

**ZMENY ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA KOMÁRNO  
Č.3/2008**

**B – ZÁVÄZNÄ ČASŤ**

OBSTARÁVATEĽ : MESTO KOMÁRNO

SPRACOVATEĽ :  
ATELIÉR OLYMPIA, s.r.o.  
WOLKROVA 4, 851 01 BRATISLAVA 5  
TEL.FAX : 02/62 41 03 07, 0911534161  
E-mail : ateliér.olympia@stonline.sk

APRÍL 2008

Pôvodný 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.

Do tohto územnoplánovacieho dokumentu sú zapracované následne schválené aktualizácie :

- Zmeny a doplnky ÚPN mesta Komárno č.1A/2007,
- Zmeny a doplnky ÚPN mesta Komárno č.2/2007.

V návrhu Zmien ÚPN mesta Komárno č.3/2008 sú riešené konkrétne požadované časti objednávateľa a ďalšie vyplývajúce urbanistické vzťahy v rozvoji mesta.

---

### **Riešiteľský kolektív Zmien ÚPN mesta Komárno č. 3/2008 :**

---

Ing.arch. Eva Žolnayová, autorizovaná architektka, r.č. 0897 AA

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

Ing. Barbora Sýkorová

Ing. Peter Rakšáyi, PhD. - verejná dopravná vybavenosť

Ing. Vladimír Borovan – vodné hospodárstvo

ARAGON – Ing. Peter Raffai – zásobovanie elektrickou energiou

ALFAPLYN – Ing.Tibor Bartalos – zásobovanie zemným plynom

Ing. Petr Musil – telekomunikácie

---

### **Poverený obstarávateľ Zmien ÚPN mesta Komárno č.3/2008**

---

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

Veronika Vargová, registračné číslo 203.

Peczeliho 4, 945 01 Komárno, tel. 0908 682885,

## Obsah dokumentu Zmeny Územného plánu mesta Komárno č.3/2008

---

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

### B - Záväzná časť

Vypracované je nove aktualizované textové vydanie Záväznej časti B, v znení už zapracovaných záväzných častí Zmien a doplnkov ÚPN mesta Komárno č.1A/2007, č.2/2007.

Návrh Zmien ÚPN mesta č.3/2008 je v texte záväznej časti označený ležatým písmom a s podčiarknutím

<b>O b s a h</b>	str.
<b>ÚVOD</b>	<b>5</b>
<b>I. ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA</b>	<b>7</b>
I.1. Zásady a regulatívy priestorovo – kompozičné	7
I.2. Zásady a regulatívy dopravné	10
I.3. Zásady a regulatívy krajinno-technologické	11
<b>II. URČENIE DOMINANTNÝCH, OBMEDZENE PRÍPUSTNÝCH A NEPRÍPUSTNÝCH PODMIENOK NA VYUŽITIE JEDNOTLIVÝCH PLOCH A REGULÁCIA INTENZITY ICH VYUŽITIA</b>	<b>11</b>
II.1. Určenie dominantných, obmedzene prípustných a neprípustných podmienok na využitie plôch	11
II.2. Regulácia intenzity využitia funkčných plôch	34
II.3. Zásady a regulatívy umiestnenia občianskej vybavenosti územia	37
II.3.1. Občianska vybavenosť miestneho významu – základná	37
II.3.2. Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu- vyššia, občianska vybavenosť štvrťového významu	38
II.4. Zásady a regulatívy umiestnenia verejnej dopravnej vybavenosti územia	39
II.5. Zásady a regulatívy umiestnenia verejnej technickej vybavenosti	39
II.5.1. Vodné hospodárstvo	39
II.5.2. Zásobovanie teplom	40
II.5.3. Zásobovanie plynom	40
II.5.4. Zásobovanie elektrickou energiou	40
II.5.5. Telekomunikácie	40
II.6. Zásady a regulatívy zachovania kultúrno-historických hodnôt	41
II.7. Zásady a regulatívy tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability územia	44
II.7.1. Zásady a regulatívy ochrany prírody	44
II.7.2. Zásady a regulatívy ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene	44
<b>II.8. Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie</b>	<b>45</b>
<b>II.8.1. Zásady hospodárskeho a rekreačného využívania územia vo vzťahu k ekologickej únosnosti územia</b>	<b>45</b>
II.8.2. Zásady pre zabezpečovanie zmiernenia účinkov stresových faktorov v krajine	46
II.8.3. Zásady pre zabezpečovanie kvality zložiek životného prostredia	46
II.8.4. Odpadové hospodárstvo	47

<b>II.9.</b>	<b>Vymedzenie zastavaného územia</b>	<b>48</b>
II.9.1.	Súčasná hranica zastavaného územia k.ú Komárno	48
II.9.2.	Súčasná hranica zastavaného územia k.ú. Nová Stráž	48
II.9.3.	Navrhovaná hranica zastavaného územia pre k.ú. Komárno a k.ú. Nová Stráž	49
<b>II.10.</b>	<b>Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území</b>	<b>50</b>
II.10.1.	Vymedzenie ochranných pásiem	50
II.10.2.	Vymedzenie chránených území	51
<b>II.11.</b>	<b>Plochy pre verejnoprospešné stavby</b>	<b>52</b>
<b>II.12.</b>	<b>Určenie, na ktoré časti je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny</b>	<b>55</b>
<b>II.13.</b>	<b>Zoznam verejnoprospešných stavieb</b>	<b>55</b>
II.14.	Plochy na vykonanie asanácie	56
<b>III.</b>	<b>Schéma záväznej časti a verejnoprospešných stavieb</b>	<b>57</b>

### **C - Grafická časť**

Podľa dohovoru s objednávateľom sú pre etapu prerokovania návrhu zmien č.3/2008 zabezpečené na dotknuté grafické výkresy príslušné priesvitkové náložky územných častí s riešenými zmenami.

V čistopise zmien č.3/2008 budú podľa požiadavky objednávateľa pre dotknuté časti mesta spracované nové grafické výkresy s komplexným aktualizovaným návrhom rozvoja mesta.

<b>Číslo výkresu</b>	<b>Názov výkresu</b>	<b>Merítko</b>
<u>1.Z 3/2008</u>	<u>Širšie vzťahy</u>	<u>M 1: 50 000</u>
<u>2.Z 3/2008</u>	<u>Komplexné priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia, verejnoprospešné stavby</u>	<u>M 1:10 000</u>
<u>3.Z 3/2008</u>	<u>Verejná dopravná vybavenosť</u>	<u>M 1:10 000</u>
<u>4.Z 3/2008</u>	<u>Verejná technická vybavenosť – zásobovanie vodou</u>	<u>M 1:10 000</u>
<u>5.Z 3/2008</u>	<u>Verejná technická vybavenosť – odvádzanie a zneškodňovanie odpadových vôd</u>	<u>M 1:10 000</u>
<u>6.Z 3/2008</u>	<u>Verejná technická vybavenosť – zásobovanie plynom a teplofikácia</u>	<u>M 1:10 000</u>
<u>7.Z 3/2008</u>	<u>Verejná technická vybavenosť – zásobovanie elektrickou energiou</u>	<u>M 1:10 000</u>
<u>8.Z 3/2008</u>	<u>Verejná technická vybavenosť – telekomunikácie</u>	<u>M 1:10 000</u>

## ÚVOD

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

Vývojovo nové potreby územného rozvoja mesta začalo Mesto Komárno zabezpečovať materiálom Zmeny a doplnky ÚPN mesta Komárno č.1/2007, v ktorom boli riešené zmeny a doplnky v častiach

- doplnok stanovenia funkčných plôch v časti územia vyhlásenej stavebnej uzávery v NKP Ústredná pevnosť a časti ochranného pásma Pevnostný systém Komárno,
- zmena funkčnosti dvoch častí územia urbanistického obvodu 005 Priemyselný obvod,
- zmena funkčnosti časti územia urbanistického obvodu 017B Pri rozvodni,
- zmena funkčnosti časti územia urbanistického obvodu 031A Pieskové,
- spresnenie formulácie ďalších rozvojových údajov a popisov javov,
- priemet údajov a záväzných regulatívov ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja a jeho zmien a doplnkov rok 2004 pre mesto Komárno týkajúcich sa územne predmetných častí riešených zmien a doplnkov ÚPN 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 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 s ochranným pásmom NKP 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 ďalšieho záujmu investora odsúhlaseného v Mestskom zastupiteľstve uznesením č. 254/2007 z dňa 7.6.2007 medzitým začalo Mesto Komárno obstarávať spracovanie v poradí druhej aktualizácie ÚPN mesta Komárno č.2/2007, v ktorej boli riešené zmeny a doplnky v častiach :

- zmena funkčnosti dvoch častí územia urbanistického obvodu 023 Nová Iodenica,
- zmena plošného vymedzenia urbanistického obvodu 026 Nová Stráž a urbanistického obvodu 017 Hadovce,
- doplnok pre časť nezastavanej plochy v extraviláne mestskej časti Nová Stráž,
- spresnenie formulácie ďalších rozvojových údajov a popisov javov,
- priemet údajov a záväzných regulatívov ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja a jeho zmien a doplnkov rok 2004 pre mesto Komárno týkajúcich sa územne predmetných častí riešených zmien a doplnkov ÚPN mesta.

Materiál „ Návrh Zmien a doplnkov ÚPN mesta Komárno č.2/2007 “ bol verejne prerokovaný dňa 22.1.2008 a lehota na podanie vyjadrení skončila 4.2.2008. Po uzavretí pripomienkového konania a súhlasom stanovisku Krajského stavebného úradu návrh Mestské zastupiteľstvo Komárno schválilo časť zmien a doplnkov v mestskej časti Nová Stráž uznesením č.703/2008 z dňa 31.3.2008.

Zmeny Územného plánu mesta Komárno č.3/2008 sú zabezpečované na základe požiadavky Mestského zastupiteľstva Komárno, ktoré :

- uznesením č. 427/2007 z dňa 27.9.2007 uložilo zabezpečiť spracovanie funkčnej zmeny určených pozemkov v urbanistickom obvode 031Pieskové,
- uznesením č. 510/2007 z dňa 20.12.2007 uložilo zabezpečiť spracovanie funkčnej zmeny určených pozemkov v urbanistickom obvode 017K Palatínske.

Riešené sú nasledovné funkčné zmeny v urbanistických obvodoch a urbanistických blokoch :

1. zmena ÚPN mesta pre urbanistický obvod 017K Palatínske – urbanistický blok 17/46 ;
  - stanovená funkcia F2 - plochy výroby nerušiacej životné prostredie, výrobných služieb, distribúcie a skladov, sú navrhnuté na zmenu v riešenom urbanistickom bloku 17/46 na funkcie :
    - A1 - plochy bývania v rodinných domoch včítane občianskej vybavenosti miestneho významu,
    - A2 - plochy bývania v bytových domoch malopodlažných včítane občianskej vybavenosti miestneho významu,
    - B1 - plochy občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu,
    - B2 - plochy občianskej vybavenosti štvrťového charakteru ;
  - zámer zmeny odsúhlasilo Mestské zastupiteľstvo Komárno uznesením č.510/2007 dňa 20.12.2007
2. zmena ÚPN mesta pre časť urbanistického obvodu 031A Pieskové - urbanistický blok 31/12:
  - stanovená funkcia A1 – plochy bývania v rodinných domoch včítane občianskej vybavenosti miestneho významu, je navrhnutá na zmenu – funkcia F2 – plochy výroby nerušiacej životné prostredie, výrobných služieb, distribúcie a skladov,
  - zámer zmeny odsúhlasilo Mestské zastupiteľstvo Komárno uznesením č.427/2007 dňa 27.9.2007
3. priemet uvedených zmien a doplnkov do urbanistickej koncepcie rozvoja mesta,
4. 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 ÚPN mesta Komárno č.3/2008 sú riešené len tie časti, ktoré sú predmetom objednaných prác pod č.1-3.

Návrh Záväznej časti Zmien ÚPN mesta Komárno č.3/2008 obsahuje v zmysle §12 vyhlášky č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii návrh regulatívov územného rozvoja, ktoré formulujú priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia riešených častí mesta a jeho katastrálneho územia.

V návrhu sú do pôvodnej záväznej časti ÚPN mesta Komárno zapracované časti schválených záväzných častí zmien a doplnkov 1A/2007, 2/2007 a navrhnuté zmeny dokumentu č.3/2008 sú doplnené formou ležatého písma s podtrhnutím.

Samosprávny orgán Mesto Komárno tak bude mať pre k dispozícii aktualizovaný územnoplánovací dokument ako nástroj pre koncepčné, aktuálne i výhľadové kvalifikované riadenie rozvoja územia vo forme regulatívov obsahujúcich záväzné opatrenia a podmienky využitia územia a umiestňovania stavieb.

# I. ZÁSADY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A KONCEPCIA ROZVOJA MESTA

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

### Vnútorne mesto – mestská časť Komárno

Vnútorne mesto má stabilizovaný územný obrys. Vymedzujú ho vodné toky Dunaj a Váh, zo severu Pevnostný systém a železničná trať, zo západu železničná trať. Nenachádzajú sa v ňom rozsiahlejšie disponibilné územia pre zástavbu. Väčšinu územia zaberajú obytné plochy malopodlažnej zástavby. Viacpodlažnú zástavbu predstavujú koncentrované skupiny bytových domov. V západnej časti mesta sú plochy priemyslu. Súčasťou vnútorného mesta je aj Alžbetínsky ostrov so záhradami a neusporiadanou zástavbou rodinných domov a ďalšej vybavenosti. Mestom prechádza železničná trať a štátna cesta I/63, s odklonením na smer do Maďarska. Súčasnú celomestské centrum s obytno-vybavenostnými aktivitami je v juhovýchodnom cípe mesta. Územne sa zhruba prekrýva s pamiatkovou zónou a časťou územia Národnej kultúrnej pamiatky Pevnostného systému a jej ochranného pásma. Z centra sa odvíjajú trasy vybavenostných aktivít v smere centrum – železničná stanica a centrum – II. bašta. Rozsiahlejšie plochy zelene tvoria plochy parčíkov pri Záhradníckej, Vnútornej okružnej a cintorína a záhrad na Alžbetinom ostrove .

V Zmenách ÚPN mesta č.3/2008 je na základe urbanistického zhodnotenia navrhnuté, aby riešená nová mestská štvrť v urbanistickej prevádzke sídla bola :

- vzhľadom na polohu a budúcu prevádzkovú prepojenosť s tzv. vnútorným mestom.

- charakterom navrhovanej funkčnosti

\* zóna občianska vybavenosť celomestského a nadmestského charakteru,

\* zóna občianska vybavenosť štvrťového charakteru,

\* zóna bývania v bytových domoch .

\* zóna bývania v rodinných domoch.

začlenená do urbánnej štruktúry tzv. vnútorného mesta.

V urbanistickej koncepcii rozvoja mesta **uplatniť zásady** :

- Zachovať a priestorovo dobudovať pamiatkovú zónu v súlade s ustanoveniami zákona NR SR č. 49/2002 Zb.z. o ochrane pamiatkového fondu .
- Priestorový komplex NKP Pevnostný systém Komárno riešiť ako najvýznamnejšiu kultúrno-historickú časť pamiatkového fondu mesta, dosahujúcu stredoeurópsky význam revitalizovať a zabezpečiť využitie jeho vnútorných priestorov na kultúrno-spoločensky primerané funkčné využitie pre obyvateľov mesta a návštevníkov.
- Zabezpečovať postupné odstraňovanie nevhodnej zástavby z územia ochranného pásma Pevnostného systému. Dodržiavať Zásady užívania fortifikačného systému a jeho ochranného pásma (schváleného uznesením Mestského zastupiteľstva v Komárne 1.7.1999).
- Zabezpečiť nové priestorové usporiadanie časti Alžbetinho ostrova podľa schváleného Územného plánu zóny Alžbetin ostrov.
- Umožniť transformáciu ďalších menších plôch vyznačených na výkrese komplexného využitia územia pre ich využitie najmä pre rekreáciu v zastavanom území a pre zmiešané funkcie bývania a vybavenosti, ako aj pre priemyselnú výrobu s vylúčením takej výstavby a činností zariadení, ktoré môžu ohroziť kvalitu podzemnej vody.
- V štruktúre zástavby mesta riešiť dostavbu rozšírenia miestnej komunikácie Bratislavská cesta na 4 pruhovú mestskú triedu po plánovanú mimoúrovňovú križovatku s obchvatom cesty I/63 a jeho prepojením cez nový most do Maďarskej republiky.

## **Ostatné mestské časti - Nová Stráž, Hadovce, Nová Osada, Kava, Lándor, Ďulov dvor, Malá Iža, Veľký Harčáš v katastrálnom území mesta.**

V súčasnosti územia ostatných mestských častí nemajú žiadne výraznejšie priestorové väzby s vnútorným mestom, okrem dopravného spojenia. Udržiavajú si charakter typicky vidieckej zástavby. Pri vyhľadávaní potenciálnych plôch pre rozšírenie vnútorného mesta boli riešené možnosti, ako dosiahnuť priestorové zblíženie týchto vidieckych satelitov. Pritom boli rešpektované záväzné limity ochrany životného prostredia, limity ochrany prírody a technicko-územné predpoklady.

