizačný vývoj, historické cestné trasy pozdĺž vodných tokov Dunaja a Váhu.

Okresné mesto Komárno je zaradené do skupiny centier osídlenia druhej skupiny prvej podskupiny so sídlom okresu a s podružnými pólmi Hurbanovo, Kolárovo. Mesto sa rozvíja ako centrum zamestnanosti v priemyselnej výrobe a ako silné hospodársko-ekonomické sídlo.

Podľa komplexného vyhodnotenia rozvoja sídelnej štruktúry v koncepcii urbanizácie Slovenska 2001, v znení KURS 2011 odporúča sa podporovať územný rozvoj v smere rozvojových osí prvého až tretieho stupňa. Obec Zemianska Olča leží na rozvojovej osi druhého stupňa

o žitnoostrovno- dunajskej rozvojovej osi: Bratislava- Dunajská Streda- Komárno- Štúrovo.

Obec má plniť **funkciu sídla lokálneho významu** v okrese Komárno, s pretrvávajúcou podporou rozvoja osídlenia, kde bude zabezpečované komplexné základné vybavenie pre obyvateľov obce.

Širšie dopravné napojenie:

V južnej polohe katastrálneho územia prechádza cesta I. triedy I/63 Bratislava - Šamorín - Dunajská Streda - Veľký Meder - Komárno, vo vzdialenosti cca 850 m od zástavby obce. Cesta dopravne priamo nezaťažuje jej obytné prostredie.

Východnou okrajovou polohou obce prechádza cesta III. triedy 063047, prepájajúca cestu I/63 s Kolárovom. Cesta má tranzitný charakter a je vo zvýšenej miere zaťažovaná nákladnou aj osobnou automobilovou dopravou.

V susednej obci Tôň od cesty I/63 vedie do Zemianskej Olče cesta III. triedy 063048, prechádza v smere východ – západ celou obcou, centrom a je hlavnou ulicou obce s príslušnou výraznou dopravnou a tranzitnou záťažou. Základnú komunikačnú kostru obce tvoria cesty I/63, III/063047 a III/063048.

V južnej okrajovej polohe v kontakte so sídlom prechádza jednokolejová neelektrifikovaná železničná trať č.131 Bratislava- Dunajská Streda- Komárno so zastávkou v juhozápadnom cípe zastavaného územia.

Vďaka dobrému komunikačnému napojeniu má obec výhodnú polohu pre rozvoj výrobných odvetví aj iných podnikateľských aktivít, ako aj dobré spojenie s okresným mestom pre dochádzanie za prácou, alebo vyššou občianskou vybavenosťou. Z významného dopravného napojenia vyplýva vysoká životaschopnosť a vyšší potenciál zamestnanosti pre obyvateľov obce.

Z pohľadu územnoplánovacieho, architektonického a krajinného charakteru jednotlivých priestorov je dôležité zachovávať pôvodný špecifický ráz vidieckeho priestoru a vychádzať z pôvodného charakteru zástavby a vyvinutého charakteru okolitej krajiny. Pre udržanie identity prostredia sa žiada zachovať historicky utváraný typ zástavby obce, nadviazanie na tradičné tvaroslovie ľudovej architektúry a zohľadnenie národnostných špecifik v jednotlivých regiónoch.

Pri výstavbe technickej infraštruktúry je predovšetkým potrebné sledovať zabezpečenie dobrej dostupnosti k sídelným centrá, budovanie systémov distribúcie pitnej vody, budovanie systémov odkanalizovania s adekvátnymi čistiarňami odpadových vôd, budovanie systémov odstraňovania komunálneho odpadu.

Pri rozvoji osídlenia je potrebné rešpektovať, že predovšetkým južná časť regiónu nitrianskeho kraja leží na území s najlepšou poľnohospodárskou pôdou a ďalší rozvoj osídlenia usmerňovať intenzívnym využívaním existujúcich intravilánov a podporovať „bodový“ systém osídlenia vzájomne prepojený adekvátnou komunikačnou štruktúrou.

2.5. Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania

2.5.1. Faktory ovplyvňujúce územný rozvoj

Medzi základné faktory ovplyvňujúce navrhovanú urbanistickú koncepciu usporiadania priestoru obce Zemianska Olča patria :

- historický vývoj osídlenia
- súčasná urbanistická štruktúra
- potenciály a hodnoty územia
- limity rozvoja územia
- zámery v území
- problémy a problémové oblasti.

Historický vývoj osídlenia

Obec sa po prvýkrát spomína roku 1264 v listine Belu IV., ktorý ju daroval premonštrátom zo Žitného ostrova, pod menom Oucha et alias Oucha (Olča a druhá Olča). Obe Olče však existovali v 10.storočí. V chotári obce a jej širšom okolí jestvovali ešte viaceré obce, ktoré buď zanikli, alebo splynuli so Zemianskou Olčou.

Z 10.storočia pochádza nález staro-maďarského jazdeckého pohrebiska.

Za tureckých vojen bola obec zničená, pôvodne údajne stála na vršku Faluhely, južnejšie od terajšieho intravilánu. Najstaršia výstavba obce pochádza zo 17.storočia.

V 19.storočí obec zažívala výrazný poľnohospodársky a priemyselný rozvoj, rozvíjal sa obchod a meštiansky spôsob života. Z tohto obdobia pochádza aj miestny mlyn, ktorý bol pôvodne postavený ako valcový mlyn na parný pohon v roku 1910 a prešiel viacerými rekonštrukciami a modernizáciami. V súčasnosti nie je prevádzkovaný.

Ostatný priemysel bol tradične zameraný na spracovanie poľnohospodárskych plodín. Fungoval tu liehovar, mliekareň. Okrem toho sa v katastri ťažili štrkopiesky a v miestnej tehelni pálili tehly. Súčasná výroba v obci čiastočne nadväzuje na tradíciu, hlavne mlyn, pekáreň a spracovanie a sušenie obilia.

V rokoch 1900 – 1922 bola obec okresným sídlom.

Podľa aktuálnej databázy Ústredného zoznamu pamiatkového fondu – register nehnuteľných národných kultúrnych pamiatok, sa na území katastra obce nenachádzajú žiadne národné kultúrne pamiatky.

Súpis pamiatok na Slovensku, Obzor Bratislava, 1968 zv.3, str.463-464 uvádza v obci Zemianska Olča :

- **kostol** (reformovaný), **klasicistický s barokovými prvkami**, postavený v roku 1791, prefasádovaný v roku 1804, upravený v roku 1925.

Okrem vyhláseného a zapísaného pamiatkového fondu môže obec chrániť regionálne kultúrne hodnoty v zmysle §14 ods.4 pamiatkového zákona vypracovaním evidencie pamätihodnosti obce. Do evidencie je možné zaradiť okrem huteľných a nehnuteľných vecí aj kombinované diela prírody a človeka, historické udalosti, názvy ulíc, zemepisné a katastrálne názvy, ktoré sa viažu k histórii a osobnostiam obce. Evidenciu by mala tvoriť dôkladná fotodokumentácia, základný opis umiestnenia, lokalizácie, rozmery, techniku, materiál, iné skutočnosti s príslušnou metodikou spracovania a vedenia evidencie.

Kultúrno-historicky významné objekty vhodné pre zaradenie do zoznamu pamätihodností obce:

- o Nálezisko staro-maďarského jazdeckého pohrebiska z 10. storočia je najstaršou zdokumentovanou známkou osídlenia v oblasti obce
- o Kaplnka na cintoríne z druhej polovice 19.storočia, malá stavba v romantickom slohu
- o Mlyn pôvodne pochádzajúci z roku 1910, pôvodne valcový mlyn na parný pohon, dal ho postaviť Adolf Holzcer, miestny veľkostatkár. Mlyn vyhorel v roku 1930, ale bol obnovený a zmodernizovaný, neskôr prebudovaný na elektrický pohon. Po roku 1945 bol zoštatnený. V súčasnosti nie je v prevádzke.
- o Kúria Adolfa Holzcera, zakladateľa miestneho mlyna. Nachádza sa vedľa mlyna na Železničnej ulici. Postavená bola koncom 19.storočia, v neoklasicistickom štýle. Bola sídlom rodiny Holczerovcov až do druhej svetovej vojny, keď bola rodina takmer celá vyvraždená v koncentračných táboroch. V súčasnosti slúži ako domov dôchodcov. Pri kúrii je zachovaný zvyšok pôvodného parku a jednoduchá prízemná stavba v zadnej časti – byt správcu veľkostatku.
- o Kalvínsky kostol z r.1791, v klasicistickom slohu s neskorobarokovými prvkami, spolu so stavebne pričlenenou farou z prelomu 18. a 19.storočia.
- o Rímskokatolícka kaplnka, ktorá pôvodne slúžila aj ako škola. Pochádza z druhej polovice 19.storočia, v súčasnosti slúži na bohoslužby.
- o Pamätník obetiam 1.svetovej vojny, dielo sochára Júliusa Berecza a kamenára Viktora Komáromiho, z roku 1929
- o Židovský cintorín
- o Pamätník 120 židovským obetiam II. svetovej vojny
- o Rôzne panské domy, ktoré sú dodnes zachované. Sú to domy rodiny Františka Csallókőziho (Holczera), Adolfa Steina a Ernesta Szarku.
- o Typické ľudové domy: dom č. 566/11 na konci tzv. Dlhého dvora, z prvej polovice 19.storočia, ktorý je typickým obydlím chudobnejšieho obyvateľstva, s trstenou strechou a dom č. 241/33, ktorý je typom obydlija zámožnejšieho roľníka, tiež z prvej polovice 19.storočia. V oboch domoch chce obec v budúcnosti zriadiť expozíciu ľudového bývania. Pre obec bol typický „dedinský barok“, ktorý bol rozšírený v 19. a na začiatku 20. storočia. Domy s peknými vykrojenými štítlami sa však nezachovali.
- o V obci stála aj synagóga z druhej polovice 19.storočia, ale po druhej svetovej vojne bola zbúraná.

Archeologické náleziská a situácie, ich ochrana

1. Zemianska Olča a jej katastrálne územie je pre archeologickú vedu menej známou lokalitou. Archeologické výskumy a prieskumy v obci dokazujú výskyt prvého roľníckeho ľudu na Slovensku (lineárna keramika).

V katastri je situované miesto, kde sa rozprestierala stredoveká dedina s románskym kostolom obohaným múrom. O existencii kostola svedčí aj 1.vojenské mapovanie, kde poloha je vyznačená. Podľa historických správ to bol kostol, ktorý zachránil členov reformovanej cirkvi v čase tureckých a náboženských nepokojov.

2. Vo vzťahu k možnosti narušenia archeologických nálezísk ku stavbe, ktorá si vyžiada vykonanie zemných prác stavebník/investor je povinný od Krajského pamiatkového úradu v Nitre si už v stupni územného konania vyžiadať v zmysle zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov záväzné stanovisko, v ktorom budú určené podmienky ochrany archeologických nálezov.
3. V prípade nevyhnutnosti vykonať záchranný archeologický výskum ako predstihové opatrenie na záchranu archeologických nálezísk a nálezov rozhoduje o výskume podľa §37 zákona č.49/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov (pamiatkový zákon) Pamiatkový úrad SR.
4. V prípade archeologického nálezu mimo povoleného výskumu, nálezca alebo osoba zodpovedná za vykonanie prác podľa ustanovenia §40 ods.2 a 3 pamiatkového zákona oznámi nález najneskôr na druhý pracovný deň KPU v Nitre a nález ponechá bezo zmeny až do obhliadky KPU v Nitre, alebo ním poverenou odborne spôsobilou osobou, najmenej však tri pracovné dni odo dňa ohlásenia. Do vykonania obhliadky je nálezca povinný vykonať všetky nevyhnutné opatrenia na záchranu nálezu, najmä zabezpečiť ho proti poškodeniu, znehodnoteniu, zničeniu a odcudzeniu. Archeologický nález môže vyzdvihnúť a premiestniť z pôvodného miesta a z nálezových súvislostí iba oprávnená osoba metódami archeologického výskumu. Podľa §40 ods.10 pamiatkového zákona má nálezca právo na náhradu výdavkov súvisiacich s ohlásením a ochranou nálezu podľa §10 ods.2.a 3. pamiatkového zákona. Pamiatkový úrad poskytne nálezci náležné v sume až do výšky 100% hodnoty nálezu. Hodnota materiálu a nálezu sa určuje znaleckým posudkom.

Súčasná urbanistická štruktúra

Základná priestorová a organizačná charakteristika obce

Typologicky radíme Zemiansku Olču k dedine s rastlou (nepravidelnou) formou v systéme osídlenia rovinnej poľnohospodárskej krajiny, založenej v období stredoveku. Podľa pôdorysného usporiadania patrí k typu dediny bez koncentračnej tendencie – bez ústredného koncentrovaného priestoru, s charakterom zástavby historicky hromadnej dediny, pre ktorú je príznačný relatívne celistvý, nepravidelný pôdorys vyformovaný postupným vývojom viesok (malých dedín).

Dnešná Zemianska Olča vznikla splynutím dvoch Olčí, z ktorých jedna Olča ležala v strede dnešnej obce a druhou Olčou bola spomínaná Vonchova dedina, neskoršie Pustá Olča. Obe obce stáli pravdepodobne už v 10. storočí.

Vnútrobnú štruktúru sídla tvorí kompaktná uličná zástavba prevažne rodinných domov s hospodárskymi objektmi, s dvormi a záhradami v zadných traktoch pozemkov, pozdĺž hlavných obslužných ciest a miestnych komunikácií. Zástavbu dopĺňajú budovy viacpodlažných bytoviek pozdĺž Hlavnej ul., budovy občianskej vybavenosti, objekty a areály výroby v západnej nástupnej časti obce zo smeru od obce Tôň, v severnej časti hospodársky dvor v súčasnosti s utlmenou živočíšnou výrobou.

Zemianska Olča je kompaktný sídelný útvar vidieckeho typu s pôdorysom hromadnej cestnej dediny sústredenej do ťahlej centrálnej časti. Patrí medzi dochádzkové vidiecke obce, ktoré majú kontakt s mestom, aj so susednými obcami, avšak na základe lepšej vybavenosti je tu vyššia miera samostatnosti vo vzťahu k mestu ako k centru.

Priebežná regionálna cesta III/63048 v smere západ - východ a regionálna cesta III/63047 trasovaná východnou okrajovou časťou obce v smere juh - sever vytvorili hlavné urbanizačné osi, na ktoré nadväzujú bloky zástavby rodinných a bytových domov s budovami občianskej vybavenosti, v okrajových polohách areály poľnohospodárskej, priemyselnej výroby a skladov.

Významným urbánnym prvkom v zástavbe obce je park s jazierkom a kultúrnym domom, cintoríny s kaplnkami, situované v centre obce.

Kompozičným centrom obce je priestor od kostola s farou v smere k obecnému úradu popri obchodnej vybavenosti s ukončením pri kultúrnom dome s parkom, ktorý má potenciál na vytvorenie ústredného priestoru - sústredného jadra obce.

Funkčné členenie a organizácia územia obce

Obec Zemianska Olča je v systéme osídlenia rovinnej poľnohospodárskej krajiny charakteru zástavby rastlého bodového sídla, ktoré sa rozvíjalo ako hromadná cestná dedina s kompaktnou uličnou zástavbou rodinných domov a občianskou vybavenosťou pri hlavných a obslužných cestách. Zástavba sa pozdĺž ciest rozvinula obojstranne s rôznym šírkovým usporiadaním uličnej a stavebnej čiary, s hospodárskymi dvormi a záhradami v zadných traktach pozemkov, oddelenými na konci zástavby od ostatnej obrábanej pôdy.

Hranica zástavby obce v jej západnej okrajovej časti presahuje administratívnu hranicu katastra a časť zástavby obce leží v katastrálnom území obce Lipové. Rozvoj zástavby v juhovýchodnej a východnej polohe je limitovaný plochou osobitne chránenej pôdy skupín 1 - 4. V južnej polohe sídla zástavba hraničí taktiež s chránenou pôdou zamedzujúcou jej rozvoju, pričom ďalším limitom je priebežná regionálna železničná trať v trase Bratislava- Dunajská Streda- Komárno. V severnej polohe sa nachádza orná pôda s potenciálom rozvoja zástavby obce v tomto smere.

V okrajových častiach sídla sa v malej miere vyskytuje nelesná stromová a krovinná vegetácia a plochy trávnatých porastov s rozptýlenou vysokou zeleňou. Bloky sídelnej zelene tvoria v prevažnej časti záhrady rodinných domov, areály cintorínov (kalvínsky, katolícky, židovský), park s jazierkom pri Kultúrnom stredisku, menšie zastúpenie má verejná zeleň pri súboroch občianskej vybavenosti a vyhradená zeleň.

V juhozápadnej polohe sídla pri železničnej trati sa rozprestiera viacero priemyselných areálov a v severovýchodnej polohe sa nachádza plošne rozsiahly poľnohospodársky areál. Mimo hranice zastavaného územia obce, pri štátnej ceste I. triedy sa nachádza poľnohospodársky podnik, areál čerpacej stanice pohonných hmôt s reštauračným zariadením. Pri regionálnej ceste III/063047 mimo zastavané územie sa nachádza nový cintorín s Domom smútku.

Tomuto priestorovému usporiadaniu sídla zodpovedá aj plošné členenie jednotlivých funkčných zón v zastavanom území a extraviláne obce, ktoré charakterizujeme nasledovne :

Funkcia bývania

Obytnú zónu v obci tvorí urbanisticky kompaktná zástavba prevažne 1-2 podlažných individuálnych rodinných domov so záhradami, ktorá sa vývojovo rozvíjala pozdĺž hlavných obslužných ciest a postupne ďalej, krížovo založeným novým systémom zástavby severným a južným smerom. V potenciálnom centre obce a nadväzujúcich polohách je koncentrovaná zástavba bytových domov, ktoré charakterizujeme ako nízkopodlažné – do 4.podlaží.

Stavebno-technický stav obytných objektov je prevažne dobrý. Toho času sa vo viacerých častiach obce realizujú stavebné úpravy, prestavby starých domov a aj nové rodinné domy.

V rámci katastra obce sa nachádza aj viacero malých hospodárskych usadlostí, niektoré sú trvalo obývané, no väčšinou sú využívané iba príležitostne (sezónne).

Funkcia občianskeho vybavenia

Občianske vybavenie obce bolo vývojovo realizované popri hlavných obslužných komunikáciách. Ďalšie vybavenie je vo forme objektov a areálov rozptýlené v rôznych polohách sídla ako súčasť kompaktnej obytnej zástavby. Drobné podnikateľské obchodné činnosti a služby sú najčastejšie sústredené v nových objektoch v rámci individuálnej rodinnej zástavby, alebo vo vymedzených priestoroch rodinného domu, pravdepodobne v rôznej úrovni kvality architektonického a prevádzkového riešenia a vybavenia.

Funkcia výroby

Poľnohospodárska výroba sa realizuje v plošne rozsiahlych areáloch v okrajovej polohe severnej časti zástavby obce. V extraviláne obce sa nachádza v polohe Malotonská oráčina poľnohospodársky dvor s priamym napojením na cestu I/63. V katastri obce sa nachádza v lokalite Legorov hon, bývalý poľnohospodársky dvor Majer mieru, v súčasnosti nevyužívaný, opustený, v zanedbanom stave a v polohe Stredná olčianska pustatina funkčný novo rekonštruovaný areál pre poľnohospodársku výrobu v dobrom prevádzkovom stave, ktorý je ale toho času mimo prevádzky.

Priemyselná výroba v obci je sústredená v okrajovej polohe juhozápadnej časti obce pri železničnej trati v rámci viacerých priemyselných areálov. Malé prevádzky miestnej malovýroby a skladové zariadenia sú rozptýlené v rámci zastavaného územia obce.

Funkcia rekreácie a športu

Zastúpená je športovým areálom v severovýchodnom okraji zástavby obce, s ťažiskovým využitím futbalového ihriska miestnym futbalovým klubom.

K ponukovému potenciálu možno zaradiť športovo-rekreačné zariadenie spoločnosti CARP PARADISE v koncovej severozápadnej polohe zástavby obce vo väzbe na prírodné jazero - rybársky revír, s činnosťou v oblasti športového rybolovu.

Limity rozvoja územia

Poľnohospodárska pôda v území Zemianskej Olče zaberá cca 88,66% rozlohy katastrálneho územia obce.

Najrozsiahlejšie územia zaberá orná pôda - 96% z celkovej výmery poľnohospodárskej pôdy a 85% z rozlohy katastra.

Úrodná poľnohospodárska pôda, jej produkčná funkcia, environmentálny význam, povinnosť ochrany najmä skupín najvyššej kvality poľnohospodárskej pôdy sú najzávažnejším limitom obmedzujúci územný rozvoj obce.

2.5.2. Urbanistická koncepcia usporiadania územia

Pri návrhu urbanistickej koncepcie je ťažiskovo zohľadňovaný charakter a špecifiká prostredia obce ležiacej v krajine podunajskej nížiny. Zdôraznená je daná urbanistická kompozícia sídla, ktorá vychádza z historickej urbanistickej štruktúry založenej na postupnom splynutí pôvodne samostatných sídel do jedného celku so stretom v jadre terajšieho sídla. Na tomto princípe založenej urbanistickej kompozície bolo zdôraznené usporiadanie priestorov v smere hlavných kompozičných osí. V jadre sídla je definovaný priestor centra obce. Navrhnutá kompozícia usporiadania tohto priestoru vo väzbe na existujúce stavby, stavebne hodnotné budovy, park, priestory cintorínov, atď.

Navrhnutá koncepcia riešenia územného plánu obce vychádza zo súčasného funkčného usporiadania a využívania územia, ktorú dopĺňa a rozširuje na základe požiadaviek verejného a súkromného charakteru. Zároveň zohľadňuje obmedzujúce faktory územného rozvoja, ktoré definujú, alebo limitujú navrhované funkčné využitie.

Vonkajšie faktory ovplyvňujúce a podporujúce navrhnutú urbanistickú koncepciu predstavujú najmä polohové predpoklady územia, jeho regionálne vzťahy a napojenie na dopravné koridory. Vnútorne faktory ovplyvňujúce a podporujúce rozvojovú koncepciu vychádzajú z charakteristík, predpokladov, zdrojov a potrieb obce.

Zásady riešenia územného plánu :

- skvalitnenie obytného prostredia
- využitie rekreačného potenciálu
- rozvoj výrobných odvetví
- stabilizácia poľnohospodárskej výroby
- zlepšenie dopravnej a technickej vybavenosti obce
- zabezpečenie trvalo-udržateľného rozvoja

Na základe vyhodnotenia doručených stanovísk z verejného prerokovania Konceptu územného plánu obce Zemianska Olča (ďalej len „Koncept“) a odporúčania z procesu posudzovania vplyvov strategického dokumentu na životné prostredie, ktoré prebiehalo podľa zákona č.24/2006 Z.z., obstarávateľ Obec Zemianska Olča určil dopracovať výsledný Návrh územného plánu obce Zemianska Olča podľa zásad urbanistickej koncepcie **Variantu 1.** dokumentácie Konceptu s čiastkovým doplnením vybraných riešení Variantu 2.

V Súbornom stanovisku podrobne uviedol pokyny na invariantné riešenie, kde sú zdôraznené požiadavky na využitie potenciálu prírodných daností a polohových predpokladov rozvoja ako aj rešpektovanie faktorov ovplyvňujúcich usporiadanie a funkčné využitie územia.

Návrh územného plánu je vypracovaný v súlade so Súborným stanoviskom.

Obec Zemianska Olča sa bude rozvíjať s funkciou obytnou vidieckeho typu a s ťažiskovým rozvojom v oblasti sektoru služieb, založený na rozvoji funkcie cestovného ruchu a rekreácie s využitím termálnej vody, so stabilizáciou poľnohospodárskej výroby, vytvorením podmienok pre rozvoj priemyselnej výroby, skladového hospodárstva, miestnej malovýroby, výrobných služieb.

2.5.2.1. Návrh urbanistickej koncepcie rozvoja územia obce

Stanovená urbanistická koncepcia rozvoja obce sa orientuje na rozvoj všetkých funkčných zložiek tvoriacich územie obce a kladie dôraz na zachovanie plošne rovnomerného a funkčne vyváženého rozvoja obce.

V návrhovom období územného plánu do roku 2030 sú navrhnuté nasledovné rozvojové vzťahy a ciele :

- **Obec Zemianska Olča** je riešená pre plnenie stanovenej funkcie sídla lokálneho významu na sídelnej žitnoostrovno - dunajskej rozvojovej osi druhého stupňa Bratislava - Dunajská Streda – Komárno - Štúrovo , kde bude zabezpečované komplexné základné vybavenie pre obyvateľov obce a samostatných urbanizovaných lokalít – Legorov hon, Stredná olčianska pustatina, Malotonská oráčina a drobných hospodárskych usadlostí v poľnohospodárskej krajine.
- Obec Zemianska Olča sa bude rozvíjať s funkciou sídla vidieckeho typu, s rozvojom ťažiskovej funkcie bývania, ktorý je podmienený vytvorením územných podmienok pre rozvoj cestovného ruchu a rekreácie, priemyselných odvetví a stabilizáciou poľnohospodárskej výroby, ktoré sú významným potenciálom rozvoja nielen z obecného ale aj z regionálneho hľadiska.
- Územný rozvoj obce je navrhnuté riešiť intenzifikáciou súčasnej zástavby a postupným rozširovaním zastavaného územia na disponibilných plochách pri koncepcne sledovanom zachovaní charakteristickej kompozície obce v krajinnom prostredí Podunajskej roviny .
- Navrhnutým rozvojom obce je sledované, aby naďalej plnila spádovú vybavenostnú funkciu sídelného centra miestneho významu aj pre obce Tôň a Lipové.
- Princíp zachovania charakteru kompaktnej uličnej zástavby obce je rešpektovaný aj v návrhovej časti s vytvorením diferencovaných funkčných zón bývania, občianskej vybavenosti, cestovného ruchu, športu, výroby a zelene.
- Urbanisticko-architektonická dostavba centra obce je riešená s rešpektovaním priestorových dominant a štruktúry zástavby v rámci uličných priestorov a výškovej dominanty kostola.
Táto hodnota prostredia sídla je v územnom pláne riešená návrhom tvorby peších zhromažďovacích priestorov – námestí, drobnou architektúrou, sieťou chodníkov, sadovníckymi úpravami, upokojením automobilovej dopravy.
- Súčasná samostatná urbanizovaná lokalita – Legorov hon (resp. Lúky) v severnej časti extravilánu obce je riešená so stabilizáciou súčasných foriem využitia a návrhom rozvoja na nevyužívaných plochách :
 - Stredisko environmentálnej výchovy Dropie – SAŽP,
 - bývania v rodinnej usadlosti s poľnohospodárskou produkciou na súčasných plochách,
 - zmiešanej funkcie bývania a obslužnej vybavenosti na ploche teraz nevyužívanej budovy a príslušnom pozemku,
 - obnovením poľnohospodárskej výroby na ploche opusteného bývalého Majera mieru, formou biofarmy s ekologickými poľnohospodárskymi postupmi s produktmi prvovýroby v eko kvalite a ekologickým chovom úžitkových hospodárskych zvierat.
- Samostatná urbanizovaná lokalita Stredná olčianska pustatina je riešená bez územného rozvoja a so stabilizáciou súčasnej formy funkčného využitia:
 - bývania v rodinných domoch so záhradami s poľnohospodárskou produkciou,
 - poľnohospodárskou výrobou živočíšnou v zrekonštruovaných budovách hospodárskeho dvora spoločnosti Agropol VKF.
- Malé usadlosti – samoty (pusty) v krajine, pôvodne s poľnohospodárskym zameraním, sú dnes zväčša opustené, alebo využívané na prechodný rekreačný pobyt. Riešené sú bez územného rozvoja, s určením funkčného využitia na chalupársku rekreáciu. Zvážená bola tiež možnosť transformácie plôch usadlostí k založeniu rodinných eko fariem.
- Poľnohospodárska výroba v polohe Malotonská oráčina (resp. Malá Tôň) v južnej časti katastra obce nie je navrhnutá na ďalší územný rozvoj.
- Rozvoj priemyselnej výroby sa navrhuje v dvoch vymedzených územiach katastra obce :

- v severne od zastavaného územia obce v polohe Stredná paša pri plánovanej stavbe obecnej ČOV, s neďalekým hospodárskym dvorom spoločnosti Megart a Agrospol VKF budú tvoriť severnú priemyselnú zónu obce,
- južnej časti v polohe Malotonská oráčina vo väzbe na hospodársky dvor spoločnosti Megart, s ktorou spoločne tvoria južnú priemyselnú zónu obce.
- Územím obce sú navrhnuté prípojné cyklistické trasy s vybavenými oddychovými miestami k značeným regionálnym trasám cyklistickej turistiky a s Podunajskou magistrálou vedenou pozdĺž hrádze Dunaja.
- Vo voľnej krajine sú rešpektované ochranné opatrenia vyhlásených chránených území a určených prvkov regionálnej ekologickej stability.
- Návrh územného plánu vylučuje možnosť tvorby nových foriem bývania v extraviláne obce a vo voľnej krajine katastrálneho územia obce.

Návrh rozvoja obce je zameraný na racionálny a z hľadiska dlhodobého vývoja progresívny rast obce. Ťažiskovým smerovaním je posilnenie hospodárskej základne obce a to najmä využitím potenciálnych možností v oblasti cestovného ruchu a rekreácie. Stratégia návrhu vychádza z využitia prírodných daností územia a reálnej možnosti navrhnuť využitie termálnej vody spôsobom, ktorý prinesie obci na afektívny, dlhodobý a všeobecne prínosný rozvoj. Význam navrhovanej rekreačno-oddychovej zóny sa predpokladá nielen v miestnej úrovni, ale vytvorením zaujímavého rekreačného priestoru a ponukou atraktívnej vybavenosti nadštandardnej úrovne chce dosiahnuť nadregionálny hodnotový rámec.

Polohu navrhovanej zóny CR a rekreácie určilo viacero faktorov, svoj význam zohrala vízia zapojiť potenciál súčasnej štruktúry zástavby obce do novovznikajúceho rekreačného priestoru a pre program rozvoja cestovného ruchu tým využiť disponibilné priestory, budovy, miestnu históriu a späť vytvoriť finančný rámec pre posilnenie obecných funkcií, budovanie obchodno-obslužnej vybavenosti, rekonštrukciu historicky významných budov, obnovu a budovanie nových spoločenských stretávacích priestorov.

Rozvoj funkcie bývania rieši na voľných plochách v zastavanom území obce, v rámci rozmerných záhrad rodinnej zástavby a postupným rozširovaním zastavaného územia na disponibilných plochách najmä v severnej časti obce plošne rozsiahlejším obytným územím s väzbou na plánovanú zónu rekreácie oddychu, ale aj súčasnú zástavbu obce.

Vytvorenie podmienok pre rozvoj priemyselnej výroby, skladového hospodárstva a miestnej malovýroby je druhým najvýznamnejším programom návrhu riešenia územného plánu obce.

Koncepcia je postavená na posilnení hospodárskej základne obce a to formou výrazného územného rozvoja priemyselnej výroby strategického významu. Cieľom riešenia je preukázať časový predstih v pripravenosti územia pre umiestnenie celospoločensky významnej investície :

- rozvoj priemyselnej výroby v kategórii priemyselných parkov strategického významu v severnej časti nad obcou pri ceste III/063047, v polohe pri plánovanej stavbe obecnej ČOV,
- rozvoj priemyselnej výroby, skladového hospodárstva, resp. logistického centra, umiestnenie plánovaného zámeru rozvoja drevárskej výroby v južnej časti obce v polohe Malotonská oráčina pri ceste I/63,
- intenzifikáciou existujúceho extenzívne využívaného poľnohospodárskeho areálu spoločnosti Megart a Agrospol, disponibilné územie južnej časti areálu v bližšej polohe k obci transformovať k funkčnému využitiu v prospech priemyselnej výroby bez negatívnych vplyvov na životné prostredie a s ohľadom na neďalekú obytnú zástavbu obce, resp. umiestnenie zariadení priemyselného spracovania a finalizovania produkcie poľnohospodárskej prvovýroby,
- vytvorenie podmienok pre miestnu malovýrobu, výrobné služby, remeslá a rôzne podnikateľské aktivity vo východnej časti obce,
- návrhom intenzifikácie súčasnej priemyselnej zóny západnej časti zastavaného územia obce, s využitím najmä opustených výrobných areálov pre umiestnenie rôznych podnikateľských aktivít, miestnej výroby, výrobných služieb a pod.

Rozvoj poľnohospodárskej prvovýroby :

- návrhom skleníkového hospodárstva s využitím prírodného zdroja termálnej vody,

- návrhom intenzifikácie poľnohospodárskej výroby obnovením veľkokapacitnej živočíšnej výroby v existujúcich hospodárskych areáloch,
- návrhom intenzifikácie súčasného hospodárskeho dvora Tôň s rozvojom poľnohospodárskej výroby a súvisiacich služieb.

Konkrétne riešenie uvedenej urbanistickej koncepcie je rozpracované v jednotlivých kapitolách ÚPN obce.

2.6. Návrh funkčného využitia územia obce

2.6.1. Základné princípy funkčného využitia

Základné princípy funkčného využitia územia sú definované pre navrhované funkčné územia :

- obytné územie
- územie rekreačno-oddychové
- výrobné územie

Pre jednotlivé funkčné územia sú určené ťažiskové funkcie formou dominantného funkčného využitia, prípustné alebo doplnkové funkčné využitie a neprípustný spôsob využitia územia.

Územný plán navrhuje tieto typy území :

- stabilizované územia
- územia určené na transformáciu
- rozvojové územia,

pre ktoré uplatňuje nasledovné princípy :

Stabilizované územia

predstavujú územia, v ktorých vzhľadom na dlhodobu nemennú usporiadanie a funkčné využívanie sa zmena nepredpokladá ani zmenou spôsobu zástavby, pričom tieto územia sa považujú za kostru urbanistickej štruktúry obce. V stabilizovaných územiach sa navrhuje dodržať tieto zásady :

- zachovať účel využitia územia, lebo zodpovedá jeho optimálnemu využitiu,
- vytvoriť predpoklady pre primerané zvýšenie intenzity zástavby formou dostavby prieluk, nadstavbami, dostavbami pri zachovaní charakteru a spôsobu zástavby a dodržaní existujúcej uličnej a stavebnej čiary,
- stavebnú činnosť je potrebné realizovať s dôrazom na zvýšenie kvalitatívnej úrovne priestorových, estetických, kompozičných princípov existujúcich urbánnych priestorov charakterizujúce prostredie obce,
- umiestňovať zástavbu so zodpovedajúcou štruktúrou, mierkou a hustotou zastavania k okolitému prostrediu tak, aby sa nenarušila existujúca urbanistická štruktúra.

Územia určené na transformáciu

Ide prevažne o územia s nevhodným funkčným využitím, neusporiadanou štruktúrou, nevhodným charakterom zástavby, alebo už nevyužívané areály. Pri návrhu nového funkčného využitia je potrebné dodržať tieto zásady :

- vytvoriť podmienky pre ich funkčnú transformáciu, nové usporiadanie a využitie navrhnuť vo väzbe na okolité územie,
- pre priestory s nízkou intenzitou využitia vytvoriť podmienky pre ich efektívnejšie využívanie, prestavbu, navrhnuť zmenu v usporiadaní územia.

