

# ZMENY A DOPLNKY č. 2/2021 ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA KOMÁRNO



## NÁVRH

UPRAVENÝ PODĽA VYHODNOTENIA PRIPOMIENOK



AUREX spol. s r.o.

## TEXTOVÁ ČASŤ

---

**11/2021**



## SCHVAĽOVACIA DOLOŽKA

### MESTO KOMÁRNO

Zmeny a doplnky č. 2/2021 Územného plánu mesta Komárno  
boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Komárne  
č. .... dňa .....

Závazná časť bola vyhlásená  
Všeobecne záväzným nariadením mesta Komárno č. .... Z .....,  
ktorým sa vyhlasuje záväzná časť  
Zmien a doplnkov č. 2/2021 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 Keszezh

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



Hlavní riešitelia Ing. Matúš Bizoň, PhD.  
autorizovaný architekt  
Registračné číslo autorizácie: 2539 AA

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

## RIEŠENIE TEXTOVEJ ČASŤI ZMIEN A DOPLNKOV Č. 2/2021

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. 2/2021

2	Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia s vyznačenou záväznou časťou riešenia a verejnoprospešnými stavbami (Podkladový výkres + Priesvitková náložka)	1:10 000
3	Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania užšieho zastavaného územia (Centrálne mestská zóna) (Podkladový výkres + Priesvitková náložka)	1: 5 000
4 -	Výkres verejného dopravného vybavenia (Podkladový výkres + Priesvitková náložka)	1:10 000
5 -	Výkres verejného technického vybavenia – vodné hospodárstvo (Podkladový výkres + Priesvitková náložka)	1:10 000
7 -	Výkres ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov územného systému ekologickej stability (Podkladový výkres + Priesvitková náložka)	1:10 000
9 -	Výkres verejnoprospešných stavieb (Podkladový výkres + Priesvitková náložka)	1:10 000



## OBSAH

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



## 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.1.4.2 ZMENY A DOPLNKY č. 2/2021

Mesto Komárno má platný územný plán podľa § 11 Zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon), ktorý bol schválený v roku 2018. Územný plán mesta bol jedenkrát aktualizovaný v podobe zmien a doplnkov č 1/2019.

- Územný plán mesta 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 Územného plánu mesta Komárno boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Komárne č. 483/2019 dňa 30. 10. 2019. Závazná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením mesta Komárno č. 11/2019 z 30.10. 2019, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Zmien a doplnkov č. 1/2019 Územného plánu mesta Komárno.

Zmeny a doplnky č. 2/2021 sú druhou územnoplánovacou dokumentáciou upravujúcou platný Územný plán mesta z roku 2018 v znení neskorších zmien a doplnkov. Reflektujú konkrétne investičné zámery majiteľov dotknutých pozemkov a parcel.

Zmeny a doplnky č. 2/2021 aktualizujú územnotechnické podmienky rozvoja v desiatich územne segregovaných lokalitách. Aktualizuje sa funkčné využitie, priestorové usporiadanie, a taktiež sa stanovujú zastavovacie podmienky intenzity výstavby v podrobnosti na tzv. urbanistický blok.

Platný Územný plán mesta Komárno stanovuje záväzné funkčné využitie a priestorové usporiadanie, vrátane identifikácie zastavovacích podmienok, v podrobnosti na urbanistický (regulačný) 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. 2/2021 nepredstavujú zmenu celomestských súvislostí územného rozvoja mesta, ani neovplyvňujú prijatú koncepciu komplexného rozvoja mesta. Návrh na úpravu zastavovacích podmienok vychádza z konkrétnych investičných zámerov majiteľov dotknutých pozemkov a parcel lokálneho významu. Aktualizácia územného plánu umožní intenzívnejšie využívanie zastavaného územia mesta a optimalizuje dopravno – obslužné vzťahy. Vplyv na celkové fungovanie štruktúry osídlenia mesta je prakticky zanedbateľný. Z riešenia nevyplývajú nároky na koncepčnú zmenu riešenia dopravy a/alebo technickej infraštruktúry. A nakoľko prichádza len k reorganizácii rozvojových území, nie je potrebné realizovať ani nové zábery poľnohospodárskej pôdy.

