

# ZMENY A DOPLNKY Č.1/2017

## ÚPN OBCE KOMJATICE

ČISTOPIS  
SMERNÁ ČASŤ

### SCHVAĽOVACIA DOLOŽKA

SCHVAĽOVACÍ ORGÁN **OBECNÉ ZASTUPITEĽSTVO V OBCI KOMJATICE**

ČÍSLO UZNESENIA **249/18122017**

DÁTUM SCHVÁLENIA **18.12.2017**

**Peter Hlavatý** STAROSTA OBCE

MENO A PODPIS OPRÁVNENEJ OSOBY

ODTLAČOK PEČIATKY

OBSTARÁVATEĽ

Obec Komjatice



SPRACOVATEĽ

**oZ**  
P R O J E K T

JANUÁR 2018

## OBSTARÁVATEĽ

Obec Komjatice  
Nádražná 97/344  
941 06 Komjatice

+421 35 6591 213  
info@komjatice.sk

Zodpovedný zástupca obstarávateľa  
Obstarávateľská činnosť

Peter Hlavatý, starosta obce  
Ing. arch. Peter Derevenec  
Spôsobilosť pre obstarávanie ÚPP ÚPD - reg. č. 241

## SPRACOVATEĽ

AŽ PROJEKT s.r.o  
Toplianska 28  
821 07 Bratislava

+421 2 45 523 896  
[www.azprojekt.sk](http://www.azprojekt.sk)

### RIEŠITEĽSKÝ KOLEKTÍV

Hlavný riešiteľ  
Urbanizmus

Ing. Mária Krumpolcová  
Ing. Mária Krumpolcová  
Ing. arch. Kristína Košťálová  
Ing. arch. Juraj Krumpolec  
Ing. arch. Vladimír Vodný

Demografia a bývanie

Ing. arch. Kristína Košťálová

Sociálna infraštruktúra

Ing. arch. Kristína Košťálová

Poľnohospodárstvo, lesné hospodárstvo

Ing. Vladimír Poljak

Ochrana prírody, životné prostredie, zeleň

Ing. Vladimír Poljak

Kultúrne dedičstvo

PhDr. Ladislav Skrak

Doprava

Ing. Kristián Szekeres

Vodné hospodárstvo

Ing. Alžbeta Derevencová

Energetika

Ing. Miloš Červenka

Grafika, GIS

Ing. arch. Kristína Košťálová,  
Ing. arch. Vladimír Vodný

# OBSAH

<b>1 ÚVOD</b>	<b>6</b>
1.1 Dôvody pre obstaranie zmien a doplnkov	6
1.2 Hlavné ciele riešenia zmien a doplnkov	6
1.3 Spôsob a postup spracovania zmien a doplnkov	6
1.4 Súlad riešenia so zadaním	7
1.5 Východiskové podklady	7
<b>RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU</b>	<b>8</b>
<b>2 VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA</b>	<b>9</b>
<b>3 VÄZBY VYPLÝVAJÚCE ZO ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚPN R NITRIANSKEHO KRAJA</b>	<b>9</b>
<b>4 ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ A EKONOMICKÉ ROZVOJOVÉ PREDPOKLADY OBCE</b>	<b>11</b>
<b>5 ZÁUJMOVÉ ÚZEMIE A ŠIRŠIE VZŤAHY</b>	<b>11</b>
<b>6 NÁVRH URBANISTICKEJ KONCEPCIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA</b>	<b>11</b>
6.1 Vízia obce	11
6.2 Determinanty územného rozvoja	11
6.3 Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania	11
<b>7 NÁVRH VYUŽITIA ÚZEMIA S URČENÍM PREVLÁDAJÚCICH FUNKČNÝCH ÚZEMÍ</b>	<b>13</b>
7.1 Základné princípy funkčného využitia	13
7.2 Prevládajúce funkčné územia	13
<b>8 NÁVRH RIEŠENIA BÝVANIA, OBČIANSKEHO VYBAVENIA SO SOCIÁLNOU INFRAŠTRUKTÚROU, VÝROBY A REKREÁCIE</b>	<b>14</b>
8.1 Návrh riešenia bývania	14
8.2 Návrh riešenia občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou	17
8.3 Návrh riešenia výroby	20
8.4 Návrh riešenia rekreácie	21
<b>9 VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE</b>	<b>22</b>
9.1 Súčasnú hranicu zastavaného územia obce	22
9.2 Navrhovaná hranica zastavaného územia obce	22
<b>10 VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBNÝCH PREDPISOV</b>	<b>24</b>
10.1 Ochrana prírody a krajiny	24
10.2 Ochranné pásma dopravných zariadení	24
10.3 Ochranné pásma elektroenergetických zariadení	24
10.4 Ochranné a bezpečnostné pásma plynárenských zariadení	24
<b>ÚZEMNÝ PLÁN OBCE KOMJATICE – ZMENY A DOPLNKY Č. 1/2017 – SMERNÁ ČASŤ</b>	<b>3</b>

10.5 Ochranné pásma ropovodov a produktovodov	24
10.6 Ochranné pásma telekomunikačných zariadení	24
10.7 Pásma ochrany verejných vodovodov a verejných kanalizácií	24
10.8 Vodohospodársky významné vodné toky	24
10.9 Ochrana hydromelioračných zariadení	24
10.10 Ochranné pásmo lesa	25
10.11 Ochranné pásmo cintorínov	25
<b>11 NÁVRH RIEŠENIA OBRANY ŠTÁTU, POŽIARNEJ OCHRANY, CIVILNEJ OCHRANY A OCHRANY PRED POVODŇAMI</b>	<b>26</b>
11.1 Návrh riešenia obrany štátu	26
11.2 Návrh riešenia požiarnej ochrany	26
11.3 Návrh riešenia civilnej ochrany	26
11.4 Návrh riešenia ochrany pred povodňami	26
<b>12 NÁVRH OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY VRÁTANE PRVKOV ÚZEMNÉHO SYSTÉMU EKOLOGICKEJ STABILITY</b>	<b>28</b>
12.1 Chránené územia	28
12.2 NATURA 2000	28
12.3 Ochrana drevín	28
12.4 Mokrade	28
12.5 Priemet GNÚSES a Regionálneho územného systému ekologickej stability	28
12.6 Návrh prvkov miestneho územného systému ekologickej stability	28
12.7 Prírodné zdroje	28
12.8 Zeleň	28
12.9 Kolízne body aktivít človeka a záujmov ochrany prírody a krajiny	28
<b>13 OCHRANA KULTÚRNEHO DEDIČSTVA</b>	<b>29</b>
13.1 Historický vývoj obce	29
13.2 Typológia sídelného celku, urbanistických, architektonických a prírodnokrajinárskych dispozícií a hodnôt	29
13.3 Národné kultúrne pamiatky	29
13.4 Zoznam pamätihodností obce, ďalšie významné kultúrne pamiatky	29
13.5 Osobnosti a inštitúcie, kultúrne tradície, symboly obce	29
<b>14 NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA</b>	<b>30</b>
14.1 Charakteristika dopravnej polohy a širšie dopravné vzťahy	30
14.2 Cestná doprava	30
14.3 Statická doprava	30
14.4 Hromadná doprava	32
14.5 Pešia a cyklistická doprava	32
<b>15 NÁVRH VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA</b>	<b>33</b>
15.1 Vodné hospodárstvo	33
15.2 Odvádzanie a likvidácia odpadových vôd	36

15.3 Zásobovanie elektrickou energiou	40
15.4 Zásobovanie plynom	42
15.5 Odpadové hospodárstvo	43
<b>16 KONCEPCIA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE</b>	<b>44</b>
16.1 Znečistenie ovzdušia	44
16.2 Znečistenie vôd	44
16.3 Fyzikálna degradácia pôd	44
16.4 Chemická degradácia pôd	44
16.5 Radónové riziko	44
16.6 Kontaminácia horninového prostredia	44
16.7 Zaťaženie prostredia hlukom	44
16.8 Zaťaženie prostredia zápachom	44
16.9 Návrh ekostabilizačných opatrení v zmysle Stratégie adaptácie SR na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy	44
<b>17 VYZNAČENIE PRIESKUMNÝCH ÚZEMÍ, CHRÁNENÝCH LOŽISKOVÝCH ÚZEMÍ A DOBÝVACÍCH PRIESTOROV</b>	<b>45</b>
<b>18 VYHODNOTENIE DÔSLEDKOV STAVEBNÝCH ZÁMEROV NA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDE</b>	<b>45</b>
18.1 Charakteristika pôdných pomerov	45
18.2 Bonita poľnohospodárskej pôdy	45
18.3 Hydromelioračné zariadenia	46
18.4 Vyhodnotenie a zdôvodnenie perspektívneho využitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske využitie	46
18.5 Zhrnutie	55
<b>19 VYHODNOTENIE NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA NAJMÄ Z HĽADISKA ENVIRONMENTÁLNYCH, EKONOMICKÝCH, SOCIÁLNYCH A ÚZEMNO-TECHNICKÝCH DÔSLEDKOV</b>	<b>60</b>
19.1 Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych dôsledkov	60
19.2 Hodnotenie navrhovaného riešenia, najmä ekonomických, sociálnych a územno - technických dôsledkov	60

# 1 ÚVOD

## 1.1 Dôvody pre obstaranie zmien a doplnkov

Obec Komjatice ako kompetentný orgán pre obstarávanie územnoplánovacej dokumentácie a územnoplánovacích podkladov v zmysle § 16 ods. 2 .zákona č. 50/1976 Zb. (ďalej len stavebný zákon) o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov, zadala vypracovanie Zmien a doplnkov č. 1/2017 ÚPN-O Komjatice.

## 1.2 Hlavné ciele riešenia zmien a doplnkov

Cieľom obstarania a spracovania dokumentu Zmeny a doplnky č. 1/2017 ÚPN-O Komjatice je zosúladiť navrhovanú zmenu funkčného využitia územia s komplexným riešením priestorového usporiadania a funkčného využitia územia a premietnuť ich do záväznej časti schváleného územného plánu obce.

## 1.3 Spôsob a postup spracovania zmien a doplnkov

Zmeny a doplnky č. 1/2017 ÚPN-O Komjatice sú vypracované v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a § 17 vyhlášky č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii a ostatnými súvisiacimi právnymi predpismi platnými v SR.

Zmeny a doplnky ÚPN-O sú vypracované v súlade so záväznou časťou ÚPN R Nitrianskeho kraja, v znení ZaD č. 1.

Obsah a rozsah dokumentácie Zmeny a doplnky č. 1/2017 ÚPN-O Komjatice v zmysle vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii obsahuje časti:

1. Textovú časť
2. Grafickú časť

Textová časť

- Smerná časť – doplnenie textovej časti kapitol, ktoré sú ovplyvnené vyvolanými zmenami, sú vyznačujú nasledovne:

Kapitola 2.1 sa nemení

Kapitoly, v ktorých dochádza k zmenám sú uvádzané v plnom znení, pričom zmeny sú označené **podfarbením** a zrušenia ~~preškrtnutím~~

- Záväzná časť – priemet relevantných výstupov z riešenia Zmien a doplnkov ÚPN O Komjatice a následná úprava záväznej časti ÚPN s značením obdobne ako v smernej časti.

Grafická časť

Grafická časť je vypracovaná ako samostatná príloha (priesvitka) na podklade pôvodných výkresov v rozsahu schváleného Územného plánu (výkresy 1-7).

### **1.3.1 Strategický dokument**

„Oznámenie o strategickom dokumente – Zmeny a doplnky č. 1/2017 ÚPN obce Komjatice“ bolo súbežne so Zmenami a doplnkami č. 1/2017 prerokované. Na základe Rozhodnutia Okresného úradu Nové Zámky č. OU-NZ-OSZP-20 17 /015883-17-Sch, zo dňa 03.11.2017 bolo rozhodnuté, že strategický dokument sa nebude posudzovať.

## **1.4 Súlad riešenia so zadaním**

Riešenie územného plánu obce Komjatice vychádza zo Zadania pre vypracovanie územného plánu obce. Po komplexnom prerokovaní bolo Zadanie schválené Uznesením Obecného zastupiteľstva č. 12/14012015 zo dňa 14.01.2015. Cieľom Zadania bolo stanoviť limity rozvoja a formulovať požiadavky a ciele, ktoré má Územný plán obce riešiť.

Zmeny a doplnky č. 1/2017 ÚPN O Komjatice nie sú v rozpore so schváleným zadaním:

## **1.5 Východiskové podklady**

Pre riešenie územnoplánovacej dokumentácie obce Komjatice boli použité nasledovné podklady:

- Konceptia územného rozvoja Slovenska 2001, schválená uznesením vlády SR č. 1033 zo dňa 31.10.2001, záväzná časť - vyhlásená Nariadením vlády SR č. 528 zo dňa 14.08.2002, KURS 2011 – zmeny a doplnky č. 1 KURS 2001, ktorú 10. 8. 2011 schválene vládou SR uznesením č. 513/2011,
- Územný plán regiónu Nitrianskeho kraja schválený uznesením zastupiteľstva NSK č. 113/2012 zo dňa 14.05.2012, VZN č. 2/2012, ktorým sa vyhlasuje „Záväzná časť Územného plánu regiónu Nitrianskeho kraja“, v znení VZN č. 6/2015, ktorým sa vyhlasuje Záväzná časť Zmien a doplnkov č.1 Územného plánu regiónu Nitrianskeho kraja (s účinnosťou od 25.11.2015),
- Národný strategický referenčný rámec SR na roky 2007 – 2013
- Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja obce Komjatice 2007-2013
- Aktualizácia stratégie rozvoja cestovného ruchu Nitrianskeho samosprávneho kraja na roky 2007 - 2013, (Nitriansky samosprávny kraj, 2011),
- Regionálny územný systém ekologickej stability okresu Nové Zámky, SAŽP, 1994,
- Web stránka obce Komjatice ([www.komjatice.sk](http://www.komjatice.sk)),
- Územný plán obce Komjatice schválený uznesením č. 146/08092016 dňa 08.09.2016,

# RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU



## 2 VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Kapitola 2 sa nemení

## 3 VÄZBY VYPLÝVAJÚCE ZO ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚPN R NITRIANSKEHO KRAJA

Kapitola 3 sa mení nasledovne

V zmysle Územného plánu regiónu Nitrianskeho kraja (schválený uznesením zastupiteľstva NSK č. 113/2012 zo dňa 14.05.2012, VZN č. 2/2012), ktorým sa vyhlasuje „Závazná časť Územného plánu regiónu Nitrianskeho kraja“, v znení VZN č. 6/2015, ktorým sa vyhlasuje Závazná časť Zmien a doplnkov č.1 Územného plánu regiónu Nitrianskeho kraja (s účinnosťou od 25.11.2015), je potrebné pri územnoplánovacej dokumentácii obce Komjatice rešpektovať nasledovné záväzné regulatívy územného rozvoja nitrianskeho kraja:

### II. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY ZMENY A DOPLNKY Č.1

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

#### 1. V oblasti cestnej dopravy

- 1.5. Cesta I/64 ako nová cesta v úseku prietah mestom Nitra – rýchlostná cesta R1 – Nové Zámky – Komárno s výhľadovým premostením Dunaja na východnej strane Komárna.
- 1.19. Homogenizácia ciest prvej triedy na kategóriu C11,5/80, ciest druhej triedy na kategóriu C9,5/80 a ciest tretej triedy na kategóriu C7,5/60.
- 1.20. Prebudovanie úrovňových priechodov (ako bodových nedostatkov) ciest I. a II. triedy so železničnými traťami na mimoúrovňové.

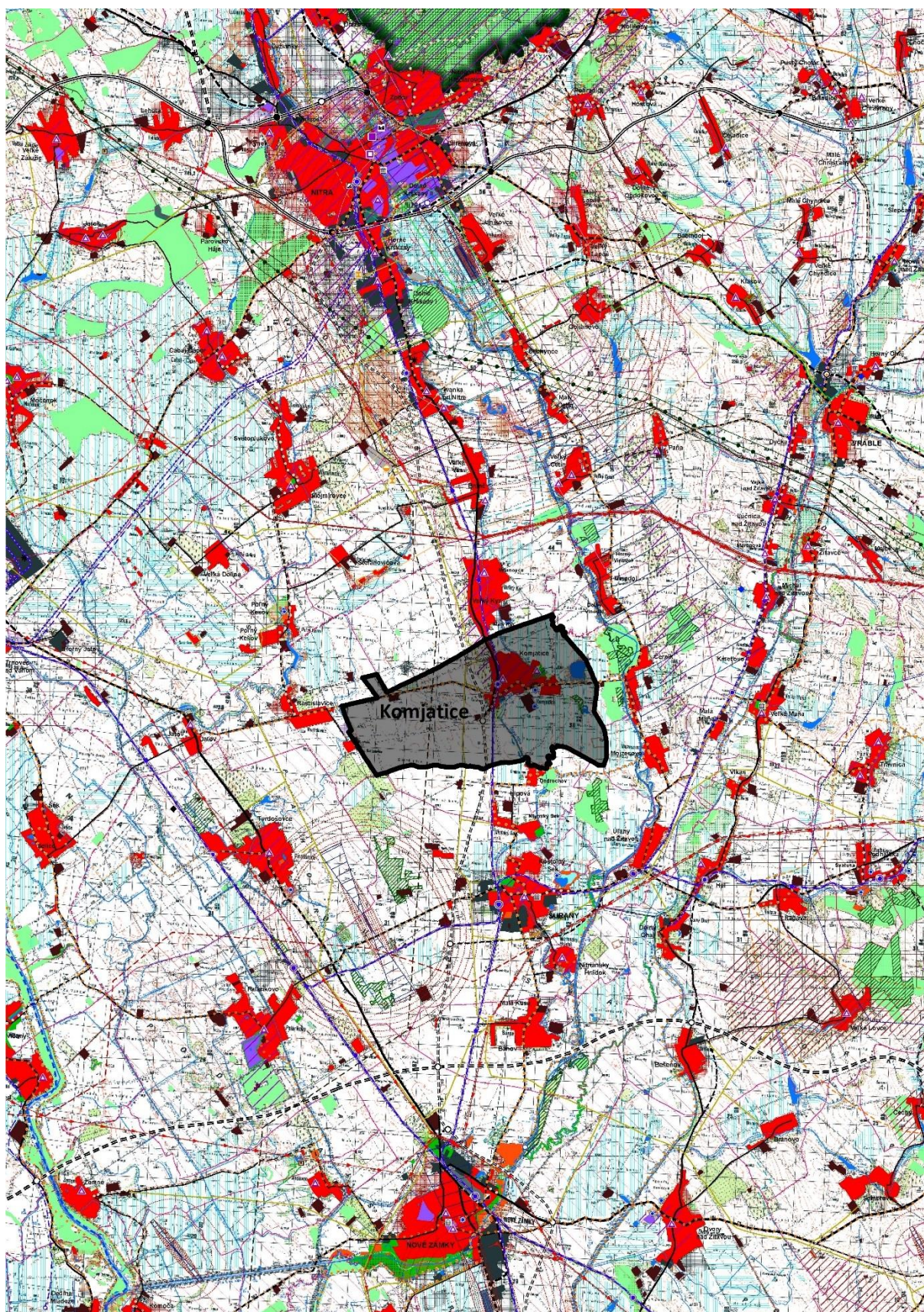
#### 5. V oblasti vodného hospodárstva

- 5.1. Odtokové pomery, vodné nádrže a prevody vôd
  - 5.1.1. stavby spojené s revitalizáciou odstavených korýt: dolného Hrona, dolného Ipľa, Starej Nitry, Starej Žitavy, rameno Malej Nitry a tok Dlhý kanál,
  - 5.1.4. dobudovanie kanálovej siete k novovybudovaným čerpacím staniciam,
- 5.2. Verejné vodovody
  - 5.2.1. stavby spojené s výstavbou nových (rozšírením alebo obnovou existujúcich) verejných vodovodov, vrátane objektov na týchto vodovodoch (čerpacie stanice, vodojemy, vodné zdroje....)
  - 5.2.2. prívod vody (Gabčíkovo) – Vlčany – Nové Zámky,
- 5.3. Verejné kanalizácie
  - 5.3.1. stavby spojené s výstavbou nových (rozšírením alebo obnovou existujúcich) verejných kanalizácií, vrátane objektov na týchto kanalizáciách (čerpacie stanice, nádrže, čistiarne odpadových vôd....),
  - 5.3.4. stavby kanalizácií (t.j. stokových sietí a čistiarní odpadových vôd) v aglomeráciách od 2 do 10 tis. EO:
    - h) v okrese Nové Zámky: Dvory nad Žitavou, Dolný Ohaj, Gbelce, Svodín, Strekov, Komjatice, Mojzesovo, Palárikovo, Tvrdošovce, Bánov, Kmeťovo,