Rozvojové územia

tvoria nové rozvojové plochy, pri návrhoch je potrebné dodržať nasledovné princípy :

- rešpektovať danosti územia a maximálne využiť jeho prirodzený potenciál,
- nové rozvojové plochy formovať vo vzťahu k existujúcej priestorovej štruktúre obce a založeným kompozičným princípom,
- priestorovú štruktúru a funkčné využitie riešiť s dôrazom na harmonické usporiadanie a zvyšovanie kvalitatívnej úrovne,
- formovať nové urbanistické skupiny s dôrazom na kompozičnú nadväznosť na okolitú štruktúru,
- navrhovanú komunikačnú sieť riešiť s previazanosťou na existujúcu dopravnú kostru obce,

- siete technickej infraštruktúry riešiť s previazanosťou na existujúce siete v obci,
- štruktúru, mierku a hustotu zástavby je potrebné diferencovať podľa polohy :
 - o v dotyku so zastavaným územím,
 - o v pohľadovo významných smeroch, bodoch a líniiach panorámy obce,
 - o v ťažiskových rozvojových lokalitách.

2.6.2. Prevládajúce funkčné územia

Prevládajúcim navrhovaným funkčným využitím územia je územie **obytné** s doplnkovými plochami pre základnú občiansku a technickú vybavenosť, územia pre rozvoj **rekreácie** a územia pre rozvoj **výroby**.

Obytné územie

Slúžia pre bývanie prevažne v rodinných domoch aj s hospodárskou činnosťou, ktorá nemá negatívny dopad na životné prostredie, doplnené základnou občianskou, nevyhnutnou dopravnou a technickou vybavenosťou.

K nepripustnému využitiu obytného územia sa radia zariadenia so špecifickými nárokmi na obsluhu a prevádzku, a tiež zariadenia, ktoré majú negatívny dopad na životné prostredie, napr. :

- nákupné strediská a centrá, veľké ubytovacie komplexy, administratívne komplexy, skladovacie a výrobné areály, remeselná výroba a služby, ktoré hlukom a exhalátmi nevyhovujú požiadavkám zdravého obytného prostredia a pod.

Rekreačné územia

Slúžia pre oddychové, rekreačné a voľno časové aktivity, nenáročný šport vo väzbe na prírodné prostredie alebo sídelnú zeleň, ktoré zabezpečujú požiadavky každodennej rekreácie bývajúceho obyvateľstva, pobytových rekreatantov a denných návštevníkov.

Ako doplnkové funkcie sa do rekreačných území môžu umiestňovať integrované kultúrne a zábavné zariadenia, malé stravovacie a obchodné zariadenia a špecifické služby viazané na rekreáciu.

K nepripustnému využitiu rekreačného územia sa radia zariadenia so špecifickými nárokmi na obsluhu a prevádzku, zariadenia, ktoré majú negatívny dopad na životné prostredie.

Výrobné územia

Predstavujú územia pre rozvoj výroby, priemyselnej výroby miestneho a nadregionálneho významu a sú určené pre situovanie stavieb a zariadení bez negatívnych vplyvov na obytné prostredie. Väčšie priemyselné areály s nadregionálnym významom sú umiestňované v rámci samostatných území mimo obytnej zástavby obce. Malovýroba komunálneho a remeselného charakteru, výrobné služby môžu byť umiestňované v zmiešaných územiach vidieckej štruktúry, ak ide o výrobný proces bez negatívnych situácií vo vzťahu k obmedzovaniu komfortu bývania, resp. v samostatných zónach v polohe bez dosahu na obytné prostredie.

2.7. Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie

2.7.1. Návrh riešenia bývania

Návrh riešenia bývania vychádza z analýzy existujúceho stavu, aspektu prosperity ako aj perspektívy výhod z postavenia obce ako súčasti osídlenia žitnoostrovno- dunajskej rozvojovej osi druhého stupňa a väzby na dopravnú infraštruktúru nadregionálnej úrovne - cesty I/63 a koridoru konvenčnej železničnej trate č.131.

V návrhovom období do roku 2030 sa zameriava na vytvorenie optimálnych územných podmienok pre rozvoj bytovej výstavby a uplatňovanie zvýšených nárokov na úroveň bývania :

- vytváraním územných podmienok pre bytovú výstavbu s cieľom pozitívne ovplyvniť stabilizáciu mladšieho obyvateľstva v obci a vytvorenia predpokladov pre dosiahnutie veľkostnej kategórie do 3000 obyvateľov,
- uspokojením požiadaviek, ktoré treba očakávať v súvislosti s tvorbou nových domácností a nárokov mladých rodín, ktoré budú mať ambície na vlastný byt,
- plnením požiadaviek bývajúcich občanov na zmenu kvalitatívneho resp. veľkostného štandardu bytov, ktoré môžu byť riešené tak prestavbou existujúceho objektového fondu, ako aj formou novej výstavby,

- ako ponuku pre výstavbu rodinných domov pre obyvateľov zo širšieho územia regiónu, ktorí majú ambície bývať vo vidieckom prostredí, resp. majú (budú mať ponuku) v obci na nové pracovné príležitosti.

V Zadaní pre ÚPN obce bol rozvoj bývania pre návrhové obdobie územného plánu predpísaný s modelom nárastu počtu obyvateľov do efektívnej veľkostnej kategórie, ktorá príslušným rozvojom bude sledovať koncepčný princíp zabezpečenia podmienok pre komfortný život obyvateľov obce s kvalitnou vybavenosťou a naplnenie predstáv plnohodnotného života na vidieku.

Na základe demografických údajov v prieskumoch a rozboroch bol v obci podľa údajov zo sčítania obyvateľstva k 26.5.2011 evidovaný stav 2 462 obyvateľov a štruktúra domového a bytového fondu :

Tab. 1. Štruktúra domového a bytového fondu, 2011

Domy spolu	trvalo obývané domy		neobývané domy	Byty spolu	trvalo obývané byty		neobývané byty
	Spolu	z toho RD			spolu	z toho v RD	
808	722	699	86	904	813	702	91
100%	89,4	86,5	10,6	100%	89,9	77,6	10,1

Podľa štatistických údajov úrovne bývania v štátoch Európskej únie je štandardom v mestskej zástavbe mať viac ako 400 bytov na 1 000 obyvateľov a obložnosť cca 2,5 osôb/byt. V Zadaní pre ÚPN obce bolo stanovené, že rozvoj bývania v obci bude k návrhovému obdobiu modelovo riešený s priemernou obložnosťou 2,7 osôb/byt pre návrhy nového plošného rozvoja sídla. Stanovená obložnosť 2,7 obyv./byt pre rozvoj bývania predstavuje 370 bytov na 1000 obyvateľov.

Návrh rozvoja bývania v obci je riešený s nasledovnými postupmi :

- priebežným skvalitňovaním súčasného bytového fondu – funkčné plochy A1-A2** z vlastnej iniciatívy vlastníkov domov a bytov, využitie rezerv, ktoré predstavuje neobývaný, resp. prechodne obývaný domový a bytový fond v súlade so stanovenými podmienkami regulatív územného plánu, navrhnuté zobytnenie neobývaných bytov – predpoklad z evidovaných 91 bytov - cca 40 bytov,
- dostavbou voľných prieluk – funkčné plochy A1-A2** v rámci súčasnej uličnej rodinnej zástavby na voľných pozemkoch uličného domoradia, s využitím dopravné prístupných záhrad v zastavanom území obce na zahusťovanie rodinnými domami v súlade so stanovenými regulatívmi územného plánu; navrhovaná kapacita - cca 10 rodinných domov,
- návrhom nových lokalít bytových budov – funkčné plochy B1 - bývanie v rodinných domoch – funkčné plochy B2 - bývanie v bytových domoch**

Na základe zhodnotenia územnotechnických daností navrhuje rozvoj bývania na disponibilných plochách v zastavanom území obce (urbanistický blok 1/2 až 1/4) a na nových lokalitách za hranicou zastavaného územia obce (urbanistický blok 1/1, 2/1 až 2/5), v nasledovných lokalitách a v súlade so stanovenými regulatívmi územného plánu obce.

Nové plochy s funkciou B1 – bývanie v bytových budovách v kategórii rodinné domy

- urbanistický blok	1/1 – Poľovnícky rad	cca 8 bj
	1/2 – Ulica mládeže	cca 4 bj
	1/3 – Jókaiho a Komárňanská	cca 24 bj
	1/4 – Eri Kert	cca 22 bj
	1/5 – Úzka a Kolárovska	cca 6 bj
	2/1 – Vinohradnícky rad I.	cca 32 bj.
	2/2 – Vinohradnícky rad I.	cca 48 bj.
	2/3 – Záhradnícky rad, Kúpeľná	cca 44 bj
	2/4 – Kúpeľná, Mierová	cca 18 bj

	spolu	cca 206 bj.

Nové plochy s funkciou B2 – bývanie v bytových budovách – kategória bytové domy

- urbanistický blok	2/5 – Kúpeľná	cca 40 bj.
---------------------	---------------	------------

spolu	cca 40 bj
-------	-----------

Spolu nové plochy	cca 246 bj.
-------------------	-------------

Sumár návrhu riešenia bývania :

Zobytnenie neobývaných bytov	cca 40 bj
Prieluky – v súčasnej zástavbe s funkciou A1-A2	cca 10 bj - rodinné domy
Nové plochy – s funkciou B1	cca 184 bj - rodinné domy
Nová plochy – s funkciou B2	cca 40 bj - bytové domy

Celkom	cca 274 bj
---------------	-------------------

Predpoklad počtu bytov k návrhovému roku 2030

Trvalo obývané byty – súčasný stav	813 bytov
Zobytnenie neobývaných bytov	40 bytov
Prieluky v súčasnej zástavbe	10 bytov
Rozvojové plochy bývania – rodinné domy	206 bytov
– bytové domy	40 bytov
Spolu	1109 bytov

Predpoklad počtu obyvateľov k návrhovému roku 2030

Pri navrhovanom rozvoji bývania v prepočítaní na disponibilný počet bytov možno predpokladať, že obec v roku 2030 **by pri obložnosti 2,7obyv./byt dosiahla veľkosť s približne 2995 obyvateľmi.**

Táto prognóza vo vývoji počtu obyvateľov predpokladá adekvátny rozvoj hospodárskej základne vo všetkých sektoroch, realizáciu investičných zámerov s využitím navrhovaných rozvojových plôch, rozvoj cestovného ruchu a rekreácie a s ním spojený rozvoj služieb.

Pozitívne môže rozvoj obce ovplyvniť polohový faktor - významné dopravné trasy, pozícia obce v štruktúre osídlenia okresu, ktoré môžu viesť k zvýšeniu mobility obyvateľstva, dosídlovaniu do obce so zárukou kvalitného bývania a zodpovedajúcich služieb, a následne k stabilizácii mladých obyvateľov, k zlepšeniu vekovej štruktúry obyvateľov, a postupne k rastúcemu trendu vo vývoji počtu obyvateľov.

Stanovené koncepčné zásady pre rozvoj bývania :

- V rozvojových územiach je potrebné dosiahnuť rozmanitosť a individualitu každého navrhovaného obytného súboru, vytvárať štruktúrou zástavby urbanisticky kvalitné priestory obytného prostredia, navrhnutou urbanistickou skladbou umožniť lepšiu cirkuláciu vzduchu tak, aby sa zamedzovalo prehrievaniu budov, verejné priestory spoločenského kontaktu a oddychovo-športové plochy navrhnuť s dostatkom zelených plôch a výsadbou stromov.
- Nové plochy na bývanie v okrajových polohách zástavby obce sú riešené s rozšírením zastavaného územia podľa návrhu s nasledovnou orientačnou plošnou štruktúrou zástavby :
 - bytové domy – pozemky podľa nadväznej spresňujúcej prípravy ÚPP, ÚPN Z,
 - individuálne rodinné domy - pozemky od 450 m²,
 - rodinné dvojdomy – pozemky od 400 m² pre 1 dom
 - radové rodinné domy – pozemky od 300 m² pre 1 dom
 - predpoklad 1 rodinný dom = 1 byt.
- Súčasťou rozvojových plôch bývania sú zariadenia základnej občianskej vybavenosti, plochy verejnej sídelnej zelene s drobnou architektúrou, detskými ihriskami.

- Návrh počíta s využitím časti plôch veľkých záhrad rodinnej zástavby na primerane vhodné zahusťovanie súčasných plôch bývania s podmienkou, že novovytvorený stavebný pozemok je dopravne prístupný.
- Zachovanie a obnova pôvodnej kompaktnej zástavby obce s charakteristickým uličným domoradím a prvkami regionálnej architektúry je riešená podľa stanovených urbanisticko-architektonických regulatív s vhodným funkčným využitím. Tieto budú konkretizované v projektovej príprave obnovy súborov.
- Pre jednotlivé pozemky rodinných domov vymedziť dostatočnú plochu, aby bolo možné zvyšovať podiel zelených plôch pozemku s vegetáciou a vytvoril sa priestor pre ovocné záhrady, alebo okrasné záhrady s vhodným výberom drevín a zabránilo sa tým prílišnému prehrievaniu stavieb a obytného priestoru.
- Zabezpečením dostatočných plôch zelene a minimalizovaním podielu nepriepustných povrchov podporovať zvýšenie infiltračnej kapacity územia.
- Pre prípravu výstavby jednotlivých obytných zón na nových plochách je potrebné vypracovať podrobný územnoplánovací podklad – urbanistickú štúdiu, resp. územný plán zóny, kde bude urbanistická štruktúra navrhnutá so zohľadnením optimálnej orientácie stavieb k svetovým stranám a bude umožňovať lepšiu cirkuláciu vzduchu v obytnom priestore.
- Návrh nových lokalít rodinného bývania bude riešený zásadne so záhradami po obvode zástavby, aby bol zabezpečený postupný, plynulý prechod do voľnej poľnohospodárskej krajiny a zároveň sa vytvoril ochranný-izolačný priestor pred negatívnymi dôsledkami z veľkoplošne obrábanej pôdy.
- Formy rozvoja bývania mimo zastavaného územia obce, resp. vo voľnej krajine katastra obce nie sú principiálne navrhované a v regulatívoch ÚPN sa nepripúšťajú.

2.7.2 Návrh riešenia občianskej vybavenosti so sociálnou infraštruktúrou

V rozvoji obce je navrhnuté riešiť optimálnu štruktúru základnej a vyššej občianskej vybavenosti podľa urbanistických štandardov tak, **aby zodpovedala stanovenej funkcii sídla lokálneho významu vidieckeho typu** s výhľadovým počtom **cca 3 000 obyvateľov** k návrhovému obdobiu roku 2030.

Stanovené sú nasledovné koncepčné princípy :

- Návrhom vybavenosti **zabezpečiť podmienky pre komfortný život obyvateľov obce** bez vynúteného dochádzania za základnou občianskou vybavenosťou do okolitých sídiel.
- Ťažisko občianskej vybavenosti riešiť v centrálnom priestore obce, formou komplexného urbanisticko-architektonického dobudovania a skvalitnenia súčasného vybavenia.
K tomu využiť disponibilné objekty už nevyužívaného bývania, pôvodnej vybavenosti, a pod. na atraktívne zariadenia občianskej vybavenosti – malé obchodíky, služby, stravovacie zariadenia, občerstvenie, a pod.
- Ďalšiu občiansku vybavenosť obce riešiť s využitím vhodných objektov a priestorov v rámci súčasnej uličnej zástavby obce a v rámci lokálnych centier plánovaných nových súborov bývania v optimálnej spádovej dostupnosti.

V členení jednotlivých odvetví občianskej vybavenosti je ÚPN riešený s nasledovným programom rozvoja :

Školstvo a výchova

Materská škola

Z hľadiska lokalizácie v území a stavebno-technického stavu súčasné zariadenie materskej školy vyhovuje. Kapacita zariadenia vyhovuje pre umiestnenie 80 detí. V rámci súčasného areálu je dostatok plôch pre pohybové aktivity detí a disponibilná plocha pre prípadné rozšírenie zariadenia dostavbou nového pavilónu.

Orientácia vo vývoji skupiny materských škôl by mala smerovať k zvyšovaniu kvalitatívnej úrovne predškolského vyučovacieho procesu, zvyšovaniu náročnosti a kvality materiálneho vybavenia modernými učebnými pomôckami, celkového stavu materiálno-technickej základne, zhodnocovaniu stavebno-technického stavu budov, zvyšovaniu estetickéj úrovne priestorov.

Z hľadiska dlhodobých predpokladov najmä hospodárskeho rozvoja obce a vo vzťahu k navrhovanej funkcii bývania a sledovanému demografickému rastu v počte mladých obyvateľov územný plán rieši územné

podmienky pre situovanie samostatného nového zariadenia materskej školy s príslušným vybavením v novo navrhovaných zónach bývania a v optimálnej dochádzkovej dostupnosti.

Predpokladá sa tiež, že ďalší vývoj bude smerovať aj k zakladaniu súkromných materských škôl, ktoré budú poskytovať vyššiu kvalitatívnu úroveň, alebo budú so špecifickým zameraním. Zariadenia tohto typu bude možné umiestňovať v rámci nových súborov bývania i súčasného zastavaného územia obce.

Základná škola

V rozvojovom programe obce sa očakáva pozitívny demografický vývoj a tým aj predpoklad väčšieho počtu mladých rodín so školopovinnými deťmi. Podľa stanoveného koncepčného princípu tvorby podmienok pre komfortný život obyvateľov obce je žiaduce pripraviť podmienky na to, aby v obci boli naďalej funkčné dve plno organizované 9. triedne základné školy s vyučovacím jazykom maďarským a slovenským.

Z pohľadu budúcich požiadaviek na rozvoj základného školstva v obci nie je indukovaná potreba výstavby novej účelovej základnej školy, skôr je nutná orientácia na zvyšovanie kvalitatívneho štandardu existujúcich zariadení, na dobudovanie a zlepšovanie existujúceho stavu materiálno-technickej základne, zvyšovanie estetickú úroveň priestorov, vylepšovanie materiálneho vybavenia škôl modernými učebnými pomôckami, zvyšovanie úrovne špeciálnych učebných výpočtovej techniky a sústavne zdokonaľovanie technického vybavenia.

Stredné školstvo

Centrom dochádzky za stredným vzdelaním je okresné sídlo Komárno, Nitra, Dunajská Streda, Bratislava. Tento stav bude aktuálny aj v budúcnosti.

Zariadenie pre stredné školstvo v obci nie je navrhnuté.

Kultúra a osвета

Pre návrhové obdobie územného plánu je cieľom vytvárať podmienky pre udržanie úrovne bohatého spoločenského života občanov všetkých vekových kategórií a aktivity záujmových skupín v obci, podmienky pre obnovu a rozvíjanie ľudových tradícií a ich prezentácie. K tomu je potrebné zabezpečiť skvalitnenie existujúcich a tvorbu nových zariadení, vytváranie podmienok pre pretrvávajúcu kultúrno-spoločenskú činnosť, pre rozvoj novodobých aktivít a atraktívnych programov.

- Pre objekt Kultúrneho domu je navrhnutá architektonická obnova - prestavba a riešenie jeho optimálneho priestorového zapojenia do štruktúry centra obce s príslušnou rekonštrukciou exteriéru – novým výtvarným riešením fontány, drobnou architektúrou - lavičky, verejné osvetlenie, stojany na odkladanie bicyklov, odpadové nádoby, s trávnikmi, kvetinovými záhonmi, okrasnými kríkmi.
- V polohe nevyužívaného pozemku pri kostole reformovanej cirkvi je navrhnuté vytvoriť obecné námestie pre spoločenské aktivity obyvateľov obce, ktorý bude zároveň zhromažďovacím priestorom. Na podporu formovania námestia sa navrhuje plocha pre umiestnenie zariadení občianskej vybavenosti s prednostnou spoločenskou funkciou a s možným doplnením o výrazný blok zelene centrotvorného charakteru.
- Nadväzne na priestor nového námestia využiť staršie pôvodne obecné účelové objekty ležiace pri hlavnej ceste na umiestnenie chýbajúcej spoločensko-kultúrnej vybavenosti obce - zariadenie Turistickej informačnej a cestovnej kancelárie s expozíciou histórie obce, galériou miestneho umenia a predajom miestnych suvenírov, spoločensko-klubovými priestormi a pod.
- V rámci novej výstavby obce sú navrhované podružné centrá občianskej vybavenosti s ústredným námestím v jadre a v kompozícii s funkciami vybavenosti obytnéj zóny sídla. Jej súčasťou budú disponibilné priestory pre spádové viacúčelové spoločenské a kultúrne využitie.
- Navrhuje sa dobudovať areál skanzenu a amfiteátra, rozšíriť o umiestnenie ďalších architektonicky vhodných ľudových domov aj s hospodárskymi staviskami regionálneho charakteru, priestorovo a vizuálne zvýrazniť prepojenie skanzenu na centrálnu časť obce s doplnením drobnej architektúry typickej pre tento región.
- V rámci štruktúry zástavby obce je navrhnuté riešiť atraktívne zariadenia pre aktivizáciu spoločenského života občanov rôznych vekových kategórií a záujmových skupín v obci, podmienky pre obnovu a rozvíjania ľudových tradícií, ich prezentácie.

- Pre rôzne obecné podujatia, kultúrno-spoločenské a rekreačno-oddychové obecné aktivity v prírodnom prostredí sa navrhuje bezúčelnú, prerastenú a rozsiahlu plochu zelene pri Ružovej ulici upraviť, revitalizovať vegetáciu, celkovo kultivovať a viacúčelovo využívať na spoločenské obecné a oddychové aktivity občanov.
- Centrálny obecný park sa navrhuje revitalizovať s prebierkou stromov, presvetlením už prerastených častí parku odstránením menej hodnotných drevín, obnoviť objekty stávajúcich architektur s okolím, navrhnuť systém peších trás, ktoré budú vzájomne prepájať všetky funkcie sústredené v okolí parku a ťažiskový priestor centra, doplniť kvalitným mobiliárom s architektonickými úpravami priestorov s kvalitatívnou úrovňou.

Šport a telesná výchova

- Riešené je skvalitnenie vybavenia súčasného areálu futbalového ihriska na úroveň viacúčelového športového areálu obce s odporúčaným vybavením :
 - dostavba objektu športového klubu so šatňami, hygienickým zariadením, klubovňou, s občerstvením,
- V rozvojovej časti športového areálu je riešená príslušná vybavenosť s odporúčaným vybavením :
 - vonkajšie ihriská pre loptové hry, tenis, malý futbal, ponuka atraktívnych aktivít pre mládež, obyvateľov a aj rekreačnú návštevnosť obce.
 - zariadenie typu kolkárne, fitness centra s posilňovňou a aktuálnymi cvičebnými zónami, relaxačné centrum a pod.
- V rozvojových obytných zónach sú navrhnuté v rámci podružných centier občianskej vybavenosti plochy pre športovo-rekreačné aktivity miestnych obyvateľov, najmä mládež a deti s odporúčaným vybavením :
 - viacúčelová trávnatá plocha pre loptové hry s basketbalovými košmi a malými brámkami, detský kút zábavy so súborom preliezačiek, hojdačkami, pieskoviskom, plochou pre hry, prístreškom pre oddych.
- Medzi ul. Školskou a Kúpeľnou je navrhnutá obnova a dostavba pôvodnej strelnice s odporúčaným vybavením:
 - športový klub, sociálne priestory, šatne, príležitostné stravovanie s vyhladkovou terasou a pod.,
 - 12 stavov 25 a 50m strelnice pre pištoľové a puškové disciplíny, 6 stavov 100m strelnice s príslušným vybavením a zaistením bezpečnosti k neďalekej zástavbe.
- V rozvojovej zóne cestovného ruchu a rekreácie založenej na využívaní termálnej vody je navrhnutý samostatný areál športu, kde budú sústredené exteriérové aj interiérové športy a ktorý má funkciu dopĺňať ponuku aktivít nadštandardnej vybavenosti zóny, s odporúčanou náplňou :
 - vstupná vybavenosť s občerstvením, šatne, hygienická vybavenosť,
 - tenisové kurty, squashové kurty, badmintonové kurty, resp. loptové hry
 - cvičné golfové odpalisko,
 - viacúčelové ihrisko pre loptové hry a minifutbal,
 - kombinované basketbalové a volejbalové ihrisko,
 - ihrisko plážového volejbalu s tribúnou.
- V celom rozsahu zástavby obce sa navrhujú na vhodných disponibilných miestach riešiť plošne menšie ihriská pre deti, a mládež s charakterom športovo-zábavných aktivít.

Zdravotníctvo

- V rámci súčasného areálu zdravotného strediska je dostatočný priestor pre zabezpečenie komplexného poskytovania primárnej zdravotnej starostlivosti v podmienkach kvalitných zdravotníckych zariadení pre všetky skupiny obyvateľov a umiestenie dostatočného počtu ambulancií pre nárast počtu obyvateľov obce, ktorý predpokladá navrhovaný rozvoj.
- Nárast nových obyvateľov obce predpokladá vznik zariadení súkromných odborných ambulancií, ktoré môžu byť umiestňované v rámci plôch rodinného bývania a na navrhovaných plochách vybavenosti novej obytnej zóny v severnej časti obce, kde je disponibilný priestor pre umiestnenie súkromných ambulancií a aj lekárne.

Špecializovanú zdravotnícku starostlivosť budú ďalej poskytovať zariadenia polikliniky v Komárne a v Kolárove, nemocnice v Komárne.

Komerčná vybavenosť – obchod, služby

Rozvoj komerčnej vybavenosti bude ovplyvnený predovšetkým spoločenským tlakom, požiadavkami obyvateľov na rozvoj komplexnej vybavenosti a tiež politikou veľkých obchodných spoločností a ich umiestňovaní sa na miestnom trhu. Naďalej sa bude prejavovať komunikačná blízkosť okresného mesta a Veľkého Mederu so širokou ponukou disponibilnej obchodnej siete.

Predpokladá sa, že tlak na úroveň ponuky vybavenosti obce určitým spôsobom bude pôsobiť na stabilizáciu a ďalší nárast obyvateľstva, aj na jeho zamestnanosť priamo v obci.

V týchto súvislostiach bude rozvoj maloobchodnej siete a služieb jedným z účinných nástrojov komunálnej politiky (poskytnutie priestorov v objektoch, lokalizačné poplatky a pod.), aby bol v obci kvalitný štandard ponuky služieb a tým aj zlepšenie podmienok a kvality bývania v obci.

Koncepcne je sledované, aby **stupeň občianskej vybavenosti vytvoril podmienky pre komfortný život obyvateľov**, bez potreby cestovať do iných sídiel za obchodnými produktmi a službami.

- Navrhnuté je riešiť skvalitnenie súčasného obchodného vybavenia obce s programom jeho komplexnosti, ktorý zohľadňuje veľkostnú úroveň, plánovaný počet obyvateľov, funkčnosť sídla a príslušnú pešiu dostupnosť pre obyvateľov v jednotlivých častiach obce.
- Nové súbory obchodno-obslužnej vybavenosti sú navrhnuté v podružných centrách nových obytných zón v príslušnej pešej dostupnosti s rozšírením o ponukové priestory pre administratívu a služby podnikateľom.
- V polohe Eri kert, riešený areál záhradníctva s pestovaním a predajom kvetín, okrasných a úžitkových drevín, predajom pracovného náradia, záhradných strojov, nábytku, bazénov a ďalšieho vybavenia záhrad.

Zastúpenie základných služieb, ich štruktúra sa odvíja od dopytu obyvateľov, ponuky vhodných priestorov pre umiestnenie prevádzkarne, požiadaviek na primeraný stupeň kvality a pod. Vplyv neďalekých miest, kde je ponuka služieb rozsiahlejšia a je možnosť výberu s uprednostnením kvality služieb, úrovne poskytovania, a pod., sa bude prejavovať aj v budúcnosti.

Návrh rozvoja služieb je orientovaný na využitie súčasných disponibilných priestorov a na novo navrhovaných plochách občianskej vybavenosti.

Na umiestnenie areálu miestnych výrobných služieb, kde dôsledok prevádzky má a bude mať rušivý vplyv na obytné časti zástavby obce, bude vyčlenené územie v juhovýchodnej časti obce pri Eri kert komunikačne prístupná predĺžením ul. Jókaiho.

Služby verejnoprospešné

V súlade so stanovenou koncepciou riešenia rozvoja občianskej vybavenosti sa navrhuje priebežne skvalitňovať úroveň služieb pre obyvateľstvo so zameraním sa na zvyšovanie kvality súčasných zariadení ako aj ich plošný rozvoj.

- Pre ďalšie vývojové obdobie je vzhľadom na predpokladaný rozvoj sídla a rast počtu obyvateľov navrhnuté plošné rozšírenie cintorína južným smerom od súčasného areálu nového cintorína, ktorý leží v extraviláne obce.
- Umiestnenie obecného zberného dvora sa navrhuje na novovytvorených plochách v juhovýchodnej polohe pri účelovej ceste v smere do Okoličnej na Ostrove spoločne so zriadením obecnej kompostárne k spracovaniu biologicky rozložiteľného odpadu.

Verejné stravovanie

- Navrhnuté je zásadne riešiť súčasný nevhodný stav stravovacieho vybavenia v obci a program jeho rozvoja v súlade s veľkostnou úrovňou sídla a plánovaným rozvojom funkcie cestovného ruchu a rekreácie :
 - obnovou, stavebnými úpravami a skvalitnenie prevádzky súčasných zariadení v obci,
 - využitím disponibilne architektonicky hodnotných objektov na ponuku atraktívneho občerstvenia a miestnych špecialít kuchyne, s posedením v upravených exteriéroch.
- V centre obce je navrhovaný Obecný penzión s ubytovaním, reštauráciou, denným barom s posedením na terase, s doplnením vhodne upravenej zelene a pod.,

- Pri vstupe do priestoru Legorov hon je navrhované umiestniť atraktívne stravovacie zariadenie v rámci stávajúceho objektu s využitím príslušného pozemku formou vybaveného výletného miesta a s nástupom náučnej trasy ochrany prírody.
- Stravovacie vybavenia sú navrhnuté v rámci
 - športového areálu vo východnej časti obce,
 - klubového zariadenia areálu športovej a poľovníckej strelnice,
 - rekreačno-oddychovej zóny pri termálnom kúpalisku a wellnes centre v severnej rozvojovej časti obce,
 - vymedzených plôch občianskej vybavenosti v podružných centrách obytných zón severnej a západnej rozvojovej časti obce.

Verejná správa a administratíva

Ponuku pre umiestňovanie administratívnej vybavenosti tvoria súčasné a navrhované plochy občianskej vybavenosti a podružné centrá obytných zón.

Návrh predpokladá, že v rámci areálov výroby bude riešená aj príslušná administratíva so sociálnou vybavenosťou pre zamestnancov a riešením statickej dopravy v rámci pozemkov areálov.

V rámci zóny rekreačno-oddychového areálu bude umiestnená administratívna vybavenosť zameraná na správu umiestnených zariadení a efektívny marketingový program zóny.

Sociálna starostlivosť

V oblasti sociálnej starostlivosti návrh územného plánu pripravil územné podmienky na pokrytie očakávaného nárastu podielu obyvateľov v poproduktívnom veku a pre predpokladané požiadavky na nové, moderné a kvalitne vybavené zariadenia poskytujúce komplexné služby pre seniorov. Zároveň navrhol vhodné územia pre umiestnenie nových vývojovo požadovaných foriem sociálnych služieb.

Program rozvoja sociálnej vybavenosti je navrhnuté riešiť hlavne pre vekovú skupinu generácie starších seniorov nasledovne :

- V nevyužívaných disponibilných budovách centra obce umiestniť Dom sociálnych služieb s komplexným vybavením pre denný program dôchodcov a s poskytovaním opatrovateľskej služby pre imobilných dôchodcov :
 - jedáleň, spoločenská miestnosť, herne, pracovná dielňa,
 - oddychová časť v parkovom prostredí areálu s plochou pre pohybové aktivity.
- Návrhom špecifického pobytového zariadenia Seniorské centrum v severovýchodnej časti obce s väzbou na novú obytnú zónu a oddychovo-rekreačný areál a wellnes centrom.
V zariadení sa odporúča vybavenie s dôrazom na kvalitu poskytovaných služieb :
 - malometrážne byty - kapacita 20 jednoizbových bytových jednotiek,
 - samostatné izby s hygienickými bunkami – kapacita cca 60 izieb,
 - príslušné vybavenie v I. nadzemnom podlaží – jedáleň, spoločenská miestnosť, zdravotná regenerácia, lekárska starostlivosť,
 - oddychová časť v parkovom prostredí s plochou pre pohybové aktivity,
 - časť služieb zariadenia - v dennej prevádzke je navrhnutá aj pre miestnych dôchodcov.
- Návrh predpokladá, že v rámci rodinnej zástavby bude podnikateľský záujem riešiť penziónové zariadenie pre dôchodcov resp. zariadenie hospicu s príslušnou zamestnanosťou miestnych občanov.

2.7.3. Návrh riešenia cestovného ruchu a rekreácie

Jedným z ťažiskových programov návrhu územného plánu je vytvoriť podmienky pre výrazný rozvoj atraktívnej vybavenosti strediska cestovného ruchu, rekreácie a aj funkcie kúpeľníctva s využitím termálneho prameňa s horúcou vodou, ktorý sa nachádza severne od zastavaného územia obce.

Navrhnutý program je významným impulzom rozvoja hospodárskej sféry obce v súvislosti s očakávanou zmenou smerovania od priemyslu k sektoru služieb a najmä v cestovnom ruchu a bude novým významným

zdrojom pracovných príležitostí. Fungujúce zariadenia tohto typu s podobným plošným rozsahom zamestnávajú niekoľko stoviek pracovníkov.

Program rozvoja cestovného ruchu, ponukového rekreačného, turistického a športového vybavenia sa plánuje previazať aj na systém regionálnej turistiky a v obci doplniť vhodnými atraktívnymi aktivitami pre dané prostredie.

Rozvoj funkcie cestovného ruchu, rekreačno-kúpeľných a oddychových aktivít s celoročnou prevádzkou pre pobytovú a dennú návštevnosť so zameraním na využitie termálnej vody je riešený v severnej polohe obce s väzbou na súčasnú zástavbu obce a priamym zapojením do štruktúry obce. Navrhnutá rekreačno-oddychová zóna so zameraním aj pre rehabilitačno-rekondičné ciele je riešená pre sezónnu a celoročnú prevádzku s troma funkčnými časťami Aquapark, Wellness centrum a Športové centrum.

