

ZMENY A DOPLNKY č. 1/2019 ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA KOMÁRNO



UPRAVENÝ NÁVRH PODĽA VYHODNOTENIA PRIPOMIENOK



ZÁVÄZNÁ ČASŤ

08/2019



SCHVAĽOVACIA DOLOŽKA

MESTO KOMÁRNO

Zmeny a doplnky č. 1/2019 Územného plánu mesta Komárno
boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Komárne
č. dňa

Záväzná časť bola vyhlásená
Všeobecne záväzným nariadením mesta Komárno č. Z,
ktorým sa vyhlasuje záväzná časť
Zmien a doplnkov č. 1/2019 Územného plánu mesta Komárno.

v Komárne dňa

.....
Mgr. Béla Keszegh
Primátor mesta



OBSTARÁVATEĽ

Názov Mesto Komárno
Sídlo Námestie generála Klapku 1
945 01 Komárno



Mesto Komárno

Primátor mesta Mgr. Béla Keszegh

Osoba odborne spôsobilá pre obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie podľa §2a zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov:

Odborne spôsobilá osoba Ing. arch. Katalin Besse
Zlievárenská 9
945 01 Komárno
Registračné číslo spôsobilosti: 322

SPRACOVATEĽ

Názov AUREX spol. s r.o.
Sídlo Ľubľanská 1, 831 02 Bratislava



Hlavný riešiteľ Ing. arch. Michal Chudík, PhD.
autorizovaný architekt
Registračné číslo autorizácie: 0974

Zodpovedný riešiteľ Ing. Matúš Bizoň, PhD.

RIEŠENIE ZÁVÄZNEJ ČASŤI ZMIEN A DOPLNKOV Č. 1/2019

Aktualizácia záväznej časti je spracovaná pre jednotlivé kapitoly, ktoré sú dotknuté týmito zmenami a doplnkami. Každá zmena je navyše znázornená nasledovne:

- Zmenami a doplnkami dotknuté časti textu platného Územného plánu sú znázornené čiernou farbou (príklad úpravy textu).
- Popisné označenie konkrétnej úpravy textu štýlom „*dopĺňa sa*“, „*vypúšťa sa*“, „*nahrádza sa*“ je označené šedým šikmým písmom (*príklad úpravy textu*).
- Časti textu navrhnuté na vypustenie z ÚPN sú preškrtnuté a označené červeným písmom (*príklad úpravy textu*).
- Časti textu navrhnuté na doplnenie do ÚPN obdobne uvedené modrým písmom (*príklad úpravy textu*).



OBSAH

1.	<u>ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA</u>	- 5 -
2.	<u>ZÁSADY A REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽITIA</u>	- 5 -
3.	<u>ZÁSADY VYUŽITIA ÚZEMIA</u>	- 9 -
4.	<u>ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA ÚZEMIA</u>	- 9 -
5.	<u>ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA</u>	- 9 -
6.	<u>ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA</u>	- 9 -
7.	<u>ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNOHISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANY A VYUŽÍVANIA PRÍRODNÝCH ZDROJOV, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, VYTVARANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY VRÁTANE PLÔCH ZELENE</u>	- 9 -
8.	<u>ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE</u>	- 9 -
9.	<u>VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE</u>	- 9 -
10.	<u>VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV</u>	- 9 -
11.	<u>PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, NA ASANÁCIU A NA CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY</u>	- 9 -
12.	<u>URČENIE, NA KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY</u>	- 9 -
13.	<u>ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB</u>	- 9 -
14.	<u>SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB</u>	- 10 -
15.	<u>PRÍLOHA Č. 1 VÄZBY VYPLÝVAJÚCE ZO ZÁVÄZNEJ ČASTI RIEŠENIA ÚZEMNÉHO PLÁNU REGIÓNu NITRIANSKEHO KRAJA</u>	- 10 -
16.	<u>PRÍLOHA Č. 2 VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY ÚZEMNÉHO PLÁNU REGIÓNu NITRIANSKEHO KRAJA</u>	- 10 -
17.	<u>PRÍLOHA Č. 3 ZOZNAM NAJPOUŽÍVANEJŠÍCH SKRATIEK</u>	- 10 -
18.	<u>PRÍLOHA Č. 4 SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA</u>	- 10 -



1. ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

- Kapitola bez zmeny

2. ZÁSADY A REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽITIA

2.1. FUNKČNÉ VYUŽITIE

- Podkapitola bez zmeny

2.2. URČENIE PRÍPUSTNÝCH, OBMEDZUJÚCICH ALEBO VYLUČUJÚCICH PODMIENOK NA VYUŽITIE, INTENZITU ICH VYUŽITIA A URČENIE REGULÁCIE VYUŽITIA JEDNOTLIVÝCH PLÔCH