V urbanistickej koncepcii rozvoja **uplatniť zásady:**

- Rozvinúť nové urbanizované územie za hranicami vnútorného mesta ako rozvojové osídľovacie pásy najmä záberom veľkých plôch v rozvojovom páse
  - juhovýchodným smerom na ľavom brehu Váhu až po Veľký Harčáš,
  - severovýchodným smerom pozdĺž cesty I/64,
  - severným smerom v dotyku s Pevnostným systémom až po ČS Nová Osada,
  - severozápadným smerom v dotyku Hadoviec,
  - západným smerom pozdĺž cesty I/63.
- Doplniť už urbanizované časti územia mestskej časti Nová Stráž novými osídľovacími plochami dotvárajúcimi územie do koncentrovanejšej podoby.
- Zabezpečiť územnú rezervu pre výhľadové vybudovanie rýchlostnej komunikácie I/64 vedúcej zo severnej časti Nitrianskeho regiónu prekrížením štátnej cesty I/63 a pokračujúcu južným smerom cez Nový Harčáš, prekročiac Dunaj východne od mesta.
- Zabezpečiť územnú rezervu pre novú dvojpruhovú komunikáciu severného obchvatu cesty I/63.
- Rozvojové osídľovacie pásy budovať koordinovane s výhľadovo uvažovaným novým nadradeným dopravným vybavením - s rýchlostnou komunikáciou (štvorpruhovou) pri zachovaní jej trasy a prekročenia Dunaja východne od mesta a s novou dvojpruhovou (vo výhľade štvorpruhovou) komunikáciou severného obchvatu.
- Zabezpečiť vo výhľade územnú rezervu pre časť územia juhovýchodného rozvojového pásu pre umiestnenie nákladného prístavu po jeho vymiestnení z vnútorného mesta.
- Využiť časť územia juhovýchodného rozvojového osídľovacieho pásu na umiestnenie obytno-vybavenostných plôch ako prioritné územie pre rozvoj bývania všetkých foriem.
- Využiť pre umiestnenie obytno-vybavenostných plôch časti územia v severovýchodnom (pri železnici), severnom (za Pevnostným systémom) a severozápadnom (za Hadovcami) rozvojovom osídľovacom páse.
- Využiť pre umiestnenie výrobných plôch najmä západný rozvojový osídľovací pás pri ceste I/63.
- Zabezpečiť vo výhľade územnú rezervu pre umiestnenie výrobných plôch v dotyku s rýchlostnou komunikáciou vo východnej časti územia a v dotyku s komunikáciou obchvatu na severe územia.
- Zabezpečiť, aby rozvojové územie z vonkajšej strany Pevnostného systému bolo riešené s ohľadom priestorového spolupôsobenia s ním a aby bola dôsledne uplatnená zásada jeho využitia pre funkcie vyžadujúce vysoké nároky na kvalitu životného prostredia, ako aj na kvalitu urbanistického a architektonického riešenia.
- V jednotlivých rozvojových pásoch sa územne vymedzujú funkčne a priestorovo homogénne jednotky - nové základné sídelné jednotky. Udávané výmery územia sú smerné.

**Severovýchodný rozvojový pás:**

pre rozvoj bývania a vybavenosti :

019K	Krajné	5,61ha
019J	Horné	6,02ha
019A	Dolné	3,80ha
019B	Patinská osada	1,20ha

pre rozvoj bývania, vybavenosti a výroby :

019I	Susedské	4,07ha
019E	Zámocké	12,43ha

pre rozvoj výroby :

019D	Stredné	3,79ha
019L	Prvé	9,08ha

**Juhovýchodný rozvojový pás:**

pre rozvoj bývania a vybavenosti :

020 A	Ižianske	18,71ha
020E	Dlhé	21,85ha
<u>031A</u>	<u>Pieskové</u>	<u>24,81ha</u>

pre rozvoj rekreácie :

020F	Pri železničnom moste	23,29ha
020H	Pri Dunaji	2,09ha
031B	Pri Váhu	6,23ha

*pre rozvoj výroby*

<u>031A</u>	<u>Pieskové</u>	<u>1,37 ha</u>
-------------	-----------------	----------------

**Severný rozvojový pás :**

pre rozvoj agroturistiky :

017M	Pri kanáli	3,21ha
------	------------	--------

pre rozvoj bývania:

017N	Malá osada	1,20ha
<u>017K</u>	<u>Palatínske</u>	<u>23,72ha</u>

pre plochy rekreácie v prírodnom prostredí:

017O	Rekreácia východ	2,50ha
017P	Rekreácia západ	3,99ha

pre rozvoj výroby:

<u>017K</u>	<u>Palatínske</u>	<u>0ha</u>
-------------	-------------------	------------

**Severozápadný rozvojový pás :**

pre plochy bývania a vybavenosti:

017A	Za Hadovcami	21,22ha
017G	Nová lokalita	2,91ha
017H	Pri trati	1,68ha
017B	Pri rozvodni	0,38ha

pre plochy výroby:

017I	Sever	8,31ha
017E	Hrkáč	52,33ha
017F	Vackovské	10,12ha
016B	Pred mostom	9,22ha
026C	Nová Stráž –Vadáš 26/4	14,22ha

V lokalitách 017E Hrkáč, 017F Vackovské a 016B Pred mostom umiestňovať len takú priemyselnú výrobu F1, ktorej stavby a činnosť zariadení neohrozia kvalitu podzemnej vody.

### Západný rozvojový pás:

pre plochy bývania a vybavenosti:

026A	Za záhradami	20,45ha
026B	Koncové	6,33ha

Ostatné nové osídlenie ako nové základné sídelné jednotky sa vymedzuje v rozptyle:

pre plochy rekreácie v prírodnom prostredí:

018A	Pri vode	5,98ha
	k tomu voda	7,56ha

pre plochy bývania

027A	Krajná osada	1,20ha
024A	Dolné	0,39ha

pre plochy bývania a vybavenosti:

UB 17/62		1,16ha
----------	--	--------

## I.2. Zásady a regulatívy dopravné

Zásady a regulatívy dopravné sú špecifikované princípmi :

- trasovanie severojužnej rýchlostnej komunikácie priebežne koordinovať s dopravným riešením v Územnom pláne VÚC Nitrianskeho kraja,
- trasovanie nových komunikácií mimo vnútorného mesta včítane križovatiek považovať za integrálnu súčasť urbanizovanej krajiny,
- trasovanie nových komunikácií prekračujúcich Dunaj skoordinať s návrhom riešenia dopravy v Maďarskej republike,
- kompozično-organizačný princíp dopravy vo vnútornom meste po dostavbe rozšírenia miestnej komunikácie Bratislavská cesta na 4 pruhovú mestskú triedu a po organizačnom vylúčení tranzitnej automobilovej dopravy na Alžbetinom ostrove považovať za stabilizovaný,
- zníženie dopravnej záťaže na ceste I/63 v úseku vedúcom vnútorným mestom zabezpečiť vybudovaním dvojpruhovej komunikácie severného obchvatu ; situovanie obchvatu spresniť urbanisticko-dopravnou štúdiou v previazaní na funkčný rozvoj severnej časti mesta, zhodnotenie tvorby kvalitného rekreačného prostredia pri ramene a toku Váhu a princípu ochrany NPR Apálsky ostrov ;

v rámci urbanisticko-dopravné 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,

- vývojovou elektrifikáciou železničnej trate č.130 Bratislava – Komárno,
- výstavbou osobného prístavu rekreačnej dopravy vo východnej polohe na Alžbetinom ostrove.

### I.3. Zásady a regulatívy krajinno-technologické

---

- zabezpečiť zachovanie a postupné zvyšovanie kvality krajinného a sídelného prostredia rešpektovaním a dotváraním jestvujúcej a navrhovanej siete prvkov ekologickej stability územia zadefinovanej v územnom pláne,
- zabezpečiť postupnú zmenu využívania pôd ohrozených eróziou, zamokrených pôd, zasolených pôd a kontaminovaných pôd v súlade so zásadami starostlivosti o zložky životného prostredia,
- na územia bez záťaže stresovými faktormi umiestňovať funkcie s vysokými nárokmi na hygienické parametre (bývanie, rekreácia, občianska vybavenosť, poľnohospodárska rastlinná výroba, vinohrady).

## 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

---

Zásady funkčného usporiadania a využitia územia sú dané príslušnými typmi funkčného využitia a sú znázornené vo výkrese Komplexného urbanistického návrhu, funkčného využitia a priestorového usporiadania plôch. Využitie územia sa ustanovuje cez priestorovo celistvé a funkčné homogénne územné jednotky - urbanistické obvody a detailnejšie vo funkčných urbanistických blokoch.

Pre jednotlivé položky legendy výkresu Komplexného urbanistického návrhu funkčného využitia a priestorového usporiadania plôch sú spracované: číselné tabuľky (1, 3.1, 3.2) a textová tabuľka (2) so základnou charakteristikou konkrétnej funkčnej plochy, kde je spodrobnejšie návrhu funkčného využitia územia. Výklad legendy z hľadiska funkčného využitia a priestorového usporiadania plôch má význam regulačný, keďže určuje možnosti využitia plôch, v určitom rámci podmienok. Charakteristika a popis jednotlivých položiek v textovej tabuľke je súčasťou záväznej časti územného plánu ako regulatívy funkčného usporiadania a priestorového využitia územia.

### TABUĽKA 1 – Špecifikácia a bilancie funkčného využitia pre územie mesta

---

Číselná tabuľka 1 podáva informácie o územnom členení. Jej jednotlivé časti sú záväzné a smerné:

- zatriedenie najmenších celistvých územných jednotiek - urbanistických blokov do urbanistických obvodov s vymedzením nových základných sídelných jednotiek v nich,
- zatriedenie urbanistických obvodov v rámci mestských častí,
- funkčné využitie urbanistických blokov (záväzné),
- výmera urbanistických blokov (smerné),
- výmera nových základných sídelných jednotiek (smerné),
- výmera mestských častí (záväzné),
- výmera urbanistických obvodov (záväzné),
- druh urbanistického zásahu do územia (záväzné).

## Funkčná identifikácia plôch

- A1 - PLOCHY BÝVANIA V RODINNÝCH DOMOCH VČÍTANE OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI MIESTNEHO VÝZNAMU
- A2 - PLOCHY BÝVANIA V BYTOVÝCH DOMOCH MALOPODLAŽNÝCH VČÍTANE OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI MIESTNEHO VÝZNAMU.
- A3 - PLOCHY BÝVANIA V BYTOVÝCH DOMOCH VIACPODLAŽNÝCH VČÍTANE OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI MIESTNEHO VÝZNAMU.
- A4 - PLOCHY BÝVANIA V BYTOVÝCH DOMOCH MALOPODLAŽNÝCH PRE ŠPECIFICKÉ SOCIÁLNE SKUPINY
- B1 - PLOCHY OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI CELOMESTSKÉHO A NADMESTSKÉHO CHARAKTERU
- B2 - PLOCHY OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI ŠTVRŤOVÉHO CHARAKTERU
- C1 - OBČIANSKA VYBAVENOSŤ + BÝVANIE
- C2 - BÝVANIE + NERUŠIVÁ VÝROBA + OBČIANSKA VYBAVENOSŤ
- C3 - BÝVANIE + ZÁHRADKY A CHATY
- D1 - PLOCHY ŠPORTU
- E1 - PLOCHY REKREAČNÝCH AREÁLOV A CESTOVNÉHO RUCHU V ZASTAVANOM ÚZEMÍ
- E1\* PLOCHY REKREAČNÝCH AREÁLOV A CESTOVNÉHO RUCHU V ZASTAVANOM ÚZEMÍ (ZÁSTAVBA NEPRÍPUSTNÁ)
- E2 - PLOCHY REKREAČNÝCH AREÁLOV A CESTOVNÉHO RUCHU V KRAJINNOM PROSTREDÍ – CHATOVÉ OSADY, VODNÉ A ZIMNÉ ŠPORTY
- E3 - PLOCHY REKREAČNÝCH AREÁLOV A CESTOVNÉHO RUCHU V KRAJINNOM PROSTREDÍ – AGROTURISTIKA
- F1 - PLOCHY PRIEMYSELNEJ VÝROBY
- F2 - PLOCHY ŽP NERUŠIACEJ VÝROBY, SLUŽIEB, DISTRIBÚCIE A SKLADOV
- F3 - PLOCHY ZARIADENÍ POĽNOHOSPODÁRSKEJ VÝROBY
- F4 - PLOCHY SKLENÍKOVÉHO HOSPODÁRSTVA
- G1 - PLOCHY PARKOV
- G2 - PLOCHY CINTORÍNOV
- G6 - PLOCHY PÁSOV ESTETICKEJ IZOLAČNEJ ZELENE S PEŠÍMI A CYKLISTICKÝMI CHODNÍKMI PRI KOMUNIKÁCIACH DOPRAVNEJ OSNOVY MESTA
- H1 - PLOCHY ZÁHRADKÁRSKYCH OSÁD ZÁHRAD MIMO ZASTAVANÉHO ÚZEMIA
- H2 - PLOCHY ZÁHRADKÁRSKYCH OSÁD V ZASTAVANOM ÚZEMÍ
- H3 - PLOCHY CHATOVÝCH OSÁD V ZASTAVANOM ÚZEMÍ
- I1 - PLOCHY ORNEJ PÔDY
- J1 - LPF – LES OSOBITNÉHO URČENIA (REKREAČNÝ)
- J2 - LPF – LES OCHRANNÝ
- J3 - LPF – LES HOSPODÁRSKY
- J4 - PLOCHY ZELENE LESNÉHO CHARAKTERU
- J5 - OSTATNÉ PLOCHY KRAJINÁRSKEJ ZELENE (BREHOVÉ PORASTY A REMÍZKY)

- J6 - PLOCHY TRVALÝCH TRÁVNATÝCH PORASTOV
  - K - VODNÉ PLOCHY A TOKY
  - L - PLOCHY HRÁDZE
  - M1 - ZARIADENIA VODNÉHO HOSPODÁRSTVA (ČOV, VODNÉ ZDROJE)
  - M2 - ZARIADENIA ENERGETIKY A TELEKOMUNIKÁCIÍ
  - M3 - ZARIADENIA OSTATNEJ TECHNICKEJ INFRAŠUKTÚRY
  - N1 - PLOCHY AUTOMOBILOVÝCH KOMUNIKÁCIÍ VYŠŠEJ KATEGÓRIE
  - N2 - PLOCHY KOMUNIKÁCIÍ A VEREJNÝCH PRIESTRANSTIEV
  - N3 - PLOCHY TRATÍ A ZARIADENÍ ŽELEZNIČNEJ DOPRAVY
  - N4 - PLOCHY VODNEJ DOPRAVY
  - N5 - ZARIADENIA CESTNEJ DOPRAVY (TERMINÁL, HRANIČNÝ PRECHOD)
  - O - PLOCHY OSOBITNÉHO URČENIA
  - P - PLOCHY ODPADOVÉHO HOSPODÁRSTVA
- DRUHY KOMUNIKÁCIÍ V ÚZEMÍ
- N1-R1 - SEVEROJUŽNA RÝCHOSTNÁ KOMUNIKÁCIA
  - N1-OB - SEVERNÝ OBCHVAT
  - N1-I63 - ŠTÁTNA CESTA I 63
  - N1-I64 - ŠTÁTNA CESTA I 64
  - N2-573- CESTA č. 573
  - N2-KK - CESTA KOMÁRNO – KAVA

---

**TABUĽKA 2 – Určenie dominantných, obmedzene prípustných a neprípustných podmienok na využitie jednotlivých plôch**

---

Textová tabuľka 2 definuje dominantné, prípustné a neprípustné funkčné využívania v urbanistických blokoch a v nových základných sídelných jednotkách ako celku a jej obsah je záväzný.

---

**A1 Plochy bývania v rodinných domoch včítane občianskej vybavenosti miestneho významu**

---

**základná charakteristika:**

- slúžia výhradne pre bývanie v rodinných domoch a pre obsluhu denných potrieb bývajúceho obyvateľstva

**dominantné funkčné využitie:**

- bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným zázemím (záhrady, detské ihriská, športové ihriská a rekreačné plochy)

**prípustné doplnkové funkčné využitie:**

- obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia nevýrobných služieb a pod.) nerušiaci bývanie, situovaná v rodinných domoch,
- predškolská vybavenosť (situovaná v samostatných zariadeniach ),

- základné a stredné školstvo (situované v samostatných zariadeniach ),
- základná vybavenosť zdravotníctva (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská, lekárske poradne a pod.) nerušiaci bývanie, situovaná v rodinných domoch,
- administratívno-kancelárska vybavenosť (kancelárie, ateliéry a pod.) nerušiaci bývanie a situovaná v rodinných domoch,
- rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská) pre obsluhu územia,
- malé ubytovacie zariadenia (do 20 lôžok)
- drobná poľnohospodárska výroba na spracovanie poľnohospodárskych produktov situovaná v rodinných domoch a samostatných prevádzkových objektoch,
- zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov situované v rodinných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,
- ochranná a izolačná zeleň oddeľujúca plochy bývania od plôch dopravy, technickej vybavenosti a plôch výroby s rušivým účinkom na obytné prostredie,
- verejná zeleň (parkovo upravená a ostatná verejná zeleň),
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a cyklistické chodníky,
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne,
- zariadenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia (trafostanice, regulačné stanice plynu),

#### **neprípustné funkčné využitie:**

- obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia
- obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia
- zábavné zariadenia
- veľké športové zariadenia a areály
- drobná poľnohospodárska výroba zhoršujúca kvalitu obytného prostredia
- priemyselná výroba
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt
- skladovanie
- výrobné služby rušiaci bývanie
- veľkokapacitná poľnohospodárska výroba
- ČSPH všetkých druhov

---

### **A2 Plochy bývania v bytových domoch malopodlažných včítane občianskej vybavenosti miestneho významu**

### **A3 Plochy bývania v bytových domoch viacpodlažných včítane občianskej vybavenosti miestneho významu**

---

#### **základná charakteristika:**

- slúžia prevažne pre bývanie v malopodlažných bytových domoch (v bytových domoch do 4-nadzemných podlaží - A2) a pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch (v bytových domoch s 5-timi a viacerými nadzemnými podlažiami - A3) a pre obsluhu denných a občasných potrieb obyvateľstva miestneho významu

#### **dominantné funkčné využitie:**

- bývanie v malopodlažných bytových domoch (v bytových domoch do 4-nadzemných podlaží - A2) a pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch (v bytových domoch s 5-timi a viacerými nadzemnými podlažiami - A3),
- s vyhradeným rekreačno-zotavovacím zázemím (detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.)

