

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE ZEMIANSKA OLČA

KONCEPT

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

JÚN 2014

A. TEXTOVÁ ČASŤ	str.
I. ÚVOD	4
1.1. Základné údaje	4
1.1.1. Základné identifikačné údaje	
1.1.2. Údaje o obstarávateľovi a spracovateľovi,	
1.1.3. Dôvody obstarania územného plánu obce	4
1.2. Hlavné ciele riešenia	6
1.3. Vyhodnotenie 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	8
2.1. Vymedzenie riešeného územia	8
2.2. Vázby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu	9
2.3. Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce	16
2.3.1. Obyvateľstvo a charakteristika dynamiky rastu počtu obyvateľov	13
2.3.2. Charakteristika dynamiky sociálneho a ekonomického rastu	18
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	23
2.5.1. Faktory ovplyvňujúce územný rozvoj	23
2.5.2. Urbanistická koncepcia usporiadania územia	26
2.6. Návrh funkčného využitia územia	29
2.6.1. Základné princípy funkčného využitia	29
2.6.2. Prevládajúce funkčné územia	30
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	34
2.7.3. Koncepcia rozvoja cestovného ruchu a rekreácie	38
2.6.4. Koncepcia rozvoja hospodárskej základne	41
2.8. Vymedzenie zastavaného územia obce	47
2.9. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov	48
2.9.1. Vymedzenie ochranných pásiem	48
2.9.2. Vymedzenie chránených území	50
2.10. Návrh na riešenie záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami	50
2.10.1. Návrh riešenia záujmov obrany štátu a civilnej ochrany	50
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	53
2.11.1. Ochrana prírody	53
2.11.2. Ochrana a tvorba krajiny	54
2.11.3. Územný systém ekologickej stability	55
2.11.4. Návrh ekostabilizačných opatrení	57
2.13. Návrh verejného dopravného vybavenia	58
2.12.1. Širšie dopravné vzťahy	58
2.12.2. Dopravné podmienky rozvoja územia	60
2.12.3. Územný priemet návrhu dopravy – regionálna štruktúra	62
2.12.4. Územný priemet návrhu dopravy – dopravná infraštruktúra obce	63
2.12.5. Kolízie dopravy s územím a ich eliminácia	66

2.14. Návrh verejného technického vybavenia	66
2.14.1. Vodné hospodárstvo	66
2.14.1.1 Návrh zásobovania pitnou vodou	66
2.13.1.2 Návrh zásobovania úžitkovou vodou	69
2.13.1.3 Návrh odkanalizovania a čistenia odpadových vôd	70
2.13.1.4 Návrh na prevádzku vodných tokov, plôch a vodohospodárskych zariadení	71
2.14.2 Energetika	72
2.14.2.1 Návrh zásobovania elektrickou energiou	72
2.14.2.2. Návrh zásobovania zemným plynom	74
2.14.2.3. Návrh zásobovania teplom	78
2.13.2.1 Obnoviteľné zdroje energie	78
2.14.3 Elektronická komunikačná sieť a zariadenia	78
2.14. Konceptia starostlivosti o životné prostredie	79
2.14.1. Faktory negatívne ovplyvňujúce ŽP, návrh opatrení	79
2.14.3. Faktory pozitívne ovplyvňujúce životné prostredie	80
2.14.4 Zložky životného prostredia	80
2.15. Vymedzenie a vyznačenie prieskumných miest, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov	84
2.16. Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	84
2.17. Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske činnosti, návrh vyňatia lesných pozemkov z plnenia funkcie lesa	85
2.18. Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územno-technických dôsledkov	90

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
3/1 Komplexný urbanistický návrh rozvoja obce - priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia – Variant 1.	M 1: 5 000
3/2 Komplexný urbanistický návrh rozvoja obce - priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia – Variant 2.	M 1: 5 000
4 Komplexný urbanistický návrh - priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia - samostatná urbanizovaná lokalita Legerov hon	
5/1 Návrh verejnej dopravnej vybavenosti - Variant 1.	M 1.5 000
5/2 Návrh verejnej dopravnej vybavenosti - Variant 2.	M 1.5 000
6/1 Návrh verejnej technickej vybavenosti - Variant 1.	M 1.5 000
6/2 Návrh verejnej tachnickej vybavenosti - Variant 2.	M 1.5 000
7/1 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely – Variant 1.	M 1: 5 000
7/2 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely – Variant 2.	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	: 158,93 ha – 5,69% z celkovej výmery katastra
Výmera orná pôda	: 2 377,47 ha – 85,09% z celkovej výmery
Výmera vinice, záhrady, ovocné sady	: 64,28 ha – 2,3% z celkovej výmery
Výmera lesné pozemky	: 56,76 ha – 2,03% z celkovej výmery (správa katastra)
Výmera vodná plocha	: 58,44 ha – 2,09% z celkovej výmery
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 Madyaric

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.arch. Katarína Michalková

Ing.arch. Timea Horvátová

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 územnoplánovacie činnosti.

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 Min. aktualizovaný v roku 2000 a preto je už k neplatný.

Spracovanie nového územnoplánovacieho dokumentu obce v súlade s platnými legislatívnymi predpismi je nevyhnutným riešením pre usmernený a zmysluplný rozvoj obce. Územný plán obce bude riešený v rozsahu celého katastrálneho územia obce. Medzi ovplyvňujúce faktory obstarania novej UPD obce je tiež potrebné zaradiť schválenú dokumentáciu vyššieho stupňa – ÚPN regiónu Nitriansky samosprávny kraj

Dokument 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 sprísnených kritérií ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu.

Záväzné smery rozvoja :

- nenavrhovať novú zástavbu mimo intravilán k 1.9.1966,
- novú výstavbu navrhovať do kompaktné zastavaného územia SÚ v maximálnej možnej miere,
- maximálne využiť stavebné preluky a nevyužívané 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 SÚ,
- nezväčšovať existujúce výrobné plochy a nulovať ich negatívne vplyvy na životné prostredie SÚ.

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

Podľa osnovy riešenia stupňa územného plánu obce, ktorá bola stanovená 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 bude zabezpečovaný celý postup spracovania.

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

Všetkých dotknutým orgánom štátnej správy, samosprávy, správcom dopravného a technického vybavenia, právnickým subjektom a zainteresovanej verejnosti bolo dňa zaslané **Oznámenie o začatí obstarávania** územného plánu obce. Oznámenie bolo vyvesené na oznamovacej tabuli obce v stanovenej 30 dňovej lehote.

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 a určil 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 podkladov, informácií a údajov o území, prevedených prieskumov v teréne sústrediť poznatky o stave a možnostiach usporiadania a funkčného využitia územia obce a jej katastrálneho územia, určenie disproporcií vo funkčnej štruktúre, nedostatkov, problémov a stretov záujmov.

Prieskumy a rozbor y sú charakteru východiskového materiálu pre spracovanie konceptu a návrhu územného plánu a formulovanie zadávacích podmienok - **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. Materiál bol pracovne podrobne prerokovaný a po dopracovaní predložený do schvaľovacieho procesu.

Následne bol materiál 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 čístopis 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 na posúdenie 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 začala s odstupom času etapa spracovania **Konceptu územného plánu obce**, ktorý bol spracovaný v dvoch variantoch. Pracovné prerokovanie urbanistického riešenia konceptu oboch 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 sa konalo dňa 2014 v dopoludňajších hodinách s dotknutými orgánmi štátnej správy a dotknutými právnickými s fyzickými osobami a samostatne popoludní s občanmi obce.

K doručeným stanoviskám ku konceptu ÚPN obce bolo v súčinnosti obstarávateľa a zhotoviteľa spracované vyhodnotenie pripomienkového konania. Žiadne z doručených stanovísk nebolo charakteru zásadných pripomienok, resp. zamietnutia návrhu.

Obecné zastupiteľstvo v Zemianskej Olči prerokovalo vyhodnotenie pripomienok, návrh na Súborné stanovisko a následne schválilo text **Súborného stanoviska** ku konceptu ÚPN obce dňa 31.8.2014.

1.5. Údaje o súlade riešenia územia so zadaním

Koncept 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 konceptu 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 konceptu územného plánu boli použité materiály :

- Koncepcia 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 – oblasťná 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 postupoch 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 správcov inžinierskych sietí,
- Prehľad UHDP katastra obce od Správy katastra Komárno
- Údaje o rozvojových zámeroch obce

Všetky sledované údaje územnoplánovacej činnosti sú premietnuté do územnoplánovacej dokumentácie, rozvojové návrhy a plánované aktivity boli využité 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 :

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

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.

Súčasný zastavaný 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 pretína súčasnú zástavbu obce a preto západnejšia časť zástavby leží v katastrálnom území obce Lipové.

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. Administratívno-správne táto časť územia spadá pod obec Zemianska Olča.

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

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

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

Obstarávateľ informoval zhotoviteľa o zámere riešiť zmenu hranice katastrálneho územia s obcou Lipové. Na vyhládanie vhodného územia adekvátneho k zámene dotknutých častí patriacich k zastavanému územiu nebola zatiaľ požiadavka vznesená.

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 viacej prejavujú väzby v smere na trnavský a bratislavský kraj. Predovšetkým sa to prejavuje v smere dochádzky za prácou a 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:

- žitnoostrovno-dunajskej rozvojovej osi druhého stupňa: Bratislava – Dunajská Streda – Komárno – Štúrovo
- 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 využívannej 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 kultúrno-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 zlepšenie 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 pôdneho 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 narušalo 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, intenzifikácie alebo obnovy ČOV v aglomeráciách od 2 000 do 10 000 ekvivalentných obyvateľov (v zmysle prílohy c. 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. 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:
 - e) 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 mal 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 počet obyvateľov znížil o 304 obyvateľov.

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		
2013		

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>

Štáv 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/>

Územný plán sídelného útvaru Zemianska Olča, 1989.

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.

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

Tab.č.2.

Rok	Počet narodených	Počet zomrelých	Prirodz. 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

*Stav počtu narodených a zomrelých 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 len zvýšenou imigráciou.

Veková štruktúra sa posúva smerom k vyššiemu podielu v 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 vhodné 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 vysídľovanie obyvateľov z obce, ale dosídlenie do obce sa postupne zvyšovalo a od roku 2007 prevýšilo vysídľovanie, 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

*Stav obyvateľstva v období 5 mesiacov (ku dňu 26.5.2011)
Zdroj: Údaje od obce ku dňu 26.5.2011

Bilancia pohybu obyvateľstva v r.2001-2011

- 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

Z hľadiska vplyvu jednotlivých faktorov na celkový vývoj obyvateľstva v období rokov 2001-2011 možno konštatovať, že:

- prirodzené prírastky zostávajú zdrojom stabilizácie obyvateľstva v obci,
- migrácia odčerpáva obyvateľstvo z obce,
- zdrojom stabilizácie sa stáva dosídľovanie 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 záhradkárske 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 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%. V produktívnom veku je zaznamenaný mierny pokles vo vekovej skupine obyvateľstva. V poproduktívnom veku bol zaznamenaný prírastok obyvateľov, ktorý je spôsobený jednak prirodzeným starnutím obyvateľstva, ale aj zvyšovaním životnej úrovne obyvateľstva a kvality životného štýlu.

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:

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 je 128 v r.1991, v roku 2011 je už len 53,23 naznačuje nízku reprodukciu (index vitality = počet obyvateľov v predproduktívnom veku / počet obyvateľov v poproduktívnom veku x100).

Za predpokladu stabilizácie súčasného obyvateľstva v obci možno počítať s pokračujúcim trendom vývoja pôrodnosti a úmrtnosti, čo sa vo vývoji obyvateľstva prirodzenou menou 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 stárnutia obyvateľstva v obci. Tento vývoj je možné ovplyvniť vytváraním podmienok pre dosídľovanie 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, resp. 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. Štruktúra vzdelania obyvateľstvo podľa najvyššie skončeného stupňa školského vzdelania a pohlavia, r.2001:

Druh vzdelania	Absolútne hodnoty			%		
	Muži	Ženy	Spolu	Muži	Ženy	Spolu
Základné	324	641	965	24,7	48,6	36,7
Stredné bez maturity	478	232	710	36,5	17,6	27,0
- učňovské	457	214	671	34,8	16,2	25,5
- stredné odborné	21	18	39	1,6	1,4	1,5
Stredné s maturitou	190	197	387	14,5	14,9	14,7
- učňovské	56	22	78	4,3	1,7	3,0
- odborné	94	103	197	7,1	7,8	7,5
- všeobecné	40	72	112	3,0	5,5	4,3
Vyššie	2	0	2	0,1	0	0,07
Vysokoškolské	34	37	71	2,6	2,8	2,7
- I.stupeň	1	3	4	0,07	0,2	0,15
- II.stupeň	31	34	65	2,4	2,6	2,5
- III.stupeň	2	0	2	0,1	0	0,07
Bez vzdelania	4	4	8	0,3	0,3	0,3

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

Pre hodnotenie vzdelanostnej úrovne obyvateľstva bol použitý ukazovateľ dosiahnutého najvyššieho vzdelania, t.j. stredného vzdelania s maturitou a vysokoškolského vzdelania.

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 národností proporčne 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>

Religiózna 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 potrebné vychádzať z dlhodobých trendov demografického vývoja obyvateľov v SR spracovaných v „Prognóze vývoja obyvateľstva do roku 2025“, ktorú vypracovalo Výskumné demografické centrum INFOSTAT –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 naznačujúc 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. Zvedené 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 540 obyvateľov voči súčasnému počtu 2 462 a približne 34 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.14. Obyvateľstvo ekonomicky aktívne podľa pohlavia, dochádzky do zamestnania a odvetvia ekonomickej činnosti

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 poistenia	3	3	6	5
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 živočišnej výrobe, ktorá v súčasnom období je z dôvodu nerentabilnosti 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. 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, okresného mesta Komárno a výrobné centrá neďalekých priemyselných parkoch v Maďarskej republike. Bez nových vonkajších impulzov nie je možné očakávať pozitívne zmeny a zvyšovanie zamestnanosti obyvateľov priamo v obci.

