



Deň zasadnutia MsZ / Testületi ülés napja: 25.06.2020

**Návrh na obstarávanie Zmien a doplnkov Územného plánu mesta Komárno –
Javaslat Komárom város területrendezési tervének módosítására**

Zodpovedný predkladateľ/ Felelős előterjesztő	PhDr. Szabó Ingrid vedúca Odboru rozvoja
Vypracoval / Témafelelős	Ing. arch. Besse Katalin vedúca oddelenia Územného plánu a investícií

Odborná komisia/ Véleményező szakbizottság	Dátum/dátum
Komisia ÚP, ŽP a pre rozvoj mesta – Területrendezési, környezetvédelmi és városfejlesztési Bizottság	08.06.2020
Mestská rada/ Városi Tanács	17.06.2020

Prílohy - Mellékletek:

1.	Žiadosti na zmenu ÚPN
2.	Uznesenie MZ č.2000/2018 o schválení ÚPN
3.	VZN č.5/2018 o vyhlásení záväzných častí ÚPN
4.	Komplexný urbanistický návrh
5.	Lokalita
6.	Hydrogeologický posudok- časť „Záver“
7.	Fotodokumentácia- Alžbetín ostrov

Dôvodová správa - Indoklás:

Platný územný plán mesta Komárno bol spracovaný v období 2015-2018, a bol schválený na 43. zasadnutí Mestského zastupiteľstva dňa 20. septembra 2018 uznesením č. 2000/2018. Tiež na tomto zasadnutí MZ bolo schválené Všeobecne záväzné nariadenie č. 5/2018, ktorým sa vyhlasuje „Záväzná časť Územného plánu mesta Komárno“.

Na Mestský úrad došli viaceré žiadosti ohľadne vykonania viacerých zmien v záväznej časti ÚPN.

1. Lokalita 1- Žiadosť od Ing. Anna Bogárová (vlastník pozemku parc. reg. „C“ č. 10501 a 10500 v k.ú. Komárno) predstavuje požiadavku zmien v záväznej tabuľkovej časti v urbanistickom obvode (UO) 19, regulačnom bloku RB 19.25 (určenej na výrobo-obslužných aktivít, výrobných služieb, skladov a logistiky alebo skladovanie- H1) - a to zvýšenia percenta zastavanej plochy z pôvodných 5% na 40%, a zmenu maximálnej podlažnosti z 2 na 3. Do určeného funkčného využitia a do grafickej časti sa nezasahuje.

2. Lokalita 2- Žiadosť SUNTIVA, s.r.o., (vlastník pozemku parc.č.reg. „C“ č. 11764/5,11764/7 v k.ú. Komárno), v UO 17 – RB 17.83 (H2- územie výrobných aktivít



priemyselnej výroby), predstavuje požiadavku zmien v záväznej tabuľkovej časti - a to zvýšenia percenta zastavanej plochy z pôvodných 15 % na 45%, pričom žiada zníženie minimálneho percenta zelene z pôvodných 45% na 30%. Do funkcie a do grafickej časti sa nezasahuje.

3. Lokalita 3

A- Žiadosť od Elena Viszlaiová, (vlastník pozemkov parc.reg.“C“ č. 7059/3, a 7059/4, nachádzajúcich sa v UO 30), predstavuje požiadavku na rozdelenie RB 30.09 na dve časti. RB 30.09 má pridelenú funkciu „Územie s prevahou športu a rekreácie“, zároveň pre toto územie je pridelený regulatív „rezervácie plochy pre realizáciu hokejového štadióna alebo multifunkčnej haly“- čo je aj verejnoprospešnou stavbou (VPS 17). Rozdelením by vznikli dve regulačné bloky, z ktorých južná by ostala pôvodná a v severnej časti v novom RB by bol podľa žiadosti odstránený regulatív rezervácie územia na športový štadión a VPS, ale s ponechaním pôvodnej funkcie.

B/Žiadosť od Vladimír Pivko(vlastník pozemkov parc.reg.“C“ č. 7059/5, 7059/6 nachádzajúcich sa v UO 30), obsah žiadosti totožný ako pri žiadosti č.3- rozdelenie regulačného bloku č.30/9 na dve časti)

4. Lokalita 4 – žiadosť vlastníkov nehnuteľností na Alžbetínom ostrove, Rudolf Rigó Nagyová Claudia, Feketeová Bernadeta, Décsi Pavol, Décsiová Mária, Beke Krisztián, Ďumbier Andrej, Ďumbierová Lívia, Bernátová Katarína, Halász Zoltán, Mišovič Peter. Žiadajú zmenu max. zastavanosti pre záhradkárske chaty z pôvodných 35 m² na 70 m² v častiach ostrova, kde je možnosť napojenia objektov na mestskú kanalizáciu. Jedná sa o UO4, regulačné bloky RB 4.02,4.03,4.06,4.08,4.10, UO 4, s funkciou „Územie záhrad a záhradkárskych osád“.