▪ **Aquapark** obsahuje dielčie funkčné časti :

o **Areál vstupnej verejnej vybavenosti**

- zastávka verejnej autobusovej dopravy s prístreškom a cestnou otočkou,
- strážené parkovisko pre auta a bicykle,
- pokladňa kúpaliska,
- hygienická vybavenosť,
- súbor základnej obchodnej vybavenosti a služieb :
 - * informačné stredisko s cestovnou kanceláriou, internetom, požičovňou bicyklov,
 - * PNS, suveníry, knihy, CD, video,
 - * potraviny,
 - * drogéria,
 - * športové potreby,
 - * cukráreň, pojazdná zmrzlina,
 - * bufetové vybavenie, mliečny bar,
 - * kapacitná reštaurácia s kaviarňou a tančiarňou,

o **Areál termálneho kúpaliska** - navrhuje sa v úrovni sezónneho zariadenia,

- šatne, hygienická vybavenosť,
- centrálné stravovacie vybavenie s terasami a vyhliadkovou vežou - reštaurácie, samoobslužná reštaurácia, kaviarne, denné bary, cukrárne, bufety,
- veľký teplý bazén,
- malý horúci bazén,
- zábavný bazén – vodotrysky, morské vlny, svetelné efekty, videotéka,
- bazény pre tobogany,
- detské bazény,
- detské tobogany s bazénmi,
- studený plavecký bazén s tribúnou,
- opaľovacie terasy so zariadeniami občerstvenia a hygienickou vybavenosťou,
- oddychová a opaľovacia lúka v prírodnom parkovo upravenom prostredí,
- ihriská detské, mládežnícke, pre loptové hry s trávnatým povrchom

o **Ubytovací areál**

- súbor apartmánov - 30 buniek v budovách vstupnej vybavenosti strediska,
- kemping pre karavany s pripojením na sieť technickej infraštruktúry - 50 miest,
- centrálné parkovisko ubytovacieho areálu

o **Prevádzkový a technický areál**

- administratíva strediska, vybavenie pre personál, prevádzkové parkovisko,
- zariadenie na úpravy termálnej vody,
- technický servis strediska a parku - dielne, garáže, záhradníctvo, práčovňa, žehliareň,
- studňa a úpravňa úžitkovej vody,
- úpravňa spotrebovanej úžitkovej termálnej vody s recipientom

▪ **Wellness centrum** – celoročné zariadenie s rehabilitačno-rekondičným programom

- centrálny objekt :

- * ubytovacia časť - 120 izieb, stravovanie, klubovne, herne, konferenčná sála,
- * kúpeľná časť
 - wellnes,
 - rekondičné centrum – vaňové kúpele, vírivky, inhalácie, solárium, odpočívareň,
 - prepojenie s parkom - rekondičné aktivity v exteriéri,
 - pohybové kondičné centrum – telocvičňa, fitnes,
 - krytý bazén plavecký s priechodom od otvorenej časti,
 - oddychová a opaľovacia lúka s ležadlami,
 - ambulancia lekára, prvá pomoc,

- kolonáda v parku s hudobným pavilónom,
- prevádzkový blok – administratíva, služby zamestnancov, servis,
- parkovacia garáž.

- **Areál športu** – exteriérové a interiérové športy
 - vstupná vybavenosť s občerstvením, šatne, hygienická vybavenosť,
 - tenisové kurty, squash, badminton, resp. loptové hry,
 - cvičné golfové odpalisko,
 - viacúčelové ihrisko pre loptové hry a minifutbal,
 - kombinované basketbalové a volejbalové ihrisko,
 - ihrisko plážového volejbalu s tribúnou.

V štruktúre zástavby obce je navrhnuté :

- súbor rodinných penziónov je umiestnený na rozhraní navrhovanej zóny CR a rekreácie, a novej rozvojovej obytnej zóny Sever,
navrhovaná kapacita – 24 apartmánov, 48 izieb – 120 lôžok,
- Obecný penzión je riešený v centrálnej časti obce v polohe disponibilnej plochy rozostavanej budovy obslužnej vybavenosti vo vnútrobloku ulíc Hlavnej a Lipovej s využitím okolitých pôvodných domov zástavby,
- navrhovaná kapacita – cca 15 izieb,
- v uličnej zástavbe rodinných domov sa navrhuje ponúkať rekreačný pobyt formou prenájmu samostatného bývania penziónového typu s kuchynkou a hygienickým vybavením,
- navrhovaná kapacita – cca 10 apartmánov,
- využitie disponibilných objektov a dvorných častí pôvodného bytového fondu, resp. hospodárskych častí v obci vhodnou stavebnou prestavbou na rekreačný krátkodobý, resp. chalupársky pobyt, atraktívne služby cestovného ruchu – občerstvenie, stravovanie, cukráreň, predaj suvenírov a pod.,
- doplnenie súčasných registrovaných cyklistických trás regionálneho charakteru a návrh značených peších chodníkov vedených najzaujímavejšími časťami katastra obce a v prepojení na atraktivity okolia.

V riešenom územnom celku je spolu navrhovaná kapacita ubytovania :

- v rámci zástavby obce

- cca 15 izieb -30 lôžok v obecnom penzióne
- cca 10 apartmánov - 30 lôžok v rodinných penziónoch
- cca 20 domov - 80 lôžok v chalupárskom bývaní
spolu cca 45 izieb s cca 140 lôžkami
- v rámci ubytovacieho areálu, wellnes a rekondičného strediska

- cca 60 izieb -120 lôžok v rehabilitačno-rekondičnom centre
- cca 30 buniek -90 lôžok vo vstupnej časti zóny
- cca 48 izieb v 24 apartmánoch -120 lôžok v rodinných penziónoch
spolu - cca 138 izieb s cca 330 lôžkami
- cca 50 miest pre karavany

Celkom

- cca 223 pobytových izieb
- cca 520 pobytových lôžok

Predpoklad sezónnej letnej dennej návštevnosti rekreačno-oddychovej zóny
- cca 2 500 rekreačných osôb

Poznámka : Ubytovaní hostia sú chápaní ako prechodní obyvatelia obce, nakoľko v dennej prevádzke využívajú jej občiansko-rekreačnú vybavenosť, systémy dopravy a technickej infraštruktúry.

Navrhnutý program je významným impulzom rozvoja cestovného ruchu a služieb v rámci celej obce a bude najmä zdrojom pracovných príležitostí. Pri úvahe o pravdepodobnom počte vytvorených pracovných miest v prepočítaní na 1 ha navrhovaných plôch by bolo možné predpokladať prínos v počet cca 200 stálych a cca 350 sezónnych pracovných miest.

Súčasný plochy cestovného ruchu v obci navrhuje územný plán stabilizovať a pre ďalšie obdobie priebežne obnovovať s dôrazom na zvyšovanie kvalitatívnej úrovne zariadení požadovanej od súčasného aj budúceho dopytu :

CARP PARADISE - Rekreačno-športové zariadenie a súkromný boiliesový rybársky revír je činnosťou zameraný na oblasť športového rybolovu. Umiestnený je v severozápadnej časti obce pri prírodnom jazere, ktoré bolo revitalizované a rozmerovo a hĺbkovo upravené. Územný plán otvára možnosť územne rozšíriť tieto aktivity východným smerom na susedné plochy s nelesnou zeleňou, s pozostatkami vodných plôch alebo podmáčanými časťami. Návrhom sa sleduje reálna možnosť tento priestor revitalizovať a využiť nielen v spojení so športovým rybolovom, ale aj pre obecné voľno-priestorové aktivity rekreačno-spoločenského charakteru a možnosti oddychu obyvateľom obce.

Stredisko environmentálnej výchovy Dropie – SAŽP, nachádza sa v severnej časti extravilánu obce, areál je vybudovaný na ploche 4 ha, tvorí ho komplex budov situovaných v prírodnom prostredí a vodná plocha, nachádzajúca sa v jeho strede, so zachovalým brehovým porastom, bohatá na vodné živočíchy, ryby a vtáctvo. Ústredná budova slúži na prednáškovú činnosť, na usporiadanie seminárov, pracovných stretnutí, krátkodobých pobytov pre mládež a širokú verejnosť. V rámci areálu je budova s lôžkovou časťou (42 postelí) so sociálnym vybavením, jedálňou a príručnou kuchynkou.

V rámci riešenia územného plánu sa navrhuje zriadiť náučnú trasu prírody s východiskovým bodom v areáli strediska. Pre plánované aktivity strediska je areál postačujúci a nenavrhuje sa plošný rozvoj.

Poľovný revír Zemianska Olča - patrí do poľovnej oblasti s malou zverou M III Žitný ostrov, chovateľský celok Žitný Ostrov – juhovýchod a je zaradený do II. a IV. akostných triedy so zameraním na srnčiu, zajačiu a bažantiu zver. Z hľadiska podpory návrhu rozvoja cestovného ruchu je otvorená možnosť zaradiť do portfólia rekreačnej ponuky obce Zemianska Olča aj komerčné poľovníctvo.

2.7.4. Návrh riešenia hospodárskej základne

Funkcia výroby má v obci dlhodobú tradíciu hlavne v oblasti poľnohospodárstva, potravinárstva, stavebníctva a remeselnej výroby. V súčasnosti vplyvom zmenených spoločenských pomerov došlo k výraznej zmene v ponuke pracovných príležitostí znížením ich počtu tak v poľnohospodárskej ako aj priemyselnej výrobe. Trh práce ovplyvňujú malé a stredné podnikateľské subjekty a živnostníci, ktorí sú zameraní na všetky činnosti hospodárstva, či už vo výrobe priemyselnej, poľnohospodárskej, v stavebníctve, obchodovaní, v službách. Zdroje pracovných príležitostí v neďalekých mestách podmieňuje dochádzku za prácou mimo obec.

2.7.4.1 Poľnohospodárska výroba

Poľnohospodárstvo je v obci Zemianska Olča historicky najrozšírenejšou výrobnou aktivitou. Obec leží v oblasti, ktorá patrí medzi najúrodnejšie na Slovensku. Má veľmi dobré pôdne a klimatické podmienky pre pestovanie takmer všetkých poľnohospodárskych plodín. Pri rozlohe katastra obce 2794,21 ha je celková výmera poľnohospodárskej pôdy 2477,45 ha, čo predstavuje 88,67%. Orná pôda sa eviduje na 2377,46 ha, čo je 95,98%

z rozlohy poľnohospodárskej pôdy a 85,09 z rozlohy katastra. Tejto rozlohe zodpovedá vysoký stupeň zornenia poľnohospodárskej pôdy a odzrkadľuje jej nadmernú exploatáciu.

Ťažiskové zameranie produkcie rastlinnej výroby je orientované na sucho siate obilniny, kukuricu, olejiny, strukoviny, technické plodiny.

Živočišna výroba bola postupne po roku 1989 utlmená najmä v chove ošípaných a hydiny a v súčasnosti sa pre nerentabilitu neprevádzkuje. Aktívnym naďalej zostáva chov hovädzieho dobytká.

Prehľad Úhrnných hodnôt druhov pozemkov k 19.5.2012:

Druh pozemku	Výmera ha	% z výmery poľnohospodárskej pôdy	% z celkovej výmery katastra
orná pôda	2377,46	95,98	85,09
vinice	13,90	0,56	0,50
záhrady	49,12	1,98	1,76
ovocné sady	1,25	0,05	0,04
trvalé trávne porasty	35,70	1,44	1,28
poľnohospodárska pôda	2477,45	100	88,67
lesné pozemky	56,75	-	2,03
vodné plochy	58,44	-	2,09
zastavané plochy	158,92	-	5,69
ostatné plochy	42,63	-	1,52
výmera celkom	2794,21		100

Zdroj: Úhrnné hodnoty druhov pozemkov k 10.9.2008 - Správa katastra Komárno

Kvalita poľnohospodárskej pôdy

Pôdy v katastrálnom území Zemianskej Olče vznikli prevažne na sprašiach a nívnych sedimentoch. Podľa charakteristiky bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek (BPEJ) sa poľnohospodárska pôda nachádza v klimatickom regióne veľmi teplom, veľmi suchom nížinnom. Priemerná teplota v januári je -1 až -2°C a priemerná teplota vo vegetačnom období je 16 až 17°C, dĺžka vegetačného obdobia je 242 dní, priemerný ročný úhrn zrážok 500 – 550mm.

Vyskytujú tieto pôdne typy a subtypy :

- 16 – ČMč – černozeme čiernicové, ľahké, vysychavé
- 17 – ČMč^c – černozeme čiernicové, prevažne karbonátové, stredne ťažké
- 19 – Čam^c – čiernice typické, prevažne karbonátové, stredne ťažké až ľahké, s priaznivým vodným režimom
- 20 – Čam^c – čiernice typické, prevažne karbonátové, ťažké
- 32 – ČM – černozeme (typ) plytké na aluviálnych sedimentoch, stredne ťažké, väčšinou karbonátové
- 24 – Čam až Čap – čiernice typické až čiernice pelické, veľmi ťažké
- 96 – SK, SC – solončaky a slance

Černozeme

- sú pôdnym typom s tmavým humusovým horizontom vyskytujúcim sa na sprašiach, na starších nívnych sedimentoch, kde už veľmi dlhú dobu nedochádzalo k záplavám a v niektorých územiach aj na sprašových hlinách.

Čiernice

- sú pôdy s tmavým humusovým horizontom, vyskytujúce sa prevažne v nívnych vodných tokoch, menej v pahorkatinách na miestach ovplyvnených vyššou hladinou podzemnej vody.

Pôdy sú na rovine, sú prevažne hlboké, bez skeletu, bez prejavu plošnej vodnej erózie. Sú však náchylné na pôsobenie pomerne vysokej veternej erózie. Poľnohospodárska pôda je intenzívne využívaná s dôsledkami nadmernej exploatácie.

Podľa bonitovaných pôdnoekologických jednotiek (BPEJ) je väčšina pôdy v katastrálnom území je zaradená do prvej a druhej skupiny kvality . Evidujú sa tieto pôdnoekologické jednotky:

Skupina kvality 1 : 0019002, 0017002

Skupina kvality 2 : 0020003

Skupina kvality 4 : 0019001
Skupina kvality 5 : 0024004
Skupina kvality 6 : 0032062
Skupina kvality 8 : 0096002

Medzi najkvalitnejšie pôdy v k.ú. Zemianska Olča podľa nariadenia vlády SR č-58/2013 patria pôdy s BPEJ : 0017002, 0017005, 019002, 0020003 .

Register obnovenej evidencie pôdy

Pre katastrálne územie obce je vypracovaný a schválený Register obnovenej evidencie pôdy (ROEP). Vzhľadom na neprimeranú rozdrobenosť vlastníctva k jednotlivým pozemkom poľnohospodárskej pôdy, ktorá je brzdiacim faktorom v rozvoji obce, je potrebné žiadať vypracovanie Projektu pozemkových úprav a následnej realizácii.

Hydromelioračné stavby

Na katastrálnom území obce Zemianska Olča sa nachádza vodohospodársky významný tok Komárňanský kanál a sieť povrchových tokov - kanálov, dve vodné plochy a podzemné závlahové sústavy. Hydrologicky územie spadá do základného povodia rieky Dunaj, ktorá je vzdialená asi 5 km južne od južnej hranice katastrálneho územia.

Odvodňovacie kanály ochraňujú územie pred zvýšenými stavmi vnútorných vôd ich prečerpávaním do Váhu, resp. do Dunaja. V súčasnosti je predmetné územie odvodňované sústavou odvodňovacích kanálov, zaústených do Komárňanského kanála a kanála Holiare – Kosihy. Na vybudovaných odvodňovacích kanáloch je prietok regulovaný manipuláciou so stavidlami v závislosti od hladinového režimu.

Komárňanský kanál odvádza vody na čerpaciu stanicu Nová Osada pri Komárne, ktorá prečerpáva vodu z Komárňanského kanála do Váhu. Kanál Holiare - Kosihy odvádza vody na čerpaciu stanicu Veľké Kosihy, ktorá prečerpáva vodu z kanála Holiare - Kosihy do Dunaja. Prevádzka odvodňovacích kanálov umožňuje pri preťažení ČS Nová Osada uzatvoriť z hydrouzla Holiare možný prítok do Komárňanského kanála a tento prítok presmerovať na čerpaciu stanicu Veľké Kosihy.

Sústavy odvodňovacích kanálov sú v správe štátneho podniku Slovenský vodohospodársky podnik, OZ Bratislava, Správa vnútorných vôd Komárno a v správe štátneho podniku Hydromeliorácie Bratislava.

V správe štátneho podniku Hydromeliorácie Bratislava sa na katastrálnom území obce Zemianska Olča nachádzajú tri podzemné závlahové sústavy:

- závlahová stavba „Opatovský Sokolec II“,
- závlahová stavba „Zemianska Olča“,

tieto závlahové stavby sú zásobované vodou prostredníctvom závlahovej čerpacej stanice Zemianska Olča, ktorá čerpá vodu z Komárňanského kanála a nachádza sa pri sútoku Komárňanského a Lipovského kanála,

- závlahová stavba „Zemianska Olča – Tôň“,

je zásobovaná vodou prostredníctvom prenosnej závlahovej čerpacej stanice Zemianska Olča – Tôň.

Poľnohospodárska výroba

Je zabezpečovaná 2 poľnohospodárskymi podnikmi a samostatne hospodáriacimi roľníkmi :

- Megart a.s. Zemianska Olča – zamestnáva cca 80 pracovníkov
- Agrospol VKF Komárno Kameničná – údaj o počte zamestnancov nezistený,
- evidovaní 8 súkromne hospodáriaci roľníci – SHR.

V minulosti veľmi vysoká produkcia živočišnej výroby je toho času v útlme.

Rastlinná výroba

Orná pôda sa podieľa 96% na výmere poľnohospodárskej pôdy extravilánu obce. Agrotechnickými postupmi je sústavne obrábaná, čo dokumentuje veľmi vysoký stupeň zornenia.

Rastlinná výroba v katastri obce je zameraná prevažne na pestovanie obilnín, sladovníckeho jačmeňa, kukurice, olejní – repka olejnatá, slnečnica, cukrová repa, ďatelina, siláž na krmivo. Táto výroba má každý rok iný pomer produkcie.

Na ornej pôde a v záhradách rodinnej zástavby sa pestujú krmoviny, zelenina – najviac paprika, uhorky, paradajky, kapusta.

Trvalé trávne porasty sa podieľajú 1,44% na celkovej výmere poľnohospodárskej pôdy, tvoria ich zvyšky pôvodnej stepnej krajiny. Trvale trávne porasty plnia veľmi dôležitú ekostabilizačnú funkciu v krajine.

Poľnohospodárska pôda v Zemianskej Olči patrí medzi najkvalitnejšie pôdy SR, kde sa naďalej bude rozvíjať intenzívna poľnohospodárska rastlinná výroba. Je však potrebné agrotechnické postupy orientovať smerom k celkovej ekologizácii poľnohospodárstva zo zosúladením s Konceptiou ekologického poľnohospodárstva na Slovensku a pri dodržiavaní ustanovení zákona NR SR č. 224/1998 Z.z. o ekologickom poľnohospodárstve a výrobe biopotravín. Zámer ekologizácie poľnohospodárstva je obzvlášť dôležitý pre udržanie celkovej stability tejto krajiny, nakoľko katastrálne územie obce je tvorené vo vysokej miere poľnohospodárskou pôdou, ktorá ťažiskovo charakterizuje súčasnú krajinnú štruktúru.

Územný plán navrhuje rozvoj rastlinnej výroby s podporou využitia prírodných zdrojov a to termálnej vody z neďalekého vrtu a umiestňuje v území Skleníkové hospodárstvo v polohe severne od hospodárskeho dvora spoločnosti Megart, po ľavej strane cesty III/063147 v smere do Kolárova. Od navrhnutého rozvoja sa očakáva nárast stabilných pracovných príležitostí v poľnohospodárstve, ktoré sa odhadujú na cca 40 miest, s predpokladom vytvorenia aj sezónnych pracovných miest.

Živočíšna výroba

Živočíšna výroba bola zameraná na chov ošípaných, hovädzí dobytok a hydiny. V súčasnosti sa podstatne redukovali stavy chovu hospodárskych zvierat, chov hovädzieho dobytku je naďalej plne prevádzkovaný, chov ošípaných je len v obmedzenej kapacite pre nerentabilitu chovu a chov hydiny je zastavený.

Hospodárske dvory

MEGART a.s. – spravuje 3 hospodárske dvory

Hospodársky dvor v severnej polohe nad obcou, v súčasnosti v prevádzke s obmedzenou kapacitou, vzdialenosť od obytného územia obce je obmedzujúci limit pre rozsah a druh chovu hospodárskych zvierat.

Hospodársky dvor južne od sídla v polohe Malotonská oráčina v súčasnosti prevádzkuje chov hovädzieho dobytku:

- 300 ks dojníc, s plánom rozšíriť chov na 400 ks dojníc,
- 568 ks hovädzieho dobytku.

Ustajnenie dobytku je voľné a boxové, v areáli sú zariadenia pre prípravu krmiva – siláž, senáž, krmivo je dopestované svojpomocne. V hospodárskom dvore je k dispozícii plnoautomatická dojička a je zabezpečená predpísaná hygiena prvotného spracovania a uskladnenia mlieka.

Hospodársky dvor v severnej časti extravilánu obce bývalý Majer mieru je nefunkčný a už značne zdevastovaný.

Agrospol VKF Komárno – 2 hospodárske dvory

Hospodársky dvor v severnej polohe nad obcou, v spoločnom územnom vymedzení s hospodárskym dvorom Megart a.s. je v súčasnosti v prevádzke s obmedzenou kapacitou. Nedostatočný odstup od obytného územia obce je obmedzujúci limit pre rozsah a druh chovu hospodárskych zvierat.

Hospodársky dvor v extraviláne v polohe Stredná olčianska pustatina je po celkovej rekonštrukcii hospodárskych budov s orientáciou na chov ošípaných. V tomto čase z dôvodov rentability nie je chov ošípaných realizovaný.

Územný plán navrhuje aj pre nasledujúce obdobie využívať areály hospodárskych dvorov pre poľnohospodárske výrobné účely.

Susediace hospodárske dvory Megart a.s. a Agrospol VKF v severnej časti obce sa navrhujú na intenzifikáciu živočíšnej výroby najmä od obce vzdialenejšej časti hospodárskeho dvora, kapacitný rozsah a druh chovu je limitovaný vzdialenosťou od obytnej zástavby. Využitie Južná časť hospodárskeho dvora, ktorá je bližšie k obytnej zástavbe obce, sa navrhuje využiť na rozvoj so zmiešanou funkciou a s umiestnením vhodnej priemyselnej výroby, alebo výroby zameranej na priemyselné spracovanie poľnohospodárskych produktov a finalizáciou prvovýroby. Od plánovanej intenzifikácie výroby sa očakáva zvýšenie počtu pracovných príležitostí v poľnohospodárstve o cca 60 miest.

Hospodársky dvor južne od sídla v polohe Malotonská oráčina, kde sa v súčasnosti prevádzkuje chov hovädzieho dobytku, územný plán rieši so stabilizáciou súčasného funkčného využitia a počíta s rozvojom

živočišnej výroby podľa hospodárskeho plánu poľnohospodárskeho podniku v rámci plôch terajšieho areálu hospodárskeho dvora.

V západnej časti na hranici katastra s obcou Tôň sa nachádza tzv. Horný dvor, ktorý spravuje Poľnohospodárske družstvo Tôň. Územný plán navrhuje pre v súčasnosti extenzívne využívaný dvor intenzifikáciu poľnohospodárskej výroby a následný rozvoj podľa hospodárskeho plánu družstva v rámci súčasných plôch dvora.

Plochy bývalého Majera mieru navrhuje využiť na rozvoj ekologického poľnohospodárstva s výrobou biopotravín a ekologickým chovom úžitkových hospodárskych zvierat. K tomuto využitiu má vzhľadom na polohu v katastri obce a danostiam okolitej krajiny významný predpoklad.

Tento zámer je v súlade s Koncepciou ekologického poľnohospodárstva na Slovensku a zákonom NR SR č. 224/1998 Z.z. o ekologickom poľnohospodárstve a výrobe biopotravín, nakoľko katastrálne územie obce Zemianska Olča je tvorené veľmi vysokou mierou práve ornou pôdou a zámer ekologizácie poľnohospodárstva je obzvlášť dôležitý pre udržanie celkovej stability krajiny.

2.7.4.2. Lesné hospodárstvo

Územie Nitrianskeho kraja zasahuje do 6 lesných oblastí. Okres Komárno tvorí lesnú oblasť 02 - Podunajská nížina – podoblasť 02 - A,B,C (02 A – Podunajská rovina, Čenkovská niva, 02 B – Podunajská pahorkatina – bez nív, 02 C – Sústava nív Podunajskej pahorkatiny). Lesnatosť oblasti sa pohybuje od 2,5 – 8,14%. Lesnatosť okresu v rámci VÚC je 6,36 %. Z pohľadu ohrozenia lesných porastov sa lesná podoblasť pokladá za stabilnú, súčasné drevinové zloženie má takmer pôvodný charakter. Prevládajúcou funkciou lesov je produkcia dreva.

Územie katastra obce Zemianska Olča tvorí lesnú podoblasť 02 - A, spadá pod územie dunajských lužných lesov do lesného hospodárskeho celku (LHC) Čalovo. Podľa úhrnných hodnôt druhov pozemkov (UHDP) k 07.07.2012 výmeru lesných pozemkov tvorí 59,52 ha, čo je 2,13 % celkovej výmery katastra (celoslovenský priemer je viac ako 40%).

Správu lesov a lesnícku prvovýrobu v katastri obce zabezpečujú Lesy SR, š.p. Banská Bystrica, odštepny závod Palárikovo. Povinnosti pri ochrane lesa sú zakotvené v § 28 zákona o lesoch.

Celková plocha lesov je 59, 52 ha. Lesy sú podľa prevládajúcej funkcie zaradené do dvoch kategórií :

1. hospodárske lesy (H) na ploche 43,69 ha (ich prvoradou funkciou je produkcia dreva, okrem produkčnej funkcie plnia hospodárske lesy spravidla aj funkcie ďalšie, ich význam je však nižší).
do kategórie hospodárskych lesov sú zaradené nasledovné dielce lesných porastov: č.203a, 203b, 203c, 204a, 204b, 205a, 205b, 205c1, 205c2, 205d, 205e, 205f, 206a, 206b, 206c, 206d, 210b, 211a, 211b, 211c, 213b
2. ochranné lesy (O) na ploche 15,83 ha (ich hlavnou funkciou je ochrana pôdy), z nich v subkategórii a) – Lesy na mimoriadne nepriaznivých stanovištiach (ako sú najmä sutiny, strže, nespevnené štrkové nánosy, rašeliniská, mokrade) sú na ploche 1,86 ha a v kategórii d) – Ostatné lesy s prevažujúcou funkciou ochrany pôdy (lesy potrebné na zabezpečenie ochrany pôdy najmä na sekundárne zdegradovaných stanovištiach ako zamokrené a poddolované územia, výmole; lesy chrániace susedné pozemky – ochranné lesné pásy a vetrolamy na lesných pozemkoch) sú na ploche 13,97 ha.
Do kategórie ochranných lesov sú zaradené nasledovné dielce lesných porastov: č.204c, 207a, 207b, 208, 210a, 212, 213a.

Pestovaná, ťažbová obnovná činnosť je vykonávaná podľa Programu starostlivosti o lesy na obdobie rokov 2013 – 2018 vypracovaného pre jednotlivé lesné hospodárske celky (LHC). Lesy sú súčasťou lesného hospodárskeho celku LHC Čalovo.

Vekové a druhové zloženie lesov

Lesné porasty v riešenom území sú tvorené listnatými monokultúrami. Listnaté dreviny sa nachádzajú na ploche 53,86 ha, ich priemerný vek je 31,7 rokov. Najviac je zastúpený jaseň a topoľ šľachtený.

Drevinové zloženie – agregované dreviny

Drevina	Výmera v ha	Percento	Priem. vek	Priem. bonita
Agát	0,34	0,77 %	54,7	13,9
Dub	6,34	14,34 %	16,4	21,8
Jaseň	17,45	37,35 %	20,2	28,7
Javor	4,07	8,98 %	15,6	26,9
Jelša	1,65	3,28 %	25,0	18,0
Ostatné listnaté	0,06	0,05 %	45,0	24,0
Topoľ domáci	2,37	2,02 %	30,7	18,0
Topoľ šľachtený	16,06	28,66 %	36,2	21,2
Vrba	5,52	4,55 %	41,4	16,2
S p o l u	53,86	100,00 %		

Vekové zloženie lesov sa vyjadruje pomocou vekových stupňov s desaťročným rozpätím. Z listnatých drevín je najviac zastúpený 1., 3. a 4. vekový stupeň.

Prehľad plôch drevín podľa vekových stupňov

Drevina	Vekový stupeň (výmera v ha)						Spolu
	1	2	3	4	5	6	
	ha						
Agát					0,04	0,30	0,34
Dub	0,96	3,48	1,90				6,34
Jaseň	3,02	5,36	5,09	3,69	0,29		17,45
Javor	0,73	2,25	1,09				4,07
Jelša			1,65				1,65
Ostatné listnaté					0,06		0,06
Topoľ domáci	0,45			0,19	1,73		2,37
Topoľ šľachtený	1,72	1,86	1,41	7,26	2,81	1,00	16,06
Vrba				1,67	3,85		5,52
S p o l u	6,88	12,95	11,14	12,81	8,78	1,3	53,86
+ Holiny							5,66
Lesy spolu							59,52

Charakteristika lesných porastov v k.ú. Zemianska Olča

Lesné porasty zaradené do kategórie H (hospodárske lesy) - sú klasifikované ako stredne ohrozené porasty, kde stupeň ohrozenia charakterizuje intenzitu pôsobenia škodlivých činiteľov na lesný porast a odolnosť porastu voči nim. Všetky dielce hospodárskych lesov spadajú pod 1. stupeň ochrany prírody.

Zaraďujeme sem porasty na stanovištiach lužných lesov výrazne ovplyvnených spodnou vodou. Prevažujúcimi drevinami sú: jaseň štíhly, jaseň úzkolistý, dub zimný, dub letný, javor horský.

Lesné porasty zaradené do kategórie O (ochranné lesy) - okrem dielca č.208 všetky dielce ochranných lesov spadajú pod 1. stupeň ochrany prírody a sú klasifikované ako mierne (ojedinele stredne) ohrozené porasty (stupeň ohrozenia charakterizuje intenzitu pôsobenia škodlivých činiteľov na lesný porast a odolnosť porastu voči nim). Kategórie ochranného lesa na riešenom území :

- Lesy na mimoriadne nepriaznivých stanovištiach (a), funkčného typu B – protierózny,
- Ostatné lesy s prevažujúcou funkciou ochrany lesa (d) - so špecifikom t – vetrolamy, funkčného typu F – protideflačný, funkčného typu CB – vodohospodársky protierózny.

Lesný porast dielca č.208 je v kategórii – Ostatné lesy s prevažujúcou funkciou ochrany lesa (d) funkčného typu JB – ochrana prírody, protierózny, spadá pod 4.stupeň ochrany prírody – je súčasťou CHA Dropie.

Dielce č.203, 204, 205, 206 spadajú pod územie európskeho významu - SKUEV 0077 Dunajské trstiny.

Dielce č. 208, 211a, 211b sú lokalizované v chránených územiach - CHA Dropie - Lesný porast dielcov spadá pod 4.stupeň ochrany prírody.

Prirodzenými lesnými porastmi v riešenom území sú lužné lesy tvorené pôvodnými druhmi drevín - vrb a topoľov. Pôvodné a prirodzené biotopy predstavuje významný potenciál pre udržanie ekologickej stability v území a pre zachovanie pôvodnej druhovej skladby rastlínstva i živočíšstva. Pôvodné lužné lesy sú ohrozované prenikaním agresívnejších invázných druhov drevín ako sú aj javorovec jaseňolistý a agát biely.

Z tohto hľadiska je potrebné, aby lesné hospodárstvo v ďalšom období najmä v rámci obnovy porastov uprednostnilo pôvodné druhy vrb a topoľov, vylúčilo postupne monokultúry najmä nepôvodných druhov topoľov, nerozširovalo plochy agátových porastov a živelný rast jelše, rýchlorastúcich kríkov.

Z hľadiska vodného režimu sa oblasť člení na terestrické pôdy – spraše a sprašové hliny, semiterestrické pôdy – pôdy pod vplyvom spodnej vody periodicky zaplavované – charakteristika pre lužné lesy.

Z ÚPN regiónu Nitrianskeho kraja vyplýva pre okres Komárno odporúčanie na rozšírenie kategórie ochranných lesov až na hranicu 3 750 ha, najmä v relatívne najsušších lesných typoch dubového lesného vegetačného stupňa a zalesňovaním plôch nevhodných na poľnohospodársku výrobu.

2.7.4.3. Priemyselná, komunálna a remeselná výroba, skladové hospodárstvo

Priemyselná výroba v obci má spoločensky významné postavenie a bohatú tradíciu. Počiatok rozvoja priemyselnej výroby sa traduje na 19. storočie. Odvtedy sa nepretržite rozvíja, napr. podľa údajov k sčítaniu obyvateľstva v roku 2001 poskytoval ešte cca 700 pracovných miest. V posledných desaťročiach však došlo k pozastaveniu výroby vo viacerých výrobných podnikoch, napr. ZDA Partizánske 530 zamestnancov, a ponuka pracovných príležitostí hlboko poklesla. Zo získaných informácií v rámci etapy prieskumov sa v súčasnosti pohybuje ponuka pracovných príležitostí na hranici 80-tich pracovných miest.

V súčasnosti k významným výrobným podnikom patrí :

- BAGIN GATTER s r.o. – smrekové rezivo, kompletné strešné systémy, zamestnáva 15 pracovníkov
- JUVA Slovakia s r.o. – parketáreň, výroba predaj, zamestnáva 30 pracovníkov
- MINIPEK s r.o. – pekáreň, zamestnáva 15 pracovníkov
- Poľnonákup – pri železničnej stanici, spracovanie a skladovanie poľnohospodárskych komodít, výroba krmných zmesí, počet zamestnancov nezistený
- AGROREAL VM – Mlyn Zemianska Olča – spracovanie poľnohospodárskych komodít, počet pracovníkov nezistený.

Miestna výroba je zastúpená drobnými prevádzkami orientovanými na výrobné služby pre obyvateľstvo ako autoopravovne, pneuservis a pod. K najvýznamnejším patrí :

- AUTOLACK SERVICE – autolakovňa Tibor Both, počet zamestnancov 5.

Remeselná výroba je zastúpená menšími prevádzkami remeselných dielní:

- CAPRICORN - tkáčska dielňa – Ing. Imich Susik, zamestnáva 3 pracovníkov,
- stolárska dielňa – Alexander Balogh, zamestnáva 3 pracovníkov.

Drobná komunálna a remeselná výroba je prevádzkovaná v samostatných, prevažne v prenajatých objektoch, alebo v prístavbách k rodinným domom. Tomuto rozloženiu zodpovedá súčasná rôzna architektonicko-stavebná a kvalitatívna úroveň prevádzkovaných zariadení.

Skladové hospodárstvo najmä uskladnenie poľnohospodárskych komodít má dlhodobú tradíciu, na ktorú nadväzuje najmä zariadenie Poľnonákupu pri železničnej stanici.

V ÚPN regiónu Nitrianskeho kraja je v rámci okresu Komárno vyhodnotené možné zameranie priemyselnej výroby na báze strojárenského priemyslu, administratívy a služieb.

Návrh územného plánu predpokladá, že obec Zemianska Olča sa bude v ďalšom období rozvíjať s funkciou výrazného posilnenia hospodárskej základne – vytvorením územným podmienok pre rozvoj cestovného ruchu, priemyselnej výroby, výroby so zameraním na spracovanie poľnohospodárskych produktov prvovýroby, posilnením poľnohospodárskej živočíšnej výroby, tvorbou podmienok pre rozvoj sféry služieb a malých prevádzok komunálnej a remeselnej výroby.