Tab. 13. 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.

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. Dynamiku ekonomického rastu okrem týchto faktorov bude podmienená aj demografickým rastom a vzdelanosťou 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, je krajinou nížinného charakteru s ťažiskovým využitím pre poľnohospodársku výrobu, ktorej zodpovedá aj charakter osídlenia s pomerne rovnomerným rozložením vidieckych sídiel a malých miest. Okrem prírodných daností 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 Konceptii 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

- 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 mierne tranzitný charakter a je vo zvýšenej miere zaťažovaná nákladnou aj osobnou dopravou.

V susednej obci Tón od cesty I/63 vedie do Zemianskej Olče cesta III. triedy 063048, prechádza v smere východ – západ celou obcou, centrom obce a je hlavnou ulicou 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 jednokofajová 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 sa žiada 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 obcí, 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
- zábery 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 staromaďarského 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, ktorý prešiel viacerými rekonštrukciami a modernizáciami a v súčasnosti je po opätovnej rekonštrukcii a modernizácii znovu v prevádzke.

Ostatný priemysel bol tiež tradične zameraný na druhotné 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.

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.

Objekty vyhodnotené ako kultúrno-historicky významné, vhodné pre zaradenie do zoznamu pamätihodností obce:

- o Nálezisko staromaďarského 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 je po rekonštrukcii a modernizácii, v tomto období čiastočne v prevádzke.
- o Kúria Adolfa Holczera, zakladateľa miestneho mlyna. Nachádza sa aj v súčasnosti 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.

- Rímskokatolícka kaplnka, ktorá pôvodne slúžila aj ako škola. Pochádza z druhej polovice 19.storočia, v súčasnosti slúži na bohoslužby.
- Pamätník obetiam 1.svetovej vojny, dielo sochára Júliusa Berecza a kamenára Viktora Komáromiho, z roku 1929
- Židovský cintorín
- Pamätník 120 židovským obetiam II.svetovej vojny
- Rôzne panské domy, ktoré sú dodnes zachované. Sú to domy rodiny Františka Csallókőziho (Holczera), Adolfa Steina a Ernesta Szarku.
- Typické ľudové domy: dom č. 566/11na konci tzv. Dlhého dvora, z prvej polovice 19.storočia, ktorý je typickým obydľím chudobnejšieho obyvateľstva, s trstenou strechou a dom č. 241/33, ktorý je typom obydľia zámožnejšieho roľníka, tiež z prvej polovice 19.storočia. V obidvoch domoch hodlá 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.
- V obci stála aj synagóga z druhej polovice 19.storočia, ale po druhej svetovej vojne bola zbúraná.

Archeologické náleziská a ich ochrana

Zemianska Olča a jej katastrálne územie je archeologickú vedu menej známou lokalitou. Archeologické výskumy a prieskumy v obci dokazujú výskyt prvého roľníckeho ľudu na Slovensku (lineárne keramika). V katastri je situované miesto, kde sa rozprestierala stredoveká dedina s románskym kostolom obohatým múrom. O existencii kostola svedčí aj 1.vojenské mapobanie, kde poloha je vyznačená. Podľa historických správ to bol kostol, ktorý zachránil členov reformovanej cirkvi v čase tureckých a náboženských nepokojov.

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 už v stupni územného konania si 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.

V prípade nevyhnutnosti vykonať záchranný archeologický výskum ako predstihové opatrenie na záchranu archeologických nálezísk a nálezov rozhoduje o výskume podľa §37 pamiatkového zákona Pamiatkový úrad SR.

V prípade archeologického nálezu mimo povoleného výskumu, 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 nález, 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 nálezovi náležné v sume až do výšky 100% hodnoty nález. 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. Vnútornú štruktúru sídla tvorí kompaktná uličná zástavba prevažne rodinných domov s hospodárskymi objektami, bytoviek, budov občianskej vybavenosti, s vývojovo rôznym šírkovým usporiadaním uličnej a stavebnej čiary objektov; s dvormi a záhradami v zadných traktoch pozemkov, pozdĺž hlavných obslužných ciest a miestnych komunikácií.

Zemianska Olča je kompaktný sídelný útvar vidieckeho charakteru s pôdorysom hromadnej cestnej dediny sústredenej do tiahlej 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 situovaná vo východnej okrajovej časti 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, kaplnkami a kultúrnym strediskom situovaný v centre obce.

Kompozičným centrom obce je priestor od kostola s farou, nadväzne priestor obchodnej vybavenosti a obecného úradu s ukončením pri kultúrnom dome s parkom, ktorý má potenciál na vytvorenie ústredného priestoru - sústredeného 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 občianskej vybavenosti pri hlavných obslužných cestách. Zástavba sa pozdĺž ciest rozvinula obojstranne s rôznym šírkovým usporiadaním uličnej a stavebnej čiary objektov, so záhradami v zadných traktoch 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 je realizovaný 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 a pri regionálnej ceste III/063047 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 centrálnych 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, najmä v centrálnej časti obce. Ďalšie vybavenie je vo forme objektov a areálov rozptýlené v rôznych polohách sídla ako súčasť compactnej 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, 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 Legerov hon bývalý poľnohospodársky dvor Majer mieru v zanedbanom stave a v polohe Stredná olčianska pustatina funkčný novorekonštruovaný 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 89% 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 najvýraznejším 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 priemyselných odvetví
- stabilizácia poľnohospodárskej výroby
- zlepšenie dopravnej a technickej vybavenosti obce
- zabezpečenie trvalo-udržateľného rozvoja

Koncept územného plánu je spracovaný v dvoch variantoch. Rozdielnosť variantov je v odlišnosti prístupu k faktorom ovplyvňujúcim usporiadanie územia a v návrhu využitia potenciálu územia, prírodných daností a polohových predpokladov a návrhom situovania rozvojových funkcií v území.

Variant 1 – s funkciou obytnou vidieckeho typu a s ťažiskovým rozvojom funkcie cestovného ruchu a rekreácie s vybavenosťou nadštandardnej úrovne s využitím termálneho prameňa, so stabilizáciou poľnohospodárskej výroby, vytvorením podmienok pre rozvoj priemyselnej výroby, skladového hospodárstva a miestnej malovýroby

Variant 2 - s funkciou obytnou vidieckeho typu, s intenzifikáciou poľnohospodárskej výroby, návrhom skleníkového hospodárstva s využitím termálneho prameňa, výrazným posilnením priemyselnej výroby formou priemyselných parkov a s vytvorením podmienok pre komunálnu a remeselnú malovýrobu.

2.5.2.1. Spoločné časti 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 riešené nasledovné rozvojové vzťahy a ciele :

- **Obec Zemianska Olča** je riešená pre plnenie stanovenej funkcie sídla miestneho 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 – Legerov hon, Stredná Olčianska pustatina, Malotonská oráčina a drobných hospodárskych usadlostí v poľnohospodárskej krajine.
- Obec Zemianska Olča sa bude rozvíjať s funkciou vidieckeho sídla, s rozvojom ťažiskovej funkcie bývania, ktorý je podmienený stabilizáciou poľnohospodárskej výroby, vytvorením územných podmienok pre rozvoj priemyselných odvetví a rekreácie, 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 dominánt a štruktúry zástavby v rámci uličných priestorov a výškovej dominanty kostola. Táto hodnota prostredia sídla je v ÚPN riešená návrhom tvorby peších zhromažďovacích priestorov – námestí, drobnou architektúrou, sieťou chodníkov, sadovníckymi úpravami, upokojením automobilovej dopravy.
- Súčasná samostatná urbanizovaná lokalita – Legerov 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 príľahlom 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 Agrospol 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 usadlosti 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.
- Koncept územného plánu v oboch variantoch vylučuje možnosť tvorby nových foriem bývania v extraviláne obce a vo voľnej krajine katastrálneho územia obce.

Variant 1.

Prvý variant je zameraný na racionálny rozvoj obce a z hľadiska dlhodobého vývoja progresívny. Ťažiskovým smerovaním je posilnenie hospodárskej základne obce a to najmä využitím potenciálnych možností v oblasti cestovného ruchu a rekreácie. Stratégia návrhu variantu 1. vychádzala z využitia prírodných daností územia a reálnej možnosti navrhnuť využitie termálneho prameňa 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 v 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 prvého variantu riešenia konceptu UPN obce. Navrhuje tieto formy riešenia:

- rozvojom priemyselnej výroby a skladového hospodárstva na nových plochách v severnej časti nad obcou v polohe pri plánovanej stavbe obecnej ČOV a v južnej časti obce v polohe Malotonská oráčina pri ceste I/63,
- intenzifikáciou existujúceho extenzívne využívaného poľnohospodárskeho areálu spoločnosti Megart a Agrospol, popri v súčasnosti utlmenej živočíšnej výrobe rozvoj smerovať k čiastkovému využitiu areálu pre umiestnenie zariadení priemyselného spracovania a finalizovania produkcie poľnohospodárskej prvovýroby, resp. k úplnej transformácii na priemyselnú výrobu,

- vo východnej časti zastavaného územia obce návrhom rozvojovej zóny miestnej malovýroby, komunálnej, remeselnej a výrobných služieb,

Rozvoj poľnohospodárskej výroby rieši :

- návrhom intenzifikácie, resp. obnovením veľkokapacitnej živočíšnej výroby v existujúcich hospodárskych areáloch,
- návrhom skleníkového hospodárstva s využitím prírodného zdroja termálnej vody,
- návrhom intenzifikácie súčasného hospodárskeho dvora Tôň s umiestnením bioplynovej stanice a príslušných zariadení.

Variant 2

Druhý variant navrhuje rozvoj územia obce bez zóny cestovného ruchu a rekreácie, čo tvorí zásadný rozdiel variantných riešení. Rozdielne je tiež odlišne usporiadané územia a rozloženia navrhovaných funkcií.

Rozvoj funkcie bývania rieši v na voľných plochách v zastavanom území obce, v rámci rozmerných záhrad rodinnej zástavby a postupným rozširovaním zastavaného územia na disponibilných plochách, najmä v severozápadnej časti obce a tiež rovnomerne po obvode súčasnej zástavby obce.

Koncepcia rozvoja obce riešená Variantom 2 je postavená na posilnení hospodárskej základne obce a to formou výrazného územného rozvoja priemyselnej výroby v kategórii priemyselných parkov 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, skladového hospodárstva na plošne rozsiahlom území v severnej časti nad obcou pri ceste III/063047,
- v rozvojom priemyselnej výroby a skladového hospodárstva pre 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, južnú časť areálu v bližšej polohe k obci transformovať disponibilné územie k funkčnému využitiu v prospech priemyselnej výroby bez negatívnych vplyvov na životné prostredie neďalekej obytnej zástavby obce, resp. umiestnenie zariadení priemyselného spracovania a finalizovania produkcie poľnohospodárskej prvovýroby,
- vytvorenie podmienok pre malovýrobu vo východnej časti obce ale v menšom rozsahu oproti variantu 1 a návrhom intenzifikácie súčasnej priemyselnej zóny západnej časti zastavaného územia obce, s využitím najmä opustených výrobných areálov pre umiestnenie rôznych podnikateľských výrobných aktivít, výrobných služieb a pod.

Rozvoj poľnohospodárskej prvovýroby rieši na nových plochách :

- návrhom skleníkového hospodárstva s využitím prírodného zdroja termálnej vody, s rozdielnou polohou umiestnenia v území oproti variantu 2,
- návrhom intenzifikácie poľnohospodárskej výroby obnovením veľkokapacitnej živočíšnej výroby v existujúcich hospodárskych areáloch,
- návrhom intenzifikácie súčasného hospodárskeho dvora Tôň s umiestnením bioplynovej stanice a príslušných zariadení.

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 nepripustný spôsob využitia územia.

Koncept územného plánu navrhuje v obidvoch variantoch tieto typy území :

- stabilizované územia
 - územia určené na transformáciu
 - rozvojové územia,
- pre ktoré uplatňuje nasledovné princípy :

Stabilizované územia

predstavujú územia, v ktorých vzhľadom na dlhodobé nemenné 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 prelúk, 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 a nevhodným charakterom zástavby. Pri návrhu nového funkčného využitia je potrebné dodržať tieto zásady :

- vytvoriť podmienky pre ich funkčnú transformáciu, nové usporiadanie a využitie navrhnúť vo väzbe na okolité územie,
- pre priestory s nízkou intenzitou využitia vytvoriť podmienky pre ich efektívnejšie využívanie, prestavbu, navrhnúť 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 líniach 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 nevyhnutnou základnou občianskou, dopravnou a technickou vybavenosťou.

K neprípustnému 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 rekreantov a denných návštevníkov.

Ako doplnkové funkcie sa do rekreačných území môžu umiestňovať integrované kultúrne a zábavné zariadenia, ktoré neprekročia svojim rozsahom určené % plochy dominantnej funkcie, 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, napr.

Výrobné územia

Predstavujú územia pre rozvoj priemyselnej výroby miestneho a nadregionálneho významu a sú určené pre situovanie stavieb a zariadení s potenciálnym rušivým účinkom 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 a potrieb obce ako aj širších súvislostí t.j. z výhodnej polohy obce ležiacej v ťažisku osídlenia žitnoostrovno-dunajskej rozvojovej osi druhého stupňa, vo väzbe na dopravnú infraštruktúru nadregionálnej úrovne -cesta I/63 a koridoru konvenčnej železničnej trate č.131.

