

ZMENY A DOPLNKY Č.2

ÚPN OBCE KOMJATICE

NÁVRH
SMERNÁ ČASŤ

OBSTARÁVATEĽ

Obec Komjatice



SPRACOVATEĽ



P R O J E K T

AUGUST 2019

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

RIEŠITEĽSKÝ KOLEKTÍV

Hlavný riešiteľ
Urbanizmus

Ing. Mária Krumpolcová
Ing. Mária Krumpolcová
Ing. arch. Kristína Košťálová

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

OBSAH

1	ÚVOD	5
1.1	Dôvody pre obstaranie zmien a doplnkov	5
1.2	Hlavné ciele riešenia	5
1.3	Spôsob a postup spracovania	5
1.4	Súlad riešenia so zadaním	6
1.5	Východiskové podklady	6
	RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU	7
2	VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA	8
3	VÄZBY VYPLÝVAJÚCE ZO ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚPN R NITRIANSKEHO KRAJA	8
4	ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ A EKONOMICKÉ ROZVOJOVÉ PREDPOKLADY OBCE	8
5	ZÁUJMOVÉ ÚZEMIE A ŠIRŠIE VZŤAHY	8
6	NÁVRH URBANISTICKEJ KONCEPCIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA	8
6.1	Vízia obce	8
6.2	Determinanty územného rozvoja	8
6.3	Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania	16
7	NÁVRH VYUŽITIA ÚZEMIA S URČENÍM PREVLÁDAJÚCICH FUNKČNÝCH ÚZEMÍ	21
8	NÁVRH RIEŠENIA BÝVANIA, OBČIANSKEHO VYBAVENIA SO SOCIÁLNOU INFRAŠTRUKTÚROU, VÝROBY A REKREÁCIE	21
8.1	Návrh riešenia bývania	21
8.2	Návrh riešenia občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou	21
8.3	Návrh riešenia výroby	25
8.4	Návrh riešenia rekreácie	26
9	VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE	27
9.1	Súčasná hranica zastavaného územia obce	27
9.2	Navrhovaná hranica zastavaného územia obce	27
10	VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV	29
11	NÁVRH RIEŠENIA OBRANY ŠTÁTU, POŽIARNEJ OCHRANY, CIVILNEJ OCHRANY A OCHRANY PRED POVODŇAMI	29
12	NÁVRH OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY VRÁTANE PRVKOV ÚZEMNÉHO SYSTÉMU EKOLOGICKEJ STABILITY	29
	ZMENY A DOPLNKY Č. 2 ÚPN OBCE KOMJATICE – NÁVRH – SMERNÁ ČASŤ	3

13 OCHRANA KULTÚRNEHO DEDIČSTVA	29
14 NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA	30
14.1 Charakteristika dopravnej polohy a širšie dopravné vzťahy	30
14.2 Cestná doprava	30
14.3 Statická doprava	30
14.4 Hromadná doprava	31
14.5 Pešia a cyklistická doprava	31
15 NÁVRH VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA	32
15.1 Vodné hospodárstvo	32
15.2 Odvádzanie a likvidácia odpadových vôd	33
15.3 Zásobovanie elektrickou energiou	37
15.4 Zásobovanie plynom	40
15.5 Odpadové hospodárstvo	43
16 KONCEPCIA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE	44
17 VYZNAČENIE PRIESKUMNÝCH ÚZEMÍ, CHRÁNENÝCH LOŽISKOVÝCH ÚZEMÍ A DOBÝVACÍCH PRIESTOROV	44
18 VYHODNOTENIE DÔSLEDKOV STAVEBNÝCH ZÁMEROV NA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDE	45
18.1 Charakteristika pôdných pomerov	45
18.2 Bonita poľnohospodárskej pôdy	45
18.3 Hydromelioračné zariadenia	45
18.4 Vyhodnotenie a zdôvodnenie perspektívneho využitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske využitie	46
18.5 Zhrnutie	57
19 VYHODNOTENIE NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA NAJMÄ Z HĽADISKA ENVIRONMENTÁLNYCH, EKONOMICKÝCH, SOCIÁLNYCH A ÚZEMNO-TECHNICKÝCH DÔSLEDKOV	62

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. 2 ÚPN-O Komjatice.

1.2 Hlavné ciele riešenia

Cieľom obstarania a spracovania dokumentu Zmeny a doplnky č. 2 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

Zmeny a doplnky č. 2 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. 2 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 a podfarbením~~

- 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 č. 1-7).

1.3.1 Strategický dokument

„Oznámenie o strategickom dokumente – Zmeny a doplnky č. 2 ÚPN obce Komjatice“ je súbežne so Zmenami a doplnkami č. 2 ÚPN obce Komjatice zaslané na prerokovanie.

1.4 Súlad riešenia so zadáním

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. 2 ÚPN O Komjatice nie sú v rozpore so schváleným zadáním.

1.5 Východiskové podklady

Pre riešenie územnoplánovacej dokumentácie obce Komjatice boli použité nasledovné podklady:

- Územný plán obce Komjatice schválený uznesením č. 146/08092016 dňa 08.09.2016,
- Web stránka obce Komjatice (www.komjatice.sk),
- Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, objednávka č. 75360/2 dňa 12.07.2019

RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

2 VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Kapitola 2 sa nemení

3 VÄZBY VYPLÝVAJÚCE ZO ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚPN R NITRIANSKEHO KRAJA

Kapitola 3 sa nemení

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

6.1 Vízia obce

Kapitola 6.1 sa nemení

6.2 Determinanty územného rozvoja

Kapitola 6.3 sa mení nasledovne

Medzi základné faktory ovplyvňujúce navrhovanú urbanistickú koncepciu priestorového usporiadania obce Komjatice, špecifikované v I. etape v rámci spracovania ÚPN obce - Prieskumy a rozborý územného plánu obce, patria:

- Historický vývoj osídlenia
- Súčasné priestorové členenie a urbanistická štruktúra
- Limity rozvoja územia
- Potenciály a hodnoty v území
- Intervencie a zámery v území
- Problémy a problémové oblasti

6.2.1 Historický vývoj osídlenia

Urbanistickú kompozíciu a štruktúru obce, vrátane súčasného obrazu ovplyvňovali významné historické udalosti a medzníky jej vývoja:

„Prvá písomná zmienka o obci pochádza z r. 1256 v tvare „Kamnati“, kde obec so starým osídlením a farou patrila Hunt-Poznanovcom a panstvu Gýmeš. Najstarším, nepriamym dôkazom o stavbe farského kostola v Komjaticiach je zmienka o kňazovi Dominikovi v súpise pápežských desiatkov z roku 1332 - farár Dominik „Dominicus plebanus de Camiahin“ mal na dedinskú farnosť vysoký príjem 4 hrivny striebra. Komjatická farnosť mala podľa záznamov z konca 14. stor. svätoštefanský pôvod, čo naznačuje starobylosť miestnej cirkevnej organizácie. Farnosť evidujú vizitácie z r. 1397 a 1561, daňový súpis Nitrianskej stolice z r. 1546, ktorý ju kladie do Dolných Komjatic. Okolo roku 1390 je v obci písomne doložená aj kaplnka sv. Kozmu a Damiána, ktorej príjmy patrili opátstvu v Hronskom Beňadiku. o jej existencii ešte v 17. stor. by mohla svedčiť správa v pázmányovskej vizitácii o ďalšom, opustenom, spustošenom kostole ležiacom na ceste do vinohradov. Zemepánmi mestečka (oppidum) boli od 14.-15. stor. až do polovice 18.storočia Forgáchovci, ktorým tak prináležali aj patronátne práva kostola. Vedľa ich sídla, ktoré predpokladáme na mieste asanovaného kaštieľa, mohli postaviť ďalší kostol. O patrocínii kostola na návrší nemáme správy. Historické pramene z 15. storočia hovoria o kostole Panny Márie, bez naznačenia jeho situácie. V 15. stor. postavili pevnosť, ktorá slúžila svojmu účelu do tureckej okupácie obce r. 1663-1664; Súpis píše o zvyškoch opevnenia zo 16.-17. storočia; v druhej polovici 17. storočia bolo „oppidum“ znovu opevnené, čo dokumentuje aj plán z roku 1660 uložený v budapeštianskom MOL. Podľa údajov zo župnej monografie ešte koncom 19. stor. boli viditeľné torzá tohto opevnenia a ľudia bežne nachádzali v jeho blízkosti ľudské pozostatky, mince a zbrane.“

Súpis pamiatok na Slovensku z roku 1968 /diel II., vydalo vydavateľstvo Obzor v Bratislave/ uvádza však aj ďalšie dôležité skutočnosti – obec ako vlastníctvo zakladateľského rodu Huntovcov a vlastníctvo rodu Forgáchovcov v období od 14. stor. až do roku 1750. Obyvateľstvo sa zaoberalo poľnohospodárstvom, resp. remeslami ako kováčstvo, krajčírstvo, obuvníctvo, mäsiarstvo, tkáčstvo a vinohradníctvom. Sediaci vlastnili väčšie výmery pôdy a pestovali hovädzí dobytok, domáce zvieratá a hydinu. Poddaní obhospodarovali menšie výmery pôdy. Súčasť života mestečka tvorili želiari ako sezónni poľnohospodárski robotníci. Začiatkom 16. stor. bolo v Komjaticiach cca 100 obydľí a v obci žilo celkovo asi 500 obyvateľov. Turecký vpád obec postihol už v roku 1530 a v roku 1576. Obec bola spustošená v roku 1599 a v roku 1640, keď odvliekli veľkú časť jej obyvateľstva. V boji proti Turkom vynikol najmä Žigmund Forgách z Komjatic ako uhorský palatín, ktorý organizuje boj proti Turkom. Keďže stavia a vlastní aj komjatické opevnenia, obec a pevnosť Forgáchovcov zanikli počas okupácie v rokoch 1683-84. V rokoch 1573-1590 pôsobil v obci protestantský kazateľ a tlačiar Havel Husár, ktorý tu zakladá prvú kníhlačiareň na Slovensku. Komjatice boli obnovené v 18. storočí. Matej Bel uvádza obec už ako mestečko /administratívno-správny dobový sídelný celok platný vo vtedajšom Rakúsku – v Čechách napr. mestice, t. j. viac ako dedina a viac ako obec/. Do roku 1858 obec vlastnili Grassalkovichovci. Dochovaný odkaz stavebného vývinu obce pochádza z obdobia nastupujúceho rodu Grassalkovichovcov ako nových vlastníkov, a to cca od polovice 18. stor. Išlo o chorvátsky šľachtický rod, ktorého najvýznamnejší predstaviteľ Anton Grassalkovich I. sa etabloval ako právny a hospodársky radca Uhorskej komory, resp. ako spriaznenec panovníčky Márie Terézie na uhorskom tróne. Grassalkovichovci vlastnili panstvá a iniciovali vznik významných vrcholnobarokových palácových stavieb v Gödöllő, Hatvane, v Bratislave /súčasný Prezidentský palác/, pričom v Komjaticiach si dali postaviť pôvodný barokový kaštieľ, ku ktorému prislúchal aj vodný mlyn, skleník, pálenica a maštaľ. Povedľa kaštieľa

dali postaviť aj farský kostol sv. Alžbety z roku 1751 a v roku 1783 prestavať aj kostol sv. Petra a Pavla /na cintoríne/ zo začiatku 18. stor. Z obdobia konca 18. stor. sú tiež ďalšie neskorobarokové stavby v obci, ktoré uvádza Súpis, a to bývalý sirotinec, kúria /lekárov dom/ a katolícka fara.