**prípustné doplnkové funkčné využitie:**

- bývanie v rodinných domoch,
- obchodno-obslužná vybavenosť (maloobchodné zariadenia, obslužné zariadenia a pod.) situovaná v parteri viacfunkčných bytových domov a v samostatných prevádzkových objektoch, celková kapacita max. do 25% celkovej podlažnej plochy bývania,
- predškolská vybavenosť (situovaná v parteri bytových domov, alebo v samostatných zariadeniach),
- vybavenosť základného a stredného školstva (situovaná v samostatných zariadeniach),
- vybavenosť verejného stravovania a ubytovania (bistrá, kaviarne, reštaurácie a pod.) situovaná v parteri viacfunkčných bytových domov a v samostatných prevádzkových objektoch, ubytovacie penzióny do max. 50 lôžok,
- základná vybavenosť zdravotníctva a sociálnej starostlivosti (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská a poradne, stanice opatrovateľskej služby, denné stacionáre pre pobyt geriatrických občanov, domovy - penzióny dôchodcov a pod.) situované vo viacfunkčných bytových domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,
- vybavenosť vzdelávania a kultúry (malokapacitné, špecializované a špecifické školské a vzdelávacie zariadenia, galérie a výstavné siene, knižnice, kultúrno-spoločenské zariadenia, kluby a pod.) situovaná v parteri viacfunkčných bytových domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,
- administratívna vybavenosť (úrady miestnej štátnej správy a miestnej samosprávy, pošty, policajné stanice, kancelárske a administratívne zariadenia, peňažné ústavy a pod.) situovaná v parteri viacfunkčných bytových domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,
- vybavenosť nevýrobných služieb s nerušivými účinkami na ŽP (obslužné, opravárenské a servisné prevádzkárne a dielne, údržbárske dielne a pod.) situovaná v parteri viacfunkčných bytových domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,
- rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod.), pre obsluhu územia
- verejná zeleň a zeleň mestského prostredia (parkovo upravená a ostatná zeleň zástavby v okolí bytových domov),
- ochranná a izolačná zeleň oddelujúca plochy bývania od plôch dopravy, technickej vybavenosti a pôch výroby s rušivým účinkom na obytné prostredie,
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách, vstavané podzemné a nadzemné garážovacie objekty a pod.),
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a cyklistické chodníky a pod.,
- ČSPH mestského typu (t.j. bez sprievodných prevádzok)
- nevyhnutné plochy technickej vybavenosti slúžiacej obsluhu územia

**nepripustné funkčné využitie :**

- priemyselná výroba
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt
- skladovanie
- výrobné služby s nerušivými účinkami na ŽP (autoservisy, klampiarske prevádzky, stolárstvo, lakovne)
- poľnohospodárska výroba
- veľké športové zariadenia a areály
- veľké ubytovacie zariadenia

---

## **A4 Plochy bývania pre špecifické sociálne skupiny**

---

### **základná charakteristika:**

- slúžia pre bývanie v malopodlažných bytových domoch (v bytových domoch do 4-nadzemných podlaží) pre obyvateľstvo odkázané na sociálnu pomoc a pre obyvateľstvo žijúce v rómskych komunitách

### **dominantné funkčné využitie:**

- bývanie v malopodlažných bytových domoch (v bytových domoch do 4-nadzemných podlaží)

### **prípustné doplnkové funkčné využitie:**

- vybavenosť sociálnej starostlivosti,
- predškolská vybavenosť,
- verejná zeleň v okolí bytových domov,
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie chodníky,
- plochy na odstavovanie vozidiel na teréne

### **výnimočne prípustné doplnkové funkčné využitie:**

- výrobné služby s nerušivými účinkami na ŽP
- drobná poľnohospodárska výroba na spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov, situované v samostatných prevádzkových objektoch

### **nepripustné funkčné využitie:**

- priemyselná výroba
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt
- skladovanie a distribúcia
- ČSPH všetkých druhov

---

## **B1 Plochy občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského charakteru**

---

### **charakteristika:**

- predstavujú výhradne plochy zariadení občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu,
- slúžia pre zariadenia vyššej verejnej a komerčnej vybavenosti zabezpečujúce periodické a občasné potreby obyvateľov a návštevníkov súvisiace s obchodom, službami, vzdelaním, zdravotníctvom, sociálnou starostlivosťou, verejnou administratívou, kultúrou a zábavou, ktoré sa riešia ako samostatné objekty, alebo sú integrované ako súbory objektov, komplexy, areály a centrá vybavenosti s vysokou koncentráciou denne prítomných zamestnancov, návštevníkov a užívateľov, s vysokou frekvenciou návštevnosti, s vysokou mierou mestotvornosti a centrotvornosti,

### **výhradné funkčné využitie:**

- vybavenosť obchodu (obchodné domy, obchodné centrá, supermarkety, špecializované obchody včítane predaja automobilov)
- vybavenosť verejného stravovania a ubytovania (kaviarne, reštaurácie, bistrá, vinárne, hotely všetkých kategórií, penzióny)
- vybavenosť kultúry a osvetu (kultúrno-spoločenské a zábavné multimediálne centrá, múzeá, kiná, divadlá),
- vybavenosť verejnej administratívy (mestské reprezentačné a administratívno-správne zariadenia, reprezentačné štátne a zahraničné zariadenia, zariadenia občianskych združení a politických strán, banky, poisťovne),

- vybavenosť výstavníctva (veľkoplošné areály a zariadenia),
- vybavenosť školstva (vysoké školy, študentské domovy a internáty, umelecké školy),
- duchovné a kultúrno-spoločenské centrá jednotlivých cirkví, rádov a náboženských obcí,
- vedecko-výskumné zariadenia,
- zdravotnícka vybavenosť (nemocnice s poliklinikami, špecializované liečebne, rehabilitačné centrá a pod.)

#### **doplnkové plochy a zariadenia:**

- plochy vyhradenej zelene (parkovo upravená vyhradená zeleň, vyhradená zeleň centier a areálov, ostatná vyhradená zeleň areálov a pod.),
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne a i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri príjazdových a prístupových komunikáciách, vstavané podzemné a nadzemné parkovaco-odstavné objekty a pod.),
- príjazdové a prístupové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky, vyhradené komunikácie areálov a pod.),
- ČSPH ako súčasť parkingov a garáží
- ČSPH mestského typu (t.j. bez sprievodných prevádzok)

#### **neprípustné funkčné využitie:**

- bývanie v bytových a rodinných domoch
- skladovanie a distribúcia
- stavebná výroba
- priemyselná výroba
- výrobné služby
- poľnohospodárska výroba
- základné a stredné školy

---

## **B2 Plochy občianskej vybavenosti štvrťového charakteru**

---

#### **charakteristika:**

- predstavujú výhradne plochy zariadení občianskej vybavenosti významu štvrte, ktorá predstavuje spádovú oblasť pre 5-6 tisíc obyvateľov,
- slúžia pre zariadenia vyššej verejnej a komerčnej vybavenosti zabezpečujúce najmä periodické a občasnú potreby bývajúcich obyvateľov v spádovom území súvisiace s obchodom, službami, zdravotníctvom, sociálnou starostlivosťou, kultúrou a športom a ktoré sa riešia ako samostatné objekty, integrované objekty alebo samostatné areály

#### **výhradné funkčné využitie:**

- zariadenia obchodu ( obchodné centrá, malé supermarkety, špecializované obchody včítane predaja automobilov),
- vybavenosť verejného stravovania (reštaurácie, kaviarne, bistrá, vinárne),
- vybavenosť školstva (materské školy, základné školy, pomocné špeciálne školy, základné umelecké školy, učilišťa, stredné školy, detské domovy),
- zdravotnícka vybavenosť (samostatné zdravotnícke strediská, primárna a sekundárna pomoc, lekárne),
- vybavenosť sociálnej starostlivosti (denné stacionáre pre pobyt geriatrických občanov, stacionáre pre denný pobyt postihnutých detí predškolského a školského veku, domovy sociálnych služieb, domovy dôchodcov, detské domovy),
- vybavenosť kultúry a osvetu (knižnice, kultúrne strediská pre klubovú a spolkovú činnosť a pod.),
- vybavenosť verejnej administratívy (úrady miestnej štátnej správy a miestnej samosprávy, pošta, policajné stanice a pod.),

- kostoly a modlitebne jednotlivých náboženských obcí,
- bývanie ako súčasť zariadení občianskej vybavenosti, celková kapacita max. do 10% podlažnej plochy obč. vybavenosti

**doplnkové plochy a zariadenia:**

- plochy vyhradenej rekreačno-zotavovacej vybavenosti (detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod.),
- plochy vyhradenej zelene (parkovo upravená vyhradená zeleň, vyhradená zeleň centier a areálov, ostatná zeleň areálov a pod.),
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri príjazdových a prístupových komunikáciách, vstavané podzemné a nadzemné parkovaco-odstavné objekty a pod.),
- príjazdové a prístupové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky, vyhradené komunikácie areálov a pod.),
- ČSPH ako súčasť parkingov a garáží,
- ČSPH so sprievodnými prevádzkami,

**nepripustné funkčné využitie:**

- bývanie v bytových a rodinných domoch,
- skladovanie a distribúcia,
- stavebná výroba,
- priemyselná výroba,
- výrobné služby,
- poľnohospodárska výroba.

---

**C1 Zmiešané plochy občianskej vybavenosti a bývania v malopodlažných a viacpodlažných objektoch**

---

**základná charakteristika:**

- slúžia pre bývanie v malopodlažných bytových domoch (v bytových domoch do 4-nadzemných podlaží) a pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch (v bytových domoch s 5-timi a viacerými nadzemnými podlažiami) a pre obsluhu denných a občasných potrieb obyvateľstva

**pripustné funkčné využitie:**

- bývanie v obytných domoch s verejnou a komerčnou vybavenosťou s obchodno-obslužnou, kultúrno-spoločenskou vybavenosťou a s rekreačno-zotavovacou vybavenosťou (detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plocha a pod.),
- obchodno-obslužná vybavenosť (maloobchodné zariadenia, obslužné zariadenia a pod.) situovaná vo viacfunkčných bytových domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,
- základná vybavenosť zdravotníctva a sociálnej a sociálnej starostlivosti (lekárne, lekárske ambulancie, stanice opatrovateľskej služby, domovy - penzióny dôchodcov a pod.) situované vo viacfunkčných bytových domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,
- vybavenosť vzdelávania a kultúry (malokapacitné školské a vzdelávacie zariadenia, kultúrno-osvetové, kultúrno-spoločenské zariadenia, kluby a pod.) situovaná vo viacfunkčných bytových domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,
- administratívna vybavenosť (úrady miestnej štátnej správy a miestnej samosprávy, pošty, policajné stanice, kancelárske a administratívne zariadenia, peňažné ústavy a pod.) situovaná vo viacfunkčných bytových domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,

- vybavenosť nevýrobných služieb (obslužné, opravárenské a servisné prevádzkarne a dielne), situovaná vo viacfunkčných bytových domoch,
- verejná zeleň (parkovo upravená a ostatná zeleň zástavby v okolí bytových domov),
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,
- ČSPH mestského typu (t.j. bez sprievodných prevádzok),

**neprípustné funkčné využitie:**

- bývanie v rodinných domoch,
- základné a stredné školy,
- veľké športové zariadenia a areály,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie a distribúcia,
- výrobné služby s rušivými účinkami na ŽP,
- poľnohospodárska výroba,
- ČSPH so sprievodnými prevádzkami.

---

## **C2 Zmiešané plochy bývania, občianskej vybavenosti a výroby**

---

**základná charakteristika:**

- slúžia pre bývanie v malopodlažných bytových domoch (v bytových domoch do 4-nadzemných podlaží) a pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch (v bytových domoch s 5-timi a viacerými nadzemnými podlažiami), pre obsluhu denných a občasných potrieb obyvateľstva a pre umiestnenie a rozvoj drobnej výroby, komunálnej výroby a výrobných služieb, ktoré nerušia a neobmedzujú životné a obytné prostredie mesta,

**prípustné funkčné využitie:**

- bývanie v malopodlažných bytových domoch (v bytových domoch do 4-nadzemných podlaží a pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch (v bytových domoch s 5-timi a viacerými nadzemnými podlažiami),
- obchodno-obslužná vybavenosť (maloobchodné zariadenia, obslužné zariadenia a pod.) situovaná vo viacfunkčných bytových domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,
- základná vybavenosť zdravotníctva a sociálnej a sociálnej starostlivosti (lekárne, lekárske ambulancie, stanice opatrovateľskej služby, domovy - penzióny dôchodcov a pod.) situované vo viacfunkčných bytových domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,
- vybavenosť vzdelávania a kultúry (malokapacitné školské a vzdelávacie zariadenia, kultúrno-osvetové, kultúrno-spoločenské zariadenia, kluby a pod.) situovaná vo viacfunkčných bytových domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,
- administratívna vybavenosť (úrady miestnej štátnej správy a miestnej samosprávy, pošty, policajné stanice, kancelárske a administratívne zariadenia, peňažné ústavy a pod.) situovaná vo viacfunkčných bytových domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,
- výrobné, servisné a skladovacie prevádzky (a súvisiace administratívne prevádzky), ktoré nerušia ostatné funkcie umiestnené v okolí ,
- rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod.),

**prípustné doplnkové funkčné využitie:**

- verejná zeleň (parkovo upravená a ostatná zeleň zástavby v okolí bytových domov),
- ochranná a izolačná zeleň (parkovo upravená vnútroareálová zeleň),
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom,
- príjazdové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, vyhradené komunikácie areálov a pod.),
- ČSPH všetkých druhov

**neprípustné funkčné využitie:**

- bývanie v rodinných domoch,
- základné a stredné školy,
- veľké športové zariadenia a areály,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie a distribúcia,
- poľnohospodárska výroba.

---

### **C3 Zmiešané plochy bývania a rekreácie v záhradkách a chatách**

---

**základná charakteristika:**

- slúžia pre bývanie v rodinných domoch a pre rekreáciu v záhradkách a chatách

**prípustné funkčné využitie:**

- bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným zázemím (záhrady, detské ihriská, športové ihriská a rekreačné plochy),
- rekreačno–produkčné aktivity v záhradách a stavbách na individuálnu rekreáciu

**prípustné doplnkové funkčné využitie:**

- obchodno-obslužná vybavenosť (maloobchod, stravovanie) situovaná v rodinných domoch,
- drobná poľnohospodárska výroba na spracovanie poľnohospodárskych produktov nerušiacia kvalitu obytného prostredia situovaná v rodinných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie a cyklistické chodníky,
- plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne,
- zariadenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia (trafostanice, regulačné stanice plynu),

**neprípustné funkčné využitie:**

- drobná poľnohospodárska výroba zhoršujúca kvalitu obytného prostredia,
- bývanie v bytových domoch,
- samostatne stojace zariadenia obč. vybavenosti všetkých druhov,
- priemyselná výroba,
- výroba a výrobné služby všetkých druhov,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- sklady a distribúcia,
- ČSPH všetkých druhov.

---

## D1 Plochy športu

---

### **základná charakteristika:**

- predstavujú plochy verejne prospešných zariadení športovej a telovýchovnej vybavenosti miestneho, mestského a nadmestského významu

### **prípustné funkčné využitie:**

- plochy zariadení veľkoplošného a areálového charakteru, ktoré sú tvorené krytými športoviskami (haly, telocvične, plavecké bazény, ľadové plochy a štadióny a pod.), otvorenými športoviskami, ihriskami, kúpaliskami a ďalšími zariadeniami telovýchovy,
- plochy špecifických športových zariadení (jazdecké, motoristické, vodácke, letecké a ostatné areálové zariadenia),
- zariadenia vybavenosti verejného stravovania a ubytovania (bistrá, kaviarne, vinárne, reštaurácie a pod.), hotely všetkých kategórií, motely, turistické ubytovne a ostatné ubytovacie zariadenia),
- plochy zelene rekreačno-zotavovacieho prostredia (parkovo upravená zeleň, verejná a vyhradená zeleň športovísk a ihrísk a pod.),
- príjazdové a prístupové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky, vyhradené komunikácie areálov a pod.,
- ČSPH mestského typu (t.j. bez sprievodných prevádzok)

### **neprípustné funkčné využitie:**

- bývanie v bytových a rodinných domoch
- skladovanie a distribúcia
- stavebná výroba
- priemyselná výroba
- výrobné služby
- poľnohospodárska výroba
- základné a stredné školy

---

## E1 Plochy rekreačných areálov a cestovného ruchu v zastavanom území

---

### **charakteristika:**

- predstavujú územia pre rozvoj centier, areálov a zariadení rekreačnej a zotavovaco-oddychovej vybavenosti miestneho, mestského a nadmestského významu

### **prípustné funkčné využitie:**

- zariadenia veľkoplošného a areálového charakteru, ktoré sú tvorené prevažne otvorenými športoviskami, ihriskami, kúpaliskami a ďalšími zariadeniami rekreácie, zotavenia a oddychu, pričom pri návrhu umiestňovania zariadení je potrebné akceptovať súčasnú vysokú zeleň a v miestach jestvujúcich parkov v maximálnej možnej miere zachovať ich charakter,
- obchodná vybavenosť (maloobchodné zariadenia a pod.),
- vybavenosť verejného stravovania a ubytovania (bistrá, kaviarne, vinárne, reštaurácie a pod., hotely všetkých kategórií, motely, turistické ubytovne a ostatné ubytovacie zariadenia),
- vybavenosť kultúry, zábavy a vzdelávania (kultúrno-spoločenské centrá, knižnice, galérie a výstavné siene, múzeá, multimediálne centrá, kluby a pod.),
- bývanie ako súčasť obslužno-vybavenostných zariadení, celková kapacita max. 10% celkovej podlažnej plochy rekreačných zariadení
- plochy zelene rekreačno-zotavovacieho prostredia (parkovo upravená zeleň, verejná a vyhradená zeleň športovísk a ihrísk a pod.),