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

- vytváraním územných podmienok pre bytovú výstavbu s cieľom pozitívne ovplyvniť stabilizáciu mladšieho obyvateľstva v obci ako aj 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 a v kapitole 4, bol v obci podľa údajov zo sčítania obyvateľstva k 26.5.2011 bol evidovaný stav 2 462 obyvateľov a štruktúra domového a bytového fondu :

Štruktúra domového a bytového fondu

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 v etape Konceptu UPN v dvoch variantoch s nasledovnými postupmi :

- a. **priebežným skvalitňovaním súčasného bytového fondu – funkčné plochy A1-A3** 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 zbytnenie neobývaných bytov – predpoklad cca 50% z evidovaných 91 bytov - t.j. cca 45 bytov,
- o **dostavbou voľných prelúk – funkčné plochy A1-A2** v rámci súčasnej uličnej rodinnej zástavby na pozemkoch v zastavanom území obce, využitím dopravne prístupných záhrad v zastavanom území obce na zahusťovanie rodinnými domami v súlade so stanovenými regulatívmi územného plánu ; navrhovaná kapacita - cca 10 rodinných domov,

- c. **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 3/2), v nasledovných lokalitách a v súlade so stanovenými regulatívmi územného plánu obce

Variant č.1

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

- urbanistický blok	1/1 – Poľovnícky rad	cca 10 bj
	1/2 – Ulica mládeže	cca 4 bj
	1/3 – Jókaiho a Komárňanská	cca 20 bj
	1/4 – Úzka a Kolárovska	cca 20 bj
	2/1 – Vinohradnícky rad I.	cca 38 bj.
	2/2 – Vinohradnícky rad I.	cca 58 bj.
	2/3 – Záhradnícky rad, Kúpeľná	cca 46 bj
	2/4 – Kúpeľná, Mierová	cca 20 bj
spolu		cca 216 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 256 bj.

Variant č.2

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

- urbanistický blok	1/1 – Ružová ul.	cca 18 bj
	1/2 – Mlynský rad	cca 24 bj
	1/3 – Ulica mládeže	cca 4 bj
	1/4 – Poľovnícky rad	cca 8 bj
	1/5 – Komárňanská, Jókaiho ul.	cca 32 bj
	1/6 – Eri Kert	cca 20 bj
	1/7 – Úzka a Kolárovska	cca 10 bj

2/1 – Vinohradnícky rad I.	cca 24 bj
2/2 – Vinohradnícky rad II.	cca 14 bj
2/3 – Kúpeľná, Záhradnícky rád	cca 36 bj
2/4 – Kúpeľná, Mierová	cca 60 bj
<hr/>	
spolu	cca 250 bj.

Spolu nové plochy cca 250 bj.

Sumár návrhu riešenia bývania :

Variant 1

Zobytnenie neobývaných bytov	cca 45 bj
Preluky – v súčasnej zástavbe s funkciou A1-A2	cca 10 bj - rodinné domy
Nové plochy – s funkciou B1	cca 216 bj - rodinné domy
Nová plochy – s funkciou B2	cca 40 bj - bytové domy

Celkom variant 1

cca 311bj

Variant 2

Zobytnenie neobývaných bytov	cca 45 bj
Preluky – v súčasnej zástavbe s funkciou A1-A2	cca 10 bj - rodinné domy
Nové plochy – s funkciou B1	cca 250 bj - rodinné domy
Nová plochy – s funkciou B2	cca 0 bj - bytové domy

Celkom variant 1

cca 305 bj

Stanovené koncepčné zásady pre rozvoj bývania :

- Nové plochy na bývanie riešené v okrajových polohách zástavby obce 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 400 m²,
 - rodinné dvojdomy – pozemky od 350 m² pre 1 dom
 - radové rodinné domy – pozemky od 250 m² pre 1 dom
 - predpoklad 1 rodinný dom = 1 byt.
- V rozvojových plochách bývania sú riešené plochy základnej občianskej vybavenosti, verejnej sídelnej zelene s drobnou architektúrou, detskými ihriskami.
- Návrh počítá 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 sú riešené podľa stanovených urbanisticko-architektonických regulatív s vhodným funkčným využitím. Tieto budú konkretizované v projektovej príprave obnovy súboru.
- Návrh nových lokalít rodinného bývania je riešený zásadne so záhradami po obode zástavby.
- Pre prípravu výstavby jednotlivých obytných zón na nových plochách je potrebné vypracovať podrobný územnoplánovací podklad – urbanistickú štúdiu, resp. územný plán zóny, kde stanovené vstupné urbanisticko-architektonické regulatívy budú detailnejšie konkretizované.
- 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

V rozvoji obce je navrhnuté riešiť optimálnu štruktúru kompletovania 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** a rekreačnú návštevnosť v obci bez vynúteného dochádzania za základnou občianskou vybavenosťou do okolitých sídiel.
- Ťažisko občianskej vybavenosti maloobchodnej siete a služieb umiestniť v centrálnom priestore obce formou urbanisticko-architektonického dokompletovania a skvalitnenia súčasného vybavenia. K tomu využiť disponibilné objekty už nevyužívaného bývania, pôvodnej vybavenosti, a pod. na atraktívne zariadenia občianskej vybavenosti a turistickej návštevnosti obce – 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 plánovaných nových súborov bývania v optimálnej spádovej dostupnosti.

V členení jednotlivých odvetví občianskej vybavenosti je Koncept UPN riešený v dvoch variantoch 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 dlhodobej rozvojovej prevádzky obce je vo vzťahu k navrhovanému rozvoju funkcie bývania a sledovanému demografickému rastu počtu mladých obyvateľov navrhuje sa riešiť v ÚPN obce územné podmienky pre situovanie samostatného nového zariadenia materskej školy s príslušným vybavením v optimálnej dochádzkovej dostupnosti. V rámci nových súborov bývania sa predpokladá umiestnenie zariadení súkromnej materskej školy.

Základná škola

V rozvojovom programe obce sa očakáva pozitívny demografický vývoj a tým aj predpoklad väčšieho počtu mladých rodín so školopovinnými žiakmi. 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 organizovaná 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 estetickéj úrovne 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 bude cieľom vytvárať podmienky pre aktivizáciu spoločenského života občanov rôznych vekových kategórií a záujmových skupín v obci, podmienky pre obnovu a rozvíjania ľudových tradícií a ich prezentácie.
K tomu je potrebné zabezpečiť skvalitnenie existujúcich a tvorbu nových zariadení pre kultúrno-spoločenskú činnosť, vytváranie podmienok pre rozvoj rozmanitých aktivít a atraktívnych programov.
- Navrhnuté je riešiť spôsob optimálneho využitia Kultúrneho domu, hlavne pre pravidelné kultúrne a spoločenské podujatia, aktivizáciu činností občianskych združení v obci a mikroregiónu.
Pre objekt Kultúrneho domu je navrhnutá architektonická obnova - prestavba a spôsob 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 denné spoločenské aktivity obyvateľov obce, ktorý bude zároveň zhromažďovacím priestorom. Na podporu formovania námestia sa variantne navrhuje umiestnenie nového objektu vybavenosti s prednostnou spoločenskou funkciou a variant 2 navrhuje uzatvorenie námestia výrazným blokom zelene mestotvorného charakteru.
- Nadväzne na priestor nového námestia využiť staršie pôvodne obecné účelové objekty ležiace pri hlavnej ceste na umiestnenie chýbajúcej spoločensko-kultúrnej vybavenosti obce - zariadenie Informačnej a cestovnej kancelárie s expozíciou histórie obce, galériou miestneho umenia a predajom miestnych suvenírov, klubové priestory a pod.
- V rámci novej výstavby obce je kompozične riešené pešie námestie so sústredenou občianskou vybavenosťou obytnej zóny sídla. Jej súčasťou sú disponibilné priestory pre spádové viacúčelové spoločenské a kultúrne využitie.
- Navrhuje sa dobudovať areál skanzenu a amfiteátra, umiestniť ďalšie ľudové domy a priestorovo a vizuálne zvýrazniť prepojenie s centrálnou časťou obce doplnením plôch drobnou architektúrou s regionálnymi prvkami.
- 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 umiestniť novú rekreačno-oddychovú plochu v časti nevyužívaných a bezúčelných plôch zelene pri Ružovej ulici.
- Priestor obecného parku sa navrhuje na revitalizáciu zelene s prebierkou stromov a architektonické úpravy s doplnením chodníkov pre priame prepojenie ťažiskovými priestormi centrálnej časti obce.

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, hygienických zariadením, kolkárňou, skladom, klubovňou, relaxačným centrom - sauna, fitness, s občerstvením,
 - ihriská pre loptové hry, tenis, malý futbal, ponuka atraktívnych aktivít pre mládež, obyvateľov a aj rekreačnú návštevnosť obce.
- V rámci rozvojovej časti areálu je riešená príslušná športová vybavenosť s odporúčaným vybavením :
 - viacúčelová telocvičňa – hala s parametrami pre loptové hry a tiež pre spoločenské podujatia obce s malým hľadiskom,

- zariadenie typu fitnes centra s posilovňou a aktuálnymi cvičebnými zónami.
- V rámci rozvojovej časti zástavby je sú navrhnuté v rámci základnej občianskej vybavenosti plochy pre športovo-rekreačné aktivity miestnych obyvateľov
 - v porovnávacom variante 1 konceptu ÚPN – v priestore severnej zástavby obce
 - v porovnávacom variante 2 – v južnej polohe Eri Kert a vnútrobloku medzi Komárňanskou a Jókaiho ul.
- Navrhnutá je dostavba areálu strelnice v lokalite medzi ul. Školskou a Kúpeľnou s odporúčaným vybavením:
 - športový klub, poľovnícky klub, spoločné priestory klubovní, 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 jednotlivých častiach obytnej zástavby obce sú v rámci súborov občianskej vybavenosti, resp. samostatne, navrhnuté areály športových ihrísk pre spádové obyvateľstvo, 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.

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.

Maloobchodná sieť a služby

Rozvoj obchodného vybavenia bude ovplyvnený predovšetkým spoločenským tlakom, požiadavkami obyvateľov na rozvoj komplexnej vybavenosti a tiež politikou veľkých obchodných spoločností a ich umiestňovaní sa na miestnom trhu.

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 a program jeho kompletovania podľa urbanistických štandardov na veľkostnú úroveň a funkčnosť sídla a v príslušnej pešej dostupnosti pre obyvateľov v jednotlivých častiach obce.
- Nové súbory obchodno-obslužnej vybavenosti sú navrhnuté obidvoma variantnými riešeniami v nových obytných zónach v príslušnej pešej dostupnosti s rozšírením o ponukové priestory pre služby podnikateľov.
- V dvoch porovnávacích variantoch je 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 ;

Služby verejné

- Pre ďalšie vývojové obdobie je vzhľadom na predpokladaný rozvoj sídla a rast počtu obyvateľov navrhnuté plošné rozšírenie areálu nového cintorína obce južným smerom od súčasného obidvoma variantmi zhodne.

Verejné stravovanie

- Navrhnuté je zásadne riešiť súčasný nevhodný stav stravovacieho vybavenia v obci a program jeho rozvoja podľa urbanistických štandardov na veľkostnú úroveň a plánovanú funkciu sídla :
 - riešiť stavebné úpravy a skvalitnenie prevádzky súčasných pohostinstiev v obci,
 - využiť disponibilne architektonicky hodnotné objekty v obci na ponuku atraktívneho občerstvenia a miestnych špecialít kuchyne pre obyvateľov obce a dennú turisticko-rekreačnú návštevnosť.
- 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 Legerov mlyn je navrhované obidvoma variantmi umiestniť atraktívne stravovacie zariadenie s terasovým posedením v rámci stávajúceho objektu a príslušného pozemku s vybaveným výletným miestom a nástupom náučnej trasy ochrany prírody.
- Stravovacie vybavenia sú riešené 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 navrhovanej v 1 variante,
 - vo vymedzených plochách občianskej vybavenosti v obytnej zóne severnej rozvojovej časti obce navrhovanej v 2 variante,

Verejná správa a administratíva

- Návrh administratívnej a komerčnej vybavenosti riešenej vo variante 1 severne od súčasného futbalového štadiónu a vo väzbe na novú severnú obytnú zónu a na rekreačno-oddychovú zónu.
- Návrh administratívnej a komerčnej vybavenosti riešenej vo variante 2 v zastavanom území na voľnom pozemku južne od súčasného administratívneho centra spoločnosti Megart a.s..
- 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.

2.7.3 Návrh riešenia sociálnej vybavenosti

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

- V nevyužívaných disponibilných budovách centra obce umiestniť Dom sociálnych služieb s komplexným vybavením pre denný program dôchodcov :
 - jedáleň, spoločenská miestnosť, herne, pracovná dielňa,
 - opatrovateľská služba,
 - oddychová časť v parkovom prostredí areálu s plochou pre pohybové aktivity.
- Návrhom špecifického pobytového zariadenia Seniorské centrum v obidvoch variantoch :
 - variant 1 v severovýchodnej časti obce s väzbou na novú obytnú zónu a oddychovo-rekreačný areál a wellnes centrum,
 - variant 2 severozápadnej rozvojovej časti obce v rámci novej obytnej a vo väzbe na zastavané územie.

V zariadení je navrhované nasledovné ponukové vybavenie :

- malometrážne byty, - kapacita 10 jednoizbových bytových jednotiek,
 - samostatné izby s hygienickými bunkami – kapacita cca 20 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 - kuchyňa, práčovňa, zdravotná regenerácia, lekárska starostlivosť - 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 variantného riešenia územného plánu je vytvoriť podmienky pre výrazný rozvoj atraktívnej vybavenosti strediska cestovného ruchu, rekreácie a aj funkcie kúpeľníctva s využitím termálneho prameňa, ktorý sa nachádza severne od zastavaného územia obce.

Navrhnutý program rozvoja rekreačno-kúpeľnej a oddychovej zóny s celoročnou prevádzkou pre pobytovú a dennú návštevnosť je riešený variantom 1 v severnej polohe obce s väzbou na súčasnú zástavbu obce a priamym zapojením do štruktúry obce.

