

# **ZMENY A DOPLNKY ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA KOMÁRNO Č.2/2007**

## **B – ZÁVÄZNÁ ČASŤ**

Mestské zastupiteľstvo v Komárne  
uznesením č. 703/2008 z dňa 31.marca 2008 schvaľuje Územný plán mesta Komárno  
v znení Zmien a doplnkov územného plánu mesta Komárno č.2/2007.

Záväzné časti Zmien a doplnkov mesta Komárno č.2/2007  
sú vyhlásené Všeobecne záväzným nariadením Mesta Komárno č.2/2008,  
ktorým sa mení a dopĺňa VZN Mesta Komárno č.10/2005 o záväzných častiach  
Územného plánu mesta Komárno.

MUDr. Tibor Bastrnák  
primátor mesta

OBSTARÁVATEĽ : MESTO KOMÁRNO

SPRACOVATEĽ : Ateliér Olympia, spol. s r.o., Wolkrova 4, 851 01 Bratislava

Tel/fax 02/62 410 307, 0911/534161 e-mail: ateliér.olympia@stonline.sk

Územný plán mesta Komárno spracoval MARKOP, s.r.o. – Ing.arch. Marta Kropiláková a kol. v rokoch 2004-2005, ktorý schválilo Mestské zastupiteľstvo Komárno uznesením č. 10/2005 dňa 20.10.2005.

Materiál „ Návrh Zmien a doplnkov ÚPN mesta Komárno č.1/2007 “ bol verejne prerokovaný dňa 18.9.2007 a lehota na podanie vyjadrení skončila 3.10.2007.

Nakoľko pri prerokovaní nedošlo k dohode pri riešení NKP Ústredná pevnosť a jej ochranného pásma, na ktoré je vyhlásená stavebná uzávera, obstarávateľ Mesto Komárno rozhodol, že ako zmeny a doplnky č.1A/2007 bude schválené riešenie bez časti územia stavebnej uzávery a že toto bude predmetom schválenia ako druhá časť zmien a doplnkov č.1B/2007.

Zmeny a doplnky ÚPN mesta Komárno č.1A/2007 boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Komárne uznesením č. 511/2007 dňa 20.12.2007.

Na základe vývojových potrieb Mesto Komárno medzitým začalo obstarávať spracovanie v poradí druhej aktualizácie tohto dokumentu.

Do Zmien a doplnkov ÚPN mesta Komárno č. 2/2007 sú zapracované požiadavky obstarávateľa pre riešenie funkcie výroby a ďalšie vyplývajúce vzťahy pre rozvoj mesta.

#### **Riešiteľský kolektív Zmien a doplnkov ÚPN mesta Komárno č.2/2007 :**

Ing.arch. Eva Žolnayová, autorizovaný architekt, r.č. 0897 AA 0235

Ing.arch. Igor Petro, autorizovaný architekt, r.č. 1050 AA 0235

Ing. Barbora Sýkorová

Ing. Peter Rakšáyi, PhD. – verejná dopravná vybavenosť

Ing. Vladimír Borovan – verejné technické vybavenie - vodné hospodárstvo

PARAGON – Ing. Peter Raffai – verejné technické vybavenie - elektrická energia

ALFAPLYN – Ing.Tibor Bartalos – verejné technické vybavenie - zemný plyn

Ing. Petr Musil – verejné technické vybavenie - telekomunikácie

#### **Poverený obstarávateľ Zmien a doplnkov Územného plánu mesta Komárno č.2/2007**

podľa §2a. zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov

Veronika Vargová, registračné číslo 203

## Obsah dokumentu Zmeny a doplnky Územného plánu mesta Komárno č.2/2007

- A. Textová časť
- B. Závazná časť**
- C. Grafická časť

### B - Závazná časť

Riešené zmeny a doplnky ÚPN mesta č.2/2007 sú v obsahu záväznej časti Zmien a doplnkov ÚPN mesta Komárno č.1/2007 označené hrubým písmom, v texte so zvýraznením predmetných kapitol s úpravami a doplnením textu formou ležatého písma s podtrhnutím.