- príjazdové a prístupové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky, vyhradené komunikácie areálov a pod.,
- zariadenia a plochy pre odstavenie vozidiel na teréne,
- ČSPH mestského typu (t.j. bez sprievodných prevádzok)

**nevhodné a neprípustné funkčné využitie:**

- priemyselná výroba
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt
- výrobné služby
- skladovanie a distribúcia
- poľnohospodárska výroba
- ČSPH so sprievodnými prevádzkami

---

## **E2 Plochy rekreačných areálov a cestovného ruchu v krajinnom prostredí – vodné a zimné športy**

---

**charakteristika:**

- predstavujú na plochách LPF (lesy osobitného určenia pre rekreáciu) a na plochách krajinárskej zelene, koncentrované zariadenia rekreačnej a športovej vybavenosti zväčša v dotyku s prírodnými vodnými plochami a tokmi, ktoré podstatne neohrozia prírodný charakter územia

**prípustné funkčné využitie:**

- rekreačno zotavovacie zalesnené plochy (rekreačné lesy) a vodné plochy (vodné nádrže)
- rekreačno zotavovacie odlesnené plochy – pobytové lúky,
- zariadenia veľkoplošného a areálového charakteru, ktoré sú tvorené otvorenými športoviskami pre vodné a zimné športy (plavecké bazény, vodácke zariadenia, lodenice, ihriská, haly, telocvične, ľadové plochy),
- vybavenosť verejného stravovania a ubytovania (bistrá, kaviarne, vinárne, reštaurácie a pod., hotely všetkých kategórií, motely, turistické ubytovne a ostatné ubytovacie zariadenia),
- bývanie ako súčasť obslužno-vybavenostných zariadení, celková kapacita max. 5% celkovej podlažnej plochy rekreačných zariadení,
- plochy zelene rekreačno-zotavovacieho prostredia (parkovo upravená zeleň, verejná a vyhradená zeleň športovísk a ihrísk a pod.),
- príjazdové a prístupové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky, vyhradené komunikácie areálov a pod.,

**neprípustné funkčné využitie:**

- priemyselná výroba
- výroba a výrobné služby
- stavebníctvo a výroba stavebných hmôt
- poľnohospodárska výroba
- skladovanie a distribúcia
- ČSPH všetkých druhov

---

### **E3 Plochy rekreačných areálov a cestovného ruchu v krajinnom prostredí – agroturistika**

---

#### **charakteristika:**

- predstavujú plochy pre rozvoj verejne prospešnej rekreačnej a zotavovaco-oddychovej vybavenosti - agroturistiky

#### **prípustné funkčné využitie:**

- bývanie v rodinných domoch pre obyvateľstvo zaoberajúce sa poľnohospodárskou výrobou,
- vybavenosť verejného stravovania a ubytovania situovaná v rodinných domoch a v samostatných ubytovacích objektoch,
- plochy vyhradenej rekreačno-zotavovacej vybavenosti (detské ihriská),
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne,
- príjazdové a prístupové komunikácie, pešie komunikácie a cyklistické chodníky

#### **nepripustné funkčné využitie:**

- priemyselná výroba
- výroba a výrobné služby
- stavebníctvo a výroba stavebných hmôt
- poľnohospodárska výroba
- skladovanie a distribúcia
- ČSPH všetkých druhov

---

### **F1 Plochy priemyselnej výroby**

---

#### **charakteristika:**

- predstavujú plochy pre rozvoj priemyselnej výroby celomestského až nadmestského významu a sú určené pre situovanie stavieb a zariadení s potenciálnym rušivým účinkom na životné a obytné prostredie mesta

#### **dominantné funkčné využitie:**

- výrobo-produkčné zariadenia areálového charakteru - priemyselný park s produkciou pre regionálne až nadregionálne zázemie mesta

#### **prípustné doplnkové funkčné využitie:**

- zariadenia obchodno-obslužnej vybavenosti pre obsluhu pracovníkov výroby (maloobchod, verejné stravovanie, služby),
- základná vybavenosť zdravotníctva pre pracovníkov výroby (primárna lekárska starostlivosť),
- zariadenia súvisiaceho odborného školstva (učilištia, špeciálne školy),
- zariadenia vedy a výskumu (výskumné pracoviská),
- plochy ochranné a izolačnej zelene vyhradeného charakteru a plochy špecifickej vnútroareálovej zelene,
- príjazdové komunikácie, pešie komunikácie, vyhradené komunikácie areálov a pod.,
- areály zariadení výroby stavebných hmôt a stavebných konštrukcií
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne
- ČSPH všetkých druhov

#### **nepripustné funkčné využitie:**

- rodinné a bytové domy
- občianska vybavenosť štvrťového, celomestského a nadmestského charakteru

**stanovené urbanistické regulatívy platné v zmenách a doplnkoch č.2/2007  
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.

---

**F2 Plochy výroby nerušiacej ŽP, výrobných služieb, distribúcie a skladov**

---

**charakteristika:**

- slúžia predovšetkým pre lokalizáciu a rozvoj drobnej výroby, komunálnej výroby a výrobných služieb, ktoré nerušia a neobmedzujú životné a obytné prostredie mesta

**dominantné funkčné využitie:**

- prevádzky výrobo-obslužných podnikateľských aktivít,
- malokapacitné a prenajímateľné výrobné, obslužné a skladovacie prevádzky,
- opravárenské a servisné prevádzky,
- prevádzky komunálneho a miestneho hospodárstva,
- prevádzky výrobných služieb,
- prevádzky údržby mestských infraštrukturálnych sietí, čistenia komunikácií a verejných plôch,
- distribučno-skladovacie prevádzky a centrá,
- maloobchodné skladovacie prevádzky a areály,
- veľkoobchodné skladovacie prevádzky a areály,

**prípustné doplnkové funkčné využitie:**

- zariadenia obchodno-obslužnej vybavenosti pre obsluhu pracovníkov výroby (maloobchod, verejné stravovanie, služby),
- obchodná vybavenosť (obchodné zariadenia),
- vybavenosť verejného stravovania,
- vybavenosť komerčnej administratívy (prenajímateľné kancelárie a administratívne zariadenia),
- príjazdové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, vyhradené komunikácie areálov a pod.,
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne
- ČSPH všetkých druhov

**neprípustné funkčné využitie:**

- bývanie v rodinných a bytových domoch
- rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská a športoviská a pod.),
- priemyselná výroba
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt
- poľnohospodárska výroba

---

**F3 Plochy zariadení poľnohospodárskej výroby**

---

**charakteristika:**

- predstavujú územia pre rozvoj poľnohospodárskej výroby miestneho až nadmiestneho významu a sú určené pre situovanie stavieb a zariadení s potenciálnym rušivým účinkom na obytné prostredie

**dominantné funkčné využitie:**

- poľnohospodárske výrobné-produkčné zariadenia areálového charakteru (stavby na chov zvierat a zariadenia na spracovanie a uskladnenie poľnohospodárskych produktov),
- skladovanie a distribúcia

**prípustné doplnkové funkčné využitie:**

- opravárenské služby poľnohospodárskych mechanizmov
- odstavné státa a garáže poľnohospodárskych mechanizmov
- objekty technickej vybavenosti pre obsluhu územia
- zariadenia sociálnej vybavenosti pre zamestnancov
- zariadenia obchodno-obslužnej vybavenosti pre obsluhu pracovníkov výroby (maloobchod, verejné stravovanie, služby)
- ČSPH so sprievodnými prevádzkami

**neprípustné funkčné využitie:**

- bývanie
- rekreačno-zotavovacia vybavenosť
- priemyselná výroba
- stavebníctvo a výroba stavebných hmôt

---

**F4 Plochy skleníkového hospodárstva**

---

**charakteristika:**

- predstavujú výhradne plochy pre rozvoj skleníkového hospodárstva

**dominantné funkčné využitie:**

- zariadenia vybavenosti skleníkov na rastlinnú výrobu a produkciu kvetov
- zariadenia vybavenosti pre spracovanie, skladovanie a expedíciu produktov

**prípustné doplnkové funkčné využitie:**

- vybavenosť riadiacej administratívy a sociálnej vybavenosti pre zamestnancov
- príjazdové komunikácie a pešie chodníky
- odstavné a parkovacie plochy

**neprípustné funkčné využitie:**

- bývanie
- rekreačno-zotavovacia vybavenosť
- zariadenia verejnej a komerčnej vybavenosti
- priemyselná výroba
- ČSPH všetkých druhov

---

**G1 Plochy parkov**

---

**charakteristika:**

- predstavujú verejne prístupné ucelené plochy zelene s parkovou úpravou vysokých, stredných a nízkych etáží zelene v minimálnom plošnom rozsahu 0,25ha, ktoré sú situované v zastavanom území mesta a ktoré sú dôležité z mestotvorného hľadiska (s kombináciou rekreačno-zotavovacích aktivít),

**dominantné funkčné využitie:**

- parky slúžiace na odpočinok a drobné rekreačné aktivity
- plochy menších parkovo upravených plôch
- ostatná verejná zeleň

**prípustné doplnkové funkčné využitie:**

- zariadenia verejného stravovania (bistrá, kaviarne, vinárne, reštaurácie)
- zariadenia kultúry (otvorené pódia, amfiteátre, letné kiná)
- odstavné a parkovacie plochy
- turistické pešie a cyklistické chodníky a voľné priestranstvá
- doplnkové rekreačno-zotavovacie zariadenia parkov, peších chodníkov a trás (oddychové miesta, prírodné športové plochy a ihriská, lavičky, fontány a vodné plochy, sochárske umelecké diela, detské ihriská, informačné a orientačné tabule a pod.)
- doplnkové hygienické zariadenia

**neprípustné funkčné využitie:**

- ČSPH všetkých druhov

---

**G2 Plochy cintorínov**

---

**charakteristika:**

- predstavujú špecifické zariadenia verejnej vybavenosti pre pietne účely s verejne prístupnými ucelenými plochami zelene s parkovou úpravou vysokých, stredných a nízkych etáží zelene

**dominantné funkčné využitie:**

- cintorín
- urnový háj

**prípustné doplnkové funkčné využitie:**

- nevýrobné služby (kamenárstvo, údržba areálov)
- pešie komunikácie a priestranstvá
- doplnkové zariadenia parkov, peších chodníkov a trás (oddychové miesta, lavičky, sochárske umelecké diela)

**neprípustné funkčné využitie:**

- ČSPH všetkých druhov

---

**G3 Plochy ochrannej a izolačnej zelene**

---

**základná charakteristika:**

- predstavujú plochy sprievodnej zelene dopravných trás automobilovej a železničnej dopravy a koridorov verejnej technickej infraštruktúry

**výhradné funkčné využitie:**

- ochranná zeleň
- izolačná zeleň
- výplňová zeleň
- plochy menších parkovo upravených plôch
- ostatná verejná zeleň

- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách a pod.),
- prístupové a príjazdové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,
- trasovanie vedení, sietí a líniových zariadení technickej obsluhy územia

---

## **G6 Plochy pásov estetickej, izolačnej zelene s pešími a cyklistickými chodníkmi pri komunikáciách dopravnej osnove mesta**

---

### **základná charakteristika :**

- predstavujú prilahlé plochy pri komunikáciách v zastavanom území , kde je potrebné riešiť prevádzku mestského bulváru s pásmi izolačnej a kompozičnej zelene, pešími a cyklistickými chodníkmi.

### **dominantné funkčné využitie :**

- dotvorenie verejného priestoru pozdĺž hlavných mestských komunikácií v meste,
- plochy menších parkovo upravených plôch,

### **prípustné doplnkové funkčné využitie :**

- prístupové a príjazdové komunikácie,
- malé plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách a pod.),
- trasovanie vedení, sietí a líniových zariadení technickej obsluhy územia

---

## **H1 Plochy záhradkárskych osád mimo zastavaného územia**

## **H2 Plochy záhradkárskych osád v zastavanom území**

## **H3 Plochy chatových osád v zastavanom území**

---

### **charakteristika:**

- predstavujú výhradne plochy s rekreačno–zotavovacími aktivitami a s aktivitami rastlinnej produkcie

### **dominantné funkčné využitie:**

- záhrady začlenené do záhradkárskych osád
- záhrady samostatné
- chatové osady

### **prípustné doplnkové funkčné využitie:**

- v záhradkárskych osadách a samostatných záhradách je možné situovať záhradné chaty s maximálnou zastavanou plochou 35m<sup>2</sup>, jedným nadzemným podlažím, s podkrovím, hygienickým vybavením s odkanalizovaním do verejného systému,
- zariadenia vybavenosti verejného stravovania (bufety) na vymedzených plochách,
- odstavné a parkovacie plochy,
- prístupové a príjazdové komunikácie,
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky

### **neprípustné funkčné využitie:**

- bývanie
- verejná a komerčná vybavenosť okrem verejného stravovania
- priemyselná výroba
- výrobné a nevýrobné služby

- distribúcia a skladovanie
- poľnohospodárska výroba
- ČSPH všetkých druhov

---

## **I1 Plochy ornej pôdy – najvyššia bonita**

---

### **základná charakteristika:**

- predstavujú územia pre intenzívne hospodárenie na poľnohospodárskom pôdnom fonde – ornej pôde

### **výhradné funkčné využitie:**

- poľnohospodárske aktivity

---

## **J1 LPF – les osobitného určenia (rekreačný)**

## **J2 LPF – les ochranný**

## **J3 LPF – les hospodársky**

---

### **charakteristika:**

- predstavujú plochy lesného pôdneho fondu porastené drevinami, ktoré slúžia pre hospodárske, pôdohospodárske, vodohospodárske, stabilizačné a rekre-ačné funkcie a ktorých využitie vymedzuje lesný hospodársky plán

### **výhradné funkčné využitie:**

- lesy rekreačné
- lesy ochranné
- lesy hospodárske

### **prípustné doplnkové funkčné využitie:**

- lesné hospodárske prístupové komunikácie pre údržbu
- lesné hospodárske zariadenia (horárne, lesné chaty)
- turistické pešie chodníky a cyklistické trasy

---

## **J4 Plochy zelene lesného charakteru**

---

### **základná charakteristika:**

- územia zarastené drevinami, nespádajúce do lesného pôdneho fondu, ktoré sú verejne prístupné

### **dominantné funkčné využitie:**

- zalesnené plochy

### **prípustné doplnkové funkčné využitie:**

- rekreačno-zotavovacia vybavenosť (otvorené športoviská a ihriská, lesné altány a prístrešky)
- zariadenia vybavenosti verejného stravovania (bufety)

---

## **J5 Ostatné plochy krajinárskej zelene (brehové porasty a remízky)**

---

### **základná charakteristika:**

- vegetačné formácie pozdĺž vodných tokov , krovinato-stromové vegetácie s bylinami v poľnohospodársky využívanej krajine, slúžiace na predel veľkých poľnohospodárskych plôch

### **výhradné funkčné využitie:**

- zeleň pre zachovanie a obnovu prírodných a krajinných hodnôt v území

---

## **J6 Plochy trvalých trávnatých porastov**

---

### **základná charakteristika:**

- špecifické plochy poľnohospodárskej pôdy zarastené trávami prevažne kosené alebo spásané

### **dominantné funkčné využitie:**

- poľnohospodárska výroba krmovín

### **prípustné doplnkové funkčné využitie:**

- rekreačno-zotavovacia vybavenosť – pobytové lúky (oddychové miesta)

---

## **K Vodné toky a plochy**

---

### **charakteristika:**

- predstavujú plochy tokov a vodných nádrží

### **dominantné funkčné využitie:**

- rieky, potoky, kanály (priesakové, prívodné, odpadové)
- prírodné jazerá a štrkoviská, rybníky
- objekty na tokoch (hate, čerpacie stanice, vodné elektrárne, odberné, výpustné, regulačné objekty)

---

## **L Plochy hrádze**

---

### **charakteristika a výhradné funkčné využitie:**

- hrádze, prehrádzky

---

## **M1 Plochy zariadení vodného hospodárstva**

## **M2 Plochy zariadení energetiky a telekomunikácie**

---

### **charakteristika:**

- predstavujú plochy pre rozvoj zariadení technickej obsluhy územia mesta

### **dominantné funkčné využitie:**

- vodohospodárske stavby a zariadenia (zdroje pitnej vody, vodojemy, čerpacie a prečerpávacie stanice, čistiarne odpadových vôd, prečerpávacie stanice odpadových vôd, ostatné vodohospodárske zariadenia)

- stavby a zariadenia pre zásobovanie územia mesta elektrickou energiou, plynom, teplom (teplárne, kotolne, centralizované zdroje tepla a elektrickej energie, distribučné stanice energetických médií, trafostanice a pod.)
- špecifické strojárské a telekomunikačné zariadenia a stavby

**prípustné doplnkové funkčné využitie:**

- zariadenia prechodného, pohotovostného a služobného bývania
- plochy ochrannej a izolačnej zelene vyhradeného charakteru a plochy špecifickej vnútroareálovej zelene, (parkovo upravená vnútroareálová zeleň, ostatná vyhradená zeleň areálov a pod.)
- príjazdové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, vyhradené komunikácie areálov a pod.,
- ČSPH mestského typu (t.j. bez sprievodných prevádzok)

**nepripustné funkčné využitie:**

- občianska vybavenosť všetkého druhu
- skladovanie a distribúcia
- výroba všetkých druhov

---

### **M3 Plochy zariadení ostatnej technickej infraštruktúry**

---

**charakteristika:**

- predstavujú plochy pre zariadenia cestnej a automobilovej dopravy miestneho a mestského významu a zariadení mestskej hromadnej dopravy

**dominantné funkčné využitie:**

- plochy s prevahou špecifických dopravných zariadení určených na odstavovanie, parkovanie a garážovanie osobných a nákladných automobilov (záchytné parkoviská pre osobné automobily, autobusy, nákladné automobily, sústredené hromadné garáže a pod.)
- plochy s prevahou špecifických dopravných zariadení mestskej hromadnej dopravy (depá, opravovne a dielne dopravných podnikov, technické základne dopravných podnikov a pod.)