### 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.3.1.2 ZMENY A DOPLNKY Č. 2/2021**

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

Riešenie Zmien a doplnkov č. 2/2021 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

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

- Doplnenie novej podkapitoly na konci textu v znení:

##### B.5.7.2 ZMENY A DOPLNKY č. 2/2021

Zmena funkčného využitia sa dotýka 16 jestvujúcich regulačných bokov, ktoré sú v zmysle územného plánu v platnom znení označené nasledovne: 11.15; 15.32; 15.53; 17.15; 17.50; 17.56; 17.57; 17.58; 17.59; 17.60; 17.61; 17.62; 17.63; 17.64; 17.65 a 17.66. Spoločne vytvárajú desať územne segregovaných lokalít.

Zmeny a doplnky č. 2/2021 ustanovujú nasledovné:

- Vypúšťa sa 11 regulačných blokov, ktoré sa v zmysle nového priestorového usporiadania, resp. reorganizácie územia, nahrádzajú 14 novými regulačnými blokmi.
- Aktualizuje sa 8 regulačných blokov, v rámci ktorých ostáva funkčné využitie, ako aj priestorové vymedzenie bezo zmeny, avšak menia sa ich zastavovacie podmienky intenzity výstavby, resp. doplňujúce regulatívy o požadovanej podobe bloku.
- Aktualizuje sa funkčné využitie 3 priestorovo vymedzených regulačných blokov, pričom sa menia aj ich zastavovacie podmienky intenzity výstavby, resp. doplňujúce regulatívy o požadovanej podobe bloku.
- Dopĺňa sa nová prístupová komunikácia od štátnej cesty I/64 v časti Malá lža, do lokality „Pri jazere“ vymedzenej regulačnými blokmi 19.02 a 19.03, pričom funkčno – priestorová regulácia urbanistických blokov ostáva bezo zmeny.
- Spresňuje sa poloha navrhovanej miestnej obslužnej komunikácie C3, vedenej do novovytvorených regulačných blokov 15.55 a 15.54 pri ulici Generála Klapku (pôvodne územie blokov 15.32 a 15.53).





- Dopĺňa sa navrhovaná miestna obslužná komunikácia C3, vedená ako prístupová cesta do novovytvoreného regulačného bloku 11.31 pri ulici Mederčská (pôvodne 15.15).
- Dopĺňa sa navrhovaná miestna obslužná komunikácia C2, vedená ako prístupová cesta do novovytvoreného regulačného bloku 17.87 pri silách v časti Hadovce.
- V lokalite Palatínske sa mení systém navrhovanej dopravnej obsluhy miestnych obslužných komunikácií C2 a C3 s ich zariadeniami, na základe záverov a odporúčaní spracovanej ideovo-urbanistickej štúdie (AUREX spol. s r.o. 03/2021). Zo štúdie zároveň vyplynula potreba stanovenia nového priestorového usporiadania a funkčného využitia regulačných blokov v tejto lokalite (viď grafická časť dokumentácie).
- V lokalite Palatínske sa spresňuje poloha navrhovaného rozvodného vodovodu a navrhovaného kanalizačného zberača vedeného od mesta severným smerom pod Novú Osadu.

Stanovené sú nasledujúce konkrétne zmeny urbanistických (regulačných) blokov, ktoré sa premietajú do záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie:

