

**ZMENY A DOPLNKY ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA
KOMÁRNO Č. 4/A/2009
A . TEXTOVÁ ČASŤ**

**v znení zmien a doplnkov ÚPN mesta č.1/A/2007, č.2/2007, č.3/2008,
č.1/B/2007, č.5/2009.**

Zmeny a doplnky Územného plánu mesta Komárno č.4/A/2009
schválilo Mestské zastupiteľstvo v Komárne uznesením č.2005/2010 z dňa 28.09.2010.
Záväzná časť Zmien Územného plánu mesta Komárno č.4/A/2009 sú vyhlásené
Všeobecne záväzným nariadením Mesta Komárno č.6/2010,
ktorým sa mení a dopĺňa VZN Mesta Komárno č.10/2005 o záväzných častiach
Územného plánu mesta Komárno v znení neskorších predpisov

MUDr. Tibor Bastrnák
primátor mesta

OBSTARÁVATEĽ : Mesto Komárno

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

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

SEPTEMBER 2010

Územný plán mesta Komárno spracoval architektonický ateliér MARKOP, spol. 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 boli postupne formou zmien a doplnkov zapracované a schválené aktualizované časti rozvoja mesta :

- Zmeny a doplnky ÚPN mesta Komárno č.1/A/2007,
- Zmeny a doplnky ÚPN mesta Komárno č.2/2007,
- Zmeny ÚPN mesta Komárno č.3/2008,
- Zmeny a doplnky ÚPN mesta Komárno č.1/B/2007,
- Zmeny a doplnky ÚPN mesta Komárno č.5/2009.

V Zmenách ÚPN mesta Komárno č.4/A/2009 Sú riešené ďalšie časti územia podľa požiadavky obstarávateľa a vyplývajúce urbanistické vzťahy v rozvoji mesta.

Riešiteľský kolektív Zmien a doplnkov ÚPN mesta Komárno č.4/A/2009

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

Ing.arch. Igor Petro, autorizovaný architekt SKA, r.č. 1050 AA, 0027 KA

Ing. Barbora Sýkorová

Ing. Peter Rakšányi, PhD. – verejná dopravná vybavenosť

Ing. Vladimír Borovan – verejná technická vybavenosť - vodné hospodárstvo
zásobovanie pitnou vodou, odkanalizovanie a čistenie
odpadových vôd

PARAGON – Ing. Peter Raffai – verejná technická vybavenosť – energetika
zásobovanie elektrickou energiou

Ing. Petr Musil – verejná technická vybavenosť – elektronická komunikačná sieť

Poverený obstarávateľ zmien a doplnkov územného plánu mesta

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 a doplnky Územného plánu mesta Komárno č.4/A/2009

- A. Textová časť
- B. Závazná časť
- C. Grafická časť
- D. Tabuľková časť

A. Textová časť

- Riešené textové zmeny a doplnky ÚPN mesta č.4/A/2009 sú v obsahu kapitol označené hrubým písmom.
- V textovej časti sú zmeny a doplnky č.4/A/2009 v znení zmien a doplnkov č.1/A/2007, č.2/2007, č.3/2008, č.1/B/2007 a č.5/2009 označené zvýraznením predmetných kapitol a úpravy textu sú označené ležatým písmom.