Variant 2 je riešený bez rozvoja rekreačno-kúpeľnej a oddychovej zóny, využitie termálneho prameňa je navrhnuté len na poľnohospodárske činnosti realizáciou skleníkového hospodárstva.

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.

V programe územného plánu navrhnutá rekreačno-oddychová zóna s využitím termálneho prameňa aj pre rehabilitačno-rekondičné ciele je riešená s tromi funkčnými časťami Aquapark, Wellness centrum a Šport centrum.

- **Aquapark** obsahuje dielčie funkčné časti :
- **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 tanciarňou,
 - **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 byry, cukrárne, bufety,
 - veľký teplý bazén,
 - malý horúci bazén,
 - zábavný bazén – vodotrysky, morské vlny, svetelné efekty, videotéka,
 - bazény pre tobogány,
 - detské bazény,

- detské tobogány 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
- **Ubytovací areál**
 - súbor apartmánov - 60 buniek v budovách vstupnej vybavenosti strediska,
 - ubytovacie chatky - kapacita 40 = 160 lôžok
 - kemping pre karavany s pripojením na sieť technickej infraštruktúry - 50 miest,
 - centrálné parkovisko ubytovacieho areálu,
- **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, klubovňa, 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 priedchodom 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,
 - 2x tenisové kurty, 2x squashové kurty, 2x 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 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 obsluhovej vybavenosti vo vnútrobloku ulíc Hlavnej a Lipovej s využitím okolitých pôvodných domov zástavby,
 - navrhovaná kapacita – cca 15 izieb,
- v uličnej zástavbe rodinných domov riešiť ponuku rekreačného pobytu s prenajatím samostatného bývania penziónového typu s kuchynkou a hygienickým vybavením,
 - navrhovaná kapacita – cca 20 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.,
- riešiť rozvoj značených peších a cyklistických trás v prepojení na trasy regionálneho charakteru.

V riešenom územnom celku je spolu navrhovaná kapacita ubytovania :

▪ v rámci zástavby obce	- cca 20 izieb -40 lôžok v obecnom penzióne
	- cca 15 izieb -60 lôžok v penziónovom bývaní
	- cca 20 domov-80 lôžok v chalupárskom bývaní
spolu	cca 35 izieb s cca 180 lôžkami
▪ v rámci ubytovacieho areálu, wellnes a rekondičného strediska	- cca 120 izieb -200 lôžok v rehabilitačno-rekondičnom centre
	- cca 80 buniek -220 lôžok vo vstupnej časti zóny
	- cca -160 lôžok v chatkách
	cca 200 izieb a buniek s cca 600 lôžkami
spolu	- cca 50 miest pre karavany
Celkom	- cca 255 pobytových izieb
	- cca 780 pobytových lôžkových miest
	- cca 130 sezónnych miest v karavanoch

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

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

Koncept územného plánu v obidvoch variantoch navrhuje stabilizovať súčasné plochy cestovného ruchu v obci s návrhom priebežnej obnovy na zodpovedajúcu úroveň súčasného aj budúceho dopytu :

CARP PARADISE - Rekreačno-športové zariadenie spoločnosti a súkromný boiliesový rybársky revír je činnosťou zameraný na v oblasť športového rybolovu. Umiestnený je v severozápadnej časti obce pri prírodnom jazere, ktoré bolo revitalizované a rozmerovo a hĺbkovo upravené. Koncept riešenia 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 a dlhodobých 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 konceptu riešenia 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 je evidovaná výrazná zmena v ponuke pracovných príležitostí znížením ich počtu tak v poľnohospodárskej ako aj priemyselnej výrobe.

V prevahe je menšia priemyselná výroba, remeselná výroba a dochádzka do práce mimo obce.

2.7.4.1 Poľnohospodárska výroba

Poľnohospodárstvo je v okrese Komárno plošne najrozšírenejšou výrobnou aktivitou. Okres patrí medzi poľnohospodársky najvyužívanejšie územia v rámci SR. Má veľmi dobré pôdne a klimatické podmienky pre pestovanie takmer všetkých poľnohospodárskych plodín.

Celková výmera poľnohospodárskej pôdy v okrese Komárno je 86 622 ha, čo je 85,11% z celkovej výmery územia. Poľnohospodárska a nepoľnohospodárska pôda je v pomere 85,11% : 14,89 %.

Stupeň zornenia pôdy okresu je až 87,7 %.

Veterná erózia pôdy v okrese je vysoká, prejavuje sa na 74 475 ha.

Ťažiskové zameranie produkcie je orientované na sucho siate obilniny, kukuricu, olejninu, strukoviny, technické plodiny. Po roku 1989 je sledovaný rast pestovania zeleniny – toho času na plochách 4 500 ha.

Po roku 1989 nasledoval postupný výrazný pokles živočíšnej výroby, najmä v chove ošipovaných a hydiny.

V obci Zemianska Olča celková výmera poľnohospodárskej pôdy je 2477,45 ha, z toho orná pôda sa eviduje na 2377,46 ha, čo je 95,98%. Tejto rozlohe zodpovedá aj vysoký stupeň zornenia poľnohospodárskej pôdy.

Prehľad Úhrnných hodnôt druhov pozemkov k 19.5.2012:

Druh pozemku	Výmera ha	% z výmery poľnohospodárskej pôdy	% z celkovej výmery
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

Černoze

- sú pôdnym typom s tmavým humusovým horizontom vyskytujúcim sa na sprašiach, na starších nivných 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 nivných 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 veternej erózie. Väčšina pôdy v katastrálnom území je zaradená do prvej a druhej skupiny kvality. Potenciálna vodná erózia je žiadna alebo slabá, veterná erózia je vysoká. Poľnohospodárska pôda je intenzívne využívaná, zaznamenaný je nadmerná exploatacia.

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, ktoré je brzdiacim faktorom v rozvoji obce je potrebné žiadať o vypracovanie Projektu pozemkových úprav a následnej realizácii.

Hydromelioračná stavby

Na katastrálnom území obce Zemianska Olča sa nachádza sieť povrchových tokov, 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 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
- Agropol VKF Komárno Kameničná – údaj o počte zamestnancov nezistený,
- evidovaní 8 súkromne hospodáriaci roľníci – SHR.

V minulosti veľmi silná produkcia živočíšnej výroby s chovom ošípaných a hydiny je toho času v absolútnom 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 výrobu obilnín, sladovníckeho jačmeňa, kukurice, olejnin – repka olejnatá, slnečnica, cukrová repa, ďatelina, siláž na krmivo. Táto výroba má každý rok iný pomer produkcie.

Na ornnej 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 zbytky pôvodnej stepnej krajiny. Trvale trávne porasty plnia veľmi dôležitú ekostabilizačnú funkciu v krajine.

Živočíšna výroba

Živočíšna výroba bola zameraná na chov ošípaných a hovädzí dobytok a hydiny. V súčasnosti sa podstatne redukovali stavy chovu hospodárskych zvierat, chov ošípaných je len v obmedzenej kapacite 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, nedostatočný odstup od obytného územia obce je obmedzujúci limit pre rozsah a druh chovu hospodárskych zvierat.

Hospodársky dvor južne 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 areály sú zariadenia pre prípravu krmiva – siláž, senáž, krmivo je dopestované svojpomocne. V hospodárskom dvore je k dispozícii plnoautomatická dojička a 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 nerentability nie je chov ošípaných realizovaný.

Koncept územného plánu navrhuje aj pre nasledujúce obdobie využívať areály hospodárskych dvorov pre výrobné účely.

Variant 1 – navrhuje intenzifikáciu a transformáciu susediacich hospodárskych dvorov Megart a.s. a Agrospol VKF na rozvoj vhodnej priemyselnej výroby, alebo výroby zameranej na priemyselné spracovanie poľnohospodárskych produktov a finalizáciou prvovýroby. 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 danostiach okolitej krajiny významný predpoklad.

Tento zámer je v súlade s Konceptiou 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.

Variant 2 – navrhuje využitie susediacich hospodárskych dvorov Megart a.s. a Agrospol VKF na intenzifikáciu rozvoja živočíšnej výroby v severnej od obce vzdialenejšej časti v kapacitnom rozsahu limitovanou blízkosťou

obytnej zástavby. Využitie južnej časti navrhuje so zmiešanou funkciou na rozvoj vhodnej priemyselnej výroby, alebo výroby zameranej na priemyselné spracovanie poľnohospodárskych produktov a finalizáciou prvovýroby. Návrh využitia plôch bývalého Majera mieru navrhuje zhodne s variantom 1.

V západnej časti na hranici katastra s obcou Tôň sa nachádza hospodársky dvor, ktorý spravuje poľnohospodársky podnik v Tôni. Koncept územného plánu navrhuje využitie areálu a príslušných voľných plôch pre umiestnenie bioplynovej stanice, kde je možné spracovať biologický odpad z chovu, rastlinnej výroby a iného biologicky rozložiteľného odpadu. Vyrobenú energiu najmä tepelnú je možné využívať pre miestnu spotrebu a zároveň elektrickú dodávať do distribučnej sústavy.

V návrhu zapracovať zámer o zvýšení ekologického spôsobu hospodárenia

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 topol šlachtený.

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, semiterdtrické 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 najsuchších 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 poslednom desaťročí 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 v súčasnosti sa pohybuje na hranici 80-tich pracovných miest.

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

V súčasnosti k významným výrobným podnikom patrí :

- BAGIN GATTER s r.o. – smrekové rezivo, kompletne 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.

Komunálna výroba je zastúpená drobnými prevádzkami orientované 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.

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

Koncept územného plánu návrhom v oboch variantoch 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 komodít prvovýroby, posilnením poľnohospodárskej živočíšnej výroby a tvorbou podmienok pre drobnú komunálnu a remeselnú výrobu.

V rámci obce je navrhovaná možnosť rozvoja hospodárskych aktivít až do úrovne v kategórii priemyselného parku a umiestnenia 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.

Variant 1 - navrhuje v polohe severne od obce a pri budúcom objekte obecnej ČOV areál výroby kategórie priemyselného parku prístupný z cesty III/063047, s umiestnením výroby výlučne strategického charakteru. Od okolitého prostredia poľnohospodársky obrábanej krajiny bude oddelený pásmi izolačnej zelene v rámci vnútorného obvodu pozemku.

Variant 2 – navrhuje v totožnej polohe využiť územie pre umiestnenie priemyselnej výroby, ale vo väčšom plošnom rozsahu. Z hľadiska strategického sa tým pripravuje priestor pre umiestnenie celospoločensky významnej investície.

V súčasnosti obmedzene využívaný areál poľnohospodárskeho dvora na živočíšnu výrobu v severnej časti obce sa navrhuje na intenzifikáciu 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 limitovanou blízkosťou obytnej zástavby obce.

V oboch variantoch sú navrhnuté v polohe južne od zástavby obce a pri ceste I/63 nové plochy priemyselnej výroby so zameraním na spracovanie dreva a výrobkov z dreva, podkladom k vymedzeniu územia bol predbežný investorský zámer.

Návrhová časť oboch variant preberá všetky prevádzkované zariadenia komunálnej a remeselnej výroby s činnosťami, ktoré nie sú v kolízii s okolitou zástavbou rodinného bývania.

2.7.4.4. Nerastné suroviny

V katastri obce Zemianska Olča nie sú evidované objekty na ktoré by sa vzťahovala ochrana ložísk nerastných surovín, neevidujú sa staré banské diela, nie je určené prieskumné územie pre vyhradený nerast a nie sú registrované zosuvy.

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 pretína súčasnú zástavbu obce a preto 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 zahrnila 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 a ďalej prechádza po hranici navrhovaného pásu izolačnej zelene pri miestnej komunikácii a popri obvode areálu skleníkového hospodárstva, ďalej po obvode navrhovanej obytnej zóny západ a pripája sa na hranicu katastra a súčasnú hranicu ZU v severnom výbežku pozemku Carp Paradise,
- v južnej polohe po vonkajšom obvode navrhovanej obytnej zástavby pri ul. Mlynský rad, 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,

mimo územia obce :

- v severnej časti po obvode navrhovaných plôch priemyselnej zóny sever vrátane pozemku s plánovanou stavbou obecnej ČOV
- vo východnej 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 navrhovanej a stávajúcej časti hospodárskeho dvora patriaceho poľnohospodárskemu podniku v Tôni sa pripojí na hranicu katastrálneho územia obce

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

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

Rozvojové hranice zastavaného územia obce a samostatne urbanizovaných lokalít 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 podľa osobitných predpisov

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

- doprava cestná
 - trasa štátnej cesty I/63 Bratislava – Komárno - Štúrovo,
 - trasa regionálnej cesty III/063047 Kolárovo - Zemianska Olča - I/63,
 - trasa regionálnej cesty III/063048 Zemianska Olča - Tôň,
- doprava železničná
 - železničná trať č. 131 Bratislava - Dunajská Streda - Komárno

- energetika - 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,
- energetika - 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
 - 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 5 m 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 50 m 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,
- 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 podľa osobitných predpisov

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.

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 a civilnej ochrany obyvateľstva

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.