- Vypúšťajú sa regulačné bloky 17.56; 17.57; 17.58; 17.59; 17.60; 17.61; 17.62; 17.63; 17.64; 17.65 a 17.66.
- V regulačnom bloku 6.30 sa zvyšuje percento zastavanej plochy z 25% na 45%, znižuje sa percento plochy zelene z 55% na 50% pričom maximálna podlažnosť ostáva bez zmeny na 2 NP.
- V regulačnom bloku 17.16 sa zvyšuje percento zastavanej plochy z 20% na 35% a znižuje sa percento plochy zelene z 45% na 40%.
- V regulačnom bloku 17.17 sa zvyšuje percento zastavanej plochy z 20% na 35%, a znižuje sa percento plochy zelene z 45% na 40%.
- V regulačnom bloku 17.18 sa zvyšuje percento zastavanej plochy z 20% na 35% a znižuje sa percento plochy zelene z 50% na 40%.
- V regulačnom bloku 17.19 sa zvyšuje percento zastavanej plochy z 25% na 35% a znižuje sa percento plochy zelene z 50% na 40%.
- V regulačnom bloku 17.83 sa zvyšuje percento zastavanej plochy z 15% na 45% a znižuje sa percento plochy zelene z 45% na 40%. Zároveň sa pridáva doplňujúci regulatív v znení: „Realizovať opatrenia na zadržanie zrážkových vôd zo spevnených plôch a striech budov.“
- V regulačnom bloku 19.25 sa zvyšuje percento zastavanej plochy z 5% na 40%, zvyšuje sa maximálna podlažnosť z 2 na 3 a znižuje sa percento plochy zelene z 75% na 35%.
- V regulačnom bloku 17.15 sa mení funkčné využitie z funkcie „BD1“ - Obytné územie - prevaha bývania v bytových domoch - do 4 NP na funkciu „RD“ - Obytné územie - prevaha bývania v rodinných domoch. Zároveň sa zvyšuje percento zastavanej plochy z 25% na 35%, znižuje sa percento plochy zelene z 45% na 30% a zvyšuje sa maximálna podlažnosť z 2 NP na 3 NP.
- V regulačnom bloku 17.50 sa mení funkčné využitie z funkcie „H3“ - Územie výrobných obslužných aktivít poľnohospodárskej výroby na funkciu „PO“ - Polyfunkčné územie bývania a občianskej vybavenosti. Zároveň sa zvyšuje percento zastavanej plochy z 20% na 25%, opravuje sa maximálna podlažnosť z 8 na 16, znižuje sa percento plochy zelene z 70% na 45% a mení sa Intervenčný zásah z „S“ - Funkčná a priestorová stabilizácia na „Z“ - Zmena funkčného a priestorového využitia. Zároveň sa nahrádza doplňujúci regulatív znením: „Umožniť rekonštrukciu a revitalizáciu jestvujúcich objektov, s možnosťou prístavby v parteri, ale bez možnosti nadstavby.“ Taktiež sa dopĺňajú dva nové regulatívy v znení: „Súčasťou výstavby v ochrannom pásme dráhy musia byť navrhnuté a realizované aj opatrenia na elimináciu nepriaznivých účinkov maximálnej prevádzkovej kapacity železničnej trate z hľadiska hluku a vibrácií na náklady investora, pričom vlastníkovi a prevádzkovateľovi dráhy nevyplývajú v tomto zmysle žiadne ďalšie povinnosti alebo zodpovednosti“, a tiež „Pri nižších stupňoch projektovej dokumentácie spracovať dopravno-inžinierske kapacitné posúdenie pre príjazdové cesty“.
- Dopĺňa sa nový regulačný blok 17.57 s funkčným využitím „RD“ - Obytné územie - prevaha bývania v rodinných domoch, percentom zastavanej plochy 35%, maximálnou