Možnosť rozvoja hospodárskych aktivít je navrhovaná v obci až do úrovne v kategórii priemyselného parku a umiestnenia celospoločensky významných investícií strategického charakteru. V tom zmysle je v územnom pláne navrhovaný rozvojový program výrobných aktivít v plošne rozložených rozvojových areáloch, ktoré v súhrne budú znamenať výrazný nárast pracovných príležitostí.

Podľa navrhnutého urbanistického členenia sú rozvojové výrobné plochy umiestnené v dvoch obvodoch, ktoré vyplývajú z polohy vo vzťahu k zastavanému územiu obce :

- urbanistický obvod UO 03 - Priemyselný park sever – je umiestnený v severnej polohe nad obcou a jeho súčasťou sú všetky stávajúce aj rozvojové aktivity výroby tejto severnej polohy obce.
- urbanistický obvod UO 04 – Priemyselný park juh – umiestnený v južnej polohe obce a jeho súčasťou sú všetky stávajúce aj rozvojové aktivity výroby južnej polohy obce.

V priemyselnom parku sever sa v polohe pri budúcom objekte ČOV navrhujú plochy výroby sprístupnené z cesty III/063047. V týchto vymedzených plochách sa navrhuje umiestňovať priemyselnú výrobu výlučne strategického významu. Z hľadiska strategického sa tým pripravuje priestor pre umiestnenie celospoločensky významnej investície, od ktorej sa očakáva ponuka pracovných príležitostí. V tomto čase nie je známy ani v predbežnej úrovni investorský zámer, ktorý by bližšie umožňoval odhadnúť počet budúcich pracovných miest. Pri úvahe o minimálnej úrovni pracovných miest v prepočítaní na 1ha navrhovaných plôch by bolo možné predpokladať prínos v počte cca 520 pracovných miest.

Vzhľadom na ochranu a predpokladané zábery poľnohospodárskej pôdy sa navrhuje realizovať zábery poľnohospodárskej pôdy etapovito a v reálnom rozsahu, ktorý zodpovedá skutočnej výmere potrebnej na realizáciu investorského zámeru. Pri etapovitom riešení priemyselného parku, resp. výrobných areálov sa požaduje postupovať bez dôsledkov na obhospodarovanie okolitej pôdy, napr. vytváraním samostatných areálov uprostred poľnohospodárskych honov, nepripustiť zbytočnú fragmentáciu a izoláciu pôdy.

Od okolitého prostredia poľnohospodársky obrábanej krajiny bude budúci priemyselný areál oddelený pásmi izolačnej zelene v rámci vnútorného obvodu pozemku.

Navrhovaný priemyselný park sever zasahuje okrajovo do vymedzeného chráneného vtáčieho územia SKCHVU 0019 Ostrovné lúky a z celkovej plochy chráneného vtáčieho územia zaberá navrhovaná plocha 0,2% .

Pre realizáciu akýchkoľvek aktivít v území zaradených do siete NATURA je rozhodujúce uplatnenie článku 6 Smernice Rady č. 92/43/EHS z 21. mája 1992 o ochrane prirodzených biotopov, voľne žijúcich živočíchov a rastlín (smernica o biotopoch), ktorý je transponovaný do § 28 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny, do § 15 ods. 3 a 4 do § 38 ods. 3 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Pre územie priemyselného parku bude požadované v štádiu územného konania pri procese posudzovania vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie zmapovať existujúce biotopy a vyčíslieť spoločenskú hodnotu priamo zničených a ohrozených druhov biotopov. Na základe výsledkov bude možné určiť rozsah negatívneho vplyvu činnosti na dotknuté územie a určiť adekvátne kompenzačné opatrenia.

V súčasnosti obmedzene využívaný areál poľnohospodárskeho dvora na živočíšnu výrobu Megart a Agropol v polohe severne od obce sa navrhuje s intenzifikáciou výroby a využitie cca 40% plochy na rozvoj vhodnej priemyselnej výroby, alebo výroby zameranej na priemyselné spracovanie poľnohospodárskych produktov z prvovýroby. Plošnou rozlohou väčšia časť sa naďalej ponecháva pre živočíšnu výrobu v kapacitnom rozsahu limitovanom blízkosťou obytnej zástavby obce. Od plánovanej intenzifikácie výroby sa očakáva zvýšenie počtu pracovných príležitostí v poľnohospodárstve o cca 60 miest.

V rámci priemyselného parku juh sú navrhnuté nové rozvojové plochy priemyselnej výroby so zameraním na spracovanie dreva a výrobkov z dreva, umiestnený je pri ceste I/63 v južnej časti obce. Podkladom k vymedzeniu územia bol predbežný investorský zámer predložený na obec a požiadavky obstarávateľa územnoplánovacej dokumentácie o jeho zapracovaní do územného plánu obce. Pri úvahe o minimálnej úrovni pracovných miest v prepočítaní na 1ha navrhovaných plôch, by bolo možné predpokladať ponuku pre cca 700 pracovných miest. V tomto čase nám neboli poskytnuté bližšie informácie o investorskom zámere, ktorý by umožnil odhadnúť počet budúcich pracovných miest.

Vzhľadom na predpokladané zábery chránenej najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy v k.ú. Zemianska Olča sa navrhuje realizovať zábery poľnohospodárskej pôdy etapovito a v reálnom rozsahu nevyhnutnom k realizácii investorského zámeru. Pri etapovitom riešení priemyselného parku, resp. výrobných areálov sa

požaduje postupovať bez vytvárania samostatných areálov uprostred poľnohospodárskych honov, nepripustiť zbytočnú fragmentáciu a izoláciu pôdy a neobmedzovať obhospodarovanie okolitej pôdy.

Súčasný areál zásobovacieho podniku Poľnonákup je navrhnutý na plošné rozšírenie južným smerom, rozsah rozšírenia je limitovaný zo západu katastrálnou hranicou. Vzhľadom na zameranie podniku neočakáva sa od navrhovaného plošného rozšírenia s možnosťou umiestnenia nových výrobných aktivít súbežne aj výraznejšie zvýšenie počtu pracovných príležitostí.

Návrhová časť územného plánu preberá všetky prevádzkované zariadenia komunálnej a remeselnej výroby s činnosťami, ktoré nie sú v kolízii s okolitou zástavbou rodinného bývania, ako stabilizované funkčné využitie územia.

2.7.4.4. Nerastné suroviny

V katastri obce Zemianska Olča sa nenachádzajú ložiská vyhradených nerastov, nie sú určené ložiskové územia ani dobývacie priestory a nie sú ani iné záujmy, ktoré by bolo potrebné chrániť podľa banských predpisov. Neevidujú sa :

- prieskumné územia – určené,
- výhradné ložiská DP,
- výhradné ložiská CHLÚ,
- výhradné ložiská OVL,
- ložiská nevyhradeného nerastu,
- staré banské diela,
- svahové deformácie.

Do územia Zemianskej Olče bude zasahovať pripravovaný návrh na prieskumné územia:

- N92/07 – Dunajská panva – juh; ropa a horľavý zemný plyn; pre Nafta Exploration s.r.o., Gbely,
- N61/07 – Dunajská Streda -okolie; uhľovodíky; pre Bratislava Development, s.r.o., Bratislava.

2.8. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA

Súčasnú zastavanú územie obce bolo vymedzené k 12.12.1987. V samostatných urbanizovaných lokalitách v rámci katastrálneho územia nebola hranica zastavaného územia riešená.

Podľa poskytnutého podkladu Správy katastra v Komárne je hranica zastavaného územia premietnutá do všetkých výkresov grafickej časti.

Hranica katastrálneho územia obce prechádza v západnej časti obce Ružovou ulicou a rozdeľuje súčasnú zástavbu obce, západnejšia časť zástavby leží v katastrálnom území obce Lipové. Tento stav je dôsledok spoločenskej situácie z obdobia pred novembrovými udalosťami, kedy obec Lipové bola administratívne súčasťou Zemianskej Olče.

Hranica zastavaného územia Zemianskej Olče podľa údajov katastra nehnuteľností je určená len po katastrálnu hranicu. Pre časť obce západne od ul. Ružová nie je hranica zastavaného územia určená. Územný plán nazval toto územie ako skutočne zastavané územie obce Zemianska Olča a vymedzil hranicou rovnomenného názvu. Hranica skutočne zastavaného územia prebieha:

- od hranice katastrálneho územia po východno-západnej časti ul. Ružová, ďalej po obvode zastavanej časti areálu Carp Paradise, pokračuje po západnom obvode rodinnej zástavby k Železničnej ulici, smerom na západ k poslednému obydliu obce, pretína železničnú trať č.131 južným smerom a v súbehu s katastrálnou hranicou smeruje k areálu Poľnonákupu,
- v dotyku s pozemkom areálu Poľnonákupu sa odkláňa južným smerom a prechádza po jeho obvode, pretína železničnú trať a pripája sa na hranicu zastavaného územia obce vedenú ulicou Mlynský rad.

Jednou z rozvojových úloh územného plánu je vymedziť novú hranicu zastavaného územia obce tak, aby zahmla všetky súčasné a navrhované funkčné rozvojové plochy prevádzky sídla.

Navrhnuté rozšírenie zastavaného územia obce (ZU) v častiach súčasnej a navrhovanej zástavby je vymedzené :

vo väzbe na zastavané územie obce :

- v severnej časti obce od súčasnej hranice ZU na ulici Úzka po vonkajšom okraji navrhovanej zástavby obytnými budovami pri ulici Vinohradnícky rad, pokračuje severovýchodným smerom obodom navrhovaných plôch rodinných penziónov, pokračuje obodom rozvojovej zóny cestovného ruchu a rekreácie a ďalej prechádza na juh po hranici navrhovaného pásu izolačnej zelene pri navrhovanom parkovisku, pri navrhovanej obytnej zóne západ, a pripája sa na hranicu katastra a súčasnú hranicu ZU v severnom výbežku pozemku Carp Paradise,
- v juhovýchodnej polohe od súčasnej hranice ZU na Kapitánskej ul. sa odkloní južným smerom popri miestnej komunikácii s chodníkom k navrhovanej železničnej zástavke s nástupišťom a po ich obvode a pozemku železníc sa vracia späť po vonkajšom okraji miestnej komunikácie a obvode navrhovanej plochy zmiešanej obytno-obslužnej vybavenosti a pripojí sa na hranicu ZU na ul. Poľovnícky rad,
- od rohu ul. Poľovnícky rad prechádza po obvode navrhovanej obytnej zástavby (1/4/B1) východným smerom a pripojí sa k hranici ZU,
- v juhovýchodnej polohe (Eri kert) prebieha navrhovaná hranica ZU okolo areálu odpadového hospodárstva a kompostárne.

mimo územia obce :

- v severnej časti po obvode navrhovaných plôch priemyselnej zóny sever vrátane pozemku s plánovanou stavbou obecnej ČOV,
- vo juhovýchodnej časti po obvode vymedzenej plochy čerpacej stanice Hoffer s reštauračnou vybavenosťou,
- v južnej časti po obvode navrhovaného priemyselného areálu a po obvode stávajúceho poľnohospodárskeho dvora v polohe Malotonská oráčina, ktoré tvoria južnú priemyselnú zónu,
- v západnej časti po obvode Malotonského lesa a stávajúcej časti hospodárskeho dvora patriaceho Poľnohospodárskemu družstvu Tôň sa pripojí na hranicu katastrálneho územia obce.

samostatné urbanizované lokality, kde dosiaľ nie je stanovené zastavané územie obce :

- Legorov hon v severnej časti extravilánu po obvode pozemkov so súčasnými zastavanými plochami a navrhovaným rozvojom,
- Stredná olčianska pustatina po obvode pozemkov zástavby lokality.

Hranice zastavaného územia obce s navrhovaným rozšírením sú zakreslené vo výkresoch č.2, 3, 4, 5, 6, 7.

2.9. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ

2.9.1. Vymedzenie ochranných pásiem

V územnom pláne sú premietnuté normatívne záväzné ochranné pásma dopravy, technickej infraštruktúry, občianskej vybavenosti, výroby, poľnohospodárstva, ochrany prírody :

- doprava cestná – v súlade so zák. č.135/1961 Zb. cestný zákon v znení neskorších predpisov,
 - cesty I.triedy – ochranné pásmo 50m kolmo od osi vozovky, (cesta I/63 Bratislava – Komárno – Štúrovo)
 - cesty III.triedy – ochranné pásmo v extraviláne 20m kolmo od osi vozovky (cesta III/063047 Kolárovo - Zemianska Olča - I/63, cesta III/063048 Zemianska Olča – Tôň),
- doprava železničná
 - železničná trať č. 131 Bratislava - Dunajská Streda – Komárno – ochranné pásmo 60m od osi krajnej koľaje,
- doprava letecká – podľa §30 leteckého zákona je nutné prerokovať s Dopravným úradom nasledujúce stavby:

- stavby a zariadenia vysoké 100m nad terénom (§ 30 ods. 1 písm. a),
- stavby a zariadenia vysoké 30m a viac umiestnené na prírodných, alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100m a viac nad okolitú krajinu (§30 ods. 1 písm. b),
- zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 110kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice (§ 30 ods. 1 písm. c),
- zariadenia, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie, alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje (§ 30 ods. 1 písm. d),
- energetika - vymedzenie ochranných pásiem a chránených území je platné v zmysle zákona o energetike č.251/2012 Z.z.:
 - elektrická energia - vedenia a trafostanice,
 - VN vedenia od 1kV do 35kV s holými vodičmi je ochranné pásmo 10m na každú stranu od krajného vodiča, v súvislých lesných priesekoch 7m,
 - VVN vedenia od 35kV do 110kV holými vodičmi je ochranné pásmo 15m na každú stranu od krajného vodiča,
 - VVN vedenie 400 kV je ochranné pásmo 25m na každú stranu od krajného vodiča,
 - káblového vedenia do 110kV v zemi je ochranné pásmo 1m na každú stranu od krajného kábla, vzdušné VN pre 22kV vedenia a stožiarové trafostanice majú ochranné pásmo vymedzené zvislými rovinami vo vzdialenostiach 10m,
 - vzdušné NN vedenie nemá ochranné pásmo,
 - trafostanica 22/0,4kV – ochranné pásmo je kruh o polomere 10 m,
 - trafostanica s vnútorným vyhotovením - ochranné pásmo je vymedzené obostavanou hranicou objektu, pričom musí byť zabezpečený prístup do stanice na výmenu technologických zariadení,
 - stanice vonkajšieho prevedenia s napätím do 110 kV - ochranné pásmo je 10m od hranice objektu elektrickej stanice,
 - v ochrannom pásme sú v rozsahu, stanovenom prevádzkovými predpismi zakázané alebo obmedzené stavby, zariadenia, úpravy povrchu, porasty a činnosti, ktoré by ohrozovali energetické dielo a jeho plynulú a bezpečnú prevádzku,
 - zemný plyn:
 - vysokotlakový plynovod VTL DN 300 PN 0,4 MPa, obojstranné ochranné pásmo 8 m bezpečnostné pásmo 20 m obojstranne,
 - miestne STL plynovody - ochranné pásmo 2m,
 - ostatné plynové zariadenia nemajú ochranné pásmo,
- vodné hospodárstvo - podľa zákona o vodách č.364/2004 Z.z. v aktuálnom znení
 - vodné zdroje – I. pásmo hygienickej ochrany podľa určenia s oplotením,
 - vodojem - ochranné pásmo v okruhu 50m,
- vodné toky
 - ochranné pásmo 5m od brehovej čiary toku, v ktorom nie je možné umiestňovať technickú infraštruktúru, pevné stavby, súvislú vzrastlú zeleň, oplatenie a je nutné zachovať prístup mechanizácie správcu vodného toku s pobrežným pozemkom z dôvodu údržby, kontroly a vykonávania činností vyplývajúcich z vodného zákona,
- hydromelioračné odvodňovacie a zavlažovacie kanály
 - ochranné pásmo 5m od brehovej čiary kanála, v ktorom nie je možné umiestňovať technickú infraštruktúru, pevné stavby, súvislú vzrastlú zeleň, oplatenie a je nutné zachovať prístup mechanizácie správcu vodného toku s pobrežným pozemkom z dôvodu údržby a kontroly,
- cintorín
 - ochranné pásmo 50m od oplatenia areálu (platné od účinnosti zákona č.470/2005 Z.z. o pohrebníctve na nové plochy),
- pásmo hygienickej ochrany hospodárskeho dvora živočíšnej výroby

- pri predpoklade využitia severnej časti areálu na živočíšnu výrobu je navrhnutý chov hospodárskych zvierat v kapacitách, ktoré si vyžaduje minimálne pásmo hygienickej ochrany PHO 400 m,
- ochrana prírody – v súlade so zákonom č.543/2002 o ochrane prírody a krajiny
 - ochranné pásmo chráneného areálu Dropie – 100 m od hranice chráneného areálu,
- poľnohospodárska pôda
 - ochrana poľnohospodárskej pôdy v súlade s §12 zákona č.220/2004 v znení neskorších predpisov,
- lesná pôda
 - ochranné pásmo tvoria pozemky do vzdialenosti 50 m od hranice lesného pozemku na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby a o využití územia v ochrannom pásme sa vyžaduje záväzné stanovisko orgánu štátnej správy lesného hospodárstva (§10 zákona č.326/2005 Z.z. o lesoch).

2.9.2. Vymedzenie chránených území

Takmer celé územie Zemianskej Olče je v 1. stupni ochrany prírody, v ktorom sa uplatňuje všeobecná ochrana prírody a krajiny.

Požiadavky na ochranu prírody a krajiny vyplývajú z opatrení stanovené zákonom č. 543/2002 Z.z..

Vyhlásené územia ochrany prírody a krajiny :

chránený areál

- CHA Dropie v severnej časti katastra na ochranu života dropa fúzatého

Na vyhlásené maloplošné chránené územia platí 4.stupeň ochrany v zmysle uvedeného zákona, ochranné pásmo nie je vyhlásené, v platnosti je všeobecné ochranné pásmo 100m od hranice vyhláseného chráneného areálu Dropie.

Územia zaradené do sústavy NATURA 2000

územie európskeho významu :

- SKUEV 0077 Dunajské trstiny, zasahuje do katastrálneho územia v južnej polohe,

chránené vtáčie územie :

- SKCHVU 019 Ostrovné lúky, vyhlásené s účinnosťou od 1.2.2008, prevažná časť katastrálneho územia obce, severne od obce.

Chránené územia spadajú pod útvar Štátnej ochrany prírody (ŠOP) SR – Chránená krajinná oblasť (CHKO) Dunajské luhy vyhlásenej v roku 1998. Pre chránené územia európskeho významu sú stanovené príslušné ochranné opatrenia.

2.10. Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami

2.10.1. Návrh riešenia záujmov obrany štátu

Na riešení územného plánu obce neboli zo strany príslušného orgánu Ministerstva obrany SR, resp. iných orgánov štátnej správy predložené žiadne špecifické požiadavky na riešenie záujmov obrany štátu.

2.10.2. Návrh riešenia požiarnej ochrany

Požiarna ochrana je v územnom pláne riešená v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č.314/2001 o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, plánom okresnej požiarnej ochrany a súvisiacimi predpismi. Z hľadiska protipožiarneho zabezpečenia je potrebné zohľadniť najmä :

- Vyhlášku MV SR č.121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov,
- Vyhlášku MV SR č. 611/2006 Z.z. o hasičských jednotkách,

- Vyhlášku MV SR č.94/2004 Z.z., ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri výstavbe a užívaní stavieb v znení neskorších predpisov,
- Vyhlášku MV SR č.699/2004 o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov.

Protipožiarne systémy obce je napojený na Okresný hasičský a záchranný zbor v Komárne, ktorý poskytuje obci ochranu pred požiarom a likvidáciu prípadne vzniknutého požiaru.

V obci je v činnosti Dobrovoľný hasičský zbor s príslušným vybavením v Hasičskej zbrojnici, ktoré je už pre súčasné potreby nedostatočné priestorovo aj technickým vybavením. V územnom pláne nie je navrhnuté zriadiť v obci nový areál Hasičskej zbrojnice.

V obci je vybudovaná sieť uličných hydrantov, v záväznej časti je regulatívami stanovené budovať hydranty na všetkých nových uliciach v rozvojových častiach obce.

Návrh územného plánu rešpektuje platné predpisy ochrany pred požiarom, a navrhuje a regulatívami stanovuje riešiť všetky obytné ulice a miestne cesty tak, aby boli prejazdné a zokruhované, resp. prístupné pre hasičskú automobilovú techniku a rýchlu lekársku pomoc.

Prístupnosť hasičských vozidiel k zdrojom úžitkovej vody je riešená uličnými hydrantmi a príslušnou úpravou brehu vodnej nádrže v centre obce. Zabezpečený je tiež prístup k zdroju úžitkovej vody v areáli poľnohospodárskeho dvora a prístup k vodnému zdroju v západnej časti extravilánu, pri ceste do obce Lipové. Vo voľnej krajine sa navrhuje operatívne využiť všetky disponibilné vodné toky.

2.10.3. Návrh riešenia ochrany pred povodňami

Ochrana pred povodňami je v územnom pláne riešená v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami, plánom okresnej protipovodňovej ochrany a v spolupráci so správcami tokov.

Územím Zemianskej Olče nepretekajú žiadne prirodzené vodné toky. Pred zvýšenými stavmi vnútorných vôd ochraňuje územie sústava odvodňovacích kanálov s prečerpávaním vody do Váhu, resp. do Dunaja.

V severnej časti katastrálneho územia sa nachádzajú zvyšky občasného vodného toku Čalovský Dudvák, v súčasnosti už s charakterom mokrade, západne a severne od obce ležia dva rybníky, pozostatky mŕtveho ramena.

Odvodňovacie kanály ochraňujú územie pred zvýšenými stavmi vnútorných vôd ich prečerpávaním do Váhu, resp. do Dunaja. V súčasnosti je predmetné územie odvodňované sústavou odvodňovacích kanálov, zaústených do Komárňanského kanála a kanála Holiare – Kosihy. Na vybudovaných odvodňovacích kanáloch je prietok regulovaný manipuláciou so stavidlami v závislosti od hladinového režimu.

Vodohospodársky významný tok - Komárňanský kanál odvádza vody na čerpaciu stanicu Nová Osada pri Komárne, ktorá prečerpáva vodu z Komárňanského kanála do Váhu. Kanál Holiare - Kosihy odvádza vody na čerpaciu stanicu Veľké Kosihy, ktorá prečerpáva vodu z kanála Holiare - Kosihy do Dunaja. Prevádzka odvodňovacích kanálov umožňuje pri preťažení ČS Nová Osada uzatvoriť z hydrouzla Holiare možný prítok do Komárňanského kanála a tento prítok presmerovať na čerpaciu stanicu Veľké Kosihy.

V správe štátneho podniku Slovenský vodohospodársky podnik, OZ Bratislava, Správa vnútorných vôd Komárno sa na katastrálnom území obce Zemianska Olča nachádzajú nasledovné odvodňovacie kanály:

- Komárňanský kanál, z ktorého sú čerpacou stanicou Nová Osada pri Komárne prečerpávané vnútorné vody do Váhu,
- Lipovský kanál, ktorý je zaústený do Komárňanského kanála.

Odporúča sa na odvodňovacích kanáloch zabezpečovať pravidelnú údržbu, kosenie, odstránenie náletových drevín znižujúcich prietokový profil a tvoriacich prekážku pre plynulý prietok vody korytom.

Protipovodňová ochrana územia je zabezpečená plne funkčnými hrádzami Dunaja, koruna ktorých je na úrovni 100-ročnej vody. K bezpečnosti prispievajú priesakové kanály na vzdušnej strane hrádzí, ktoré odvádzajú priesakové vody najmä pri povodňových stavoch, kedy je inundácia zaplavená.

Na území obce sa nenachádza žiadny prirodzený vodný tok. Na vybudovaných odvodňovacích kanáloch je prietok regulovaný manipuláciou so stavidlami v závislosti od hladinového režimu. Odvodňovacie kanály ochraňujú územie pred zvýšenými stavmi vnútorných vôd ich prečerpávaním do Váhu, resp. do Dunaja.

Pre existujúcu sieť odvodňovacích kanálov vnútorných vôd nie je určený rozsah inundačného územia.

2.11. Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov ÚSES a ekostabilizačných opatrení

2.11. 1. Ochrany prírody

Z hľadiska ochrany prírody a krajiny sú pre katastrálne územie obce v platnosti opatrenia vyplývajúce zo zákona NR SR č. 543/2002 Z.z., ktorý definuje ochranu prírody ako predchádzanie a obmedzovanie zásahov, ktoré ohrozujú, poškodzujú, alebo ničia podmienky a formy života, prírodné dedičstvo, vzhľad krajiny, znižujú ekologickú stabilitu ako aj odstraňovanie následkov týchto zásahov. Takmer celé územie je v 1. stupni ochrany prírody, v ktorom sa uplatňuje všeobecná ochrana prírody a krajiny.

Na vyhlásené maloplošné chránené územia platí 4. stupeň ochrany v zmysle uvedeného zákona. Vyhlásené územia ochrany prírody a krajiny :

chránený areál

- CHA Dropie v severnej časti katastra na ochranu života dropa fúzatého.
 - ochranné pásmo chráneného areálu Dropie nie je stanovené, v platnosti je ochranné pásmo 100m od hranice chráneného areálu

chránený strom

- Dub letný - nachádza sa v zastavanom území obce, v parčíku na Nám. Slobody, nie je zapísaný v katalógu chránených stromov vedenom Slovenským múzeom OP a jaskyniarstva v Liptovskom Mikuláši.

Na území katastra obce sú územia vyhlásené na ochranu biotopov a druhov európskeho významu zaradené do sústavy **NATURA 2000**

územie európskeho významu :

- SKUEV 0077 Dunajské trstiny, zasahuje do katastrálneho územia v južnej polohe

chránené vtáčie územie :

- SKCHVU 019 Ostrovné lúky, vyhlásené s účinnosťou od 1.2.2008, prevažná časť katastrálneho územia obce, severne od obce.

Chránené územia spadajú pod útvar Štátnej ochrany prírody (ŠOP) SR – Chránená krajinná oblasť (CHKO) Dunajské luhy vyhlásenej v roku 1998. Pre chránené územia európskeho významu sú stanovené príslušné ochranné opatrenia.

Mokrade:

V katastri obce sa nachádzajú tieto biotopy mokradí:

Mr1 - Dudváh – Bodziarske lúky, mokraď regionálneho významu

V poľnohospodárskej krajine sa nachádza viacero mokradí a tiež pôvodné mokrade v minulosti prevažne zaorané, ktoré najmä v obdobiach vysokých hladín spodnej vody sú zreteľne viditeľné.

Na okraji vymedzeného chráneného vtáčieho územia SKCHVU 0019 Ostrovné lúky návrh územného plánu umiestňuje plochy priemyselného parku strategického významu a obecnú čistiareň odpadových vôd. Z celkovej plochy chráneného vtáčieho územia zaberajú navrhované plochy priemyselného parku 0,2% .

Pre realizáciu akýchkoľvek aktivít v území zaradených do siete NATURA je rozhodujúce uplatnenie článku 6 Smernice Rady č. 92/43/EHS z 21. mája 1992 o ochrane prirodzených biotopov, voľne žijúcich živočíchov a rastlín (smernica o biotopoch), ktorý je transponovaný do § 28 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny, do § 15 ods. 3 a 4 do § 38 ods. 3 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Pre územie priemyselného parku bude potrebné v štádiu územného konania pri procese posudzovania vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie zmapovať existujúce biotopy a vyčíslieť spoločenskú hodnotu priamo zničených a ohrozených druhov biotopov, na základe výsledkov bude možné vyhodnotiť dôsledky navrhovanej činnosti na dotknuté územia a určiť adekvátne kompenzačné opatrenia.

2.11.2. Ochrana a tvorba krajiny

Súčasná krajinná štruktúra územia obce Zemianska Olča je tvorená poľnohospodárskou pôdou, lesnou vegetáciou, nelesnou drevinovou vegetáciou, vodnými tokmi a plochami, sídelnými a technickými prvkami.

Prevládajúcim krajinotvorným prvkom v riešenom území sú agrocenózy - veľkablokové plochy poľnohospodárskej pôdy, zastúpené predovšetkým ornou pôdou najvyšších kvalít, s nedostatkom nelesnej drevinovej vegetácie, ktorá by plnila funkcie vetrolamov, biokoridorov a biotopov a zvyšovala tak ekologickú stabilitu krajiny.

Pôdy v katastrálnom území Zemianskej Olče vznikli prevažne na sprašiach a nívnych sedimentoch. Podľa charakteristiky bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek (BPEJ) sa poľnohospodárska pôda zaraďuje medzi osobitne chránené skupiny kvality. Pôda je silne ohrozovaná veternou eróziou v dôsledku otvorenosti krajiny bez lesnej či nelesnej vegetácie, vysokou mierou zornenia a teplým suchým charakterom klímy.

Trvalé trávne porasty sa podieľajú len 1,44% na celkovej výmere poľnohospodárskej pôdy, tvoria ich zbytky pôvodnej stepnej krajiny. Trvale trávne porasty plnia veľmi dôležitú ekostabilizačnú funkciu v krajine.

Na území obce sa nenachádza žiadny prirodzený vodný tok. Sieť povrchových tokov tvoria umelo budované odvodňovacie kanále. Najvýznamnejším tokom je Komárňanský kanál, ktorý je vodohospodársky významným tokom. Priamo v obci sa nachádzajú dve vodné plochy a severne nad obcou pomerne rozľahlé jazero, pravdepodobne zvyšok mŕtveho ramena a pozostatok v minulosti meandrujúcich vodných tokov. V poľnohospodárskej krajine sa nachádza viacero mokradí a tiež rozoraním zaniknutých mokradí, ktoré najmä v období vysokých hladín spodnej vody sú zreteľne viditeľné. Najvýznamnejšou je mokraď Mr1 – Dudvák – Bodziarské lúky.

V súčasnosti je územie odvodňované sústavou odvodňovacích kanálov, zaústených do Komárňanského kanála a kanála Holiare – Kosihy. Na vybudovaných odvodňovacích kanáloch je prietok regulovaný manipuláciou so stavidlami v závislosti od hladinového režimu. Odvodňovacie kanály ochraňujú územie pred zvýšenými stavmi vnútorných vôd ich prečerpávaním do Váhu, resp. do Dunaja. Hydrologicky územie spadá do základného povodia rieky Dunaj, ktorá je vzdialená asi 5 km južne od južnej hranice katastrálneho územia.

Lesné porasty tvoria v posudzovanom území len 2% z celkovej výmery katastra obce, ale napriek tomu sú lesné porasty veľmi významným prvkom krajinnej štruktúry riešeného územia. Z pohľadu ohrozenia lesných porastov sa lesná podoblasť pokladá za stabilnú, súčasné drevinové zloženie má takmer pôvodný charakter. Prevládajúcou funkciou lesov je produkcia dreva.

Územie katastra obce Zemianska Olča tvorí lesnú podoblasť 02 - A, spadá pod územie dunajských lužných lesov do lesného hospodárskeho celku (LHC) Čalovo.

Lesné porasty v riešenom území sú tvorené listnatými monokultúrami. Listnaté dreviny sa nachádzajú na ploche 53,86 ha, ich priemerný vek je 31,7 rokov. Najviac je zastúpený jaseň a topoľ šľachtený.

Prirodzenými lesnými porastmi v riešenom území sú lužné lesy tvorené pôvodnými druhmi drevín - vrb a topoľov. Pôvodné a prirodzené biotopy predstavuje významný potenciál pre udržanie ekologickej stability v území a pre zachovanie pôvodnej druhovej skladby rastlínstva i živočíšstva. Pôvodné lužné lesy sú ohrozované prenikaním agresívnejších invázných druhov drevín ako sú javorovec jaseňolistý a agát biely.

Z tohto hľadiska je potrebné, aby lesné hospodárstvo v ďalšom období, najmä v rámci obnovy porastov, uprednostnilo pôvodné druhy vrb a topoľov, vylúčilo postupne monokultúry najmä nepôvodných druhov topoľov, nerozširovalo plochy agátových porastov a živelný rast jelše, rýchlorastúcich kríkov.

Mimolesná drevinová vegetácia v krajine predstavuje v nížinnom type územia bioticky významné prvky krajinnej štruktúry. Tento typ krajinnej štruktúry je zastúpený - liniová drevinná vegetácia, lesíky, remízky a skupiny drevín v poľnohospodárskej krajine, močariská, pokročilé sukcesne štádiá trávnych porastov s zastúpením drevín.

Sídelné prvky sú viazané na intravilán obce. V obci dominujú plochy individuálnej bytovej výstavby so záhradami, ostatné prvky sú zastúpené základnou občianskou vybavenosťou a sídelnou zeleňou ako aj rozsiahlou parkovou zeleňou.

Výraznými prvkami v štruktúre krajiny sú hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov. V území sa nachádzajú významné dopravné línie - ide o cesty I. a III. triedy, a poľné účelové komunikácie.

Limitujúcimi faktormi pre rozvoj územia sú celospoločenské záujmy vyplývajúce z ochrany pôdy najmä 1. až 4. kvalitnej skupiny, ktoré patria medzi chránené pôdy v rámci katastrálneho územia Zemianskej Olče, ochrany zásob podzemnej vody, ochrany chránených častí prírody a prvkov ÚSES.

2.11.3. Ekologická stabilita

Podľa Atlasu Krajiny SR je územie zaradené do najnižšej kategórie ekologickej kvality : index rozmedzie 0 – 0,2. Priestor je ekologicky nestabilný, má nízke zastúpenie ekologických prvkov.

Krajina je prevažne poľnohospodárska, tvorená veľkými celkami poľnohospodárskej pôdy, s nedostatkom nelesnej drevinovej vegetácie, ktorá by plnila funkcie vetrolamov, biokoridorov a biotopov a zvyšovala tak ekologickú stabilitu krajiny. Pôda je silne ohrozovaná veternou eróziou v dôsledku otvorenosti krajiny bez lesnej či nelesnej vegetácie, vysokou mierou zornenia a teplým suchým charakterom klímy.

Územný systém ekologickej stability:

Územím prechádzajú regionálne biokoridory

RBK1 Komárňanský kanál

RBK Lipovský kanál

RBK Čalovecký Dudvák

Nachádzajú sa regionálne bicentrá :

RBC1 Dropie - v severnej polohe kataster zasahuje do regionálneho biocentra V južnej polohe zasahuje do katastra navrhované regionálne biocentrum RBC2 Dunajské trstiny.

Podľa Regionálneho územného systému ekologickej stability okresu Komárno (1995) sú evidované **genofondové lokality:**

- č. 3 – CHA Dropie – územná ochrana dropa fúzatého (*Otis tarda*)
- č. 49 – Bodzianske lúky (mokrad')
- č. 67 (drobné lesíky na území okresu Komárno)

Nelesná stromová a krovinová vegetácia a interakčné prvky krajiny sa nachádzajú len vo veľmi malej miere, roztrúsená v krajine. Väčšina katastrálneho územia je tvorená agrárnou krajinou s veľkými nedelenými poľami.

Nadmerná exploatácia poľnohospodárskou výrobou spôsobuje neprimeranú zraniteľnosť krajiny. Tento stav je veľmi nepriaznivý z hľadiska ekologickej stability krajiny aj z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy.