**prípustné doplnkové funkčné využitie:**

- zariadenia obchodno-obslužnej vybavenosti (maloobchodné zariadenia viazané na prevádzku autobusových staníc a pod.)
- zariadenia vybavenosti verejného stravovania (bistrá, reštaurácie viazané na prevádzku autobusových staníc a pod.)
- zariadenia administratívnej vybavenosti viazanej na prevádzku autobusových staníc (viazané zariadenia administratívy a správy, pošty, policajné stanice a pod.)
- plochy zelene mestského prostredia (parkovo upravená mestská zeleň, verejná a vyhradená zeleň, sprievodná a izolačná zeleň a pod.)
- príjazdové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, plochy s kumuláciou pešieho pohybu, vyhradené komunikácie areálov a pod.,
- odstavné a parkovacie plochy
- ČSPH všetkých druhov

**nepripustné funkčné využitie:**

- bývanie prechodné, pohotovostné a služobné

---

## **N Plochy rýchlostných komunikácií**

---

### **charakteristika:**

- predstavujú dopravné plochy určené pre umiestnenie stavieb a zariadení, ktoré slúžia ako dlhodobé rezervy pre nadradené a dopravné trasy regionálneho až nadregionálneho významu

### **dominantné funkčné využitie:**

- plochy s líniovými zariadeniami rýchlostných komunikácií R s prevahou tranzitného dopravného významu
- trasy a koridory vedení technickej infraštruktúry v komunikáciách alebo v súbehu s nimi

### **prípustné doplnkové funkčné využitie:**

- odstavné a parkovacie plochy
- plochy sprievodnej zelene komunikácií
- ČSPH s prevádzkami pre cestovný ruch (stravovanie, umývanie áut)

---

## **N1 Plochy komunikácií - hlavná dopravná sieť**

---

### **charakteristika:**

- predstavujú dopravné plochy hlavnej dopravnej siete celomestského a regionálneho významu

### **dominantné funkčné využitie:**

- plochy s líniovými zariadeniami komunikácií štátnych ciest I. a II. triedy - kategórie C s prevahou významu dopravnej obsluhy celého riešeného územia a s významom obchvatového charakteru tranzitujúcej regionálnej dopravy

### **prípustné doplnkové funkčné využitie:**

- trasy a koridory vedení technickej infraštruktúry v komunikáciách alebo v súbehu s nimi
- odstavné a parkovacie plochy
- pešie chodníky a plochy s kumuláciou pešieho pohybu
- cyklistické chodníky oddelené od dopravného priestoru komunikácií
- plochy sprievodnej zelene komunikácií
- ČSPH mestského typu

---

## **N2 Plochy ostatných komunikácií a verejné priestranstvá**

---

### **charakteristika:**

- predstavujú dopravné plochy miestneho a celomestského významu

### **dominantné funkčné využitie:**

- plochy s líniovými zariadeniami komunikácií obslužného a spoločenského významu s prevahou priamej obslužnej funkcie vo vzťahu k vlastnému zázemiu
- verejné priestranstvá dopravné
- zariadenia zastávok na linkách mestskej hromadnej dopravy
- trasy a koridory vedení techn. infraštruktúry v komunikáciách alebo v súbehu s nimi
- odstavné a parkovacie plochy
- pešie chodníky a plochy s kumuláciou pešieho pohybu
- cyklistické chodníky oddelené od dopravného priestoru komunikácií

- plochy sprievodnej zelene komunikácií

**prípustné doplnkové funkčné využitie:**

- ČSPH mestského typu

---

### **N3 Plochy železničných tratí, vlečiek a zariadení železničnej dopravy**

---

**charakteristika:**

- predstavujú dopravné plochy celomestského až nadregionálneho významu

**dominantné funkčné využitie:**

- plochy osobných, nákladných, zoraďovacích a odstavných staníc, depá železničnej dopravy a pod.
- líniové zariadenia železničných tratí a vlečiek bez ohľadu na počet koľají a celkový spôsob prevádzkového využívania
- plochy koľajísk železničných tratí špecifické dopravné zariadenia s prevahou železničných koľajísk

**prípustné doplnkové funkčné využitie:**

- zariadenia obchodno-obslužnej vybavenosti (maloobchodné zariadenia viazané viazané na prevádzku železničných staníc a pod.)
- zariadenia vybavenosti verejného stravovania a ubytovania (bistrá, kaviarne, vinárne, reštaurácie viazané na prevádzku železničných staníc a pod.)
- zariadenia administratívnej vybavenosti viazanej na prevádzku železničných staníc (viazané zariadenia administratívy a správy, pošty, policajné stanice a pod.)
- plochy zelene mestského prostredia (parkovo upravená mestská zeleň, verejná a vyhradená zeleň, sprievodná a izolačná zeleň a pod.),
- príjazdové a prístupové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky, vyhradené komunikácie areálov a pod.,
- odstavné a parkovacie plochy
- ČSPH mestského typu

---

### **N4 Plochy vodnej dopravy**

---

**charakteristika:**

- slúžia pre umiestnenie stavieb a zariadení zabezpečujúcich nákladnú vodnú dopravu

**dominantné funkčné využitie:**

- areály špecifických zariadení nákladného prístavu

**prípustné doplnkové funkčné využitie:**

- zariadenia obchodno-obslužnej vybavenosti pre obsluhu pracovníkov výroby (maloobchod, verejné stravovanie, služby),
- líniové zariadenia železničných tratí a vlečiek
- líniové zariadenia komunikácií dopravnej obsluhy
- príjazdové komunikácie, vyhradené komunikácie
- odstavné a parkovacie plochy
- ČSPH mestského typu

---

## **N5 Plochy zariadení tranzitnej dopravy**

---

### **charakteristika:**

- predstavujú plochy pre rozvoj zariadení zabezpečujúcich tranzitnú dopravu tovarov a osôb v rámci regionálnych a medzištátnych vzťahov

### **dominantné funkčné využitie:**

- plochy špecifických dopravných zariadení veľkoplošného areálového charakteru, určených na odstavovanie a parkovanie nákladných automobilov a kamiónov - truck-centrá,
- plochy špecifických skladovo-distribučných zariadení na skladovanie a prekladanie tovarov - terminály
- plochy špecifických zariadení vybavenosti hraničných prechodov (stavby pre kontrolné, bezpečnostné, colné činnosti)
- odstavné a parkovacie plochy

### **prípustné doplnkové funkčné využitie:**

- zariadenia obchodno-obslužnej vybavenosti (maloobchodné zariadenia a služby viazané na prevádzku truck-centier, terminálov a hraničných prechodov)
- zariadenia vybavenosti verejného stravovania a ubytovania (bistrá, reštaurácie, ubytovne, motely, viazané na prevádzku truck-centier, terminálov)
- ČSPH všetkých druhov

---

## **O Plochy osobitného určenia**

---

### **charakteristika:**

- predstavujú plochy pre ochranné a bezpečnostné zariadenia štátu

### **výhradné funkčné využitie:**

- zariadenia vybavenosti vojenského charakteru a civilnej ochrany

---

## **P Plochy odpadového hospodárstva**

---

### **charakteristika:**

- predstavujú plochy pre rozvoj zariadení odpadového hospodárstva

### **dominantné funkčné využitie:**

- zariadenia odpadového hospodárstva (centrálne zberné dvory a kompostovne biologických odpadov)

### **prípustné doplnkové funkčné využitie:**

- plochy ochrannej a izolačnej zelene vyhradeného charakteru
- príjazdové a vyhradené komunikácie

### **nepripustné funkčné využitie:**

- bývanie
- občianska vybavenosť všetkých druhov
- výroba všetkých druhov
- ČSPH všetkých druhov

## II.2. Regulácia intenzity využitia funkčných plôch

---

Základnými charakteristikami využitia územia v územnom pláne mesta sú:

- spôsob využitia územia t. j. funkčné využitie,
- intenzita (miera) využitia územia t. j. miera exploatacie územia zástavbou.

Intenzita využitia územia sa reguluje použitím relatívnych ukazovateľov. Ako regulatívy slúžia ukazovatele intenzity využitia územia. Bývajú stanovené ako maximálne prípustná hranica miery využitia územia. Táto závisí najmä od špecifických podmienok súvisiacich s charakterom rozvojového územia a jeho polohou v rámci mesta.

Pre možnosť uplatnenia regulačných nástrojov pri usmerňovaní budúceho urbanistického rozvoja mesta metódami regulácie, je územie mesta z hľadiska významovej hierarchizácie členené na dve základné urbanistické prostredia -vnútorné mesto a ostatné územie.

- vnútorné mesto: priestor medzi železnicou, novým severným obchvatom až po Váh, pravý breh Váhu a nábrežie súčasného prístavu po železnicu (mestská časť Komárno)
- ostatné územie: nové rozvojové plochy a ostatné mestské časti.

Pri formulovaní nárokov na intenzitu využitia územia sa takto zohľadňujú základné, charakteristické špecifiká jednotlivých častí územia mesta.

pre vnútorné mesto: zástavba bloková a solitérna s vysokou mierou polyfunkcie, výška zástavby rešpektujúca siluetu a zohľadňujúca charakter prostredia, vyššia hustota zástavby, vyššie nároky na kvalitu architektúry a prostredia, zvýraznenie nárokov na riešenie podzemia, požiadavky na formovanie parteru, nutnosť stanovenia záväzného podielu funkcie bývania v rámci zmiešaného územia, zabezpečenie parkovania ako i časti technického a prevádzkového vybavenia územia v podzemí, zabezpečenie ochrannej a izolačnej zelene medzi jestvujúcimi plochami pre bývanie a plochami pre technickú, dopravnú vybavenosť a výrobu,

pre ostatné územie: možnosti rozvoja všetkých foriem bývania, včítane možnosti rozvoľnenej zástavby s nižšou podlažnosťou a zástavby rodinných domov (až po vidiecky charakter zástavby), možnosti lokalizácie zariadení areálovej občianskej vybavenosti s väčšími nárokmi na plochu pozemkov, ako aj územné možnosti pre lokalizáciu väčších podnikov priemyselnej a inej výroby.

Hodnoty ukazovateľov intenzity využitia územia sú stanovené diferencovane pre rozvojové územia v rámci diferencovaných územných celkov s určitou mierou nevyhnutného zjednodušovania, ale vždy zohľadňujúce polohu v rámci mesta ako princíp.

Na základe rozdielnej polohy v meste sa prejavujú nasledovné diferencie, ktoré sú zohľadnené v návrhu regulácie intenzity využitia územia a vyjadrené v tabuľke 3.1 pre vnútorné mesto a v tabuľke 3.2 pre ostatné územie. Obsah tabuliek je záväzný.

**TABUĽKA 3.1**  
**REGULÁCIA INTENZITY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH VO VNÚTORNOM MESTE**

	MAX KOEFICIENT ZASTAVANIA	MIN KOEFICIENT ZELENE	MAX PODLAŽNOSŤ
A1	0,4	0,4	STN 73 4301
A2	0,5	0,25	4
A3	-	-	-
A4	0,6	0,3	4
B1	0,7	0,2	BEZ LIMITU
B2	0,5	0,3	VÝŠKA 20m
C1	0,7	0,2	8
C2	0,5	0,3	6
C3	0,3	0,5	2 (pre RD)
D1	0,5	0,3	c
E1	0,3	0,6	6
E2	-	-	-
E3	-	-	-
F1	0,6	0,2	VÝŠKA 20m
F2	0,6	0,15	VÝŠKA 15m

**TABUĽKA 3.2**  
**REGULÁCIA INTENZITY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH PRE OSTATNÉ ÚZEMIE**

	MAX KOEFICIENT ZASTAVANIA	MIN KOEFICIENT ZELENE	MAX PODLAŽNOSŤ
A1	<b>0,3</b>	<b>0,5</b>	<b>STN 73 4301</b>
A2	<b>0,5</b>	<b>0,25</b>	<b>4</b>
A3	-	-	-
A4	<b>0,6</b>	<b>0,3</b>	<b>4</b>
B1	<b>0,5</b>	<b>0,4</b>	<b>BEZ LIMITU</b>
B2	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>	<b>VÝŠKA 15m</b>
C1	<b>0,6</b>	<b>0,3</b>	<b>4</b>
C2	<b>0,5</b>	<b>0,3</b>	<b>4</b>
C3	-	-	-
D1	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>	<b>VÝŠKA 15m</b>
E1	<b>0,3</b>	<b>0,6</b>	<b>4</b>
E2	<b>0,1</b>	<b>0,8</b>	<b>4</b>
E3	<b>0,05</b>	-	<b>2</b>
F1	<b>0,7</b>	<b>0,1</b>	<b>BEZ LIMITU</b>
F2	<b>0,7</b>	<b>0,1</b>	<b>BEZ LIMITU</b>

Územný plán určuje mieru využitia územia pre vybrané funkčné plochy regulatívami, ktoré stanovujú maximálnu mieru využitia územia zástavbou a minimálnu plochu zelene, max. podlažnosť a požiadavky na podiel funkcií v zmiešaných územiach. Podiel funkcií v zmiešaných územiach je premenlivý.

Miera polyfunkčnosti sa záväzne ustanovuje percentuálnym zastúpením jednotlivých funkcií z celkovej podlažnej plochy, pričom rozsah zastúpenia funkcie bývania je požadovaný ako záväzné maximum. Miera polyfunkčnosti sa stanovuje:

**C1 - zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti:**

pre vnútorné mesto: max. 60% bývanie, 10-15% OV v parteri, 10-15 % admin., 10% PG

pre ostatné územie: max. 70% bývanie, 20% OV, 10% PG

pre UB 26/9, UB 19/41: 80% bývanie, 10% OV, 10% PG

**C2 - zmiešané územie bývanie občianskej vybavenosti a výroby:**

pre vnútorné mesto: max. 40% bývanie, 30% nerušivá výroba, 20% OV, 10% PG

pre ostatné územie: max. 30% bývanie, 50% nerušivá výroba, 10% OV, 10% PG

**C3 - zmiešané územie bývanie a rekreácie v záhradách a chatách:**

pre UB 4/6 a 17/3: max. 50% územia pre pozemky rod. domov

## **Definovanie druhu stavebných zásahov z hľadiska regulovania využitia územia**

**Stabilizované územie** je územie mesta, v ktorom návrh územného plánu nepredpokladá zmenu funkčného využitia, ani zmenu spôsobu zástavby. Miera stavebných zásahov do územia neprekročí rozsah cca 10-15% z celkovej hrubej podlažnej plochy zástavby v území. Jedná sa v zásade o nadstavby, dostavby a prístavby domov, využitie podkroví, úpravy a dovybavenie vnútroblokových priestorov, výstavbu v prelukách domov a pod. Stanovenie regulácie intenzity využitia stabilizovaných území z celomestskeho pohľadu na úrovni územného plánu mesta nie je účelné. Regulácia sa deje verbálnym spôsobom popisom zásahov na úrovni podrobnejšej dokumentácie.

**Rozvojové územie** je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje: novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách.

**Transformované územie** je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje : zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu, pri zachovaní funkčného využitia územia.

V rozvojových a transformovaných územiach mesta sú na celomestskej úrovni záväzne stanovené požiadavky na intenzitu využitia plôch.

V štádiu využívania schváleného dokumentu sú ukazovatele intenzity využitia územia jednotlivých funkčných plôch nositeľom informácie pre zadanie podrobnejšieho stupňa územnoplánovacej dokumentácie, ako aj súčasťou kritérií pre jej posudzovanie. Až po overení podrobnejším riešením, ktoré zohľadní okrem urbanistickej funkcie, podlažnosti, polohy v meste aj iné špecifiká navrhovaných území je možné vo väzbe na zvolený typ zástavby považovať regulatívy intenzity využitia územia za záväzný prvok pre účely územného rozhodovania a povoľovanie stavieb.

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

### II.3.1. Občianska vybavenosť miestneho významu - základná

Občianska vybavenosť miestneho významu - základná obsahuje zariadenia dennej potreby v rozsahu :

- **verejnej vybavenosti** (školsťvo, zdravotníctvo, šport a sociálna starostlivosť)
- **komerčnej vybavenosti** ( maloobchod, verejné stravovanie, služby, čiastočne šport, telovýchova, kultúra, zdravotníctvo)

#### Zásady umiestňovania vybavenosti miestneho významu - základnej:

- zariadenia umiestňovať, resp. ponechať ako samostatné alebo vstavané ako súčasť rodinných a polyfunkčných domov
  - v existujúcich zariadeniach vyhovujúcich priestorovo, prevádzkovo (spôsob zásobovania, parkovania) a funkčne (požadovaný druh zariadenia, hygienická nezávadnosť)
  - v nových zariadeniach
- zariadenia umiestňovať na plochách bývania A1 – A3, C1, C2 v primeranej pešej dostupnosti, aby boli splnené podmienky pre základnú obsluhu všetkých obyvateľov
- zariadenia umiestňovať aj na iných plochách, najmä B2, E1 v prípadoch, keď podmienky podľa zásady primeranej pešej dostupnosti nie je možné zabezpečiť.

#### Regulatívy umiestňovania vybavenosti miestneho významu - základnej:

Rozsah jednotlivých druhov **základnej verejnej vybavenosti**, ktoré musia byť **záväzne (obligatórne)** umiestnené v novonavrhovanom obytnom území včítane odporúčaných štandardov je uvedený v tabuľke.