Dejiny Komjatíc sú v ďalšom období poznamenané pôsobením kaplána /1837/ a od roku 1844 aj správcu fary Ondreja Cabana, ktorý výrazne prispel obnove cirkevných stavieb a duchovného, ale aj mravného a národného života obce. Národný buditeľ pochádzal zo Seliec a stal sa zakladajúcim členom spolku Tatrín, obhajoval slovenčinu ako úradný jazyk. Ako spisovateľ a publicista prispieval do týždenníka Cyril a Metod, ale aj do Dobšinského zbierky rozprávkami z Ponitria. Okrem ľudovýchovnej spisby spracoval najmä dejiny Komjatickej farnosti. Zborník Codex Cabanianus A tvoria poviedky z Ponitria, ktorých časť Pavol Dobšinský vydal roku 1859 ako Sbierku Cabanovu v V. zväzku Prostonárodných povestí. V roku 1849 Ondrej Caban musel opustiť komjatickú faru a pôsobil vo Viedni ako vojenský kaplán. Po meruôsmych rokoch sa vracia do Komjatíc, kde pôsobí až do svojej smrti. Skonal dňa 2. mája 1860 vo veku 49 rokov. Je oceňovaný ako skromný a horlivý národovec, ktorý svojou osvetovou a ľudovýchovnou prácou usiloval a významne napomohol povzneseniu slovenskej dediny. Pri príležitosti 200. výročia narodenia odhalili Ondrejovi Cabanovi v obci sochársky pamätník situovaný na rovnomennom námestí Komjatíc. Autorom busty vytvorenej v kameni je novozámocký sochár Mgr. Art. Roman Hrčka /ktorý je aj autorom cyrilo-metodského súsošia v Nových Zámkoch/.

Od roku 1854 časť pozemkov v obci vlastnil barón Móric Wodianer. Bol zakladateľom nového šľachtického rodu, ktorý zbohatol na dodávkach obilia armáde a na vývoze tabaku a vlny, pričom pôsobil aj ako administrátor Dunajskej parolodnej spoločnosti. Wodianerovci investovali do priemyselného rozvoja Uhorska, najmä do výstavby železníc. V roku 1868 postihol Komjatice rozsiahly požiar. V roku 1874 otvorili železnicu na trati Šurany – Nitra, čo umožnilo priame železničné spojenie Komjatíc s okolitým svetom. Prestavbu niekdajšieho grasalkovičovského kaštieľa Wodianerovci ukončili v roku 1872 v historizujúcom romantickom štýle francúzskych stredovekých palácových stavieb na Loire, resp. vo francúzskom dvorskom slohu, pričom v neskorobaokovom slohovom výraze ponechali objekt skleníka, ako aj prírodné okolie upravené ako typ vidieckeho barokového parku s platanmi. Od roku 1913 sa novými zemepánmi Komjatíc stali príslušníci rodu Nemešovcov.

Schéma č. 1 Vojenské mapovanie 1764 - 1787



Schéma č. 2 Vojenské mapovanie 1810 - 1869

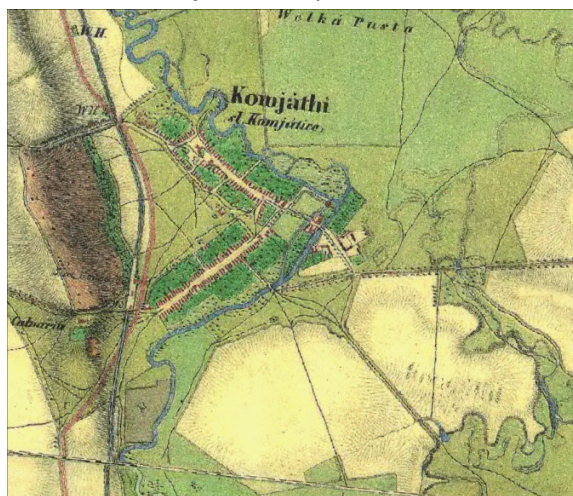


Schéma č. 3 Vojenské mapovanie 1875 - 1884

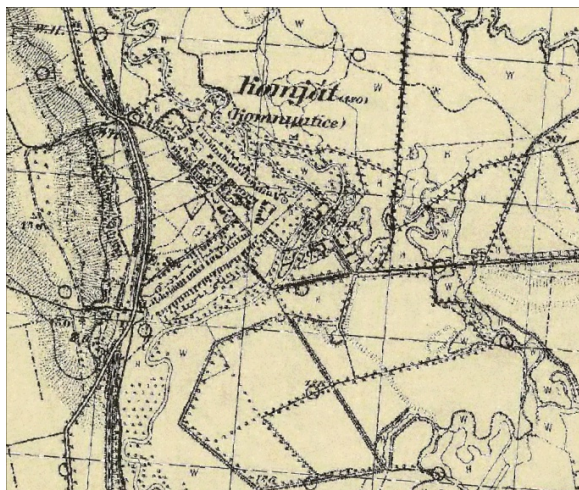
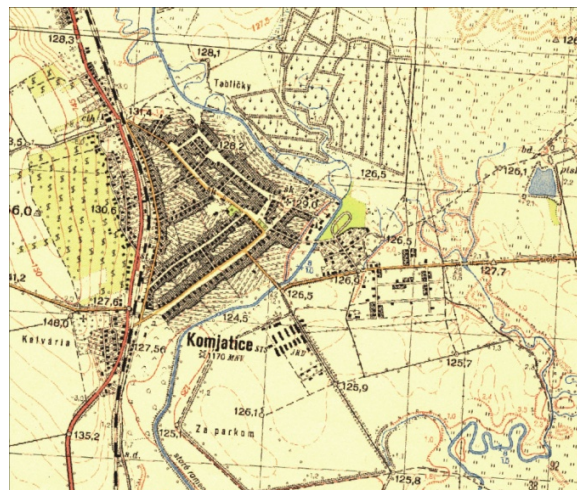


Schéma č. 4 Vojenské mapovanie 1952 - 1957



Pôdorys obce vo svojej podstate vychádza z principiálnych prvkov, ktoré boli v minulosti historicky založené (viď schéma vojenské mapovanie v .r. 1764 - 1787). V tom čase mal pôdorys tvar rovnoramenného trojuholníka tvoreného dvomi hlavnými kompozičnými osami okolo ktorých sa formovalo prvé osídlenie územia (ul. Horná a ul. Dolná). Dvojica hlavných kompozičných osí sa spájala v uzlovom bode, ktorý bol lokalitou prislúchajúcou už dnes neexistujúcemu kaštieľu. Obytná zástavba okolo hlavných kompozičných osí bola a dodnes je lemovaná líniou vodného toku, pôvodne v neregulovanej podobe. Tretou kompozičnou osou bola komunikácia, ktorá tvorila tretiu stranu trojuholníka a lemovala rozsiahly plošný záber viníc z východnej strany.

V ďalšom období po roku 1810 je v pôdoryse obce badateľná čiastočná regulácia vodného toku a pokračujúci rozvoj okolo dvoch hlavných kompozičných osí. V pôdoryse je jasne čitateľná lokalizácia kaštieľa s majestátnym vstupom do areálu. Pri kaštieli sa formoval dodnes zachovaný park. Zásadným prvkom v kompozícii obce sa stala nová línia železnice, ktorá je paralelou s líniou cestnej komunikácie (ul. Hradská). Vedľa výrazného plošného prvku v pôdoryse obce - viníc sa formuje cintorín.

Obdobie po roku 1952 pripomína dnešnú štruktúru obce, kde sú čitateľné všetky súčasné kompozičné prvky. Viditeľné sú počiatky formovania obytnej štruktúry prepájajúce hlavné kompozičné osi a zakladanie nových obytných ulíc mimo hlavnej kompozičnej kostry. Hlavný uzlový bod pôvodnej urbanistickej štruktúry zaniká, nakoľko sa vytráca z neho objekt kaštieľa. V pôdoryse sa formuje poľnohospodárske družstvo južne od zastavaného územia a vznikajúca vodná plocha po ťažbe štrku východne od zastavaného územia. V línii tretej kompozičnej osi kopírujúcej koridor železnice vznikla paralelná komunikácia (ul. Vinohradská). Prevažne obytná štruktúra v tomto období ešte nie je narušená plošnými zábermi výrobných funkcií.

6.2.2 Súčasné priestorové členenie a urbanistická štruktúra

Územie obce je súčasťou Podunajskej nížiny, ktorá sa skladá z celkov Podunajská nížina a Podunajská pahorkatina – z jej časti Nitrianska tabuľa. Na nižšie položenej Podunajskej nížine leží takmer celý intravilán obce, ktorý na severovýchode a juhovýchode lemuje rieka Malá Nitra (predtým Stará Nitra), pôvodné prietokové rameno rieky Nitry. Katastrálne územie obce sa rozprestiera vo výške 125 – 150 m n. m.. Obec Komjatice leží severne od Šurian, v severnej časti Novozámockého okresu. Katastrálne územie obce Komjatice tvorí severnú hranicu s obcou Veľký Kýr, východnú hranicu s obcami Černík a Mojzesovo, južnú hranicu s mestom Šurany a obcou Lipová, západnú hranicu s obcou Rastislavice. Obec Komjatice pozostáva z jedného katastrálneho územia s rozlohou 3 076,0 ha.