V riešenom území obce Zemianska Olča je podiel krajinných prvkov s **vysokou ekostabilizačnou hodnotou** (lesné pozemky, trvalé trávne porasty a vodné plochy) **nízky**, tvorí ho **5,4 %** celkovej rozlohy riešeného územia.

Krajinné prvky s **nízkou ekostabilizačnou hodnotou** (orná pôda, zastavané plochy) spolu predstavujú **90,78 %** celkovej rozlohy riešeného územia Zemianskej Olče.

Riešené územie je hodnotené ako krajina s nepriaznivou krajinou štruktúrou a ako krajinu s nízkou ekologickou stabilitou.

V spracovanom územnom pláne boli navrhnuté **prvky miestneho územného systému ekologickej stability** tvorené návrhom biocentier miestneho významu, biokoridorov miestneho významu a interakčných prvkov. Trasa ich vzájomného prepojenia – systém prebieha celým katastrálnym územím. Nadväzuje na prvky regionálneho ÚSES a prechádza existujúcim krajinnými prvkami s návrhom ich doplnenia. Priechod medzi bariérovými prvkami sa navrhuje zabezpečiť ekotunelmi a ekoduktnami najmä popod cestné komunikácie (I/63).

Navrhované prvky MÚSES : Biocentrá

MBc 1 – Malotonský les, 2,73ha

MBc 2 – skupina NSKV pri ČSPH Hoffer, 1,52ha

MBc 3 – skupina NSKV medzi jazerom Carp Paradise a zástavbou obce, 1,79ha

MBc 4 – jazero pri termálnom vrte s okolitou súvislou vegetáciou, 7,23ha

MBc 5 – lesík severne od cesty do obce Bodzianske lúky, 1,69ha

MBc 6 – lesík v najsevernejšej časti katastrálneho územia v polohe Hanošský – Legorov hon, 3,69ha

Biokoridory :

MBk 1 – v južnej časti katastrálneho územia: od RBc Dunajské trstiny východným smerom popri hranici katastrálneho územia, kde je existujúca rozptýlená nelesná stromová a krovinová vegetácia (NSKV), navrhuje sa jej doplnenie, ďalej severne k ceste I/63 s návrhom ekotunelu popod cestu k MBc 2 pri ČSPH Hoffer,

- MBk 2 – v južnej časti katastrálneho územia: od RBc Dunajské trstiny najskôr východným smerom spoločne s MBk 1, potom sa odkláňa západným smerom popri kanále Blatnica, ďalej západne po existujúcej NSKV sa stretáva s MBk 3 a ďalej severne k MBc 1 – Malotonský les, priechod pod cestou I/63 sa navrhuje ekodukt (ekotunel pre stredne veľké živočíchy),
- MBk 3 – v južnej časti katastrálneho územia: od RBc Dunajské trstiny ide západným smerom po NSKV a kanále OKH.012 k západnej hranici katastrálneho územia a ďalej sa odkláňa severne a prechádza NSKV, stretáva sa s MBk 2 a spoločne smerujú k MBc 1 Malotonský les
- MBk 4 – v západnej časti od MBc 2 severným smerom východným okrajom k.ú. obce cez existujúcu NSKV, ktorá sa navrhuje na doplnenie, jemne sa odkláňa severovýchodným smerom okrajom zastavaného územia obce k ceste III/063047 a ďalej prechádza polkruhom územím s trvalými trávnymi porastmi s rozptýlenou zeleňou až k MBc 4 – jazero pri termálnom vrte a súvislá zeľ
- MBk 5 – od MBc 4 južným smerom k areálu Carp Paradise a k MBc 3
- MBk 6 – od MBk 4 severne po páse vetrolamov až k RBk Komárňanský kanál
- MBk 7 – od MBc 4 severozápadne po rozptýlenej NSKV s návrhom doplnenia až k hranici k.ú. a ďalej po hranici k.ú. rozptýlenou zeleňou s návrhom jej doplnenia popri kanále OKH.040 a skupinami NSKV až k RBk Lipovský kanál,
- MBk 8 – v západnej časti od hranice k.ú. od RBk Komárňanský kanál severným smerom rozptýlenou vegetáciou s návrhom jej doplnenia a skupinami NSKV až k RBc Dropie.

Interakčné prvky

Interakčné prvky tvoria menšie lesíky a skupiny NSKV, líniová nesúvislá vegetácia popri cestách, aleje a zostatky stromoradií, vetrolamy. V územnom pláne sa navrhujú na doplnenie, aby plnili funkciu interakčných prvkov a ochrany biotopov.

Novo navrhnuté prvky ÚSES je potrebné prehodnotiť z hľadiska kritérií pre výber prvkov ÚSES – kvalitatívnych a plošno-priestorových parametrov, realizačných a socioekonomických podmienok. Pri realizácii navrhnutých prvkov miestneho ÚSES, ekostabilizačných a ďalších opatrení sa vytvoria predpoklady na zlepšenie prírodného prostredia a prirodzených podmienok pre faunu a flóru.

2.11.4. Návrh ekostabilizačných opatrení

Socioekonomické aktivity človeka vyvíjajú tlak na krajinu, ktorý sa prejavuje v zmene krajinej štruktúry, dochádza k narušeniu a zmenám biotických a abiotických procesov v krajine. V krajine silne poznačenej hospodárskymi zásahmi človeka vzniká nerovnováha medzi krajinnými prvkami pôvodnými a prvkami druhotnými. Krajina ako priestor, neslúži len pre hospodársku činnosť, ale má aj bohaté kultúrno-historické a estetické hodnoty.

Charakter krajiny riešeného územia ovplyvňovalo poľnohospodárstvo, ako zdroj zabezpečovania obživy, čo malo kľúčový vplyv na spôsob prístupu k formovaniu krajiny a zachovaniu schopnosti jej neustálej obnovy. V súčasnosti výrazne prevláda intenzívna rastlinná poľnohospodárska výroba. Intenzívne využívanie ornej pôdy si žiada používanie umelých hnojív a chemických ochranných prostriedkov na ochranu pestovanej vegetácie ako aj postupov na zvyšovanie objemu poľnohospodárskej výroby. Povrchová i podzemná voda je ohrozovaná najmä chemickými látkami z poľnohospodárskej činnosti.

V území boli prevedené vodohospodárske zásahy – vybudované boli odvodňovacie kanály a závlahy. Prirodzené biotopy boli narušené, dnes sa nachádzajú najmä v chránených územiach. Riešené územie má nízku ekologickú stabilitu.

V riešenom území môžeme rozlíšiť:

I. priestor ekologicky hodnotný – chránené územia, vodné plochy s brehovými porastmi, mokrade ,

II. priestory ekologicky štandardné - plochy TTP, ovocné sady, záhrady, plochy a línie nelesnej stromovej a krovinej vegetácie (NSKV), ostatné vodné toky, remízky,

III. priestor ekologicky narušený - sú to lokality vyžadujúce určité opatrenia na zamedzenie negatívnych vplyvov na zložky ŽP: najmä veľké bloky ornej pôdy, plochy sídelné a zaťažované automobilovou dopravou.

Ekostabilizačné opatrenia a ekologicky vhodné postupy sú určené k dosiahnutiu úrovne optimálneho využívania krajiny a ekologickej stability územia:

- vytvorenie a zabezpečenie reálne funkčného územného systému ekologickej stability územia, ktorý budú tvoriť navzájom prepojené a funkčné prvky ÚSES nadregionálneho, regionálneho a miestneho významu.
- zabezpečiť ochranu a starostlivosť o chránené časti prírody a krajinu v zmysle zákona č.543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov.
- zabezpečiť ochranu prírodných zdrojov podľa legislatívne platných predpisov a uplatňovať princípy trvalo udržateľného využívania prírodných zdrojov.

Navrhnuté sú nasledovné opatrenia:

- prvky ÚSESu považovať za limity územného rozvoja, zabezpečiť v nich taký režim využívania, aby spĺňali funkciu biokoridoru, biocentra resp. interakčného prvku, neprerušovať línie biokoridorov a plochu biocentier pri navrhovaní koridorov infraštruktúry a líniových stavieb,
- doplniť sprievodnú vegetáciu vodných tokov a vodných plôch vhodnými pôvodnými drevinami, oddeliť pásmami trvalých trávnych porastov brehy vodných tokov od plôch ornej pôdy,
- prepojiť jednotlivé prvky ÚSESu vhodným spôsobom,
- zachovať plochy súčasnej nelesnej stromovej a krovinovej vegetácie a zabezpečiť ich odbornú starostlivosť,
- realizovať dosadbu nelesnej stromovej a krovinovej vegetácie, pri výsadbe drevín v krajine napr. v rámci náhradnej výsadby za realizované výrubu drevín v zmysle zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny alebo pri dopĺňaní prvkov ÚSES uprednostniť také druhy, ktoré sú typické pre vegetáciu v riešenom území,
- revitalizovať sprievodnú nelesnú vegetáciu v okolí jazera pri termálnom vrte, navrhnuť prepojenie so sídlom pešími trasami so sprievodnou zeleňou a zapojiť hodnotný prírodný priestor do oddychovo-rekreačného programu obce,
- vypracovať návrh uličnej, parkovej a verejnej zelene v obci, zabezpečiť ich odbornú starostlivosť,
- zachovať jestvujúce plochy TTP,
- zabezpečiť ochranu lokalít pravidelne podmäčianých pôd, ktoré plnia funkciu interakčných prvkov v rámci kostry ÚSES,
- v prípade údržby vodných tokov a kanálov zachovať brehovú vegetáciu aspoň z jednej strany vodného toku resp. postupne doplniť brehovú vegetáciu a vytvárať podmienky pre rozvoj vodnej a litorálnej vegetácie,
- odstraňovať nepôvodné a invázne druhy rastlín a realizovať opatrenia na zamedzenie ich šírenia podľa platnej legislatívy.
- riešiť posilnenie krajinnej štruktúry realizáciou zelene po obvode zástavby obce - ovocné sady, skupinové ovocné stromy, aleje pri cestách, záhrady s ovocnými stromami,
- riešiť trasu náučného chodníka ochrany prírody po obvode priestoru termálneho vrtu a so smerovaním k pozostatkom meandrov a mŕtvych ramien,
- riešiť smerovanie turisticko-rekreačnej návštevnosti k evidovaným hodnotným priestorom v krajine s výraznými pozitívami, vyhlídkami do krajiny a pod.

Návrh opatrení na znižovania negatívneho pôsobenia stresových javov :

- uprednostniť poľnohospodársku výrobu na menších blokoch (o veľkosti cca 50-60 ha), jednotlivé parcely oddeliť medzami (pásmi TTP) resp. vhodnými drevinami, a tak umožniť rozmanitejšiu štruktúru krajiny, ktorá by poskytovala viacej možností pre úkryt, hľadanie potravy a rozmnožovanie živočíchov, čo by podporilo zvýšenie biodiverzity v krajine,
- za účelom ochrany podzemných vôd a pôdy vybudovať technickú infraštruktúru v obci (kanalizáciu pre odvádzanie odpadových vôd),
- v lesohospodárskej činnosti uprednostniť ekologické spôsoby hospodárenia a pri výsadbe uprednostniť pôvodné druhy drevín,
- realizovať v odpadovom hospodárstve minimalizáciu odpadov, separovaný zber a zhodnocovanie odpadov, vybudovať kompostáreň,
- odstrániť vznikajúce divoké skládky odpadu, rekultivovať terén, stanoviť účinné opatrenia na zamedzenie vzniku skládok,
- pri rekonštrukcii resp. výmene častí na vzdušných elektrických vedeniach vykonať technické opatrenia zabráňujúce usmrcovaniu vtákov,

- zavádzaním nových technológií v postupne znižovať vypúšťanie emisií do ovzdušia,
- v súvislosti so zaradením riešeného územia medzi zraniteľné oblasti sa vyžaduje dodržiavanie určených opatrení pri obhospodarovaní poľnohospodárskej pôdy.

2.12. Návrh verejného dopravného vybavenia

2.12.1. Širšie dopravné väzby a predpoklady rozvoja obce

Historický vývoj obce Zemianska Olča bol determinovaný geografickou polohou obce, ktorá sa nachádza na rozhraní južnej časti okresu Dunajská Streda a západnej časti okresu Komárno a je súčasťou krajiny podunajskej roviny medzi Dunajom a prítokmi Malého Dunaja. Tieto geograficko-morfologické danosti určovali vývoj a budú aj naďalej ovplyvňovať rozvoj obce a jej kvalitu dopravných vzťahov a väzieb na širšie územie.

Význam obce bude ovplyvňovaný najmä mestami Komárno, Dunajská Streda, Veľký Meder na hlavnom komunikačnom koridore Bratislava – Komárno, Kollárovo na dolnom toku Váhu a v posledných 2 dekádach aj maďarské mestá Győr a Komárom. Nadregionálna komunikačná sieť Dolného Žitného ostrova je predpokladom kvalitných väzieb obce na hospodársku základňu kraja, koncentrovanú najmä v mestách: Dunajská Streda – 26 km, Komárno – 25 km, Galanta 56 km, Bratislava – 82 km, Győr 34 km. Vplyv krajských miest Trnava a Nitra bol doteraz vzhľadom na vzdialenosť menší.

Plánované vybudovanie rýchlostnej cesty R7 Bratislava – Dunajská Streda – Nové Zámky – Levice – Lučenec je trasované severnou časťou okresu Komárno a nebude priamo prechádzať územím obce. Predpokladá sa, že rýchlostná cesta R7 preberie časť tranzitnej dopravy cca 30-50%, čím sa odľahčí zaťaženie obcí ležiacich v koridore prieťahu cesty I/63 a vzniknú nové možnosti napojenia obcí, s priamym spojením s významnými priemyselnými centrami kraja.

Pre navrhované priame prepojenie severozápadných komitátov Maďarska s centrami regiónov Trnavského a Nitrianskeho samosprávneho kraja a Českej republiky mimo územia Bratislavy sa pripravuje nová cestná rýchlostná spojnice I/64-D1 od Komárna cez Nové Zámky, Nitrú, Hlohovec na diaľnicu D1 do Trnavy a na Stredné Považie. Tento nadregionálny zámer môže zmeniť a posilniť aj dopravno-hospodárske vzťahy v smere Zemianska Olča – Kolárovo a ďalej do Maďarska novým mostom cez Komárno.

Nezávisle od koncepcie južného cestného ťahu sa plánuje homogenizácia a odstránenie nehodových úsekov na ceste I/63 postupným budovaním obchvatov obcí. Slovenská správa ciest (SSC) pripravuje pokračovanie obchvatov aj v priestore analyzovaného územia (napr. Veľký Meder - do úvahy prichádzajú dva varianty severne od zastavaného územia: Euromilk – jazero za stanicou Veľký Meder – spätný oblúk na dnešnú trasu I/63 za žel. priecestím). Plánovaný obchvat obce Tôň prechádza južnou časťou katastra Zemianskej Olče. Tieto trasy preberáme do návrhu ÚPN obce.

Uvedené dopravné ťahy tvoria dopravnú kostru regiónu a ponúkajú voľný dopravný potenciál pre hospodársku aj rekreačnú dopravu.

Dopravno-kompozičnú os rozvoja obce tvorí súčasný prieťah cesty III/063048 (Železničná ulica v pokračovaní po Hlavnej a Kolárovskej ceste III/063047). Kompozičnú os obce bude aj v budúcnosti významne ovplyvňovať hlavne súbežný ťah **nadregionálnej cesty I/63** v smere Bratislava - Dunajská Streda – Veľký Meder – Zemianska Olča – Komárno. Tento celoštátny významný cestný ťah odbočuje v smere severo-južnom ako medzinárodná cesta E575 do Medveďova a Győru v Maďarsku.

Obec Zemianska Olča využije výhodnú dopravnú polohu, ktorú určuje blízkosť významných **dopravných ťahov** juhozápadného Slovenska:

- Cesta I/63: Bratislava – Dunajská Streda – Komárno hospodársko-rekreačného významu, ktorá dnes tvorí 3,5 km súbehu pozdĺž južného okraja obce,
- Cesta I/13: Veľký Meder – Medveďov – štátna hranica s Maďarskom – Vámosszabadi – Győr je medzinárodného významu, v dĺžke 12 km,
- Cesta II/561: Veľký Meder – Okoč - Topoľníky – Galanta je medziregionálneho významu,
- cesta III/063047: Kolárovo – Zemianska Olča – I/63,
- Železničná trať Z.131 so stanicou Zemianska Olča s funkčným vlečkovým systémom pre hospodárske zázemie.

Rozvoj obce počíta do budúcnosti v ňebe dopravnej práce aj s týmto základným železničným ťahom trate nadregionálneho významu Z.131 Bratislava – Dunajská Streda – Veľký Meder – Zemianska Olča – Komárno.



Cestná sieť spolu so železnicou vytvárajú kvalitné podmienky pre dopravný koncept rozvoja obce aj pomocou regionálnej a diaľkovej autobusovej dopravy, ktorú zabezpečujú viacerí verejní (SAD) a súkromní dopravcovia.

2.12.2. Dopravné podmienky rozvoja územia

Kvalita dopravnej infraštruktúry obce Zemianska Olča je daná charakteristikami **dopravnými, územnými a environmentálnymi**. [2]

Dopravné charakteristiky odvíjame najmä od intenzity a skladby dopravného prúdu na cestných ťahoch v blízkosti územia obce Zemianska Olča, ktoré zo sčítania dopravy (SSC 2000, 2005, 2010) uvádzame v porovnávacej tabuľke, kde bol odhadnutý rast intenzity cestnej dopravy (výhľadové koeficienty SSC*2005, Metodika prognózovania MP1/2006).

Na cestnom prietahu I/63 vidno výrazný nárast intenzít počas celej dekády rokov v celkových objemoch dopravy, ale pokles intenzít nákladnej dopravy je zaznamenaný od križovatky Tôň smerom do Komárna v posledných 5 rokoch 2005-2010. Doterajší nárast prepravných vzťahov v osobnej doprave definujeme ako odraz zhoršujúcej sa ponuky hromadnej dopravy autobusovej a najmä železničnej.

Metóda rastových koeficientov SSC z intenzít v roku 2005, použitá pre nezastavané územie obce Zemianska Olča sa osvedčila pri profiloch cesty I/63 (odstup cca 500 m) v plynulosti rastu osobnej dopravy, u nákladnej dopravy výsledky sčítania v roku 2010 prekročili plánované hodnoty, preto aj plynulosť rastovej krivky je diskutabilná.

Zemianska Olča		porovnanie rastu intenzít AD – koeficienty SSC					
profil č.	cesta	rok	T	O	M	Spolu	sk.voz/24h
81539	I/63	2000	1058	3032	11	4101	Bratislava
		2005	1136	3856	14	5006	
		2010	1432	5425	54	6961	
		2015	1375	4859	18	6251	
		2020	1488	5321	18	6828	
		2025	1590	5745	21	7357	
8154	I/63	2000	809	2656	10	3475	Tôň
		2005	1076	3312	10	4398	
		2010	848	4202	21	5071	
		2015	1302	4173	12	5487	
		2020	1410	4571	14	5994	
		2025	1840	5100	15	6956	
81550	I/63	2000	819	3407	13	4239	Komárno
		2005	1237	4539	22	5798	
		2010	1135	5046	23	6204	
		2015	1497	5719	28	7244	
		2020	1620	6264	30	7915	
		2025	1732	6763	33	8528	
83040	III/063047	2000	122	312	13	447	Kolárovska
		2005	304	471	10	785	
		2010	378	559	20	957	
sčítanie	v obci	2012	587	1001	4	1592	Hlavná
		2015	328	542	12	881	
		2020	337	575	12	924	
		2025	347	603	13	962	
85600	III/063046	2000	199	620	16	825	Železničná
		2005	505	626	9	1140	
		2010	266	661	2	929	
		2015	545	720	10	1276	
		2020	561	764	11	1335	
		2025	576	801	12	1389	

Na podnet riešiteľov Územného plánu obce (Prieskumy a rozbor, rok 2012), v rámci spolupôsobenia realizoval obstarávateľ reprezentatívny prieskum zaťaženia hlavnej komunikácie cestnou dopravou v profile cesta III/63047 – Hlavná ulica.

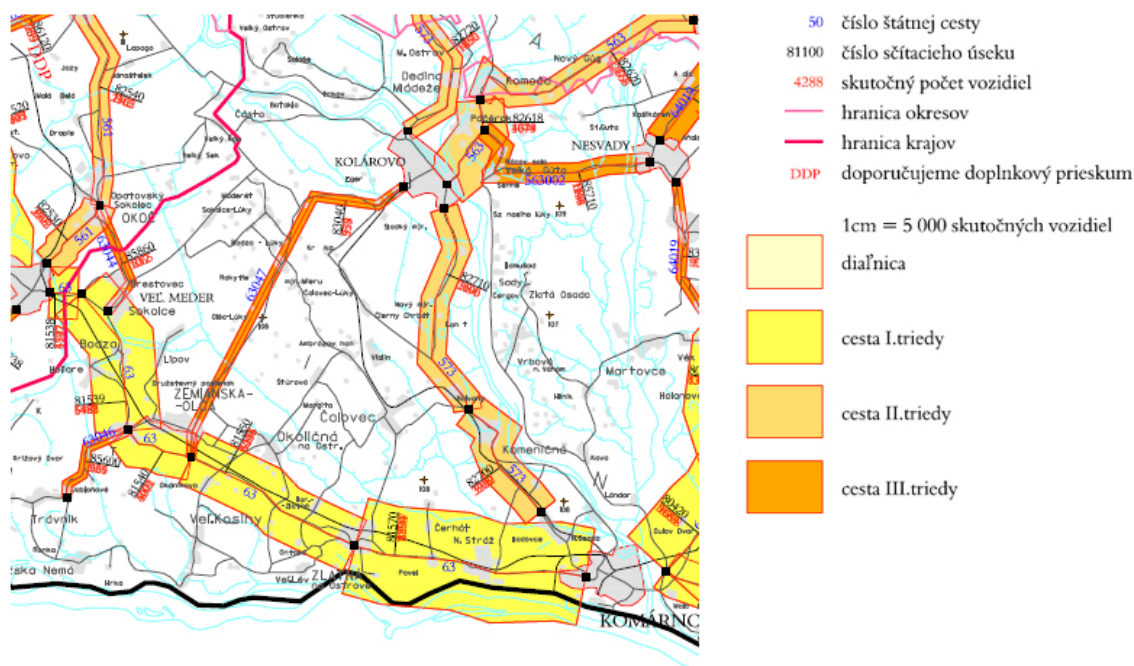
Zaznamenané intenzity za 12 hodín dňa spolu = 1592 sk.voz/12 h boli až 1,7 násobok intenzity Celoštátneho sčítania cestnej dopravy v r.2010 v blízkom profile. Vysoký, takmer trojnásobný nárast dopravy potvrdil pocity a sťažnosti obyvateľov tmočené zástupcami mnohých obcí v roku 2012 takto:

Významným negatívnym dopadom automobilovej dopravy na kvalitu života obce spôsobujú tranzitné jazdy nákladných vozidiel po prieťahu ciest 3.triedy obcou. K tomuto negatívnemu prejavu motorizácie došlo následkom zavedenia mýta na súbehoch ciest 1.triedy, keď si vodiči hľadajú na svoje cesty nespoplatnené cesty 2. a 3. triedy.

Nákladné vozidlá do 5 ton počtom 195 predstavujú 33,2% všetkých ťažkých vozidiel v profile (za 12 hodín dennej prevádzky) a spolu s traktormi sa podieľajú na obsluhu obce, teda ich z koridoru nemožno vylúčiť; Najvyššie hodnoty podielu ťažkých vozidiel (180 NA) boli zistené v čase medzi 9. -12. hodinou, čo je 41,3 % z celej intenzity v danom čase;

Návrat deľby dopravnej práce v nákladnej preprave po železnici sa očakáva po regionalizácii hospodárskych a spoločenských pomerov v horizonte po r. 2015. Po realizácii rýchlostného ťahu predpokladáme stabilizáciu intenzity na dnešnom cestnom ťahu v rozpätí do 80%, teda max. pokles intenzít na cca 6500 sk.voz/24hod.

Do výhľadu, vzhľadom na veľkosť obce, blízkosť Dunajskej Stredy a Komárna uvažujeme s rozvojom automobilizácie 1:3,5.



Obr.č.2. Intenzita cestnej dopravy v roku 2010, Zdroj : Slovenská správa ciest

Územné charakteristiky pre návrh rozvoja dopravy reflektujú najmä funkčné vlastnosti regiónu a známe rozvojové zámery obce Zemianska Olča. Cez územie tranzituje medzinárodná a vnútroštátna nákladná automobilová doprava (NAD) a individuálna automobilová doprava (IAD) hospodárskeho aj rekreačného významu po prieťahoch ciest III.triedy.

Doprava vyšších intenzít na ceste I/63 bude vzhľadom na jej polohu v tesnom dotyku obce ďalej podnecovať lokálny rozvoj v medziach trvalej udržateľnosti. Regionálne územné vzťahy v smere Z-V budú aj vo výhľade vytvárať tlak na zvýšenie kvality prepojení susediacich obcí, najmä cyklotrasami a účelovými MK.

Podporu významu a vyššieho podielu železničnej dopravy v delbe dopravnej práce sa navrhuje zvýrazniť zmenou polohy stanice smerom k stredu obce s priaznivejšími dochádzkovými vzdialenosťami do jestvujúcich (centrum), ale aj nových rozvojových lokalít.

Zásady udržateľnosti sa navrhujú zmenami priestorového využitia profilov uličnej siete obce smerom k nižším kategóriám MK, aby vyhovovali pobytovej funkcii, ale aj výrobnému a rekreačnému charakteru podnikateľských aktivít. To platí aj pre regulatívy pre nové ulice, s ohľadom k doterajšiemu vývoju na nových parcelách pre obytné plochy najmä po obvode intravilánu obce.

Environmentálne charakteristiky sídla v blízkosti Dunaja a prírodných fenoménov Žitného ostrova ako rekreačného zázemia regiónu, ale aj bezprostredný vplyv kanálov si vyžadujú koncipovanie návrhu dopravy na zvýšenie bezpečnosti cestnej dopravy na dnešných prieťahoch 3. triedy zamedzením tranzitu NAD a z hľadiska pobytu ľudí vo verejnom dopravnom priestore miestnych ulíc doplnením sústavy cyklistických cestičiek a chodníkov pri hlavných komunikáciách, **zmenami kategórií MK na obytné ulice** a pripojením obce na regionálne a nadregionálne **cyklistické ťahy spojené s krajinou** štruktúrou Podunajska.

2.12.3. Územný priemet návrhu dopravy – regionálna infraštruktúra

Cestná komunikačná sieť v navrhovanej funkčnej hierarchii je výrazom funkčno-prevádzkových vzťahov územia obce Zemianska Olča, viazanej na regionálne podmienky, určené vyššou ÚPD. Vstupným podkladom pre posúdenie širších dopravných vzťahov je dopravná časť ÚPN regiónu Nitrianskeho kraja. Z tohoto dokumentu možno aplikovať pre návrhy v území tieto podstatné údaje:

Po roku 2015 je očakávané možné prekročenie prípustnej intenzity na ceste I/63 v úseku Zemianska Olča – Komárno s potrebou rozšírenia vozovky na C 11,5/80.

Pripojenie sídla na nadradenú regionálnu cestnú sieť a okresné mesto Komárno zabezpečuje cesta III/063047. Štátna cesta III/063047 aj v návrhu bude súčasťou ťažiskovovej prevádzkovej osi obce Zemianska Olča. Plní od križovatky so štátnou cestou I/63 po III/063048 (Hlavná ulica) miestnu funkciu komunikačnej siete B3 – zberno-obslužnú.

Štátna cesta III/063048 na zápasnom okraji obce Zemianska Olča bude plniť funkciu komunikačnej siete B3 – zberno-obslužnú.

Štátna cesta III/063050 pripájajúca obec Lipové a m.č. Terem k obci a železničnej stanici, bude plniť funkciu cestnej siete C2 – obslužnú, prípojného významu.

Vzhľadom na analyzované problémy prieťahovej funkcie s ťažkou nákladnou automobilovou dopravou cez celé sídlo sa navrhuje **trasovanie jestvujúcej cesty III/063047 takto:**

– odklon z Kolárovskej cesty južne pod poľnohospodárskym areálom Megart cez pozemky Pri Pire východným okrajom intravilánu obce, nová trasa bude pokračovať ostrým oblúkom západným smerom súbežne s južnou hranicou zastavného územia obce do novej križovatky na ceste III/063047 medzi železničným priecestím a zástavbou obce.

Výhody: minimálne zábery pôdneho fondu, krátke vzťahy pre Z+C dopravu zo smeru Kolárovo,

nevýhody: nová križovatka v intraviláne v kolízii s pôvodnou trasou cesty v protismerných oblúkoch, hluk nad športovým areálom, obmedzený rozvoj obce smerom východným;

Výhody: plynulá doprava mimo intravilánu, nové rozvojové plochy na východnom okraji obce,

nevýhody: zábery poľnohospodárskej pôdy, nízke využitie trasy pre obsluhu intravilánu (Z+C);

Obec je napojená na štátnu **železničnú sieť ŽSR traťou č. 131** Bratislava – Dunajská Streda – Komárno. Stanica Zemianska Olča plní funkciu pripojenia na regiony SR osobnou aj nákladnou železničnou dopravou. Podľa ÚPN regiónu Nitriansky kraj je plánovaná modernizácia trate na traťovú rýchlosť 120 km/hod vrátane elektrifikácie a technickej modernizácie celého oznamovacieho systému. Predpokladá sa, že modernizácia trate bude reálna v období po horizonte návrhu ÚPN-O Zemianska Olča.

Na podklade uvedených informácií z ÚPD regiónu sa v koncepcii dopravy obce Zemianska Olča navrhuje rezervovať priestor pre mimoúrovňové križovanie cesty III/063048 s traťou č. 131 v lokalite Bratislavského zhlavia stanice, profil súčasného priecestia a mimoúrovňové križovanie cesty III/063047 s traťou č. 131 pri novom cintoríne.

Vzhľadom na známe zámery rezortu dopravy a analyzované nedostatky obslužnosti obce železničnou dopravou sa usporiadanie zariadení železničnej infraštruktúry obce Zemianska Olča v závislosti na etapách rozvoja a kvality obsluhy obce navrhuje takto:

1. alternatíva – v návrhovom období ÚPN:

1.a – úprava jestvujúceho priecestia na Bratislavskom zhlaví stanice navýšením nájazdových rámp na oboch stranách tak, aby sa odstránila bodová závrata BZ1, zistená v rámci spracovania prieskumov a rozborov. Alternatívny návrh: odporúča sa riešiť chránené priecestie z dôvodu bezpečnosti dopravy v oblúku aplikovaním systému automatického zámku, používaného na tratiach v Rusku. Poznámka: takéto riešenie bezpečnosti železničných priecestí je závislé od prijatia opatrení na úrovni MDVRR SR a ŽSR;

1.b – premiestnenie osobnej zastávky Zemianska Olča do ťažiska pešej dochádzky z obce, čím sa oddelí osobná a nákladná prevádzka na železničnej trati, definovaná ako priestorová závrata PZ1. Návrh novej polohy osobnej zastávky ŽSR: cca 1,5 km smerom východným, pred križovanie s MK Kapitánskou. Vybavenosť osobnej zastávky: kontajnerová kancelária, čakáreň, soc.zariadenia, parkovisko P&R pre 10 OA a bicykle, zastávka autobusov s prístreškom a integrovanými službami spolu aj pre cestujúcich železnicou/autobusmi.

Výhody: priblíženie stanice k centru OV a škôlám o cca 500 m (v súčasnosti je to 1250, resp. 750 m), odstránenie BZ4, odstránenie kolíznych pohybov nákladnej a osobnej prevádzky stanice, bezkolízne výjazdy/vjazdy na manipulačnú plochu drevospracujúcich prevádzok, zvýraznenie atraktivity alternatívnej železničnej dopravy pre voľbu dopravného prostriedku dochádzky do práce a škôl za hranice obce: Komárno, Dunajská Streda, Bratislava;

2. alternatíva – po návrhovom období ÚPN:

2.a – úprava jestvujúceho priecestia na Bratislavskom zhlaví stanice definitívnym spôsobom, závislým od realizácie modernizovania trate č.131: pre mimoúrovňové križovanie cesty a železničnej trate BZ1 podjazdom sa navrhuje vyrovnanie križovania cesty v smere severne a oblúkom nad osamelým pozemkom na Železničnej ulici. Takéto riešenie predpokladá aj prestavbu križovatky s cestou III/063050 do osady Lipové.

2.b – preradenie zámeru var.1.b do etapy po horizonte návrhu ÚPN obce, nárokovanie obcou ako kompenzačné opatrenia na zvýšenie bezpečnosti, dostupnosti a dopravnej obslužnosti;

Regionálna cyklistická a pešia infraštruktúra v súlade so zisteniami prieskumov vo väzbe na zástavbu obce a jej samostatné urbanizované lokality a usadlosti sa realizuje podľa potrieb lokálnych dopravných vzťahov, resp. v medzisídelskom pohybe medzi najbližšími sídlami Tôň, Veľké Kosihy, Čičov, Veľký Meder, Kollárovo, Okoličná na Ostrove, Zlatná na Ostrove až po Komárno. Tento významný alternatívny systém dopravy v rámci obce a medzi urbanizovanými lokalitami sa navrhuje posilniť nenáročnými stavebnými úpravami poľných ciest a chodníkov. V prípadoch jestvujúcich ciest 3. triedy lokálneho významu a pri nízkych intenzitách cestnej dopravy (do 1000 voz/deň) sa využívajú cestné telesa aj pre bicykle a krajnice pre chodcov.

2.12.4. Územný priemet návrhu dopravy – dopravná infraštruktúra obce

Základný komunikačný systém obce v návrhovom období ÚPN obce sa navrhuje budovať na jestvujúcich prieťahoch štátnych ciest, doplnený o novú trasu obchvatu na východnej strane katastra, prepojené a posilnené hlavnými obslužnými ulicami, ako aj novými rozvojovými osami budúcej zástavby obce.

Elimináciu negatívnych dopadov dopravy na životné prostredie obce zaručí návrh obchvatu (odklonu ťažkej nákladnej dopravy z centra obce), posilnený opatreniami na upokojenie dopravy organizačnými, z ktorých sú najúčinnnejšie obmedzenia šírky hlavného dopravného priestoru (HDP) v kombinácii s organizovaným parkovaním vozidiel v HDP.

Hlavnú kompozičnú a aj rozvojovú os obce bude aj v návrhu tvoriť súčasný prieťah cesty III/063048, miestna komunikácia (MK) ul. Železničná a Hlavná - prieťah III/063047 Kolárovska, ako **B3 – zberno-obslužná MK**. **Celú** miestnu komunikáciu ul. **Železničnú**, okrem centra sa navrhuje zjednotiť HDP na b=8,0 m s jazdnými pruhmi 2x3,0m, kde bude integrovaný aj viacúčelový pruh 1,20 m pre bicykle, kategória: B3 – MZ8,0/40. Odvodnenie sa navrhuje do zelených pásov, chodník 1,5 m na oboch stranách MK, a to aj na úkor zúženia zeleného pásu, alebo odvodňovacieho prúžku.

Extenzívnejšie využitie a funkčné priestory pozdĺž **MK Kolárovej** je možné navrhnuť v pôvodnej kategórii B3-MZ8,5/40 s obojstrannými chodníkmi a deliacimi zelenými pásmi šírky 1-1,5 m. Vzhľadom na odklon ťažkej

dopravy na navrhovaný obchvat východne, možno povoliť cyklistickú dopravu v HDP s viacúčelovým pruhom 1,2 m širokým.

