

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



UPRAVENÝ NÁVRH PODĽA VYHODNOTENIA PRIPOMIENOK



AUREX spol. s r.o.

TEXTOVÁ 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 TEXTOVEJ ČASŤI ZMIEN A DOPLNKOV Č. 1/2019

Aktualizácia textovej 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*).



GRAFICKÁ ČASŤ

- Doplnenie novej podkapitoly na konci textu v znení:

ZOZNAM VÝKRESOV ZMIEN A DOPLNKOV Č. 1/2019

2	Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia s vyznačenou záväznou časťou riešenia a verejnoprospešnými stavbami	1:10 000
	(Podkladový výkres)	
2 - ZD1	Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia s vyznačenou záväznou časťou riešenia a verejnoprospešnými stavbami	1:10 000
	(Priesvitková náložka)	
3	Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania užšieho zastavaného územia (Centrálna mestská zóna)	1: 5 000
	(Podkladový výkres)	
3 - ZD1	Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania užšieho zastavaného územia (Centrálna mestská zóna)	1: 5 000
	(Priesvitková náložka)	



OBSAH

A.	ZÁKLADNÉ ÚDAJE	- 6 -
A.1	HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA A PROBLÉMY, KTORÉ ÚZEMNÝ PLÁN RIEŠI	- 6 -
A.1.4	HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA A PROBLÉMY AKTUALIZÁCIE ÚZEMNÉHO PLÁNU	- 6 -
A.2	VYHODNOTENIE DOTERAJŠIEHO ÚZEMNÉHO PLÁNU	- 6 -
A.3	ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA ÚZEMIA SO ZADANÍM	- 6 -
A.3.1	SÚLAD RIEŠENIA AKTUALIZÁCIE ÚZEMNÉHO PLÁNU SO ZADANÍM	- 6 -
A.4	ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA ÚZEMIA SO SÚBORNÝM STANOVISKOM K VYPRACOVANIU NÁVRHU ÚPN MESTA KOMÁRNO	- 6 -
B.	RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU	- 7 -
B.1	VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA A JEHO GEOGRAFICKÝ POPIS	- 7 -
B.2	VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZO ZÁVÄZNÝCH ČASŤÍ NADRADENEJ ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE	- 7 -
B.3	ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ, SOCIÁLNE A EKONOMICKÉ ROZVOJOVÉ PREDPOKLADY	- 7 -
B.4	RIEŠENIE ZÁUJMOVÉHO ÚZEMIA A ŠIRŠIE VZŤAHY DOKUMENTUJÚCE ZAČLENENIE RIEŠENEJ OBCE DO SYSTÉMU OSÍDLENIA	- 7 -
B.5	NÁVRH URBANISTICKEJ KONCEPCIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA	- 7 -
B.5.7	NÁVRH NA AKTUALIZÁCIU URBANISTICKEJ KONCEPCIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA, KTORÉ RIEŠIA ZMENY A DOPLNKY ÚZEMNÉHO PLÁNU	- 7 -
B.6	NÁVRH FUNKČNÉHO VYUŽITIA	- 9 -
B.7	NÁVRH RIEŠENIA BÝVANIA, OBČIANSKEHO VYBAVENIA SO SOCIÁLNOU INFRAŠTRUKTÚROU, VÝROBY A REKREÁCIE	- 9 -
B.8	VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA	- 9 -
B.9	VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ	- 9 -
B.10	NÁVRH RIEŠENIA ZÁUJMOV OBRANY ŠTÁTU, POŽIARNEJ OCHRANY A OCHRANY PRED POVODŇAMI	- 9 -
B.11	NÁVRH OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY VRÁTANE PRVKOV ÚZEMNÉHO SYSTÉMU EKOLOGICKEJ STABILITY A EKOSTABILIZAČNÝCH OPATRENÍ	- 10 -
B.12	NÁVRH DOPRAVNÉHO VYBAVENIA	- 10 -
B.13	NÁVRH VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA	- 10 -
B.14	KONCEPCIA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE A HODNOTENIE PREDPOKLADANÝCH VPLYVOV ÚZEMNÉHO PLÁNU NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE	- 10 -
B.15	VYMEDZENIE A VYZNAČENIE PRIESKUMNÝCH ÚZEMÍ, CHRÁNENÝCH LOŽISKOVÝCH ÚZEMÍ A DOBÝVACÍCH PRIESTOROV	- 10 -
B.16	VYMEDZENIE PLÔCH VYŽADUJÚCICH ZVÝŠENÚ OCHRANU	- 10 -
B.17	VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEHO PÔDNEHO FONDU A LESNÉHO PÔDNEHO FONDU NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY	- 10 -
B.18	HODNOTENIE NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA	- 10 -
B.19	ZOZNAM NAJPOUŽÍVANEJŠÍCH SKRATIEK	- 10 -
C.	NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASŤI	- 11 -



A. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

A.1 HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA A PROBLÉMY, KTORÉ ÚZEMNÝ PLÁN RIEŠI

- Doplnenie novej kapitoly na konci textu v znení:

A.1.4 HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA A PROBLÉMY AKTUALIZÁCIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

A.1.4.1 ZMENY A DOPLNKY č. 1/2019

Územný plán mesta Komárno bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Komárne č. 2000/2018 dňa 20.09.2018. Závazná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením mesta Komárno č. 5/2018 z 20.09.2018, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu mesta Komárno.

Zmeny a doplnky č. 1/2019 sú prvou územnoplánovacou dokumentáciou upravujúcou platný Územný plán mesta z roku 2018.

- Zmeny a doplnky č. 1/2019 navrhujú zmenu percenta zastavanej plochy, zmenu maximálnej podlažnosti a zmenu percenta plochy zelene v osemnástich regulačných blokoch.
- Zmeny a doplnky č. 1/2019 v návrh zmeny zastavovacích podmienok reflektujú konkrétne investičné zámery majiteľov dotknutých pozemkov a parciel.
- Priestorové vymedzenie hraníc regulačných blokov nie je Zmenami a doplnkami č. 1/2019 dotknuté.
- Funkčné využitie sa mení v regulačnom bloku č. 11.20.
- Na základe vyhodnotenia pripomienok k návrhu Zmien a doplnkov sa do záväznej časti dopĺňa regulatív o potrebe odvádzania dažďových vôd.
- Na základe vyhodnotenia pripomienok k návrhu Zmien a doplnkov sa do záväznej časti dopĺňajú dopĺňajúce regulatívy k dotknutým regulačným blokom pre potreby realizácie opatrení na zadržanie zrážkových, ako aj kompenzácie zníženia percenta plochy zelene.

A.2 VYHODNOTENIE DOTERAJŠIEHO ÚZEMNÉHO PLÁNU

- Kapitola bez zmeny

A.3 ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA ÚZEMIA SO ZADANÍM

- Doplnenie novej podkapitoly na konci textu v znení:

A.3.1 SÚLAD RIEŠENIA AKTUALIZÁCIE ÚZEMNÉHO PLÁNU SO ZADANÍM

A.3.1.1 ZMENY A DOPLNKY č. 1/2019

Zadanie pre Územný plán mesta Komárno schválilo Mestské zastupiteľstvo v Komárne uznesením č. 536/2016, dňa 21. januára 2016.

Riešenie Zmien a doplnkov č. 1/2019 Územného plánu mesta Komárno je spracované v súlade so stanovenými hlavnými cieľmi a požiadavkami uvedenými v Zadaní pre územný plán mesta z roku 2018

A.4 ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA ÚZEMIA SO SÚBORNÝM STANOVISKOM K VYPRACOVANIU NÁVRHU ÚPN MESTA KOMÁRNO

- Kapitola bez zmeny



B. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

B.1 VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA A JEHO GEOGRAFICKÝ POPIS

- Kapitola bez zmeny

B.2 VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZO ZÁVÄZNÝCH ČASŤÍ NADRADENEJ ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE

- Kapitola bez zmeny

B.3 ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ, SOCIÁLNE A EKONOMICKÉ ROZVOJOVÉ PREDPOKLADY

- Kapitola bez zmeny

B.4 RIEŠENIE ZÁUJMOVÉHO ÚZEMIA A ŠIRŠIE VZŤAHY DOKUMENTUJÚCE ZAČLENENIE RIEŠENEJ OBCE DO SYSTÉMU OSÍDLENIA

- Kapitola bez zmeny

B.5 NÁVRH URBANISTICKEJ KONCEPCIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA

- Doplnenie novej kapitoly na konci textu v znení:

B.5.7 NÁVRH NA AKTUALIZÁCIU URBANISTICKEJ KONCEPCIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA, KTORÉ RIEŠIA ZMENY A DOPLNKY ÚZEMNÉHO PLÁNU

B.5.7.1 ZMENY A DOPLNKY č. 1/2019

Zmeny a doplnky č. 1/2019 navrhujú zmenu zastavovacích podmienok v osemnástich regulačných blokoch.