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			
Por.číslo	Druh zariadenia CO	Názov objektu	Počet
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.		Areál Obecného podniku služieb	1
7.		Priemyselný areál v západnej časti obce	1
Spolu			7

B. Stanica CO na dekontamináciu dopravných prostriedkov		
Por.číslo	Názov objektu	Počet
1.	Hasičská zbrojnica	1
2.	Areál Obecného podniku služieb	1
3.	Hromadné parkovisko pri termálnom kúpalisku	1
4.	Areál poľnohospodárskeho podniku	1
5.	Priemyselný areál v západnej a severnej časti obec	2
Spolu		6

C. Stanica CO na hygienickú očistu		
Por.číslo	Názov objektu	Počet
1	Základná škola, telocvičňa, športový areál	2
2.	Materská škola	1
3.	Športový areál	2
4.	Seniorské centrum	1
5.	Centrálna vybavenosť termálneho kúpaliska	2
6.	Hotelové zariadenie, wellnes, rekondičné centrum	2
7.	Areál poľnohospodárskeho podniku	1
8.	Priemyselné areály	4
Spolu		15

Monitorovacie zariadenia			
A. Radiačné monitorovanie	Obecný úrad		1
B. Chemické monitorovanie	Priemyselný areál v západnej časti obce		1
Spolu			2

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

Sklady materiálu CO		
Por.č.skladu	Názov objektu	Počet
1.	Obecný úrad	1
2.	Základná škola	1
3.	Hasičská zbrojnica	1
4.	Obecný podnik služieb	1
5.	Seniorské centrum	1
Spolu		5

Systém varovania a vyznamenania

Územný plán navrhuje rozšírenie siete verejného rozhlasu v obci a oznamovacích sirén v dosahu rozvojových území.

Iné špecifické požiadavky na riešenie systému varovania a vyznamenania obyvateľstva neboli pre riešenie územného plánu stanovené.

Situovanie varovacích sirén	
1.	Obecný úrad
2.	Hasičská zbrojnica
3.	Zariadenie občianskej vybavenosti novej obytnej zóny

ÚPN nerieši civilnú ochranu v uzavretých prevádzkových a výrobných areáloch. Táto je riešená v rámci ich vnútornej prevádzky a zabezpečovaná samostatne jednotlivými prevádzkovateľmi.

2.10.3. Návrh riešenia požiarnej ochrany

Požiarňa 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 a súvisiacimi predpismi. ochrany. 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.

Protipožiarňový systém 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, ktoré budú budované aj na všetkých nových uliciach v rozvojových častiach obce.

Návrh územného plánu rešpektuje platné predpisy ochrany pred požiarom a navrhuje 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 všetkých disponibilných vodných tokov.

2.10.4. 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 nepretiekajú 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, severne od obce leží rybník, pozostatok mŕtveho ramena.

Na vodných tokoch je potrebné zabezpečovať pravidelnú údržbu, kosenie, odstránenie náletových drevín znižujúcich prietokový profil a tvoriacich prekážku pre plynulý prietok vody korytom.

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.

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 útvár 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 – Bodzianske lúky, mokraď regionálneho významu

Ostatné pôvodné plochy mokradí boli už v minulosti prevažne zaorané, ale stále sú rozpoznateľné.

2.11.2. Ochrana a tvorba krajiny

Súčasná krajinná štruktúra územia obce Zemianska Olča je tvorená lesnou vegetáciou, nelesnou drevinovou vegetáciou, trvalými trávnatými porastmi, ornou pôdou a trvalými poľnohospodárskymi kultúrami, vodnými tokmi a plochami, sídelnými a technickými prvkami.

Prevládajúcim krajinotvorným prvkom v riešenom území sú agroceenózy – veľkoblukové plochy ornej pôdy, 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 nivných 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 zvyšky pôvodnej stepnej krajiny. Trvale trávne porasty plnia veľmi dôležitú ekostabilizačnú funkciu v krajine.

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. Odvodňovacie kanály ochraňujú územie pred zvýšenými stavmi vnútorných vôd ich prečerpávaním do Váhu, resp. do Dunaja.

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 inváznych 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.

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 sukcesné 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, 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 regionálny biokoridory

RBK1 Komárňanský kanál

RBK Lipovský kanál

RBK Čalovecký Dudvák

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 krovinná 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. Vysoký stupeň zornenia a 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 koncepte riešenia 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 ekodukťmi 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 – Legerov 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 krovinná vegetácia (NSKV),

navrhne 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 zeleň

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 alejí, vetrolamy. V Koncepte ÚPN sa navrhujú na doplnenie, aby plnili funkciu interakčných prvkov a ochrany biotopov.

2.11.4. Návrh ekostabilizačných opatrení

Socioekonomické aktivity človeka vyvíjajú tlak na krajinu, ktorý sa prejavuje v zmene krajinnej 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 v riešenom území 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 ohrozená najmä chemickými látkami z poľnohospodárskej činnosti ako aj odpadovými vodami. V území boli prevedené vodohospodárske zásahy – vybudované boli odvodňovacie kanály a závlahy. Prírodné 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 krovinovej 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 zaťažené 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 pásami 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 (viď kapitolu 2.6),
- 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, kvalita prevádzky záhrad 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 parcelách PPF (o veľkosti cca 50-60 ha), jednotlivé parcely oddeliť medzami (pásmi TTP) resp. vhodnými drevinami, a tak umožniť rozmanitejšiu štruktúru krajiny, ktorá by poskytovala viacero 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 divoké skládky komunálneho odpadu a realizovať v týchto lokalitách rekultivačné a ekostabilizačné opatrenia,
- pri rekonštrukcii resp. výmene častí na vzdušných elektrických vedeniach vykonať technické opatrenia zabraňujúce 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 obcou. 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. priestechom, križovatka medzi Veľkým Mederom a Zemianskou Olčou). Plánovaný obchvat obce Tôň prechádza južnou časťou katastra zemianskej Olče. Tieto trasy preberáme do konceptu ÚPN obce.

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

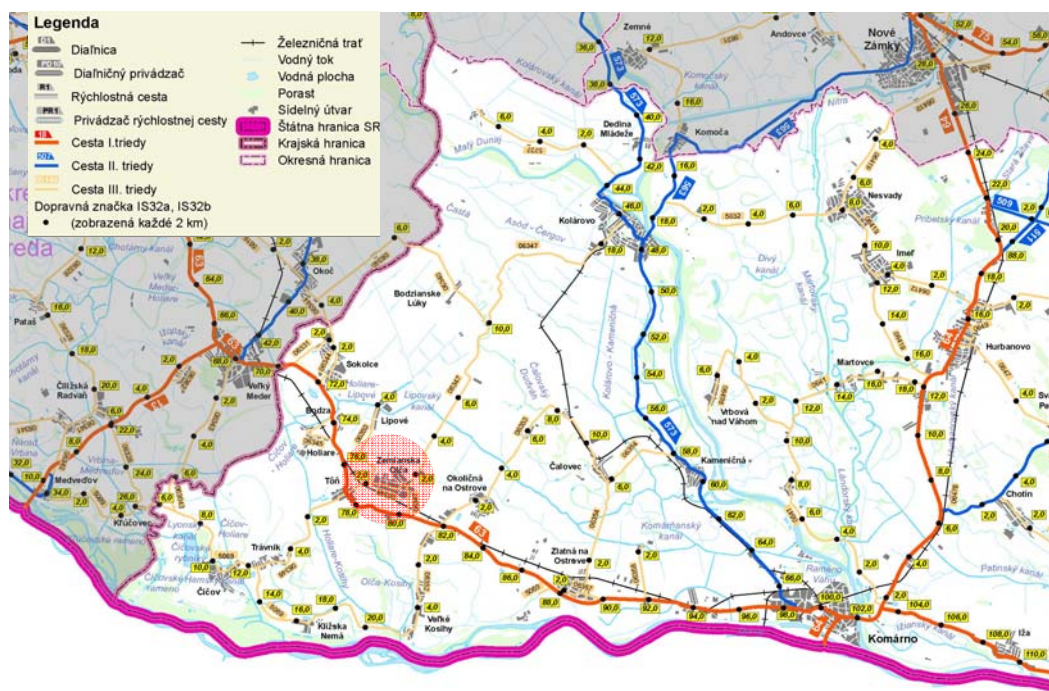
Dopravno-kompozičnú os rozvoja obce tvorí súčasný prieťah cesty III/063048 (Železničná ulica v pokračovaní po Hlavnej a Kolárovskej ceste II/063047). Kompozičnú os obce bude aj v budúcnosti významne ovplyvňovať hlavne súbežný ťah **nadregionálnej cesty I/63** v smere Bratislava - Dunajská Streda – Veľký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

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

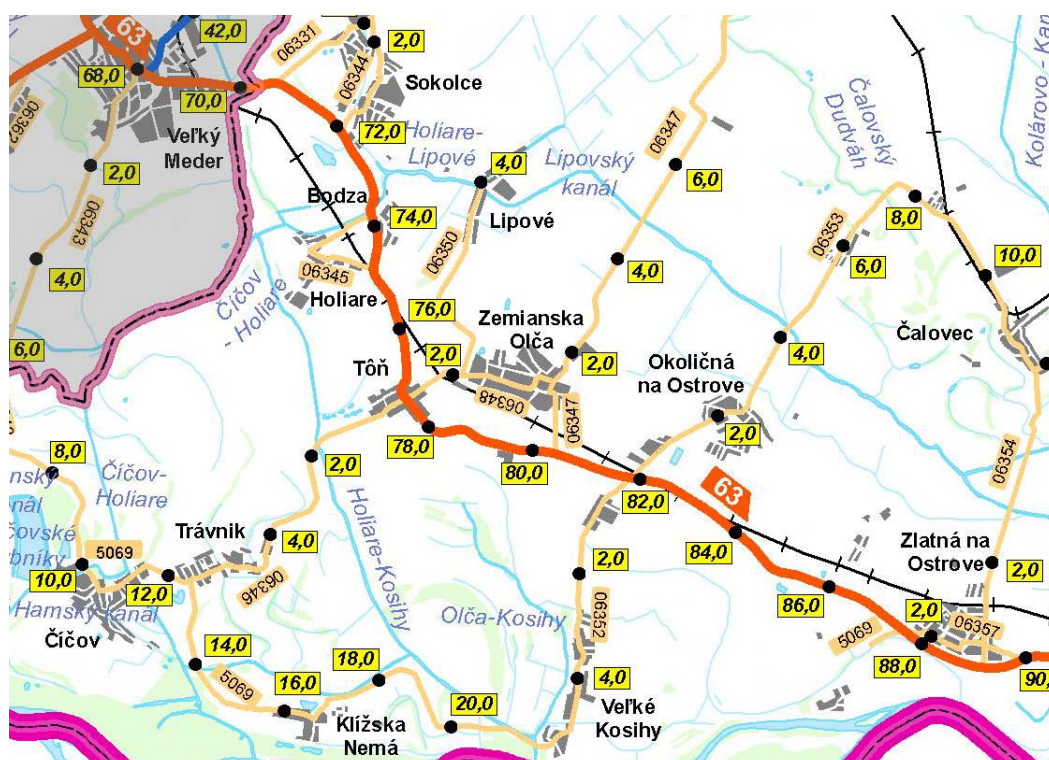
- Cesta I/63: Bratislava – Dunajská Streda – Komárno hospodársko-rekreačného významu, ktorá dnes tvorí 3,5 km súbehu pozdĺž južného okraja obce,
- Cesta II/586: Veľký Meder – Medveďov – štátna hranica s Maďarskom – Vámosszabadi – Győr je medzinárodného významu, v dĺžke 12 km,
- Cesta II/561: Veľký Meder – 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.

Zámer ÚPD regiónu vytvoriť technické, investičné a územné podmienky na modernizáciu trate Z.131 a upraviť ju na traťovú rýchlosť 120km/hod ...“ spolu s rozvojovými zámermi obcí vytvoriť podnikateľské zóny pozdĺž cesty, vyvolá požiadavku mimoúrovňového riešenia kríženia viacerých regionálnych komunikácií. Železničná trať Z131 prechádza južným okrajom obce v smere východ-západ a stanica Zemianska Olča je dôležitým lokálnym bodom pre osobnú aj nákladnú prepravu.

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



Obr.1.: Širšie dopravné vzťahy obce Zemianska Olča, Zdroj : Slovenská správa ciest



Obr.2.: Dopravné vzťahy obce Zemianska Olča, Zdroj : Slovenská správa ciest

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.

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	

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 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.

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.

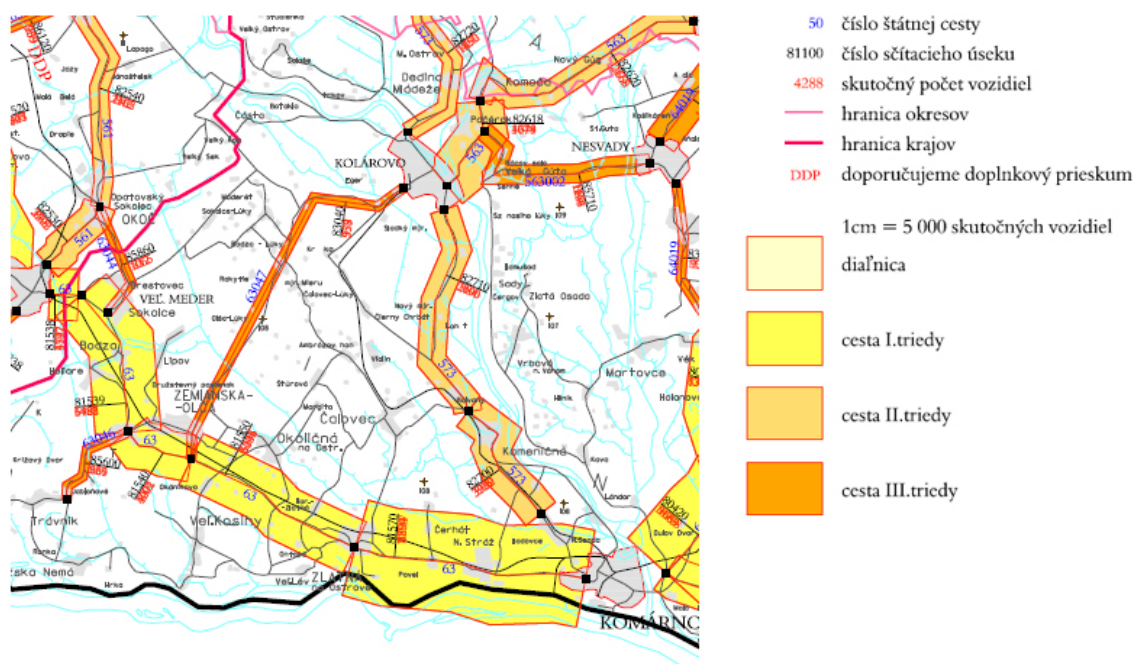
Zaznamenané intenzity za 12 hodín dňa spolu = 1592 sk.voz/12 h boli až 1,7 násobok intenzity Celoštátneho sčítania cestnej dopravy v r.2010 v blízkom profile. Vysoký, takmer trojnásobný nárast dopravy potvrdil pocity a sťažnosti obyvateľov, tlmočené zástupcami mnohých obcí v roku 2012 takto:

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 sú 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 delby 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 mestského typu, 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 Oľča. Cez územie tranzituje medzinárodná a vnútroštátna nákladná 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 v konceptoch dopravy 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 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 východnom okraji obce Zemianska Olča bude plniť funkciu komunikačnej siete B3 – zberno-obslužnú.