- Podkapitola bez zmeny

2.3. REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽITIA

2.3.1 Regulatívy intenzity využitia a výšky zástavby v urbanistických (regulačných) blokoch, vrátane dopĺňujúcich regulatívov o ich požadovanej podobe

- V tabuľke regulatívu 2.3.1. sa menia číselné údaje nasledovne:

- V regulačnom bloku 5.20 sa zvyšuje percento zastavanej plochy z 35% na 45%.
- V regulačnom bloku 5.21 sa zvyšuje percento zastavanej plochy z 35% na 50%.
- V regulačnom bloku 5.10 sa zvyšuje percento zastavanej plochy z 30% na 50%.
- V regulačnom bloku 3.01 sa zvyšuje percento zastavanej plochy z 30% na 60%.
- V regulačnom bloku 3.02 sa zvyšuje percento zastavanej plochy z 20% na 60%.
- V regulačnom bloku 3.03 sa zvyšuje percento zastavanej plochy z 30% na 60%.
- V regulačnom bloku 17.47 sa zvyšuje percento zastavanej plochy z 20% na 50% a znižuje sa percento plochy zelene z 50% na 40%.
- V regulačnom bloku 17.48 sa zvyšuje percento zastavanej plochy z 20% na 50% a znižuje sa percento plochy zelene z 50% na 40%.
- V regulačnom bloku 31.16 sa zvyšuje percento zastavanej plochy z 20% na 50% a znižuje sa percento plochy zelene z 60% na 40%.
- V regulačnom bloku 13.14 sa zvyšuje maximálna podlažnosť z 3 NP na 3+1 NP.
- V regulačnom bloku 19.02 sa zvyšuje percento zastavanej plochy z 5% na 15% a znižuje sa percento plochy zelene z 90% na 80%.
- V regulačnom bloku 34.14 sa zvyšuje percento zastavanej plochy z 20% na 30%.
- V regulačnom bloku 34.16 sa zvyšuje percento zastavanej plochy z 15% na 30%.
- V regulačnom bloku 34.05 sa zvyšuje percento zastavanej plochy z 20% na 50%.
- V regulačnom bloku 34.06 sa zvyšuje percento zastavanej plochy z 20% na 50%.
- V regulačnom bloku 34.07 sa zvyšuje percento zastavanej plochy z 25% na 35%.
- V regulačnom bloku 31.06 sa zvyšuje percento zastavanej plochy z 20% na 40%.
- V regulačnom bloku 11.20 sa zvyšuje maximálna podlažnosť z 4 NP na 5 NP. Navrhuje sa zmena funkčného využitia z funkcie „BD1 - Obytné územie - prevaha bývania v bytových domoch - do 4 NP“ na funkciu „BD2 - Obytné územie - prevaha bývania v bytových domoch - nad 4 NP“.



- V tabuľke regulatívu 2.3.1. sa pre regulačné bloky 5.20; 5.21; 5.10; 3.01; 3.02; 3.03; 17.47; 17.48; 31.16; 19.02; 34.14; 34.16; 34.05; 34.06; 34.07 a 31.06 do poznámok dopĺňa doplňujúci regulatív v nasledovnom znení:

- Realizovať opatrenia na zadržanie zrážkových vôd zo spevnených plôch a striech budov.

- V tabuľke regulatívu 2.3.1. sa pre regulačné bloky 17.47; 17.48; 31.16 a 19.02 sa do poznámok regulačnej tabuľky dopĺňa doplňujúci regulatív v nasledovnom znení:

- Kompenzovať zníženie percenta plochy zelene výsadbou novej vysokej zelene podľa pokynov mesta.



2.3.1. Regulatívy intenzity využitia a výšky zástavby v urbanistických (regulačných) blokoch, vrátane doplňujúcich regulatívov o ich požadovanej podobe