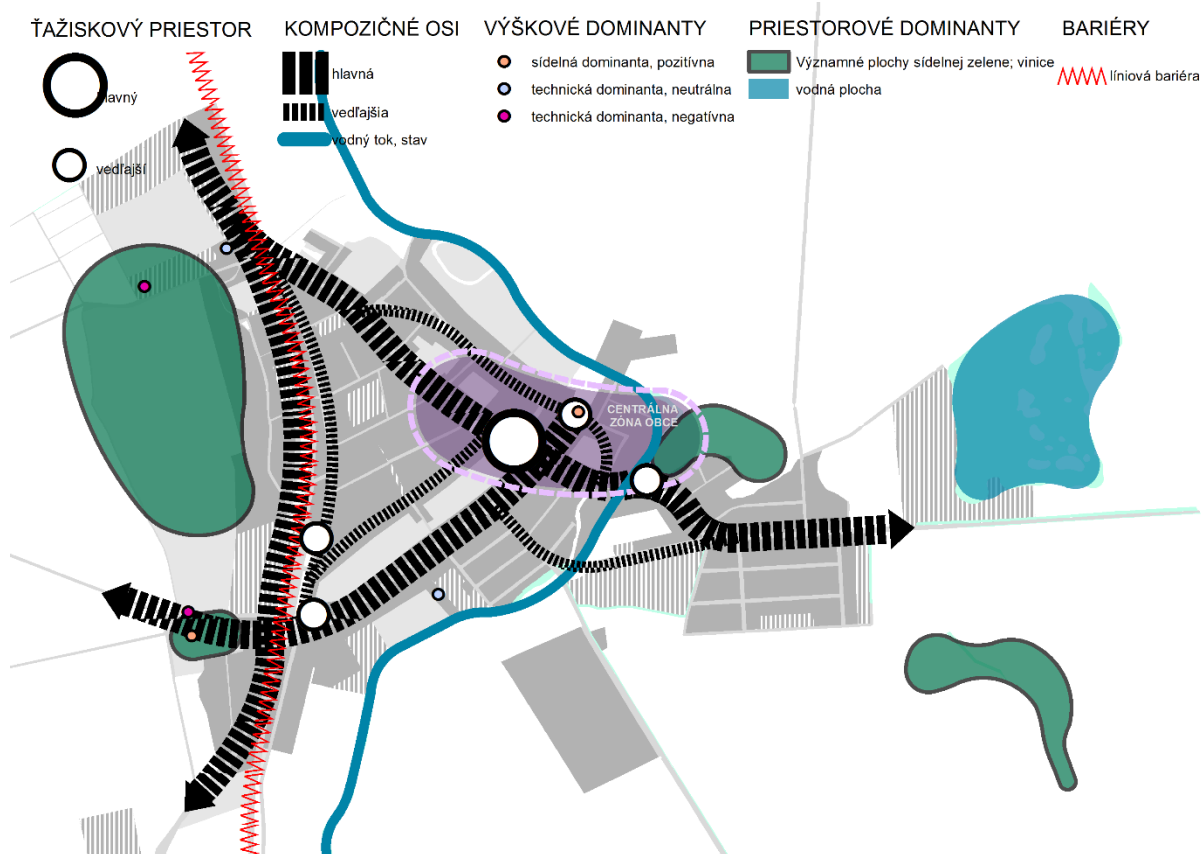
Obec Komjatice je súčasťou ťažiska osídlenia druhej úrovne - novozámocko – komárňanské ťažisko osídlenia a leží na ponitrianskej rozvojovej osi druhého stupňa Bánovce nad Bebravou – Topoľčany – Nitra – Nové Zámky – Komárno.

Pôdorys zastavanej časti obce má trojuholníkový tvar kopírujúci nosné pôdorysné prvky, ktorými sú tok Malá Nitra a dopravný koridor železničnej trate a cesty I/64. V pôdoryse obce sú čitateľné tri hlavné sídelné kompozičné osi. Výškové zónovanie obce, vzhľadom na charakter vidieckej formy zástavby prevažne nepresahuje 1 – 2 podlažia. Obec charakterizujú dominanty medzi ktoré patria: objekt kostola, areál cintorína s kalváriou a kostolom, priestorové dominanty prírodných prvkov vinohradov, Komjatického parku a vodnej plochy Štrkárne.

Prevažnú časť riešeného územia predstavuje veľkobloková orná pôda, ktorá sa nachádza v západnej a východnej časti riešeného územia. V západnej časti územia sa popri poľných cestách a vodných kanáloch nachádza sprievodná líniová vegetácia, ktorá plní ochrannú a protieróznú funkciu. Malobloková orná pôda sa nachádza dotyku so zastavaným územím a vytvára pufračnú zónu medzi zastavaným územím a krajinou. V lokalite Vinohrady sa nachádza mozaika záhrad, viníc a trvalých trávnatých porastov, ktorá predstavuje významný ekostabilizačný prvok v poľnohospodársky využívannej krajine.

V katastrálnom území sa nenachádzajú kompaktné plochy lesných porastov. Fragmenty lesných porastov sa nachádzajú južne od zastavaného územia v lokalite Kúty, východne od zastavaného územia pri futbalovom ihrisku, pri ulici Generála Svobodu a pri prírodnej rezervácii Torozlín.

Schéma č. 5 Urbanistická kompozícia obce Komjatice



6.2.3 Limity využitia územia

Najdôležitejšie limitujúce prvky využitia územia obce Komjatice rozčlenené podľa kategórií:

6.2.3.1 Ochrana prírody a krajiny

- Prírodná rezervácia Torozlín,
- Chránený areál Komjatický park,
- Územie európskeho významu SKUEV0085 Dolný háj,
- prvky regionálneho a miestneho územného systému ekologickej stability,
- mokraď lokálneho významu - Štrkovisko pri obci Komjatice (Štrkáreň),
- mokraď regionálneho významu - PR Torozlín.

6.2.3.2 Prírodné zdroje

- vodohospodársky významné vodné toky Malá Nitra a Tvrdošovský potok,
- geotermálne vody komjatickej depresie a geotermálny vrt Komjatice 1 G,
- chránená poľnohospodárska pôda v zmysle zákona č. 220/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov,
- plochy lesných porastov, ktoré tvoria základ krajinotvorných, ochrannoprírodných i ekostabilizačných prvkov územia obce,
- ložisko nevyhradených nerastov: 4056 Komjatice - štrkopiesky a piesky - Alas Slovakia s.r.o. na parcelách č. 4555/4, 4555/6.

6.2.3.3 Doprava

- ochranné pásma diaľnice ciest I. a II. triedy (I/64, III/1500, III/1502),
- ochranné pásmo železničnej trate Leopoldov - Nitra – Šurany

6.2.3.4 Technická infraštruktúra

- ochranné a bezpečnostné pásma zariadení a koridorov technickej infraštruktúry (plynovod VTL DN 300, diaľkový optický kábel (DOK)),
- ochranné pásma vzdušných elektrických vedení VN: 3 fáz. str.50 Hz, 22 000 V, IT, NN 3+PEN, str. 50 Hz. 230/400V/ TN-C,
- hydromelioračné zariadenia o celkovej rozlohe cca 877 ha, vrátane odvodňovacieho kanála a ochranného pásma.

6.2.3.5 Životné prostredie

- pravdepodobná environmentálna záťaž - NZ (007)/Komjatice - skládka TKO (SK/EZ/NZ/579),
- stredné zdroje znečisťovania ovzdušia (PPD družstvo Komjatice, Základná škola s MŠ O. Cabana)
- skládka odpadu - NZ (007)/Komjatice - skládka TKO (SK/EZ/NZ/579),
- ochranné pásmo cintorína

6.2.4 Potenciály a hodnoty v území

- Územie európskeho významu SKUEV0085 Dolný háj,
- mokraď lokálneho významu - Štrkovisko pri obci Komjatice (Štrkáreň),
- mokraď regionálneho významu - PR Torozlín.
- vodné toky Malá Nitra a Tvrdošovský potok,
- národné kultúrne pamiatky:
 - Fara a tabuľa pamätná, Ondrej Caban z roku 1751, p. č.,44/1, ÚZPF; 336.I-2.,
 - Hrob s náhrobníkom, Ondrej Caban z roku 1860, č. ÚZPF 338.1.,
 - R. k Kostol sv. Alžbety, barok, r. 1751 - 1755, p. č. 43, ÚZPF 33 9.I.,
 - R. k Kostol sv. Petra a Pavla, barok' pol. 18. storočia' p. č.2918, č. ÚZPF 341.1.,
 - Kalvária barok, r. 1755- 61, v areáli cintorína, ÚZPF 342.1-21.
- kultúrne pamiatky nezapísané v ÚZPF SR ako aj ich historicky založené väzby v urbanistickej štruktúre obce,
- zvýšený výskyt archeologických lokalít pravekého a starovekého osídlenia v riešenom území,
- potenciál rekreačno-relaxačného využitia Štrkárne,
- potenciál historicky prvých založených urbanistických líníí (Hornej a Dolnej ulice) so zachovaným historickým pôdorysom

6.2.5 Intervencie a zámery

- preložka cesty I/64 v profile C 11,5/80
- elektrifikácia a optimalizácia železničnej trate Leopoldov - Nitra - Šurany
- potenciálne plochy pre rozvoj funkcie bývania,
- potenciálne plochy pre rozvoj funkcie občianskej vybavenosti,
- potenciálne plochy pre rozvoj výrobných území,
- potenciálne plochy pre rozvoj rekreácie, rekreácie v prírodnom prostredí.

V zmysle záväznej časti ÚPN R Nitrianskeho kraja, na území obce ide o nasledovné zámery:

1. V oblasti cestnej dopravy

- 1.5. Cesta I/64 ako nová cesta v úseku prietah mestom Nitra – rýchlostná cesta R1 – Nové Zámky – Komárno.
- 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....)
- 5.3. 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. Novo navrhované siete plynovodov alebo siete plynovodov určené na rekonštrukciu v zmysle navrhovaného riešenia a podrobnejšej projektovej dokumentácie

6.2.6 Problémy a problémové oblasti

6.2.6.1 Doprava

- Bariérový efekt cesty I/64, železničnej trate Leopoldov - Nitra - Šurany
- úrovňové cestné dopravné prejazdy cez železničnú trať.

6.2.6.2 Ochrana prírody a krajiny

- bariérový efekt líniových prvkov dopravnej infraštruktúry,
- lokalizácia dočasného kompostoviska,
- vylievajúce sa rameno vodného toku Malá Nitra v území s obytnou zástavbou,
- plánovaný rozvoj bývania v obci v lokalite najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy,
- čierna skládka odpadu v blízkosti severného cípu Hornej ulice.

6.2.6.3 Životné prostredie

- plánovaný rozvoj bývania v obci v blízkosti plánovanej preložky cesty I/64 (územie dožívajúcich viníc a záhrad),

- nevyužitý potenciál vodného toku (zanedbané línie v blízkosti športového areálu),
- nevyužívané a zanedbané objekty vedľa Farského úradu (číslo parcely: 48/1),
- plne nevyužívaná kapacita areálu Poľnohospodárskeho družstva Komjatice (číslo parcely: 4476/1),
- nevyužívaný bývalý areál Poľnohospodárskeho družstva (číslo parcely: 2377/1).

6.2.6.4 Technická infraštruktúra

- ochranné pásmo VN 110/22kV RZ Nitra 1 – Nové Zámky
- ochranné a bezpečnostné pásmo VTL plynovod DN 300 PN 6,3 MPa
- ochranné a bezpečnostné pásmo VTL prípojka do regulačnej stanice plynu RS Komjatice VTL/STL s kapacitou 3000 m3
- ochranné pásmo diaľkový optický kábel (DOK) v smere Veľký Kýr – Lipová,

6.3 Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania

Kapitola 6.3 sa mení nasledovne

Navrhovaná koncepcia priestorového usporiadania obce vychádza zo súčasného funkčného a priestorového usporiadania obce a samotnej urbanistickej štruktúry zastavaného územia, ktorú dopĺňa a rozširuje na základe požiadaviek verejného a súkromného charakteru. Zároveň sa snaží zohľadniť všetky determinanty špecifikované v predchádzajúcej kapitole, ktoré definujú, ovplyvňujú alebo limitujú možné funkčné využitie a priestorové usporiadanie územia.