### O b s a h

str.ZaD č.1A str.ZaD č.2

<b>ÚVOD</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
<b>I. ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A KONCEPCIA ROZVOJA MESTA</b>	<b>6</b>	<b>6</b>
<b>I.1. Zásady a regulatívy priestorovo – kompozičné</b>	<b>6</b>	<b>6</b>
<b>I.2. Zásady a regulatívy dopravné</b>	<b>9</b>	<b>6</b>
I.3. Zásady a regulatívy krajinno-technologické	9	
<b>II. URČENIE DOMINANTNÝCH, OBMEDZENE PRÍPUSTNÝCH A NEPRÍPUSTNÝCH PODMIENOK NA VYUŽITIE JEDNOTLIVÝCH PLÔCH A REGULÁCIA INTENZITY ICH VYUŽITIA</b>	<b>10</b>	<b>6</b>
<b>II.1. Určenie dominantných, obmedzene prípustných a neprípustných podmienok na využitie plôch</b>	<b>10</b>	<b>7</b>
II.2. Regulácia intenzity využitia funkčných plôch	32	
II.3. Zásady a regulatívy umiestnenia občianskej vybavenosti územia	35	
II.3.1. Občianska vybavenosť miestneho významu – základná	35	
II.3.2. Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu- vyššia občianska vybavenosť štvrťového významu	37	
<b>II.4. Zásady a regulatívy umiestnenia verejnej dopravnej vybavenosti územia</b>	<b>37</b>	<b>6</b>
II.5. Zásady a regulatívy umiestnenia verejnej technickej vybavenosti	38	
II.5.1. Vodné hospodárstvo	38	
II.5.2. Zásobovanie teplom	38	
II.5.3. Zásobovanie plynom	38	
II.5.4. Zásobovanie elektrickou energiou	38	
II.5.5. Telekomunikácie	39	
<b>II.6. Zásady a regulatívy zachovania kultúrno-historických hodnôt</b>	<b>39</b>	<b>7</b>
II.7. Zásady a regulatívy ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene	42	
II.7.1. Zásady a regulatívy ochrany prírody	42	
II.7.2. Zásady a regulatívy ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene	42	
II.8. Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie	43	
II.8.1. Zásady hospodárskeho a rekreačného využívania územia vo vzťahu k ekologickej únosnosti územia	43	
II.8.2. Zásady pre zabezpečovanie zmiernenia účinkov stresových faktorov v krajine	44	
II.8.3. Zásady pre zabezpečovanie kvality zložiek životného prostredia	45	

II.8.4. Odpadové hospodárstvo	45	
<b>II.9. Vymedzenie zastavaného územia</b>	<b>46</b>	<b>7</b>
II.9.1. Súčasná hranica zastavaného územia k.ú Komárno	46	
II.9.2. Súčasná hranica zastavaného územia k.ú. Nová Stráž	46	
<b>II.9.3. Navrhovaná hranica zastavaného územia pre k.ú. Komárno a k.ú. Nová Stráž</b>	<b>46</b>	<b>7</b>
II.10. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území	48	
II.10.1.Vymedzenie ochranných pásiem	48	
II.10.2.Vymedzenie chránených území	49	
<b>II.11. Plochy pre verejnoprospešné stavby</b>	<b>50</b>	<b>8</b>
II.12. Určenie, na ktoré časti je potrebné obstať a schváliť územný plán zóny	52	
<b>II.13. Zoznam verejnoprospešných stavieb</b>	<b>52</b>	<b>8</b>
II.14. Plochy na vykonanie asanácie	53	
<b>III. SCHEMA ZÁVAZNEJ ČASTI A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB</b>	<b>53</b>	<b>9</b>

### C - Grafická časť

Grafické časti zmien a doplnkov č.2/2007 sú premietnuté na priesvitné náložky pre ich nakladanie na dotknuté grafické výkresy Územného plánu mesta Komárno. Pre orientáciu nakladania náložiek je na priesvitkách vyznačený zákres brehu toku rieky Dunaj.