### REGULÁCIA UMIESTŇOVANIA ZÁKLADNEJ VEREJNEJ VYBAVENOSTI S ODPORÚČANÝMI ŠTANDARDAMI

Verejná vybavenosť	Druh zariadenia	Odporúčaný štandard	Umiestňovanie na plochách
Školsťvo	Materská škola	40 lôžok, 400m <sup>2</sup> podl.plochy /1000 o bvatel'ov	A1-A3, C1, C2
	Základná škola	140 žiakov, 1500m <sup>2</sup> podl.plochy/ 1 000 obyv.	A1-A3
Primárne zdravotné zariadenie	Praktický lekár pre dospelých	1 lekár/1900 obvvatel'ov	A1,C1,C2
	Praktický lekár pre dorast	1 lekár/1200 o bvatel'ov	
	gynekológ	1 lekár/4600 obvvatel'ov	
	stomatológ	1 lekár/2500 obvvatel'ov	
Telovýchova a šport	Ihrisko maloplošné (menej ako 2000 m <sup>2</sup> )	2/1000 obyvateľ'ov	D1
	Tenisové ihrisko - cvičné	0,5/1000 obyvateľ'ov	
	Telocvičňa 18/30m	0,2/1000 obvvatel'ov	
Základná sociálna starostlivosť	Domov - penzión pre dôchodcov	0,7 miest/1000 obvvatel'ov	B2, C1, C2

Uvedené zariadenia musia byť v zmysle tabuľky premietnuté do územných plánov jednotlivých obytných zón, kde sa určí ich konkrétna veľkosť a konkrétne umiestnenie stavieb na pozemky.

Zariadenia **základnej komerčnej vybavenosti** sa v obytnom území umiestňujú **smerne (fakultatívne)** a potreba sa riadi požiadavkami trhu v závislosti od koncentrácie a hustoty bývajúceho a prítomného obyvateľstva, s ohľadom na dochádzkovú vzdialenosť a dostupnosť.

Rozsah jednotlivých druhov a umiestňovanie základnej komerčnej vybavenosti regulovať podľa tabuľky včítane odporúčaných štandardov.

#### REGULÁCIA UMIESTŇOVANIA ZÁKLADNEJ KOMERČNEJ VYBAVENOSTI S ODPORÚČANÝMI ŠTANDARDAMI

komerčná vybavenosť	druh zariadenia	odporúčaný štandard	umiestňovanie na plochách
maloobchod	predajne potravín	120m <sup>2</sup> podl.plochy/1000 obyvateľ'ov	A1-A3, C1-C2
verejné stravovanie	reštaurácia III. A IV.C.S	25 stoličiek 1000 obyvateľ'ov	A1-A3, C1, C2, B2
	vináreň	35 stoličiek/1000 obyv.	
	kaviareň	40 stoličiek/1000 obyv.	
	hostinec	35 stoličiek/1000 obyv.	
služby	oprava tovaru osob. spotreby	min.1 zariadenie/1000 obyv.	A2, B2, C1, C2
	obchodné služby	min.1 zariadenie/1000 obyv.	

Uvedené zariadenia musia byť v zmysle tabuľky premietnuté do územných plánov jednotlivých obytných zón, kde sa určí ich konkrétna veľkosť a konkrétne umiestnenie stavieb na pozemky.

#### II.3.2. Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu - vyššia, občianska vybavenosť štvrťového významu

Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu - vyššia a občianska vybavenosť štvrťového významu obsahuje zariadenia občasnej potreby v rozsahu:

- **verejnej vybavenosti** (školsťvo, zdravotníctvo, šport a sociálna starostlivosť)
- **komerčnej vybavenosti** ( maloobchod, verejné stravovanie, služby, čiastočne šport, telovýchova, kultúra, zdravotníctvo)

#### Zásady umiestňovania vybavenosti celomestského a nadmestského významu - vyššej a občianskej vybavenosti štvrťového významu

- zariadenia občasnej spotreby (občianska vybavenosť štvrťového charakteru) umiestňovať na plochách B2, ktoré sú ťažiskovými polohami v priestorovom usporiadaní jednotlivých sídelných jednotiek a vytvárajú ohniská obslužných a spoločenských aktivít obyvateľov,
- zariadenia občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského charakteru umiestňovať na plochách B1, E1, ktoré tvoria v priestorovej štruktúre a celkovom obraze mesta významné uzly komerčnej a verejnej vybavenosti, zohľadňujúc a využívajúc pritom špecifický charakter prostredia (plochy nábrežia Dunaja a Váhu, Pevnostný systém, pamiatková zóna),
- zariadenia občianskej vybavenosti produkujúce zložky zaťažujúce obytné prostredie (hluk, exhaláty) umiestňovať tak, aby nedochádzalo k negatívnemu pôsobeniu na kvalitu obytného prostredia,

- pri umiestňovaní zariadení občianskej vybavenosti na plochách B1, B2 dôsledne uplatňovať požiadavky na rozsah plôch statickej dopravy, zodpovedajúci príslušnému druhu a veľkosti zariadenia občianskej vybavenosti

### **Regulatívy umiestňovania vybavenosti celomestského a nadmestského významu - vyššej a občianskej vybavenosti štvrťového významu**

Zariadenia vybavenosti sa umiestňujú do ťažiska celomestského centra a do jednotlivých ťažísk štvrťových centier (grafická príloha).

Pre uvedené ťažiská sa ustanovujú nasledovné druhy zariadení a ich kapacity (účelové jednotky). Ustanovujú sa v obecnej rovine pre umiestňovanie jednotlivých druhov zariadení do vymedzených území B1, B2, E1, E2. Sú záväzným podkladom pre návrh veľkosti a umiestnenie konkrétnych objektov v územných plánoch zón. Sú tiež podkladom pre overenie umiestnenia konkrétnych objektov v urbanistických štúdiách. Umiestňovanie zariadení regulovať podľa tabuľky včítane odporúčaných štandardov:

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

- rezervovať koridor pre severojužný rýchlostný ťah vo východnej časti riešeného územia v polohe určenej v grafickej časti,
- rezervovať koridor pre severný rýchlostný okruh Komárna v polohe určenej v grafickej časti s rozšírením koridoru pre napojenie na severný obchvat mestskej časti Nová Stráž po obvode zástavby,
- rešpektovať navrhnutý vnútorný komunikačný systém,
- rezervovať plochu pre terminál kombinovanej nákladnej dopravy,
- rezervovať plochu pre TIR – parkovisko s vybavenosťou,
- vytvoriť územnotechnické podmienky na modernizáciu trate 131 Bratislava – Dunajská Streda – Komárno na traťovú rýchlosť 120 km/h, vrátane elektrifikácie a technickej modernizácie,
- rezervovať plochu pre úpravu parametrov železničnej trate vo vnútornom meste,

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

##### **II.5.1. Vodné hospodárstvo**

###### **Vodovody**

- vedenie verejného vodovodu ukladať v rámci verejného priestoru,
- dimenzovať profil prírodného potrubia podľa funkčného využitia – min. DN 100,
- rešpektovať ochranné pásma PHO pre vodný zdroj aj na plánované rozšírenie zdroja, podľa stanoveného rozvojového programu v ÚPN zóny Alžbetin ostrov,
- zosilniť prírodné potrubie pre navrhované územné celky na ľavej strane Váhu,

###### **Kanalizácia**

- vykonať rekonštrukčné práce na ČOV Komárno,
- ČOV Kava, ČOV Lándor,
- ukladať vedenie verejnej kanalizácie v rámci verejného priestoru,
- pre rekreačné územné celky, ktoré nemôžu byť napojené na kanalizačnú sieť, lokalizovať zariadenia pre čistenie splaškových vôd,

### **II.5.2. Zásobovanie teplom**

- rozšíriť jestvujúce zásobovanie teplom pre záujmovú oblasť, ktorá počíta s rozšírením bytovej výstavby, rozvojom drobného výrobného procesu a rozvojom rekreácie a turistiky,
- z hľadiska výroby tepla, ktoré sa uvažuje na báze zemného plynu, prípadne tuhého paliva, je nutné záujmovú oblasť Komárna v budúcnosti rozšíriť a skoordinať; podľa uvedeného charakteru rozvoja riešiť výrobu a dodávku tepla individuálne, prípadne zo spoločných zdrojov tepla (centrálne) nasledovnými spôsobmi :
  - výroba tepla centrálne (nutnosť odovzdávacích staníc tepla)
  - miestne spoločné kotolne (nové kotolne)
  - individuálna výroba tepla (domáce kotolne),
- neuvažovať s rozširovaním jestvujúcich centrálnych kotolní, uvažovať len s ich rekonštrukciou.

### **II.5.3. Zásobovanie plynom**

- pre oblasť zásobovania plynom vybudovať nové prípojky a trasy plynovodov,
- pri všetkých nových odberoch vybudovať príslušné regulačné stanice,
- nový plynovod klásť v rámci verejného priestoru

### **II.5.4. Zásobovanie elektrickou energiou**

Z hľadiska zásobovania elektrickou energiou je potrebné do r. 2021 zabezpečiť :

- výstavbu nového 110kV vedenia Komárno – Štúrovo /prípadne aspoň časť vedenia od Komárna po navrhovanú rozvodňu Komárno II.,
- výstavbu novej rozvodne 110/22kV – Komárno II.,
- výstavbu nových 22kV napájačov z existujúcej rozvodne Komárno,
- zvýšenie výkonu /rekonštrukcie/ existujúcich trafostaníc, kde sa dá nárast spotreby pokryť touto formou (najmä v oblastiach Lándor – Kava /č.390/, Ďulov Dvor /č.1025,363/, Harčáš, Hadovce-N. Osada /č.390/ a sčasti i Nová Stráž /č.355/),
- v prípadoch napájania nových odberov z existujúcich vzdušných 22kV prípojok tieto posúdiť a prípadne rekonštruovať a zakáblovať,
- vzhľadom na celkom nové podmienky a možnosti napájania /pri výstavbe novej rozvodne 110/22kV/ je nutné vypracovať energetickú štúdiu /generel/ zásobovania mesta Komárna elektrickou energiou,

### **II.5.5. Telekomunikácie**

Pre oblasť telekomunikácií je potrebné zabezpečiť:

- priestory pre umiestnenie novej ATÚ,
- rozšírenie HOST Komárno,
- rozšírenie kapacity jednotlivých ATÚ,
- potrebné rozšírenie verejného mestského rozhlasu s kábelovými rozvodmi, resp. bezdrôtovým elektronickým systémom.

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

Pri využívaní územia rešpektovať a chrániť kultúrno-historické hodnoty v zmysle zákona NR SR č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu. Pamiatkové územie v riešenom území tvoria:

### 1) Pamiatková zóna - vyhlásená Západoslovenským Krajským národným výborom v Bratislave 25.09.1990

- hranica pamiatkovej zóny je vyznačená vo výkresovej časti
- pri využívaní územia pamiatkovej zóny chrániť:
  - historický pôdorys a jemu prislúchajúcu priestorovú a hmotovú skladbu
  - historickú panorámu pamiatkovej zóny a hlavné dominanty
  - nehnuteľné kultúrne pamiatky
  - verejnú a vyhradenú zeleň
  - charakteristické špecifické časti
- pri využívaní mestskej zóny zabezpečovať:
  - regeneráciu a obnovu kultúrnych pamiatok
  - primeranými úpravami zhodnocovať všetky mestské priestory
  - povoľovanie novostavieb v prelukách, v mierke urbanistickej štruktúry pamiatkovej zóny

### 2) Ochranné pásmo Pevnostného systému - vyhlásené 20.01.1992 Rozhodnutím Okresného úradu v Komárne

- hranica ochranného pásma je vyznačená vo výkresovej časti
- pri využívaní územia uplatniť ochranu v zmysle § 18 ods. 1., § 29 ods. 2. Zákona 49 o ochrane pamiatkového fondu a ochranu a usmernenie rozvoja zabezpečiť podľa Zásad ochrany pamiatkového územia

Pamiatkový fond tvoria nasledovné skupiny objektov:

### 3) Objekty fortifikačného systému

(objekty zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR)

Názov objektu	Lokalizácia	Č. ÚZPF
Palatínska fortifikačná línia	Bastióny I - V	301/1-47
Vážska fortifikačná línia Batérie VII - XI	Bastióny VI - VII	301/1-47
Ústredná pevnosť stará a nová		302/1-7

- obrys fortifikačného systému a ochranné pásmo je vyznačené vo výkresovej časti
- pri využívaní fortifikačného systému sa riadiť:
  - zásadami ochrany pamiatkového územia (materiál nie je v súčasnosti spracovaný)
  - z hľadiska funkčného využitia umiestňovať do objektov fortifikačného systému výlučne zariadenia občianskej vybavenosti uspokojujúce potreby obyvateľstva a návštevníkov v oblasti kultúry, oddychu, výchovy a vzdelania, rekreácie a cestovného ruchu
  - v území ochranného pásma pevnosti a fortifikačného systému dlhodobu cieľene zabezpečovať postupné odstraňovanie zástavby a neumiestňovať do územia novú zástavbu; sledovať dlhodobu cieľ obnovy prirodzeného krajinného resp. parkového prostredia, ktoré zároveň plní funkciu rekreačného zázemia mesta; historickú obrannú funkciu zvýrazniť uvoľnením od novodobej zástavby najmä okolo

Starej pevnosti, zároveň tým hmotovo-priestorovo ovládnuť miesto sútoku dvoch riek a dosiahnuť ich dobrú viditeľnosť z ľavého brehu Váhu a z pravej strany Dunaja.

#### 4) Objekty profánne (obytné a občianske)

(objekty zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR)

Názov objektu	Lokalizácia	Parc. č.	Č. ÚZPF
Radnica	Nám. gen. Klapku 1	1	303/0
Župný dom	Župná 15	55	2146/0
Šľachtický dom	Nám. gen. Klapku 9	29	2144/0
(bývalý palác rodiny Zichy)			
Dôstojnícky pavilón	Hradná ul. 2	1846-1849	2145/0
Meštiansky dom	Palatínova ul. 2	2134	2148/0
Podunajská knižnica	Paltínova 8	2126	2161/0
(bývalá Župná súdna stolica)			
Podunajské múzeum	Palatínova ul. 13	1860	295/1
Budova univerzity	Dunajské nábr. 16	2035	2167/0
(bývalá kaviareň Grand)			
Budova súdu	Pohraničná ul. 6	25	2147/0
(býv. Justičný palác)			

(objekty navrhnuté na zápis do Ústredného zoznamu pamiatkového fondu SR)

Názov objektu	Lokalizácia	Parc. č.
Budova polikliniky	Nám. gen. Klapku	950
Budova VÚB	Tržničné nám.	1912
Meštiansky dom	Lehárova	2076
Meštiansky dom	Jókaiho	937
Meštiansky dom	Pohraničná	565
Meštiansky dom	Biskupa Király	96

#### 5) Objekty religiózne

(objekty zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR)

Názov objektu	Lokalizácia	Parc. č.	Č. ÚZPF
Kostol a kolégium			
a) Kostol r.k. sv. Ondreja	Palatínova 10	2063	306/1
b) Kolégium Benediktínov			
(býv. Kolégium Jezuitov)	Palatínova 10	2061,2062	306/2
Kostol pravoslávnej cirkvi	Paltínova 32	2028	304/1
Kostol reformovanej cirkvi	Jókaiho 32	600	305/1
Kolégium ref. cirkvi	Jókaiho 34	537	2101/0
Kostol s areálom:			
a) Kostol ev.a.v.	Františkánska 17	894	2152/1
b) Fara ev.a.v.	Františkánska 15	895	2152/2
c) Budova býv. ev. školy	Františkánska 19	893	2152/3
Kostol r.k. sv. Rozálie	Nám.L. Kossútha 4	407	307/0
Špitál a kaplnka:			
a) Kaplnka r.k. sv. Anny	Jókaiho 4	2	2151/1
b) Špitál (býv. chudobinec)	Jókaiho 6	3	2151/2
Morový stĺp sv. Trojice	Nám. gen. Klapku	951	308/0
Kostol r.k. Božieho Srdca	Františkánov 33	818	2155/0
(tzv. vojenský, býv. Františkánsky)			
Kaplnka r.k. sv. Jozefa	Palatínova 35	2742	2160/0

Kríž na stípe (ústredný)	cintorín r.k.	2742	2160/0
--------------------------	---------------	------	--------

(objekty navrhnuté na zápis do Ústredneho zoznamu pamiatkového fondu SR)

Názov objektu	Lokalizácia	Parc. č.
Budova Židovskej náb. obce:		
a) býv. Sociálny útulok	Eötvösa, Štúrova	1942
b) Synagóga	Štúrova	1953
Zadná brána	Svätoondrejská	2060
býv. Jezuitského kolégia		

## 6) Pomníky, pamätne tabule, hroby a náhrobníky

(objekty zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR)

Názov objektu	Lokalizácia	Parc. č.	Č. ÚZPF
Náhrobníky	pri pravosl. kostole	2029	304/3
Náhr. gen. Davidoviča	pri pravosl. kostole	2027	304/2
Náhrobníky	pri ref. kostole	600	305/2
Hrob spoločný	cintorín r.k.	2742	10996/0
s pomníkom padlých v r. 1919			
Hrob spoločný	cintorín r.k.	1181,2742	293/0
vojakov maď. ČA			
Hrob s náhrobníkom			
Ľ. Šuleka	cintorín ref. cirkvi	2732	2143/0
Pomník Dunajskej flotily	Nám. M. R. Štefánika 69		2098/0
Pamätná tabuľa M.Jókaiho	Biskupa Királyja 10	1936	296/0
Pomník gen. Štefánika	Nám. M. R. Štefánika	74	2097/0
Pomník gen. Klapku	Nám. gen Klapku	951	2099/0
Pomník Jókai Móra	Palatínova 13	1860	A1
Pomník obetiam fašizmu	cintorín r.k.	1181, 2742	294/0
Pomník umučeným	Senný trh	2664	2142/0
v II. sv. vojne			
Pamätná tab. Sov. arm. I.	na moste cez Váh	9940	299/0
Pamätná tab. Sov. arm. II.	na moste cez Dunaj	2201	300/0

(objekty navrhnuté na zápis do Ústredneho zoznamu pamiatkového fondu SR )

Názov objektu	Lokalizácia	Parc. č.
Pamätná tabuľa Dr. Provázka	Dôstojnícky pavilón	