6.3.1 Koncepčný rámec

Základný koncepčný rámec vychádza z:

- Východiská
- Vízia a zásady riešenia
- Priestorová koncepcia

6.3.1.1 Východiská

Vonkajšie faktory ovplyvňujúce a podporujúce rozvojovú koncepciu návrhu predstavujú najmä polohové predpoklady územia, jeho makro a mikroregionálne vzťahy a napojenie na existujúce dopravné koridory:

Súčasť významných prvkov sídelného systému SR

Obec Komjatice leží v Novozámocko-komárňanskom ťažisku osídlenia druhého stupňa a na urbanizačnej rozvojovej osi druhého stupňa, ponitrianska rozvojová os druhého stupňa Bánovce nad Bebravou – Topoľčany – Nitra – Nové Zámky – Komárno – Štúrovo.

Postavenie obce v štruktúre osídlenia

V rámci záväznej časti ÚPN - R Nitrianskeho kraja je obec Komjatice špecifikovaná ako centrum osídlenia lokálneho významu v sídelnej štruktúre.

Centrum charakterizované väzbou hlavne na mesto Šurany. Obec má relatívne dobré zastúpenie za riadení občianskej vybavenosti s predpokladom vytvorenia územnotechnických podmienok pre zvýšenie možností zamestnanosti v oblasti výroby a terciárnej sféry.

Napojenie na dopravné koridory

Obec leží pozdĺž cesty prvej triedy I/64, ciest tretej triedy III/1500 a III/1502 a železničnej trate číslo 140 (Nové Zámky-Prievidza).

Vnútorne faktory ovplyvňujúce a podporujúce rozvojovú koncepciu vychádzajú z charakteristík, predpokladov, zdrojov a potrieb obce:

Typ osídlenia

Súčasný typ osídlenia je charakterizovateľný ako vidiecky, s enklávou mestského typu (hromadná bytová zástavba), v obci je veľký dopyt po možnosti bývania formou samostatne stojacich rodinných domov.

Rekreačný potenciál

Prírodné podmienky umožňujú sezónny cestovný ruch (rekreácia pri vodnej ploche Štrkáreň, pešia a cyklo-rekreácia pozdĺž vodného toku Malá Nitra). Poznávacía turistika v oblasti prírodnej rezervácie Torozlín a rekreácia v lokalite chráneného areálu Komjatického parku. Potenciál existencie geotermálnych vôd v území katastra obce s využitím geotermálnych zdrojov pre účely kúpeľného turizmu.

6.3.1.2 Vízia a zásady riešenia

Spoločná vízia a zásady riešenia územného plánu vychádzajú z nasledovných požiadaviek:

- Skvalitnenie obytného a životného prostredia obyvateľov obce
- Zlepšenie dopravnej a technickej vybavenosti obce
- Využitie rekreačného potenciálu

Pre napĺňanie vízie je potrebné:

- Rešpektovanie limitujúcich faktorov
- Zabezpečenie trvalo-udržateľného rozvoja obce s dôrazom na ochranu prírodných zdrojov
- Maximálne zhodnotenie zastavaného územia,

6.3.1.3 Priestorová koncepcia

Koncepcia priestorového usporiadania je založená na princípe komplexnosti riešenia územia obce, vrátane vzájomných väzieb a širších súvislostí. Vychádza z poznania existujúceho stavu územia, problémov, požiadaviek a potrieb, ktoré je potrebné z krátkodobého a dlhodobého hľadiska riešiť.

V rámci tvorby rozvojovej koncepcie obce bola analyzovaná doterajšia platná územnoplánovacia dokumentácia obce, pričom bola prehodnocovaná celková koncepcia rozvoja obce. Na základe celkového zhodnotenia 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.

Koncepcia rozvoja obce sa orientuje na rozvoj všetkých funkčných zložiek tvoriacich územie obce a to hlavne plôch pre bývanie navrhuje doplnenie urbanistickej štruktúry obce o nové plochy občianskej vybavenosti, výroby, športu, rekreácie, zelene, čím sa kladie dôraz na zachovávanie plošne rovnomerného a funkčne vyváženého rozvoja obce.

Vzhľadom na málo využívaný potenciál vodnej plochy Štrkáreň, urbanistická koncepcia kladie dôraz na využitie významného potenciálu pre rozvoj rekreácie a cestovného ruchu nielen z obecného ale aj z regionálneho hľadiska. V návrhu sa počíta s možnosťou doplnenia nadväzných aktivít a zariadení podporujúcich zvyšovanie atraktivity a kvality celého priestoru.

Do územného plánu obce sa premietajú zámery vyplývajúce zo záväznej časti ÚPN VÚC nitrianskeho kraja. Ide prevažne o zámery dopravného charakteru a z pohľadu obce majú celoštátny až medzinárodný význam.

Návrh ÚPN má jednoznačne rozvojový charakter. Predpokladá sa s rozvojom bývania vidieckeho typu najmä v rámci zastavaného územia obce s využitím „nadmerných“ záhrad a existujúcich prieluk ako aj s hromadnou bytovou zástavbou. 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.

Podľa miery intervencie do územia rozlišovať typy území: stabilizované územia, rozvojové územia - územia s nevhodným funkčným charakterom resp. na transformáciu, vrátane nových (charakteristika jednotlivých typov územia je v kap. „Návrh funkčného využitia územia s určením prevládajúcich funkčných území“.

Urbanistická koncepcia rozvoja obce je zameraná na priestorovo vyrovnanejší, racionálnejší 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.

Koncepcia sa zameriava na rozvoj funkcie bývania, rôznych foriem tak rodinnej zástavby ako aj bytovej zástavby v 4 lokalitách, s posilnením a doplnením chýbajúcej občianskej vybavenosti s cieľom stabilizácie hlavne mladých vekových skupín obyvateľstva v obci. Rozvoj komunálnej výroby, skladovania a služieb funkčne napĺňa dve nové rozvojové lokality. 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, avšak bez schválenia predmetných Zmien a doplnkov.

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 dopravnokompozičnej 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).

Zmeny a doplnky č. 2 sa zameriavajú na zmenu funkčného využitia jedného rozvojového územia a dvoch stabilizovaných území pri hlavnej dopravno-kompozičnej línii cesty I/64. Navrhované zmeny nasledujú potrebu posilnenia vybavenostnej funkcie hlavnej kompozičnej línii. Zmeny a doplnky č. 2 navrhujú zmenu rozvojovej lokality č. 17 z funkcie občianskej vybavenosti na výrobo-obslužné územie. Doplnok navrhuje rozšírenie predmetného výrobo-obslužného územia o plochu poľnohospodársky využívanej krajiny a krajinnej zelene (lokalita č. 35). Zmena dvoch stabilizovaných území spočíva v doplnení obchodno-obslužnej vybavenosti zabezpečujúca denné potreby obyvateľov v obytnom území.

Princípy riešenia

- priemet záväznej časti ÚPN R Nitrianskeho kraja do ÚPN obce v oblasti dopravy, ktorý spočíva v riešení dopravnej infraštruktúry, konkrétne trasovania cesty I/64 a jej zapojenie do dopravného systému obce a jej celková koordinácia,
- posilnenie vybavenostnej funkcie obce, ktorá vyplýva zo záväznej časti ÚPN R Nitrianskeho kraja, ako centrum osídlenia lokálneho významu. V rámci návrhu ÚPN obce sa pre napĺňanie regulatívu vytvárajú územnotechnické podmienky,
- posilnenie funkcie občianskej vybavenosti v existujúcich centrách nesúcich danú funkčnú náplň formou doplnenia ponuky služieb a obchodov,
- posilnenie prepájania funkčných celkov občianskej vybavenosti líniami atraktívnych peších a cyklistických chodníkov mestského charakteru
- vytvorenie resp. priznanie dôležitej funkcie v organizme obce priestoru pozdĺž toku Malej Nitry ako kompozičnej osi so spoločnými prvkami sídelnými a prírodnými
- posilnenie prírodného charakteru pásu pozdĺž rieky Nitra s previazaním na využitie jeho rekreačného potenciálu, dôraz na posilnenie rekreačnej funkcie obce a budovanie rekreačných peších a cyklistických trás pozdĺž vodného toku
- využitie potenciálu existencie vodnej plochy v katastri obce pre účely rekreácie a zapájanie vodnej plochy do organizmu obce prostredníctvom napojenia areálu sezónnej rekreácie na rekreačnú líniu vodného toku
- dôraz na maximálne využitie územia obce t.j. využitie existujúcich prieluk a „nadmerných záhrad“ v rámci zastavaného územia,
- rezervácia výhľadových plôch na rozvoj bývania v rodinných domoch s doplnkovou funkciou občianskej vybavenosti, dennej rekreácie a športu
- využitie kultúrno-historických daností územia a prezentácia niekdajšieho kaštieľa v lokalite zachovaného susediaceho historického a chráneného parku
- posilnenie funkcie komunálnej výroby, obchodu a služieb vo viacerých lokalitách nadväzujúcich na existujúce funkčné celky
- postupná urbanizácia južnej časti územia obce pre funkciu výroby s výhodnými podmienkami z hľadiska napojenia na navrhovanú dopravnú infraštruktúru a v relatívne priaznivej polohe voči obytnému územiu,

Tab. 1 Prehľad zmien funkčného využitia územia Zmeny a doplnky č. 2

Číslo lokality	Názov lokality	Exist. regulačný blok	Navrh. regulačný blok	Existujúca funkcia (v zmysle ÚPN)	Navrhovaná funkcia (ZaD č. 2)	Požiadavky na záber PP,LP/BPEJ	Rozloha (ha)	Poznámka
17	Fučíkova	NE1	NF4	Územie občianskej vybavenosti	Zmiešané územie výrobno - obslužné	Bez záberu	5,6993	Návrh MK
35	Fučíkova	P	NF4	Územie poľnohospodársky využívanej krajiny a krajinná zeleň	Zmiešané územie výrobno - obslužné	Nový záber PP	1,0293	Návrh MK
	Fučíkova	B3	B1	Obytné územie so zástavbou rodinných domov (B3)	Obytné územie so zástavbou rodinných domov (B1)	Bez záberu	1,7269	
	Partizánska	B3	B1	Obytné územie so zástavbou rodinných domov (B3)	Obytné územie so zástavbou rodinných domov (B1)	Bez záberu	5,2528	

7 NÁVRH VYUŽITIA ÚZEMIA S URČENÍM PREVLÁDAJÚCICH FUNKČNÝCH ÚZEMÍ

Kapitola 7 sa nemení

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

8.1 Návrh riešenia bývania

Kapitola 8.1 sa nemení

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 8.2.2 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 (potravínových a zmiešaných obchodných reťazcov) lokalizovaná v perifériálnej polohe obce, naplňajúca potreby nielen obyvateľstva riešenej obce, ale aj pre napĺňanie potrieb obyvateľov okolitých obcí. Tretou 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,