- podlažnosťou 2, percentom plochy zelene 40% a intervenčným zásahom „N“ - Návrh využitia nových rozvojových plôch. Zároveň sa dopĺňa nový doplňujúci regulatív v znení: „Pri nižších stupňoch projektovej dokumentácie spracovať dopravno-inžinierske kapacitné posúdenie pre príjazdové cesty“.
- Dopĺňajú sa nové regulačné bloky 17.58, 17.59 a 17.63 s funkčným využitím „PO“ - Polyfunkčné územie bývania a občianskej vybavenosti, percentom zastavanej plochy 30%, maximálnou podlažnosťou 4, percentom plochy zelene 30% a intervenčným zásahom „N“ - Návrh využitia nových rozvojových plôch. Zároveň sa pre každý blok dopĺňa nový doplňujúci regulatív v znení: „Pri nižších stupňoch projektovej dokumentácie spracovať dopravno-inžinierske kapacitné posúdenie pre príjazdové cesty“.
  - Dopĺňajú sa nové regulačné bloky 17.60, 17.61 a 17.62 s funkčným využitím „RD“ - Obytné územie - prevaha bývania v rodinných domoch, percentom zastavanej plochy 35%, maximálnou podlažnosťou 2, percentom plochy zelene 40% a intervenčným zásahom „N“ - Návrh využitia nových rozvojových plôch. Zároveň sa pre každý blok dopĺňa nový doplňujúci regulatív v znení: „Pri nižších stupňoch projektovej dokumentácie spracovať dopravno-inžinierske kapacitné posúdenie pre príjazdové cesty“.
  - Dopĺňa sa nový regulačný blok 17.64 s funkčným využitím „ZS“ - Zeleň sídla, percentom zastavanej plochy 5%, maximálnou podlažnosťou 1, percentom plochy zelene 80% a intervenčným zásahom „N“ - Návrh využitia nových rozvojových plôch. Zároveň sa dopĺňa nový doplňujúci regulatív v znení: „Pri nižších stupňoch projektovej dokumentácie spracovať dopravno-inžinierske kapacitné posúdenie pre príjazdové cesty“.
  - Dopĺňajú sa nové regulačné bloky 17.65 a 17.66 s funkčným využitím „RD“ - Obytné územie - prevaha bývania v rodinných domoch, percentom zastavanej plochy 35%, maximálnou podlažnosťou 2, percentom plochy zelene 40% a intervenčným zásahom „N“ - Návrh využitia nových rozvojových plôch. Zároveň sa uplatňuje doplňujúci regulatív v zmysle formulácie čístopisu územného plánu pre tieto plochy v znení: „Posúdiť vplyvy dopravy v zmysle vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších zmien a predpisov a podľa výsledkov tohto posúdenia prípadne navrhnúť opatrenia na maximálnu možnú elimináciu negatívnych účinkov dopravy“. Zároveň sa pre každý blok dopĺňa nový doplňujúci regulatív v znení: „Pri nižších stupňoch projektovej dokumentácie spracovať dopravno-inžinierske kapacitné posúdenie pre príjazdové cesty“.
  - Od regulačného bloku 30.09 sa odčleňuje severná časť, pre ktorú vzniká nový regulačný blok 30.13 s rovnakým funkčným využitím „ŠR“ - Územie s prevahou zariadení športu a rekreácie. Percento zastavanej plochy sa stanovuje na 35%, maximálna podlažnosť na 2, percentom plochy zelene na 40% a intervenčný zásah „Z“ - Zmena funkčného a priestorového využitia. Doplňujúci regulatív sa pre nový regulačný blok 30.13 neuplatňuje. Zastavovacie podmienky takto zmenšeného bloku 30.09 ostávajú bezo zmeny.
  - Od regulačného bloku 11.15 sa odčleňuje severná časť, pre ktorú vzniká nový regulačný blok 11.31 s funkčným využitím „RD“ - Obytné územie - prevaha bývania v rodinných domoch. Percento zastavanej plochy sa stanovuje na 35%, maximálna podlažnosť na 2+1, percento plochy zelene na 40% a intervenčný zásah „S“ - Funkčná a priestorová stabilizácia. Zároveň sa pridávajú dva doplňujúce regulatívy v znení: „V nižších stupňoch projektovej dokumentácie spracovať a predložiť projekt sadových úprav, ktorý podľa dendrologického prieskumu zohľadní a zakomponuje hodnotné vzrastlé stromy v rámci umiestňovania budov“, a tiež „Po dohode s mestom realizovať náhradnú kompenzačnú výsadbu pôvodných druhov drevín“. Zastavovacie podmienky takto zmenšeného bloku 11.15 ostávajú bezo zmeny.
  - Od regulačného bloku 15.32 sa odčleňuje južná časť, pre ktorú vzniká nový regulačný blok 15.54 s funkčným využitím „BD2“ - Obytné územie - prevaha bývania v bytových domoch - nad 4 NP. Percento zastavanej plochy sa stanovuje na 35%, maximálna podlažnosť na 4+1, percento plochy zelene na 40% a intervenčný zásah „S“ - Funkčná a priestorová stabilizácia. Zároveň sa pridávajú štyri doplňujúce regulatívy v nasledovnom znení: „V nižších stupňoch projektovej dokumentácie spracovať a