#### 6. V oblasti energetiky

- 6.9- 6.10. Novo navrhované siete plynovodov alebo siete plynovodov určené na rekonštrukciu v zmysle navrhovaného riešenia a podrobnejšej projektovej dokumentácie

Schéma č. 1 Územný plán regiónu Nitrianskeho kraja, Zmeny a doplnky č. 1 (AUREX, 2015)



## **4 ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ A EKONOMICKÉ ROZVOJOVÉ PREDPOKLADY OBCE**

Kapitola 4 sa nemení

## **5 ZÁUJMOVÉ ÚZEMIE A ŠIRŠIE VZŤAHY**

Kapitola 5 sa nemení

## **6 NÁVRH URBANISTICKEJ KONCEPCIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA**

Kapitola 6 sa nemení

### **6.1 Vízia obce**

Kapitola 6.1 sa nemení

### **6.2 Determinanty územného rozvoja**

Kapitola 6.2 sa nemení

### **6.3 Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania**

Kapitola 6.3 sa mení nasledovne

Zmeny a doplnky č. 1/2017 navrhujú doplnenie priestorovej koncepcie o 6 nových lokalít individuálnej bytovej zástavby. Doplnok navrhuje rozšírenie existujúcej výrobo-obslužnej funkcie pri hlavnej dopravno-kompozičnej línii cesty I/64. Návrh výrobo-obslužnej lokality Dolnej ulice doplnok prehodnocuje a mení rozsah plošného záberu (časť lokality je navrátená do pôvodnej funkcie zelene záhrad).

Tab. 1 Prehľad zmien funkčného využitia územia

Číslo lokality	Názov lokality	Exist. regulačný blok	Navrh. regulačný blok	Existujúca funkcia (v zmysle ÚPN)	Navrhovaná funkcia	Požiadavky na záber PP,LP/BPEJ	Rozloha (ha)	Poznámka
27	Kollárova	ZZ	NB4	Územia pre rozvoj zelene záhrad	Obytné územie so zástavbou rodinných domov	Nový záber PP	0,4729	Návrh MK
28	Bernoláková	ZZ	NB5	Územia pre rozvoj zelene záhrad	Obytné územie so zástavbou rodinných domov	Nový záber PP	1,6667	Návrh MK
29	Slovenská	ZZ	NB6	Územia pre rozvoj zelene záhrad	Obytné územie so zástavbou rodinných domov	Nový záber PP	0,9532	Návrh MK
30	Partizánska	ZL	NF3	Zeleň líniová - izolačná	Zmiešané územie výrobné - obslužné	Nový záber PP	0,2645	
31	Fraňa Kráľa	E2c	NB7	Územie občianskej vybavenosti areálového typu	Obytné územie so zástavbou rodinných domov	Bez záberu	0,0190	
32	Vinohradská	ZZ	NB8	Územia pre rozvoj zelene záhrad	Obytné územie so zástavbou rodinných domov	Nový záber PP	0,6850	
33	Dolná	NF1	ZZ	Zmiešané územie výrobné - obslužné	Územia pre rozvoj zelene záhrad	Bez záberu	1,7932	
22	Dolná	NF1	NF1	Zmiešané územie výrobné - obslužné	Bez zmeny funkčného využitia	Bez záberu	0,6721	Redukcia rozvoje lokality
34	Horné pole	ZZ	NB9	Územia pre rozvoj zelene záhrad	Obytné územie so zástavbou rodinných domov	Nový záber PP	0,0730	
03	Školská	NB1	NB1	Obytné územie so zástavbou rodinných domov	Bez zmeny funkčného využitia	Bez záberu	1,6393	Zmena záväznej časti

# **7 NÁVRH VYUŽITIA ÚZEMIA S URČENÍM PREVLÁDAJÚCICH FUNKČNÝCH ÚZEMÍ**

Kapitola 7 sa nemení

## **7.1 Základné princípy funkčného využitia**

Kapitola 7.1 sa nemení

## **7.2 Prevládajúce funkčné územia**

Kapitola 7.2 sa nemení

# 8 NÁVRH RIEŠENIA BÝVANIA, OBČIAN-SKEHO VYBAVENIA SO SOCIÁLNOU INFRAŠTRUKTÚROU, VÝROBY A REKREÁCIE

## 8.1 Návrh riešenia bývania

### 8.1.1 Charakteristika súčasného stavu

Podkapitola 8.1.1 sa nemení

### 8.1.2 Návrh riešenia

Podkapitola 8.1.2 sa mení nasledovne

Návrh riešenia bývania vychádza z analýzy existujúceho stavu, vrátane prehodnotenia rozvojových plôch pre potreby bývania, ktoré boli špecifikované v súčasnosti platnom územnom pláne obce, v znení neskorších zmien a doplnkov a súčasných potrieb obce ako aj širších súvislostí:

- postavenie obce ako súčasti ťažiska osídlenia druhej úrovne - novozámocko – komárňanské ťažisko osídlenia,
- z postavenia obce Komjatice ako obce ležiacej na významnej rozvojovej osi - ponitrianskej rozvojovej osi druhého stupňa Bánovce nad Bebravou – Topoľčany – Nitra – Nové Zámky – Komárno,
- postavenie obce v rámci hierarchie sídelnej štruktúry SR, ktoré možno vnímať ako centrum osídlenia lokálneho významu, čo znamená zabezpečenie určitých funkcií pre obec a jeho záujmové územie

Vo väzbe na demografický vývoj obce a v súlade s prioritnými oblasťami stanovenými v PHSR obce na roky 2007 – 2013 sa koncepcia rozvoja bývania v rámci návrhu ÚPN obce orientuje na zabezpečenie územnotechnických podmienok pre aplikáciu nasledovných strategických cieľov:

- Prioritná oblasť: Investície do občianskej infraštruktúry
  - **Opatrenia a aktivity:** Výstavba bytov (nájomných)

V rámci návrhu ÚPN obce sa pri rozvoji funkcie bývania vychádzalo z nasledovných daností:

#### Pre jestvujúci stavebný fond:

- pôjde o využitie rezerv, ktoré predstavuje neobývaný bytový fond v rozsahu 187 b.j., ktoré tvoria cca 13,02 % z celkového počtu bytov, a o proces obnovy, prestavby, resp. dostavby k jestvujúcim objektom rodinných domov so zameraním na skvalitnenie bývania, ale aj o rozšírenie bytov, prípadne vytváranie podmienok pre dvojgeneračné bývanie.
- súčasne je potrebné uvažovať s potenciálnymi požiadavkami bývajúcich občanov na zmenu kvalitatívneho resp. veľkostného štandardu bytov, ktoré môžu byť riešené tak prestavbou jestvujúceho objektového fondu, ako aj formou novej výstavby,
- byty nižšej kvality v obci môžu rovnako tvoriť potenciál pre zhodnotenie formou obnovy, resp. prestavby.

#### Na nových plochách a lokalitách:

- pre vlastných obyvateľov obce, kde možno očakávať tvorbu nových domácností, čo môže pozitívne pôsobiť na stabilizáciu mladšieho obyvateľstva
- pre potenciálny záujem obyvateľov z dosídlenia,
- ~~v rámci zastavaného územia obce (využitie „nadmerných“ záhrad, ktoré môžu slúžiť pre zabezpečenie bývania pre ďalšiu generáciu, využitie existujúcich prieluk),~~
- na nových rozvojových plochách, bez možnosti umiestňovania stavieb rodinných domov za sebou do vnútra pozemku,
- v rámci zastavaného územia obce len v rámci prelúk, pri zachovaní charakteru a spôsobu zástavby a dodržaní jestvujúcej uličnej a stavebnej čiary, bez možnosti umiestňovania stavieb rodinných domov za sebou do vnútra pozemku
- na plochách, ktoré už boli špecifikované v schválenom územnom pláne obce a doteraz na nich nebola realizovaná výstavba,
- na transformovaných plochách, na ktorých dochádza k zmene funkčného využitia územia,
- mimo skutočne zastavaného územia obce,

Územný plán obce uvažuje pri návrhu rozvoja bývania pre malopodlažnú bytovú zástavbu formou rodinných domov s priemernou rozlohou parcely 600 m<sup>2</sup>, pri obložnosti 3,0-3,1 obyv./byt.

Špecifikom návrhu rozvoja obce je, že v maximálnej miere využíva možnosti na rozvoj funkcie bývania, ktoré sú lokalizované v rámci zastavaného územia obce, resp. na územiach, na ktoré už bol vydaný predbežný súhlas na vyňatie z poľnohospodárskej pôdy a ktoré doteraz neboli realizované.

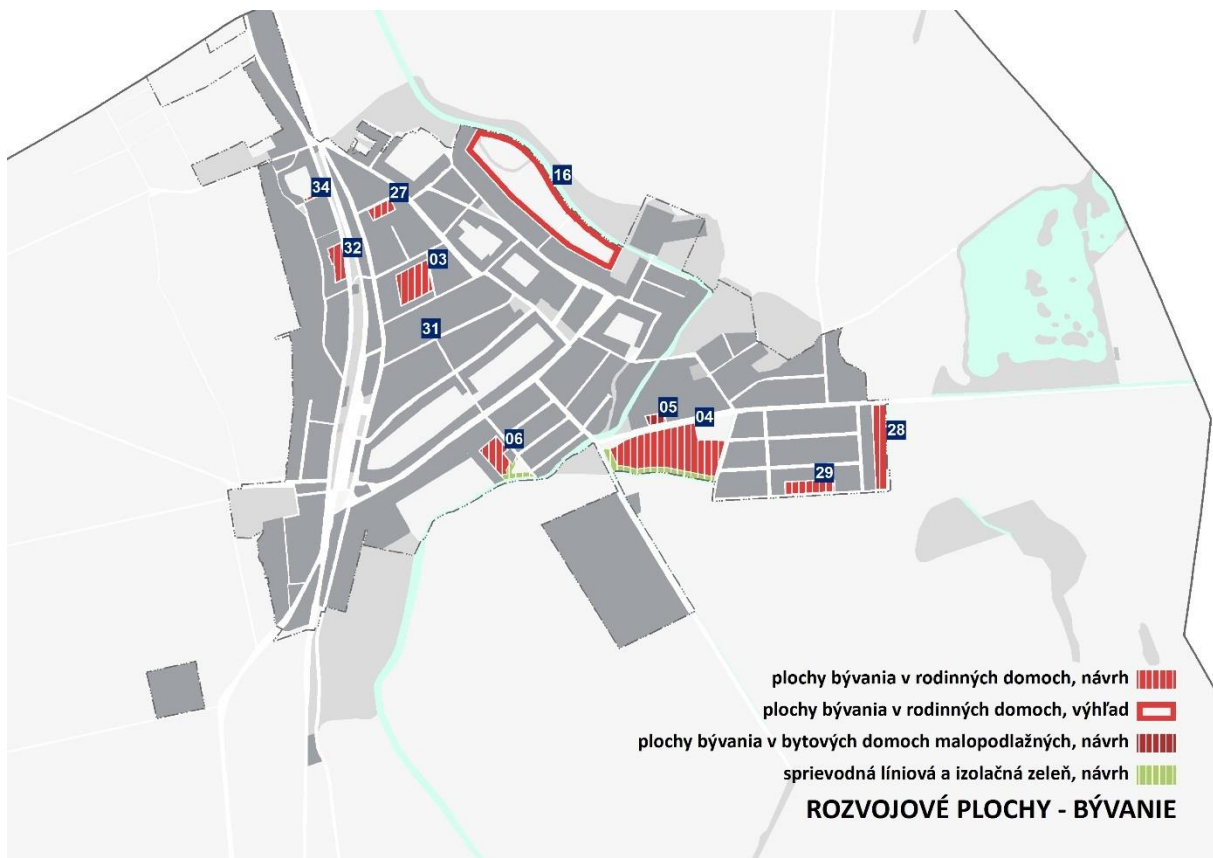
Rozsah rozvojových plôch predstavuje ponukové plochy pre rozvoj funkcie bývania pre návrhové obdobie územného plánu (do roku 2030), do ktorého je započítaná aj rezerva, predstavujúca cca 25 - 30% z celkového počtu bytov vrátane rozsahu rozvojových plôch.

Na základe zhodnotenia územnotechnických daností územia obce možno rozvoj bývania špecifikovať nasledovne:

Tab. 2 Lokality pre rozvoj bývania

číslo	regulačný kód	funkcia	stav	výmera ha	byty	obyvatelia
03	NB1	plochy bývania v rodinných domoch	návrh	1,64	18	54
04	NB2	plochy bývania v rodinných domoch	návrh	6,97	84	252
06	NB3	plochy bývania v rodinných domoch	návrh	1,54	11	33
16	ZZ	plochy bývania v rodinných domoch	výhľad	-	-	-
05	NBD1	plochy bývania v bytových domoch malopodlažných	návrh	0,29	20	60
27	NB4	plochy bývania v rodinných domoch	návrh	0,47	6	18
28	NB5	plochy bývania v rodinných domoch	návrh	1,67	15	45
29	NB6	plochy bývania v rodinných domoch	návrh	0,95	8	24
31	NB7	plochy bývania v rodinných domoch	návrh	0,02	1	3
32	NB8	plochy bývania v rodinných domoch	návrh	0,69	8	24
34	NB9	plochy bývania v rodinných domoch	návrh	0,07	1	3
		<b>spolu</b>		<b>14,31</b>	<b>172</b>	<b>516</b>

Schéma č. 2 Rozvojové plochy - bývanie





## 8.2 Návrh riešenia občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou

### 8.2.1 Charakteristika súčasného stavu

Podkapitola 8.2.1 sa nemení

### 8.2.2 Návrh riešenia

Podkapitola 8.2.1 sa mení nasledovne

Koncepcia rozvoja občianskej vybavenosti ÚPN obce je špecifikovaná v polohe zabezpečenia komplexných potrieb a služieb pre obyvateľov obce, vrátane širšieho zázemia. Možno ho chápať ako forma zabezpečenia ponukových plôch, ktoré vyplynuli z komplexného zhodnotenia stavu a potrieb na území obce. Ide o súbor odporúčaní, ktoré by mali slúžiť ako podklad pri rozhodovaní umiestnenia zariadení občianskej vybavenosti, z cieľom zvýšenia kvalitatívnej a druhovej skladby jednotlivých zariadení občianskej vybavenosti.

Pre návrh koncepcie rozvoja OV slúžili vstupné danosti územia, vychádzajúce zo širších súvislostí:

- postavenie obce ako súčasti ťažiska osídlenia druhej úrovne - novozámocko – komárňanské ťažisko osídlenia,
- z postavenia obce Komjatice ako obce ležiacej na významnej rozvojovej osi - ponitrianskej rozvojovej osi druhého stupňa Bánovce nad Bebravou – Topoľčany – Nitra – Nové Zámky – Komárno,
- postavenie obce v rámci hierarchie sídelnej štruktúry SR, ktoré možno vnímať ako centrum osídlenia lokálneho významu, čo znamená zabezpečenie určitých funkcií pre obec a jeho záujmové územie
- demografický retrospektívny vývoj obce, ako aj trendy vývoja, ktoré naznačujú starnutie obyvateľstva v celoslovenskom merítku,
- opatrenia a aktivity stanovené v PHSR obce v rámci prioritných oblastí: – rozvoj občianskej spoločnosti a rozvoj občianskej infraštruktúry:
  - rekonštrukcia základnej školy a materskej školy
  - rekonštrukcia kultúrneho domu
  - rekonštrukcia zdravotného strediska

V zmysle záväznej časti ÚPN R Nitrianskeho kraja je obec Komjatice špecifikovaná ako **rozvojové centrum lokálneho významu**. Pre obce sa odporúča podporovať rozvoj nasledovných zariadení:

- školstve – materské a základné školy,
- zdravotníctve – zdravotné strediská s ambulanciami všeobecných lekárov, lekárne,
- telekomunikáciách – pošty,
- službách – stravovacie zariadenia,
- kultúrno-spoločenskej oblasti – kiná, kultúrne domy, knižnice,
- oblasti športu a rekreácie – telocvične, otvorené športoviská,
- oblasti obchodu – obchody s komplexným základným sortimentom tovarov.