## 7) Objekty technické

(objekty zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR)

Názov objektu	Lokalizácia	Parc. č.	Č. ÚZPF
Vodojem vežový	Senný trh	2668	10948

## 8) Objekty historické

(objekty zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR)

Názov objektu	Lokalizácia	Parc. č.	Č. ÚZPF
Park	Komárno, Nová Stráž	1691,1685/4	2533/1

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 v súlade s §40 pamiatkového zákona v územných a stavebných konaniach určí, že v 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**

---

### **II.7.1. Zásady a regulatívy ochrany prírody**

Pri využívaní územia je potrebné rešpektovať:

- vyhlásené chránené územia:

---

Národná prírodná rezervácia (NPR) Apáli (Apálsky ostrov).  
Prírodná rezervácia (PR) Vrbina  
Prírodná rezervácia (PR) Komočín  
Chránený areál (CHA) – Park v Novej Stráži (Strážsky park)

- navrhované chránené územia:

---

Navrhovaná Prírodná rezervácia (PR) Mokrá lúka.  
Prírodná rezervácia (PR) Alúvium Nitra  
Prírodná rezervácia (PR) Pri Orechovom rade

- biotopy európskeho významu:

---

SKUEV 0010 Komárňanské slanisko  
SKUEV 0017 Pri orechovom rade  
SKUEV 0092 Dolnovážske Luhy  
SKUEV 0099 Pavelské slanisko  
SKUEV 0155 Alúvium starej Nitra

- chránené vtáacie územia:

---

Dolné Považie (5)  
Dunajské luhy (7)

- chránené stromy :

---

Nábřežné platany a Platanová alej na Alžbetinom ostrove

### **II.7.2. Zásady a regulatívy tvorby krajiny a pre vytváranie a udržiavanie ekologickej stability územia**

Ekologickú stabilitu územia zabezpečovať rešpektovaním a dotváraním prvkov ekologickej stability územia, ktorými sú najmä:

- biocentrá:

---

nadregionálneho významu:	Bc – Nr1 Apáli
regionálneho významu:	Bc – R 6 Čerhát
regionálneho významu navrhované:	Bc-L I Komárno - Tehelňa
	Bc-L II Lándor
	Bc-L III Kava I a Kava II
	Bc-L IV Ďulov Dvor

---

- biokoridory:

nadregionálneho významu:

NBk 1 Dunaj

NBk 4 Tok Váhu a Vážskeho Dunaja

regionálneho významu:

RBk 11 – rieka Nitra

RBk 13 – Veľký lán

RBk 10 – Okoličianska mokraď – kanál Kolárovo  
– Kameničná

RBk 22 – Komárňanský kanál a Čalovský kanál

RBk 24 – Pavelský kanál – Nová Stráž - Divina

RBk 26 – Martovská mokraď - Patinský kanál

RBk 25 – Hurbanovský kanál

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

### II.8.1. Zásady hospodárskeho a rekreačného využívania územia vo vzťahu k ekologickej únosnosti územia

Vlastnosti abiotických prvkov krajiny je nevyhnutné považovať za determinujúce faktory socioekonomického rozvoja. Pri využívaní územia dodržiavať nasledovné zásady:

- v lokalitách citlivých a náchylných na zraniteľnosť (lokality náchylné na eróznou-akumulačné procesy, inundované územia a pod.) v dôsledku realizácie socioekonomických aktivít je potrebné realizovať také využitie zeme, ktoré zmierňuje negatívne prejavy uvedených primárnych stresových faktorov,
- v ekologicky hodnotných a stabilných územiach (lokality územného systému ekologickej stability) je potrebné prioritne podporovať rozvoj, ktorý neohrozuje prírodné hodnoty krajinných celkov, ide predovšetkým o rozvoj prírodoochranných, rekreačno-oddychových aktivít a pod.,
- podobne v územiach s legislatívne vymedzenou ochranou prírodných zdrojov je potrebné vylúčiť rozvoj tých socio-ekonomických aktivít, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť jednotlivé prírodné zdroje a prioritne rozvíjať aktivity zamerané na podporu ochranných funkcií jednotlivých prírodných zdrojov,
- v územiach vyznačujúcich sa zaťažením stresovými faktormi, ako je znečistené ovzdušie, kontaminácia pôdy a vody, zaťaženie hlukom, vylúčiť rozvoj aktivít citlivých na hygienické parametre prostredia.

Z hľadiska zabezpečenia ekologicky únosného využívania územia a zabezpečenia ochrany krajinnno-estetických hodnôt územia je potrebné pri využívaní územia dodržiavať nasledovné zásady:

- v oblastiach monofunkčne intenzívne využívanej veľkoblokovej pôdy rozčleniť pozemky na
- menšie celky, doplniť a spestriť tieto plochy ekostabilizačnou vegetáciou,
- na PPF ohrozenom eróziou zabezpečiť zmenu využitia na trvalé kultúry, účelovú zeleň, prípadne realizovať malooblokové využitie PPF s realizáciou protierózných opatrení,
- zabezpečiť prevod využitia pôd nevhodných na poľnohospodársku výrobu na účelové lesy, TTP, ekostabilizačnú vegetáciu, prípadne na využitie na rekreačné účely,
- zasolené pôdy prednostne využívať ako TTP, prípadne ako študijné plochy,
- oblasti inundácie využívať na TTP, účelové lesy, rekreačné účely, prípadne zvýšiť na nich podiel vegetácie,

- kontaminované pôdy dočasne nevyužívať na pestovanie poľnohospodárskych plodín na priamy konzum,
- zosúladiť využitie PHO s ochranou kvalitatívnych a kvantitatívnych vlastností vodných zdrojov,
- dodržiavať hygienické predpisy, ktoré definujú minimálne vzdialenosti výrobných jednotiek od sídlisk a vodných zdrojov,
  - medzi plochami výroby, výrobných služieb a plochami bývania riešiť v max. možnej miere ochrannú izolačnú zeleň.
  - v časti funkčných plôch, ktorá je sú ochrannom pásme plánovanej rýchlostnej komunikácie I-64 riešiť len tomu zodpovedajúcu občiansku vybavenosť, verejnú a izolačnú zeleň.
  - riešiť ozelenenie prostredia navrhovaných stavebných súborov, preto v ďalšom stupni projektovej prípravy riešiť prevádzkový súbor sadových úprav (objektovú skladbu), výsadbový plán, ako aj celkovú realizáciu sadových úprav sprievodnej zelene. Vhodná vegetačná úprava terénu tvorená autochtónnymi, t.j. domácimi druhmi drevín v okolí areálov, ktorých využitie bude zamerané na priemyselnú činnosť, ale aj areálov, ktoré budú funkčne využité na občiansku vybavenosť ; – systémové riešenie bude pozitívnym prínosom v danom prostredí a to nielen z hľadiska estetického, krajnotvorného, ale aj ekostabilizačného.

#### **II.8.2. Zásady pre zabezpečovanie zmiernenia účinkov stresových faktorov v krajine**

Z hľadiska zmiernenia, prípadne eliminácie faktorov negatívne ovplyvňujúcich krajinnoeekologicky hodnotné zložky územia je potrebné pri využívaní územia dodržiavať nasledovné zásady:

- zabezpečiť dôsledný prieskum kvality zložiek životného prostredia s cieľom presnej priestorovej identifikácie kontaminácie zložiek životného prostredia,
- zosúladiť využitie kontaminovaných zložiek životného prostredia s hygienickými limitmi, najmä PPF, dočasne vylúčiť pestovanie plodín na priamy konzum,
- realizovať technologické opatrenia na elimináciu cudzorodých látok znečisťujúcich jednotlivé zložky životného prostredia – technológie na elimináciu veľkých a stredných zdrojov znečistenia ovzdušia a vôd,
- zabezpečiť izoláciu dopravných koridorov hygienickou vegetáciou,
- preskúmať vplyv starých environmentálnych záťaží (skládok odpadu) na okolité prostredie – biotopy, pôdne zdroje a pod. a zabezpečiť ich revitalizáciu,
- zosúladiť prevádzku prístavu a lodnú prepravu s ochranou nadregionálneho biokoridoru,
- chráneného vtáčieho územia ako i s ochranou životného prostredia
- zabezpečiť protihlukové bariéry technické a prírodné v okolí intenzívne zaťažených dopravných koridorov,
- realizovať technologické opatrenia na elimináciu zdrojov znečistenia ovzdušia,
- realizovať technologické opatrenia eliminujúce vypúšťanie odpadových vôd s cieľom zlepšenia kvality vodných tokov,
- zabezpečiť sfunkčnenie opustených hospodárskych dvorov,
- zabezpečiť výsadbu hygienicko-izolačnej vegetácie v okolí technických objektov a priemyselných areálov obcí s negatívnym vplyvom na životné prostredia,

- pri výsadbe uprednostniť ekologicky vhodné domáce druhy drevín, vylúčiť výsadbu nepôvodných invázných druhov drevín.

### **II.8.3. Zásady pre zabezpečovanie kvality zložiek životného prostredia**

Z hľadiska zlepšenia kvality ovzdušia je potrebné uplatňovať zásady:

- znižovať produkciu znečisťujúcich látok, a to jednak znižovaním počtu veľkých, stredných, prípadne malých znečisťovateľov, ako i znižovaním emisie škodlivín vypúšťaných do ovzdušia,
- redukovať emisie z dopravy, najmä NO<sub>x</sub>,
- zvýšiť podiel vegetácie v okolí uvedených zdrojov.

Z hľadiska racionálneho využívania pôdneho fondu je uplatňovať zásady:

- záber najkvalitnejších pôd na nepoľnohospodárske aktivity umožňovať len na základe opodstatneného, spoločensky zdôvodneného záujmu,
- kvantifikovať reálnu úroveň kontaminácie pôdy,
- obmedziť pestovanie plodín na priamy konzum na kontaminovaných pôdach,
- znížiť zaťaženie pôdy cudzorodými látkami,
- realizovať protierózne opatrenia na pôdach ohrozených eróziou – zabezpečiť vhodné agrotechnické a agrochemické opatrenia s cieľom znižovania podielu fyzikálne poškodených pôd,
- zabezpečiť dekontamináciu pôd nadmerne zaťažených v dôsledku ťažkých prvkov,
- postupne zabezpečiť zmenu využitia zasolených pôd z ornej pôdy na TTP,
- aplikovať také formy obhospodarovania PPF, ktoré zamedzia ďalším prejavom degradačných procesov

Z hľadiska ochrany vodných zdrojov je potrebné realizovať nasledovné opatrenia :

- do navrhovaných plôch priemyselnej výroby F1 v lokalitách nad vodným zdrojom Komárno umiestňovať len také stavby a činnosti zariadení, ktoré neohrozia kvalitu podzemnej vody,
- preskúmať vplyv živočíšnych fariem na vodohospodársky významný tok Komárňanský kanál,
- usporiadať režim hospodárenia v PHO Alžbetin Ostrov a Ďulov Dvor a v súlade s požiadavkami zákona o ochrane vodných zdrojov,
- zvýšiť podiel a účinnosť čistených odpadových vôd,
- zabezpečiť postupné zlepšovanie kvality povrchových vôd a podzemných vôd,
- identifikovať a eliminovať v území všetky nekontrolovateľné zdroje znečistenia vodných zdrojov,
- realizovať opatrenia zamedzujúce splach znečisťujúcich látok do vodných tokov

### **II.8.4. Odpadové hospodárstvo**

V oblasti odpadového hospodárstva je potrebné uplatniť plochy pre verejno-prospešné stavby:

- kompostovňa na odpad zo zelene  
v lokalite Ďulov Dvor - urbanistický blok 19/7 - 2ha
- centrálné zberné dvory separovaného odpadu  
v lokalite Ďulov Dvor - urbanistický blok 19/7 - 0,93ha
- centrálny zberný dvor  
v lokalite Hadovce - urbanistický blok 17/62 - 0,38ha

## II.9. Vymedzenie zastavaného územia

---

Zastavané územie je vymedzené pre:

- katastrálne územie mesta Komárno
- katastrálne územie mestskej časti Nová Stráž

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

Vnútorne mesto má kompaktné zastavané územie vymedzené hranicami ktoré:

- začína v severovýchodnom cípe vnútorného mesta, vedie pozdĺž hrádze až k cípu sútoku Váhu a Dunaja
- pokračuje západným smerom pozdĺž rozhrania územia s Dunajom až po premostenie, ďalej pokračuje po východný cíp Alžbetínskeho ostrova, vedie južnou hranou ostrova až po železničnú trať
- stáča sa severným smerom pozdĺž železničnej trate, ktorú lemuje až po železničnú trať do Kolárova
- pokračuje severným smerom až po kanál Nová Osada – Komárno, odkiaľ sa stáča juhovýchodným smerom až po Pevnostný systém
- pokračuje pozdĺž Pevnostného systému až do severovýchodného cípu vnútorného mesta
- územie riešenej novej mestskej časti v severovýchodnom priestore v priamej väzbe na vonkajší obvod Pevnostného systému v zmenách ÚPN mesta č.3/2008 v urbanistickej prevádzke sídla je zahrnuté do zastavaného územia mesta  
\* vzhľadom na polohu a budúcu prevádzkovú prepojenosť s tzv. vnútorným mestom,  
\* charakterom navrhovanej funkčnosti,  
začlenené do urbánnej štruktúry tzv. vnútorného mesta.

Ostatná časť k.ú. Komárno má vymedzené zastavané územie:

- väčšie kompaktné územie v mestských častiach Hadovce, Nová Osada, Kava, Lándor, Ďulov Dvor, Malá Iža, Veľký Harčáš
- ojedinelé plochy zastavaného územia v rozptyle po k.ú.

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

Mestská časť Nová Stráž má kompaktné zastavané územie vymedzené hranicou ktorá:

- začína v severovýchodnom cípe v dotyku s hranicami katastrálneho územia Komárno
- lemuje zalamovaným spôsobom hranice záhrad obytnej zástavby
- pokračuje pozdĺž cesty I 63 po hranicu s k.ú. Komárno

Ostatná časť má vymedzené zastavané územie

- väčšie kompaktné územia v mestskej časti Pavel a Čerhát
- ojedinelé plochy zastavaného územia v rozptyle po k.ú.

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

Navrhované hranice zastavaného územia sú členené na :

- územie, ktoré je skutočne zastavané k r. 2004, ale nie je v súčasnosti evidované v katastrálnom úrade ako zastavané,
- územie ktoré je navrhnuté na zastavanie rozvojovými plochami podľa ÚPN mesta.
- 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.

#### I. Územie, ktoré je skutočne zastavané k r. 2004, ale nie je v súčasnosti evidované v katastrálnom úrade ako zastavané

##### územie bývania

---

19/2	0,62ha
19/21	2,12ha
19/27	1,72ha
18/2	1,68ha
18/3	4,25ha

---

##### územie vybavenosti

---

19/9	2,91ha
26/30	1,21ha

---

##### územie priemyselnej a drobnnej výroby

---

27/1	4,18ha
26/16	4,54ha
17/26	8,02ha
5/14	1,46ha
19/8	4,09ha
19/16	1,56ha
19/17	1,12ha
19/18	11,80ha

---

##### územie poľnohospodárskej výroby

---

24/1	6,34ha
24/5-8	3,04x4ha
26/2	1,16ha
26/1	6,15ha
19/20	11,44ha
18/12	4,23ha

---

##### územie skleníkov

---

19/10	3,64ha
-------	--------

---

##### územie technickej vybavenosti

---

18/4	0,78ha
18/14	0,96ha
26/3	1,01ha
17/13	0,91ha

---

18/11	0,96ha
19/25	0,68ha
19/6	0,79ha

územie cintorínov

17/6	2,87ha
------	--------

## II. Územie, ktoré je navrhnuté na zastavanie rozvojovými plochami podľa ÚPN mesta,

územie pre rozvoj bývania a vybavenosti

017A	21,22ha
017N	1,20ha
020A	18,71ha
020E	21,85ha
031A	24,81ha
019K	5,61ha
019J	6,02ha
019A	3,80ha
019B	1,20ha
027A	1,20ha
026A	20,45ha
017K	23,72ha

pre rozvoj bývania, vybavenosti a výroby:

019I	4,07ha
019E	12,43ha

pre rozvoj výroby:

019D	3,79ha
019L	9,08ha
017I	8,31ha
017E	52,33ha
017F	10,12ha
016B	9,22ha
026C	14,22ha
031A	1,37ha

pre rozvoj agroturistiky:

017M	3,21ha
------	--------

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

#### II.10.1. Vymedzenie ochranných pásiem

**ochranné pásmo Pevnostného systému Komárna** – je vyznačené na výkrese Komplexné využívanie územia podľa jeho priemetu do snímok katastrálnej mapy spracovanom v roku 1999,

**ochranné pásmo NKP Pevnostného systému Komárno vyhlásené rozhodnutím okresného úradu v Komárne Č.RR 6/1992 zo dňa 20.1.1992 (legislatívne OP) je vyznačené vo výkresoch dotknutých častí riešeného územia zmien ÚPN mesta č.3/2008, podľa údajov schvaľovacieho materiálu.**

**ochranné pásmo chránených prírodných území** - v okolí predmetných území vymedzené OP je 100 m,

**ochranné pásmo priemyselných objektov** –250m od areálov podľa vyznačenia na výkrese Komplexné využitie územia,

**ochranné pásma poľnohospodárskych objektov** – 150 –250m od areálov podľa vyznačenia na výkrese Komplexné využitie územia

**ochranné pásmo železnice** – 60 m od krajnej osi koľaje po oboch stranách trate

**ochranné pásmo cestných komunikácií :**

- 100 m od osi príslušného jazdného pásu cesty – rýchlostnej komunikácie
- 50 m od osi vozovky cesty I. triedy I/63 a I/64,
- 25 m od osi vozovky cesty II. triedy II/573
- 20 m od osi vozovky cesty III. triedy
- 15 m od osi vozovky miestnej komunikácie I. a II. triedy
- 6 m od okraja vozovky miestnych komunikácií