Hlavnú ulicu, vzhľadom na sústredené aktivity okolo občianskej vybavenosti (obchody, administratíva, služby, škola) navrhujeme ponechať v kat. B3-MZ 11,5/40 s 2 jazdnými pruhmi 3,0 m a parkovacími pruhmi obojstranne, po 2,0 m, ako nástroj na upokojenie a dodržiavanie želanej rýchlosti $v=40$ km/h.

Zámer východného obchvatu cesty III/063047 dáva možnosť návrhu posilnenia dopravnej kostry obce **novou zbernou MK na južnom okraji intravilánu**. Navrhuje sa tak predĺženie ulice Poľovníckej smerom východným k obchvatu a opačným smerom: od Poľovníckeho radu po Mlynskom rade k nákladnej žel. stanici (križovatka s Ružovou), ako nové pripojenie nákladnej stanice v intaktnej polohe neobytných funkcií, vhodné pre prístup ťažkých vozidiel do areálu výroby a stanice. Možné kolízie ťažkej dopravy s jednostrannou obytnou zástavbou MK Mlynský rad sa navrhuje kompenzovať jednak znížením povolenej rýchlosti na $v=40$ km/h, prípadne **alternatívou novej MK Mlynský rad** vedenej na hranici OP železnice v kat. B3-MZ8,5/50. V tejto alternatíve je možné určiť voľnú stranu MK Mlynský rad na zastavenie.

Nevýhoda: územie novej MK sa nachádza z časti v cudzom katastri.

Zberné funkcie B3 prípojných MK na cestu I/63 na južnom okraji obce sa navrhujú v pokračovaní MK Kapitánska a MK Komárňanská, ukončené na MK Mlynský rad v extravilánovej kategórii C7,5/60.

Všetky jestvujúce MK v území s rezidenčnými funkciami a nových v rozvojových lokalitách (s prípadnou čiastkovou funkciou výroby a služieb) sa určujú aj v návrhu ako MK obslužných funkcií a minimalizovanie HDP v prospech upokojenia dopravy obytných ulíc obce Zemianska Olča.

Hlavnou spoločenskou osou obce sa navrhuje potvrdiť jestvujúci význam a obslužnú funkciu integrujúcej ulice **Školská-Hlavná-Pekárska, na západnom okraji predĺžená po MK Ružová**. Súčasnú situáciu maloobchodných zariadení, služieb, kultúry a škôl vo väzbe na obecnú parkovú zeleň je predpokladom na kvalifikovanie predmetnej osi do funkcie **obecného bulváru**. V zmysle revízie STN 73 6110 (SvF-STUBA 2013), ktorá má byť v r.2014/15 modernizovaná, prisudzujeme tejto komunikačnej a spoločenskej osi **funkciu C1 – obchodná ulica** a navrhujeme v celej dĺžke HDP zjednotiť v zmysle súčasnej kategórie MO8/30, s jazdnými pruhmi šírky 3,0 m. Požiadavky na parkovacie pruhy 2,0 m sa navrhujú lokalizovať len pred zariadeniami občianskej vybavenosti. 6 križovatiek na trase a niekoľko chránených peších priechodov zaručí dodržiavanie prejazdnej rýchlosti na želanú hodnotu $\max v=40$ km/h. Ďalšie prvky upokojenia typu $v=20$ (ako je pred školou) sa navrhujú v križovatke s Hlavnou a Kolárovsou, čo si ale vyžaduje samostatnú dopravnú štúdiu so zdôvodnením a schválením dopravného inšpektorátu.

Špecifický dopravno-urbánny priestor má plocha, vymedzená MK Hlavná, Kolárovsá a Kostolná, ktorá sa navrhuje na **intenzifikáciu spoločenských funkcií centra obce**, dopravne pripojená na navrhovanú železničnú osobnú zastávku, novou osou v uliciach Kapitánska a Nová. Na týchto MK tiež **funkcie C1** sa navrhuje posilnenie peších väzieb rozšírením jestvujúcich chodníkov na min. 2,0 m obojstranne. Aj tento návrh je potrebné podporiť samostatnou dopravno-urbanistickou štúdiou.

Sieťou obslužných MK doplnkového dopravného významu **C2 (parkovacie ulice)** sa navrhuje potvrdiť jestvujúce a nové ulice, ktoré budú v návrhovom období pripájať aj nové lokality zástavby, v minimálnych šírkových parametroch MOU7,5/30, s obojsmernými pruhmi $2 \times 2,75$ m:

priečne: Ružová, Kapitánska, Komárňanská,

pozdĺžne: Vinohradnícky rad predĺžený po cestu III/063050 na osadu Lipové, Mlynský rad-Poľovnícky rad, v prípade neschválenia návrhu južného obchvatu v súbehu so žel. traťou.

Všetky prístupové MK funkcie C3 sa navrhujú ako spojnice menších lokalít bývania a OV s hlavnými MK (jestvujúce aj navrhované lokality bývania) sa navrhujú ako dopravne upokojené prístupové ulice v kategórii MOU5/30, prípadne so zelenou krajinou, ktorá plní funkciu odvodnenia ulice vsakovaním do rastlého vegetačného terénu.

Novým prvkom zvýšenia kvality dopravnej infraštruktúry je návrh **upokojených komunikácií D1 - obytných ulíc** s úpravou krajnicovej kategórie, alebo redukovanej šírky. Podľa miestnych pomerov so vsakovacím odvodnením a jednostranným chodníkom MK-D1 sa navrhujú jednopruhovú, obojsmernú: D1-MO6,5/10 ako spevnená úprava celého uličného profilu: 1m chodník + 1m zeleň + 3m vozovka + 0,5m vsakovacia krajnica + 1m zelený pás pri plote - predzáhradky.

Rovnakým princípom kvality dopravy podriaďujeme aj rozvoj nových lokalít bývania. Pôvodné MK-D1 môžu zostať prejazdné, nové sa navrhujú ako neprejazdné, čím sa zníži riziko kolízií s automobilovou dopravou.

Na rozvojové zámery charakteru **verejnoprospešných stavieb** sa odporúča vypracovať podrobnejšiu dopravnú-urbanistickú a projektovú dokumentáciu s priestorovými zásadami trvalej udržateľnosti dopravy v celej obci, najmä pre lokality:

- Hlavná ulica/námestie v centre obce
- väzby na novú železničnú zastávku a rozšírenie centra v rozsahu
- **dopravno-urbánneho priestoru** medzi MK Hlavná, Kolárovska a Kostolná, ktorá sa navrhuje na **intenzifikáciu spoločenských funkcií centra obce**.

Hromadná doprava osobná je navrhovaná linkami SAD so zastávkami v pôvodnej polohe. Alternatíva novej železničnej zastávky v pešej dostupnosti centra obce do 300 metrov predpokladá novú zastávku SAD a vedenie trás autobusov po nových cestách obchvatu, ako aj po nových MK Poľovnícky rad a Mlynský rad k dnešnej stanici. Slovenská autobusová doprava (SAD) má pre obec kľúčový význam, lebo pripája linkami obec na sídelnú sieť SR a regionálne centrá: Komárno, Kolárovo, Veľký Meder, Dunajská Streda, Gabčíkovo:Győr, ktoré sú pre obec hlavnými zdrojmi pracovných príležitostí.

Zastávky v obci majú prístrešky, vo väzbe na sociálne zariadenia susediacej občianskej vybavenosti a s priechodmi pre chodcov cez hlavné komunikácie môžu byť impulzom zvýšenia kvality života, spolu s osvetlením a vhodnými povrchmi peších chodníkov aj bezpečnosti v obci, čo pokryje výhľadové nároky alternatívnej mobility obyvateľstva.

Koncepcia odstavovania a parkovania vozidiel môže výrazne prispieť k zámeru posilnenia spoločenskej funkcie dopravných priestorov v obci. Zvyšovanie kvality života v obci navrhujeme regulovať ponukou pozdĺžne situovaných **parkovísk** pri MK v priestoroch centra, najmä pozdĺž MK Školskej C1 v okolí parku, parkovanie na Hlavnej ulici obojstranne, pri štadióne, garážovaním na vlastných pozemkoch s kapacitnými parkoviskami pri areáloch nových rozvojových zámernov rekreačnej zóny, najmä podnikateľskej funkcie a služieb občianskej vybavenosti.

Návrh určuje regulovať ďalšie požiadavky parkovísk na pozemkoch občianskej vybavenosti a súkromných plochách pri vstupoch do lokalít bývania.

Koncepciu dopravného upokojenia obce navrhujeme posilniť samostatnými cyklistickými a pešími chodníkmi ako **zelené druhy dopravy**. Cyklistické trasy **D2** a pešie trasy **D3** sa navrhujú regulovať usmernením pozdĺž obecného bulváru B3 Železničnej ulice a priečne/pozdĺžne pri obslužných MK funkčnej úrovne C2/C3.

Cyklistické regionálne ťahy :

1. Prepojenie centra pozdĺž MK Lipová a Ružová, pri ceste III/063050 s úpravami povrchu typu krajnice, pre účely výkonnostnej cyklistiky v regióne,
2. Prepojenie centra pozdĺž MK Železničná, pri ceste III/063048 na obec Tôň,
3. Prepojenie lokálnych cyklotrás do cieľov: PP Megart, Parketárne,
4. Prepojenie centra pozdĺž MK Kolárovska pri št.ceste III/063047 do Kolárova.

Lokálne trasy **pešej a cyklistickej** dopravy sa navrhujú naviazať v intraviláne na MK s úpravou povrchov:

- v starej zástavbe zjazdovými pešími chodníkmi D3 v spoločnom profile MK,
- v centre a na námestí samostatnými chodníkmi šírky min. 1,5 m,
- pozdĺž hlavných prieťahových komunikácií chodníkmi pri existujúcich domoch.

Cyklistické miestne trasy navrhujeme opticky značiť v zberných a obslužných uliciach so šírkovou rezervou, na spoločnom dopravnom páse s cestnou dopravou, tzv. viacúčelový pruh.

2.12.5. Kolízie dopravy s územím a ich eliminácia

Interakcia dopravy s územím sa hodnotí kritériami kvality vzájomných ovplyvňovaní, najmä: hygienické dopady, bezpečnosť, estetický obraz dopravného priestoru.

Hygienické dopady dopravy na územie obce Zemianska Olča, vzhľadom na návrh odklonových trás k výrobným areálom na okraji obce (stanica, poľnohospodárske dvory Megart, rozvojové plochy priemyslu sa

navrhujú najmä z dôvodov zistených prejazdov ťažkej Z+CD dopravy, preto sa predpokladá, že nebudú mať rastúci negatívny trend. Nová zástavba v okrajových polohách obce v obmedzenom rozsahu predpokladá samostatné pripojenia na MK najnižších funkčných tried C2/C3, preto sa nepredpokladá zvýšené zaťaženie obce hlukom a exhalátmi.

Pre cesty III. triedy v extraviláne stanovuje Cestný zákon **ochranné pásma** 20 m od osi na obe strany komunikácie. V ochrannom pásme ciest treba prejednať akýkoľvek zásah do priestoru so správcom. V ochrannom pásme železničnej trate 60 m sa nenavrhujú žiadne nové aktivity.

Bezpečnosť v území obce je závislá aj na dopravnom význame miestnych komunikácií nižších funkcií, ktoré majú ochranné pásma bezpečnosti proti zavaleniu v rozsahu do 15 m, kde sa kumulujú aj negatívne účinky z dopravy. Tieto účinky, vzhľadom na nízku intenzitu a navrhovanú zníženú rýchlosť nevyvolávajú zníženie bezpečnosti v území.

Evidované bodové a líniové dopravno-technické závady, zistené v prieskomoch a rozboroch sa navrhujú odstrániť mimo návrhu ÚPN obce. Na elimináciu dopravných závad sa odporúča vypracovať samostatnú projektovú dokumentáciu.

Estetický obraz dopravného priestoru sa navrhuje regulovať spolu s opatreniami na zvýšenie bezpečnosti a zníženie hygienických dopadov (exhaláty, blato, prach, náľadie, sneh, smeti, ropné a iné odpady ...) pozdĺž novej spoločenskej ulice C1 – obecný bulvár spoločenských funkcií najmä dopravno-urbanistickými metódami a architektonickými prvkami, ako je: zeleň, osvetlenie, uličná architektúra, parkoviská, dlažba chodníkov, značené priechody pre chodcov.

Literatúra

1 – Celoštátne sčítania cestnej dopravy a koeficienty rozvoja dopravy, Slovenská Správa Ciest, SSC Bratislava, roky 1990, 1995, 2000, 2010

2 – Bezák, B., Rakšányi, P. a kol.: Rozborová úloha na revíziu STN 73 6110, SvF STU, Bratislava, pre SSC, 11/2013

2.13. Návrh verejného technického vybavenia

2.13.1. Vodné hospodárstvo

2.13.1.1 Návrh zásobovania pitnou vodou

Opis súčasného stavu

Verejný vodovod v obci Zemianska Olča je súčasťou skupinového vodovodu Komárno – Zlatná na Ostrove – Okoličná na Ostrove – Zemianska Olča – Tôň. Zdrojom pitnej vody pre tento vodovod sú vodné zdroje v Komárne.

V roku 2013 prevádzkovateľ vodovodu KOMVaK – Vodárne a kanalizácie mesta Komárna, a.s. Komárno vybudoval na skupinovom vodovode zvyšovaciu čerpaciu stanicu, ktorou sa zabezpečilo zásobovanie všetkých spotrebiteľov dostatočným množstvom pitnej vody.

Pitná voda v skupinovom vodovode je hygienicky zabezpečená, do obce Zemianska Olča je dopravovaná v množstve maximálnej hodinovej potreby vody a s dostatočným tlakom počas celého roka. V obci preto nie je potrebná akumulácia vody ani jej hygienické zabezpečenie.

Pôvodná časť vodovodnej siete v obci Zemianska Olča je vybudovaná z liatiny, má vyše 40 rokov a je potrebné uvažovať s jej rekonštrukciou. Novšia časť, budovaná postupne s rozvojom obce, je z materiálu PVC. Celková dĺžka rozvodného vodovodného potrubia v obci dosahuje 13 780 m. Z rozvodnej vodovodnej siete je voda pomocou vodovodných prípojk privádzaná do jednotlivých nehnuteľností v obci.

Na severozápadnom okraji obce Zemianska Olča sa nachádza areál vodných zdrojov, v ktorom sú tri vŕtané studne, čerpacia stanica a vežový vodojem s objemom vody 100 m³ s minimálnou hladinou vody na kóte 135,30 m Bpv a maximálnou 140,30 m Bpv. Z vodojemu do obce je vybudované prírodné potrubie z liatiny profilu DN 200 dĺžky 237 m. V minulosti tieto vrty slúžili obci ako vodné zdroje, vežový vodojem slúžil ako akumulácia. V súčasnosti sa vodné zdroje ani vodojem nevyužívajú.

Podľa sčítania obyvateľstva z mája 2011 bolo v Zemianskej Olči 2 462 obyvateľov. Podľa údajov prevádzkovateľa je v obci v súčasnosti 2 591 obyvateľov, z toho 2 377 je napojených na verejný vodovod. Ročná spotreba pitnej vody v obci sa za posledných šesť rokov pohybuje v rozmedzí 97 000 m³ až 121 000 m³, čo je priemerná potreba 3,1 až 3,8 l/s.

Podľa aktuálneho prevádzkového poriadku verejného vodovodu je výhľadová potreba vody pre obec Zemianska Olča vypočítaná pre 2 800 obyvateľov nasledovná:

- priemerná denná potreba	480	m ³ /deň	=	5,56 l/s,
- maximálna denná potreba				7,78 l/s,
- maximálna hodinová potreba				14,01 l/s,
- ročná potreba vody	175 340	m ³ /rok.		

Návrh rozvoja

Obec Zemianska Olča bude zásobovaná pitnou vodou zo skupinového vodovodu Komárno – Zlatná na Ostrove – Okoličná na Ostrove – Zemianska Olča – Tôň aj v budúcnosti, nakoľko výdatnosť vodných zdrojov v Komárne to umožňuje. Vzhľadom na významné zvýšenie výhľadovej potreby vody oproti súčasnemu stavu bude potrebné, aj s ohľadom na rozvoj ostatných obcí, posúdiť kapacitu skupinového vodovodu a v prípade potreby navrhnuť také technické opatrenia, aby bolo možné cez skupinový vodovod dopraviť do všetkých zásobísk požadovanú hodinovú potrebu vody s dostatočnými tlakovými pomermi.

Vzhľadom na vek a technický stav veľkej časti existujúceho verejného vodovodu v Zemianskej Olči je potrebné uvažovať s jeho rekonštrukciou. Profily potrubí jednotlivých uličných vetiev vodovodu budú predmetom posúdenia vodovodnej siete v obci.

Verejný vodovod v obci Zemianska Olča bude rozšírený do všetkých novoriešených lokalít v obci. Na existujúci verejný vodovod budú napojené všetky novo navrhované obytné objekty, objekty občianskej vybavenosti, priemyselné areály súčasné a novo navrhované.

Vežový vodojem v obci, nakoľko je funkčný, by mohol byť v prípade potreby opäť uvedený do prevádzky.

Potreba vody

Výpočet potreby pitnej vody pre obec Zemianska Olča je spracovaný v zmysle Vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 684/2006 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o technických požiadavkách na návrh, projektovú dokumentáciu a výstavbu verejných vodovodov a verejných kanalizácií a Úpravy Ministerstva pôdohospodárstva Slovenskej republiky č. 477/99-810 z 29. februára 2000 na výpočet potreby vody pri navrhovaní vodovodných a kanalizačných zariadení a posudzovaní výdatnosti vodných zdrojov.

Vo výpočte potreby vody je uvažovaná potreba vody pre obyvateľstvo, a to pre bytový fond a pre základnú i vyššiu občiansku a technickú vybavenosť. Zvlášť je vyčíslená potreba vody pre nadštandardnú vybavenosť. Vyčíslená je aj potreba vody pre zamestnancov v poľnohospodárstve a priemysle. Nie je uvažovaná potreba vody pre rastlinnú a živočíšnu výrobu v poľnohospodárstve ani žiadna prevádzková (technologická) voda v priemysle.

Podľa posledného sčítania obyvateľstva žije v obci Zemianska Olča 2 462 obyvateľov. V náraste počtu obyvateľov v cieľovom roku 2 030 je v Zemianskej Olči uvažované s výhľadovým počtom cca 3 000 obyvateľov. V obci môže sezónne bývať 80 chalupárov.

Vo výpočte potreby vody pre bytový fond je uvažovaných 20 % bytov ústredne vykurovaných s vaňovým kúpeľom (145 l/os/deň), 70 % bytov s lokálnym ohrevom teplej vody a s vaňovým kúpeľom (135 l/os/deň) a 10 % bytov so sprchovacím kútom (100 l/os/deň). Z dôvodu samostatného merania je potreba vody pri 80 % bytov znížená o 25 %, naopak z dôvodu nadštandardného vybavenia je pri 20 % bytov zvýšená potreba vody o 15 %. Výsledná priemerná potreba vody je 112 l/os/deň. Keďže podľa návrhu rozvoja bude v obci okrem základnej aj vyššia občianska a technická vybavenosť, počítame pre základnú a vyššiu vybavenosť s potrebou 40 l/os/deň. Výsledná potreba vody pre obyvateľstvo je teda 152 l/os/deň. K počtu obyvateľov je pripočítaných 80 sezónnych chalupárov. Nadštandardná občianska vybavenosť podľa návrhu rozvoja obce sú vyčíslené zvlášť.

V poľnohospodárstve je uvažované s nárastom na počet 180 zamestnancov v trojzmennej prevádzke, v najsilnejšej zmene pracuje 90 zamestnancov.

Potreba vody pre rozvojové priemyselné plochy v ÚPN je riešená pre predpokladaný počet 1220 zamestnancov, pracujúcich vo výlučne čistých prevádzkach v podnikoch s dvojzmennou prevádzkou. Neuvažuje sa s potrebou technologickej vody. Predpokladá sa, že pre výrobné technológie vzniknú nároky na úžitkovú vodu, ktoré budú riešené samostatným systémom zásobovania.

Vo výpočte boli použité koeficienty dennej a hodinovej nerovnomernosti 1,6 a 1,8.

Potreba vody podľa návrhu územného plánu :

- pre 3 000 obyvateľov,
- pre 80 chalupárov,
- pre základnú a vyššiu občiansku a technickú vybavenosť,
- pre športový areál – 100 cvičencov, 40 návštevníkov sauny,
- pre obecný penzión – 30 lôžok,
- pre apartmány pri rodinných domoch v obci – 30 lôžok,
- pre seniorské centrum – 160 obyvateľov,
- pre návštevníkov bez ubytovania – potreba je zahrnutá v potrebe pre 100 zamestnancov v reštaurácii a pohostinstvách,
- pre areál wellnes centrum s rehabilitačno-rekondičným programom – 120 lôžok,
- v rodinných penziónoch – 120 lôžok
- pre ubytovanie v vstupnej časti 30 buniek – 90 lôžok,
- pre karavany – 150 návštevníkov,
- pre 250 stálych a 350 sezónnych pracovníkov v cestovnom ruchu
- pre 180 zamestnancov v poľnohospodárstve (max. 90 pracovníkov v hlavnej zmene)
- pre 1220 zamestnancov v priemysle (max. 610 pracovníkov v jednej zmene)
- potreba pre rastlinnú ani živočíšnu výrobu v poľnohospodárstve nebude,
- potreba technologickej vody v priemysle nešpecifikuje sa.

Výpočet potreby vody :

3 000 obyvateľov * 152 l/os/deň	=	456,0	m ³ /deň
80 chalupárov * 152 l/os/deň	=	12,2	m ³ /deň
športový areál:			
100 cvičencov * 60 l/osoba/deň + 40 návštevníkov * 250 l/návšt/deň	=	16,0	m ³ /deň
ubytovanie (obecný penzión + apartmány + rodinné penzióny + bunky):			
270 lôžok * 150 l/lôžko/deň	=	40,5	m ³ /deň
seniorské centrum:			
160 obyvateľov * 150 l/os/deň	=	24,0	m ³ /deň
návštevníci bez ubytovania:			
100 zamestnancov * 300 l/zam/deň	=	30,0	m ³ /deň
wellnes centrum:			
120 lôžok * 300 l/os/deň	=	36,0	m ³ /deň
karavany:			
150 návštevníkov * 100 l/návšt/deň	=	15,0	m ³ /deň
pracovníci v cestovnom ruchu:			
350 zamestnancov * 80 l/zam/deň	=	28,0	m ³ /deň
zamestnanci v poľnohospodárstve:			
180 zamestnancov * 30 l/os/smena + 180 zam * 120 l/os/smena	=	27,0	m ³ /deň
zamestnanci v priemysle:			
1220 zamestnancov * 30 l/os/smena + 1220 zam * 50 l/os/smena	=	97,6	m ³ /deň

Rekapitulácia potreby pitnej vody :

potreba pre	Q_p m ³ /deň	Q_d m ³ /deň	l/s	Q_h l/s
Zemianska Olča	782,3	1 176,9	13,6	27,7

Vzhľadom na významné zvýšenie výhľadovej potreby vody oproti súčasnému stavu bude potrebné, aj s ohľadom na rozvoj ostatných obcí, posúdiť kapacitu skupinového vodovodu a v prípade potreby navrhnúť také technické opatrenia, aby bolo možné cez skupinový vodovod dopraviť do všetkých zásobísk požadovanú hodinovú potrebu vody s dostatočnými tlakovými pomermi.

2.13.1.2 Návrh zásobovania úžitkovou vodou

Na katastrálnom území Zemianska Olča sa nachádzajú tri vodovody úžitkovej vody, všetky sú vybudované v existujúcich poľnohospodárskych prevádzkach.

V areáli poľnohospodárskeho družstva na severovýchodnom okraji obce je funkčný vodovod úžitkovej vody. Pozostáva z vrtanej studne, nadzemného vodojemu o objeme 16 m³ a rozvodného potrubia po areáli. Vodovod i celý areál prevádzkuje spoločnosť MEGART, a.s. Zemianska Olča.

Spoločnosť MEGART, a.s. Zemianska Olča prevádzkuje aj poľnohospodársky areál pri ceste I. triedy. Tu je vybudovaný vodovod úžitkovej vody, pozostávajúci z vrtanej studne, nadzemného vodojemu a rozvodného potrubia po areáli. Vodovod slúži okrem iného aj na napájanie hovädzieho dobytku, ktorý v areáli chovajú.

Tretí vodovod úžitkovej vody sa nachádza v areáli bývalého štátneho majetku v miestnej časti Okoličná na Ostrove – Lúky. Pozostáva z vrtanej studne, nadzemného vodojemu o objeme 16 m³ a rozvodného potrubia po areáli. Vodovod i celý areál prevádzkuje spoločnosť Agrospol „VKF“ Komárno, s.r.o. Komárno. Vodovod slúži okrem iného aj na napájanie ošípaných, ktoré v areáli chovajú.

Všetky existujúce vodovody úžitkovej vody môžu aj naďalej poskytovať potrebnú vodu pre rastlinnú a živočíšnu výrobu v poľnohospodárstve.

V samotnej obci Zemianska Olča nie je vybudovaný vodovod úžitkovej vody a ani sa s vybudovaním takého vodovodu neuvažuje.

Predpokladá sa, že novo navrhované priemyselné parky budú mať požiadavku na technologickú vodu pre výrobný proces. Vyvolané nároky na potrebu úžitkovej vody budú riešené samostatným systémom zásobovania. Príslušné výpočty potreby vody a spôsob dodávky budú predmetom samostatných projektov investičnej prípravy jednotlivých výrobných areálov.

2.13.1.3. Návrh odkanalizovania a čistenia odpadových vôd

Opis súčasného stavu

V obci Zemianska Olča nie je vybudovaná žiadna kanalizácia ani čistiareň odpadových vôd. Splaškové odpadové vody sú odvádzané do septikov, žump, alebo priamo do priekop vedľa komunikácií. Tento spôsob odvádzania splaškových odpadových vôd je absolútne nevyhovujúci.

Návrh rozvoja

V budúcnosti predpokladáme odkanalizovanie územia delenou stokovou sústavou, to znamená samostatné odvádzanie odpadových vôd (splaškových a priemyselných) a vôd z povrchového odtoku (dažďových).

Odvádzanie splaškových vôd

Odvádzanie splaškových odpadových vôd v obci Zemianska Olča bude zabezpečené verejnou kanalizáciou, ktorú je potrebné na území obce vybudovať. Verejná kanalizácia bude tvorená podzemnou

vodotesnou stokovou sieťou s príslušenstvom, pozostávajúcim z potrebných čerpacích staníc, tlakových potrubí, či kontrolných šácht.

Stokovú sieť v obci budú tvoriť jednotlivé uličné stoky, ktoré budú vybudované vo všetkých uliciach obce tak, aby boli v dosahu všetkých nehnuteľností, v ktorých budú produkované odpadové vody. Jednotlivé nehnuteľnosti budú odvádzať produkované odpadové vody do stokovej siete prostredníctvom kanalizačných prípojk.

Obec Zemianska Olča má obstaranú projektovú dokumentáciu splaškovej kanalizácie obce. V súlade s touto dokumentáciou sa na splaškovú kanalizáciu obce napojí aj obec Tôň. Splaškové odpadové vody sa budú čistiť na ČOV Zemianska Olča, ktorej projektovú dokumentáciu obstarala obec Zemianska Olča. Obstaranú dokumentáciu splaškovej kanalizácie aj čistiarne odpadových vôd je potrebné posúdiť nielen z hľadiska rozvoja obce Zemianska Olča, ale aj z hľadiska rozvoja obcí napojených na kanalizáciu a ČOV v Zemianskej Olči.

Výpočet množstva splaškových vôd

Výpočet množstva splaškových vôd, produkovaných v obci Zemianska Olča, je spracovaný v časti „Návrh zásobovania pitnou vodou“. Výhľadová produkcia splaškových odpadových vôd v obci bude nasledovná:

Priemerný denný prietok splaškových vôd $Q_s = 7820260$ l/deň	=	9,1	l/s
Maximálny hodinový prietok Q_{smax}	=	27,2	l/s
Maximálny návrhový prietok Q_{sdmax}	=	54,3	l/s

Čistenie odpadových vôd

Splaškové odpadové vody budú privedené stokovou sieťou do obecnej čistiarne odpadových vôd, ktorá sa vybuduje v severnej časti obce Zemianska Olča. Recipientom vyčistených odpadových vôd bude Komárňanský kanál, kam budú vyčistené odpadové vody z ČOV prečerpávané cez výtlačné potrubie.

Navrhnutá je mechanicko-biologická ČOV s MMBR (membránový biologický reaktor) s kapacitou 500 – 100 000 EO, systémom aktivácie s predradenou denitrifikáciou, kapacitne je navrhnutá pre obyvateľov obce Zemianska Olča a Tôň pre 4430 EO. Prebytočný kal bude strojne odvodňovaný na pásovom lise. Výtlač vyčistenej vody bude vyústený do Komárňanského kanála.

Komárňanský kanál je jedným zo základných odvodňovacích kanálov dolného Žitného ostrova. Je dimenzovaný pre odvedenie katastrofálnych zrážok. V suchom období je prietok v koryte nulový. Z toho dôvodu je nutné čistiaci efekt ČOV riešiť tak, aby vyčistená voda dosahovala parametre podľa všeobecných požiadaviek na kvalitu povrchovej vody podľa NV č.269/2010 Z.z. imisných limitov – (príloha 5) .

Pre výstavbu obecnej ČOV je vypracovaná projektová dokumentácia, v tomto čase prebieha stavebné konanie, k ukončeniu je potrebný doklad od Slovenského vodohospodárskeho podniku, š.p., a to vypracovanie zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena k pozemkom v ich vlastníctve, kde je situované vyústenie recipientu do Komárňanského kanála. Ide o posledný doklad k ukončeniu stavebného konania, táto skutočnosť, ktorá pretrváva už niekoľko mesiacov, brzdí zahájenie výstavby ČOV.

Obstaraná dokumentácia obecnej ČOV musí byť posúdená z hľadiska aktualizovaného množstva odpadových vôd, produkovaných v obciach Zemianska Olča a Tôň. Navrhnutá ČOV pre 4430 EO nepokryje nároky vyplývajúce z návrhu územného plánu. Pre tento výhľadový stav je potrebné navrhnuť väčšiu ČOV. Pre areál ČOV je vyčlenené územie o rozlohe 0,54 ha, predpokladáme, že nová ČOV bude umiestnená v tomto existujúcom areáli a teda nebude mať nové územné požiadavky.

Odvádzanie vôd z povrchového odtoku

Odvádzanie vôd z povrchového odtoku (dažďových vôd) v obci Zemianska Olča je v súčasnosti riešené systémom ich povrchového odvedenia do cestných priekop a na nespevnené plochy a následným vsakovaním a systémom podpovrchového odvedenia do recipientov.

Pre návrhové obdobie územného plánu sa odvádzanie vôd z povrchového odtoku v rozvojových lokalitách navrhuje riešiť diferencovane podľa charakteru funkčného využitia zóny a s princípom zadržiavania vôd v území pri zohľadnení účinných opatrení voči výskytu intenzívnych zrážok :

- zabezpečiť a podporovať zvýšenie retenčnej kapacity územia pomocou hydrotechnických opatrení navrhnutých ohľaduplne k životnému prostrediu,
- zabezpečiť a podporovať zvýšenie infiltračnej kapacity územia diverzifikovaním štruktúry krajiny pokrývky, s výrazným zastúpením vsakovacích prvkov v extraviláne obcí a minimalizovaním podielu nepriepustných povrchov na urbanizovaných plochách v intraviláne obcí,
- zabezpečiť a podporovať renaturáciu a ochranu tokov a mokradí,
- usmerniť odtokové pomery pomocou drobných hydrotechnických opatrení.

Dažďové vody z navrhovaných plôch hromadného (záchytného) parkoviska rekreačno-oddychovej zóny musia byť predčistené v odľučovači ropných látok s garantovanou účinnosťou na výstupe do 0,1mg/l NEL.

2.13.1.4. Návrh na prevádzku vodných tokov, plôch a vodohospodárskych zariadení

Na katastrálnom území obce Zemianska Olča sa nachádza sieť povrchových tokov, dve vodné plochy v extraviláne a podzemné závlahové sústavy. Hydrologicky územie spadá do základného povodia rieky Dunaj, ktorá je vzdialená asi 5 km južne od južnej hranice katastrálneho územia.

Odvodňovacie kanály ochraňujú územie pred zvýšenými stavmi vnútorných vôd ich prečerpávaním do Váhu, resp. do Dunaja. V súčasnosti je predmetné územie odvodňované sústavou odvodňovacích kanálov, zaústených do Komárňanského kanála a kanála Holiare – Kosihy. Na vybudovaných odvodňovacích kanáloch je prítok regulovaný manipuláciou so stavidlami v závislosti od hladinového režimu.

Komárňanský kanál je vodohospodársky významný tok, odvádza vody na čerpaciu stanicu Nová Osada pri Komárne, ktorá prečerpáva vodu z Komárňanského kanála do Váhu. Kanál Holiare - Kosihy odvádza vody na čerpaciu stanicu Veľké Kosihy, ktorá prečerpáva vodu z kanála Holiare - Kosihy do Dunaja. Prevádzka odvodňovacích kanálov umožňuje pri preťažení ČS Nová Osada uzatvoriť z hydrouzla Holiare možný prítok do Komárňanského kanála a tento prítok presmerovať na čerpaciu stanicu Veľké Kosihy.

V správe štátneho podniku Slovenský vodohospodársky podnik, OZ Bratislava, Správa vnútorných vôd Komárno sa na katastrálnom území obce Zemianska Olča nachádzajú nasledovné odvodňovacie kanály:

- Komárňanský kanál, z ktorého sú čerpacou stanicou Nová Osada pri Komárne prečerpávané vnútorné vody do Váhu,
- Lipovský kanál, ktorý je zaústený do Komárňanského kanála.

V severnej časti katastrálneho územia sa nachádza občasný vodný tok Čalovský Dudvák, ktorý patrí do povodia Komárňanského kanála.

V správe štátneho podniku Hydromeliorácie Bratislava sa na katastrálnom území obce Zemianska Olča nachádzajú nasledovné odvodňovacie kanály:

- kanál Kosihy – Olča (008), zaústený mimo k.ú. Zemianska Olča do kanála Holiare – Kosihy,
- kanál Malý Tôň 1 (011), napojený na kanál Kosihy – Olča,
- kanál Malý Tôň 2 (012), napojený na kanál Kosihy – Olča,
- kanál Malý Tôň 3 (013), napojený na kanál Malý Tôň 2,
- kanál Kosihy – Olča (014), napojený na kanál Kosihy – Olča (008),
- kanál Vöstü (015), napojený na kanál Kosihy – Olča (014),
- kanál Vadas (496), napojený na kanál Kosihy – Olča (014),
- kanál Olča – Kolárovo (038), napojený na Komárňanský kanál,
- kanál Földláb (039), napojený na kanál Olča – Kolárovo,
- kanál Lipová 1 (045), napojený na Lipovský kanál,
- kanál Olča – Kolárovo 1 (057), napojený na Komárňanský kanál,

na katastrálnej hranici sa nachádzajú aj:

- kanál Lipové (040), napojený na Lipovský kanál,
- kanál Kúlsőpiri 2 (032), napojený na Komárňanský kanál.