Označenie regulačného bloku (RB)	Typ funkčného využitia (FP)	Percento zastavanej plochy (% max)	Maximálna podlažnosť (NP _{max})	Percento plochy zelene (% min)	Intervenčné zásahy	Požadovaná podoba bloku alebo doplňujúci regulatív
URBANISTICKÝ OBLAST 03 – STARÁ LODENICA (Oreghajógyár)						
3.01	DV	30 60	2	20	Z	Realizácia verejného športovo - rekreačného prístavu. Rešpektovať náležitosti rozvoja v inundačnom území v zmysle zákona o ochrane pred povodňami. Možnosť realizácie objektov občianskej vybavenosti na východnom cípe polostrova. Realizovať opatrenia na zadržanie zrážkových vôd zo spevnených plôch a striech budov.
3.02	PO	20 60	2	20	Z	Realizovať opatrenia na zadržanie zrážkových vôd zo spevnených plôch a striech budov.
3.03	OV1	30 60	2	20	Z	Doplnkové a vybavenostné aktivity k novému verejnemu prístavu. Realizovať opatrenia na zadržanie zrážkových vôd zo spevnených plôch a striech budov.
URBANISTICKÝ OBLAST 05 – PRIEMYSELNÝ OBLAST (IPARTERÜLET)						
5.10	H2	30 50	5	20	S	Realizovať opatrenia na zadržanie zrážkových vôd zo spevnených plôch a striech budov.
5.20	H1	35 45	3	20	Z	Realizovať opatrenia na zadržanie zrážkových vôd zo spevnených plôch a striech budov.
5.21	H2	35 50	3	20	N	Realizovať opatrenia na zadržanie zrážkových vôd zo spevnených plôch a striech budov.
URBANISTICKÝ OBLAST 11 – PRI NEMOCNICI (3. A 5. SÍDLISKO, KÓRHÁZ, 3. ÉS .5. LAKÓTELEP)						
11.20	BD1BD2	45	4 5	15	S	
URBANISTICKÝ OBLAST 13 – ŠPORTOVÝ AREÁL (4. SÍDLISKO A ŠPORTOVÝ AREÁL, 4. LAKÓTELEP, SPORTKOZPONT)						
13.14	BD1	30	3+1	30	Z	Umožniť transformáciu časti areálu technických služieb na bývanie v rodinných alebo bytových domoch, prípadne s vybavenosťou. Vylúčiť domy s plochými strechami s predzáhradkami.
URBANISTICKÝ OBLAST 17 – HADOVCE (GADÓC)						
17.47	H1	20 50	2	50 40	Z	Umožniť transformáciu areálu na nové využitie. Realizovať opatrenia na zadržanie zrážkových vôd zo spevnených plôch a striech budov. Kompenzovať zníženie percenta plochy zelene výsadbou novej vysokej zelene podľa pokynov mesta.
17.48	H1	20 50	2	50 40	Z	Umožniť transformáciu areálu na nové využitie. Realizovať opatrenia na zadržanie zrážkových vôd zo spevnených plôch a striech budov. Kompenzovať zníženie percenta plochy zelene výsadbou novej vysokej zelene podľa pokynov mesta.
URBANISTICKÝ OBLAST 19 – DULOV DVOR (GYULAMAJOR)						
19.02	ŠR	51 5	1+1	90 80	N	Rekreácia s verejným prístupom k vodnej ploche. Realizovať opatrenia na zadržanie zrážkových vôd zo spevnených plôch a striech budov. Kompenzovať zníženie percenta plochy zelene výsadbou novej vysokej zelene podľa pokynov mesta.
URBANISTICKÝ OBLAST 31 –SÍDLISKO ZA VÁHOM						



Označenie regulačného bloku (RB)	Typ funkčného využitia (FP)	Percento zastavanej plochy (% max)	Maximálna podlažnosť (NP _{max})	Percento plochy zelene (% min)	Intervenčné zásahy	Požadovaná podoba bloku alebo doplňujúci regulatív
(MALÝ HARČÁŠ, KISHARCSÁS)						
31.06	H1	20 40	2	50	N	Realizovať opatrenia na zadržanie zrážkových vôd zo spevnených plôch a striech budov.
31.16	H1	20 50	2	60 40	N	Realizovať opatrenia na zadržanie zrážkových vôd zo spevnených plôch a striech budov. Kompenzovať zníženie percenta plochy zelene výsadbou novej vysokej zelene podľa pokynov mesta.

URBANISTICKÝ OBVOD 34 - MALÁ IŽA

(KISIZSA)

34.05	H2	20 50	2	30	N	Realizovať opatrenia na zadržanie zrážkových vôd zo spevnených plôch a striech budov.
34.06	H1	20 50	2	35	N	Rozvoj podmieniť realizáciou vysokého pásu izolačnej zelene od záhradkárskej osady, resp. novej plochy pre bývanie v rodinných domoch. Realizovať opatrenia na zadržanie zrážkových vôd zo spevnených plôch a striech budov.
34.07	OV1	25 35	2	35	N	Rezervovať plochu pre realizáciu nákupného centra alebo zariadenie pre veľkoobchod (najmä hypermarket, hobbymarket, dom nábytku a pod.) Realizovať opatrenia na zadržanie zrážkových vôd zo spevnených plôch a striech budov.
34.14	RD	20 30	2	40	N	Realizovať opatrenia na zadržanie zrážkových vôd zo spevnených plôch a striech budov.
34.16	RD	15 30	2	40	S	Realizovať opatrenia na zadržanie zrážkových vôd zo spevnených plôch a striech budov.