Pre bývajúce obyvateľstvo poskytuje územie obce štruktúru vybavenostných zariadení lokálneho významu ako aj regionálneho významu v oblasti školstva, základnej zdravotníckej vybavenosti, sociálnej starostlivosti, kultúry, prostredníctvom ktorých sa zabezpečujú potreby obyvateľstva obce v oblasti základnej obsluhy územia.

Vybavenosť obchodno-obslužného charakteru je odstupňovaná podľa lokalizácie. V prvom rade ide o zariadenia, ktoré plnia funkciu priamej dennej obsluhy pre bývajúce obyvateľstvo priamo v danej lokalite. Druhú úroveň vybavenosti tvorí komerčná vybavenosť (potravinových a zmiešaných obchodných reťazcov) lokalizovaná v perifériálnej polohe obce, naplňajúca potreby nielen obyvateľstva riešenej obce, ale aj pre napĺňanie potrieb obyvateľov okolitých obcí. Treťou skupinou navrhovanej občianskej vybavenosti sú areály zmiešanej komunálnej, drobnej výroby a služieb, ktoré sú navrhnuté v blízkosti a v nadväznosti na lokality s rovnakou funkčnou náplňou, prípadne sú navrhované ako funkčná náplň území s potrebou transformácie funkčnej náplne.

Pri návrhu rozvoja občianskej vybavenosti sa uplatnili nasledovné zásady:

- rozvoj polyfunkcie orientovať:
  - do polohy centra v rámci vymedzenej centrálnej zóny kde sa predpokladá koncentrovať predovšetkým vybavenosť celoobecného významu,
  - na hlavné kompozičné osi, vrátane uzlových priestorov tvorených krížením kompozičných osí (Námestie A. Cabana, uzlový priestor pri kostole Sv. Alžbety, uzlový priestor pri vstupe do Komjatického parku , uzlový priestor pri OC Tesco, uzlový priestor pri Železničnej stanici),
- Monofunkčné areály orientovať:
  - Zariadenia školstva – predškolské zariadenia, základné školy, súčasné areály považovať územne za stabilizované a rozvíjať v rámci súčasných založených lokalít, pričom umožniť možnosť vybavenia nových rozvojových lokalít minimálne predškolskými zariadeniami,
  - Zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti považovať za stabilizované
  - jestvujúce zariadenia kultúry považovať za stabilizované

Na základe zhodnotenia existujúceho stavu zariadení občianskej vybavenosti, návrh územného plánu obce v oblasti jednotlivých zariadení občianskej vybavenosti rešpektuje:

- všetky existujúce zariadenia predškolskej výchovy, administratívy, existujúce kultúrne zariadenia, zariadenia cirkvi, zariadenia sociálnej starostlivosti, pričom sa považujú za stabilizované.

S rozvojom občianskeho vybavenia uvažuje návrh územného plánu v rámci jednotlivých funkčných území:

- v samostatných rozvojových plochách pre funkciu občianskej vybavenosti ako s hlavnou funkciou,
- v existujúcich obytných územiach ako s doplnkovou funkciou,
- navrhovaných obytných územiach ako s doplnkovou funkciou,

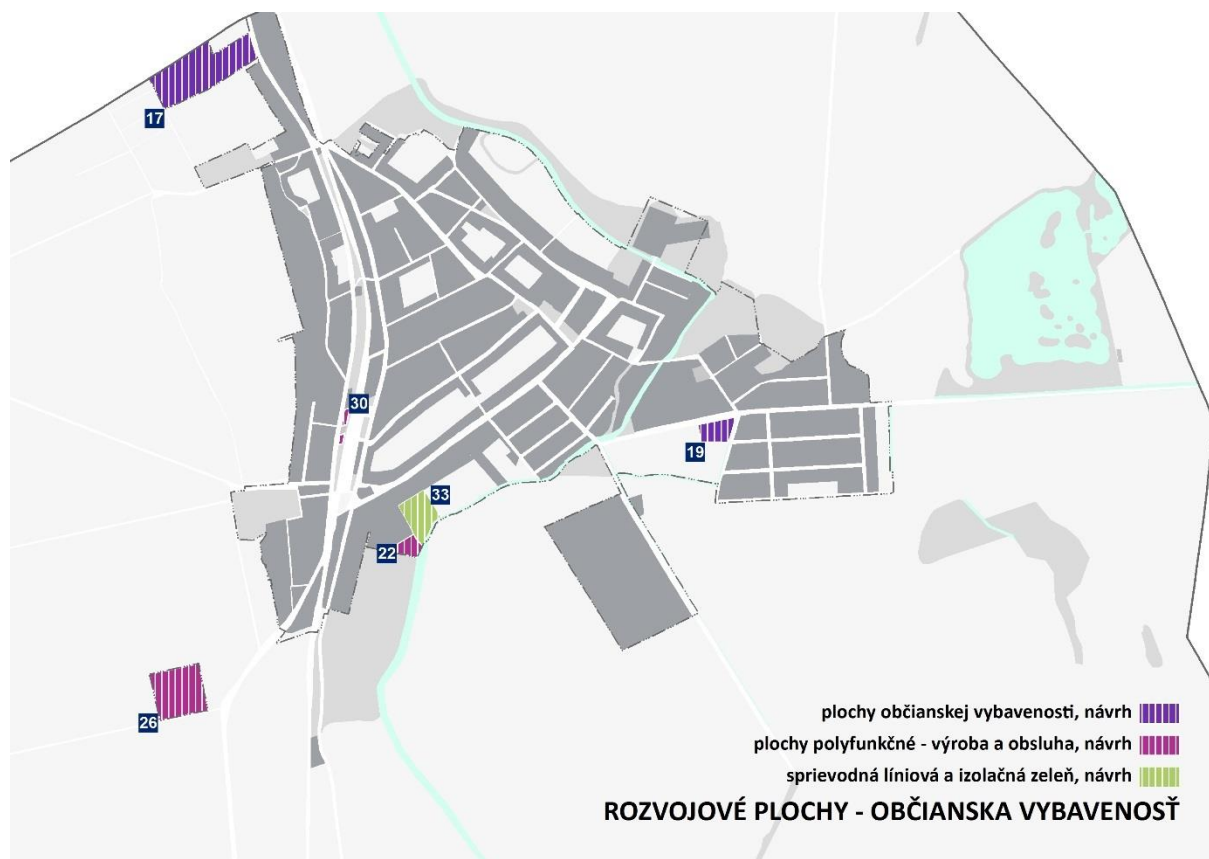
Návrh ÚPN obce podporuje umiestňovanie komerčnej občianskej vybavenosti (služby, obchodné zariadenia, reprezentačné zariadenia) priamo v existujúcich a navrhovaných obytných územiach preferujúc najmä lokalizáciu v jadrovom území obce v jeho centrálnej polohe, ktoré môžu zvýšiť úroveň urbánnych štruktúr a obytného prostredia. Zariadenia občianskej vybavenosti sa v návrhu územného plánu navrhujú lokalizovať aj v rámci novonavrhovaných rozvojových plôch, pričom sú prezentované v nasledujúcom prehľade:

Tab. 3 Lokality pre rozvoj občianskej vybavenosti

číslo	regulačný kód	funkcia	stav	výmera ha	zamestnanci
17	NE1	plochy komerčnej občianskej vybavenosti	návrh	5,70	50
19	NE2	plochy komerčnej občianskej vybavenosti	návrh	1,07	15
22	NF1	plochy polyfunkčné - výroba a obsluha	návrh	0,67 <del>2,47</del>	35
26	NF2	plochy polyfunkčné - výroba a obsluha	návrh	3,64	40
30	NF3	plochy polyfunkčné - výroba a obsluha	návrh	0,26	2
		<b>spolu</b>		<b>11,34</b>	<b>142</b>

*poznámka: navrhované plochy č. 22, 26 sú v texte uvedené v navrhovaných lokalitách občianskej vybavenosti aj v navrhovaných lokalitách výroby, nakoľko patria k zmiešaným územiám s funkciou komunálnej, drobnej výroby a služieb*

Schéma č. 3 Rozvojové plochy - občianska vybavenosť



## 8.3 Návrh riešenia výroby

### 8.3.1 Charakteristika súčasného stavu

Podkapitola 8.3.1 sa nemení

### 8.3.2 Návrh riešenia

Podkapitola 8.3.2 sa mení nasledovne

V návrhovom a výhľadovom období nepredpokladá ÚPN obce výrazné zmeny v odvetvovej štruktúre priemyslu v obci, ktorá má lokálny charakter .

Vývoj výroby na riešenom území je naviazaný na polohový faktor obce, ktorá sa nachádza v poľnohospodársky intenzívne obhospodarovanej oblasti Podunajskej nížiny. Uvedená skutočnosť predurčuje rozvoj predovšetkým poľnohospodárskej výroby, vrátane náväzných aktivít a služieb. V súvislosti so stále prebiehajúcou privatizáciou a transformáciou poľnohospodárskej výroby, došlo na území obce k zníženiu stavov hospodárskych zvierat, vymiestňovaniu živočíšnej výroby alebo úplnému zrušeniu chovu hospodárskych zvierat. Sprievodným znakom tohto procesu je skutočnosť, že niektoré areály sú v likvidácii, v asanácii, iné v rekonštrukcii za účelom doplnenia chovov alebo zmeny na inú funkciu.

Z hľadiska územno-technických podmienok sa v rámci ÚPN obce predpokladá s využitím územia týchto nefunkčných areálov na inú funkciu. Ide o využitie nefunkčného areálu PD Komjatice (Horné stavby/Horná maštal') a PD Green line farming s predpokladom výhľadového využitia pre Priemyselno-obslužný areál, s využitím výhodnej polohy pri plánovanej preložke cesty I/64.

Medzi priority špecifikované v PHSR obce patria:

- Priorita č. 1 Podpora trvalo udržateľného rozvoja, cieľ – „Zabezpečiť stabilný rast ekonomickej aktivity v obci a jej okolí, ktorý je základom hospodársko-sociálneho postavenia jej občanov pre oblasť:
  - priemysel
  - ostatné služby
  - poľnohospodárstvo

Úlohou územného plánu je vytvárať územnotechnické predpoklady pre napĺňanie strategických cieľov rozvoja stanovených v PHSR obce.

V návrhovom a výhľadovom období nepredpokladá ÚPN obce výrazné zmeny v odvetvovej štruktúre priemyslu v obci, ktorá má lokálny charakter .

Predpokladaným lepším napojením na cestnú (realizácia cesty I/64 v novej trase) a železničnú dopravnú sieť sa zvýši atraktivita pozemkov pri dopravných komunikáciách, čo môže viesť k zvýšenému záujmu o lokalizáciu výrobných aktivít v ich blízkosti. ÚPN obce podporuje tento trend návrhom novej trasy cesty I/64 so zohľadnením elektrifikácie a modernizácie železničnej trate Leopoldov - Nitra - Šurany.

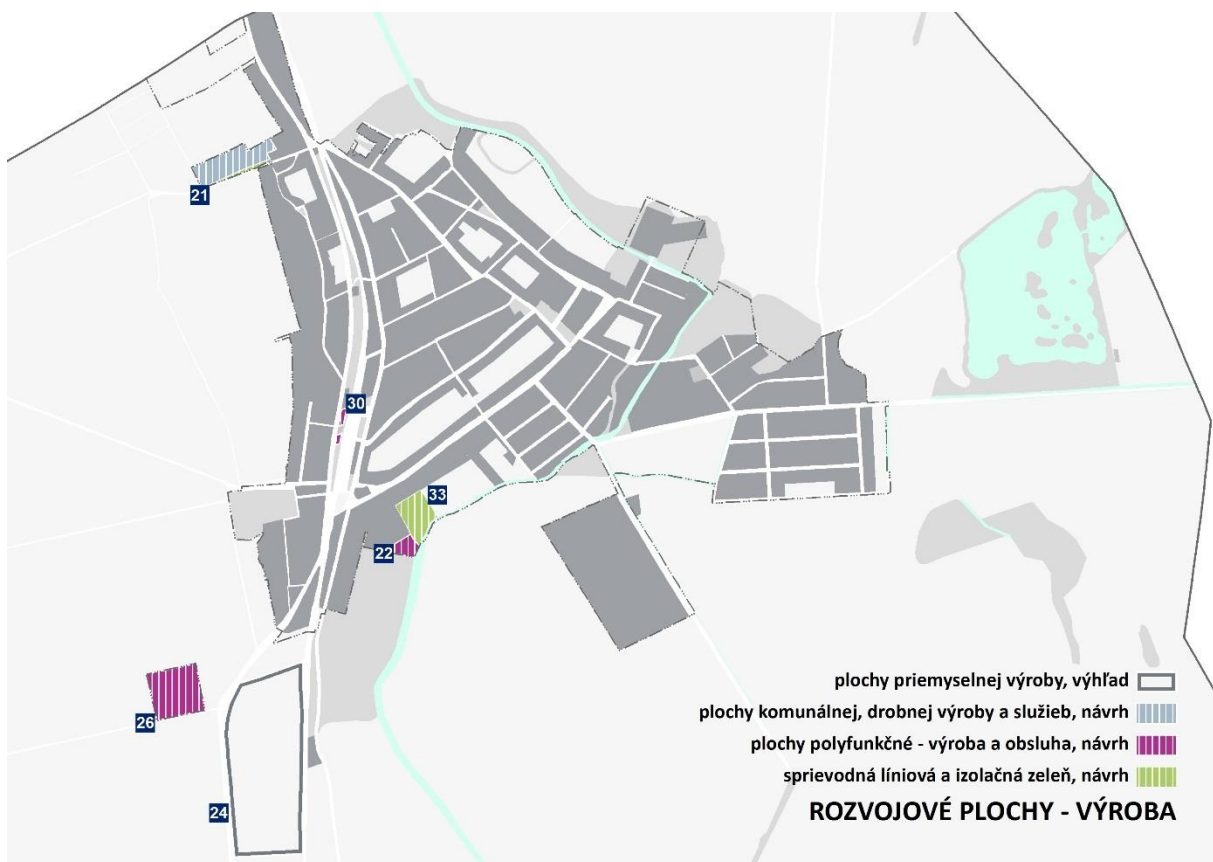
Na základe špecifikovaných predpokladov v oblasti rozvoja priemyselnej výroby možno očakávať nasledovné tendencie rozvoja :

Tab. 4 Lokality pre rozvoj výroby

číslo	regulačný kód	funkcia	stav	výmera ha	zamestnanci
24	NO1	plochy priemyselnej výroby	výhľad	-	-
21	NO2	plochy komunálnej, drobnej výroby a služieb	návrh	2,93	80
22	NF1	plochy polyfunkčné - výroba a obsluha	návrh	0,67 <del>2,47</del>	35
26	NF2	plochy polyfunkčné - výroba a obsluha	návrh	3,64	40
30	NF3	plochy polyfunkčné - výroba a obsluha	návrh	0,26	2
		<b>spolu</b>		<b>7,5</b>	<b>157</b>

poznámka: navrhované plochy č. 22, 26 sú v texte uvedené v navrhovaných lokalitách občianskej vybavenosti aj v navrhovaných lokalitách výroby, nakoľko patria k zmiešaným územiám s funkciou komunálnej, drobnej výroby a služieb

Schéma č. 4 Rozvojové plochy - výroba



## 8.4 Návrh riešenia rekreácie

Kapitola 8.4 sa nemení

# 9 VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

Kapitola 9 sa mení

## 9.1 Súčasné hranice zastavaného územia obce

Kapitola 9.1 sa nemení

## 9.2 Navrhovaná hranica zastavaného územia obce

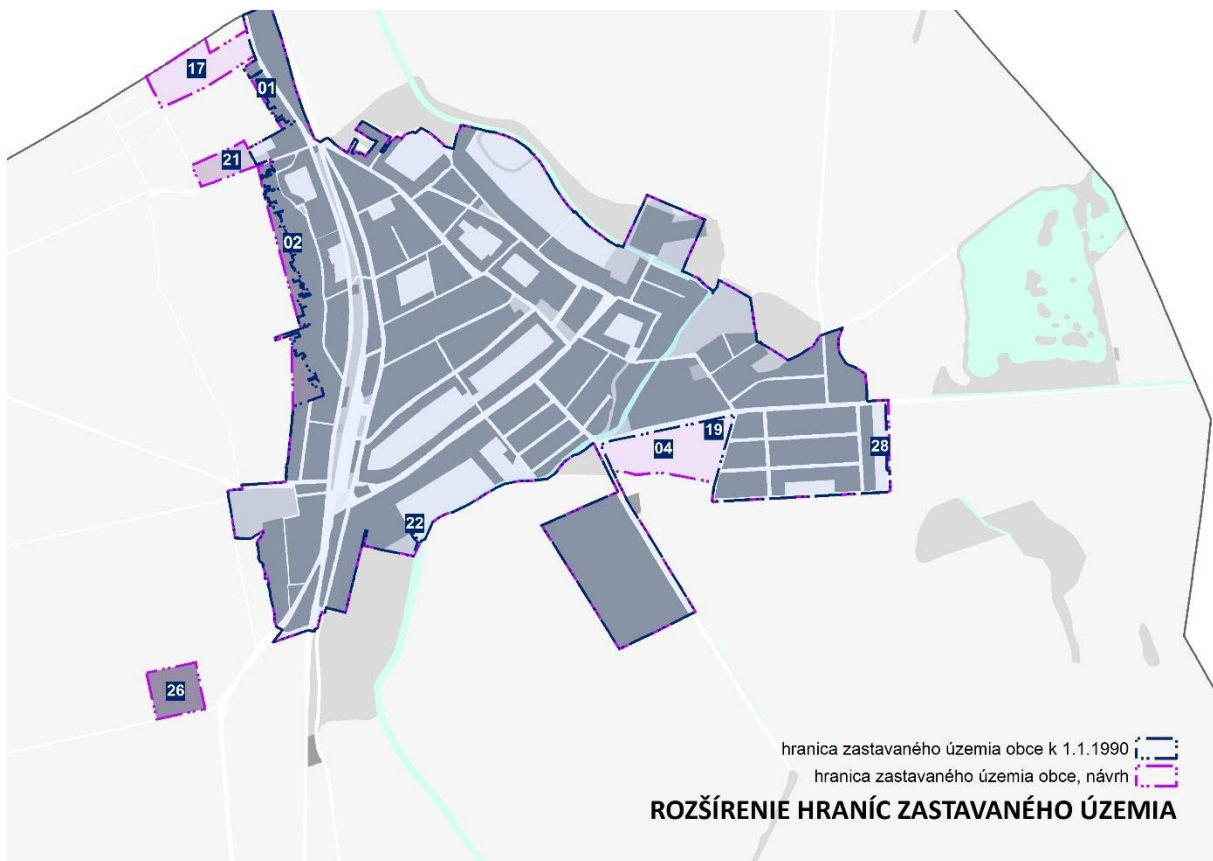
Kapitola 9.2 sa mení nasledovne

V návrhu územného plánu boli k súčasnej platnej hranici zastavaného územia pričlenené plochy s navrhovanou zástavbou rodinných domov, zmiešaného územia bývania a občianskej vybavenosti, plochy výroby, rekreácie, technickej infraštruktúry. Vymedzenie tohto územia je v grafickej časti označené ako navrhovaná hranica zastavaného územia. Navrhované územie na zástavbu mimo súčasnej hranice skutočne zastavaného územia sú vymedzené nasledovne:

Tab. 5 Rozšírenie hraníc zastavaného územia

číslo	regulačný kód	funkcia	stav	výmera ha
1	B2	plochy bývania v rodinných domoch - DOROVNANIE HRANICE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA	návrh	0,49
2	B2	plochy bývania v rodinných domoch - DOROVNANIE HRANICE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA	návrh	3,82
4	NB2	plochy bývania v rodinných domoch	návrh	6,97
17	NE1	plochy komerčnej občianskej vybavenosti	návrh	5,70
19	NE2	plochy komerčnej občianskej vybavenosti	návrh	1,07
21	NO2	plochy komunálnej, drobnej výroby a služieb	návrh	2,28
22	NF1	plochy polyfunkčné - výroba a obsluha	návrh	0,09
26	NF2	plochy polyfunkčné - výroba a obsluha	návrh	0,74
		<b>spolu</b>		<b>21,16</b>

Schéma č. 5 Rozšírenie hraníc zastavaného územia



# 10 VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV

Kapitola 10 sa nemení

## 10.1 Ochrana prírody a krajiny

Kapitola 10.1 sa nemení

## 10.2 Ochranné pásma dopravných zariadení

Kapitola 10.2 sa nemení

## 10.3 Ochranné pásma elektroenergetických zariadení

Kapitola 10.3 sa nemení

## 10.4 Ochranné a bezpečnostné pásma plynárenských zariadení

Kapitola 10.4 sa nemení

## 10.5 Ochranné pásma ropovodov a produktovodov

Kapitola 10.5 sa nemení

## 10.6 Ochranné pásma telekomunikačných zariadení

Kapitola 10.6 sa nemení

## 10.7 Pásma ochrany verejných vodovodov a verejných kanalizácií

Kapitola 10.7 sa nemení

## 10.8 Vodohospodársky významné vodné toky

Kapitola 10.8 sa nemení

## 10.9 Ochrana hydromelioračných zariadení

Kapitola 10.9 sa nemení



## **10.10 Ochranné pásmo lesa**

Kapitola 10.10 sa nemení

## **10.11 Ochranné pásmo cintorínov**

Kapitola 10.11 sa nemení

# 11 NÁVRH RIEŠENIA OBRANY ŠTÁTU, POŽIARNEJ OCHRANY, CIVILNEJ OCHRANY A OCHRANY PRED POVODŇAMI

## 11.1 Návrh riešenia obrany štátu

Kapitola 11.1 sa nemení

## 11.2 Návrh riešenia požiarnej ochrany

Kapitola 11.2 sa nemení

## 11.3 Návrh riešenia civilnej ochrany

Kapitola 11.3 sa nemení

## 11.4 Návrh riešenia ochrany pred povodňami

Z hľadiska záujmov ochrany pred povodňami je potrebné:

- Zabezpečiť ochranu inundačného územia, zamedziť v nich výstavbu a iné nevhodné činnosti a vytvárať podmienky pre:
  - pre prirodzené meandrovanie vodných tokov.
  - pre spomaľovanie odtoku povrchových vôd z predmetného územia
- V rámci odvádzania dažďových vôd a vôd z povrchového odtoku je potrebné realizovať opatrenia na zadržanie pridaného odtoku v území tak, aby odtok z daného územia nebol zvýšený voči stavu pred realizáciou navrhovanej zástavby a aby nebola zhoršená kvalita vody v recipiente (retencia dažďovej vody a jej využitie, infiltrácia dažďových vôd a pod.)
- Podporovať inovačné postupy a technológie zabezpečujúce vsakovanie dažďovej vody do územia
- Obmedziť vypúšťanie dažďových vôd a vôd z povrchového odtoku do vodných tokov
- Komplexne riešiť odtokové pomery v povodiach s dôrazom na spomalenie odvedenia povrchových vôd z územia v súlade s ekologickými limitmi využívania územia a ochrany prírody,
- Vytvárať podmienky a budovať potrebné protipovodňové opatrenia s dôrazom na ochranu intravilánov miest a obcí
- Stavby protipovodňovej ochrany je potrebné zaradiť v územnoplánovacej dokumentácii medzi verejnoprospešné stavby
- V rámci využitia územia nesmie dôjsť k významným zásahom do režimu povrchových vôd, vodných tokov a technických diel na nich
- Stavby na území s trvalo zvýšenou hladinou podzemných vôd je nutné osádzať s úrovňou suterénu min 0,5 m nad rastlým terénom, bez budovania pivničných priestorov,

- Potenciálnu protipovodňovú ochranu si musí žiadateľ - investor zabezpečiť na vlastné náklady, spolu s príslušnou projektovou dokumentáciou. Protipovodňová ochrana nesmie negatívne ovplyvniť odtokové pomery nižšie položených úsekov vodných tokov.
- Akúkoľvek investorskú činnosť a výsadbu porastov v blízkosti vodných tokov a ich ochranného pásma požadujeme a odsúhlasíme s našou organizáciou.
- zásobovanie obce požiarou vodou zabezpečiť v súlade s celkovou koncepciou zásobovania obyvateľstva obce. Pre potrebu zabezpečenia množstva požiarnej vody vychádzať z platnej STN 73 0873,
- v návrhu komunikačného systému ciest vytvárať možnosť dopravnej obsluhy a teda aj prístupu požiarnej techniky do všetkých častí obce,
- zachovať ochranné pásmo pozdĺž vodohospodársky významného toku Malá Nitra v šírke 10m od brehovej čiary,
- v záujme zabezpečenia ochrany územia pred povodňami pri rozvoji územia obce rešpektovať podmienky vyplývajúce z platných právnych predpisov o ochrane pred povodňami v znení neskorších predpisov<sup>1</sup> zákon o ochrane pred povodňami, zákon o vodách<sup>2</sup> a príslušné normy<sup>3</sup> „Križovanie a súběhy vedení a komunikácií s vodnými tokmi“ a „Úpravy<sup>4</sup> riek a potokov“,
- Rieka Malá Nitra v k.ú. obce Komjatice ( rkm 12,5 - 15,6) bola v predbežnom hodnotení povodňového rizika zaradená medzi oblasti s potenciálne významným povodňovým rizikom. Pre účely vyhotovenia prvých plánov manažmentu povodňového rizika (§ 8, ods. 7 zákona Č . 7/2010) boli vypracované mapy povodňového rizika a mapy povodňového ohrozenia s kartografickou interpretáciou v mierke 1:50 000.

Slovenský vodohospodársky podnik, štátny podnik, ako správca vodohospodársky významných vodných tokov, zabezpečil v súlade s príslušnou legislatívou , pre účely vyplývajúce z ustanovení Zákona o ochrane pred povodňami a súvisiacich právnych predpisov, pre potreby obce súvisiace s jeho činnosťou pri plnení úloh vo verejnom záujme , vypracovanie máp povodňového ohrozenia a máp povodňového rizika s kartografickou interpretáciou v mierke 1:10 000 s vyznačenou záplavovou čiarou . Vyhotovené mapy povodňového ohrozenia a mapy povodňového rizika s vyznačenou záplavovou čiarou sú sprístupnené obciam zaradeným medzi geografické oblasti s potenciálne významným povodňovým rizikom, medzi ktoré patrí aj obec Komjatice. Rozvojové zámery v obci bude potrebné riešiť v súlade s uvedenými mapami povodňového ohrozenia a povodňového rizika. Jedná sa najmä o rozvojové lokality č .NB3 (plochy bývania v rodinných domoch – 11 RD), č NB 5 (plochy bývania v rodinných domoch – 15 RD), č NB6 (plochy bývania v rodinných domoch – 8 RD)č .ZZ (plochy bývania v rodinných domoch vo výhlade) ,časť lokality č .NF1 (plochy polyfunkčné - výroba a obsluha). **Mapy povodňového ohrozenia zobrazuje grafická časť Zmien a doplnkov č. 1/2017.**

V dôsledku blízkosti vodného toku Malá Nitra s navrhovanou výstavbou môže dochádzať pri zvýšených prietokoch k zvyšovaniu hladiny podzemných vôd a následnému podmáčaní jednotlivých stavieb . Pri zakladaní stavieb je nutné na túto skutočnosť prihliadať, pričom treba klásť zvýšený dôraz na ochranu stavieb proti vode. Stavebné objekty je nutné osádzať s úrovňou suterénu min. 0,5 m nad rastlým terénom, bez budovania pivničných priestorov, a pod.

<sup>1</sup> zákon č. 7/2010 Z. z.

<sup>2</sup> zákon č. 364/2004 Z. z.

<sup>3</sup> norma STN 73 6822

<sup>4</sup> norma STN 75 2102

# **12 NÁVRH OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY VRÁTANE PRVKOV ÚZEMNÉHO SYSTÉMU EKOLOGICKEJ STABILITY**

Kapitola 12 sa nemení

## **12.1 Chránené územia**

Kapitola 12.1 sa nemení

## **12.2 NATURA 2000**

Kapitola 12.2 sa nemení

## **12.3 Ochrana drevín**

Kapitola 12.3 sa nemení

## **12.4 Mokrade**

Kapitola 12.4 sa nemení

## **12.5 Priemet GNÚSES a Regionálneho územného systému ekologickej stability**

Kapitola 12.5 sa nemení

## **12.6 Návrh prvkov miestneho územného systému ekologickej stability**

Kapitola 12.6 sa nemení

## **12.7 Prírodné zdroje**

Kapitola 12.7 sa nemení

## **12.8 Zeleň**

Kapitola 12.8 sa nemení

## **12.9 Kolízne body aktivít človeka a záujmov ochrany prírody a krajiny**

Kapitola 12.9 sa nemení

# 13 OCHRANA KULTÚRNEHO DEDIČSTVA

Kapitola 13 sa nemení

## 13.1 Historický vývoj obce

Kapitola 13.1 sa nemení

## 13.2 Typológia sídelného celku, urbanistických, architektonických a prírodnokrajinárskych dispozícií a hodnôt

Kapitola 13.2 sa nemení

## 13.3 Národné kultúrne pamiatky

Kapitola 13.3 sa nemení

## 13.4 Zoznam pamätihodností obce, ďalšie významné kultúrne pamiatky

Kapitola 13.4 sa nemení

## 13.5 Osobnosti a inštitúcie, kultúrne tradície, symboly obce

Kapitola 13.5 sa nemení

# 14 NÁRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA

## 14.1 Charakteristika dopravnej polohy a širšie dopravné vzťahy

Kapitola 14.1 sa nemení

## 14.2 Cestná doprava

Kapitola 14.2 sa nemení

### 14.2.1 Miestne komunikácie

Kapitola 14.2.1 sa nemení

### 14.2.2 Návrh

Kapitola 14.2.2 sa mení nasledovne

Návrh dopravy počíta s vybudovaním preložky cesty I/64, ktorej trasa je prebratá z dokumentov, ktoré boli dostupné v čase spracovania návrhu ÚPN. V návrhu počítame s ponechaním existujúcich úrovňových prejazdov cez železnicu v polohe Kollárova a Nitrianska.

Návrh dopravy nepočíta s významnejšími zásahmi do existujúcej siete miestnych komunikácií. Kopíruje urbanistický návrh a navrhuje rozšírenie siete miestnych komunikácií o nové obslužné komunikácie, ktoré budú zásobovať nové rozvojové plochy. Nové obslužné komunikácie FT C3 majú byť vybudované v kategórii MO 7,5/30 v prípade obojsmerných komunikácií a MO 6,5/30 v prípade jednosmerných komunikácií.

Návrh nových komunikácií pre rozvojové lokality NB1, NB2, NB3, NB4, NB5, NB6, NE1, NF1 a NO2 počíta s obslužnými komunikáciami FT C3, ktoré budú vybudované v kategórii MO 7,5/30 a sú prezentované vo výkrese č. 3 Výkres verejného dopravného vybavenia.

## 14.3 Statická doprava

Kapitola 14.3 sa mení nasledovne

Požiadavky na odstavné a parkovacie plochy na riešenom území narastajú úmerne so stupňom automobilizácie. Podľa nášho odhadu v súčasnosti stupeň automobilizácie na riešenom území je na úrovni 1:3,5 až 1:3. To znamená, že na 1000 obyvateľov pripadá o niečo menej ako 300 automobilov. V návrhovom období odporúčame uvažovať pri budovaní nových zariadení občianskej vybavenosti a bytoviek uvažovať so stupňom automobilizácie 1:2,5 a na takýto stav dimenzovať počet parkovacích miest. Na základe prieskumov v teréne môžeme konštatovať, že nároky statickej dopravy v centre obce sú riešené hromadnými parkoviskami alebo pozdĺžnym a kolmým parkovaním popri miestnych komunikáciách. Takýto stav je vyhovujúci, avšak pri budovaní nových zariadení občianskej vybavenosti treba zabezpečiť adekvátne rozšírenie počtu parkovacích miest. Parkovanie pred železničnou stanicou, by bolo

vhodné riešiť podrobnejšou štúdiou, ktorá by spresnila funkčné usporiadanie predstaničného priestoru.

V lokalitách, kde prevažuje monofunkčná málopodlažná obytná zástavba (rodinné domy) problémy s odstavovaním vozidiel nie sú, pretože parkovanie je riešené na vlastných pozemkoch resp. je malá intenzita dopravy na miestnych komunikáciách kde parkujú automobily. Parkovanie pri málopodlažných bytových domoch umiestnených na území obce je riešené kolmými parkovaniami popri prístupových komunikáciách. Takéto riešenie spĺňa súčasné nároky.

Nároky na statickú dopravu, vyplývajúce z urbanistického návrhu vyčíslujú nižšie uvedené tabuľky.

Tabuľka 1 Nároky na statickú dopravu

číslo	regulačný_kód	funkcia	byty	obyvatelia	zamestnanci	návštevníci	Odstavné stojiská	Parkovacie stojiská
3	NB1	plochy bývania v rodinných domoch	18	54			36	
4	NB2	plochy bývania v rodinných domoch	84	252			168	
5	NBD1	plochy bývania v bytových domoch málopodlažných	20	60			25	
6	NB3	plochy bývania v rodinných domoch	11	33			22	
17	NE1	plochy komerčnej občianskej vybavenosti			50			3
19	NE2	plochy komerčnej občianskej vybavenosti			15			1
20	NR1	rekreačné územie			35	600		39
21	NO2	plochy komunálnej, drobnej výroby a služieb			80			5
22	NF1	plochy polyfunkčné - výroba a obsluha			35			3
26	NF2	plochy polyfunkčné - výroba a obsluha			40			3
27	NB4	plochy bývania v rodinných domoch	6	18			12	
28	NB5	plochy bývania v rodinných domoch	15	45			30	
29	NB6	plochy bývania v rodinných domoch	8	24			16	
30	NF3	plochy polyfunkčné - výroba a obsluha			2			1
31	NB7	plochy bývania v rodinných domoch	1	3			2	
32	NB8	plochy bývania v rodinných domoch	8	24			16	
34	NB9	plochy bývania v rodinných domoch	1	3			2	
		<b>spolu</b>	<b>172</b>	<b>516</b>	<b>257</b>	<b>600</b>	<b>329</b>	<b>55</b>

## **14.4 Hromadná doprava**

Kapitola 14.5 sa nemení

## **14.5 Pešia a cyklistická doprava**

Kapitola 14.5 sa nemení



# 15 NÁVRH VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA

## 15.1 Vodné hospodárstvo

### 15.1.1 Vodohospodárske pomery

Kapitola 15.1.1 sa nemení

### 15.1.2 Zásobovanie pitnou vodou

Kapitola 15.1.2 sa dopĺňa nasledovne

#### Návrh zásobovania pitnou vodou obce

Návrh zásobovania pitnou vodou vychádza z urbanistického návrhu, ktorý predpokladá rozvoj v štyroch lokalitách s funkciou - rozšírenie z hľadiska bytového fondu - charakter zástavby rodinnými domami, v jednej lokalite bytovými domami. V dvoch lokalitách je to rozšírenie komerčnej občianskej vybavenosti, v jednej lokalite rekreácia v prírodnom prostredí, ďalej je to jedna lokalita s funkciou komunálna, drobná výroba a služby, jedna lokalita s funkciou priemyselná výroba s výrobnými halami, montážnymi halami a skladmi a v dvoch lokalitách to bude polyfunkcia – výroba a obsluha.

Prehľad potrieb vody pre jednotlivé lokality je uvedený v nasledujúcich výpočtoch a tabuľkách.

Výpočet potreby vody je urobený podľa Vyhlášky MŽP SR č. 684/2006 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o technických požiadavkách na návrh, projektovú dokumentáciu a výstavbu verejných vodovodov a verejných kanalizácií.

Rozvoj obce v rozsahu návrhu urbanistického riešenia si vyžiada čiastočné rozšírenie obecnej vodovodnej siete oproti jestvujúcej. Pôjde o minimálne rozšírenie, vzhľadom na to, že rozvojové lokality sa nachádzajú prevažne v dosahu jestvujúcej obecnej vodovodnej siete. V tabuľkách je zdokumentované orientačne možné rozšírenie vodovodnej siete v jednotlivých rozvojových lokalitách a napojenie lokalít na jestvujúce vodovodné vetvy. Presný rozsah rozšírenia bude určený po podrobnom zameraní rozvojových lokalít v ďalšom stupni PD, v štúdiách jednotlivých lokalít. Nové vodovodné potrubia navrhujeme realizovať s minimálnym profilom DN 100, z materiálov buď polyetylén alebo tvárna liatina.