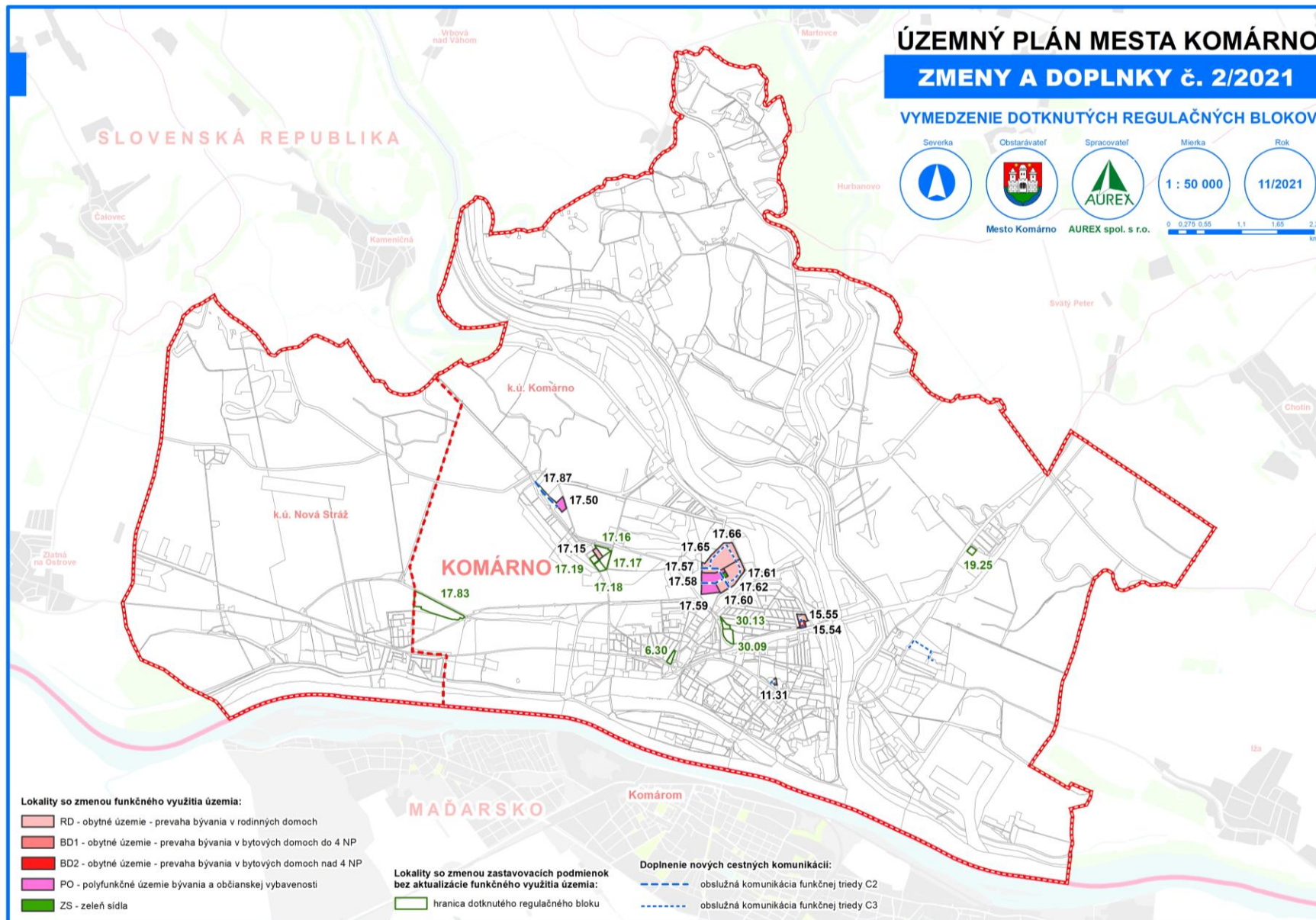
predložiť projekt sadových úprav“, nasleduje regulatív „Po dohode s mestom realizovať náhradnú kompenzačnú výsadbu pôvodných druhov drevín“, nasleduje regulatív „Rešpektovať ochranné pásmo železnice, resp. neumiestňovať v ňom budovy bez udelenia výnimky z ochranného pásma“, a tiež „Súčasťou výstavby v ochrannom pásme dráhy musia byť navrhnuté a realizované aj opatrenia na elimináciu nepriaznivých účinkov maximálnej prevádzkovej kapacity železničnej trate z hľadiska hluku a vibrácií na náklady investora, pričom vlastníkovi a prevádzkovateľovi dráhy nevyplyvajú v tomto zmysle žiadne ďalšie povinnosti alebo zodpovednosti“. Zastavovacie podmienky takto zmenšeného bloku 15.32 ostávajú bezo zmeny.