5. Lokalita 5- Žiadosť JOB Nábytok,, s.r.o., (vlastník pozemku parc.č.reg. „C“ č. 292/8, 292/9, 292/12, 292/14, 292/15, 292/17, 292/18, 292/24,292/25, 292/26, 292/29, 292/31, 292/32 a 292/34 v k.ú. Nová Stráž v k.ú. Komárno), v UO 26 – RB 26.58 (H2- územie výrobných aktivít priemyselnej výroby), predstavuje požiadavku zmien v záväznej tabuľkovej časti - a to zvýšenia percenta zastavanej plochy z pôvodných 30 % na 60%, pričom žiada zníženie minimálneho percenta zelene z pôvodných 45% na 20%. Do funkcie a do grafickej časti sa nezasahuje.

6. Lokalita 6- Žiadosť Best Life Invest, s.r.o. (vlastník pozemkov bývalej poľnohospodárskej školy v Hadovciach, LV č. 10643), v UO 17:
- Žiadosť o zmenu ÚPN bola dňa 18.6.2020 žiadateľom **vzatá späť**, na základe čoho táto lokalita je vypustená z predkladaného materiálu na rokovanie v MZ.

Zmeny a doplnky ÚPN je možné uskutočniť v zmysle §30 a §31 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) obstarávateľom je vždy príslušný orgán územného plánovania, v tomto prípade Mesto Komárno. K tomu, aby mohli byť aj schválené, je potrebné postupovať podľa zákonom stanoveného procesu v zmysle ustanovení §22 až §28 stavebného zákona (hlavne zabezpečiť vypracovanie dokumentácie Zmien a doplnkov, uskutočniť prerokovanie v zmysle §22 stavebného zákona, dohodnúť návrh s dotknutými orgánmi a zabezpečiť preskúmanie zákonnosti v zmysle §25 stavebného zákona). Bez dohody s dotknutými orgánmi Zmeny a doplnky nie je možné predložiť na schválenie pred Mestské zastupiteľstvo.



Komentár Odboru rozvoja k lokalite č.4:

- Žiadaná zmena sa týka územia ochranného pásma II. stupňa vodných zdrojov mesta. Z vodného zdroja sú zásobované vodovodné sústavy nielen mesta Komárno, ale viacerých obcí v okrese.

- Jedná sa vo väčšine prípadov (žiadateľov) o stavby realizované vedome v rozpore so stanoviskom mesta (väčšie ako 35 m²- fotky v prílohe 7)

- Žiadaná zmena je v rozpore aj s ďalšími regulatívami Závaznej časti ÚPN, konkrétne 6.2.1 (považovať ochranu podzemných zásob pitnej vody ako strategický cieľ v nadregionálnych súvislostiach), 6.2.5 (rešpektovať ochranné pásma vodárenského zdroja), 6.2.8 (vykonať hydrogeologický posudok v OP vodného zdroja ešte pred realizáciou výkopov a rýh), 7.1.2 (Zakázať akékoľvek činnosti, ktoré by mohli v rámci ochranného pásma vodárenského zdroja znečistiť podzemné zásoby pitnej vody), 8.2.3. (Pri povoľovaní každej činnosti v lokalite OP II. stupňa vodárenského zdroja zabezpečiť dostatočnú úroveň ochrany vodného zdroja), 8.2.4 (Považovať ochranu vodných zdrojov ako jeden z hlavných strategických cieľov územného rozvoja mesta).