3. ZÁSADY VYUŽITIA ÚZEMIA

- Kapitola bez zmeny

4. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA ÚZEMIA

- Kapitola bez zmeny

5. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

- Kapitola bez zmeny

6. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

- V podkapitole 6.3. Odkanalizovanie sa dopĺňa novými regulatívmi 6.3.6. v nasledujúcom znení:

6.3.6. V rámci odvádzania dažďových vôd a vôd z povrchového splachu realizovať opatrenia na zadržanie „pridaného odtoku“ v území tak, aby odtok z daného územia do recipientu nebol zvýšený voči stavu pred realizáciou prípadnej navrhovanej zástavby a aby nebola zhoršená kvalita vody v recipiente.

7. ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNOHISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANY A VYUŽÍVANIA PRÍRODNÝCH ZDROJOV, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, VYTVÁRANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY VRÁTANE PLÔCH ZELENÉ

- Kapitola bez zmeny

8. ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

- Kapitola bez zmeny

9. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

- Kapitola bez zmeny

10. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV

- Kapitola bez zmeny

11. PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA VYKONANIE DELENIA A SCEL'OVANIA POZEMKOV, NA ASANÁCIU A NA CHRÁNENÉ ČASŤI KRAJINY

- Kapitola bez zmeny

12. URČENIE, NA KTORÉ ČASŤI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY

- Kapitola bez zmeny

13. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

- Kapitola bez zmeny



14. SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASŤÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

- V texte prvej odrážky regulatívu 14.1.1. za slová „Výkres č. 2“ vkladá slovné spojenie „v znení Zmien a doplnkov č. 1/2019“.

- V texte druhej odrážky regulatívu 14.1.1 za slová „Výkres č. 3“ vkladá slovné spojenie „v znení Zmien a doplnkov č. 1/2019“.

- Do regulatívu 14.1.2 za sa dopĺňa nová odrážka v znení: “Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb Zmien a doplnkov č. 1/2019 je graficky znázornená na priesvitkovej náložke prílohy č. 4 Záväznej časti Územného plánu mesta Komárno.”

14.1.1. Záväzné časti riešenia a verejnoprospešných stavieb sú znázornené vo výkresovej časti:

- Výkres č. 2 [v znení Zmien a doplnkov č. 1/2019](#). „Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia s vyznačenou záväznou časťou riešenia a verejnoprospešnými stavbami“ v mierke M 1:10 000.
- Výkres č. 3 [v znení Zmien a doplnkov č. 1/2019](#). „Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania užšieho zastavaného územia (centrálna mestská zóna)“ v mierke 1:5 000.
- Výkres č. 9. „Výkres verejnoprospešných stavieb“ v mierke M 1:10 000.

14.1.2. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb je graficky znázornená v prílohe č. 4 Záväznej časti Územného plánu mesta Komárno.

- [Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb Zmien a doplnkov č. 1/2019 je graficky znázornená na priesvitkovej náložke prílohy č. 4 Záväznej časti Územného plánu mesta Komárno.](#)

15. PRÍLOHA Č. 1 VÄZBY VYPLÝVAJÚCE ZO ZÁVÄZNEJ ČASŤI RIEŠENIA ÚZEMNÉHO PLÁNU REGIÓNU NITRIANSKEHO KRAJA

- Kapitola bez zmeny

16. PRÍLOHA Č. 2 VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY ÚZEMNÉHO PLÁNU REGIÓNU NITRIANSKEHO KRAJA

- Kapitola bez zmeny

17. PRÍLOHA Č. 3 Zoznam najpoužívanějších skratiek

- Kapitola bez zmeny

18. PRÍLOHA Č. 4 SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASŤÍ RIEŠENIA

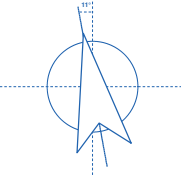
- Dopĺňa sa priesvitková náložka schémy záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb Zmien a doplnkov č. 1/2019.

ÚZEMNÝ PLÁN MESTA KOMÁRNO

SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

ZMIEN A DOPLNKOV č. 1/2019 (PRIESVITKOVÁ NÁLOŽKA)

0 500 1 000 2 000 3 000 4 000 5 000 m



MESTO KOMÁRNO



AUREX spol. s r.o.



05/2019

Funkčné využitie územia

■ M2 - územná časť - prevaha bývanie v bytových domoch nad 4 NP



**Zmeny a doplnky č. 1/2019
Územného plánu mesta Komárno
UPRAVENÝ NÁVRH PODĽA VYHODNOTENIA PRIPOMIENOK**

**AUREX spol. s r.o.
08/2019**