- Od regulačných blokov 15.32 a 15.53 sa odčleňuje časť, pre ktorú vzniká nový regulačný blok 15.55 s funkčným využitím „RD“ - Obytné územie - prevaha bývania v rodinných domoch. Percento zastavanej plochy sa stanovuje na 35%, maximálna podlažnosť na 2, percento plochy zelene na 40% a intervenčný zásah „S“ - Funkčná a priestorová stabilizácia. Zároveň sa pridávajú dva doplňujúce regulatívy v znení: „V nižších stupňoch projektovej dokumentácie spracovať a predložiť projekt sadových úprav“, a tiež „Po dohode s mestom realizovať náhradnú kompenzačnú výsadbu pôvodných druhov drevín“. Zastavovacie podmienky takto zmenšených blokov 15.32 a 15.53 ostávajú bezo zmeny.
- Dopĺňa sa nový regulačný blok 17.87 s funkčným využitím „BD1“ - Obytné územie - prevaha bývania v bytových domoch - do 4 NP, percentom zastavanej plochy 30%, maximálnou podlažnosťou 4, percentom plochy zelene 40% a intervenčným zásahom „N“ - Návrh využitia nových rozvojových plôch. Zároveň sa pridávajú štyri doplňujúce regulatívy v znení: „Pozdĺž príjazdových komunikácií realizovať založenie uličnej kríkovvej a stromovej zelene bez konfliktu s inžinierskymi sieťami“, nasleduje regulatív „Rešpektovať ochranné pásmo železnice, resp. neumiestňovať v ňom budovy bez udelenia výnimky z ochranného pásma“, nasleduje regulatív „Súčasťou výstavby v ochrannom pásme dráhy musia byť navrhnuté a realizované aj opatrenia na elimináciu nepriaznivých účinkov maximálnej prevádzkovej kapacity železničnej trate z hľadiska hluku a vibrácií na náklady investora, pričom vlastníkovi a prevádzkovateľovi dráhy nevyplyvajú v tomto zmysle žiadne ďalšie povinnosti alebo zodpovednosti“, a tiež regulatív „Pri nižších stupňoch projektovej dokumentácie spracovať dopravno-inžinierske kapacitné posúdenie pre príjazdové cesty“.



**SCHÉMA**

**Vymedzenie regulačných blokov dotknutých Zmenami a doplnkami č. 2/2021**







## **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**

Závazná časť Zmien a doplnkov č. 2/2021 Územného plánu mesta Komárno je priložená v samostatnom dokumente s označením: Zmeny a doplnky č. 2/2021 Územného plánu mesta Komárno – Závazná časť – Návrh - upravený podľa vyhodnotenia pripomienok.

**Zmeny a doplnky č. 2/2021  
Územného plánu mesta Komárno**

**NÁVRH**

**Upravený podľa vyhodnotenia pripomienok**

**AUREX spol. s r.o.  
11/2021**