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

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

1. **Variant** – odklon Kolárovskej cesty južne pod poľnohospodárskym areálom Megart cez pozemky Pri Pire na východnom okraji intravilánu obce, odkiaľ nová trasa bude pokračovať po hranici katastra obce do novej križovatky nad jestvujúcou čerpacou stanicou pohonných látok na ceste I/63.

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;

2. **Variant** – odklon cesty Kolárovskej už pri severnom vstupe do intravilánu obce, nad poľnohospodárskym areálom Megart. Trasa odklonu cesty z intravilánu sa navrhuje viesť veľkým oblúkom v koridore lokality Dolný hon na východnom okraji intravilánu, ďalej na konci zástavby tiež po hranici katastra zhodne s 1. variantom so zaústením do novej križovatky nad jestvujúcou čerpacou stanicou pohonných látok na ceste I/63.

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

nevýhody: značné 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 koncepte 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. Vzhľadom na známe zámery rezortu dopravy a analyzované nedostatky obslužnosti obce železničnou dopravou sa v koncepte rozlišujú varianty usporiadania zariadení železničnej infraštruktúry obce Zemianska Olča v závislosti na etapách rozvoja a kvality obsluhy obce takto:

1. variant – 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 (príklad na obr. 1). 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. variant – 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 medzisídelnom 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), aj využívaním cestného telesa 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 nové variantné trasy obchvatu na východnej strane katastra, prepojené a posilnené hlavnými obslužnými ulicami, ako aj novými rozvojovými osami budúcej zástavby obce. Z dôvodov environmentálnych a tiež odstránenia dopravných závrat menšieho rozsahu sa koncept dopravy navrhuje invariantne. Elimináciu negatívnych dopadov dopravy na životné prostredie obce zaručí návrh niektorého z variantov 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 MK Železničná a III/063047 Hlavná-Kolárovska, ako **B3 – zberno-obslužná MK. Celú MK Železničnú**, okrem centra sa navrhuje zjednotiť HDP na b=8,0 m s jazdnými pruhmi 2*3,0 m, 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 Kolárovskej** 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 obce 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 (var.1, alebo var.2.), 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

variantom novej MK Mlynský rad vedenej na hranici OP železnice v kat. B3-MZ8,5/50. V tomto variante je možné určiť voľnú stranu MK Mlynský rad na zastavanie.

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.

Rezidenčné funkcie území všetkých jestvujúcich MK a nových v rozvojových lokalitách (s prípadnou čiastkovou funkciou výroby a služieb) určujú aj v návrhu použitie 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**. Súčasné situovanie 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, Kolárovska 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*2,75m:

priečne: Ružová, Kapitánska, Komárňanská,

pozdĺžne: Vinohradnícky rad predĺžený po cestu III/063050 na osadu Lipové, Mlynský rad-Poľovnícky rad, v prípade neschválenia variantného 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. Variant 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 pásme 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 variantný 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, ktorým je SSC. 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, náľad, 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 – Celostátne 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 spotrebísk 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 súčasnému 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 novonavrhované obytné objekty a objekty občianskej vybavenosti.

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 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 sa rozvojové varianty takmer nelíšia (311 b.j. resp. 305 b.j.), v cieľovom roku 2 030 je v Zemianskej Olči uvažované s výhľadovým počtom cca 3 000 obyvateľov. V obci môže sezónne bývať 80 chalupárov. V poľnohospodárstve a priemysle je uvažované s nárastom na počet 120 zamestnancov.

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 v oboch variantoch 80 sezónnych chalupárov. Nadštandardná občianska vybavenosť v súlade s navrhovaným rozvojom obce podľa jednotlivých variantov je vyčíslená zvlášť.

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

Podľa 1. rozvojového variantu bude potreba vody v Zemianskej Olči:

- 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 – 20 lôžok,
- pre apartmány – 80 lôžok,
- pre seniorské centrum – 50 obyvateľov,
- pre návštevníkov bez ubytovania – potreba je zahrnutá v potrebe pre 100 zamestnancov v reštauráciach a pohostinstvách,
- pre ubytovací areál – 400 lôžok,
- pre areál wellnes centrum s rehabilitačno-rekondičným programom – 200 lôžok,
- pre kemping – 130 návštevníkov,
- pre 120 zamestnancov v poľnohospodárstve a priemysle,
- potreba pre rastlinnú ani živočíšnu výrobu v poľnohospodárstve nebude,
- potreba technologickej vody v priemysle nebude.

Výpočet potreby vody – 1. variant

3 000 obyvateľov * 152 l/os/deň	=	501,6	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):			
100 lôžok * 150 l/lôžko/deň	=	15,0	m ³ /deň
seniorské centrum:			
50 obyvateľov * 150 l/os/deň	=	7,5	m ³ /deň
návštevníci bez ubytovania:			
100 zamestnancov * 300 l/zam/deň	=	30,0	m ³ /deň
ubytovací areál:			
400 lôžok * 150 l/os/deň	=	60,0	m ³ /deň
wellnes centrum:			
200 lôžok * 300 l/os/deň	=	60,0	m ³ /deň
kemping:			

$$130 \text{ návštevníkov} * 100 \text{ l/návšt/deň} = 13,0 \text{ m}^3/\text{deň}$$

zamestnanci v poľnohospodárstve a priemysle:

$$120 \text{ zamestnancov} * 30 \text{ l/os/smena} + 120 \text{ zam} * 120 \text{ l/os/smena} = 18,0 \text{ m}^3/\text{deň}$$

Rekapitulácia potreby pitnej vody – 1. variant:

potreba pre	Q_p m ³ /deň	Q_d m ³ /deň	l/s	Q_h l/s
Zemianska Olča	733,3	1 162,4	13,5	25,8

Podľa 2. rozvojového variantu bude potreba vody v obci Zemianska Olča:

- 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 – 20 lôžok,
- pre apartmány – 80 lôžok,
- pre seniorské centrum – 50 obyvateľov,
- pre 120 zamestnancov v poľnohospodárstve a priemysle,
- potreba pre rastlinnú ani živočíšnu výrobu v poľnohospodárstve nebude,
- potreba technologickej vody v priemysle nebude.

Výpočet potreby vody – 2. variant

$$3\,000 \text{ obyvateľov} * 152 \text{ l/os/deň} = 501,6 \text{ m}^3/\text{deň}$$

$$80 \text{ chalupárov} * 152 \text{ l/os/deň} = 12,2 \text{ m}^3/\text{deň}$$

športový areál:

$$100 \text{ cvičencov} * 60 \text{ l/osoba/deň} + 40 \text{ návštevníkov} * 250 \text{ l/návšt/deň} = 16,0 \text{ m}^3/\text{deň}$$

ubytovanie (obecný penzión + apartmány):

$$100 \text{ lôžok} * 150 \text{ l/lôžko/deň} = 15,0 \text{ m}^3/\text{deň}$$

seniorské centrum:

$$50 \text{ obyvateľov} * 150 \text{ l/os/deň} = 7,5 \text{ m}^3/\text{deň}$$

zamestnanci v poľnohospodárstve a priemysle:

$$120 \text{ zamestnancov} * 30 \text{ l/os/smena} + 120 \text{ zam} * 120 \text{ l/os/smena} = 18,0 \text{ m}^3/\text{deň}$$

Rekapitulácia potreby pitnej vody – 2. variant:

potreba pre	Q_p m ³ /deň	Q_d m ³ /deň	l/s	Q_h l/s
Zemianska Olča	570,3	901,6	10,4	20,4

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 bývalého poľnohospodárskeho družstva na severovýchodnom okraji obce je funkčný vodovod úžitkovej vody. Pozostáva z vŕtanej 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 vŕtanej 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 vŕtanej 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.

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 odvádzat' produkované odpadové vody do stokovej siete prostredníctvom kanalizačných prípojok.

Obec Zemianska Olča má obstaranú projektovú dokumentáciu splaškovej kanalizácie obce. V súlade s touto dokumentáciou sa na splaškovú kanalizáciu obce napoja ďalšie dve obce, a to Okoličná na Ostrove a 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“. Podľa jednotlivých rozvojových variantov bude výhľadová produkcia splaškových odpadových vôd v obci nasledovná:

1. variant:

Priemerný denný prietok splaškových vôd $Q_s = 733\,260$ l/deň	=	8,5	l/s
Maximálny hodinový prietok Q_{smax}	=	25,5	l/s
Maximálny návrhový prietok Q_{sdmax}	=	51,0	l/s

2. variant:

Priemerný denný prietok splaškových vôd $Q_s = 570\,260$ l/deň	=	6,6	l/s
Maximálny hodinový prietok Q_{smax}	=	19,8	l/s
Maximálny návrhový prietok Q_{sdmax}	=	39,6	l/s

Čistenie odpadových vôd

Splaškové odpadové vody budú privedené stokovou sieťou do obecnej čistiarnie 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 výťažné potrubie.

Navrhnutá je mechanicko – biologická ČOV s MBR (membránový biologický reaktor) systémom aktivácie s predradenou denitrifikáciou. Prebytočný kal bude strojne odvodňovaný na pásovom lise.

Obstaraná dokumentácia obecnej ČOV musí byť posúdená z hľadiska aktualizovaného množstva odpadových vôd, produkovaných v obciach Zemianska Olča, Okoličná na Ostrove a Tôň.

Odvádzanie vôd z povrchového odtoku

Odvádzanie vôd z povrchového odtoku (dažďových vôd) v obci Zemianska Olča bude riešené systémom ich povrchového odvedenia na nespevnené plochy a následným vsakovaním, resp. systémom podpovrchového odvedenia do recipientov.

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 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.

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 náchadzajú aj:

- kanál Lipové (040), napojený na Lipovský kanál,
- kanál Külsőpiri 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 náchádza 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.

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

Severne od obce Zemianska Olča sa náchádza **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 v súčasnosti neplánujú žiadne úpravy existujúcich tokov. Z dôvodu malého spádu územia sa neuvažuje ani s výstavbou nových vodných plôch.

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 katastrálnom území obce Zemianska Olča sa náchádza **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 z geotermálneho vrtu variantne. V prvom variante je navrhnutý rozvoj rekreačno-oddychovej zóny s aquaparkom a so systémom kúpalísk rôznych funkcií, ktoré by vrt využívalo ako zdroj termálnej vody.

V druhom variante sa rieši využitie na vykurovanie skleníkového hospodárstva, ktoré vznikne v jeho bezprostrednej blízkosti.

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 transformovni 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 prepojavací 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 – variant 1:

- byty v rodinných domoch – nové plochy s funkciou B1 (cca 216 bj)	450 kW
- byty v rodinných domoch – nové plochy s funkciou B2 (cca 40 bj)	85 kW

Celkom – bývanie, nové plochy – variant 1: 535 kW

Bývanie – variant 2:

- byty v rodinných domoch – nové plochy s funkciou B1 (cca 250 bj)	525 kW
- byty v rodinných domoch – nové plochy s funkciou B2 (cca 0 bj)	0 kW

Celkom – bývanie, nové plochy – variant 2: 525 kW

Občianska vybavenosť – variant 1:

- 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 – variant 1: 225 kW

Občianska vybavenosť – variant 2:

- centrum seniorov	40 kW
- obchodnoobslužná vybavenosť	20 kW
- administratívna a komerčná vybavenosť	20 kW
- verejné osvetlenie	5 kW

Celkom – občianska vybavenosť – variant 2: 85 kW

Poľnohospodárska činnosť – variant 2:

- areál skleníkového hospodárstva	100 kW
-----------------------------------	--------

Celkom – poľnohospodárska činnosť – variant 2: 100 kW

- 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 prípojek 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 B1, B2 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 káblový 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 káblové v konfigurácii mrežovej, s možnosťou prepojenia existujúcich sekundárnych sietí. Odberatelia v bytových budovách a odbery občianskej vybavenosti s menšími inštalovanými výkonmi budú pripájané na sieť prípojkami cez káblové rozvodné skrine, umiestnené na vhodných miestach verejných komunikácií. Odborné inštalácie budú umiestnené v opлотeniach pozemkov. Pre odbery stredné (areál wellness, termálne kúpalisko v 1. variante, areál skleníkového hospodárstva v 2. variante, centrum seniorov) budú napojené samostatnými prípojkami priamo z transformovní.

2.13.2.2 Návrh zásobovania zemným plynom

Koncepcným rozvojovým cieľom v ďalšom rozvoji obce a jej katastra je zapojiť na palivo zemného plynu všetky budovy vybavenosti a obytné budovy.