Číslo výkresu	Názov výkresu	merítko
1.	Širšie vzťahy	M 1: 50 000
2. ZD2/2007	<b>Komplexné priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia, verejnoprospešné stavby</b>	<b>M 1: 10 000</b>
3. ZD2/2007	<b>Verejná dopravná vybavenosť</b>	<b>M 1: 10 000</b>
4. ZD2/2007	<b>Verejná technická vybavenosť – zásobovanie vodou</b>	<b>M 1: 10 000</b>
5. ZD2/2007	<b>Verejná technická vybavenosť – odkanalizovanie a zneškodňovanie odpadových vôd</b>	<b>M 1: 10 000</b>
6. ZD2/2007	<b>Verejná technická vybavenosť – zásobovanie plynom</b>	<b>M 1: 10 000</b>
7. ZD2/2007	<b>Verejná technická vybavenosť – zásobovanie elektrickou energiou</b>	<b>M 1: 10 000</b>
8. ZD2/2007	<b>Verejná technická vybavenosť – telekomunikácie</b>	<b>M 1: 10 000</b>
9. ZD2/2007	<b>Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde</b>	<b>M 1: 10 000</b>

## ÚVOD

---

### Riešený rozsah zmien a doplnkov ÚPN mesta č.2/2007

Územný plán mesta Komárno schválilo Mestské zastupiteľstvo Komárno uznesením č.10/2005 dňa 20.10.2005. Územnoplánovací dokument nadobudol účinnosť od dňa 4.11.2005.

Mesto Komárno v ďalšom vývojovom procese vyhodnotilo nevyhnutnosť zabezpečiť aktualizáciu tohto územnoplánovacieho dokumentu na konkrétny program pripravovaných investičných akcií a zadal vypracovanie zmien a doplnkov územného plánu mesta.

Materiál „ Návrh Zmien a doplnkov ÚPN mesta Komárno č.1/2007 “ bol verejne prerokovaný dňa 18.9.2007 a lehota na podanie vyjadrení skončila 3.10.2007.

Nakoľko pri prerokovaní nedošlo k dohode spôsobu riešenia časti územia Národnej kultúrnej pamiatky Ústredná pevnosť a jej ochranného pásma, na ktoré je vyhlásená stavebná uzávera, obstarávateľ Mesto Komárno rozhodol, že ako zmeny a doplnky č.1A/2007 bude schválené riešenie bez časti územia stavebnej uzávery a že táto časť bude predmetom ďalších rokovaní a schválenia formou zmien a doplnkov č.1B/2007.

Dokument Zmeny a doplnky ÚPN mesta Komárno č.1A/2007 schválilo Mestské zastupiteľstvo v Komárne uznesením č. 511/2007 dňa 20.12.2007 a jeho záväznú časť vyhlásilo za Všeobecne záväzné nariadenie mesta Komárno č. 17/2007, ktorým sa mení a dopĺňa VZN Mesta Komárno č. 10/2005 o záväzných častiach Územného plánu mesta Komárno.

V čase dopracovania návrhu zmien a doplnkov č.1A/2007 sa konali vstupné rokovania k investorskému zámeru riešiť na konkrétnych lokalitách a pozemkoch mesta priemyselné areály pre zabezpečenie sledovaného výrobného programu. Prítom bolo vyhodnotené, že vytypované lokality pre tieto zábery, nie sú Územným plánom mesta Komárno určené pre funkciu výroby.

Na základe predmetného vyhodnotenia na zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Komárne dňa 19.7.2007 bol uznesením č.254/2007 schválený zámer zmeny Územného plánu mesta Komárno a bolo uložené zabezpečiť vypracovanie zmien a doplnkov územného plánu mesta.

V Zmenách a doplnkoch Územného plánu mesta Komárno č.2/2007 sú riešené nasledovné funkčné zmeny a doplnky v urbanistických obvodoch a urbanistických blokoch :

1. zmena ÚPN mesta v plošnom vymedzení urbanistického obvodu 026 Nová Stráž a urbanistického obvodu 017 Hadovce.
2. doplnok ÚPN mesta pre časť nezastavanej plochy extravilánu v severnej polohe mestskej časti Nová Stráž, pozemok parc.č. 11764/5 ;  
– funkcia F1 – plochy priemyselnej výroby.
3. priemet uvedených zmien a doplnkov do urbanistickej koncepcie rozvoja mesta.
4. spresnenie formulácie ďalších rozvojových údajov a popisov javov.
7. priemet údajov a záväzných regulatívov ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja a jeho zmien a doplnkov -rok 2004, týkajúcich sa mesta Komárno s tým, že v Zmenách a doplnkoch ÚPN mesta Komárno č.2/2007 sú riešené len tie časti, ktoré sú predmetom objednaných prác pod č.1-4.