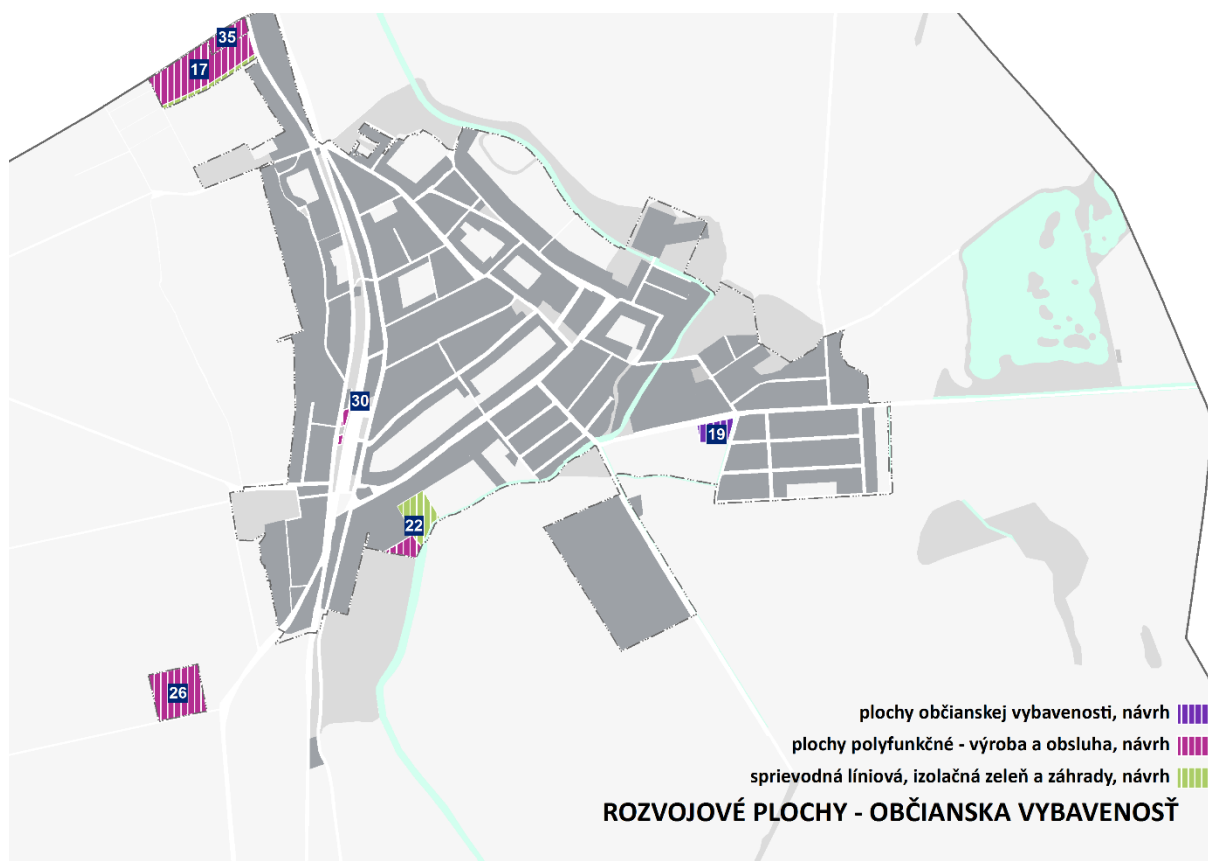
Návrh ÚPN obce podporuje umiestňovanie komerčnej občianskej vybavenosti (služby, obchodné zariadenia, reprezentačné zariadenia) priamo v existujúcich a navrhovaných obytných územiach preferujúc najmä lokalizáciu v jadrovom území obce v jeho centrálnej polohe, ktoré môžu zvýšiť úroveň urbánnych štruktúr 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. 2 Lokality pre rozvoj občianskej vybavenosti

číslo	regulačný kód	funkcia	stav	výmera ha	zamestnanci
17	NE1	plochy komerčnej občianskej vybavenosti	návrh	5,70	50
17	NF4	plochy polyfunkčné - výroba a obsluha	návrh	5,70	50
19	NE2	plochy komerčnej občianskej vybavenosti	návrh	1,07	15
22	NF1	plochy polyfunkčné - výroba a obsluha	návrh	0,67	35
26	NF2	plochy polyfunkčné - výroba a obsluha	návrh	3,64	40
30	NF3	plochy polyfunkčné - výroba a obsluha	návrh	0,26	2
35	NF4	plochy polyfunkčné - výroba a obsluha	návrh	1,03	10
		spolu		12,37	152

poznámka: navrhované plochy č. 17, 22, 26 a 35 sú v texte uvedené v navrhovaných lokalitách občianskej vybavenosti aj v navrhovaných lokalitách výroby, nakoľko patria k zmiešaným územiám s funkciou výroby a služieb

Schéma č. 6 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 (Horná stavby/Horná mašťaľ) 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.

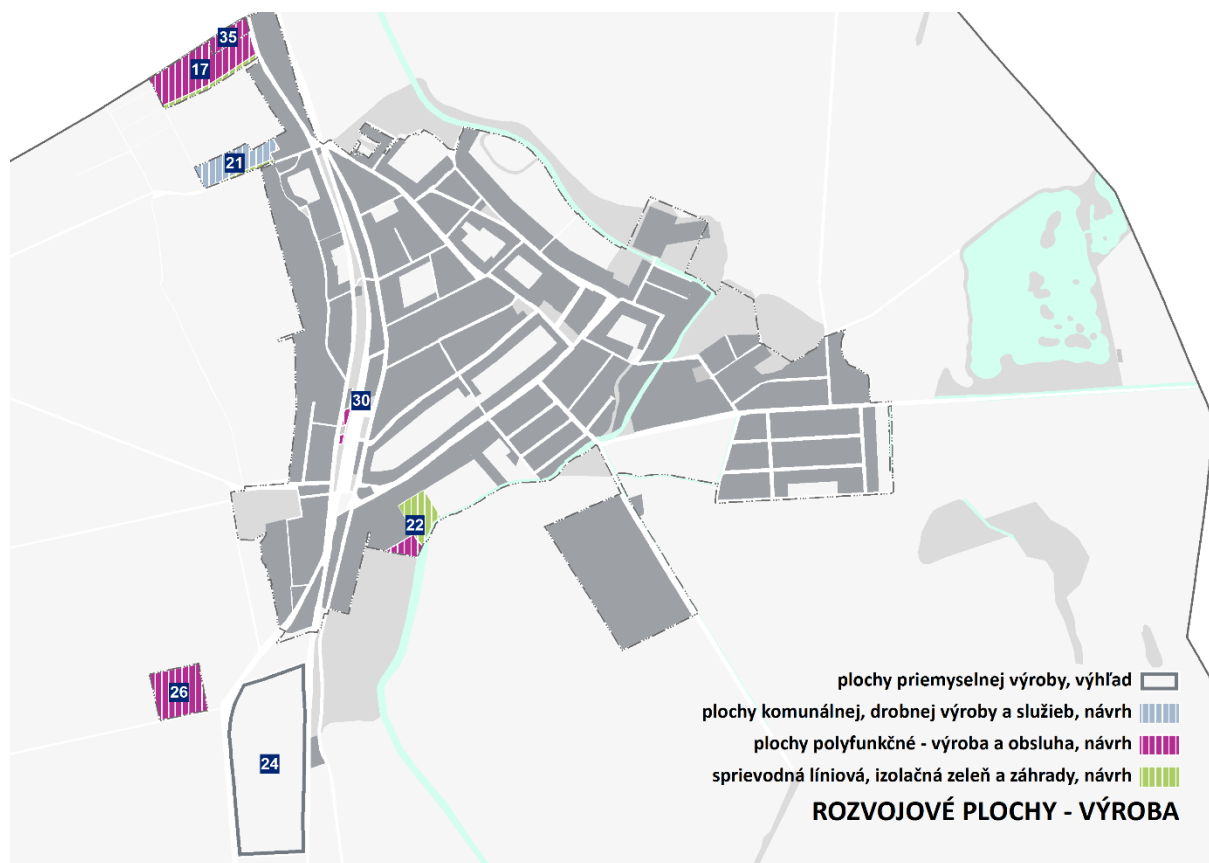
Na základe špecifikovaných predpokladov v oblasti rozvoja priemyselnej výroby možno očakávať nasledovné tendencie rozvoja :

Tab. 3 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	35
26	NF2	plochy polyfunkčné - výroba a obsluha	návrh	3,64	40
30	NF3	plochy polyfunkčné - výroba a obsluha	návrh	0,26	2
17	NF4	plochy polyfunkčné - výroba a obsluha	návrh	5,70	50
35	NF4	plochy polyfunkčné - výroba a obsluha	návrh	1,03	10
		spolu		14,23	217

poznámka: navrhované plochy č. 17, 22, 26 a 35 sú v texte uvedené v navrhovaných lokalitách občianskej vybavenosti aj v navrhovaných lokalitách výroby, nakoľko patria k zmiešaným územiám s funkciou výroby a služieb

Schéma č. 7 Rozvojové plochy - výroba



8.4 Návrh riešenia rekreácie

Kapitola 8.4 sa nemení

9 VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

9.1 Súčasné hranice zastavaného územia obce

Kapitola 9.1 sa nemení

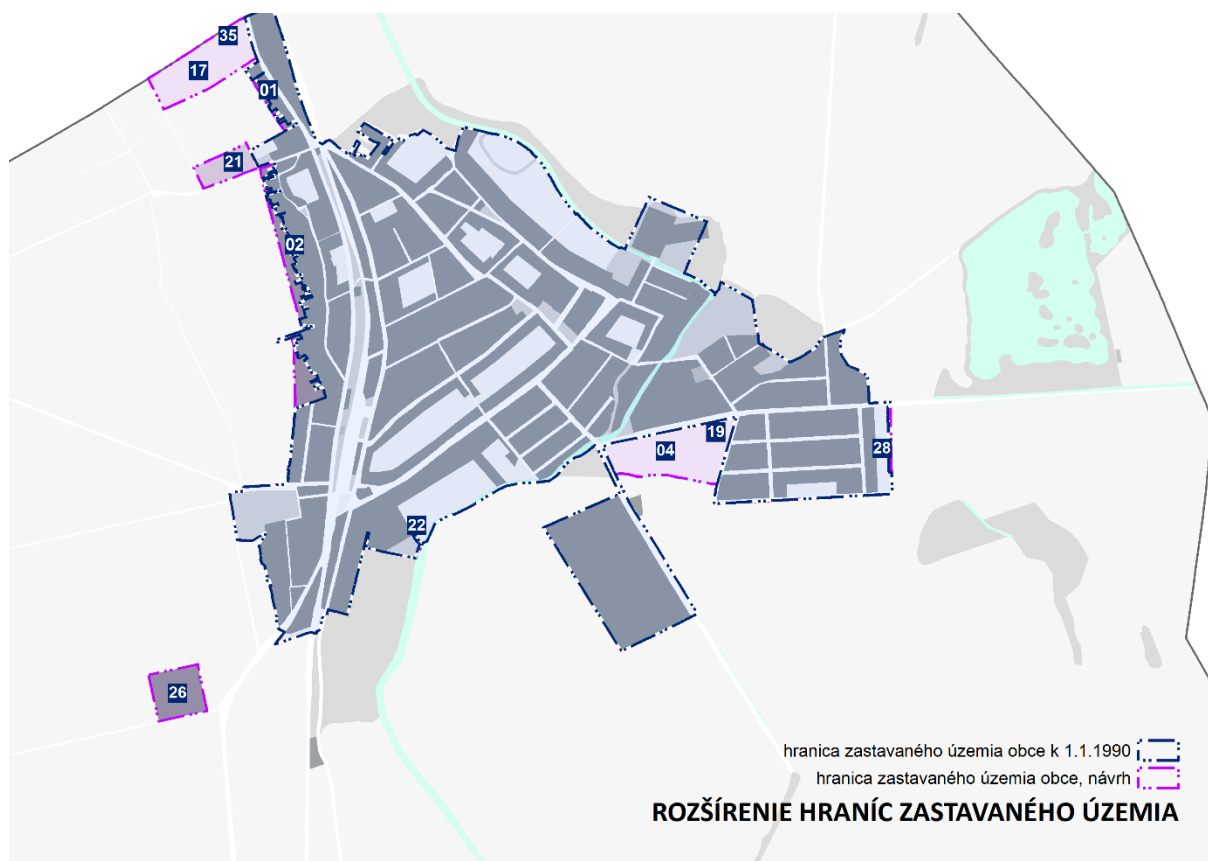
9.2 Navrhovaná hranica zastavaného územia obce