V správe štátneho podniku Hydromeliorácie Bratislava sa na katastrálnom území obce Zemianska Olča nachádzajú tri podzemné **závlahové sústavy**:

- závlahová stavba „Opatovský Sokolec II“,

- závlahová stavba „Zemianska Olča“, tieto závlahové stavby sú zásobované vodou prostredníctvom závlahovej čerpacej stanice Zemianska Olča, ktorá čerpá vodu z Komárňanského kanála a nachádza sa pri sútoku Komárňanského a Lipovského kanála,
- závlahová stavba „Zemianska Olča – Tôň“, táto závlahová stavba je zásobovaná vodou prostredníctvom prenosnej závlahovej čerpacej stanice Zemianska Olča – Tôň.

Na katastrálnom území obce Zemianska Olča sa v súčasnosti neplánujú žiadne úpravy existujúcich tokov. Z dôvodu malého spádu územia sa neuvažuje ani s výstavbou nových vodných plôch.

V severozápadnej časti obce Zemianska Olča, pri areáli vežového vodojemu, sa nachádza **rybník** (rybársky revír Carp Paradise), ktorý je v súkromnom vlastníctve a v súčasnosti slúži na športový rybolov.

Severne od obce Zemianska Olča sa nachádza **vodná plocha**, patriaca spoločnosti MEGART, a.s. Zemianska Olča. Táto vodná plocha je v súčasnosti nevyužívaná, v budúcnosti po revitalizácii by mohla slúžiť na rekreačné účely.

Na katastrálnom území obce Zemianska Olča sa nachádza **geotermálny vrt**, situovaný pri nevyužívanej vodnej ploche severne od obce. Je zdrojom vody, teplej 72 °C a je v súkromnom vlastníctve. Z poškodeného zhlavia nepretržite vyteká teplá voda do neďalekého jazera. Vrt je v súčasnosti nevyužívaný.

Návrh územného plánu rieši využitie teplej vody z geotermálneho vrtu. Navrhnutý je rozvoj rekreačno-oddychovej zóny s aquaparkom a so systémom kúpalísk rôznych funkcií, ktoré by vrt využívali ako zdroj termálnej vody.

Pre hospodárske účely sa rieši využitie na vykurovanie skleníkového hospodárstva, ktoré vznikne v jeho bezprostrednej blízkosti.

Protipovodňová ochrana územia je zabezpečená plne funkčnými hrádzami Dunaja, koruna ktorých je na úrovni 100-ročnej vody. K bezpečnosti prispievajú priesakové kanály na vzdušnej strane hrádzí, ktoré odvádzajú priesakové vody najmä pri povodňových stavoch, kedy je inundácia zaplavená.

Na území obce sa nenachádza žiadny prirodzený vodný tok. Na vybudovaných odvodňovacích kanáloch je prietok regulovaný manipuláciou so stavidlami v závislosti od hladinového režimu. Odvodňovacie kanály ochraňujú územie pred zvýšenými stavmi vnútorných vôd ich prečerpávaním do Váhu, resp. do Dunaja. Prívalové dažde v súčasnosti nespôsobujú povodne a

Pre existujúcu sieť odvodňovacích kanálov vnútorných vôd nie je určený rozsah inundačného územia.

2.13.2. Energetika

2.13.2.1 Návrh zásobovania elektrickou energiou

Charakteristika elektrického distribučného rozvodu v obci

Distribúcia elektrickej energie k domácnostiam a občianskej vybavenosti je v súčasnosti realizovaná z vonkajších rozvodov NN s prípojkami zmiešaného charakteru. Distribučný rozvod NN predstavuje prepojenú sieť, ktorá je napájaná zo stožiarových transformovní VN/NN v 9 bodoch. Na prevádzkovej sieti doteraz nebola realizovaná komplexná rekonštrukcia. Napäťové pomery v sieti – z pohľadu súčasného zaťaženia – sú vyhovujúce.

VN distribučný rozvod tvoria vzdušné vedenia, na periférnych miestach obce, ktorými sú napájané stožiarové transformovne. Cez intravilán, po uliciach Pekárska, Kolárovska, Hlavná, Školská, Ružová je zriadený káblový prepojovací rozvod VN, ktorým sú pospájané transformovne TS 121, 107 a 104 v tvare napájacej slučky. VN rozvod v obci je napájaný z kmeňových vedení č.432 (z transformovne VVN/VN Komárno-Hadovce) a č.1075 (z transformovne VVN/VN Veľký Meder).

Energetická bilancia návrhu riešenia bývania, občianskeho vybavenia, výroby a rekreácie

Energetická bilancia pre navrhované využitie riešeného územia bola spracovaná na základe štatistických normatívnych podkladov urbanistickej ekonómie.

Pre účel stanovenia energetického nároku bytu stupňa elektrifikácie „A“ (elektrina sa používa na osvetlenie a na napájanie drobných elektrických spotrebičov) sa uvažoval výkon 7 kW s koeficientom súčasnosti 0,3.

Bývanie :

- byty v rodinných domoch – nové plochy s funkciou B1 (cca 206 bj) 450 kW
- byty v rodinných domoch – nové plochy s funkciou B2 (cca 40 bj) 85 kW

Celkom – bývanie, nové plochy : 535 kW

Občianska vybavenosť :

- areál termálneho kúpaliska 40 kW
- areál wellness a rekondičné centrum 80 kW
- ubytovací areál 20 kW
- obchodnoobslužná vybavenosť 20 kW
- administratívna a komerčná vybavenosť 20 kW
- centrum seniorov 40 kW
- verejné osvetlenie 5 kW

Celkom – občianska vybavenosť : 225 kW

Výroba :

Polnohospodárska činnosť :

- areál skleníkového hospodárstva 100 kW
- priemyselná výroba – nie je známy program so špecifikáciou požiadaviek

Celkom – výroba: 100 kW

V návrhu územného plánu sa počíta s plynifikáciou v rozsahu celého riešeného územia na báze zemného plynu. Predpokladá sa používanie plynu na vykurovanie, prípravu teplej vody a varenie. V navrhovanej bytovej výstavbe sa uvažuje s vyšším štandardom vybavenosti elektrickými spotrebičmi (pračka, umývačka riadu, elektrická rúra, mikrovlnka, ostatné domáce spotrebiče, čiastočne klimatizácia, sauna), na vykurovanie a prípravu teplej vody sa elektrická energia neuvažuje.

Navrhovaná občianska vybavenosť (školsťvo, kultúra, šport, zdravotníctvo, komerčná vybavenosť, verejné stravovanie, verejná správa, administratíva,) je v čiastočne v centrálnej časti obce a v rámci uličnej zástavby celej obce. Jej objemové kapacity nie sú špecifikované a z toho dôvodu sa v koncepcii zásobovania elektrickou energiou predpokladá s celoplošným zvýšením výkonového zaťaženia, ktoré bude pokryté z existujúcich trafostaníc a z nových navrhovaných staníc pre zásobovanie navrhovanej zástavby.

Miestna výroba, výrobné služby, komunálna a drobná remeselná výroba bude zásobovaná z elektrických rozvodov zásobujúcich obec.

Priemyselná výroba, priemyselný park strategického významu a polyfunkčné priemyselnopoloľnohospodárske areály sa predpokladajú riešiť nezávisle na technickej infraštruktúre obce, v spolupráci ich prevádzkovateľov so ZSE a nie sú do bilancie požiadaviek v tomto elaboráte zahrnuté, ani ich vplyv na parametre nadradenej siete. Konkrétne riešenie bude odvodené z požiadaviek plánovaného výrobného programu a predpokladanej technológie, spôsob riešenia zásobovania elektrickou energiou bude riešený v predprojektovej resp. investorskej príprave.

Návrh technického riešenia distribúcie elektrickej energie na úrovni VN

Rozvoj bývania a štruktúry občianskej vybavenosti stanovuje nové, vyššie kritériá na energetické zásobenie elektrinou, s vyššími nárokmi na spoľahlivosť a kvalitu dodávky elektrickej energie. Uvedené požiadavky boli smerodajné pri návrhu riešenia. V urbanizovanom prostredí obce je regulatívom stanovené postupné nahrádzanie stožiarových transformačných staníc objektovými – kioskovými typmi. V tejto súvislosti bude realizované aj kabelizácia k nim vedúcich vonkajších prípojok VN. Dve jestvujúce transformovne stožiarovej konštrukcie v intraviláne obce (TS 107 na ul. Školská, TS 102 na ul. Železničná) budú zrekonštruované na kompaktné typy s transformátormi 400 kVA. Primárne strany objektov budú pripojené na káblové distribučné vedenie VN slučkovaním, a s prepojením s existujúcim káblovým rozvodom VN. Pre napájanie NN sietí nových obytných zón sa počítalo s vybudovaním nových transformovní TS 001 (na začiatku ul. Vinohradnícky rad), s transformátorom 630 kVA a TS 002 (na konci ulice) s transformátorom 400 kVA. K napojeniu primárnych strán

objektov bude vybudovaný kábový distribučný rozvod VN, s prepojením s jestvujúcimi vonkajšími rozvodmi VN v extraviláne. Odpojené stožiarové trafostanice budú odstránené.

Návrh technického riešenia distribúcie elektrickej energie na úrovni NN

Elektrická distribučná sieť pre funkčné celky bývania musí byť navrhnutá podľa súčasných štandardov, preto všetky distribučné rozvody NN budú realizované ako kábové v konfigurácii mrežovej, s možnosťou prepojenia existujúcich sekundárnych sietí. Odberatelia v bytových budovách a odbory občianskej vybavenosti s menšími inštalovanými výkonmi budú pripájané na sieť prípojkami cez kábové rozvodné skrine, umiestnené na vhodných miestach verejných komunikácií. Odberné inštalácie budú umiestnené v oploteniach pozemkov. Pre odbory stredné (areál wellness, termálne kúpalisko, areál skleníkového hospodárstva, centrum seniorov) budú napojené samostatnými prípojkami priamo z transformovni.

2.13.2.2 Návrh zásobovania zemným plynom

Koncepčným rozvojovým cieľom v ďalšom rozvoji obce je zapojiť na palivo - zemný plyn všetky budovy vybavenosti a bytové budovy.

Obec Zemianska Olča bola kompletne plynofikovaná do roku 2000. Vybudovaná VTL prípojka DN 100 PN 4MPa bola napojená na hlavný zásobovací plynovod DN 300 PN 40 Bratislava – Komárno.

Trasa VTL prípojky od bodu napojenia vedie južným smerom cez ornú pôdu. Trasa VTL prípojky je ukončená v areáli skriňovej regulačnej stanice plynu s typovým označením RS 3000/2/2-440. Areál RS je oplotený, nachádza sa v blízkosti areálu poľnohospodárskeho podniku Megart severnej časti obce, cez ktorý je dopravné prístupný. Technológia regulačnej stanice plynu je dvojradová jednostupňová a zabezpečí automatickú reguláciu VTL vstupného pretlaku na STL výstupný pretlak.

Stredotlakový rozvod plynu

Od regulačnej stanice plynu bola etapovite vybudovaná stredotlaková sieť uličných plynovodov realizované oceľovým potrubím s povrchovou izoláciou proti pôdnej korózii s prevádzkovým pretlakom do 400 kPa. Postupne v každej ulici bol vybudovaný uličný plynovod, pretože v dobe plynofikácie bol obrovský záujem o odber zemného plynu zo strany obyvateľstva. Plynovodné rady vybudované v posledných etapách boli realizované s použitím nekovového materiálu profilu Ms80-Ms100.

Napojenie odberateľov plynu na uličné plynovody je riešené osadením typizovaných skriniek DRZ, v ktorých je inštalovaný hlavný uzáver plynu, regulátor tlaku plynu ako aj plynomer. Skrine SRZ sú osadené na hranici pozemku odberateľov. Od skriniek DRZ sú vybudované vnútorné rozvody plynu k plynovým spotrebičom.

Dobudovaním plynofikácie budov občianskej vybavenosti, priemyselných a poľnohospodárskych podnikov a obytných budov sa v Zemianskej Olči výrazne zvýšila kultúra bývania, a najmä v jesenných a zimných mesiacoch zlepšila kvalita ovzdušia.

Návrh rozvoja

Podľa návrhu územného plánu je riešený rozvoj obce v časti bývania na stav cca 3 000 obyvateľov s príslušnou občianskou vybavenosťou. Posilnenie hospodárskej základne je riešené návrhom rozvoja cestovného ruchu a rekreácie, rozvojom výroby poľnohospodárskej a priemyselnej najmä intenzifikáciou výroby v rámci existujúcich areálov a na nových rozvojových územiach návrhom priemyselnej výroby regionálneho dosahu so strategickým významom. Návrh predpokladá komplexnú plynofikáciu riešeného územia pre požiadavky zásobovania teplom s vybudovaním lokálnych zdrojov tepla.

Stanovenie maximálnej hodinovej a ročnej hodnoty odberu zemného plynu navrhovaných lokalít je riešené v súlade s Technickými podmienkami spoločnosti SPP – distribúcia a.s., ako prevádzkovateľa Distribučnej siete, ktorými určuje technické podmienky prístupu, pripojenia do Distribučnej siete a prevádzkovania Distribučnej siete, ktoré nadobudli účinnosť 1.11.2012:

3.5.1. - kategória domácnosť - IBV

Maximálny hodinový odber :	$Q_{IBV(-10; -12)}$	= 1,4 m ³ /h
Maximálny denný odber:	$Q_{IBV(-10; -12)}$	= 33,6 m ³ /deň
Maximálny ročný odber:	RQ_{IBV}	= 2 425 m ³ /rok

3.5.3. – kategória domácnosť – KBV ak sa plyn využíva pre účely varenia, vykurovania a/alebo prípravu TUV

Maximálny hodinový odber :	$Q_{IBV(-10; -12)}$	= 0,8 m ³ /h
----------------------------	---------------------	-------------------------

Maximálny denný odber:	$Q_{IBV(-10; -12)}$	= 19,2 m ³ /deň
Maximálny ročný odber:	$RQ_{KBV\bar{S}}$	= 1087 m ³ /rok

Bilancia potreby plynu

Nové plochy bývania – hodinová spotreba	počet bj	spotreba plynu m ³ /h
bytové budovy - rodinné domy – spolu	206 bj	288,4 m ³ /h
- bytové domy	40 bj	32 m ³ /h
Hodinová potreba plynu pre nové plochy bývania celkom	246 bj	320,4 m³/h

Prehľad potreby plynu pre nové plochy bývania :

Rodinné domy :	Maximálny hodinový odber:	288,4 m ³ /h
	Maximálny denný odber :	7 257,6 m ³ /deň
	Maximálny ročný odber :	523 800 m ³ /rok
Bytové domy:	Maximálny hodinový odber:	32 m ³ /h
	Maximálny denný odber :	768m ³ /deň
	Maximálny ročný odber :	43 480 m ³ /rok
Celkom :	Maximálny hodinový odber:	320,4 m ³ /h
	Maximálny denný odber :	8025,6 m ³ /deň
	Maximálny ročný odber :	575 305,6 m ³ /rok

Prehľad potreby plynu pre rozvojové plochy:

Občianska vybavenosť

V tejto kategórii odberateľov dôjde k zvýšeniu požiadavky na odber plynu pre navrhované rozšírenie ponuky občianskej vybavenosti v zástavbe obce a navrhované zariadenia v rozvojových územiach. Hodinový odber plynu je určený odhadom, ale z pohľadu vytvorenia koncepcie dodávky plynu pre novo navrhované funkcie v území má orientačný, resp. smerný význam. Z porovnania rozsahu jednotlivých návrhov možno konštatovať, že k zvýšeniu odberu plynu dôjde najmä pre zariadenia :

- obecný penzión s reštauráciou a príslušnou vybavenosťou ,	spotreba plynu cca	45 m ³ /h
- komerčné, obchodno-administratívne centrum Eri kert		12 m ³ /h
- seniorské centrum, 90 izieb, 160 lôžok, s prípravou stravy		120 m ³ /h
- lokálne centrum vybavenosti obytnej zóny Sever		10 m ³ /h
- materská škola obytnej zóny sever		15 m ³ /h
Spolu		202 m ³ /h

Vybavenosť cestovného ruchu a rekreácie :

Termálne kúpalisko – Aquapark, sezónna prevádzka

- vstupná vybavenosť kúpaliska	5,0 m ³ /h
- areál kúpaliska	25,0 m ³ /h
- areál športu	5,0 m ³ /h
- ubytovací areál	26,0 m ³ /h
- prevádzkový a technický areál	5,0 m ³ /h

Spolu	268 m ³ /h
-------	-----------------------

Wellness centrum s rekondično-rehabilitačným programom, celoročná prevádzka

- hotel, 120 izieb	146,0 m ³ /h
- wellness centrum	25,0 m ³ /h

- rekondičné centrum	15,0 m ³ /h
Spolu	186 m ³ /h

Rodinné penzióny

- rodinný penzión (3 apartmány)	22,0 m ³ /h
Spolu CR a rekreácia	476,0 m ³ /h

Výroba – rozvoj priemyselnej a poľnohospodárskej výroby

Výrobný program v tejto etape prípravy územia budúceho investičného zámeru nie je známy, nemožno preto odhadom stanoviť potrebu plynu jednak pre výrobný proces a tiež pre optimálnu teplo-technickú klímu výrobných priestorov. Predpokladá sa, že technická infraštruktúra bude riešená nezávisle od obce formou energocentier a samostatným pripojením na nadradené trasy technickej infraštruktúry.

Navrhovaný program skleníkového hospodárstva je založený na využití termálnej vody z neďalekého vrtu. Nepredpokladá sa, že bude s touto činnosťou spojený nárok na použitie plynu ako vykurovacieho média.

Súhrnný prehľad predpokladanej hodinovej potreby plynu

- bývanie	320,4 m ³ /h
- občianska vybavenosť	202 m ³ /h
- cestovný ruch a rekreácia	476,0 m ³ /h
- priemyselná výroba	0
Spolu	998,4 m ³ /h

Predpokladá sa, že súčasný inštalovaný výkon regulačnej stanice je schopný pokryť nárast postupného zvyšovania požiadavky na potrebu plynu pre navrhované rozšírenie funkčného využitia územia z rezervy výkonov regulačnej stanice. Realizácia si pravdepodobne vyžiada spracovanie plynofikačnej štúdie, z ktorej vyplynie efektívny postup riešenia aktuálnych požiadaviek. Pravdepodobne dôjde k rekonštrukcii určitých úsekov STL uličných plynovodov, aby bolo možné získať optimálne tlakové podmienky v prepojediacich úsekoch. Podobne je možné očakávať potrebu rekonštrukcie regulačnej stanice z dôvodu zvýšenia odberu plynu.

Plynifikáciu nových lokalít bývania sa navrhuje realizovať predĺžením jestvujúcich plynovodov, prípadne vysadením odbočiek, v časovej väzbe na postupnosť výstavby. Nové STL plynovody sa navrhujú realizovať z materiálu PE v príslušnej dimenzii. Pred každým plynifikovaným objektom resp. odberným miestom sa vybuduje samostatná plynová prípojka, ktorá bude vyvedená do prístrešku v ktorom sa umiestni meracie a regulačné zariadenie. Pred prístreškom 1,0m sa osadí uzatváracia armatúra /HUP/ príslušnej dimenzie.

Technické podmienky, ako aj podmienky pripojenia na jestvujúce plynárenské zariadenia budú predmetom spracovania jednotlivých stupňov projektovej dokumentácie. Pred samotným spracovaním projektov plynifikácie jednotlivých lokalít je potrebné návrh a podmienky riešenia konzultovať s prevádzkovateľom siete SPP a.s..

2.13.2.3 Návrh zásobovania teplom

V návrhu ÚPN je uvažované ako nosné médium pre zásobovanie teplom zemný plyn, s príslušnými výpočtom očakávanej spotreby plynu v kapitole 2.14.2.2. Pri súčasnom trende rastu cien za zemný plyn však možno očakávať čiastočný návrat k používaniu klasického pevného paliva.

Návrh teplofikácie rozvojového územia predpokladá komplexnú plynifikáciu a využitie zemného plynu ako média pre zdroje vykurovania a prípravu teplej úžitkovej vody. Požiadavku zásobovania teplom s vybudovaním vlastných centrálnych zdrojov tepla možno očakávať pri realizačných fázach zóny rekreácie a CR a najmä v časti celoročného zariadenia Wellness centra. Výrobné areály v rámci navrhovaných priemyselných parkoch budú pravdepodobne zabezpečované teplom z vlastných centrálnych zdrojov.

Navrhované súbory vybavenosti a objekty podnikateľského sektoru v rámci súčasného zastavaného územia obce a aj rozvojových územiach budú využívať vlastné lokálne zdroje tepla formou lokálnych plynových kotolní s teplovodnými kotlami.

Bytové budovy – bytové domy budú zabezpečované teplom z vlastných plynových kotolní s teplovodnými kotlami. Predpokladá sa, že podobne novo navrhované súbory rodinných domov budú využívať vlastné individuálne zdroje tepla – domové plynové kotolne s teplovodnými kotlami.

2.13.2.4 Obnoviteľné zdroje energie

Uplatňovanie progresívnych programov využitia obnoviteľných zdrojov energie sa v blízkej budúcnosti očakáva v oveľa intenzívnejšej forme. Výrazným podnetom bude zdokonaľovanie technológií, finančná dostupnosť a efektívna návratnosť vstupných investícií, ale ja neustále stúpajúce ceny tradičných energetických médií. Využívanie obnoviteľných zdrojov energie sa očakáva najmä na riešenie teplofikácie budov, ale tiež ich ochladzovanie, nielen bytových budov, ale aj budov občianskej vybavenosti, rekreácie, obchodno-obslužných centier a výrobných areálov.

2.13.3. Elektronické komunikácie

Pevné telekomunikačné siete

Riešené územie predstavuje lokalitu začlenenú z hľadiska verejnej telekomunikačnej siete do atrakčného obvodu ATÚ Zemianska Olča. V ústrední je nainštalovaná digitálna telekomunikačná technológia, ktorá umožňuje rozšírenie kapacity ústredne ATÚ v obci.

ATÚ je umiestnená v samostatnom objekte na Železničnej ulici, prepojená diaľkovým metalickým káblom /DK/ s nadriadenou ústredňou v Komárne. Ide o DK Komárno – Dunajská Streda - Bratislava s odbočkou do ATÚ Zemianska Olča. Cez ATÚ je vedený optický diaľkový kábel (OK) Komárno – Čičov na ktorý sú pripojené obce Sokolce a Lipové.

Miestna telekomunikačná sieť v obci Zemianska Olča je realizovaná z ATÚ pomocou zemných úložných metalických káblov typu TCEKE s tým, že v kábloch sú ponechané párové rezervy pre možnosť napojenia nových individuálnych stavieb a účastníkov telekomunikačnej siete v obci a príľahlych častí v katastri obce, závesnými telekomunikačnými vedeniami na telefónnych stĺpoch. Závesné telekomunikačné vedenie ale nie je evidované na technickej dokumentácii ST, a.s. Informácie o miestnych a diaľkových kábloch ST, a.s. v obci Zemianska Olča sú evidované na technickej dokumentácii ST, a.s. v Nových Zámkoch.

V oblasti prístupových telekomunikačných sietí budú hlavne v nových rozvojových územiach aplikované nové technologické trendy umožňujúce poskytovanie multimediálnych služieb a vysokorychlostného internetu v súlade s odvetvovými rezortnými požiadavkami. Predstavuje to výstavbu nových optických prístupových sietí a poskytovanie telekomunikačných služieb triple play – digitálna televízia, internet, hlasové služby. Cieľom je poskytnúť prenosné médium – optické vlákno priamo do objektov, bytov, podnikateľských priestorov.

V navrhovaných rozvojových zónach je potrebné situovať nové telekomunikačné uzly služieb, ktoré budú pripojené prostredníctvom optickej infraštruktúry.

Mobilné telekomunikačné siete

Súčasná sieť mobilných operátorov poskytuje v mobilnej sieti GSM prenos hlasu a dát v rozsahu 2G (900+1800MHz) a 3G (2100MHz). Z hľadiska služieb v rozsahu hlasových a dátových služieb budú sprístupnené aj služby mobilnej siete tretej generácie – UMTS s vysokorychlostnou dátovou sieťou.

V katastrálnom území obce Zemianska Olča na ľavej strane štátnej cesty I/63 v smere Komárno sú umiestnené optické káble a zariadenia ORANGE SLOVENSKO, a.s., ktoré spravuje firma MICHLOVSKÝ s.r.o., so sídlom v Piešťanoch

Televízia

V obci Zemianska Olča nie je rozvod káblovej televízie a príjem TV signálu je realizovaný individuálnymi anténnymi systémami. V navrhovaných rozvojových zónach sa plánuje riešiť poskytovanie služieb televízie formou

triple play – digitálna televízia, internet, hlasové služby realizáciou nových optických prístupových sietí a poskytnúť tak prenosné médium – optické vlákno priamo do objektov, bytov, podnikateľských priestorov.

Miestny rozhlas

Jestvujúci rozvod miestneho rozhlasu v obci Zemianska Olča je realizovaný vzdušným vedením na stĺpoch verejného osvetlenia. Reprodukory miestneho rozhlasu sú takisto umiestnené na stĺpoch verejného osvetlenia. Rozhlasová ústredňa spolu so zosilňovačom je umiestnená v objekte miestneho úradu Zemianska Olča.

Železnice Slovenskej republiky

V katastrálnom území obce Zemianska Olča pozdĺž železničnej trate č.121 Bratislava-Komárno v ochrannom pásme ŽSR sa nachádzajú slaboprúdové oznamovacie a zabezpečovacie metalické káble v správe ŽSR.

2.13.4. Návrh riešenia stavieb na nakladanie s odpadom

V územnom pláne je navrhnutý obecný zberný dvor na vytriedený odpad v polohe za hranicou intravilánu východnej časti obce pri ceste do obce Okoličná na Ostrove.

Zberný dvor je určený pre dočasné zhromažďovanie a krátkodobé ukladanie vybraných druhov vytriedeného odpadu. Vyseparovaný odpad sa podľa druhu bude ukladať zodpovedajúcim spôsobom do vhodných obalov, kontajnerov a určených uzatvorených skladov. V pravidelných intervaloch bude separovaný odpad odvázaný k cieľnému zhodnocovaniu.

Spoločne so zberným dvorom sa navrhuje umiestniť v tejto ploche aj kompostáreň biologicky rozložiteľného odpadu. Kompostáreň bude spracovávať sezónny biologický rozložiteľný odpad - kosená tráva, odrezky stromov a krov, lístie, pozberové zvyšky, chemicky neošetrený drevený odpad, ktorý bude pred kompostovaním drvený, preosiaty a vytriedený od nerozložiteľných prímiesí. Proces kompostovania sa požaduje riešiť technológiou, ktorá zabezpečí, aby výsledný produkt - kompost bol kvalitný a obchodovateľný.

Dopravná obsluha územia zberného dvora a kompostárne bude zabezpečovaná predĺžením miestnej komunikácie ul. Jokaiho, ktorá ďalej pokračuje ako poľná cesta do obce Okoličná na Ostrove.

Areál zberného dvora a kompostárne bude oplotený plným bariérovým plotom, po obvode pozemku bude vysadená ochranná izolačná zeleň v kombinácii stromov a okrasných kríkov. Zberný dvor bude pripojený na technickú infraštruktúru obce.

2.13.5. Návrh riešenia civilnej ochrany obyvateľstva

V riešenom území obce nie sú v súčasnosti špecifické zariadenia civilnej ochrany obyvateľstva. Osobitné požiadavky záujmov civilnej ochrany obyvateľstva vyplývajú zo zákona č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov a vykonávacích vyhlášok :

- vyhláška MV SR č. 532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebno-technických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany v znení neskorších predpisov,
- vyhláška MV SR č.388/2006 Z.z. o podrobnostiach zabezpečovania technických a prevádzkových podmienok informačného systému civilnej ochrany,
- vyhláška MV SR č.533/2006 o podrobnostiach ochrany obyvateľstva pred účinkami nebezpečných látok v znení vyhlášky č.445/2007 Z.z. a ďalšími nadväznými predpismi.

Súčasný vybavenie civilnej ochrany tvoria oznamovacie sirény, sklady materiálu na Obecnom úrade a v Základnej škole. Počas spracovania územného plánu neboli stanovené žiadne špecifické požiadavky na riešenie civilnej ochrany obyvateľstva v súčasných, resp. navrhovaných objektoch rozvoja sídla.

Návrh územného plánu rieši záujmy civilnej ochrany obyvateľstva v súlade s príslušnými zákonnými ustanoveniami a metodickým usmernením v nasledovnej štruktúre:

Stavby na skladovanie materiálu CO

Pri spracovaní územného plánu neboli stanovené žiadne požiadavky na riešenie nových stavieb, resp. priestorov na skladovanie materiálu CO.

V tabuľkovom prehľade sú uvedené príslušne údaje o využití súčasných a navrhovaných objektov a zariadení pre prípadné potreby civilnej ochrany obyvateľstva :

Zariadenia civilnej ochrany (CO)		
Por. č.	Druh zariadenia CO	Počet
	Názov objektu	
A.	Stanica CO na dekontamináciu odevov	
1.	Základná škola	1
2.	Športový areál obce – futbalový štadión	1
3.	Seniorské centrum	1
4.	Sezónne termálne kúpalisko	1
5.	Hasičská zbrojnica	1
6.	Priemyselný areál v západnej časti obce	1
Spolu		6
B.	Stanica CO na dekontamináciu dopravných prostriedkov	
1.	Hasičská zbrojnica	1
2.	Hromadné parkovisko pri zóne cestovného ruchu	1
3.	Priemyselný areál v severnej a južnej časti obce	2
4.	Areál poľnohospodárskeho podniku severne nad obcou	1
Spolu		5
C.	Stanica CO na hygienickú očistu	
1.	Základná škola	1
2.	Materská škola	1
3.	Športový areál – sociálna a hygienická časť	2
4.	Seniorské centrum	1
5.	Zariadenia zóny cestovného ruchu	4
6.	Areál poľnohospodárskeho podniku	1
7.	Priemyselné areály	4
Spolu		14

Monitorovacie zariadenia		
Por. č.	Druh zariadenia	Počet
	Názov objektu	
A.	Radiačné monitorovanie	
	Obecný úrad	1
B.	Chemické monitorovanie	
	Športový areál - futbalový štadión	1
Spolu		2

Úkryty kolektívnej ochrany obyvateľstva		
Por. č.	Názov objektu	Počet
1.	Obecný úrad	1
2.	Kostol	1
3.	Základná škola – telocvičňa	1
4.	Športový areál – športová hala	1
5.	Seniorské centrum	1
6.	Priemyselné areály	4
7.	Poľnohospodárske areály	4
Spolu		13

Sklady materiálu CO		
Por. č.	Názov objektu	Počet
1.	Obecný úrad	1
2.	Základná škola	1
3.	Hasičská zbrojnica	1
4.	Seniorské centrum	1
Spolu		4

Systém varovania a vyznamenania

Územný plán navrhuje rozšírenie siete verejného rozhlasu v obci a oznamovacích sirén v dosahu rozvojových území. Špecifické požiadavky na riešenie systému varovania a vyznamenania obyvateľstva neboli pre riešenie územného plánu stanovené.

Situovanie varovných sirén		
Por. č.	Názov objektu	Počet
1.	Obecný úrad	1

ÚPN nerieši civilnú ochranu navrhovaných výrobných areálov. Táto je riešená v rámci ich vnútornej prevádzky a zabezpečovaná samostatne jednotlivými prevádzkovateľmi.

2.14. Koncepcia starostlivosti o životné prostredie

2.14.1. Faktory negatívne ovplyvňujúce životné prostredie, návrh opatrení

V súlade s uznesením vlády SR č.148/2014 z 26.3.2014 k Stratégii adaptácie SR na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy je požadované v ďalších činnostiach v území dodržiavať opatrenia vyplývajúce zo stratégie, najmä opatrenia dotýkajúce sa starostlivosti o životné prostredie.

V súčasnej prevádzke krajiny katastra obce a návrhu rozvoja vidieckeho sídla sú evidované negatívne stresové prvky, ktoré sú v ÚPN obce konkrétne riešené opatreniami na ich elimináciu :

- prieťah regionálnej cesty III/063047 a III/063048 cez centrálnu časť obce so stálym nárastom automobilovej dopravy,
 - návrh obchvatu cestu III/063047 východným okrajom obce,
 - návrh dopravného režimu skľudnenia automobilovej dopravy v celom priebehu ciest cez zastavané územie obce tvorbou spomaľovacích stredových ostrovčekov a značení pri priechodoch chodcov, deliacich pásov zelene medzi vozovkami, pešími chodníkmi a zástavbou domov,
- z obytnej zástavby je určené eliminovať
 - remeselné výroby a dielne, ktoré hlukom, zápachom a znečisťovaním ovzdušia znepriemňujú každodenný život obyvateľov obce
 - obmedziť nadmerný chov domácej hydiny a hospodárskych zvierat,
- nedostatočná technická infraštruktúra
 - zabezpečiť vybudovanie ČOV, obecnej kanalizácie a zabezpečiť pripojenie na kanalizačný systém všetky budovy obce,
 - pri elektrifikácii a teplofikácii budov podporovať využívanie obnoviteľných zdrojov energie,
 - zabezpečiť úplnú plynofikáciu navrhovaných rozvojových území obce.

2.14.2. Faktory pozitívne ovplyvňujúce životné prostredie

Pozitívnymi faktormi, ktoré ovplyvňujú životné prostredie katastra obce a zástavby sídla sú :

- špecifické krajinné prostredie krajiny Podunajskej nížiny, ktoré navrhovaným riešením ponúka možnosti na :
 - aktívnu revitalizáciu prvkov krajinskej štruktúry,
 - poznávací cestovný ruch a rekreačno-oddychové pohybové aktivity,

- chránené územia,
- vyhlásené významné prírodné prvky ekologickej stability
- biokoridory a biocentrá regionálneho významu

V ÚPN obce sú navrhnuté prvky miestneho systému ekologickej stability, ktoré je potrebné realizovať konkrétnymi opatreniami v spolupráci zainteresovaných subjektov, štátnej správy ochrany prírody a krajiny, vlastníkov pozemkov.

2.14.3. Zložky životného prostredia

2.14.3.1. Ochrana čistoty ovzdušia

V obci sa nachádzajú stredné a malé zdroje znečisťovania ovzdušia. Malé zdroje predstavujú hlavne bodové zdroje z lokálnych kúrenísk cca 858 – rodinné domy, predajne, zdravotnícke zariadenia. Stredné zdroje znečisťovania ovzdušia sú vo väčšine zariadenia na spaľovanie palív, predovšetkým prevádzky kotolní občianskej vybavenosti obce. Výrazným znečisťovateľom sú emisie z automobilovej dopravy.