Obec Zemianska Olča bola kompletne plynofikovaná do roku 2000. Vybudovaná VTL prípojka DN 100 PN4MPa 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 dopravne 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 rády 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 variantného riešenia konceptu UPN je pre návrhové obdobie riešený rozvoj v časti bývania na stav cca 3 000 obyvateľov s príslušnou občianskou vybavenosťou, rozvoj cestovného ruchu a rekreácie, rozvoj športu, rozvoj poľnohospodárskej a priemyselnej výroby.

- Návrh teplofikácie predpokladá komplexnú plynofikáciu riešeného územia pre požiadavky zásobovania teplom s vybudovaním lokálnych zdrojov tepla pre jednotlivé navrhované objekty, resp. súbory vybavenosti. Vzhľadom na charakter navrhovanej zástavby s prevahou IBV nie je vhodné aplikovať centrálné zásobovanie teplom.
- Pre navrhované rozšírenie zástavby, priemysel a poľnohospodárstvo bude pravdepodobne potrebná rekonštrukcia stávajúcej regulačnej stanice plynu. Stávajúce rozvody v obci vyhovujú, pre nové plochy navrhujeme vybudovať rozšírenie siete v zmysle platných STN 386413 a 386415 Plynovody a prípojky a súvisiacich noriem.
- Nové plynovodné siete navrhujeme z materiálu LPE.

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:	$RQ_{KBV\&S}$	= 1087 m ³ /rok

Bilancia potreby plynu

Variant č.1 - Prehľad potrieb plynu v rozvojových lokalitách

Nové plochy bývania – hodinová spotreba		počet bj	spotreba plynu m ³ /h
bytové budovy v kategórii rodinné domy			
- urbanistický blok	1/1 – Poľovnícky rad	cca 10 bj	14 m ³ /h
	1/2 – Ulica mládeže	cca 4 bj	5,6 m ³ /h
	1/3 – Jókaiho a Komárňanská	cca 20 bj	28 m ³ /h
	1/4 – Úzka a Kolárovska	cca 20 bj	28 m ³ /h
	2/1 – Vinohradnícky rad I.	cca 38 bj.	53,2 m ³ /h
	2/2 – Vinohradnícky rad II.	cca 58 bj.	81,2 m ³ /h
	3/1 – Záhradnícky rad	cca 46 bj.	64,4 m ³ /h
	3/2 – Kúpeľná ul.	cca 20 bj.	28 m ³ /h
spolu		cca 216 bj.	302,4 m ³ /h
Nové plochy bývania v bytových budovách – kategória bytové domy			
- urbanistický blok	3/3 – Kúpeľná	cca 40 bj.	32 m ³ /h
	spolu	cca 40 bj	32 m ³ /h
Hodinová potreba plynu pre nové plochy bývania celkom		cca 256 bj.	334,4 m ³ /h

Prehľad potreby plynu pre nové plochy bývania - Variant 1 :

Rodinné domy :	Maximálny hodinový odber:	302,4 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:	334,4 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 :

- 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, 140 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
<hr/>	
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 – Variant 1

- bývanie	334,4 m ³ /h
- občianska vybavenosť	202 m ³ /h
- cestovný ruch a rekreácia	476,0 m ³ /h
- priemyselná výroba	0

Spolu	1 012,8 m ³ /h
-------	---------------------------

Prehľad potreby plynu pre návrhy v rozvojových lokalitách – Variant č.2

Rozvoj bývania

Nové plochy bývania – hodinová spotreba	počet bj	spotreba plynu: m ³ /h
---	----------	-----------------------------------

v bytových budovách - kategória rodinné domy

- urbanistický blok	1/1 – Ružová ul.	cca 18 bj	25,2 m ³ /h
	1/2 – Mlynský rad	cca 24 bj	33,6 m ³ /h
	1/3 – Ulica mládeže	cca 4 bj	5,6 m ³ /h
	1/4 – Poľovnícky rad	cca 8 bj	11,2 m ³ /h
	1/5 – Komárňanská, Jokaiho ul.	cca 32 bj	44,8 m ³ /h
	1/6 – Eri Kert	cca 20 bj	28 m ³ /h
	1/7 – Úzka a Kolárovska	cca 10 bj	14 m ³ /h
	2/1 – Vinohradnícky rad I.	cca 24 bj	33,6 m ³ /h
	2/2 – Vinohradnícky rad II.	cca 14 bj	19,6 m ³ /h
	3/1 – Kúpeľná, Záhradnícky rád	cca 36 bj	50,4 m ³ /h
	3/2 – Kúpeľná, Mierová	cca 60 bj	84 m ³ /h

Hodinová potreba plynu spolu	cca 250 bj.	350 m ³ /h
------------------------------	-------------	-----------------------

Prehľad potreby plynu pre nové plochy bývania

Rodinné domy :	Maximálny hodinový odber:	350 m ³ /h
	Maximálny denný odber :	8 400 m ³ /deň
	Maximálny ročný odber :	606 250 m ³ /rok

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 :

- obecný penzión s reštauráciou a príslušnou vybavenosťou ,	spotreba plynu cca	45 m ³ /h
- obchodno-obslužné centrum		8 m ³ /h
- seniorské centrum, 60 izieb, 90 lôžok, s prípravou stravy		105 m ³ /h
- lokálne centrum vybavenosti obytnej zóny Sever		10 m ³ /h
- materská škola obytnej zóny sever		15 m ³ /h

Spolu	183 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 – Variant 2

- bývanie	350 m ³ /h
- občianska vybavenosť	183 m ³ /h
- priemyselná výroba	0

Spolu	533 m ³ /h
-------	-----------------------

Porovnaním variantov je možné konštatovať, že variant 1 je vzhľadom na návrh zóny CR a rekreácie územne rozsiahlejší a náročnejší na potrebu odberu plynu. Ostatné návrhové časti variantov 1 a 2 sú porovnateľné. Predpokladá sa, že súčasný inštalovaný výkon regulačnej stanice je schopný pokryť nárast

zvýšenej potreby plynu pre navrhované rozšírenie funkčného využitia územia podľa variantu 2. z rezervy výkonov regulačnej stanice. Realizácia variantu 1. bude si pravdepodobne vyžadovať aj rekonštrukciu určitých úsekov STL uličných plynovodov, aby bolo možné získať optimálne tlakové podmienky v prepojediacich úsekoch. Podobne je v tomto variante možné očakávať potrebu rekonštrukcie regulačnej stanice z dôvodu zvýšenia odberu plynu.

Plynofikáciu 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 plynofikovaným 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 plynofikácie jednotlivých lokalít je potrebné návrh a podmienky riešenia konzultovať s prevádzkovateľom siete SPP a.s..

2.13.2.4 Návrh zásobovania teplom

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

Návrh teplofikácie rozvojového územia predpokladá komplexnú plynofikáciu a využitie zemného plynu ako média pre zdroje vykurovania a prípravu teplej úžitkovej vody. Požiadavky 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 kotle s teplovodnými kotlami.

2.13.2.5 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 (a tiež ich ochladzovania) 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 nadradenou 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 možnosti napojenia nových individuálnych stavieb a závesnými telekomunikačnými vedeniami na telefónnych stĺpoch, k účastníkom telekomunikačnej siete v obci a príslušných časti v katastri obce. 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 obidvoch variantov 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 anténovými 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.

2.14. Koncepcia starostlivosti o životné prostredie

2.14.1. Faktory negatívne ovplyvňujúce životné prostredie, návrh opatrení

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 na riešenie cestného obchvatu,
 - 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

- drobné remeselné výroby a dielne, ktoré hlukom, zápachom a znečisťovaním ovzdušia znepríjemňujú 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 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 široké 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 ďalšie prvky miestneho systému ekologickej stability, ktoré je potrebné realizovať konkrétnymi opatreniami v spolupráci zainteresovaných subjektov, štátnej správy ochrany prírody a krajiny, vlastníkov, resp. prevádzkovateľov 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 :

- návrhom dopravných opatrení
 - výstavby cestného obchvatu cesty III/063047 mimo zástavbu obce a ďalších dopravných opatrení v cestnej sieti,
 je riešene obmedzenie dopadov exhalátov z automobilovej dopravy na životné prostredie obce,
- navrhnutá komplexná plynofikácia obce ;
 - vývojovo uplatniť progresívny technologický program využitia solárnej energie na lokálne kolektory pre vykurovanie budov bývania, občianskej vybavenosti a výroby v záujme skvalitňovania čistoty ovzdušia a šetrenia tradičných energetických médií ;
 - nové stavby riešiť progresívnou metódou nízkoenergetických a pasívnych bodov a inteligentných objektov,
- z hľadiska optimálneho vývoja štruktúry sídla je regulatívmi stanovené nepripustiť, aby sa v rámci ucelenej zóny bývania tvorili nové prevádzky remeselnej malovýroby a služby, ktoré by znečisťovali ovzdušie a obmedzovali obytné funkcie, pre už existujúce prevádzky s týmto dopadom sú vytvorené ponukové plochy, resp. rozvojové plochy výroby na premiestnenie prevádzok,

- navrhnuté je prijatie nariadenia obce k primeranému chovu domácej hydiny a hospodárskych zvierat tak, aby tento vo vidieckom sídle nepôsobil negatívne na funkcie bývania, rekreácie a na susedské vzťahy.

14.3.2. Ochrana proti hluku

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 ;

pre už existujúce prevádzky s týmto dopadom (hlavne autoservisné prevádzky) je stanovený regulatív na premiestnenie prevádzok, ktoré ohrozujú, resp. znehodnocujú životné prostredie obytnej funkcie obce.

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 Večer Noc	50 50 45	50 50 45	55 55 45	- - 65	50 50 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 Večer Noc	60 60 50	60 60 55	60 60 50	- - 75	50 50 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 Večer Noc	35 30 25 a)	35 30 25)
B	Obytné miestnosti, ubytovne, domovy dôchodcov, škôlky, jasle b)	Deň Večer Noc	40 40 30 a)	40 c) 40 c) 30 c)
			L _{Aeq,p}	
C	Učebne, posluchárne, čítárne, študovne, konferenčné miestnosti, súdne sieni	Počas používania	40	40
D	Miestnosti pre styk s verejnosťou, informačné strediská	Počas používania	45	45

2.14.3.3. Ochrana vôd

Obec má riešený systém zásobovania pitnou vodou.

Obec priebežne rieši etapy budovania kanalizácie v obci, odvedenia splaškových odpadových vôd a výstavbu ČOV.

Ďalším evidovaným zdrojom znečisťovania vôd sú bežné dažďové erózie a splavované chemické pesticídy používané v poľnohospodárskej výrobe.

Pre koncepčne sledované zachovanie vodných tokov a plôch – prirodzených mokradí v zastavanom území obce je potrebné prijať samostatné organizačné opatrenia pre ich vyčistenie a zapojenie do miestnych atraktivít a rekreačno-oddychových aktivít.

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 saturujú vybudovaný melioračný systém závlah na pôdach poľnohospodárskej výroby.

Časť vybudovaných povrchových zavlažovacích kanálov a zariadení tohto systému už nie je funkčná.

V návrhu ÚPN sú konkretizované riešenia :

- Navrhnuté je komplexné zásobovanie pitnou vodou obce 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.
- Navrhnuté sú regulatívy pre riešenie programu na obnovu vodných plôch – mokradí v území a ich zapojenia od miestnych krajinných atraktivít a rekreačno-oddychových aktivít ;
návrh revitalizácie vodnej plochy a brehového prostredia pri termálnom vrte, návrh revitalizácie zelene zaniknutých mŕtvych ramien,
- navrhnuté sú regulatívy pre riešenie obnovy a rozvoja hydromelioračného systému poľnohospodárskej pôdy.

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 ožiarovania z radónu a ďalších prírodných rádioaktívnych látok.
- 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

Podľa ÚPN regiónu Nitriansky kraj sú pre okres Komárno stanovené nasledovné koncepčno-systémové ciele odpadového hospodárstva :

- riešiť plochy a zariadenia skládok odpadov vyhovujúcich technickým podmienkam vrátane regionálnych veľkoplošných skládok,
- riešiť stavby a zariadenia na zber, zneškodňovanie, recykláciu, dotriedňovanie a kompostovanie odpadov.

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

Vzhľadom na prevažne poľnohospodársky ráz územia popri samotnom komunálnom odpade má na celkovej skladbe odpadu významný podiel odpad organického pôvodu. V budúcnosti je potrebné uvažovať so zberom biologicky rozložiteľných odpadov v obci a s lokalitou pre kompostáreň.

Podľa zistenia v terénnych prácach prieskumov a rozborov živelné skládky odpadu, stavebného materiálu a pod. sa na území obce nenachádzajú.

Pevný organický odpad z poľnohospodárskej živočíšnej výroby je umiestňovaný do stálych poľných hnojísk v rozložení po celom území poľnohospodársky obhospodarovaných honov.

V koncepte územného plánu riešená rozvojová plocha pre umiestnenie obecného zberného dvora. Zberný dvor je určený pre dočasné zhromažďovanie a krátkodobé ukladanie vybraných druhov vytriedeného odpadu. Navrhovaná lokalita sa nachádza v okrajovej polohe juhovýchodnej časti obce na voľnom nevyužitom pozemku pri účelovej ceste do Okoličnej na Ostrove. 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 cieľnému zhodnocovaniu.

Kompostáreň bude spracovávať sezónny biologický rozložiteľný odpad - kosená tráva, odrezky stromov a kríkov, lístie, pozberové zvyšky, chemicky neošetrený drevený odpad, ktorý bude pred kompostovaním drvený, preosiaty a vytriedený od nerozložiteľných prímiesí. 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.

2.14.4.6. Predpokladané vplyvy činností a výstavby na životné prostredie

Územný plán obce Zemiansky Olča je strategickým dokumentom a podľa rozhodnutia Obvodného úradu životného prostredia v Komárne bol v etape spracovania konceptu s riešenými dvomi rozvojovými variantmi predmetom posúdenia vplyvov na životné prostredie.