V nových lokalitách navrhujeme viesť vodovodné potrubia v spoločných koridoroch pre inžinierske siete najlepšie v zelených pásoch mimo telesa komunikácie. Pre lepšiu prevádzku vodovodu je treba zaokrúhovať vodovodné potrubia v čo najväčšej možnej miere.

Pre každú nehnuteľnosť navrhujeme vybudovať jednotlivo vodovodnú prípojku s vodomerovou šachtou, v ktorej bude umiestnené meracie fakturačné zariadenie.

Tab. 6 Prehľad rozšírenia vodovodnej siete v jednotlivých rozvojových lokalitách

Lokalita	Regulačný kód	Funkcia	Dimenzia potrubia	Dĺžka potrubia	Materiál potrubia	Poznámka
			mm	m		
03	NB1	bývanie v RD	DN 100		PE	Napojenie na vetvu „15“, „15-1“, „17“, prípadne zaokruhovať v rámci nových komunikácií v novej lokalite
04	NB2	bývanie v RD	DN100	150	PE	Napojenie na prírodné potrubie DN 300, zaokruhovať na vetvu „4“
05	NBD1	bývanie v BD	DN 100		PE	Napojenie na prírodné potrubie DN 300,
06	NB3	bývanie v RD	DN 100		PE	Napojenie na vetvu „11-2“, prípadne zaokruhovať v rámci nových komunikácií v novej lokalite
17	NE1	komerčná OV			PE	Napojenie na prírodné potrubie DN 300
19	NE2	komerčná OV	DN 100	200	PE	Napojenie na prírodné potrubie DN 300, zaokruhovať na vetvu „4“
22	NF1	polyfunkcia - výroba a obsluha	DN 100	250		Napojenie na vetvu „11“ zaokruhovať na vetvu „11-3“
26	NF2	polyfunkcia - výroba a obsluha				Napojenie na predĺženie vetvy „11-3“
20	NR1	rekreácia				Napojenie na prírodné potrubie DN 300
21	NO2	komunálna výroba				Napojenie na na vetvu „23“
27	NB4	bývanie v RD				Napojenie na vetvu „19“, príp. „17-1“
28	NB5	bývanie v RD				Napojenie na vetvu „1“ v Bernolákovej
29	NB6	bývanie v RD	DN 100	364,0	PE	Napojenie na vetvu „4“
30	NF3	polyfunkcia - výroba a obsluha				Napojenie na vetvu „24“
31	NB7	bývanie v RD				Napojenie vod. prípojkou na vetvu „14“
32	NB8	bývanie v RD				Napojenie na vetvu „23“
34	NB9	bývanie v RD				Napojenie vod. prípojkou na vetvu „23,23-1“
<b>SPOLU</b>			<b>DN 100</b>	<b>964,0</b>	<b>PE</b>	

### 15.1.2.1 Výpočet potreby vody pre navrhovaný stav

Tab. 7 Potreby vody pre jednotlivé rozvojové lokality – bytový fond + ostatní odberatelia

Lokalita	Regulačný kód	Funkčné využitie	Poč. Byt.	Počet obyv.	Počet zamestn.	Potreba vody					
						Priem. den. Q <sub>p</sub>		Max. den. Q <sub>m</sub>		Max. hod. Q <sub>h</sub>	
						m <sup>3</sup> /d	l/s	m <sup>3</sup> /d	l/s	m <sup>3</sup> /h	l/s
3	NB1	bývanie - RD	18	54		7,29	0,08	11,66	0,13	0,87	0,23
4	NB2	bývanie - RD	84	252		34,02	0,39	54,43	0,63	4,08	1,13
5	NBD1	bývanie – ma- lopodl. BD	20	60		8,70	0,10	13,92	0,16	1,04	0,29
6	NB3	bývanie - RD	11	33		4,46	0,06	7,14	0,08	0,53	0,15
17	NE1	komerč.občiaska vybavenosť			50/60l/zam.d	3,00	0,03	4,80	0,06	0,36	0,10
19	NE2	komerč.občiaska vybavenosť			15/80l/zam.d	1,20	0,02	1,92	0,03	0,14	0,04
22	NF1	výroba a ob- sluha			35/80l/zam.d	2,80	0,03	4,48	0,05	0,34	0,09
26	NF2	výroba a ob- sluha			40/80l/zam.d	3,20	0,04	5,12	0,06	0,38	0,11
20	NR1	rekreačné územie			35 z/400l/z.d 600návšt./5l	14,00 3,0	0,20	27,20	0,31	2,04	0,57
21	NO2	komunálna, drobná výroba a služby			<b>80</b> 40/80l/zam.d 40/180l/zam.d	<b>10,40</b> 3,20 7,20	0,12	16,64	0,19	1,25	0,35
27	NB4	bývanie - RD	6	18		2,43	0,028	3,89	0,045	0,29	0,08
28	NB5	bývanie - RD	15	45		6,07	0,07	9,71	0,113	0,73	0,20
29	NB6	bývanie - RD	8	24		3,24	0,037	5,18	0,06	0,39	0,11
30	NF3	výroba a ob- sluha			<b>2</b>	0,36	0,004	0,72	0,007	0,05	0,02
31	NB7	bývanie - RD	1	3		0,41	0,005	0,66	0,008	0,05	0,014
32	NB8	bývanie - RD	8	24		3,24	0,037	5,18	0,06	0,39	0,11
34	NB9	bývanie - RD	1	3		0,41	0,005	0,66	0,008	0,05	0,014
<b>Spolu</b>			<b>172</b>	<b>399</b>	<b>255 zamestn. 600 návštev.</b>	<b>92,07</b>	<b>1,07</b>	<b>147,31</b>	<b>1,70</b>	<b>10,90</b>	<b>3,02</b>
<b>Spolu ZaD/2017</b>			<b>39</b>	<b>117</b>	<b>2</b>	<b>16,16</b>	<b>0,19</b>	<b>26,00</b>	<b>0,30</b>	<b>1,95</b>	<b>0,55</b>
<b>Spolu + ZaD/2017</b>				<b>516</b>	<b>257 z + 600 n</b>	<b>108,23</b>	<b>1,26</b>	<b>173,31</b>	<b>2,00</b>	<b>12,85</b>	<b>3,57</b>

Pre výpočet potreby vody sú použité hodnoty potrieb vody pre súčasnosť a hodnoty potrieb vody pre obyvateľstvo pre rozvojové lokality.

Tab. 8 Prehľad potrieb pitnej vody pre obec Komjatice - rozvoj + ZaD č. 1/2017

Časový horizont	Počet obyvateľov	Potreba vody						
		Priemerná denná $Q_p$		Maximálna denná $Q_m$		Maxim. hodinová $Q_h$		Priemerná ročná $Q_r$
		m <sup>3</sup> /d	l/s	m <sup>3</sup> /d	l/s	m <sup>3</sup> /h	l/s	m <sup>3</sup> /r
Súčasnoscť	4272	623,60	7,22	997,76	11,55	74,83	20,78	227 614
Návrh	399/340-600	92,07	1,07	147,31	1,70	10,90	3,02	33 600
<b>Návrh ZaD</b>	<b>117ob/2z</b>	<b>16,16</b>	<b>0,19</b>	<b>26,00</b>	<b>0,30</b>	<b>1,95</b>	<b>0,55</b>	<b>5 898</b>
<b>Spolu S+N</b>	<b>4 671</b>	<b>715,67</b>	<b>8,29</b>	<b>1 145,07</b>	<b>13,25</b>	<b>85,73</b>	<b>23,80</b>	<b>261 214</b>
<b>Spolu S+N+ZaD</b>	<b>4 788</b>	<b>731,83</b>	<b>8,48</b>	<b>1 171,09</b>	<b>13,55</b>	<b>87,68</b>	<b>24,35</b>	<b>267 112</b>

### Záver

Pre rozvojové lokality bude nutné dobudovať vodovodné potrubia a vodovodné prípojky, ich rozsah bude určený pri podrobnom riešení jednotlivých rozvojových lokalít. Pre každú rozvojovú lokalitu bude treba spracovať samostatnú PD vodovodnej siete vrátane návrhu dimenzie vodovodného potrubia, prípadne rekonštrukcie úsekov jestvujúceho vodovodného potrubia.

## 15.2 Odvádzanie a likvidácia odpadových vôd

### 15.2.1 Odvádzanie splaškových vôd

Kapitola 15.2.1 sa nemení

#### 15.2.1.1 Návrh odkanalizovania

Podkapitla 15.2.1.1 sa mení nasledovne

#### Množstvo odpadových vôd určené výpočtom

Počet obyvateľov: 4 671 (s+n) + 117 (ZaD/2017)

- Priemerné denné množstvo odpadových vôd: **Q24**
- $Q_{24}(s+n) = 715,67 \text{ m}^3/\text{deň} = 8,29 \text{ l/s}$
- $Q_{24}(\text{ZaD}/2017) = 16,16 \text{ m}^3/\text{deň} = 0,19 \text{ l/s}$
- **Q24 spolu = 731,83 m<sup>3</sup>/deň = 8,48 l/s**

Maximálne denné množstvo odpadových vôd **Q<sub>m</sub>**:

- $Q_m(s+n) = 1 145,07 \text{ m}^3/\text{deň} = 13,25 \text{ l/s}$
- $Q_m(\text{ZaD}) = 26,00 \text{ m}^3/\text{deň} = 0,30 \text{ l/s}$
- **Q<sub>m</sub> spolu = 1 171,07 m<sup>3</sup>/deň = 13,55 l/s**

Maximálne hodinové množstvo odpadových vôd **Q<sub>hmax</sub>**:

- $Q_{hmax} = 1 171,07 \text{ m}^3/\text{deň} \times 2,09 = 101,98 \text{ m}^3/\text{hod} = 28,32 \text{ l/s}$      $k_{hmax}=2,09$

Minimálne hodinové množstvo odpadových vôd **Q<sub>hmin</sub>**:

- $Q_{hmin} = 1\,171,07 \text{ m}^3/\text{deň} \times 0,6 = 29,28 \text{ m}^3/\text{hod} = 8,13 \text{ l/s}$        $kh_{min}=0,6$

Tab. 9 Prehľad množstva odpadových vôd pre Komjatice súčasnosť, návrh a ZaD/2017

Časový horizont	Počet obyvateľ.	Množstvo odpadových vôd							
		Priemer. denné množstvo OV $Q_{24}$		Maxim. denné množstvo OV $Q_m$		Maxim. hodinové množstvo OV $Q_{hmax}$		Minim. hodinové množstvo OV $Q_{hmin}$	
		$\text{m}^3/\text{d}$	$\text{l/s}$	$\text{m}^3/\text{d}$	$\text{l/s}$	$\text{m}^3/\text{h}$	$\text{l/s}$	$\text{m}^3/\text{hod}$	$\text{l/s}$
S + N	4 671	715,67	8,29	1 145,07	13,25	99,72	27,70	28,63	7,95
ZaD/2917	117	16,16	0,19	26,00	0,30	2,26	0,62	0,65	0,18
SPOLU	4 788	731,83	8,48	1 171,07	13,55	101,98	28,32	29,28	8,13

## Záver

Pre rozvojové lokality bude treba dobudovať obecnú splaškovú kanalizačnú sieť s potrubiami DN 300 v zmysle horeuvedenej PD, aktualizovanej na súčasný stav, potrubie by malo byť navrhnuté z kanalizačného PVC.

Pri podrobnom riešení rozvojových lokalít z hľadiska odkanalizovania je potrebné navrhnuť trasy kanalizačného potrubia pre jednotlivé lokality v návaznosti na už jestvujúce a projektované potrubia.

Pre každú rozvojovú lokalitu bude treba spracovať samostatnú PD kanalizačnej siete vrátane návrhu dimenzie kanalizačného potrubia, prípadne rekonštrukcie úsekov jestvujúceho potrubia vzhľadom na kapacitu potrubia

Nárast počtu obyvateľov v nových lokalitách a rozvoj výroby miestneho charakteru predpokladá zvýšenie počtu EO v obci Komjatice na 4 788.

Nárast počtu obyvateľov a rozvoj priemyslu v oblasti prislúchajúcej do ČOV Komjatice predpokladá zvýšenie počtu EO na min. 12 150 obyvateľov, z toho vyplýva do výhľadu počítať s rozšírením a rekonštrukciou vzhľadom na technický stav, stav stavebných objektov a technológiu ČOV Komjatice.

Rekonštrukcia rozšírenie a intenzifikácia by mala byť realizovaná v lokalite jestvujúcej ČOV.

Odvádzanie a čistenie odpadových vôd zo všetkých rozvojových lokalít musí zohľadňovať požiadavky na čistenie vôd v zmysle Zákona o vodách č.364/2004 Z. z. a NV SR č. 269/2010, ktorým sa stanovujú kvalitatívne ciele povrchových vôd a limitné hodnoty ukazovateľov znečistenia odpadových vôd, vrátane podmienok pre vypúšťanie vôd z povrchového odtoku.

### 15.2.2 Odvádzanie dažďových vôd

V obci Komjatice sú dažďové vody odvádzané

- jednotnou kanalizáciou z územia sídliska Juh a ulice Fr. Kráľa a sú prečerpávané do toku Malej Nitry cez čerpaciu stanicu ČS Juh. Kapacita ČS Juh je  $Q = 30,0 \text{ l/s}$ .
- z ostatných oblastí sú dažďové vody obce odvádzané odvodňovacími rigolmi vedľa miestnych komunikácií

### **15.2.2.1 Návrh odvedenia dažďových vôd**

Na všetkých nových urbanizovaných plochách navrhujeme v rámci nových komunikácií vybudovať dažďovú kanalizáciu, buď vo forme zberačov alebo rigolov – riešenie bude vychádzať z podrobného riešenia konkrétnej lokality a jej využitia.

Pre určenie odtokového množstva dažďových vôd z jednotlivých navrhovaných rozvojových plôch uvažujeme s 15 minútovým dažďom, čo predstavuje intenzitu  $q=127,3$  l/s.ha.

Odtokové množstvo  $Q(l/s) = \text{Plocha}(ha) \times \text{vrcholový odtokový koeficient} \times \text{intenzita 15 mn. dažďa } (l/s.ha)$ .

Všetky hodnoty sú na základe výpočtov uvedené v nasledujúcej tabuľke.

Dažďové množstvá sú určené orientačne. V ďalších stupňoch projektovej prípravy budú upresňované na základe odtokových koeficientov, ktoré budú vychádzať zo spôsobu zástavby jednotlivých lokalít. V lokalitách so zástavbou rodinných domov, navrhujeme alternatívne likvidáciu dažďových vôd na území jednotlivých nehnuteľností použitím dažďových vôd na zavlažovanie zelene a záhrad.

V rámci PD podrobných štúdií pre jednotlivé rozvojové lokality bude nutné zdokumentovať jednotlivé riešenie, spôsob odvedenia zrážkových vôd, presné množstvo zrážkových vôd a schopnosť vsaku do terénu.

Celkové odtokové množstvo dažďových vôd z navrhovaných lokalít, ktoré zaťaží miestne vodné toky:

- Z plôch pre bývanie      729,16 l/ s
- Z ostatných plôch:      1 036,27 l/s
- Spolu:                      1 765,43 l/s

Odvádzanie dažďových vôd a vôd z povrchového odtoku z navrhovaných lokalít je navrhované riešiť tak, aby sa v rámci navrhovanej stavebnej činnosti neuvažovalo a ani nedochádzalo k vypúšťaniu dažďových vôd do vodného toku Malá Nitra, nakoľko by sa tým zhoršili vodohospodárske pomery v území (vysoká hladina podzemných vôd). Odvádzanie dažďových vôd je navrhované riešiť vsakom na pozemku investora, akumuláciou do zberných, retenčných nádrží s regulovaným odtokom, resp. iným vhodným spôsobom. Odvádzanie dažďových vôd a vôd z povrchového odtoku do vodného toku Malá Nitra je v rozpore so správcom vodohospodársky významného toku Malá Nitra.