V ÚPN sú riešené nasledovné opatrenia :

- Pre ochranu ovzdušia sa požaduje postupovať v súlade s legislatívnymi predpismi a krajskou environmentálnou politikou na úseku štátnej ochrany ovzdušia a jej stanovenými prioritami a opatreniami
- Dodržiavať opatrenia vyplývajúce zo Stratégii adaptácie SR na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, prijatej uznesením vlády SR č.148/2014 z 26.3.2014, uvedené najmä v kapitole 8.3. Sídlné prostredie:
 - koncipovať urbanistickú štruktúru tak, aby umožňovala lepšiu cirkuláciu vzduchu v sídlach,
 - zabezpečiť zvyšovanie podielu vegetácie a vodných prvkov v sídlach,
 - zabezpečiť a podporovať zamedzovanie prílišného prehrievania stavieb,
 - vytvárať a podporovať vhodnú klímu pre chodcov a cyklistov v sídlach
 - zabezpečiť prispôsobenie výberu drevín pre výsadbu v sídlach meniacim sa klimatickým podmienkam.
- dopravného charakteru - obmedzením dopadov exhalátov z automobilovej dopravy na obytné prostredie obce :
 - výstavba cestného obchvatu cesty III/063047 mimo zástavbu obce,
 - dopravné opatrenia na miestnych komunikáciách a úpravy v hlavom dopravnom priestore,
- komplexná plynifikácia rozvojových zón obce
- navrhnuté riešenia v oblasti energetického vybavenia ;
 - nové stavby riešiť progresívnou metódou nízkoenergetických a pasívnych budov a inteligentných objektov,
 - uplatniť progresívny technologický program využitia solárnej energie v záujme skvalitňovania čistoty ovzdušia a šetrenia tradičných energetických médií ;
- z hľadiska optimálneho vývoja štruktúry sídla nepustiť, aby sa v rámci ucelenej zóny bývania tvorili nové prevádzky výrobných služieb, remesiel, malovýroby a služby, ktoré by znečisťovali ovzdušie a obmedzovali obytné funkcie,
- k primeranému chovu domácej hydiny a hospodárskych zvierat tak, aby tento vo vidieckom sídle nepôsobil negatívne na funkcie bývania, rekreácie a na susedské vzťahy.

2.14.3.2. Ochrana proti hluku

Hluk a vibrácie patria k najväčším rizikovým faktorom zdravia človeka, negatívne vplyvajú aj na živočíšstvo. Vyvolávajú poruchy sluchu, psychiky, zapríčiňujú neurózy. Vibrácie sú poškodzujúcim faktorom stavieb a konštrukcií.

Za zdroj hluku možno považovať zastavané územie, dopravu na cestných komunikáciách, kotolne, areál výroby a drobných remeselných prevádzok. Lokálnymi zdrojmi hluku sú drobné výrobné prevádzkarne v obytnej zástavbe.

Zdrojom negatívnych účinkov dopravy na životné prostredie územia obce je zdrojová a cieľová vnútro sídelná doprava. Intenzívnu dopravu považujeme za prevažne líniový stresový faktor, ktorý negatívne vplyva aj na okolitú

krajinu pozdĺž koridorov. Zároveň sú aj líniovým zdrojom znečisťovania ovzdušia prostredníctvom emitovania výfukových plynov.

V ÚPN sú riešené nasledovné opatrenia :

- návrhom dopravných opatrení a priestorových úprav koridorov hlavných ulíc obce, návrhom výstavby obchvatu cesty mimo zastavané územie obce je riešene obmedzenie dopadov hluku z automobilovej dopravy na životné prostredie obce ;
v ÚPN sú stanovené konkrétne regulatívy na upokojenie automobilovej dopravy v obci pre spoločnú realizáciu so správcom regionálnych ciest,
- navrhnuté sú samostatné areály miestnej remeselnej výroby a priemyselnej výroby, ktoré sú situovane tak, aby hlukom prevádzok nebolo ohrozované životné prostredie obytnej funkcie obce,
- z hľadiska optimálneho vývoja štruktúry sídla je stanovený regulatív pre prijatie opatrenia obce, aby sa v rámci ucelenej zóny bývania netvorili nové prevádzky malovýroby a služby, ktoré by hlukom znehodnocovali životné prostredie.

Tab.1. Hygienické požiadavky na hluk vo vonkajšom prostredí

Kategor ia územia	Charakter chráneného územia	Refer. čas. interval	Prípustné hodnoty (dB) a)				
			Hluk z dopravy				Hluk z iných zdrojov L _{Aeq,p}
			Pozemná a vodná doprava b), c) L _{Aeq,p}	Železničné dráhy c) L _{Aeq,p}	Letecká doprava		
L _{Aeq,p}	L _{ASmax,p}						
II.	Priestor pred oknami obytných miestností a rodinných domov, priestor pred oknami chránených miestností školských budov zdravotníckych zariadení a iných chránených objektov d) Vonkajší priestor v obytnom a rekreačnom území	Deň	50	50	55	-	50
		Večer	50	50	55	-	50
		Noc	45	45	45	65	45
III.	Územie ako v kategórii II. v okolí diaľnic, ciest I. a II. triedy, miestnych komunikácií s hromadnou dopravou, železničných dráh a letísk, mestské centrá	Deň	60	60	60	-	50
		Večer	60	60	60	-	50
		Noc	50	55	50	75	45

Pozn.:

- Prípustné hodnoty platia pre suchý povrch vozovky a nezasnežený terén. Ak ide o sezónne zariadenia, hluk sa hodnotí pri podmienkach, ktoré je možné pri ich prevádzke predpokladať.
- Pozemná doprava je doprava na pozemných komunikáciách vrátane električkovej dopravy.
- Zastávky miestnej hromadnej dopravy, autobusovej, železničnej, vodnej dopravy a stanovišťa taxislužieb určené iba na nastupovanie a vystupovanie osôb sa hodnotia ako súčasť pozemnej a vodnej dopravy.
- Prípustné hodnoty pred fasádou nebytových objektov sa uplatňujú v čase ich používania (napr. školy počas vyučovania).

Tab.2. Hygienické požiadavky na hluk vo vnútornom prostredí

Kategória vnútorného priestoru	Opis chránenej miestnosti v budovách	Refer. čas. interval	Prípustné hodnoty (dB) g)	
			Hluk z vnútorných zdrojov d) $L_{Amax,p}$	Hluk z vonkajšieho prostredia e) $L_{Aeq,p}$
A	Nemocničné izby, ubytovanie pacientov v kúpeľoch	Deň	35	35
		Večer	30	30
		Noc	25 a)	25)

B	Obytné miestnosti, ubytovne, domovy dôchodcov, škôlky, jasle	Deň	40	40 c)
		Večer	40	40 c)
		Noc	30 a) ¹⁾	30 c)
			L _{Aeq,p}	
C	Učebne, posluchárne, čítárne, študovne, konferenčné miestnosti, súdne siene	Počas používania	40	40
D	Miestnosti pre styk s verejnosťou, informačné strediská	Počas používania	45	45

2.14.3.3. Ochrana vôd

Obec má vybudovaný systém zásobovania pitnou vodou. Kanalizácia v obci nie je vybudovaná, v súčasnosti má obec vypracovanú projektovú dokumentáciu a pripravuje jej realizáciu spolu s výstavbou ČOV.

Geologické pomery na území katastra obce sú veľmi rôznorodé, z čoho vyplývajú veľmi premenlivé pomery v režime podzemných vôd. V časti vodných pramenných zdrojov sa v minulých rokoch prejavili dôsledky dlhotrvajúcich nepriaznivých klimatických pomerov, ktoré zapríčinili pokles výdatnosti prameňov a hladiny podzemných vôd až na minimálne hodnoty. Predmetný nedostatok účinne saturuje vybudovaný melioračný systém závlah na pôdach poľnohospodárskej výroby.

Zdrojom znečisťovania povrchových a podzemných vôd sú bežné dažďové erózie a splavované chemické pesticídy používané v poľnohospodárskej výrobe.

V území obce sa nenachádza prirodzený vodný tok. Pre koncepčne sledované zachovanie vybudovaných vodných kanálov a prirodzených mokradí v území obce je potrebné prijať opatrenia pre ich údržbu a pravidelné vyčistenie a zapojenie do miestnych atraktivít a rekreačno-oddychových aktivít.

V návrhu ÚPN sú konkretizované opatrenia :

- Rešpektovať ustanovenia zákona č. 364/2004 Z.z. (vodný zákon) v znení neskorších predpisov.
- Navrhnuté je komplexné zásobovanie obce a rozvojových zón pitnou vodou z obecného vodovodu, ktorý je pripojený na skupinový vodovod.
- Komplexné odkanalizovanie všetkých budov a prevádzkových areálov zástavby obce do jednotného zberača a odvedenie odpadových vôd do obecnej ČOV.
- Navrhnutý je súbor regulatívov pre skvalitnenie prostredia tokov v katastri s opatreniami na zabezpečenie ich prietochnosti a čistoty.
- V podrobných riešeniach navrhovaných rozvojových zón zohľadňovať princíp zadržiavania vôd v území.
- Navrhnutá je pravidelná údržba a obnova vodných plôch – mokradí v území a ich zapojenia do miestnych atraktivít a rekreačno-oddychových aktivít.
- Navrhnutá je revitalizácia vodnej plochy a brehového prostredia pri termálnom vrte a návrh revitalizácie zelene zaniknutých mŕtvych ramien.
- Navrhnutá je priebežná údržba, príp. rozvoj hydromelioračného systému na poľnohospodárskej pôde.
- Dodržiavať opatrenia vyplývajúce zo Stratégie adaptácie SR na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, prijaté uznesením vlády SR č.148/2014 z 26.3.2014, uvedené najmä v kapitole 8.3. Sídelné prostredie, odsek Opatrenia voči častejšiemu výskytu intenzívnych zrážok:
 - zabezpečiť a podporovať zvýšenie retenčnej kapacity územia pomocou hydrotechnických opatrení navrhnutých ohľaduplne k životnému prostrediu,
 - zabezpečiť a podporovať zvýšenie infiltračnej kapacity územia diverzifikovaním štruktúry krajiny pokrývky, s výrazným zastúpením vsakovacích prvkov v extraviláne obcí a minimalizovaním podielu nepriepustných povrchov na urbanizovaných plochách v intraviláne obcí,
 - zabezpečiť a podporovať renaturáciu a ochranu tokov a mokradí,
 - usmerniť odtokové pomery pomocou drobných hydrotechnických opatrení.

2.14.3.4. Ochrana proti žiareniu

V návrhu ÚPN sú konkretizované riešenia :

- Navrhnuté je organizačné opatrenie, aby monitorovacia kontrola obsahu radónu bola v obci zabezpečená v rámci prípravy realizácie väčšieho stavebného súboru stavieb podľa vyhlášky č. 406/1992 Z.z. o požiadavkách ožiarenia z radónu a ďalších prírodných radiónuklidov.
- Zaradiť radónový prieskum do povinného komplexu prác inžinierskogeologickej predprojektovej prípravy takéhoto súboru v nadväznosti na uznesenie vlády SR č.588/1997 zo dňa 12.8.1997.

2.14.4. Nakladanie s odpadmi

Odpadové hospodárstvo

Činnosti nakladania s odpadom sú v rámci regiónu riešené v súlade s „Programom odpadového hospodárstva Nitrianskeho kraja 2011 - 2015“.

Právna úprava odpadového hospodárstva sa vykonáva zákonom č.223/2001 Z.z. o odpadoch v znení neskorších predpisov. Katalóg odpadov sa ustanovuje vyhláškou MŽP SR č.284/2001 Z.z.

V spádovej časti okresu Komárno je pre obec Zemianska Olča v prevádzke realizovaná riadená skládka komunálneho odpadu v obci Okoličná na Ostrove.

V obci Zemianska Olča sú zabezpečené komplexné profesionálne služby v odpadovom hospodárstve:

- komunálny odpad sa zbiera v dvojtyždňovom intervale (ukladá sa na riadenú skládku v obci Okoličná na Ostrove),
 - v obci je zavedený komplexný separovaný zber odpadu (sklo, papier, lepenka, kovy.).
- Zvoz zabezpečuje firma A.S.A.

V roku 2011 bolo odvezené nasledovné množstvo odpadu:

Názov odpadu	Množstvo odpadu v tonách
Komunálny odpad	892,23
Plasty	3,27
Sklo	7,89
Vyradené el. zariadenia	1,58
Papier a lepenka	7,89
Batérie	v 2011 nebolo odvezené
Objemný odpad kód 200307	37,68

V obci sa nachádza pobočka Zberných surovín - vykupujú kovový odpad a to nielen od občanov obce, ale aj z okolitých obcí. V roku 2011 pozbierali nasledovné množstvo odpadu :

papier a lepenka 200101 70,27 t
sklo 200102 5,94 t
kovy 200140 255,96 t

Pevný organický odpad z poľnohospodárskej živočíšnej výroby je umiestňovaný do stálych poľných hnojísk v rozložení po celom území poľnohospodársky obhospodarovaných honov.

Podľa evidencie MŽP SR, odbor štátnej geologickej správy, sú v území evidované skládky odpadov v počte 10, z toho 8 je odvezených (už sa v území nenachádzajú), 1 skládka v polohe severne za areálom hospodárskeho dvora podniku Megart bola upravená prekrytím zeminou a terénnymi úpravami, 1 skládka už odvezená a terén po skládke upravený.

Uvedené skládky sa v súčasnosti v teréne už nenachádzajú, boli odvezené a terén upravený. Podľa zistenia terénnych prieskumných prác k územnému plánu obce živelné skládky odpadu, stavebného materiálu a pod. neboli viditeľné a zaznamenané, preto územný plán nenavrhne opatrenia na ich zneškodnenie, resp. iné účinné riešenie. Je však potrebné naďalej venovať týmto lokalitám zvýšenú pozornosť, aby v budúcnosti nedošlo k opätovnému živelnému skládkovaniu a znehodnocovaniu prostredia.

Vzhľadom na prevažne poľnohospodársky ráz územia popri samotnom komunálnom odpade má na celkovej skladbe odpadu významný podiel odpad organického pôvodu. Potrebne je preto uvažovať so zberom biologicky rozložiteľných odpadov a s lokalitou pre kompostáreň.

V návrhu územného plánu je riešená plocha pre umiestnenie obecného zberného dvora. Navrhovaná lokalita sa nachádza v okrajovej polohe juhovýchodnej časti obce na pozemku pri účelovej ceste do Okoličnej na Ostrove. Zberný dvor je určený pre dočasné zhromažďovanie a krátkodobé ukladanie vybraných druhov vytriedeného odpadu. Spoločne so zberným dvorom sa navrhuje umiestniť v tejto ploche aj kompostáreň biologicky rozložiteľného odpadu.

Vyseparovaný odpad sa podľa druhu bude ukladať zodpovedajúcim spôsobom, do vhodných obalov, kontajnerov a určených uzatvorených skladov. V pravidelných intervaloch bude separovaný odpad odvážaný k cielenému zhodnocovaniu.

Kompostáreň bude spracovávať sezónny biologický rozložiteľný odpad - kosená tráva, odrezky stromov a kríkov, lístie, pozberové zvyšky, chemicky neošetrovaný drevený odpad, ktorý bude pred kompostovaním drvený, preosiaty a vytriedený od nerozložiteľných prímiesí. Na proces kompostovania bude použitá technológia, ktorá zabezpečí, aby výsledný produkt - kompost bol kvalitný a obchodovateľný.

Zberný dvor bude oplotený plným bariérovým plotom, po obvode pozemku bude vysadená ochranná izolačná zeleň v kombinácii stromov a okrasných kríkov. Zberný dvor bude pripojený na potrebnú technickú infraštruktúru.

2.14.5. Predpokladané vplyvy činností a výstavby na životné prostredie

Územný plán obce Zemianska Olča je strategickým dokumentom a podľa rozhodnutia Obvodného úradu životného prostredia v Komárne bol v etape spracovania konceptu s riešenými dvomi rozvojovými variantmi predmetom posudzovania vplyvov na životné prostredie Podľa zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov.

Proces bol ukončený vydaním Záverečného stanoviska k strategickému dokumentu Územný plán Zemianska Olča č. OU-KN-OSZP-2014/008037-27, ktorý v záveroch zhrnul výsledok procesu posudzovania a **odporučil schválenie strategického dokumentu** za dodržania podmienok uvedených v časti VI., bod 3. „Odporúčania na prepracovanie, dopracovanie, úpravu návrhu strategického dokumentu“ tohto záverečného stanoviska a dodržania podmienky, že ak jednotlivé činnosti navrhnuté v strategickom dokumente budú podliehať procesu posudzovania vplyvov na životné prostredie, bude potrebné vykonať hodnotenie vplyvov na životné prostredie pred ich povolením.

Z hľadiska vplyvov na chránené územia národnej siete, územia NATURA 2000, prvky ÚSES, ako aj na prírodné zdroje a ich vplyv na hodnotenú krajinu, na základe stanovísk odborných inštitúcií k Správe a ku Konceptu **odporučil na dopracovanie variant 1.** pri rešpektovaní požiadaviek uvedených v časti VI. bod 3. záverečného stanoviska.

Z výsledku procesu posudzovania vplyvov na životné prostredie strategického dokumentu Územný plán obce Zemianska Olča, Koncept, oznámenia, stanovisk k oznámeniu, rozsahu hodnotenia pre správu o hodnotení, správy o hodnotení, stanovisk k správe o hodnotení, verejného prerokovania k správe o hodnotení a Konceptu, stanovisk dotknutých strán, záverov odborného posudku, vyplývajú nasledovné odporúčania na prepracovanie, dopracovanie a úpravu návrhu strategického dokumentu:

- Pre realizáciu akýchkoľvek aktivít v území zaradených do siete NATURA je rozhodujúce uplatnenie článku 6 Smernice Rady č. 92/43/EHS z 21. mája 1992 o ochrane prirodzených biotopov, voľne žijúcich živočíchov a rastlín (smernica o biotopoch), ktorý je transponovaný do § 28 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny, do § 15 ods. 3 a 4 do § 38 ods. 3 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- V štádiu územného konania navrhovaných činností v priemyselnom parku Sever bude potrebné v rámci posudzovania vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie zmapovať existujúce biotopy a vyčíslíť spoločenskú hodnotu priamo zničených a ohrozených druhov biotopov. Na základe týchto relevantných podkladov bude možné reálne vyhodnotiť negatívny vplyvy navrhovaných činností na dotknuté územie.
- Rešpektovať všetky stanoviská inštitúcií a nasledovné požiadavky na dopracovanie strategického dokumentu.

V zmysle doporučení uvedených v časti VI. bod.3 záverečného stanoviska bol územný plán dopracovaný do výsledného invariantného návrhu, s prepracovaním textových častí a príslušným priemetom javov do grafickej časti.

2.15. Vymedzenie a označenie prieskumných miest, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov

Podľa údajov MŽP SR, odbor štátnej geologickej správy, v katastrálnom území obce nie sú evidované :

- svahové deformácie,
- výhradné ložiská dobývacích priestorov,
- výhradné ložiská chránených ložiskových území,
- výhradné ložiská OVL,
- ložiská nevyhradeného nerastu,
- určené prieskumné územia,
- staré banské diela.

Odbor štátnej geologickej správy MŽP SR eviduje dva návrhy na určenie prieskumného územia, ktoré zasahujú do katastrálneho územia obce :

- N92/07 – Dunajská panva – juh; ropa a horľavý zemný plyn, pre Nafta Exploration s.r.o., Gbely
- N61/07 – Dunajská streda – okolie; uhľovodíky; pre Bratislava Development Company, s.r.o., Bratislava.

2.16. Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu

V rozvoji obce a jej katastrálnom území si vyžadujú zvýšenú ochranu :

- poľnohospodárska pôda, veľkoplošná, s vysokou mierou zornenia, ohrozovaná veternou eróziou dôsledkom otvorenosti krajiny bez lesnej či nelesnej vegetácie a teplým suchým charakterom klímy,
- chránené územia prírody a krajiny, ktoré sú v katastri obce, resp. na jeho hranici,
- vyhlásené genofondovo významné prírodné prvky ekologickej stability,
- navrhnuté prvky miestneho systému ekologickej stability,
 - navrhované biocentrá miestneho významu,
 - navrhované biokoridory miestneho významu.

Podľa údajov MŽP SR, odbor štátnej geologickej správy je v území evidovaných 10 skládok odpadov, z toho 8 je odvezených (už sa v území nenachádzajú), 1 skládka v polohe severne za areálom hospodárskeho dvora podniku Megart bola terénne upravená a prekrytá zeminou, evidovaná 1 skládka už odvezená a terén po skládke upravený.

Podľa zistenia terénnych prieskumných prác k územnému plánu obce skládky odpadu, stavebného materiálu a pod. neboli viditeľné a zaznamenané, z toho vyplýva, že skládkovanie na evidovaných skládkach nebolo obnovené. Je však potrebné naďalej venovať týmto lokalitám zvýšenú pozornosť, aby v budúcnosti nedošlo k opätovnému živelnému skládkovaniu a znehodnocovaniu prostredia.

2.17. Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely, návrh vyňatia lesných pozemkov z plnenia funkcie lesa

Vyhodnotenie návrhu nepoľnohospodárskeho použitia poľnohospodárskej pôdy dôsledkom rozvojových zámerov návrhu územného plánu obce Zemianska Olča bolo prevedené v súlade so zákonom č.220/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov, Nariadenia vlády SR č. 58/2013 Z.z. o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy a podľa Vyhlášky č.508/2004 v znení neskorších predpisov.

Obec leží v oblasti, ktorá patrí medzi najúrodnejšie oblasti Slovenska. Celková výmera poľnohospodárskej pôdy je 2477,45 ha, čo predstavuje 88,67% z výmery katastrálneho územia, orná pôda sa eviduje na 2377,46 ha, čo je 95,98% z celkovej výmery poľnohospodárskej pôdy.

Návrh územného plánu predpokladá použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely na výmere 105,295 ha, z toho v zastavanom území obce na výmere 3,611 ha a mimo zastavané územie obce na výmere 101,6837 ha.

Tabuľka č.1

Ukazovateľ	Merná jedn.	Návrh
Odňatie poľnohospodárskej pôdy celkom	ha	105,295
Z toho v intraviláne	ha	3,611
v extraviláne	ha	101,6837
Vybudované hydromelioračné zariadenia		existujúce
Odvodnenia	ha	-
Závlahy	ha	49,7631

Pri návrhoch územného plánu obce sa využívali predovšetkým lokality, ktoré nie sú poľnohospodárskou pôdou, voľné disponibilné plochy v zastavanom území obce a pôdy skupín kvality 6 a vyššie. Poľnohospodárske pôdy skupín kvality 1 – 4 boli zaberané výlučne z dôvodov, keď nebolo možné predmetný návrh lokalizovať v inej polohe s nižšou kvalitou pôdy.

Použitie plochy poľnohospodárskej pôdy boli zaradené do jednotlivých skupín kvality podľa kódu bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek (BPEJ) podľa prílohy č.9 Vyhlášky MP SR č.508/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Tabuľka č.2

Skupina kvality	Merná jedn.	Výmera návrhu
Skupina 1	ha	19,0426
Skupina 2	ha	2,99
Skupina 4	ha	13,29
Skupina 6	ha	66,3331
Bez BPEJ	ha	3,639
Spolu	ha	105,2947

Navrhované lokality použitia poľnohospodárskej pôdy čiastočne zasahujú do územia s hydromelioračnými stavbami – Závlaha pozemkov Zemianska Olča evid.č.5 204 525 a záujmové územie závlah, ktorá bola daná do prevádzky v r.1968. Závlahová rúrová sieť je v dotyku so severnou časťou zastavaného územia obce a je charakteru koncovky sústavy.

Najväčšie plochy poľnohospodárskej pôdy navrhutej a nepoľnohospodárske využitie zaberajú návrhy pre umiestnenie priemyselnej výroby. Tie navrhujeme využiť iba v prípade investície strategického významu.

Zábery poľnohospodárskej pôdy sa navrhuje realizovať etapovite a v reálnom rozsahu, ktorý zodpovedá skutočnej výmere potrebnej na realizáciu investorského zámeru. Pri etapovitom riešení priemyselného parku, resp. výrobných areálov sa požaduje postupovať bez dôsledkov na obhospodarovanie okolitej pôdy, napr. nevytvárať samostatné areály uprostred poľnohospodárskych honov, nepripustiť zbytočnú fragmentáciu a izoláciu pôdy.

Umiestnenie skleníkového hospodárstva je navrhnuté v susedstve súčasného dvora poľnohospodárskej výroby v severnej časti obce s odporúčením smerovania k ekologickému poľnohospodárstvu. Pre prevádzku sa plánuje využívať termálnu vodu z jestvujúceho neďalekého vrtu.

Pre nové obytné plochy sú využívané predovšetkým voľné plochy zastavaného územia obce. Za hranicou intravilánu sa navrhujú výlučne v priamej nadväznosti na zástavbu obce a na pôdach nižších kvalít. Samostatné obytné lokality v rámci katastra nie sú navrhované.

Funkčné využitie plôch, navrhnutých na nepoľnohospodárske použitie je nasledovné :

Tabuľka č.3

Ukazovateľ	Návrh		
	V ZÚ (ha)	Mimo ZÚ (ha)	Spolu (ha)
Bývanie v rodinných domoch	3,611	20,035	23,646
Bývanie v bytových domoch	-	1,524	1,524
Zmiešaná funkcia (Bývanie +CR)	-	2,24	2,24
Občianska vybavenosť	-	5,587	5,587
Rekreačná vybavenosť	-	14,623	14,623
Športová vybavenosť	-	2,632	2,632
Verejná zeleň	-	0,9995	0,9995
Cintorín	-	0,507	0,507
Doprava	-	6,1562	6,1562
Odpadové hospodárstvo	-	0,43	0,43
Technická infraštruktúra	-	0,54	0,54
Priemysel	-	46,41	46,41
Spolu	3,611	101,6837	105,2947

Použitie navrhovaných plôch pre rozvojové funkcie umožní umiestňovať v území nové investorské zámery, podieľať sa na vytvorení podmienok k pozastaveniu regresu hospodárstva nielen v obci, ale aj v dotknutom regióne a obnoviť ekonomický potenciál celej dotknutej oblasti. Zároveň môže byť plnený sociálnoekonomický program nevyhnutný pre trvalo udržateľný rozvoj a zvyšovanie životnej úrovne obyvateľov.

Odčlenením plôch poľnohospodárskej pôdy dotknutých návrhom územného plánu sa nenaruší celistvosť v súčasnosti intenzívne obrábaných honov poľnohospodárskej pôdy, nedôjde k fragmentácii a izolácii pôdy a neobmedzí sa obhospodarovanie okolitej pôdy.

V zmysle prílohy č.2 k Nariadeniu vlády SR č.58/2013 Z.z. o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy je určená v katastrálnom území obce Zemianska Olča najkvalitnejšia poľnohospodárska pôda podľa kódu bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek (BPEJ): **0017002, 0017005,019002,0020003.**

Pri realizácii návrhov územného plánu obce je povinnosť **zaplatiť odvody** za odňatie poľnohospodárskej pôdy s týmito BPEJ.

Alternatívne umiestnenie plôch navrhovaných na nepoľnohospodárske použitie bolo riešené v etape Konceptu územného plánu, ktorý bol spracovaný v dvoch variantoch. V etape návrhu územného plánu nie je riešené alternatívne umiestnenie plôch navrhovaných na nepoľnohospodárske použitie, porovnateľný je nulový variant – bez územného rozvoja.

Podrobný prehľad podľa jednotlivých lokalít je uvedený v tabuľke č. 4:

Tabuľka č.4.

Prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde

Žiadateľ (obstarávateľ UPD) : Obec Zemianska Olča

Spracovateľ : Ing.arch. Eva Žolnayová, Ateliér Olympia, spol.s r.o.

Kraj : Nitriansky

Obvod: Komárno

Dátum : Jún 2014

Lok.č.	Katastr.územie	Funkčné využitie	Výmera lokality celkom v ha	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy			Užívateľ poľnohospodárskej pôdy	vykonané hydromelioračné zariadenia (závlaha)	časová etapa realizácie	Iná informácia
				Celkom v ha	z toho					
					skupina BPEJ	výmera v ha				
1	Zemianska Olča	Bývanie individuálne	0,257	0,257	-	0,257	FO	-		V intravil.
2	Zemianska Olča	Bývanie individuálne	2,481	2,481	-	2,481	FO	-		V intravil.
3	Zemianska Olča	Bývanie individuálne	0,264	0,264	-	0,264	FO	-		V intravil.
4	Zemianska Olča	Bývanie individuálne	0,609	0,609	-	0,609	FO	-		V intravil.
5	Zemianska Olča	Cestná komunikácia	0,307	0,3	6	0,3	PP	0,3		
6	Zemianska Olča	Občianska vybavenosť	2,35	2,35	6	2,35	PP	2,35		
7	Zemianska Olča	Bývanie individuálne	3,9	3,9	6	3,9	PP	3,9		
8	Zemianska Olča	Občianska vybavenosť	0,95	0,95	6	0,95	PP	0,95		
9	Zemianska Olča	Bývanie individuálne	7,01	6,376	6	6,376	PP	6,376		
10	Zemianska Olča	Zmiešaná funkcia (rekreácia a bývanie)	2,24	2,24	6	2,24	PP	2,24		
11	Zemianska Olča	Cestná komunikácia	0,422	0,422	6	0,422	PP	0,422		
12	Zemianska Olča	Rekreačná vybavenosť	14,623	14,623	6	14,623	PP	14,623		
13	Zemianska Olča	Športová vybavenosť	2,632	2,632	6	2,632	PP	2,632		
14	Zemianska Olča	Bývanie individuálne	7,681	7,669	6	7,669	PP	7,669		
15	Zemianska Olča	Občianska vybavenosť	2,287	2,287	6	2,287	PP	2,287		
16	Zemianska Olča	Verejná zeleň	0,9995	0,9995	6	0,9995	PP	0,9995		
17	Zemianska Olča	Bývanie hromadné	1,524	1,524	6	1,524	PP	1,524		
18	Zemianska Olča	Statická doprava/parkovanie	2,4374	2,4374	6	2,4374	PP	2,4374		
19	Zemianska Olča	Cestná komunikácia	0,6832	0,6832	6	0,6832	PP	0,6832		
20	Zemianska Olča	Priemysel	25,62	25,62	14	14,0411,58	PP	-		
21	Zemianska Olča	Železničná zastávka	0,15	0,15	1	0,15	PP	-		

22	Zemianska Olča	Bývanie individuálne	2,09	2,09	1	2,09	PP	-		
23	Zemianska Olča	Cestná komunikácia	0,7	0,7	1	0,7	PP	-		
24	Zemianska Olča	Odpadové hospodárstvo	0,43	0,43	1 4	0,17 0,26	PP	-		
25	Zemianska Olča	Cintorín	0,507	0,507	1	0,507	PP	-		
26	Zemianska Olča	Cestná komunikácia	0,461	0,461	- 1	0,028 0,433	PP	-		
27	Zemianska Olča	Priemysel	19,39	19,39	2 6	2,86 16,53	PP	-		
28	Zemianska Olča	Čistiareň odpadových vôd	0,54	0,54	2 6	0,13 0,41	PP	-		
29	Zemianska Olča	Cestná komunikácia	0,37	0,37	1	0,37	PP	0,37		
30	Zemianska Olča	Priemysel	1,4	1,4	1 4	0,08 1,32	PP	-		
31	Zemianska Olča	Cestná komunikácia	0,641	0,6326	1 4	0,5026 0,13	PP	-		
Lokality spolu		Bývanie individuálne	24,292	23,646	- 1 6	3,611 2,09 17,945	FO 3,611 PP 101,6837			
		Bývanie hromadné	1,524	1,524	6	1,524				
		Občianska vybavenosť	5,587	5,587	6	5,587				
		Zmiešaná funkcia	2,24	2,24	6	2,24				
		Rekreačná vybavenosť	14,623	14,623	6	14,623				
		Športová vybavenosť	2,632	2,632	6	2,632				
		Verejná zeleň	0,9995	0,9995	6	0,9995				
		Cintorín	0,507	0,507	1	0,507				
		Cestná komunikácia	3,5842	3,5688	- 1 4 6	0,028 2,0056 0,13 1,4052				
		Statická doprava	2,4374	2,4374	6	2,4374				
		Železničná zastávka	0,15	0,15	1	0,15				
		Odpadové hospod.	0,43	0,43	1 4	0,17 0,26				
		ČOV	0,54	0,54	2 6	0,13 0,41				
		Priemysel	46,41	46,41	1 2 4 6	14,12 2,86 12,9 16,53				
		spolu		105,9561	105,2947					

Poznámka:

FO- fyzická osoba, PP- poľnohospodársky podnik

2.19. Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územno-technických dôsledkov

Územný plán premieta všetky aktuálne zámery rozvoja obce Zemianska Olča a evidované celospoločenské ciele rozvoja v rámci sídelnej štruktúry okresu Komárno k návrhovému obdobiu roku 2030.

Návrh rozvoja podľa spracovania jednotlivých funkčných plôch, dopravy, technickej vybavenosti, zložiek ochrany a tvorby životného prostredia nevytvára žiadne konfliktné vzťahy, ktoré by mali znamenať zhoršenie podmienok života obyvateľov obce a samostatných urbanizovaných osád.

Rešpektované sú pritom všetky stanovené ochranné obmedzenia dopravy, technickej infraštruktúry, ochrany prírody a krajiny, územného systému ekologickej stability.

Dokument vytvára podmienky pre vyvážený vývojový proces rozvoja obce ako sídla miestneho významu s funkciami :

- **bývania** - v rozsahu na navrhovaný stav cca 3 000 obyvateľov s riešením funkčných plôch pre cca 250 nových bytových jednotiek k návrhovému roku pre tento typ vidieckeho sídla v sídelnej štruktúre regiónu,
- **občianskej vybavenosti** - v rozsahu príslušných urbanistických štandardov a štruktúre pre zabezpečenie komfortného života obyvateľov obce bez potreby cestovania za základnou a vyššou vybavenosťou do okolitých sídiel a pre rekreačnú návštevnosť mikroregiónu,
- **výroby** - pre zvýšenie zamestnanosti obyvateľov priamo v obci, tiež ponuku pre nové pracovné miesta v rámci regiónu v priemyselnom sektore, komunálnej malovýrobe, výrobných službách a poľnohospodárstve na plochách, ktoré neohrozujú kvalitu bývania v obci,
- **cestovného ruchu, rekreácie, športu** - pre obyvateľov obce, aj ako ponuka pre dennú rekreačnú návštevnosť obyvateľom okolitých obcí a miest na sídelnej osi Komárno – Dunajská Streda a vo forme pobytovej rekreačnej vybavenosti nadregionálneho významu s využitím funkčného termálneho prameňa a aktivít v krajinnom prostredí rekreačného priestoru,
- **dopravy a technickej infraštruktúry** – pre zvýšenie hybnosti obyvateľov, kvality životného prostredia a štandardu života v obci,
- **tvorby krajiny, prvkov územného systému ekologickej stability, ochrany prírody** - pre výrazné skvalitnenie súčasného stavu krajinného obrazu, systému ekologickej stability územia, životného prostredia obce a jej katastrálneho územia v priemete na tvorbu atraktivity krajinného prostredia tejto časti regiónu.

Súborne možno konštatovať, že Územný plán obce Zemianska Olča k návrhovému obdobiu roku 2030 rieši rozvojový program, ktorý je v súlade s celospoločenským cieľom tvorby optimálnych podmienok pre trvalo udržateľný rozvoj a kvalitný život v tomto vidieckom sídle.