

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



**ČISTOPIS**



**ZÁVÄZNÄ ČASŤ**

---

**11/2019**



**SCHVAĽOVACIA DOLOŽKA**

**MESTO 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.

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 Ľubl'anská 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

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



## 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 <sub>max</sub> )	Percento plochy zelene (% min)	Intervenčné zásahy	Požadovaná podoba bloku alebo doplňujúci regulatív
<b>URBANISTICKÝ OBLAST 03 – STARÁ LODENICA</b> (Oreghajógyár)						
3.01	DV	<del>30</del> 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. <a href="#">Realizovať opatrenia na zadržanie zrážkových vôd zo spevnených plôch a striech budov.</a>
3.02	PO	<del>20</del> 60	2	20	Z	<a href="#">Realizovať opatrenia na zadržanie zrážkových vôd zo spevnených plôch a striech budov.</a>
3.03	OV1	<del>30</del> 60	2	20	Z	Doplnkové a vybavenostné aktivity k novému verejnemu prístavu. <a href="#">Realizovať opatrenia na zadržanie zrážkových vôd zo spevnených plôch a striech budov.</a>
<b>URBANISTICKÝ OBLAST 05 – PRIEMYSELNÝ OBLAST</b> (IPARTERÜLET)						
5.10	H2	<del>30</del> 50	5	20	S	<a href="#">Realizovať opatrenia na zadržanie zrážkových vôd zo spevnených plôch a striech budov.</a>
5.20	H1	<del>35</del> 45	3	20	Z	<a href="#">Realizovať opatrenia na zadržanie zrážkových vôd zo spevnených plôch a striech budov.</a>
5.21	H2	<del>35</del> 50	3	20	N	<a href="#">Realizovať opatrenia na zadržanie zrážkových vôd zo spevnených plôch a striech budov.</a>
<b>URBANISTICKÝ OBLAST 11 – PRI NEMOCNICI</b> (3. A 5. SÍDLISKO, KÓRHÁZ, 3. ÉS .5. LAKÓTELEP)						
11.20	<del>BD1</del> BD2	45	<del>4</del> 5	15	S	
<b>URBANISTICKÝ OBLAST 13 – ŠPORTOVÝ AREÁL</b> (4. SÍDLISKO A ŠPORTOVÝ AREÁL, 4. LAKÓTELEP, SPORTKOZPONT)						
13.14	BD1	30	<del>3</del> +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.
<b>URBANISTICKÝ OBLAST 17 – HADOVCE</b> (GADÓC)						
17.47	H1	<del>20</del> 50	2	<del>50</del> 40	Z	Umožniť transformáciu areálu na nové využitie. <a href="#">Realizovať opatrenia na zadržanie zrážkových vôd zo spevnených plôch a striech budov.</a> <a href="#">Kompenzovať zníženie percenta plochy zelene výsadbou novej vysokej zelene podľa pokynov mesta.</a>
17.48	H1	<del>20</del> 50	2	<del>50</del> 40	Z	Umožniť transformáciu areálu na nové využitie. <a href="#">Realizovať opatrenia na zadržanie zrážkových vôd zo spevnených plôch a striech budov.</a> <a href="#">Kompenzovať zníženie percenta plochy zelene výsadbou novej vysokej zelene podľa pokynov mesta.</a>
<b>URBANISTICKÝ OBLAST 19 – DULOV DVOR</b> (GYULAMAJOR)						
19.02	ŠR	<del>5</del> 15	1+1	<del>90</del> 80	N	Rekreácia s verejným prístupom k vodnej ploche. <a href="#">Realizovať opatrenia na zadržanie zrážkových vôd zo spevnených plôch a striech budov.</a> <a href="#">Kompenzovať zníženie percenta plochy zelene výsadbou novej vysokej zelene podľa pokynov mesta.</a>
<b>URBANISTICKÝ OBLAST 31 – SÍDLISKO ZA VÁHOM</b>						



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

### URBANISTICKÝ OBVOD 34 - MALÁ IŽA

(KISIZSA)

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



**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 nový regulatív 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 ZELENE**

- 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 SCEĽOVANIA POZEMKOV, NA ASANÁCIU A NA CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY**

- Kapitola bez zmeny

**12. URČENIE, NA KTORÉ ČASTI 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 (centrálne 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 najpoužívanejších 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.