Platný Územný plán mesta Komárno stanovuje záväzné funkčné využitie a priestorové usporiadanie, vrátane identifikácie zastavovacích podmienok, v podrobnosti na urbanistický blok. Pre účely regulácie rozvoja sa celé územie mesta bez zvyšku člení na urbanistické, t.j. na regulačné bloky, ktoré predstavujú základnú jednotku pre stanovenie možností využitia, spolu so základnými hmotovo – priestorovými charakteristikami. Predstavuje tak výslednú charakteristiku komplexného uplatnenia minimálnej výmery stavebných pozemkov, maximálnej zastavanosti plochy, ktorá vyjadruje percentuálnu časť parcely, ktorú je možné zastavať, a tiež minimálny podiel zelene, ktorý udáva percento zelených nezastaviteľných a nespevnených plôch regulovanej parcely.

Zmeny a doplnky č. 1/2019 navrhujú zmenu percenta zastavanej plochy v šesťnástich regulačných blokoch, pričom v štyroch z nich dochádza aj k zmene percenta plochy zelene. Taktiež navrhujú zmenu maximálnej podlažnosti v dvoch regulačných blokoch.

Priestorové vymedzenie hraníc regulačných blokov nie je Zmenami a doplnkami č. 1/2019 dotknuté.



Funkčné využitie sa mení v len regulačnom bloku č. 11.20. Vzhľadom na avizovanú nadstavbu jedného podlažia na existujúcich budovách sa navrhuje 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“. So zmenou využitia objektov sa neuvažuje, funkcia sa mení len vzhľadom na výšku budov do štyroch resp. nad štyri nadzemné podlažia (4 NP).

V záväznej časti dokumentácie sú navrhnuté nasledujúce zmeny regulačných blokov.

- 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. Vzhľadom k tomu sa navrhuje 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“.

Návrh na úpravu zastavovacích podmienok vychádza z konkrétnych investičných zámerov majiteľov dotknutých pozemkov a parciel. Aktualizácia územného plánu umožní intenzívnejšie využívanie zastavaného územia mesta. Vo vymedzených plochách tak bude možné realizovať vyšší podiel podlažných plôch, čím nedôjde k novým záberom pôdy.

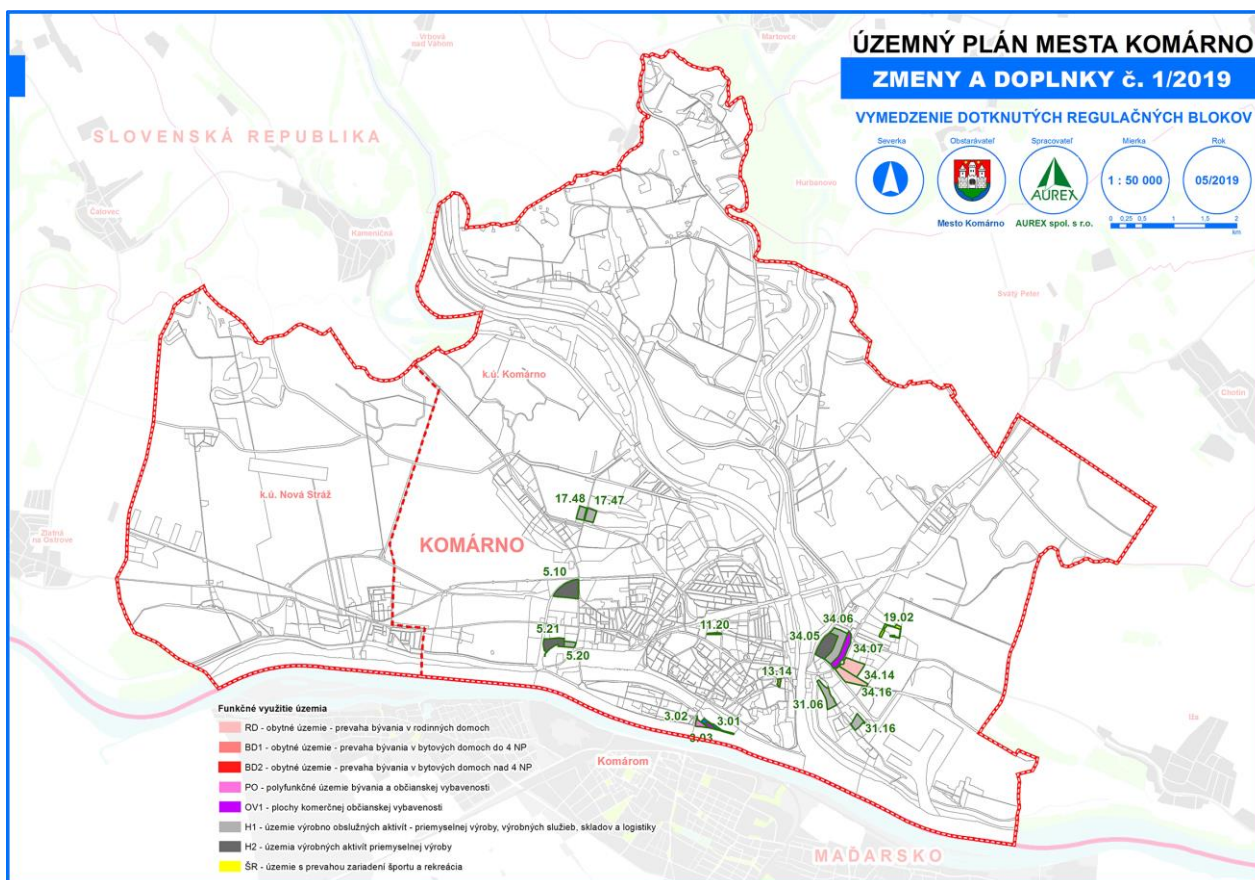
Na základe vyhodnotenia pripomienok k návrhu Zmien a doplnkov sa do záväznej časti dopĺňa:

- 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 sa do poznámok regulačnej tabuľky dopĺňa doplňujúci regulatív pre realizáciu návrhu opatrení na zadržanie zrážkových vôd v projektovej dokumentácii stavieb.
- Pri regulačných blokoch, kde dochádza k zníženiu percenta zelene, t.j. 17.47; 17.48; 31.16 a 19.02 sa do poznámok regulačnej tabuľky dopĺňa doplňujúci regulatív o kompenzácií zníženia plochy zelene výsadbou vysokej zelene.
- V rámci odvádzania dažďových vôd a vôd z povrchového splachu sa dopĺňa regulatív o potrebe realizácie opatrení 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.



SCHÉMA

Vymedzenie regulačných blokov dotknutých Zmenami a doplnkami č.1/2019



B.6 NÁVRH FUNKČNÉHO VYUŽITIA

- Kapitola bez zmeny

B.7 NÁVRH RIEŠENIA BÝVANIA, OBČIANSKEHO VYBAVENIA SO SOCIÁLNOU INFRAŠTRUKTÚROU, VÝROBY A REKREÁCIE

- Kapitola bez zmeny

B.8 VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA

- Kapitola bez zmeny

B.9 VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ

- Kapitola bez zmeny

B.10 NÁVRH RIEŠENIA ZÁUJMOV OBRANY ŠTÁTU, POŽIARNEJ OCHRANY A OCHRANY PRED POVODŇAMI

- Kapitola bez zmeny



**B.11 NÁVRH OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY VRÁTANE PRVKOV ÚZEMNÉHO SYSTÉMU
EKOLOGICKEJ STABILITY A EKOSTABILIZAČNÝCH OPATRENÍ**

- Kapitola bez zmeny

B.12 NÁVRH DOPRAVNÉHO VYBAVENIA

- Kapitola bez zmeny

B.13 NÁVRH VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA

- Kapitola bez zmeny

**B.14 KONCEPCIA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE A HODNOTENIE PREDPOKLADANÝCH
VPLYVOV ÚZEMNÉHO PLÁNU NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE**

- Kapitola bez zmeny

**B.15 VYMEDZENIE A VYZNAČENIE PRIESKUMNÝCH ÚZEMÍ, CHRÁNENÝCH LOŽISKOVÝCH ÚZEMÍ A
DOBÝVACÍCH PRIESTOROV**

- Kapitola bez zmeny

B.16 VYMEDZENIE PLÔCH VYŽADUJÚCICH ZVÝŠENÚ OCHRANU

- Kapitola bez zmeny

**B.17 VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEHO PÔDNEHO FONDU A
LESNÉHO PÔDNEHO FONDU NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY**

- Kapitola bez zmeny

B.18 HODNOTENIE NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA

- Kapitola bez zmeny

B.19 ZOZNAM NAJPOUŽÍVANEJŠÍCH SKRATIEK

- Kapitola bez zmeny



C. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASŤI

Návrh záväznej časti Zmien a doplnkov č. 1/2019 Územného plánu mesta Komárno je priložený v samostatnom dokumente s označením: Zmeny a doplnky č. 1/2019 Územného plánu mesta Komárno – Záväzná časť – Upravený Návrh podľa vyhodnotenia pripomienok.

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

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