Riešené zmeny a doplnky ÚPN mesta Komárno č. 2/2007 sú vypracované v súlade so stanovenými hlavnými cieľmi a požiadavkami zadania pre ÚPN mesta Komárno, ktoré schválilo Mestské zastupiteľstvo v Komárne uznesením č. 181/2003 dňa 17.7.2003.

## I. ZÁSADY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A KONCEPCIA ROZVOJA MESTA

### I.1. Zásady a regulatívy priestorovo - kompozičné

- Str. 8 – doplniť časť Severozápadný rozvojový pás - pre plochy výroby :

026C Nová Stráž -Vadáš                      26/43                      14,22ha

### I.2. Zásady a regulatívy dopravné

- Str. 9 – doplniť piaty odsek

- .....V rámci urbanisticko-dopravnej štúdie riešiť spresnenie trasy vedenia cestného obchvatu I/63 po severnom obvode zástavby m.č. Nová Stráž pri kanále Divina s napojením na plánovaný severný obchvat mesta Komárno.

### I.3. Zásady a regulatívy krajinnotechnologické

- Kapitola bez zmeny

## II. URČENIE DOMINANTNÝCH, OBMEDZENÉ PRÍPUSTNÝCH A NEPRÍPUSTNÝCH PODMIENOK NA VYUŽITIE JEDNOTLIVÝCH PLOCH A REGULÁCIA INTENZITY ICH VYUŽITIA

### II.1. Určenie dominantných, obmedzene prípustných a neprípustných podmienok na využitie plôch

- str.22 – F1 Plochy priemyselnej výroby - doplnenie novej časti na konci

stanovené urbanistické regulatívy v zmenách a doplnkoch č.2/2007  
platné pre NZSJ 026C :

- realizácia stanovených regulatívov súvisiacich s ochranou zdravých životných podmienok a tým aj ochranou zdravia ľudí bude upresnená v stavebnom resp. povoľovacom konaní.

### II.2. Regulácia intenzity využitia funkčných plôch

- Kapitola bez zmeny

### II.3. Zásady a regulatívy umiestnenia občianskej vybavenosti územia

- Kapitola bez zmeny

### II.4. Zásady a regulatívy umiestnenia verejnej dopravnej vybavenosti územia

- Str. 37 – doplniť textom druhý odrazník

- rezervovať koridor pre severný rýchlostný okruh Komárna v polohe určenej v grafickej časti s jeho predĺžením pre napojenie na severný cestný obchvat mestskej časti Nová Stráž po obvode zástavby.

## II. 5. Zásady a regulatívy umiestnenia verejnej technickej vybavenosti

---

- Kapitola bez zmeny

## II.6. Zásady a regulatívy zachovania kultúrno-historických hodnôt

---

- str. 42 – doplnenie textu na konci kapitoly

Stanovený je regulatív riešiť vyplývajúce povinnosti zo zákona č.49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu z hľadiska ochrany archeologických nálezov, nálezísk a pamiatkového fondu s podmienkou, že Krajský pamiatkový úrad v Nitre, resp. Archeologický ústav SAV v Nitre v súlade s §40 pamiatkového zákona v územných a stavebných konaniach určí, v ktorých oprávnených prípadoch bude nutné zabezpečiť archeologický výskum.

## II.7. Zásady a regulatívy ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene

---

- Kapitola bez zmeny

## II.8. Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie

---

- Kapitola bez zmeny

## II.9. Vymedzenie zastavaného územia

---

### II.9.1. Súčasná hranica zastavaného územia k. ú Komárno

- Kapitola bez zmeny

### II.9.2. Súčasná hranica zastavaného územia k.ú mestskej časti Nová Stráž

- Kapitola bez zmeny

### II.9.3. Navrhované hranice zastavaného územia pre k.ú. Komárno a k.ú. mestskej časti Nová Stráž

- Str.46 – doplnenie textu tretím odrazníkom

- územie, ktoré je navrhnuté zmenami a doplnkami ÚPN mesta č.2/2007 na zastavanie s funkciou F1 ako nová základná sídelná jednotka 026C v severovýchodnej časti MČ Nová Stráž

- Str. 47 – doplnenie nadpisu časti II. Územie ktoré je navrhnuté na zastavanie rozvojovými plochami podľa ÚPN mesta

... a zmien a doplnkovi č.2/2007.