Tab. 10 Prehľad a výpočet množstva dažďových vôd pre Komjatice

Lokalita		Funkcia	Rozloha ha	Cesty a zeleň ha	Koeficient zastavanosti	Vrcholový odtokový koeficient	Odtokové množstvo Q l/s
03	NB1	bývanie	1,64	1,23	0,25	0,4	83,50
04	NB2	bývanie	6,98	5,24	0,25	0,4	355,42
05	NBD1	bývanie	0,29	0,22	0,25	0,4	14,77
06	NB3	bývanie	1,54	1,16	0,25	0,4	78,42
27	NB4	bývanie	0,47	0,35	0,25	0,4	23,93
28	NB5	bývanie	1,67	1,25	0,25	0,4	85,04
29	NB6	bývanie	0,95	0,71	0,25	0,4	48,37
31	NB7	bývanie	0,02	0,015	0,25	0,4	1,02
32	NB8	bývanie	0,69	0,52	0,25	0,4	35,13
34	NB9	bývanie	0,07	0,05	0,25	0,4	3,56
<b>Spolu návrh</b>		<b>bývanie</b>	<b>10,45</b>				<b>532,11</b>
<b>Spolu ZaD</b>		<b>bývanie</b>	<b>3,87</b>				<b>197,05</b>
<b>Spolu</b>		<b>bývanie</b>	<b>14,32</b>				<b>729,16</b>
17	NE1	Plochy komerčnej a občianskej vybavenosti	5,70	3,71	0,35	0,45	326,52
19	NE2	Plochy komerčnej a občianskej vybavenosti	1,07	0,70	0,35	0,45	61,29
20	NR1	Rekreačné územie	14,19	9,93	0,3	0,1	180,64
21	NO2	komunálna výroba a služby	2,93	1,76	0,4	0,49	182,76
22	NF1	Plochy polyfunkčné - výroba a obsluha	0,67	0,40	0,4	0,49	41,79
26	NF2	Plochy polyfunkčné - výroba a obsluha	3,64	2,18	0,4	0,49	227,05
30	NF3	Plochy polyfunkčné - výroba a obsluha	0,26	0,16	0,4	0,49	16,22
<b>Spolu ostatní</b>			<b>28,46</b>	<b>18,57</b>			<b>1 036,27</b>
<b>Spolu</b>			<b>42,78</b>	<b>29,32</b>			<b>1 765,43</b>

## 15.3 Zásobovanie elektrickou energiou

Podkapitola Základné údaje sa nemení

### 15.3.1 Návrh

Kapitola Návrh sa mení nasledovne

Tab. 11 Energetická bilancia

P.č.	Regulačný kód	funkcia	výmera /ha/	byty	Pi /kW/	ΣPi /kW/	Pp /kW/	ΣPp /kW/	β	ΣPs /kW/
1		plochy bývania v rodinných domoch	0,49	0	0	0	0,0	0,0	0,00	0,0
2		plochy bývania v rodinných domoch	3,82	0	0	0	6,5	0,0	0,00	0,0
3	NB1	plochy bývania v rodinných domoch	1,64	18	15	270	6,5	117,0	0,39	45,6
4	NB2	plochy bývania v rodinných domoch	6,97	84	15	1260	6,5	546,0	0,29	158,3
5	NBD1	plochy bývania v bytových domoch malopodlažných	0,29	20	15	300	6,5	130,0	0,38	49,4
6	NB3	plochy bývania v rodinných domoch	1,54	11	15	165	6,5	71,5	0,44	31,5
17	NE1	plochy komerčnej občianskej vybavenosti	5,7			800		0,0	0,70	560,0
19	NE2	plochy komerčnej občianskej vybavenosti	1,07			186		0,0	0,70	130,2
20	NR1	rekreačné územie	14,19			730		0,0	0,70	511,0
21	NO2	plochy komunálnej, drobnej výroby a služieb	2,93			350		0,0	0,70	245,0
22	NF1	plochy polyfunkčné - výroba a obsluha	0,67			140		0,0	0,70	98,0
26	NF2	plochy polyfunkčné - výroba a obsluha	3,64			210		0,0	0,70	147,0
27	NB4	plochy bývania v rodinných domoch	0,47	6	15	90	6,5	39,0	0,53	20,7
28	NB5	plochy bývania v rodinných domoch	1,67	15	15	225	6,5	97,5	0,41	40,0
29	NB6	plochy bývania v rodinných domoch	0,95	8	15	120	6,5	52,0	0,48	25,0
30	NF3	plochy polyfunkčné - výroba a obsluha	0,26			26		0,0	0,70	18,2
31	NB7	plochy bývania v rodinných domoch	0,02	1	15	15	6,5	6,5	1,00	6,5
32	NB8	plochy bývania v rodinných domoch	0,69	8	15	120	6,5	52,0	0,48	25,0
34	NB9	plochy bývania v rodinných domoch	0,07	1	15	15	6,5	6,5	1,00	6,5
		Spolu	47,08	172		5022		1118		2117,8



## **Popis technického riešenia**

### **Lokalita č. 1, 2, (B3)**

Existujúci stav, bez nároku na zvýšenú dodávku elektrickej energie.

### **Lokalita č. 3 (NB1)**

Napojenia odberov budú riešené rozšírením existujúcej káblovej distribučne NN siete, napájanej z exist. TS 0026-003 a vybudovaním nového káblového rozvodu, vedeného v navrhovaných uličných pásoch. Existujúca TS č. 0026-003 s transformátorom 100kVA bude zrekonštruovaná na 250kVA.

### **Lokalita č. 4, 19 (NB2, NE2)**

V lokalite sa nachádza existujúca stožiarová trafostanica TS č. 0026-010 s transformátorom 250kVA. V blízkosti lokality sa vo vzdialenosti cca 200m nachádza existujúca dva a pol stĺpová TS 0026-013 s transformátorom 100kVA. Napojenia odberov je navrhované výmenou existujúcej stožiarovej TS 0026-010 za kioskovú TS s transformátorom 630kVA. Z danej TS budú následne vyvedené nové NN vedenia do lokality výstavby. Lokalitou prechádza existujúca VN vzdušná prípojka pre TS 0026-010. Uvedená prípojka je v kolízii s navrhovanou výstavbou a bude preložená do káblového vedenia.

### **Lokalita č. 5 (NBD1)**

Napojenia odberov budú riešené z existujúcej distribučne NN siete

### **Lokalita č. 6 (NB3)**

Napojenia odberov budú riešené rozšírením existujúcej distribučne NN siete a vybudovaním nového káblového rozvodu, situovaného v navrhovaných uličných pásoch.

### **Lokalita č. 17 (NE1)**

Napojenie odberov je navrhované vybudovaním novej odberateľskej transformačnej stanice TS1 s výkonom 630kVA. Trafostanica bude napojená VN káblovým vedením, ktoré odbočí z existujúcej VN prípojky pre TS 0026-023.

### **Lokalita č. 20 (NR1)**

Bude vybudovaná nová distribučná transformačná stanica TS2 s výkonom 630kVA. Napojenie bude zrealizované odbočením z existujúceho VN vedenia.

### **Lokalita č. 21 (NO2)**

Bude vybudovaná nová distribučná transformačná stanica TS3 s výkonom 400kVA. Napojenie bude zrealizované odbočením z existujúcej VN prípojky pre TS 0026-023.

### **Lokalita č. 22 (NF1)**

Napojenie bude zrealizované novými NN prípojkami z existujúcej kioskovej TS 0026-022. V prípade nedostatočnej kapacity, bude transformátor 400kVA bude vymenený na 630kVA.

### **Lokalita č. 26 (NF2)**

Napojenie odberov je navrhované vybudovaním novej odberateľskej transformačnej stanice TS6 630kVA. Trafostanica bude napojená z existujúceho VN vedenia.

#### Lokalita č. 27 Kollárova (NB4)

Napojenia odberov budú riešené rozšírením existujúcej distribučne NN siete a vybudovaním nového káblového rozvodu, situovaného v navrhovaných uličných pásoch.

#### Lokalita č. 28 Bernolákova (NB5) a Lokalita č. 29 Slovenská (NB6)

Pre obe lokality č. 28 a 29, v prvej etape budú napojenia odberov riešené rozšírením existujúcej distribučne NN siete a vybudovaním nového káblového rozvodu, situovaného v navrhovaných uličných pásoch.

V následných etapách, v prípade nedostatočnej kapacity najbližšej transformačnej stanice, bude transformátor vymenený podľa technických podmienok stanovených prevádzkovateľom siete.

#### Lokalita č. 30 Partizánska (NF3)

Napojenia odberov budú riešené rozšírením existujúcej distribučne NN siete a vybudovaním nového káblového rozvodu.

#### Lokalita č. 31 Fraňa Kráľa (NB7)

Napojenie odberu bude riešené z existujúcej distribučne NN siete

#### Lokalita č. 32 Vinohradská (NB8)

Napojenia odberov budú riešené rozšírením existujúcej distribučne NN siete a vybudovaním nového káblového rozvodu, situovaného v navrhovaných uličných pásoch.

#### Lokalita č. 34 Horné pole (NB9)

Napojenie odberu bude riešené z existujúcej distribučne NN siete

## 15.4 Zásobovanie plynom

Širšie vzťahy a charakteristika súčasného stavu sa nemení

Dopĺňa sa návrh

Tab. 12 Prehľad potrieb plynu v rozvojových lokalitách

P. č.	Regulačný kód	funkcia	výmera ha	byty	obyvatelia	zamestnanci	návštevníci	Potreba plynu (m <sup>3</sup> /h)	Potreba plynu (m <sup>3</sup> /d)	Potreba plynu (m <sup>3</sup> /r)
1		plochy bývania v rodinných domoch	0,49					0	0	0
2		plochy bývania v rodinných domoch	3,82					0	0	0
3	NB1	plochy bývania v rodinných domoch	1,64	18	54			25	605	43650
4	NB2	plochy bývania v rodinných domoch	6,97	84	252			118	2822	203700
5	NBD1	plochy bývania v bytových domoch malopodlažných	0,29	20	60			28	672	48500

P. č.	Regulačný kód	funkcia	výmera ha	byty	obyvatelia	zamestnanci	návštevníci	Potreba plynu (m <sup>3</sup> /h)	Potreba plynu (m <sup>3</sup> /d)	Potreba plynu (m <sup>3</sup> /r)
6	NB3	plochy bývania v rodinných domoch	1,54	11	33			15	370	26675
17	NE1	plochy komerčnej občianskej vybavenosti	5,7			50	5000	160	3830	276450
19	NE2	plochy komerčnej občianskej vybavenosti	1,07			15	1430	30	719	51895
20	NR1	rekreačné územie	14,19			35	1500	40	954	68822
21	NO2	plochy komunálnej, drobnej výroby a služieb	2,93			80	24	55	1313	94737
22	NF1	plochy polyfunkčné - výroba a obsluha	0,67			35	27	9	225	16248
26	NF2	plochy polyfunkčné - výroba a obsluha	3,64			40	30	51	1223	88270
27	NB4	plochy bývania v rodinných domoch	0,47	6	18			8	202	14550
28	NB5	plochy bývania v rodinných domoch	1,67	15	45			21	504	36375
29	NB6	plochy bývania v rodinných domoch	0,95	8	24			11	269	19400
30	NF3	plochy polyfunkčné - výroba a obsluha	0,26			2		0	0	0
31	NB7	plochy bývania v rodinných domoch	0,02	1	3			1	34	2425
32	NB8	plochy bývania v rodinných domoch	0,69	8	24			11	269	19400
34	NB9	plochy bývania v rodinných domoch	0,07	1	3			1	34	2425
		spolu	47,08	172	516	257	8011	585	14043	101352 1

## 15.5 Odpadové hospodárstvo

Kapitola 15.5 sa nemení

# 16 KONCEPCIA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

## 16.1 Znečistenie ovzdušia

Kapitola 16.1 sa nemení

## 16.2 Znečistenie vôd

Kapitola 16.2 sa nemení

## 16.3 Fyzikálna degradácia pôd

Kapitola 16.3 sa nemení

## 16.4 Chemická degradácia pôd

Kapitola 16.4 sa nemení

## 16.5 Radónové riziko

Kapitola 16.5 sa nemení

## 16.6 Kontaminácia horninového prostredia

Kapitola 16.6 sa nemení

## 16.7 Zaťaženie prostredia hlukom

Kapitola 16.7 sa nemení

## 16.8 Zaťaženie prostredia zápachom

Kapitola 16.8 sa nemení

## 16.9 Návrh ekostabilizačných opatrení v zmysle Stratégie adaptácie SR na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy

Kapitola 16.9 sa nemení

# 17 VYZNAČENIE PRIESKUMNÝCH ÚZEMÍ, CHRÁNENÝCH LOŽISKOVÝCH ÚZEMÍ A DOBÝVACÍCH PRIESTOROV

Kapitola 17 sa nemení

## 18 VYHODNOTENIE DÔSLEDKOV STAVEB- NÝCH ZÁMEROV NA POĽNOHOSPODÁR- SKEJ PÔDE

Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely v katastrálnom území obce Komjatice je spracované v zmysle zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Pri spracovaní perspektívneho využitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely boli použité nasledovné podklady:

- hranica zastavaného územia k 1. 1. 1990,
- bonitované pôdno - ekologické jednotky (7 - miestny kód), VÚPOP, 2016,
- katastrálna mapa obce Komjatice,
- zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- nariadenie č. 58/2013 o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy,
- zákon 313/2009 Z. z. o vinohradníctve a vinárstve v znení neskorších predpisov,
- vyhláška MP SR č. 350/2009 Z. z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona č. 313/2009 Z. z. o vinohradníctve a vinárstve v znení neskorších predpisov,
- Zadanie ÚPN obce Komjatice, AŽ PROJEKT, 2014,
- Koncept ÚPN obce Komjatice, AŽ PROJEKT, 2015,
- ÚPN SÚ Komjatice, Stavoprojekt Nitra, 1986,
- ÚPN SÚ Komjatice Zmeny a doplnky 1 – 4 (máj 2005, marec 2008, apríl 2008).

### 18.1 Charakteristika pôdných pomerov

Kapitola 18.1 sa nemení

### 18.2 Bonita poľnohospodárskej pôdy

Kapitola 18.2 sa nemení

## 18.3 Hydromelioračné zariadenia

Kapitola 18.3 sa nemení

## 18.4 Vyhodnotenie a zdôvodnenie perspektívneho využitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske využitie

V rámci tvorby rozvojovej koncepcie obce bola analyzovaná doterajšia platná územnoplánovacia dokumentácia obce, pričom bola prehodnocovaná celková koncepcia rozvoja obce. Činnosť v obci bola doteraz usmerňovaná podľa územného plánu sídelného útvaru Komjatice, ktorý bol vypracovaný v rokoch 1983 – 1985 a schválený v roku 1986. K územnému plánu sídelného útvaru boli vypracované 4 dokumentácie zmien a doplnkov. Na základe celkového zhodnotenie možno konštatovať, že doplnky Územného plánu sídelného útvaru č.1 - 3 neprešli schvaľovacím procesom a predmety doplnkov boli prehodnotené. Rozvojovú plochu doplnku č.1 - rekreácia pri vodnej ploche Štrkáreň koncepcia nového Územného plánu prehodnocuje a zahŕňa. Doplnok č.2 je v koncepcii rozvoja čiastočne zachovaný v lokalite priemyselného parku pri plánovanej preložke cesty I/64. Areál podnikateľských aktivít v blízkosti výroby Zovos v.o.s. bol po prehodnotení zmenený na obytnú funkciu. Doplnok č.3 je v koncepcii rozvoja nového ÚPN zachovaný v lokalite ťažby štrkopieskov. Druhá lokalita doplnku č.3 - bývanie bola funkčne prehodnotená a vytypovaná pre potreby komerčnej občianskej vybavenosti. Predmetom jediného schváleného doplnku Územného plánu sídelného útvaru Komjatice je vymedzenie centrálnej zóny obce, ktorá bude v koncepcii rozvoja nového ÚPN prehodnotená.

Urbanistická koncepcia rozvoja obce Komjatice vychádza z niekoľkých základných predpokladov, ktorými sú najmä:

- postavenie obce Komjatice ako súčasť Novozámocko-komárňanského ťažiska osídlenia druhého stupňa
- postavenie obce Komjatice ležiacej na významnej rozvojovej osi a to ponitrianskej rozvojovej osi druhého stupňa Bánovce nad Bebravou – Topoľčany – Nitra – Nové Zámky – Komárno,
- postavenie obce Komjatice v rámci hierarchie sídelnej štruktúry SR, ktoré možno vnímať ako centrum osídlenia lokálneho významu,
- obec ako spolutvorca kooperačných väzieb medzi centrami (Nitra – Šurany – Nové Zámky – Hurbanovo – Komárno) so stredne silnými väzbami (v zmysle ÚPN R Nitrianskeho kraja), ktoré sa rozvíjajú a budú rozvíjať na základe partnerských vzťahov medzi jednotlivými centrami ako aj ich bezprostredným zázemím,
- postavenie obce priamo na trase cestného dopravného napojenia medzi mestami Nitra a Nové Zámky s potenciálom preložky trasy mimo zastavaného územia obce
- postavenie obce ako potencionalného centra turizmu a rekreácie mikroregionálneho (príp. regionálneho) významu, vo väzbe na rieku Malá Nitra, vodnú plochu Štrkáreň, prírodnú rezerváciu Torozlín, vrátane možnosti využitia potenciálu územia pre rozvoj cykroturizmu,
- potreba dobudovania trás a zariadení systémov technickej infraštruktúry regionálneho až celoštátneho významu,
- potreba rešpektovania výsledkov Krajinnno-ekologického plánu, (prezentované v rámci Prieskumov a rozborov pre ÚPN obce Komjatice),
- potreba rešpektovania limitov ochrany prírody, ekológie a životného prostredia,

- potreba rešpektovania všeobecne platných limitov línii a zariadení dopravy a technickej infraštruktúry.

Podľa SWOT analýzy v Programe hospodárskeho a sociálneho rozvoja obce Komjatice na roky 2007-2013 boli medzi slabé stránky obce zaradené tieto body:

- pomerne vysoký index starnutia
- nedostatok služieb pre rekreáciu
- nedostatočný stav bytového fondu
- nedostatok ubytovacích a stravovacích zariadení
- počet pracovných príležitostí v obci nepokrýva kapacity ekonomicky aktívneho obyvateľstva
- nedostatočné využívanie potenciálu vidieckeho CR a sroturistiky

Návrh ÚPN-O Komjatice pracuje s prirodzeným rastom obyvateľstva, tvoreným populačným prírastkom v posledných rokoch. Návrh ÚPN v maximálnej miere rešpektuje mierku obce a rozvoj obce možno považovať za primeraný.

Návrh ÚPN-O Komjatice je zameraný na priestorovo vyrovnaný, racionálny rozvoj obce a z dlhodobého územnotechnického hľadiska udržateľný. Rozvojová koncepcia počíta s využitím nadmerných záhrad, s vyrovnaním hranice zastavaného územia v oblasti viníc a s doplnením jestvujúcej urbanistickej štruktúry o nové rozvojové územia. Na prevažnej väčšine uvedených lokalít neboli realizované stavebné aktivity.

Návrh predpokladá s rozvojom bývania vidieckeho typu najmä v rámci zastavaného územia obce s využitím „nadmerných“ záhrad a existujúcich prieluk. Rozvoj je realizovaný prirodzeným napojením na jestvujúcu urbanistickú štruktúru pomocou nových komunikácií, ktoré spolu s existujúcou dopravnou kostrou tvoria jeden organický, funkčný celok. Dajú sa odlíšiť tri priestorové formy novonavrhovaného rozvoja:

- doplnenie alebo rozšírenie jestvujúcej urbanistickej štruktúry,
- transformácia plôch s iným funkčným využitím v rámci zastavaného územia,
- rozvoj obce na nových lokalitách mimo zastavaného územia.

Koncepcia sa zameriava na rozvoj funkcie bývania, rôznych foriem tak rodinnej zástavby ako aj bytovej zástavby v 6 lokalitách (B3/2 lokality/, NB1, NB2, NB3, NBD1), s posilnením a doplnením chýbajúcej občianskej (NE1 a NE2) vybavenosti s cieľom stabilizácie hlavne mladých vekových skupín obyvateľstva v obci. Rozvoj komunálnej výroby, skladovania a služieb funkčne napĺňa dve nové rozvojové lokality (NF1, NF2). Rozvojová koncepcia počíta s lokalitou, ktorá už bola predmetom zhodnocovania v rámci zmien a doplnkov ÚPN SÚ Komjatice v roku 2005 a riešila rekreačný areál pri vodnej ploche Štrkáreň (NR1).