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. 4 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
17	NF4	plochy polyfunkčné - výroba a obsluha	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
35	NF4	plochy polyfunkčné - výroba a obsluha	návrh	1,03
		spolu		22,19

Schéma č. 8 Rozšírenie hraníc zastavaného územia



10 VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV

Kapitola 10 sa nemení

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

Kapitola 11 sa nemení

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

Kapitola 12 sa nemení

13 OCHRANA KULTÚRNEHO DEDIČSTVA

Kapitola 13 sa nemení

14 NÁVRH 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

Podkapitola 14.2.1 sa nemení

14.2.2 Návrh

Podkapitola 14.2.2 sa nemení

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 vyčísľujú nižšie uvedené tabuľky.

Tab. 5 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 malopodlažných	20	60			25	
6	NB3	plochy bývania v rodinných domoch	11	33			22	
17	NE1	plochy komerčnej občianskej vybavenosti			50			3
17	NF4	plochy polyfunkčné - výroba a obsluha			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
35	NF4	plochy polyfunkčné - výroba a obsluha			10			1
		spolu	133	399	265	600	251	55

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

Podkapitola 15.1.1 sa nemení

15.1.2 Zásobovanie pitnou vodou

Podkapitola 15.1.2 sa nemení

15.1.2.1 Výpočet potreby vody pre navrhovaný stav

Tab. 6 Potreby vody pre jednotlivé rozvojové lokality – bytový fond + ostatní odberatelia

Lokalita	Regulačný kód	Funkčné využitie	Počet bytov	Počet obyv.	Počet zamestn.	Potreba vody					
						Priem. den. Q_p		Max. den. Q_m		Max. hod. Q_h	
						m ³ /d	l/s	m ³ /d	l/s	m ³ /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 – malopodl. 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.občianska vybavenosť			50/60l/zam.d	3,00	0,03	4,80	0,06	0,36	0,10
17	NF4	výroba a obsluha			50	4,00	0,05	6,40	0,07	0,48	0,13
19	NE2	komerč.občianska vybavenosť			15/80l/zam.d	1,20	0,02	1,92	0,03	0,14	0,04
22	NF1	výroba a obsluha			35/80l/zam.d	2,80	0,03	4,48	0,05	0,34	0,09
26	NF2	výroba a obsluha			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			80 40/80l/zam.d 40/180l/zam.d	10,40 3,20 7,20	0,12	16,64	0,19	1,25	0,35
35	NF4	výroba a obsluha			10	0,80	0,009	1,28	0,015	0,10	0,03
Spolu			133	399	265 zamestn. 600 návštevn.	93,87	1,10	150,19	1,73	11,25	3,12

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

Tab. 7 Prehľad potrieb pitnej vody pre obec Komjatice – rozvoj

Časový horizont	Počet obyvateľov	Potreba vody						
		Priemerná denná Q_p		Maximálna denná Q_m		Maxim. hodinová Q_h		Priemerná ročná Q_r
		m ³ /d	l/s	m ³ /d	l/s	m ³ /h	l/s	m ³ /r
súčasnosť	4 272	623,60	7,22	997,76	11,55	74,83	20,78	227 614
návrh	399/265-600	93,87	1,09	150,19	1,74	11,26	3,13	34 262
Spolu	4 671	717,47	8,31	1 147,95	13,29	86,09	23,91	261 876

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

Podkapitola 15.2.1 sa nemení

15.2.1.1 Návrh odkanalizovania

Podkapitla 15.2.1.1 sa mení nasledovne

Rozvoj obce je navrhnutý v rozsahu a charaktere ako je uvedený v kapitole návrhu vodovodu.

V prevažnej väčšine nových navrhovaných lokalít nie je realizovaná kanalizácia. Iba lokality 03, 06, 20 v južnej časti obce, kde je vybudovaná stoka „A“, „A1“, „A8“ môžu byť odkanalizované do jestvujúcej kanalizácie.

Splaškové vody zo spomínaných nových urbanizovaných lokalít budú dopravované do jestvujúceho kanalizačného potrubia už vybudovaného v rámci 1. a 2. etapy výstavby kanalizácie v obci.

V ostatných lokalitách je potrebné vybudovať obecnú kanalizáciu v rozsahu minimálne na úrovni PD vypracovanej firmou PÖRY Enviroment a.s. Brno, ktorá by mala byť aktualizovaná na súčasný a výhľadový stav.

Rozvoj obce v rozsahu urbanistického návrhu si vyžiada rozšírenie kanalizačnej splaškovej siete oproti rozsahu jestvujúcej kanalizácie a rozsahu spomínanej PD. Rozsah rozšírenia bude zodpovedať pravdepodobne rozšíreniu vodovodnej siete. Podľa konfigurácie terénu v obci a vzhľadom na jestvujúcu obecnú kanalizáciu je predpoklad, že nové vedenia kanalizačnej siete v novourbanizovaných plochách budú navrhnuté ako gravitačná splašková kanalizácia v kombinácii s výtlačnými potrubiami a prečerpávacími stanicami. Presné určenie dĺžok stôk, príp. počet ČS bude určený po podrobnom zameraní rozvojových lokalít a po upresnení v ďalšom stupni PD a v štúdiách jednotlivých lokalít.

Potrubia splaškovej kanalizácie navrhujeme situovať v strede nových komunikácií alebo v koridoroch zelených pásov určených pre inžinierske siete.

Každá nehnuteľnosť bude odkanalizovaná cez domovú kanalizačnú prípojku jednotlivo a revíznú šachtu, ktorá bude vybudovaná na pozemku jednotlivej nehnuteľnosti.

V rámci PD Aglomerácia Komjatice – odvedenie a čistenie odpadových vôd, dokumentácia pre SP je navrhnutá rekonštrukcia a intenzifikácia jestvujúcej ČOV vzhľadom na kapacitu, technickú stránku (jestvujúca ČOV je vybavená zastaralou technológiou) a na zlý stavebný stav objektov.

Navrhovanú kapacitu bude treba prehodnotiť vzhľadom na počet obyvateľov, s ktorými sa počíta v rámci rozvoja obce aj vzhľadom na to, že na rekonštruovanú ČOV majú byť napojené aj obce Veľký Kýr, Vinodol a Mojzesovo. Navrhovaná kapacita ČOV k úrovni roku 2020 pre všetky uvedené obce je v spomínanej PD 12 150 EO, pre obec Komjatice sa počíta s nárastom na 4 400 obyv.

Množstvo odpadových vôd určené výpočtom

Počet obyvateľov: 4 671

- Priemerné denné množstvo odpadových vôd: **Q₂₄**
- $Q_{24} = 717,47 \text{ m}^3/\text{deň} = 8,31 \text{ l/s}$

Maximálne denné množstvo odpadových vôd **Q_m**:

- $Q_m = 1\,147,95 \text{ m}^3/\text{deň} = 13,29 \text{ l/s}$

Maximálne hodinové množstvo odpadových vôd **Q_{hmax}**:

- $Q_{hmax} = 1\,147,95 \text{ m}^3/\text{deň} \times 2,09 = 99,97 \text{ m}^3/\text{hod} = 27,77 \text{ l/s}$ $kh_{max}=2,09$

Minimálne hodinové množstvo odpadových vôd **Q_{hmin}**:

- $Q_{hmin} = 1\,147,95 \text{ m}^3/\text{deň} \times 0,6 = 28,70 \text{ m}^3/\text{hod} = 7,97 \text{ l/s}$ $kh_{min}=0,6$

Tab. 8 Prehľad množstva odpadových vôd pre Komjatice

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}	
		m ³ /d	l/s	m ³ /d	l/s	m ³ /h	l/s	m ³ /hod	l/s
Návrh	4 671	717,47	8,31	1 147,95	13,29	99,97	27,77	28,70	7,97

Záver

vyplývajúce z horeuvedeného návrhu a výpočtu množstva odpadovej vody

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 4 671 .

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 technológie 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

Podkapitla 15.2.2 sa nemení

15.2.2.1 Návrh odvedenia dažďových vôd

Podkapitla 15.2.2.1 sa mení nasledovne

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 $q=127,3 \text{ l/s.ha}$.

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

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: 532,11 l/s
- Z ostatných plôch: 912,86 l/s
- Spolu: 1 444,97 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. 9 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
Spolu		bývanie	10,45	7,85			532,11
17	NE1	Plochy komerčnej a občianskej vybavenosti	5,70	4,28	0,25	0,4	290,24
17	NF4	Plochy olyfunkčné - výroba a obsluha	5,70	2,85	0,5	0,4	290,24
19	NE2	Plochy komerčnej a občianskej vybavenosti	1,07	0,80	0,25	0,4	54,48
20	NR1	Rekreačné územie	14,19	12,77	0,05	0,1	180,64
21	NO2	komunálna výroba a služby	2,48	2,21	0,25	0,4	149,70
22	NF1	Plochy olyfunkčné - výroba a obsluha	1,70	1,28	0,25	0,4	86,56
26	NF2	Plochy olyfunkčné - výroba a obsluha	3,64	2,73	0,25	0,4	185,35
35	NF4	Plochy olyfunkčné - výroba a obsluha	1,03	0,52	0,25	0,4	52,45
Spolu ostatní			29,81	23,16			912,86
Spolu			40,26	31,01			1444,97

15.3 Zásobovanie elektrickou energiou

Základné údaje:

Napäťová sústava: VN: 3 fáz. str. 50 Hz, 22 000 V, IT

NN: 3+PEN, str. 50 Hz. 230/400V/ TN-C

Ochrana pred úrazom elektrickým prúdom pri normálnej prevádzke:

VN : krytmi, zábranou, umiest. mimo dosah

NN : izoláciou živých častí, krytmi, umiest. mimo dosah

Ochrana pred úrazom elektrickým prúdom pri poruche:

VN : zemnením

NN : samočinným odpojením napájania

Ochranné pásma elektrických vedení

V zmysle zákona č. 251/2012 §43 je ochranné pásmo elektrických vedení definované:

22 kV a 1kV káblové vedenie: 1 m na obe strany od krajného kábla

22 kV vzdušné vedenie holé: 10 m na obe strany od krajného vodiča

22 kV vzdušné vedenie závesný kábel: 2 m na obe strany od kábla

Transformačná stanica VN/NN: vymedzené vonkajšou stenou transformačnej stanice

22kV vedenie

Obec Komjatice sú zásobované elektrickou energiou z transformačných staníc napájaných prípojkami z VN vedenia č. 244 z rozvodne 110/22kV RZ Nitra 1 – Nové Zámky. Podľa údajov z dispečingu prevádzkovateľa Západoslovenská distribučná a.s., bolo v r. 2013 vedenie zaťažené na strane RZ Nové Zámky v max. výške 65 A, pri max. dovolenom prúde 322 A. Zo strany RZ Nitra Čermáň bolo vedenie zaťažené na max. hodnotu 70A, pri maximálnom dovolenom prúde 320 A.