- Pri prerokovaní ÚPN mesta v rokoch 2015-2018 pre riešenie Alžbetínho ostrova bol špeciálne pre túto problematiku spracovaný Hydrogeologický posudok, ktorého závery boli nakoniec premietnuté do komplexného riešenia územného plánu. Vzhľadom na potrebu ochrany pitnej vody, na stiesnené podmienky pozemkov celého ostrova ako aj na nevyhovujúce šírky ciest - rozvoj ďalšej výstavby na ostrove je možné povoliť len podmienene. Hydrogeologický posudok bol zameraný práve na samotné posúdenie možného vplyvu výstavby na podzemnú vodu. Na základe zhodnotenia sa neodporúča zástavba rodinnými domami v II. ochrannom pásme vodného zdroja. Budovy veľkosti okolo 70 m² už sú vhodné väčšinou aj pre celoročné užívanie, s úplne iným režimom a produkciou odpadových vôd a iného znečistenia, ako záhradné chatky. Ďalej potenciálnym zdrojom znečistenia sa môže stať aj vybudovaná verejná splašková kanalizácia (technické poruchy a prasknutia). Preto výstavba bola regulovaná v tejto časti minimálnou výmerou pozemkov 400m², percentom zastavanosti 5-15% a maximálnou plochou pre jednu chatku 35 m². Posudok pre environmentálne riziká neodporúča legalizáciu existujúcich nelegálnych stavieb. Riešenie ÚPN je výsledkom záverov hore uvedeného posudku, ako aj viacerých odborných stretnutí a jednaní za účasti zástupcov spracovateľa, mesta, spoločnosti KOMVaK, Okresného úradu - odboru starostlivosti o životné prostredie a hydrogeológa, a zohľadňuje prioritne spoločenské záujmy obyvateľov mesta a obcí zásobovaných pitnou vodou z Alžbetínho ostrova..

Z dôvodu hore uvedených skutočností Mestský úrad Komárno namiesto lokálnych nekoncepčných zmien v budúcnosti zabezpečí opätovné **odborné preskúmanie riešenia a možností ďalšieho komplexného rozvoja územia Alžbetínho ostrova**, s ohľadom na všetky aspekty, danosti a podmienky lokality, ako sú životné prostredie, ochrana pitnej vody, nároky na dopravu aj výstavbu.

Informačný základ:

ÚPN mesta Komárno:

http://www.komarno.sk/sk/novy-uzemny-plan-mesta-komarno---cistopis_4521.html

[http://mu-komarno.gisplan.sk/mapa/uzemny-plan/?c=-499423.05%3A-](http://mu-komarno.gisplan.sk/mapa/uzemny-plan/?c=-499423.05%3A-1331232.05&z=1&lb=up2&ly=pc%2Cad%2Cul&lbo=1&lyo=)

[1331232.05&z=1&lb=up2&ly=pc%2Cad%2Cul&lbo=1&lyo=](http://mu-komarno.gisplan.sk/mapa/uzemny-plan/?c=-499423.05%3A-1331232.05&z=1&lb=up2&ly=pc%2Cad%2Cul&lbo=1&lyo=)



Stanoviská poradných orgánov/ Tanácsadó szervek állásfoglalásai:

Komisia ÚP, ŽP a pre rozvoj mesta: hlasovanie:

Komisia odporúča schváliť návrh na uznesenie č. 1 **(8-0-0)**

Komisia odporúča schváliť návrh na uznesenie č. 2 **(8-0-0)**

Komisia odporúča schváliť návrh na uznesenie č. 3 **(8-0-0)**

Komisia odporúča schváliť návrh na uznesenie č. 4 **(8-0-0)**

Komisia odporúča schváliť návrh na uznesenie č. 5 **(7-1-0)**

Rada – Hlasovanie: odporúča postúpenie na prerokovanie v MZ: 6-0-0

Mestský úrad: Odporúča schváliť návrhy na uznesenie

Návrhy na uznesenie/ Határozati javaslatok

1.

Mestské zastupiteľstvo v Komárne

A/ schvaľuje

začatie obstarávania Zmien a doplnkov územného plánu mesta Komárno pre Urbanistický obvod **(UO) 19, regulačný blok (RB) 19.25**, funkcia H1- výrobnobslužných aktivít, výrobných služieb, skladov a logistiky alebo skladovanie nasledovne:

- zvýšenie percenta zastavanej plochy z pôvodných 5% na 40%, a zmenu maximálnej podlažnosti z 2 na 3.

za podmienku:

- náklady za obstaranie zmien a doplnkov územného plánu mesta Komárno v zmysle §19 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov hradia žiadatelia, ktorých výhradná potreba vyvolala obstaranie zmeny ÚPN.

B/ ukladá Mestskému úradu v Komárne

- uzavrieť Zmluvu o združení činností a finančných prostriedkov medzi Mestom Komárno a žiadateľmi Zmien a doplnkov ÚPN

C/ žiada

Mgr. Béla Keszegh, primátora mesta Komárno

- zabezpečiť obstaranie Zmien a doplnkov územného plánu mesta Komárna v zmysle bodu A/ a B/ tohto uznesenia.