Zmeny a doplnky č. 1/2017 navrhujú rozvoj funkcie bývania formou rodinnej zástavby v 5 lokalitách (NB4, NB5, NB6, NB8, NB9) Rozvoj komunálnej výroby, skladovania a služieb napĺňa rozvojová lokalita NF3

### **Charakteristika lokalít**

Celkovo je navrhnutých 12 rozvojových lokalít, ktoré sú predmetom záberov poľnohospodárskej pôdy. Vo všetkých lokalitách je uvedený prehľad parciel registra C. Vo lokalitách, ktoré sa nachádzajú mimo zastavaného územia sú uvedené aj parcely registra E.

Zmeny a doplnky č. 1/2017 navrhujú spolu 6 rozvojových lokalít, ktoré sú predmetom záberov poľnohospodárskej pôdy a jednu lokalitu s návrhom na zrušenie odňatia poľnohospodárskej pôdy.

### **Prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde v k.ú. Komjatice:**

Názov lokality: **B3 Obytné územie so zástavbou rodinných domov**  
Rozloha: 0,4864 ha  
Parcely CKN: časť parciel KNC: 1571, 1574/3, 1575/2, 1577/2, 1579/1, 1580, 1583/2, 1584/1, 1585/2, 1587/2, 1589/4, 1591/4, 1597/2, 1598/2, 1599/3, 1601/2, 1605/3  
Parcely EKN: 1933/2  
Kultúra PP: orná pôda, záhrady, vinice  
Charakteristika: Lokalita B3 sa nachádza v časti Vinohrady pri západnej hranici zastavaného územia. Lokalita sa nachádza mimo zastavaného územia. Funkčná náplň lokality je obytné územie so zástavbou rodinných domov.  
Zdôvodnenie: Predmetom návrhu je zarovnanie hranice zastavaného územia z dôvodu súčasnej výrazne členitej línie. Lokalita počíta so stabilizáciou územia bez intenzifikácie zástavby.

Názov lokality: **B3 Obytné územie so zástavbou rodinných domov**  
Rozloha: 3,8211 ha  
Parcely CKN: celé parcely 1681, 1711/3, 1716/2, 1763/1, 1766/2, 1862/3, 1886/4, 1905/2, 1910/1, 1926/3, 1938/1, časť parciel 1620, 1650, 1652/1, 1653/1, 1654/2, 1658/1, 1659/1, 1661/3, 1663/1, 1664/1, 1667, 1671/1, 1672, 1676, 1679/4, 1680, 1683/2, 1686/2, 1689, 1690/2, 1692/1, 1694/2, 1696/1, 1697/2, 1698/1, 1699/2, 1701/1, 1701/3, 1701/4, 1703/2, 1705/2, 1708/1, 1711/1, 1711/2, 1715, 1716/1, 1719, 1720/4, 1720/5, 1720/6, 1723/1, 1723/3, 1724/1, 1727/1, 1728/1, 1731/1, 1732/1, 1735/1, 1736/1, 1739, 1740, 1743/1, 1743/3, 1744/2, 1747/1, 1747/2, 1748, 1751/2, 1752/1, 1755/1, 1758/1, 1759, 1762/1, 1762/2, 1763/2, 1766/1, 1767/1, 1770/1, 1771, 1774/7, 1779/1, 1777/1, 1777/2, 1779/3, 1781/6, 1782/4, 1783, 1786, 1787/3, 1787/2, 1790/1, 1791/1, 1794/1, 1795/1, 1798/1, 1798/3, 1798/4, 1799/1, 1802/1, 1803/2, 1806/1, 1807/1, 1807/5, 1810, 1811/1, 1814/2, 1815/1, 1818/1, 1819/2, 1823/4, 1823/2, 1826/2, 1827, 1830/2, 1831/2, 1834/1, 1835, 1841/1, 1841/2, 1850/2, 1853/2, 1854/2, 1861/1, 1862/1, 1862/2, 1865/1, 1866/1, 1869/1, 1873, 1874/4, 1874/1, 1877/1, 1878/3, 1878/2, 1878/1, 1881/1, 1881/2, 1882, 1885/1, 1885/2, 1889/2, 1890/3, 1893/1, 1897/1, 1894/1, 1897/1, 1897/2, 1898/1, 1901/4, 1902/2, 1905/1, 1906/3, 1909/2, 1909/3, 1910/2, 1913/1, 1914/1, 1914/2, 1917/2, 1918/1, 1921/1, 1921/3, 1922, 1925/3, 1926/2, 1929/1, 1930/1, 1931/2, 1934/2, 1934/1, 1938/3, 1940/2, 1942/76,  
Parcely EKN: 1771/1, 1771/2, 1770, 1677, 1675, 1676  
Kultúra PP: orná pôda, záhrady, vinice, TTP  
Charakteristika: Lokalita B3 sa nachádza v časti Vinohrady pri západnej hranici zastavaného územia. Lokalita sa nachádza mimo zastavaného územia. Funkčná náplň lokality je obytné územie so zástavbou rodinných domov.



Zdôvodnenie: Predmetom návrhu je zarovnanie hranice zastavaného územia z dôvodu súčasnej výrazne členitej línie. Lokalita počíta so stabilizáciou územia bez intenzifikácie zástavby.

Názov lokality: **NB1 Obytné územie so zástavbou rodinných domov**

Rozloha: 1,6391 ha

Parcely KKN: časť parcely 950/5, celé parcely 950/3, 950/6

Kultúra PP: záhrady

Charakteristika: Lokalita NB1 sa nachádza v centrálnej časti zastavaného územia v zástavbe rodinných domov medzi ulicami Kollárova a Školská. Funkčná náplň lokality je obytné územie so zástavbou rodinných domov.

Zdôvodnenie: Návrh lokality na bývanie využíva plochu, ktorá v ÚPN SÚ počítala s budovaním školského zariadenia materskej školy a bývaním. Kapacity školských zariadení v obci v súčasnosti plne postačujú. Okrem toho majú školské zariadenia nevyužitú kapacitu, ktoré počítajú s postupným využitím v rámci rozvoja obytnej funkcie v obci. V súčasnosti obec Komjatice eviduje zvýšený dopyt po funkcii bývania, ktoré je v lokalite NB1 pre blízkosť existujúcich inžinierskych sietí a dopravného napojenia výhodnou polohou pre rozvoj bývania.

Názov lokality: **NB2 Obytné územie so zástavbou rodinných domov**

Rozloha: 6,9742 ha

Parcely KKN: časť parcely 4495

Parcely EKN: 4492/2, 4495/4, 4495/3, 4495/2, 4496

Kultúra PP: orná pôda

Charakteristika: Lokalita NB2 sa nachádza pri južnej hranici zastavaného územia, pri Hviezdoslavovej a Slovenskej ulici. Lokalita sa nachádza mimo zastavaného územia. Funkčná náplň lokality je obytné územie so zástavbou rodinných domov.

Zdôvodnenie: V súčasnosti obec Komjatice eviduje zvýšený dopyt po funkcii bývania, ktorá je v lokalite NB2 pre blízkosť existujúcich inžinierskych sietí a dopravného napojenia výhodnou polohou pre rozvoj bývania. Lokalita svojou polohou prirodzene nadväzuje na existujúcu štruktúru a dopĺňa zastavané územie.

Názov lokality: **NBD 1 Obytné územie so zástavbou bytových domov do 4 nadzemných podlaží**

Rozloha: 0,2927 ha

Parcely KKN: celá parcela 10/34

Kultúra PP: záhrady

Charakteristika: Lokalita NBD 1 sa nachádza v južnej časti zastavaného územia na Hviezdoslavovej ulici. Lokalita počíta s rozvojom bývania v bytových domoch.

Zdôvodnenie: Lokalita s navrhovanou obytnou funkciou susedí s areálom Poľnohospodárskeho družstva, konkrétne jeho administratívou a strojovým zabezpečením. Navrhovaná funkcia by mala na podnet vlastníka pozemkov slúžiť pre potreby bývania zamestnancov Poľnohospodárskeho družstva.

Názov lokality: **NB3 Obytné územie so zástavbou rodinných domov**

Rozloha: 1,5445 ha

Parcely KKN: celé parcely 517, 516, 525, 526, 531/1, 531/2, 532/2, 532/3, 536/2, 536/3, 510/2, 510/3, 510/4, 515/3, 515/1

č časť parciel 518, 521, 527, 530, 532/1, 536/1, 537,

Kultúra PP: záhrady, TTP

Charakteristika:	Lokalita NB3 sa nachádza v južnej časti zastavaného územia medzi Dolnou ulicou a riekou Malá Nitra. Funkčná náplň lokality je obytné územie so zástavbou rodinných domov.
Zdôvodnenie:	V súčasnosti obec Komjatice eviduje zvýšený dopyt po funkcii bývania, ktoré je v lokalite NB3 pre blízkosť existujúcich inžinierskych sietí a dopravného napojenia výhodnou polohou pre rozvoj bývania. Funkcia bývania v danej lokalite využíva nadmerné plochy záhrad, ktoré nie sú v súčasnej rozsiahlej podobe využívané pre daný účel.
Názov lokality:	<b>NE1 Územie občianskej vybavenosti</b>
Rozloha:	5,6993 ha
Parcely CKN:	celé parcely 1642, 1561/8, 1561/5, 1561/4, 1561/1
Parcely EKN:	1561/1
Kultúra PP:	orná pôda, vinice
Charakteristika:	Lokalita NE1 sa nachádza severne od zastavaného územia, pri hranici s k. ú. Veľký Kýr. Lokalita sa nachádza mimo zastavaného územia. Funkčnou náplňou lokality je občianska vybavenosť.
Zdôvodnenie:	Lokalita na hranici dvoch obcí predstavuje potenciál umiestnenia občianskej vybavenosti, ktorá by mala slúžiť potrebám obyvateľov dvoch susedných obcí a širšieho okolia.
Názov lokality:	<b>NE2 Územie občianskej vybavenosti</b>
Rozloha:	1,0680 ha
Parcely CKN:	časť parcely 4495
Parcely EKN:	4495/3, 4496
Kultúra PP:	orná pôda
Charakteristika:	Lokalita NE2 sa nachádza pri južnej hranici zastavaného územia, pri Hviezdoslavovej a Slovenskej ulici. Lokalita sa nachádza mimo zastavaného územia, nadväzuje na zastavané územie. Funkčná náplň lokality je občianska vybavenosť.
Zdôvodnenie:	Navrhovaná občianska vybavenosť by mala slúžiť obyvateľom susednej lokality bývania NB2.
Názov lokality:	<b>NR1 Územie rekreačného využitia - rekreačné areály</b>
Rozloha:	14,1940 ha
Parcely CKN:	celé parcely 4584/1, 4582, 4581, 4577/2, 4577/11, 4570/8 časť parciel 4588/1, 4584/2, 4572/1, 4572/8,
Parcely EKN:	4586/1, 4586/12, 4588/4, 4586/2, 4586/4, 4586/3, 4596/2, 4596/3, 4585/1, 4585/2, 4596/4, 4588/1, 4588/2, 4596/6, 4596/5, 4596/1, 4584/2, 4584/3, 4584/4, 4584/5, 4584/6, 4584/7, 4588/3, 4596/7, 4583, 4582, 4580, 4581, 4573, 4577/4, 4570/4, 4570/19, 4570/3, 4578
Kultúra PP:	orná pôda, TTP
Charakteristika:	Lokalita NR1 sa nachádza vo východnej časti k. ú. Komjatice. Rozvojová lokalita navrhnutá na rekreáciu je situovaná západne od vodnej plochy Štrkáreň, ktorá je aj v súčasnosti využívaná na rekreáciu. Lokalita sa nachádza mimo zastavaného územia.
Zdôvodnenie:	Lokalita určená na rekreáciu spojenú s vodnou plochou bola predmetom Zmien a doplnkov č.1 v roku 2005, ktoré neboli schválené.
Názov lokality:	<b>NF1 Polyfunkčné územie výroba a obsluha</b>
Rozloha:	2,4651 ha

Parcely CKN:	celé parcely 606/3, 606/1, 605, 599, 593/2, 3301/24, 3024/18, 3024/17, 3024/16, 3024/15, 3024/14, 3024/13, 3020/2 časť parcel 607, 604, 597, 590, 589, 592/2, 592/1, 595, 601, 602, 2935/23, 593/1, 3024/12, 3027,
Parcely EKN:	2036/3, 3026/2, 3025/10, 3025/4, 3025/3, 3025/1, 3024/1, 3301/1, 3301/4, 2935/1
Kultúra PP:	záhrady
Charakteristika:	Lokalita NF1 sa nachádza v juhozápadnej časti zastavaného územia medzi Hviezdoslavovou ulicou a riekou Malá Nitra. Lokalita nadväzuje na existujúcu výrobnú-obslužnú funkciu. Takmer celá lokalita sa nachádza v zastavanom území.
Zdôvodnenie:	Lokalita využíva nadmerné plochy záhrad, ktoré nie sú v súčasnej rozsiahlej podobe využívané pre daný účel. Navrhovaná funkcia nadväzuje na areál občianskej vybavenosti a drobnej komunálnej výroby, ktorého aktivity narastajú a priestorové kapacity v súčasnosti už nepostačujú.
Názov lokality:	<b>NF1 Polyfunkčné územie výroba a obsluha</b>
Rozloha:	0,6719 ha
Parcely CKN:	celé parcely 3301/24 časť parcely 3020/2
Parcely EKN:	3025/10, 3026/2
Kultúra PP:	zastavaná plocha a nádvorie, vodná plocha
Charakteristika:	Lokalita NF1 sa nachádza v juhozápadnej časti zastavaného územia medzi Hviezdoslavovou ulicou a riekou Malá Nitra. Lokalita nadväzuje na existujúcu výrobnú-obslužnú funkciu. Lokalita sa nachádza v zastavanom území.
Zdôvodnenie:	Navrhovaná funkcia nadväzuje na areál občianskej vybavenosti a drobnej komunálnej výroby, ktorého aktivity narastajú a priestorové kapacity v súčasnosti nepostačujú. Navrhovaná plocha je z hľadiska druhov pozemkov zastavanou a vodnou plochou.
Názov lokality:	<b>NDI2 Územie dopravnej vybavenosti</b>
Rozloha:	0,2037
Parcely CKN:	celé parcely 852/3, 847/7, 847/10 časť parcel 817/2, 851/4, 847/9,
Kultúra PP:	záhrady
Charakteristika:	Lokalita NDI2 sa nachádza v centrálnej časti zastavaného územia.
Zdôvodnenie:	Lokalita je určená na cestné prepojenie ulice Fraňa Kráľa a Nádražnej ulice. Priečne prepojenie ulíc bolo navrhované v ÚPN SÚ obce Komjatice bez následnej realizácie.
Názov lokality:	<b>NF2 Polyfunkčné územie výroba a obsluha</b>
Rozloha:	3,6377 ha
Parcely CKN:	celé parcely 2377/7, 2377/6, 2377/5, 2377/4, 2377/3, 2377/2, 2377/1 časť parcely 2376
Parcely EKN:	časti parcel 2697, 2340/2, 2341, 2345, 2346/5, 2347/3, 2347/6, 2347/4, 2347/5, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354/4, 2355, 2356, 2357/3, 2357/4, 2358, 2357/5, 2359, 2360/1, 2360/2
Kultúra PP:	orná pôda
Charakteristika:	Lokalita NF2 sa nachádza juhozápadne od zastavaného územia v bývalom areáli poľnohospodárskej výroby, ktorý patril poľnohospodárskemu družstvu. Lokalita je navrhovaná na transformáciu objektov pre výrobnú-obslužnú funkciu.

Zdôvodnenie: Prevažná plocha areálu patrí do zastavaných plôch, avšak nekopíruje hranicu areálu. V návrhu by bolo potrebné tento stav plošne zaznamenať pre možnosť funkčnej transformácie územia.

Názov lokality: **NB4 (Kollárova) Obytné územie so zástavbou rodinných domov**

Rozloha: 0,4729 ha

Parcely CKN: celé parcely 993/7, 991/3  
časť parciel 994/2, 994/3, 993/2, 993/3, 989/2,

Kultúra PP: záhrady, zastavaná plocha a nádvorie

Charakteristika: Riešená lokalita predstavuje zmenu funkčného využitia územia z pôvodnej funkcie rozvoja zelene záhrad na obytné územie so zástavbou rodinných domov. Lokalita sa nachádza v zastavanom území obce, medzi existujúcou zástavbou rodinných domov. V riešenej lokalite sa navrhuje nová miestna komunikácia sprístupňujúca jednotlivé parcely.

Zdôvodnenie: Navrhovaný rozvoj sa nachádza v obytnom území so zástavbou rodinných domov, kde v súčasnosti predstavuje minoritné využitie výlučne pre rozvoj zelene záhrad. Okrajová poloha lokality ponúka možnosť dopravného prepojenia a zokruhovania technickej infraštruktúry celého obytného bloku.

Názov lokality: **NB5 (Bernolákova) Obytné územie so zástavbou rodinných domov**

Rozloha: 1,6667 ha

Parcely CKN: celé parcely 4504/342, 4504/6, 4504/377, 4510/170, 4504/406, 4510/168, 4510/151, 4510/166  
časť parciel 4504/12, 4504/11, 4504/341, 4504/10, 4504/253, 4504/9, 4504/98, 4504/8, 4504/7, 4504/407, 4504/409, 4504/5, 4504/352, 4504/404, 4510/10, 4510/167, 4510/169, 4510/150, 4510/16

Kultúra PP: záhrady, zastavaná plocha a nádvorie

Charakteristika: Riešená lokalita predstavuje zmenu funkčného využitia územia z pôvodnej funkcie rozvoja zelene záhrad na obytné územie so zástavbou rodinných domov. Lokalita sa nachádza v zastavanom území obce, medzi existujúcou zástavbou rodinných domov. V riešenej lokalite sa navrhuje nová miestna komunikácia sprístupňujúca jednotlivé parcely.

Zdôvodnenie: Navrhovaný rozvoj využíva plochy nadmerných záhrad pre účely obytnej zástavby.

Názov lokality: **NB6 (Slovenská) Obytné územie so zástavbou rodinných domov**

Rozloha: 0,9532 ha

Parcely CKN: celá parcela 4510/22  
časť parciel 4510/25, 4510/24, 4510/158, 4510/21, 4510/20, 4510/19, 4510/18, 4510/17

Kultúra PP: záhrady

Charakteristika: Riešená lokalita predstavuje zmenu funkčného využitia územia z pôvodnej funkcie rozvoja zelene záhrad na obytné územie so zástavbou rodinných domov. Lokalita sa nachádza v zastavanom území obce, medzi existujúcou zástavbou rodinných domov. V riešenej lokalite sa navrhuje nová miestna komunikácia sprístupňujúca jednotlivé parcely.