- Str. 48 - doplnenie riadku v časti – pre rozvoj funkcie výroby

026C 14,22 ha

## II.10. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

---

- Kapitola bez zmeny

## II.11. Plochy na verejnoprospešné stavby

---

- str. 50 – doplnenie časti A. pre dopravné stavby - v oblasti cestnej dopravy

A19 - Rezervovať koridor a zohľadňovať kvalitatívne parametre vo všetkých plánovacích a realizačných rozhodnutiach pre cestnú komunikáciu I/63 na požadovanú kategóriu I. triedy C11,5/80

- priemet regulatívu č.7.14 a verejnoprospešnej stavby č.1.5.1 zo Zmien a doplnkov ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja 2004

A20 - Rezervovať koridor pre výhľadový obchvat cesty I/63 v časti mesta Komárno-Nová Stráž po jej severnej strane

- priemet regulatívu č.7.14.3 zo Zmien a doplnkov ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja, 2004

- str. 50 – doplnenie časti A. pre dopravné stavby - v oblasti železničnej dopravy

A21 - Rezervovať koridor a zohľadňovať kvalitatívne parametre vo všetkých plánovacích a realizačných rozhodnutiach pre dopravné siete nadregionálnej úrovne – železničná trať Dunajská Streda – Komárno

- priemet regulatívu č.7.14.3 a verejnoprospešnej stavby č.7.7.1 zo Zmien a doplnkov ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja 2004

## II.12. Určenie, na ktoré časti je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny

---

- Kapitola bez zmeny

## II.13. Zoznam verejnoprospešných stavieb

---

- str.52 – doplnenie textu v časti A . pre dopravnú vybavenosť

v oblasti cestnej dopravy

A19 - koridor na plánovanú prestavbu cesty I/63 na požadovanú kategóriu I. triedy C11,5/80.

A20 - koridor pre obchvat cesty I/63 na severnom okraji zástavby m.č. Nová Stráž.

v oblasti železničnej dopravy

A21 - koridor na prestavbu a elektrifikáciu železničnej trate Dunajská Streda Komárno.

## II.14. Plochy na vykonanie asanácie

---

- Kapitola bez zmeny



### III. SCHÉMA ZÁVÄZNEJ ČASTI A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

- str. 53 doplnenie kapitoly na jej konci ďalším textom

Záväznú časť Zmien a doplnkov Územného plánu mesta Komárno č.2/2007 tvoria :

- textová časť dokumentácie B. – Záväzná časť v rozsahu kapitol I. – II.
- grafická časť dokumentácie C. – Grafická časť - výkresy v rozsahu :

2.ZD2/2007 Komplexné priestorové usporiadanie a funkčné využívanie  
územia, verejnoprospešné stavby M 1: 10 000

Plochy pre verejnoprospešné stavby a zoznam verejnoprospešných stavieb sú  
menovite uvedené :

- v kapitole II.11. - Plochy pre verejnoprospešné stavby,  
v oblasti cestnej dopravy

A19 - plochy pre koridor na plánovanú prestavbu cesty I/63 na požadovanú  
kategóriu I. triedy C11,5/80.

A20 - plochy pre koridor pre obchvat cesty I/63 na severnom okraji zástavby  
m.č. Nová Stráž.

v oblasti železničnej dopravy

A21 - plochy pre koridor na prestavbu a elektrifikáciu železničnej trate  
Dunajská Streda Komárno

- v kapitole II.13. - Zoznam verejnoprospešných stavieb.

v oblasti cestnej dopravy

A19 - koridor na plánovanú prestavbu cesty I/63 na požadovanú kategóriu  
I.triedy C11,5/80.

A20 - koridor pre obchvat cesty I/63 na severnom okraji zástavby m.č. Nová  
Stráž.

v oblasti železničnej dopravy

A21 - koridor na prestavbu a elektrifikáciu železničnej trate Dunajská Streda  
Komárno