Termín: do 31. 12. 2020
Zodpovedný: prednosta MsÚ

2.

Mestské zastupiteľstvo v Komárne

A/ schvaľuje

začatie obstarávania Zmien a doplnkov územného plánu mesta Komárno pre Urbanistický obvod **(UO) 17, regulačný blok (RB) 17.83**, funkcia H2- územie výrobných aktivít priemyselnej výroby nasledovne:

- zvýšenie percenta zastavanej plochy z pôvodných 15 % na 45%, a zníženie minimálneho percenta zelene z pôvodných 45% na 30%.



za podmienku:

- náklady za obstaranie zmien a doplnkov územného plánu mesta Komárno v zmysle §19 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov hradia žiadatelia, ktorých výhradná potreba vyvolala obstaranie zmeny ÚPN.

B/ ukladá Mestskému úradu v Komárne

- uzavrieť Zmluvu o združení činností a finančných prostriedkov medzi Mestom Komárno a žiadateľmi Zmien a doplnkov ÚPN

C/ žiada

Mgr. Béla Keszegh, primátora mesta Komárno

- zabezpečiť obstaranie Zmien a doplnkov územného plánu mesta Komárna v zmysle bodu A/ a B/ tohto uznesenia.

Termín: do 31. 12. 2020
Zodpovedný: prednosta MsÚ

3.

Mestské zastupiteľstvo v Komárne

A/ schvaľuje

začatie obstarávania Zmien a doplnkov územného plánu mesta Komárno pre Urbanistický obvod (UO) 30, regulačný blok (RB) 09, funkcia ŠR- Územie s prevahou športu a rekreácie nasledovne:

- Rozdelenie RB na dve časti, južnú a severnú časť, z nového severného RB bude odstránený regulatív rezervácie plochy pre verejnoprospešnú stavbu športového štadióna.

za podmienku:

- náklady za obstaranie zmien a doplnkov územného plánu mesta Komárno v zmysle §19 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov hradia žiadatelia, ktorých výhradná potreba vyvolala obstaranie zmeny ÚPN.

B/ ukladá Mestskému úradu v Komárne

- uzavrieť Zmluvu o združení činností a finančných prostriedkov medzi Mestom Komárno a žiadateľmi Zmien a doplnkov ÚPN

C/ žiada

Mgr. Béla Keszegh, primátora mesta Komárno

- zabezpečiť obstaranie Zmien a doplnkov územného plánu mesta Komárna v zmysle bodu A/ a B/ tohto uznesenia.

Termín: do 31. 12. 2020
Zodpovedný: prednosta MsÚ

4.

Mestské zastupiteľstvo v Komárne

A/ neschvaľuje

začatie obstarávania Zmien a doplnkov územného plánu mesta Komárno pre Urbanistický obvod (UO) 4, regulačné bloky (RB) 4.02, 4.03, 4.06, 4.08, 4.10, funkcia „Územie záhrad a záhradkárskeho osád“ nasledovne:

- Zvýšenie maximálnej zastavanej plochy záhradných chatiek v ochrannom pásme II.stupňa vodných zdrojov z pôvodných 35 m2 na 70 m2.



5.

Mestské zastupiteľstvo v Komárne

A/ schvaľuje

začatie obstarávania Zmien a doplnkov územného plánu mesta Komárno pre Urbanistický obvod **(UO) 26, regulačný blok (RB) 26.58**, funkcia H2- Územie výrobných aktivít priemyselnej výroby nasledovne:

- zvýšenie percenta zastavanosti z pôvodných 30% na 60% a zníženie plochy zelene z pôvodných 45% na 20%

za podmienku:

- náklady za obstaranie zmien a doplnkov územného plánu mesta Komárno v zmysle §19 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov hradia žiadatelia, ktorých výhradná potreba vyvolala obstaranie zmeny ÚPN.

B/ ukladá Mestskému úradu v Komárne

- uzavrieť Zmluvu o združení činností a finančných prostriedkov medzi Mestom Komárno a žiadateľmi Zmien a doplnkov ÚPN

C/ žiada

Mgr. Béla Keszegh, primátora mesta Komárno

- zabezpečiť obstaranie Zmien a doplnkov územného plánu mesta Komárna v zmysle bodu A/ a B/ tohto uznesenia.

Termín: do 31. 12. 2020
Zodpovedný: prednosta MsÚ