Zdôvodnenie: Navrhovaný rozvoj využíva plochy nadmerných záhrad pre účely obytnej zástavby.

Názov lokality: **NF3 (Partizánska) Zmiešané územie výrobné-obslužné**

Rozloha: 0,2645 ha

Parcely CKN: celé parcely 1947/3, 1947/4, 1947/6, 1050/25

Kultúra PP: ostatná plocha  
Charakteristika: Riešená lokalita predstavuje zmenu funkčného využitia územia z pôvodnej funkcie líniovej izolačnej zelene na zmiešané územie výrobné - obslužné. Navrhovaná zmena funkčnej náplne nadväzuje na existujúcu funkciu skladového a odpadového hospodárstva susedných plôch. Lokalita sa nachádza v území izolačnej líniovej zelene pozdĺž železničnej trate.  
Zdôvodnenie: Navrhovaný rozvoj nadväzuje na existujúcu funkciu skladového a odpadového hospodárstva susedných plôch.

Názov lokality: **NB8 (Vinohradská) Obytné územie so zástavbou rodinných domov**  
Rozloha: 0,6850 ha  
Parcely KKN: celé parcely 1189/1, 1189/4, 1185, 1164/1, 1160/1, časť parcel 1192/1, 1177/2,  
Kultúra PP: záhrady  
Charakteristika: Riešená lokalita predstavuje zmenu funkčného využitia územia z pôvodnej funkcie rozvoja zelene záhrad na obytné územie so zástavbou rodinných domov. Lokalita sa nachádza v zastavanom území obce, medzi existujúcou zástavbou rodinných domov pri ceste prvej triedy I/64.  
Zdôvodnenie: Navrhovaný rozvoj využíva plochy nadmerných záhrad pre účely obytnej zástavby.

Názov lokality: **NB9 (Horné pole) Obytné územie so zástavbou rodinných domov**  
Rozloha: 0,0730 ha  
Parcely KKN: celá parcela 1253/3  
časť parcely 1253/1  
Kultúra PP: záhrady  
Charakteristika: Riešená lokalita predstavuje zmenu funkčného využitia územia z pôvodnej funkcie rozvoja zelene záhrad na obytné územie so zástavbou rodinných domov. Lokalita sa nachádza v zastavanom území obce, medzi existujúcou zástavbou rodinných domov.  
Zdôvodnenie: Navrhovaný rozvoj využíva plochy nadmerných záhrad pre účely obytnej zástavby.

#### **Prehľad lokalít Územného plánu obce Komjatice navrhovaných na zrušenie odňatia poľnohospodárskej pôdy:**

Názov lokality: **ZZ (Dolná) Územie pre rozvoj zelene záhrad**  
Rozloha: 1,7932 ha  
Parcely KKN: celé parcely 606/1, 605, 599, 593/2, 3024/13, 3024/14, 3024/15, 3024/16, 3024/17, 3024/18, 606/3  
časť parcel 2935/23, 607, 603, 602, 601, 597/1, 595, 592/1, 592/2, 589, 590, 593/1, 3024/12,  
Kultúra PP: záhrady, zastavaná plocha a nádvorie, vodná plocha  
Charakteristika: Riešená lokalita predstavuje zmenu funkčného využitia časti rozvojovej lokality NF1 z pôvodnej funkcie zmiešané územie výrobné - obslužné na územie pre rozvoj zelene záhrad. Lokalita sa nachádza v zastavanom území obce, medzi existujúcou zástavbou rodinných domov a existujúcim výrobné-obslužným areálom.  
Zdôvodnenie: Zmena navrhovaného rozvoja formou návratu do pôvodnej funkčnej náplne zelene záhrad.

Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov na poľnohospodárskej pôde v rámci územného plánu obce Komjatice sa riešilo v zmysle § 13 a 14 zákona č. 220/2004 o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy v znení neskorších predpisov. Zábery poľnohospodárskej pôdy sú spracované v tabuľkách podľa jednotlivých lokalít s priradeným poradovým číslom, príslušným katastrálnym územím, rozlohou, navrhovaným funkčným využitím, druhom pozemku, BPEJ, užívateľom poľnohospodárskej pôdy a vykonanými hydromelioračnými zariadeniami.

#### Záber poľnohospodárskej pôdy

Perspektívne použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely v rámci Návrhu ÚPN obce Komjatice predstavuje **záber pôdy s celkovou rozlohou ~~42,03 ha~~ 40,23 ha, z toho ~~36,42 ha~~ 34,65 ha poľnohospodárskej pôdy**. Záber poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely predstavuje celkovo 12 lokalít, navrhovaných na funkciu bývanie v rodinných domoch (5 lokalít) a bytových domoch (1 lokalita), funkciu občianskej vybavenosti (2 lokality), rekreácie (1 lokalita), polyfunkcie výroby a obsluhy (2 lokality) a dopravnej infraštruktúry (1 lokalita). V rámci zastavaného územia je navrhnutý záber pôdy ~~3,99 ha~~ 4,35 ha a mimo zastavaného územia ~~38,26 ha~~ 35,88 ha – plochy nadväzujú na zastavané územia, dopravnú a technickú infraštruktúru. V zmysle zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy v znení neskorších predpisov a nariadenia Vlády SR č. 58/2013 Z. z. je 28 % najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy navrhutej na nepoľnohospodárske využitie.

Tab. 13 Prehľad záberov poľnohospodárskej pôdy v k. ú. Komjatice – ÚPN obce Komjatice

Funkcia	Počet plôch	Rozloha (ha)
Obytné územie so zástavbou rodinných domov	5	14,4653
Obytné územie so zástavbou bytových domov	1	0,2927
Územie občianskej vybavenosti	2	6,7673
Rekreácia	1	14,194
Polyfunkčné územie výroba a obsluha	2	<del>6,1028</del> 4,3096
Územie dopravnej vybavenosti	1	0,2037
<b>Spolu</b>	<b>12</b>	<b>40,2326</b>

Perspektívne použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely v rámci Návrhu Zmien a doplnkov č. 1/2017 ÚPN obce Komjatice predstavuje **záber pôdy s celkovou rozlohou 4,12 ha, z toho 3,82 ha poľnohospodárskej pôdy**. Záber poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely predstavuje celkovo 6 lokalít, navrhovaných na funkciu bývanie v rodinných domoch (5 lokalít), polyfunkcie výroby a obsluhy (1 lokalita). Záber pôdy 4,12 ha je navrhovaný v rámci zastavaného územia.

Tab. 14 Prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde v k. ú. Komjatice – Zmeny a doplnky č. 1/2017 ÚPN obce Komjatice

Funkcia	Počet plôch	Rozloha (ha)
Obytné územie so zástavbou rodinných domov	5	3,8508
Polyfunkčné územie výroba a obsluha	1	0,2645
<b>Spolu</b>	<b>6</b>	<b>4,1153</b>

### Zrušenie záberu poľnohospodárskej pôdy

Zmeny a doplnky č. 1/2017 navrhujú redukciu lokality č. 22 (NF1). Pôvodná lokalita č. 22 s výmerou 2,4651 ha sa v návrhu delí na plochu rozvoja zelene záhrad s výmerou 1,7932 ha (plocha č. 33 – ZZ) a ostatnú časť bez zmeny funkčného využitia s výmerou 0,6719 ha (plocha č. 22 – NF1).

Tab. 15 Prehľad lokalít navrhovaných na zrušenie odňatia poľnohospodárskej pôdy v k. ú. Komjatice

Funkcia	Počet plôch	Rozloha (ha)
Územie pre rozvoj zelene záhrad	1	1,7932
<b>Spolu</b>	<b>1</b>	<b>1,7932</b>

## 18.5 Zhrnutie

Perspektívne použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely v rámci Návrhu ÚPN obce Komjatice predstavuje **záber pôdy s celkovou rozlohou 42,03 ha 40,23 ha, z toho 36,42 ha 34,65 ha poľnohospodárskej pôdy.**

Zmeny a doplnky č. 1/2017 navrhujú **záber pôdy s celkovou rozlohou 4,12 ha, z toho 3,82 ha poľnohospodárskej pôdy.**

Hydromelioračné zariadenia (závlahy) sa nachádzajú na časti lokality NR1 (8,79 ha).

Návrh predpokladá s rozvojom bývania vidieckeho typu najmä v rámci zastavaného územia obce s využitím „nadmerných“ záhrad a existujúcich prieluk. Rozvoj je realizovaný prirodzeným napojením na jestvujúcu urbanistickú štruktúru pomocou nových komunikácií, ktoré spolu s existujúcou dopravnou kostrou tvoria jeden organický, funkčný celok. Dajú sa odlíšiť tri priestorové formy novonavrhovaného rozvoja:

- doplnenie alebo rozšírenie jestvujúcej urbanistickej štruktúry,
- transformácia plôch s iným funkčným využitím v rámci zastavaného územia,
- rozvoj obce na nových lokalitách mimo zastavaného územia.

**Napriek záberu poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely, možno skonštatovať, že lokality sú navrhnuté v nadväznosti na zastavané územie a existujúcu infraštruktúru, teda nebude narušená ucelenosť honov, ani nedôjde k fragmentácii a izolácii poľnohospodárskej pôdy.**

**Pri realizácii navrhovaných zámerov bude potrebné vykonať skrývku humusového horizontu poľnohospodárskej odnímaných natrvalo a zabezpečiť ich hospodárne a účelné využitie na základe bilancie skrývky humusového horizontu. Ďalej bude nutné zachovať ucelenosť honov a nesťažovať obhospodarovanie poľnohospodárskej pôdy nevhodným situovaním stavieb alebo jej delením.**

## Prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde

Žiadateľ (obstarávateľ): Obec Komjatice  
 Spracovateľ: AŽ PROJEKT s.r.o., Bratislava  
 Kraj: Nitriansky  
 Obvod: Nové Zámky  
 Dátum: 10/2017

Tab. 16 Prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde v k. ú. Komjatice – ÚPN obce Komjatice

P. č.	Lokalita	Funkčné využitie navrhované	Výmera lokality (ha)			Kultúra poľnohosp. pôdy	Výmera poľnohosp. pôdy			Výmera nepoľnoh. pôd. (ha)	Vykonané investície do pôdy (ha)	Užívateľ poľnohospod. pôdy	Katastrál. územie
			celkom	v zastav. území	mimo zastav. územia		celkom (ha)	BPEJ	ha				
1	B3	Obytné územie so zástavbou rodinných domov	0,4864		0,4864	orná pôda, záhrady, vinice	0,4864	0038202	0,4864				Komjatice
2	B3	Obytné územie so zástavbou rodinných domov	3,8211		3,8211	orná pôda, záhrady, vinice, TTP	3,7917	0038402	3,7917	0,0294			Komjatice
3	NB1	Obytné územie so zástavbou rodinných domov	1,6391	1,6391		záhrady	1,6391	0027003	1,6391				Komjatice
4	NB2	Obytné územie so zástavbou rodinných domov	6,9742		6,9742	orná pôda	6,9742	0020003	2,3151				Komjatice
								0036002	4,6591				
5	NBD1	Obytné územie so zástavbou bytových domov do 4 nadzemných podlaží	0,2927	0,2927		záhrady	0,2927	0036002	0,2927				Komjatice
6	NB3	Obytné územie so zástavbou rodinných domov	1,5445	1,5445		záhrady, TTP	1,4873	0027003	1,4873	0,0572			Komjatice
17	NE1	Územie občianskej vybavenosti	5,6993		5,6993	orná pôda, vinice	5,5611	0038202	0,9266	0,1382			Komjatice
								0038402	4,6345				



P. č.	Lokalita	Funkčné využitie navrhované	Výmera lokality (ha)			Kultúra poľnohosp. pôdy	Výmera poľnohosp. pôdy			Výmera nepoľnoh. pôd. (ha)	Vykonané investície do pôdy (ha)	Užívateľ poľnohospod. pôdy	Katastrál. územie
			celkom	v zastav. území	mimo zastav. územia		celkom (ha)	BPEJ	ha				
19	NE2	Územie občianskej vybavenosti	1,0680		1,0680	orná pôda	1,0680	0036002	1,0680				Komjatice
20	NR1	Územie rekreačného využitia - rekreačné areály	14,194		14,194	orná pôda, TTP	12,5265	0026012	3,6418	1,6675	8,79		Komjatice
								0027003	5,2577				
								0036002	3,627				
22	NF1	Polyfunkčné územie výroba a obsluha	2,4651	0,0878	2,3773	záhrady	1,7719	0027003	1,7719	0,6932			Komjatice
22 <sup>5</sup>	NF1	Polyfunkčné územie výroba a obsluha	0,6719	0,6719						0,6719			Komjatice
25	NDI2	Územie dopravnej vybavenosti	0,2037	0,2037		záhrady	0,0792	0027003	0,0792	0,1245			Komjatice
26	NF2	Polyfunkčné územie výroba a obsluha	3,6377		3,6377	orná pôda	0,742	0039002	0,742	2,8956			Komjatice
<b>Spolu</b>			<b>40,2326</b>	<b>4,3519</b>	<b>35,8807</b>		<b>34,6482</b>	<b>0020003*</b> <b>0026012</b> <b>0027003</b> <b>0036002*</b> <b>0038202</b> <b>0038402</b> <b>0039002</b> <b>Spolu</b>	<b>2,3151</b> <b>3,6418</b> <b>8,4633</b> <b>9,6468</b> <b>1,413</b> <b>8,4262</b> <b>0,742</b> <b>34,6482</b>	<b>5,5843</b>	<b>8,79</b>		

Pozn. \*najkvalitnejšia poľnohospodárska pôda v zmysle zákona č. č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy v znení neskorších predpisov a nariadenia vlády SR č. 58/2013

<sup>5</sup> Lokalita č. 22 (NF1) je v návrhu Zmien a doplnkov č. 1/2017 redukovaná. Časť pôvodnej lokality č. 22 sa navrhuje na rozvoj zelene záhrad (Lokalita č. 33), ostatná časť zostáva bez zmeny funkčného využitia (Lokalita č. 22). Redukcia je zaznamenaná v prehľade stavebných a iných zámernov na poľnohospodárskej pôde v k. ú. Komjatice a v Prehľade lokalít Územného plánu obce Komjatice navrhovaných na zrušenie odňatia poľnohospodárskej pôdy (Súhlas č. OU-NR-OOP4-2016/002996).

Tab. 17 Prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde v k. ú. Komjatice – Zmeny a doplnky č. 1/2017 ÚPN obce Komjatice

P. č.	Lokalita	Funkčné využitie navrhované	Výmera lokality (ha)			Kultúra poľnohosp. pôdy	Výmera poľnohosp. pôdy			Výmera nepoľnoh. pôd. (ha)	Vykonané investície do pôdy (ha)	Užívateľ poľnohospod. pôdy	Katastrál. územie
			celkom	v zastav. území	mimo zastav. územia		celkom (ha)	BPEJ	ha				
27	NB4	Obytné územie so zástavbou rodinných domov	0,4729	0,4729		záhrady	0,4585	0027003	0,4585	0,0144			Komjatice
28	NB5	Obytné územie so zástavbou rodinných domov	1,6667	1,6667		záhrady	1,6509	0036002	1,6509	0,0158			Komjatice
29	NB6	Obytné územie so zástavbou rodinných domov	0,9532	0,9532		záhrady	0,9532	0036002	0,9532				Komjatice
30	NF3	Polyfunkčné územie výroba a obsluha	0,2645	0,2645		ostatná plocha				0,2645			Komjatice
32	NB8	Obytné územie so zástavbou rodinných domov	0,6850	0,6850		záhrady	0,6850	0038402	0,6850				Komjatice
34	NB9	Obytné územie so zástavbou rodinných domov	0,0730	0,0730		záhrady	0,0730	0038402	0,0730				Komjatice
<b>Spolu</b>			<b>4,1153</b>	<b>4,1153</b>			<b>3,8206</b>	<b>0027003</b> <b>0036002*</b> <b>0038402</b> <b>Spolu</b>	<b>0,4585</b> <b>2,6041</b> <b>0,758</b> <b>3,8206</b>	<b>0,2947</b>			

Pozn. \*najkvalitnejšia poľnohospodárska pôda v zmysle zákona č. č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy v znení neskorších predpisov a nariadenia Vlády SR č. 58/2013

Tab. 18 Prehľad lokalít Územného plánu obce Komjatice navrhovaných na zrušenie odňatia poľnohospodárskej pôdy (Súhlas č. OU-NR-OOP4-2016/002996)

P. č.	Lokalita	Funkčné využitie navrhované	Výmera lokality (ha)			Kultúra poľnohosp. pôdy	Výmera poľnohosp. pôdy			Výmera nepoľnoh. pôd. (ha)	Vykonané investície do pôdy (ha)	Užívateľ poľnohospod. pôdy	Katastrál. územie
			celkom	v zastav. území	mimo zastav. územia		celkom (ha)	BPEJ	ha				
33 <sup>6</sup>	ZZ	Územie pre rozvoj zelene záhrad	1,7932	1,7932		záhrady	1,6687	0027003	1,6687	0,1245			Komjatice
<b>Spolu</b>			<b>1,7932</b>	<b>1,7932</b>			<b>1,6687</b>	<b>Spolu</b>	<b>1,6687</b>	<b>0,1245</b>			

<sup>6</sup> Lokalita č. 33 je časťou pôvodnej lokality č. 22 (NF1). Zmena funkčného využitia z pôvodnej funkcie výrobnno-obslužného územia na rozvoj zelene záhrad navrhuje zrušenie odňatia poľnohospodárskej pôdy udeleného súhlasom č. OU-NR-OOP4-2016/002996.

# **19 VYHODNOTENIE NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA NAJMÄ Z HĽADISKA ENVIRONMENTÁLNYCH, EKONOMICKÝCH, SOCIÁLNYCH A ÚZEMNO-TECHNICKÝCH DÔSLEDKOV**

## **19.1 Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych dôsledkov**

Kapitola 19.1 sa nemení

## **19.2 Hodnotenie navrhovaného riešenia, najmä ekonomických, sociálnych a územno - technických dôsledkov**

Kapitola 19.2 sa nemení