Tab. 10 Prehľad existujúcich transformačných staníc

Číslo TS	Názov TS	Výkon tr.	Typ TS	Vlastník	Vedenie č.
0026-001	Mlyn	400 kVA	2.5 stĺpová	ZSD	244
0026-002	OÚNZ	250 kVA	stožiarová	ZSD	244
0026-003	Cabona	400 kVA + 100 kVA	murovaná	ZSD	244
0026-004	Fučíková	630 kVA	2.5 stĺpová	ZSD	244
0026-005	Vinohrady	250 kVA	2.5 stĺpová	ZSD	244
0026-006	Novozámocká	160 kVA	2.5-stĺpová	ZSD	244
0026-007	Dol. Char	160 kVA	4-stĺpová	NIE ZSD	244
0026-008	Dol. Zovos	160 kVA	2.5 stĺpová	ZSD	244
0026-009	IBV	400 kVA	2.5 stĺpová	ZSD	244
0026-010	Hviezdoslavova	250 kVA	stožiarová	ZSD	244
0026-011	Bernoláková	160 kVA	2.5 stĺpová	ZSD	244
0026-012	Horná	160 kVA	2.5 stĺpová	ZSD	244
0026-013	IBV Hollého	100 kVA	2.5 stĺpová	ZSD	244

Číslo TS	Názov TS	Výkon tr.	Typ TS	Vlastník	Vedenie č.
0026-015	JRD	400 kVA	2.5 stĺpová	NIE ZSD	244
0026-018	Sušiareň	100 kVA	2.5 stĺpová	ZSD	244
0026-019	Orange	100 kVA	1 stĺpová	NIE ZSD	244
0026-021	Alas Slovensko	630 kVA	Kiosková	NIE ZSD	244
0026-022	Komjatice	400 kVA	kiosková	ZSD	244
0026-023	Komjatice	1000kVA	kiosková	ZSD	244

15.3.1 Návrh

Tab. 11 Energetická bilancia

P-č	Reg. kód	Funkčné využitie	plocha (ha)	počet byt.j	Pi /kW /	ΣPi /kW /	Pp /kW /	ΣPp /kW /	β	ΣPs /kW /
1	B3	plochy bývania v rodinných domoch	0,49		0	0	0,0	0	0,00	0
2	B3	plochy bývania v rodinných domoch	3,82		0	0	6,5	0	0,00	0
3	NB1	plochy bývania v rodinných domoch	1,64	18	15	270	6,5	117	0,39	45
4	NB2	plochy bývania v rodinných domoch	6,97	84	15	1260	6,5	546	0,29	157
5	NBD1	plochy bývania v bytových domoch malopodlažných	0,29	20	15	300	6,5	130	0,38	49
6	NB3	plochy bývania v rodinných domoch	1,54	11	15	165	6,5	72	0,44	32
17	NE1	plochy komerčnej občianskej vybavenosti	5,70	-	-	800	-	-	0,70	560
17	NF4	plochy polyfunkčné - výroba a obsluha	5,70			680			0,70	476
19	NE2	plochy komerčnej občianskej vybavenosti	1,07			186			0,70	130
20	NR1	rekreačné územie	14,19			730			0,70	511
21	NO2	plochy komunálnej, drobnej výroby a služieb	2,93			350			0,70	245
22	NF1	plochy polyfunkčné - výroba a obsluha	2,47			140			0,70	98
26	NF2	plochy polyfunkčné - výroba a obsluha	3,64			210			0,70	147
35	NF4	plochy polyfunkčné - výroba a obsluha	1,03			120			0,70	84
		CELKOM				4411				1974

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 distribučnej 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 distribučnej NN siete

Lokalita č. 6 (NB3)

Napojenia odberov budú riešené rozšírením existujúcej distribučnej 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. 17 (NF4)

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. 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. 35 (NF4)

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.

15.4 Zásobovanie plynom

Širšie vzťahy

Podľa ÚPN R Nitrianskeho kraja sa vo výhľadovom období uvažuje s prepravou plynu do južnej Európy. Jedným z variantov, ktorého realizácia závisí od rozhodnutia ruskej strany, je výstavba tranzitného plynovodu DN 1200 navrhovaná z kompresorovej stanice Ivanka pri Nitre južným smerom k Novým Zámkom a po prekonaní rieky Váh smerom k obci Zlatná na Ostrove, kde má križovať rieku Dunaj.

Distribučná sieť

Katastrálnym územím obce Komjatice prechádza VTL plynovod DN 300 PN 6,3 MPa vedený z Mojmiroviec smer Bánov, ďalej na Komárno. V rámci rekonštrukcia PS Bánov sa uvažuje so zvýšením jej prepušťačnej kapacity tak, aby boli pokryté zvýšené požiadavky na dodávku zemného plynu v okresoch Nové Zámky a Komárno.

Technologické zariadenia - Regulačné stanice

Z uvedeného plynovodu je vyvedená VTL prípojka do regulačnej stanice plynu RS Komjatice VTL/STL s kapacitou 3000 m³, umiestnená na ulici Vinohradská, prostredníctvom ktorej sa uskutočňuje distribúcia a z ktorej je obec zásobovaná STL plynovodom. Táto RS slúži aj pre obec Veľký Kýr a Černík.

Distribučná sieť lokálna

Obec Komjatice má vybudovanú stredotlakovú plynovodnú sieť, ktorá zabezpečuje obyvateľstvo ako aj vybavenosť obce zemným plynom. Prevádzkový tlak plynovodu je 100 kPa. STL rozvodná plynovodná sieť je vybudovaná z oceľových a len v malej miere z plastových PE rúr. Potrubie je profilu DN 150 (160), DN 100 (110), DN 80 (90) a DN 50 (63). Plynovodné prípojky sú vybudované z PE potrubia DN 25 (32).

Bilancie potrieb

Kritériá pre stanovenie maximálnej hodinovej, dennej a ročnej hodnoty odberu zemného plynu.

Stanovenie maximálnej hodinovej, dennej a ročnej hodnoty odberu zemného plynu navrhovaných lokalít je navrhnuté v súlade s Technickými podmienkami spoločnosti SPP - distribúcia, a.s. ako prevádzkovateľa Distribučnej siete, ktorými určuje technické podmienky prístupu, pripojenia do Distribučnej siete a prevádzkovania Distribučnej siete, ktoré nadobudli účinnosť dňa 01.01.2014.

Tab. 12 Základné údaje pre stanovenie hodnôt odberu plynu

	Základné údaje pre stanovenie hodnôt odberu plynu		
	Teplotné pásmo obce – 1	-10	
	Kategórie		
KD IBV	Pre bytovú zástavbu, kategórie domácnosť (KD) – IBV ak sa plyn využíva pre účely varenia ako aj na účely vykurovania a prípravu TUV		
	maximálny hodinový odber:	Q _{IBV} (-10°;-12°C)	1,4 m ³ /hod
	maximálny denný odber:	Q _{IBV} (-10°;-12°C)	33,6 m ³ /deň

	Základné údaje pre stanovenie hodnôt odberu plynu		
	ročný odber	RQIBV	2 425 m3/rok
KD KBVv	Pre bytovú zástavbu, kategórie domácnosť (KD) – KBV ak sa plyn využíva len pre účely varenia		
	maximálny hodinový odber:	QKBVv	0,12 m3/hod
	maximálny denný odber:	QKBVv	0,6 m3/deň
	ročný odber	RQKBVv	69 m3/rok
KD KBVš	Pre bytovú zástavbu, kategórie domácnosť (KD) – KBV ak sa plyn využíva pre účely varenia ako aj na účely vykurovania a prípravu TÚV		
	maximálny hodinový odber:	QKBV (-10°;-12°C)	0,8 m3/hod
	maximálny denný odber:	QKBV (-10°;-12°C)	19,2 m3/deň
	ročný odber	RQKBVš	1 087 m3/rok
KMD V, R	Kategória mimo domácnosť (KMD) pre vyhodnocovanie technickej kapacity v distribučnej sieti sa použijú hodnoty maximálnej hodinovej, ročnej hodnoty odberu plynu		

Tab. 13 Vysvetlivky skratiek:

Vysvetlivky skratiek:			
RS	– regulačná stanica(plynu)	MČ	– miestna časť (mesta, obce)
OV	– občianska vybavenosť	OST	– odovzdávacie stanice tepla
MP	– malé prevádzky	b. j.	– bytové jednotky
VP	– veľké prevádzky	IBV	– individuálna bytová výstavba(rodinné domy - RD)
Z	– závody	KBV	– komplexná bytová výstavba(bytové domy - BD)
VTL	– vysokotlak(plynu)	HBV	– var. hromadná bytová výstavba(bytové domy - BD)
STL	– stredotlak(plynu)	TÚV	– teplá úžitková voda

Ochranné a bezpečnostné pásmo

Ochranné pásmo

Ochranné pásma sa zriaďujú na ochranu plynárenských zariadení a priamych plynovodov.

Ochranné pásmo je priestor v bezprostrednej blízkosti priameho plynovodu alebo plynárenského zariadenia vymedzený vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia meraný kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia.

Tab. 14 Ochranné pásmo, v zmysle zákona č. 251/2012 §79 je definované:

In-dex	Ochranné pásmo	Svetlosť potrubia
a	4 m na každú stranu od osi	pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm
b	8 m na každú stranu od osi	pre plynovod s menovitou svetlosťou od 201 do 500 mm
c	12 m na každú stranu od osi	pre plynovod s menovitou svetlosťou od 501 do 700 mm
d	50 m na každú stranu od osi	pre plynovod s menovitou svetlosťou nad 700 mm
e	1 m na každú stranu od osi	pre plynovod v zastavanom území s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa,
f	8 m	pre technologické objekty
g	150 m	pre sondy
h	50 m	pre iné plynárenské zariadenia zásobníka a ťažobnej siete neuvedené v písmenách a) až g)

Bezpečnostné pásmo

Bezpečnostné pásmo je určené na zabránenie porúch alebo havárií na plynárenských zariadeniach alebo na zmiernenie ich dopadov a na ochranu života, zdravia a majetku osôb.

Bezpečnostným pásmom na účely tohto zákona sa rozumie priestor vymedzený vodorovnou vzdialenosťou od osi plynovodu alebo od pôdorysu plynárenského zariadenia meraný kolmo na os alebo na pôdorys.