**ochranné pásmo vodného zdroja Komárno – Alžbetin ostrov**

- pásmo hygienickej ochrany 1. stupňa studní ŠVK 1-4 je stanovené oplotením na ploche 7ha
- pásmo hygienickej ochrany 2. stupňa - vnútorná časť na ploche 40,5 ha
- vonkajšia časť PHO 2. stupňa vymedzená nebola

Poznámka : všetky stanovené a rozvojové pásma hygienickej ochrany vodných zdrojov na Alžbetinom ostrove sú konkrétne špecifikované v ÚPN zóny Alžbetin ostrov

**ochranné pásma elektrických vedení:**

- vzdušné vedenia VVN 400kV - 25 m od krajného vodiča na každú stranu
- vzdušné vedenia VVN - 110 kV - 15 m od krajného vodiča na každú stranu
- vzdušné vedenia VN - 22 kV 10 m od krajného vodiča na každú stranu, v súvislých lesných priesekoch 7 m
- káblové vedenia všetkých druhov napätia od krajného kábla na každú stranu 1m
- OP elektrickej stanice je vymedzené zvislými rovinami vedenými vo vodorovnej vzdialenosti 30 m kolmo na oplotenie alebo obostavanú hranicu objektu stanice.
- transformovne VN/NN - 10 m od konštrukcie transformovne

**ochranné pásma plynovodov:**

- plynovody VTL do 4 MPa a prípojky do DN 200 mm – 4,0 m na obe strany
- plynovody VTL do 4 MPa a prípojky do DN 500 mm – 8,0 m na obe strany
- plynovody a prípojky do DN 700 mm – 12,0 m na obe strany
- plynovody a prípojky nad DN 700 mm – 50,0 m na obe strany
- STL a NTL plynovody a prípojky v zastavanom území obce – 1,0 m na obe strany
- STL a NTL plynovody a prípojky mimo zastavané územie – 10,0 m na obe strany
- technologické objekty (regulačné stanice, uzly) – 8,0 m na obe strany

**ochranné pásmo lesa**

**- pozemky vo vzdialenosti 50 m od hranice lesného pozemku**

## **II.10. 2. Vymedzenie chránených území**

**Mestská pamiatková zóna** je vymedzená Dunajským nábrežím, Elektrárenskou cestou a ďalej ulicami Hradná, Vnútorná okružná, Zámoryho Thalyho, Záhradnícka, Gazdovská, Špitálska, Štúrova, Kúpeľná a Rybárska

**Národná kultúrna pamiatka – pevnostný systém Komárna** zahŕňa Starú pevnosť, Novú pevnosť a opevnenie mesta – Palatínsku a Vážsku líniu s príslušným ochranným pásmom

**Národná prírodná rezervácia (NPR) Apáli** (*Apálsky ostrov*).

**Prírodná rezervácia (PR) Vrbina**

**Prírodná rezervácia (PR) Komočín**

**Chránený areál (CHA) Park v Novej Stráži (Strážsky park)**

**Prírodná rezervácia navrhovaná (PR) Mokrú lúka.**

**Prírodná rezervácia navrhovaná (PR) Pri Orechovom rade**

**Biotopy európskeho významu:**

- SKUEV 0010 Komárňanské slanisko
- SKUEV 0017 Pri orechovom rade
- SKUEV 0092 Dolnovážske Luhy
- SKUEV 0099 Pavelské slanisko
- SKUEV 0155 Alúvium starej Nitry

**Chránené vtáčie územie Dolné Považie (5)**

**Chránené vtáčie územie Dunajské luhy (7).**

**Chránená vodohospodárska oblasť Žitný ostrov**

## **II.11. Plochy na verejnoprospešné stavby**

---

Pre realizáciu verejnoprospešných stavieb podľa záväznej časti územného plánu je potrebné rezervovať plochy

### **A. pre dopravnú vybavenosť :**

**v oblasti cestnej dopravy :**

- A1 - Koridor v šírke 30 m pre komunikáciu severojužný rýchlostný ťah 25,5/100(120) v úseku od severnej hranice katastrálneho územia Komárno, popri hospodárskom dvore Kolož, križujúc cestu I/63, Ižiansky kanál a Dunaj až po hranicu s Maďarskou republikou včítane mimoúrovňovej križovatky s cestou I 63 v dĺžke 6,28 km.
- A2 - Koridor v šírke 15 m pre dvojpruhovú obchvatovú komunikáciu v úseku od rýchlostnej komunikácie R1, križujúc cestu I/64, železničnú trať č.135, s ohybom západným smerom križujúc Váh, rameno Váhu, železničnú trať č.136, cestu č. 573, železničnú trať č. 131, cestu I 63, križujúc Dunaj v súbehu so železničným mostom až po hranicu s Maďarskou republikou včítane štyroch mimoúrovňových križovatiek s uvedenými líniovými prvkami v dĺžke 9,57km.
- A3 - Koridor v šírke 2x 3m obojstranne popri ceste pre úpravu cesty I/ 63 na kategóriu I. triedy (S 11,5/80) v úseku od západnej hranice katastra po železničnú trať vedúcu do Maďarska v dĺžke 6,99km a v úseku od mosta ponad Váh po východnú hranicu katastrálneho územia Komárno v dĺžke 3,63km.
- A4 - Koridor v šírke 15m pre komunikáciu odbočujúcu z terajšej cesty Komárno – Kava – Martovce v súvislosti s napojením sa na dvojpruhovú obchvatovú komunikáciu v dĺžke 1,24 km.
- A5 - Plochu v šírke 12 m pre komunikáciu v UO 021 v úseku od areálu Vodární a kanalizácií až po baštu VII. v dĺžke 0,9km.
- A6 - Plochu na prepojenie ulice Eötvösa s križovatkou v dĺžke 0,1km.
- A7 - Plochu pre vybudovanie nového hraničného priechodu v UO 016, vymedzenú UB16/8.
- A8 - Plochu pre parkovisko nákladných kamiónov TIR v UO 019, vymedzenú UB 19/38.
- A9 - Plochy pre miestne komunikácie v nových základných sídelných jednotkách, ktoré budú vymedzené ich zonálnymi územnými plánmi.

- A18 - Plochy pre rozšírenie Bratislavskej cesty od obchodného centra NAY po plánovanú mimoúrovňovú križovatku severného obchvatu na 4 pruhovú miestnu komunikáciu s funkciou mestskej triedy a v kategórii MZ 21,5/60.
- 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.
- A22 - Plocha na rozšírenie miestnej komunikácie v úseku od Ulice odbojárrov - železničného podjazdu v smere do MČ Nová osada po súbor zástavby Palatínska lúnia v kategórii MO 9,5/60 a s pokračovaním západným smerom k mestskej časti Hadovce s napojením na hlavnú cestu Komárno – Kolárovo v kategórii MO 7,5/40.
- A23 - Plocha na rozšírenie miestnej komunikácie v úseku od Ulice odbojárrov - železničného podjazdu pozdĺž vonkajšieho obvodu Pevnostného systému ku križovatke ciest pri Ramene Váhu v kategórii MO 7,5/40 s jednostranným samostatne vedeným peším promenádnym chodníkom v zeleni s verejným osvetlením, informačným systémom a mobiliárom.
- A24 - Plocha pešieho chodníka - odbočka z promenádneho chodníka pri Pevnostnom systéme do centra mestskej štvrte s verejným osvetlením a mobiliárom.
- A25 - Plocha na rozšírenie miestnej komunikácie v úseku od križovatky ulice Novozámocká cesta cez UO Pieskové smerom do V.Harčášu v kategórii MO 7,5/40 s jednostranným peším a cyklistickým chodníkom, verejným osvetlením.
- A26 – Plocha pre rozšírenie miestnej komunikácie a vybudovanie nových úsekov prepájacej cesty od novej mestskej štvrte Palatínske západným smerom s hlavnou cestou Komárno - Kolárovo v kategórii MO 7,5/40.

#### **v oblasti železničnej dopravy :**

- A10 - Plochu pre modernizáciu trate 131 na traťovú rýchlosť 120 km/hod vrátane elektrifikácie a technickej modernizácie v úseku od križovania trate s Pevnostným systémom po železničnú stanicu, vymedzenú UB 30/3.
- 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 kraj, 2004.

#### **v oblasti vodnej dopravy :**

- A12– Plochu pre revitalizáciu na osobný prístav v UO 003.
- A13– Plochu pre vybudovanie nového prístavu osobnej vodnej dopravy.

#### **B. pre technickú vybavenosť :**

##### **v oblasti vodného hospodárstva :**

- na úseku verejných vodovodov a verejnej kanalizácie:
- B1 - Plochu okolo studní SVK 6 - SVK 12
- B2 - Plochu pre rozšírenie ČOV (výstavba biologického stupňa) v UO 021, vymedzenú UB 21/10
- B3 - Plochu pre vybudovanie novej ČOV v UO 018, vymedzenú UB 18/15

- B4 - Plochu pre vybudovanie novej ČOV v UO 018, vymedzenú UB 18/16
- B5 - Plochu pre vybudovanie verejných vodovodov a verejnej kanalizácie, verejných rozvodov tepla, plynu, elektrickej energie a telekomunikácií v nových základných sídelných jednotkách.  
Plocha B5 je súčasťou plochy A9.

**v oblasti odpadového hospodárstva :**

- B6 - Plochu pre centrálny dvor separovaného odpadu zber a plochu pre kompostovňu odpadu zo zelene v UO 019, vymedzenú UB 19/7.
- B7 - Plochu pre centrálny dvor separovaného zber v UO 017, vymedzenú UB 17/62.

**v oblasti energetiky :**

- B8 - Plochu pre osadenie stožiarov energetickej linky 2x110kv v trase Komárno- Štúrovo v úseku od rozvodne VVN sledujúcej paralelne trasu jestvujúcej linky 2x110kv vedúcej do Hurbanova až po jej križovanie s Hajlášskym kanálom, s juhovýchodným obydom trasy smerom na lžu až po hranice katastra Komárno.
- B9 - Plochu pre vybudovanie rozvodne VVN 110/22kV a príslušnej plochy pre osadenie stožiarov na pripojovacej trase v UO 019, vymedzenú UB 19/37.
- B10 - Plochu pre vybudovanie trafostaníc 22/0,4kV v nových základných sídelných jednotkách, ktoré sa vymedzia v zonálnych územných plánoch.

**v oblasti zásobovania teplom :**

- B11 - Plochy pre umiestnenie výmeníkových staníc a kotolní v nových základných sídelných jednotkách, ktoré sa vymedzia v zonálnych územných plánoch.

**v oblasti plynofikácie :**

- B12 - Plochy pre umiestnenie regulačných staníc plynu v nových základných sídelných jednotkách, ktoré sa vymedzia v zonálnych územných plánoch.

**v oblasti telekomunikácií :**

- B13 - Plochy pre umiestnenie ATÚ.

**C. pre občiansku vybavenosť**

**v oblasti služieb :**

- C4 - Plochu pre cintorín v UO 026, vymedzenú UB 26/36.

**v oblasti rekreácie a cestovného ruchu :**

**v zastavanom území**

- C5 - Plochu pre revitalizáciu na areál občianskej vybavenosti– s dôrazom na jeho kultúrno-historickú hodnotu v UO 008, vymedzenú UB 8/4.
- C6 - Plochu pre revitalizáciu na areál občianskej vybavenosti– s dôrazom na jeho kultúrno-historickú hodnotu v UO 015, vymedzenú UB 15/1.
- C8 - Plochu pre vybudovanie areálu rekreácie a cestovného ruchu v UO 012, vymedzenú UB 12/7a 12/2.
- C9 - Plochu pre vybudovanie areálu rekreácie a cestovného ruchu v UO 015, vymedzenú UB 15/17 a 15/5.

**v oblasti zelene :**

- C19 - Plochy pre revitalizáciu na plochy verejnej zelene parkov – s dôrazom na národnú kultúrnu pamiatku v UO 008, vymedzenú UB 8/3.
- C20 - Plochy pre revitalizáciu na plochy verejnej zelene parkov – s dôrazom na národnú kultúrnu pamiatku v UO 015, vymedzenú UB 15/18.
- C21 - Plochy pre revitalizáciu na plochy verejnej zelene parkov – s dôrazom na národnú kultúrnu pamiatku v UO 021, vymedzenú UB 21/14.

- C22 - Plochy pre revitalizáciu na plochy verejnej zelene parkov v UO 026, vymedzenú UB 26/19.
- C23 - Plochy pre revitalizáciu na plochy zelene lesného charakteru v UO 026, vymedzenú UB 26/29.
- C28 - Plochy pásov izolačnej zelene s pešími a cyklistickými chodníkmi pri komunikáciach dopravnej osnove mesta – štvorpruhová mestská trieda Bratislavská cesta.

Na uskutočnenie verejnoprospešných stavieb možno podľa § 108 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť, alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť.

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

Schválený ÚPN mesta Komárno, jeho zmeny a doplnky č.1A/2007, č.2/2007 a Doplnky ÚPN mesta Komárno č.3/2008 sú záväzným územnoplánovacím dokumentom pre následné etapovité zabezpečenie spodrobňujúcich rozvojových urbanistických zón pre navrhované funkčné časti v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov formou urbanisticko-architektonických a územnotechnických štúdií – podkladov ( §4 zákona ), resp. územných plánov zón ( §23 zákona ) podľa vyhodnotenej potreby mesta ako príslušného orgánu územného plánovania.

Pre získanie podrobnejšieho urbanistického návrhu priestorového usporiadania a funkčného využitia je potrebné obstarat' územnoplánovacie podklady, alebo dokumenty na zonálnej úrovni (územný plán zóny, alebo urbanistickú štúdiu) pre nasledovné časti riešeného územia :

- Okolie Starej a Novej pevnosti- zmiešaná zóna občianskej vybavenosti a výroby nerušiacej ŽP, vymedzená UR 1/2, 22/1, 13/10
- Pevnostný systém NKP Bastión II – VII a okolie – zmiešaná zóna občianskej vybavenosti a verejnej zelene – parku, vymedzená UB 8/3, 8/4, 15/1, 15/2, 15/12, 15/13, 15/18
- Prímestská rekreácia Apáli – rekreačná zóna – vymedzená UB 17/43, 17/44,
- Letecké pole – rekreačná zóna, vymedzená UB 15/5, 15/17, 15/2, 15/4,
- Centrálna mestská zóna – pamiatková zmiešaná zóna občianskej vybavenosti a bývania vymedzená UB 9/11, 9/12, 10/3, 12/1, 12/4-12/16, 12/18
- Porovnávacía urbanisticko-dopravná a krajinná štúdia obchvatu cesty I/63 v severnej časti zástavby mesta
- Urbanistická štúdia novej mestskej štvrte pre urbanistický obvod O17K - Palatínske.

## **II.13. Zoznam verejnoprospešných stavieb**

Verejnoprospešné stavby vyvolané schválením rozvojových zámerov sú všetky stavby uvedené v kapitole 4.11., kde sú podrobne popísané. Sú to verejnoprospešné stavby:

### **A. pre dopravnú vybavenosť:**

v oblasti cestnej dopravy : A1 –A9

A18

A19, A20,

A22, A 23, A24, A25, A26

v oblasti železničnej dopravy : A10

A21

v oblasti vodnej dopravy : A12 , A13

**B. pre technickú vybavenosť:**

v oblasti vodného hospodárstva

- na úseku verejných vodovodov a verejnej kanalizácie : B1 – B5

v oblasti odpadového hospodárstva : B6, B7

v oblasti energetiky: B8 – B10

v oblasti zásobovania teplom : B11

v oblasti plynofikácie : B12

v oblasti telekomunikácií : B 13

**C. pre občiansku vybavenosť:**

C10, C11

v oblasti služieb: C4

v oblasti rekreácie a cestovného ruchu:

- v zastavanom území: C5, C6, C8, C9,

v oblasti zelene: C19, C20, C21, C22, C23, C28

**II.14. Plochy na vykonanie asanácie**

---

Navrhujú sa:

- Plocha 30/3 pre úpravu parametrov železničnej trate vo vnútornom meste.
- Plocha pre komunikáciu v UO 021 v úseku od areálu Vodární a kanalizácií až po baštu VII.
- Plocha UO 005 – UB 5/29 – asanácia objektov areálu Hydrostavu.

**III. SCHÉMA ZÁVÄZNEJ ČASTI A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB**

Závaznú časť Zmien a doplnkov Územného plánu mesta Komárno č.3/2008 tvoria :

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

<u>1.Z 3/2008</u>	<u>Širšie vzťahy</u>	<u>M 1: 50 000</u>
<u>2.Z 3/2008</u>	<u>Komplexné priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia, verejnoprospešné stavby</u>	<u>M 1:10 000</u>
<u>3.Z 3/2008</u>	<u>Verejná dopravná vybavenosť</u>	<u>M 1:10 000</u>
<u>4.Z 3/2008</u>	<u>Verejná technická vybavenosť – zásobovanie vodou</u>	<u>M 1:10 000</u>
<u>5.Z 3/2008</u>	<u>Verejná technická vybavenosť – odkanalizovanie a zneškodňovanie odpadových vôd</u>	<u>M 1:10 000</u>
<u>6.Z 3/2008</u>	<u>Verejná technická vybavenosť – zásobovanie plynom a teplofikácia</u>	<u>M 1:10 000</u>
<u>7.Z 3/2008</u>	<u>Verejná technická vybavenosť – zásobovanie elektrickou energiou</u>	<u>M 1:10 000</u>
<u>8.Z 3/2008</u>	<u>Verejná technická vybavenosť – telekomunikácie</u>	<u>M 1:10 000</u>

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

- v kapitole II.11. - Plochy pre verejnoprospešné stavby.
- v kapitole II.13. - Zoznam verejnoprospešných stavieb.

Plochy na vykonanie asanácie sú uvedené v kapitole II.14.