Navrhované nové plochy pre zástavbu sú v riešení územného plánu príslušne hodnotené z hľadiska predpokladaných vplyvov na životné prostredie a s návrhom opatrení pre eliminovanie prípadných negatívnych dopadov.

Podľa zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov budú v zmysle aktuálnych podmienok podliehať príslušnému postupu hodnotenia jednotlivé plánované činnosti.

2.15. Vymedzenie a označenie prieskumných miest, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov

Podľa dostupných údajov v katastrálnom území obce nie sú evidované žiadne prieskumné miesta, chránené ložiskové územia, ani dobývacie priestory.

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, silne ohrozovaná veternou eróziou dôsledkom otvorenosti krajiny bez lesnej či nelesnej vegetácie a teplým suchým charakterom klímy,
- chránené územia, ktoré sú v katastri obce, resp. na jeho hranici,
- vyhlásené významné prírodné prvky ekologickej stability,
- navrhnuté prvky miestneho systému ekologickej stability,
 - navrhované biocentrá miestneho významu,
 - navrhované biokoridory miestneho významu,
 - navrhované genofondovo významné lokality.

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 konceptu ÚPN 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 poľa 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 85,09% z výmery katastrálneho územia, orná pôda sa eviduje na 2377,46 ha, čo je 95,98% z celkovej výmery poľnohospodárskej pôdy.

Návrh konceptu územného plánu predpokladá použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely na výmere :

Variant č.1 - 102,033ha, z toho v zastavanom území obce na výmere 5,39ha a mimo zastavané územie obce na výmere 96,643ha.

Variant č.2 – 109,153ha, z toho v zastavanom území obce na výmere 7,78ha a mimo zastavané územie obce na výmere 101,373ha.

Tabuľka č.1

Ukazovateľ	Merná jedn.	Variant 1	Variant 2
Odňatie poľnohospodárskej pôdy celkom	ha	102,033	109,153
Z toho v intraviláne	ha	5,39	7,78
v extraviláne	ha	96,643	101,373
Vybudované hydromelioračné zariadenia			
Odvodnenia	ha	-	-
Závlahy	ha	-	-

Pri návrhoch územného plánu obce sa využívali predovšetkým lokality, ktoré nie sú poľnohospodárskou pôdou, voľne 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.5 Vyhlášky 508/2004 v znení neskorších predpisov.

Tabuľka č.2

Skupina kvality	Merná jedn.	Výmera	
		Variant 1	Variant 2
Skupina 1	ha	18,815	20,204
Skupina 2	ha	2,845	27,485
Skupina 4	ha	12,485	11,654
Skupina 6	ha	63,734	41,856
Bez BPEJ	ha	0,069	-
Spolu	ha	97,948	101,199

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 plochy pre umiestnenie priemyselných parkov. Tie navrhujeme využiť iba v prípade investície strategického významu a celoplošného využitia navrhovanej lokality.

Pre nové obytné plochy sú využívané predovšetkým voľné plochy zastavaného územia obce. Za hranicou intravilánu sa navrhujú výlučne v priamej nadväznosti na zástavbu obce. Samostatné obytné lokality v rámci katastra nie sú navrhované.

Plošne náročný je návrh umiestnenia skleníkového hospodárstva vo väzbe na využitie termálneho prameňa, kde sa navrhuje smerovanie rastlinnej výroby k ekologickým formám poľnohospodárstva.

Napriek záberu poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely možno konštatovať, že navrhované lokality ležia v nadväznosti na zastavané územie a existujúcu infraštruktúru, nebude narušená celistvosť honov, ani nedôjde k fragmentácii a izolácii pôdy.

Funkčné využitie plôch, navrhnutých na nepoľnohospodárske použitie je nasledovné :

Tabuľka č.3

Ukazovateľ	Variant 1			Variant 2		
	V ZÚ (ha)	Mimo ZÚ (ha)	Spolu (ha)	V ZÚ (ha)	Mimo ZÚ (ha)	Spolu (ha)
Bývanie	5,39	22,977	28,367	7,467	19,656	27,123
Bývanie +CR	-	0,285	0,285	-	-	-
Občianska vybavenosť	-	6,077	6,077	0,313	1,995	2,308
Verejné pešie priestory	-	0,980	0,980	-	-	-
Športová vybavenosť	-	2,304	2,304	-	-	-
Skleníkové hospodárstvo	-	0,599	0,599	-	0,240	0,240
Priemyselná výroba	-	44,352	44,352	-	75,071	75,071
Doprava	-	4,888	4,888	-	3,449	3,449
Cintorín	-	0,460	0,460	-	0,460	0,460
Technická infraštruktúra	-	0,502	0,502	-	0,502	0,502
Rekreácia, CR	-	10,039	10,039	-	-	-
Spolu	5,39	96,643	102,033	7,467	101,373	109,153

Podrobný prehľad podľa jednotlivých lokalít v jednotlivých variantoch riešenia je uvedený v tabuľkách č. 4 a 5 :

Variant 1

Tabuľka č.4.

Prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde

Žiadateľ (obstarávateľ UPD) : Obec Zemianska Olča

Spracovateľ :

Kraj : Nitriansky

Obvod: Komárno

Dátum : Jún 2014

Lok. č.	Katastr.úze mie	Funkčné využitie	Výmera lokality celkom v ha	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy			Užívateľ poľnohospodár skej pôdy	Výkonané hydromeliorač né zariadenia (závlaha)	časová etapa realizácie	Iná informácia
				Celkom v ha	z toho					
					skupi na BPEJ	výmera v ha				
1	Zemianska Olča	Bývanie	0,205	0,205	4	0,205	FO	-		V intravil.
2	Zemianska Olča	Bývanie	2,363	2,363	4 -	0,285 2,078	FO	-		V intravil.
3	Zemianska Olča	Bývanie	0,211	0,211	-	0,211	FO	-		V intravil.
4	Zemianska Olča	Bývanie	2,611	2,513	6 -	0,9637 1,549	FO	-		V intravil.
5	Zemianska Olča	Cestná komunikácia	0,205	0,205	6	0,205	PP	-		
6	Zemianska Olča	Občianska vybavenosť	2,194	2,194	6	2,194	PP	2,194		
7	Zemianska Olča	Bývanie	3,786	3,786	6	3,786	PP	3,786		
8	Zemianska Olča	Občianska vybavenosť	0,809	0,809	6	0,809	PP	0,809		
9	Zemianska Olča	Bývanie	6,842	6,181	6	6,181	PP	6,842		
10	Zemianska Olča	Zmiešaná funkcia(rekreácia a bývanie)	2,058	2,058	6	2,058	PP	2,058		
11	Zemianska Olča	Cestná komunikácia	0,289	0,289	6	0,289	PP	0,289		
12	Zemianska Olča	Občianska vybavenosť	3,074	3,074	6	3,074	PP	3,074		
13	Zemianska Olča	Športová vybavenosť	2,304	2,304	6	2,304	PP	2,304		
14	Zemianska Olča	Verejné pešie priestory	0,980	0,980	6	0,980	PP	0,980		
15	Zemianska Olča	Rekreácia	10,039	10,039	6	10,039	PP	10,039		
16	Zemianska Olča	Statická doprava/parkovanie	0,470	0,470	6	0,470	PP	0,470		
17	Zemianska Olča	Verejná zeleň	1,407	1,407	6	1,407	PP	1,407		
18	Zemianska Olča	Cestná komunikácia	0,588	0,582	6	0,582	PP	0,588		
19	Zemianska Olča	Statická doprava/parkovanie	1,631	1,631	6	1,631	PP	1,631		
20	Zemianska Olča	Bývanie	10,219	10,207	6	10,207	PP	10,219		
21	Zemianska Olča	Priemysel	25,086	25,086	1 4	13,8 11,286	PP	-		
22	Zemianska Olča	Železničná zastávka	0,076	0,076	1	0,076	FO	-		
23	Zemianska Olča	Bývanie	2,130	2,130	1	2,130	FO	-		
24	Zemianska Olča	Cestná komunikácia	0,52	0,52	4	0,52	FO	-		
25	Zemianska Olča	Priemysel	0,369	0,369	1 4	0,227 0,142	PP	-		
26	Zemianska	Cintorín	0,460	0,460	1	0,460	PP	-		

	Olča									
27	Zemianska Olča	Cestná komunikácia	2053	2,053	1	2,053	PP	-		
28	Zemianska Olča	Priemysel	18,897	18,897	2 6	2,724 16,173	PP	-		
29	Zemianska Olča	Čistiareň odpadových vôd	0,502	0,502	2 6	0,121 0,381	PP	-		
30	Zemianska Olča	Skleníkové hospodárstvo	0,599	0,599	1	0,53 0,069	PP	0,599		
31	Lipové	Cestná komunikácia	0,24	0,24	1	0,24	PP	0,24		
Lokality spolu		Bývanie	28,367	27,596	1 4 6 -	1,016 0,49 21,138 3,838	Fyzické osoby 8,065			
		Občianska vybavenosť	6,077	6,077	6	6,077	Poľnohospodársky podnik			
		Športová vybavenosť	2,304	2,304	6	2,304				
		Rekreácia	10,039	10,039	6	10,039				
		Verejný priestor pre peších	0,980	0,980	6	0,980	93,191			
		Cestná komunikácia	2,711	2,705	1 4 6	1,062 0,567 1,076				
		Statická doprava/parkovanie	2,101	2,101	6	2,101				
		Priemysel	44,352	44,352	1 2 4 6	14,027 2,724 11,428 16,173				
		Čistiareň odpadových vôd	0,502	0,502	2 6	0,121 0,381				
		Verejná zeleň	1,407	1,407	6	1,407				
		Cintorín	0,460	0,460	1	0,460				
		Zmiešaná funkcia(rekreácia a bývanie)	2,058	2,058	6	2,058				
		Železničná zastávka	0,076	0,076	1	0,076				
		Skleníkové hospodárstvo	0,599	0,599	1	0,530 0,069				
		Spolu	102,033	101,256		101,256	101,256	47,29		

Poznámka:

PP = poľnohospodársky podnik

FO = fyzické osoby

Variant 2

Tabuľka č.4.

Prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde

Žiadateľ (obstarávateľ UPD) : Obec Zemianska Olča

Spracovateľ :

Kraj : Nitriansky

Obvod: Komárno

Dátum : Jún 2014

Lok. č.	Katastr.úze mie	Funkčné využitie	Výmera lokality celkom v ha	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy		Užívateľ poľnohospodár skej pôdy	Výkonané hydromeliorač né zariadenia (závlaha)	časová etapa realizácie	Iná informácia
				Celkom v ha	z toho skupi na BPEJ				
1	Zemianska Olča	Bývanie	3,998	3,998	- 4	2,334 1,664	FO	-	V intravil.
2	Zemianska Olča	Bývanie	0,212	0,212	-	0,212	FO	-	V intravil.
3	Zemianska Olča	Bývanie	1,943	1,943	-	1,943	FO	-	V intravil.
4	Zemianska Olča	Bývanie	0,878	0,857	-	0,857	FO	-	V intravil.
5	Zemianska Olča	Bývanie	0,344	0,344	-	0,344	FO	-	V intravil.
6	Zemianska Olča	Občianska vybavenosť	0,313	0,313	-	0,313	FO	2,194	V intravil.
7	Zemianska Olča	Cestná komunikácia	0,211	0,211	- 6	0,079 0,132	FO PP	0,079 0,132	V intravil.
8	Zemianska Olča	Bývanie	4,061	3,827	6	3,827	PP	3,827	V intravil.
9	Zemianska Olča	Skleníkové hospodárstvo	0,240	0,240	6	0,24	PP	0,24	
10	Zemianska Olča	Bývanie	12,584	12,572	6	12,572	PP	12,572	
11	Zemianska Olča	Občianska vybavenosť	1,995	1,995	6	1,995	PP	1,995	
12	Zemianska Olča	Bývanie	0,928	0,928	1	0,928	FO	-	
13	Zemianska Olča	Bývanie	1,159	1,159	1	1,159	FO	-	
14	Zemianska Olča	Železničná zastávka	0,076	0,076	1	0,076	FO	-	
15	Zemianska Olča	Priemysel	25,086	25,086	1	3,827	PP	-	
16	Zemianska Olča	Bývanie	1,016	1,016	1 4	1,016	FO	-	
17	Zemianska Olča	Priemysel	0,368	0,368	1	0,368	PP	-	
18	Zemianska Olča	Cintorín	0,46	0,46	4	0,46	PP	-	
19	Zemianska Olča	Cestná komunikácia	2,183	2,183	1 2 6	1,806 0,127 0,250	PP	-	
20	Zemianska Olča	Priemysel	49,617	49,617	2 6	27,237 22,38	PP	-	
21	Zemianska Olča	Čistiareň odpadových vôd	0,502	0,502	2 6	0,121 0,381	PP	-	
22	Lipové	Cestná komunikácia	0,24	0,24	1	0,24	PP	0,24	
Lokalita spolu		Bývanie	27,123	26,856	- 1 6	7,354 3,103 16,399	Fyzické osoby 10,925 Poľnohos podársky podnik 97,941		
		Občianska vybavenosť	2,308	2,308	- 6	0,313 1,995			
		Cestná komunikácia	2,394	2,394	1 2 6	2,766 0,127 0,329			
		Priemysel	75,071	75,071	1	13,8			

				2	27,237				
				4	11,654				
				6	22,38				
	Čistiareň odpadových vôd	0,502	0,502	2	0,121				
	Cintorín	0,460	0,460	6	0,381				
	Železničná zastávka	0,076	0,076	1	0,460				
	Skleníkové hospodárstvo	0,240	0,240	1	0,076				
				6	0,240				
	Spolu	109,153	108,886		108,886	108,886	18,845		

Poznámka:

PP = poľnohospodársky podnik

FO = fyzické osoby

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.

Súborné 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.