Tab. 15 Bezpečnostné pásmo, v zmysle zákona č. 251/2012 §80 je definované:

In-dex	Bezpečnostné pásmo	Prevádzkový tlak
a	10 m na každú stranu od osi	pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa prevádzkovaných na voľnom priestranstve a na nezastavanom území,
b	20 m na každú stranu od osi	pri plynovodoch s tlakom od 0,4 do 4 MPa s menovitou svetlosťou do 350 mm
c	50 m na každú stranu od osi	pri plynovodoch s tlakom od 0,4 do 4 MPa s menovitou svetlosťou nad 350 mm
d	50 m na každú stranu od osi	pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou do 150 mm
e	100 m na každú stranu od osi	pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou do 300 mm
f	150 m na každú stranu od osi	pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou do 500 mm
g	200 m na každú stranu od osi	pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou nad 500 mm
h	50 m	pri regulačných staniciach plynu, filtračných staniciach, armatúrnych uzloch
i	250 m	pre iné plynárenské zariadenia zásobníka a ťažobnej siete neuvedené v písmenách a) až h).
j	prevádzkovateľ distribučnej siete určí bezpečnostné pásma v súlade s technickými požiadavkami	pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa ak sa nimi rozvádza plyn v súvislej zástavbe

Tab. 16 Prehľad potrieb plynu v rozvojových lokalitách

P. č.	Regulačný kód	funkcia	výmera _ ha	byty	obyvatelia	zamestnanci	návštevníci	Potreba plynu (m3 /h)	Potreba plynu 2 (m3/deň)	Potreba plynu 3 (m3 /rok)
1		plochy bývania v rodinných domoch	0,49					0,00	0,00	0,00
2		plochy bývania v rodinných domoch	3,82					0,00	0,00	0,00
3	NB1	plochy bývania v rodinných domoch	1,64	18	54			25,20	604,80	130950,00
4	NB2	plochy bývania v rodinných domoch	6,97	84	252			117,60	2822,40	611100,00
5	NBD1	plochy bývania v bytových domoch malopodlažných	0,29	20	60			28,00	672,00	145500,00
6	NB3	plochy bývania v rodinných domoch	1,54	11	33			15,40	369,60	80025,00
17	NE1	plochy komerčnej občianskej vybavenosti	5,70			50	5000	170,98	3829,95	276417,83
17	NF4	plochy polyfunkčné - výroba a obsluha	5,70			50	100	28,50	683,92	49360,32
19	NE2	plochy komerčnej občianskej vybavenosti	1,07			15	1430	32,04	717,69	51797,25
20	NR1	rekreačné územie	14,19			35	1500	43,59	976,34	70464,98
21	NO2	plochy komunálnej, drobnej výroby a služieb	2,93			80	24	58,80	1317,16	95062,85
22	NF1	plochy polyfunkčné - výroba a obsluha	2,47			35	27	34,00	761,60	54966,67
26	NF2	plochy polyfunkčné - výroba a obsluha	3,64			40	30	72,80	1630,72	117693,33
35	NF4	plochy polyfunkčné - výroba a obsluha	1,03			10	25	5,15	123,51	8914,09
		spolu		133	399	265	3136	461,08	10679,74	141583,49

15.5 Odpadové hospodárstvo

Kapitola 15.5 sa nemení

16 KONCEPCIA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Kapitola 16 sa nemení

17 VYZNAČENIE PRIESKUMNÝCH ÚZEMÍ, CHRÁNENÝCH LOŽISKOVÝCH ÚZEMÍ A DOBÝVACÍCH PRIESTOROV

Kapitola 17 sa nemení

18 VYHODNOTENIE DÔSLEDKOV STAVEBNÝCH ZÁMEROV NA POĽNOHOSPODÁRSKEJ 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 zhodnotenia 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 potencionálneho 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 cykloturizmu,
- potreba dobudovania trás a zariadení systémov technickej infraštruktúry regionálneho až celoštátneho významu,
- potreba rešpektovania výsledkov Krajinno-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 sgroutistiky

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 prielokov. 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 lokalita/, 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

Zmeny a doplnky č. 2 navrhujú zmenu rozvojovej lokality č. 17 z funkcie občianskej vybavenosti na výrobnú-obslužnú územie. Doplnok navrhuje rozšírenie predmetného výrobnú-obslužného územia o novú plochu poľnohospodársky využívanú krajiny a krajinnej zelene (lokalita č. 35).

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.

Zmeny a doplnky č. 2 navrhujú zmenu funkčného využitia jednej rozvojovej lokality (NF4 Fučíkova) a rozšírenie predmetnej lokality o novú rozvojovú lokalitu. Nová rozvojová lokalita je predmetom záberov 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 KKN: 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 KKN: 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 nevyužité kapacity, 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 obytňou 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

Kultúra PP:	časť parcel 518, 521, 527, 530, 532/1, 536/1, 537,
Charakteristika:	záhrady, TTP
	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:	NE1 Územie občianskej vybavenosti
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:	NF4 (Fučíkova) Zmiešané územie výrobnno-obslužné
Rozloha:	5,6993 ha
Parcely CKN:	celé parcely 1561/1, 1561/4, 1561/5, 1561/8
Kultúra PP:	orná pôda, vinica
Charakteristika:	Lokalita NF4 sa nachádza na severnej hranici zastavaného územia obce Komjatice, pri hranici so susednou obcou Veľký Kýr. Riešená lokalita predstavuje zmenu funkčného využitia územia z navrhovanej funkcie občianska vybavenosť (ÚPN obce Komjatice 2016) na zmiešané územie výrobnno - obslužné.
Zdôvodnenie:	Navrhovaný rozvoj zmiešaného výrobnno-obslužného územia podporuje posilnenie vybavenostnej funkcie pozdĺž cesty prvej triedy I/64. Rozvojová lokalita svojou polohou na okraji zastavaného územia nevytvára rušivý prvok v stabilizovanej urbanistickej štruktúre obce.

Názov lokality:	NE2 Územie občianskej vybavenosti
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:	NR1 Územie rekreačného využitia - rekreačné areály
Rozloha:	14,1940 ha
Parcely CKN:	celé parcely 4584/1, 4582, 4581, 4577/2, 4577/11, 4570/8 časť parcel 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:	NF1 Polyfunkčné územie výroba a obsluha
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 výrobo-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:	NDI2 Územie dopravnej vybavenosti
Rozloha:	0,2037
Parcely CKN:	celé parcely 852/3, 847/7, 847/10 časť parciel 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:	NF2 Polyfunkčné územie výroba a obsluha
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 parciel 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 výrobo-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

Zdôvodnenie:	a odpadového hospodárstva susedných plôch. Lokalita sa nachádza v území izolačnej líniovej zelene pozdĺž železničnej trate. 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 CKN:	celé parcely 1189/1, 1189/4, 1185, 1164/1, 1160/1, časť parciel 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 CKN:	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.
Názov lokality:	NF4 (Fučíkova) Zmiešané územie výrobnno-obslužné
Rozloha:	1,0293 ha
Parcely CKN:	celá parcela 1561/2
Kultúra PP:	orná pôda
Charakteristika:	Lokalita NF4 sa nachádza na severnej hranici zastavaného územia obce Komjatice, pri hranici so susednou obcou Veľký Kýr. Riešená lokalita predstavuje rozšírenie zmiešaného výrobnno – obslužného územia o novú plochu. Predmetná plocha predstavuje zmenu funkčného využitia územia poľnohospodársky využívannej krajiny a krajinnej zelene na zmiešané výrobnno-obslužné územie.
Zdôvodnenie:	Navrhovaný rozvoj zmiešaného výrobnno-obslužného územia podporuje posilnenie vybavenostnej funkcie pozdĺž cesty prvej triedy I/64. Rozvojová lokalita svojou polohou na okraji zastavaného územia nevytvára rušivý prvok v stabilizovanej urbanistickej štruktúre obce.

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 CKN:	celé parcely 606/1, 605, 599, 593/2, 3024/13, 3024/14, 3024/15, 3024/16, 3024/17, 3024/18, 606/3 časť parciel 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 výrobným-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 40,23 ha, z toho 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~~) (1 lokalita), rekreácie (1 lokalita), polyfunkcie výroby a obsluhy (~~2 lokality~~) (3 lokality) a dopravnej infraštruktúry (1 lokalita). V rámci zastavaného územia je navrhnutý záber pôdy 4,35 ha a mimo zastavaného územia 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 navrhnutej na nepoľnohospodárske využitie.

Tab. 17 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	4,3096
Územie dopravnej vybavenosti	1	0,2037
Spolu	12	40,2326

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. 18 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
Spolu	6	4,1153

Perspektívne použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely v rámci Návrhu Zmien a doplnkov č. 2 ÚPN obce Komjatice predstavuje **záber pôdy s celkovou rozlohou 1,03 ha, z toho 1,03 ha poľnohospodárskej pôdy**. Záber poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely predstavuje celkovo 1 lokalitu polyfunkcie výroby a obsluhy. Záber pôdy 1,03 ha je navrhovaný mimo zastavaného územia.

Tab. 19 Prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde v k. ú. Komjatice – Zmeny a doplnky č. 2 ÚPN obce Komjatice

Funkcia	Počet plôch	Rozloha (ha)
Polyfunkčné územie výroba a obsluha	1	1,0293
Spolu	1	1,0293

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. 20 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
Spolu	1	1,7932

18.5 Zhrnutie

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

Zmeny a doplnky č. 2 navrhujú **záber pôdy s celkovou rozlohou 1,03 ha, z toho 1,03 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 prielokov. Rozvoj je realizovaný prirodzeným napojením na existujúcu 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 existujúcej 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: 08/2019

Tab. 21 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				
17	NF4	Polyfunkčné územie výroba a obsluha	5,6993		5,6993	orná pôda, vinica	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 ¹	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
Spolu			40,2326	4,3519	35,8807		34,6482	0020003* 0026012 0027003 0036002* 0038202 0038402 0039002 Spolu	2,3151 3,6418 8,4633 9,6468 1,413 8,4262 0,742 34,6482	5,5843	8,79		

Pozn. *najkvalitnejšia poľnohospodárska pôda 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

¹ 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 zámerov 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. 22 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
Spolu			4,1153	4,1153			3,8206	0027003 0036002* 0038402 Spolu	0,4585 2,6041 0,758 3,8206	0,2947			

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. 23 Prehľad lokalít Územného plánu obce Komjatice navrhovaných na zrušenie odňatia poľnohospodárskej pôdy (Súhlas č. OU-NR-OOP4-2016/002996)
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				
33 ²	ZZ	Územie pre rozvoj zelene záhrad	1,7932	1,7932		záhrady	1,6687	0027003	1,6687	0,1245			Komjatice
Spolu			1,7932	1,7932			1,6687	Spolu	1,6687	0,1245			

Tab. 24 Prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde v k. ú. Komjatice – Zmeny a doplnky č. 2 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				
35	NF4	Polyfunkčné územie výroba a obsluha	1,0293		1,0293	orná pôda	1,0293	0038202	0,8802				Komjatice
								0038402	0,1491				
Spolu			1,0293		1,0293		1,0293	0038202 0038402 Spolu	0,8802 0,1491 1,0293				

² 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

Kapitola 19 sa nemení