O B S A H

str.ÚPN ZD 4/A/2009

ÚVOD		7
1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE	5	8
1.1. HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA A PROBLÉMY, KTORÉ ÚZEMNÝ PLÁN RIEŠI	5	
1.2. VYHODNOTENIE DOTERAJŠIEHO ÚZEMNÉHO PLÁNU, AK EXISTUJE	6	
1.3. ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA ÚZEMIA SO ZADANÍM	7	8
1.3.1. Súlad riešenia územia so zadaním	7	
1.3.2. Obsah konceptu riešenia	7	
1.3.3. Časový horizont konceptu riešenia	7	
1.3.4. Súlad riešenia zmien a doplnkov so Zadaním ÚPN mesta		8
1.4. POSTUP A ROZSAH RIEŠENIA ZMIEN A DOPLNKOV ÚPN MESTA		8
1.4.1. Postup riešenia zmien a doplnkov č.1A/2007		
1.4.2. Postup riešenia zmien a doplnkov č.2/2007		
1.4.3. Postup riešenia zmien č.3/2008		
1.4.4. Postup riešenia zmien a doplnkov č.1B/2007		
1.4.5. Postup riešenia zmien a doplnkov č.5/2009		
1.4.6. Postup riešenia zmien a doplnkov č.4/A/2009		9
1.5. METODICKÝ PRINCÍP ZABEZPEČENIA AKTUALIZÁCIE ÚZEMNOPLÁNOVACIEHO DOKUMENTU		11
2. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE	8	11
2.1. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA	8	
2.2. VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ ÚZEMNÉHO PLÁNU VÚC NITRIANSKEHO KRAJA	8	
2.2.1. Väzby vyplývajúce z Územného plánu veľkého územného celku Nitrianskeho kraja, zmeny a doplnky č.2, rok 2008		
2.3. ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ, SOCIÁLNE A EKONOMICKÉ ROZVOJOVÉ PREDPOKLADY MESTA	14	
2.3.1. Vývoj počtu obyvateľstva v období 1890 – 2001	14	
2.3.2. Rozmiestnenie obyvateľstva v jednotlivých mestských častiach v roku 2001	14	
2.3.3. Pohlavná štruktúra obyvateľstva	15	

2.3.3. Predpokladaný vývoj počtu obyvateľstva v období do roku 2021 a do roku 2031.....	15	
2.3.5. Veková štruktúra obyvateľstva v roku 2001.....	18	
2.3.6. Kvantifikácia vývoja vekovej štruktúra obyvateľstva v období 2001-2031.....	19	
2.3.7. Ekonomická aktivita obyvateľstva v roku 2001.....	19	
2.3.8. Predpokladaný vývoj ekonomicky aktívneho obyvateľstva v období do r.2021 a do r.2031.....	20	
2.4. RIEŠENIE ZÁUJMOVÉHO ÚZEMIA A ŠIRŠIE VZŤAHY DOKUMENTUJÚCE ZAČLENENIE RIEŠENÉHO MESTA DO SYSTÉMU OSÍDLENIA	20	
2.4.1. Vymedzenie záujmového územia obce	20	
2.4.2. Zhodnotenie významu obce v štruktúre osídlenia.....	21	
2.4.3. Širšie vzťahy, dokumentujúce začlenenie riešenej obce do systému osídlenia.....	21	
2.5. NÁVRH URBANISTICKEJ KONCEPCIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA.....	22	12
2.5.1. Stavebno-historický vývoj riešeného územia.....	23	
2.5.2. Základy filozofie urbanistickej koncepcie rozvoja	24	
2.5.3. Popis urbanistickej koncepcie riešenia.....	28	12
2.6. NÁVRH FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA MESTA S URČENÍM PREVLÁDAJÚCICH FUNKČNÝCH ÚZEMÍ	35	12
2.6.1. Východiská z platných podkladov.....	35	
2.6.2. Návrh jednotlivých druhov funkčného využitia	35	
2.6.3. Návrh organizácie riešeného územia	36	
2.6.4. Návrh zásad funkčného využitia územia	38	
2.6.5. Popis funkčného využitia územia	39	12
2.7. NÁVRH RIEŠENIA BÝVANIA, OBČIANSKEHO VYBAVENIA SO SOCIÁLNOU INFRAŠTRUKTÚROU, VÝROBY A REKREÁCIE.....	43	13
2.7.1. Návrh riešenia bývania.....	43	13
2.7.2. Návrh riešenia občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou.....	51	13
2.7.3. Návrh riešenia výroby.....	59	14
2.7.4. Návrh riešenia rekreácie a cestovného ruchu	66	15
2.8. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA MESTA	71	16
2.8.1. Súčasná hranica zastavaného územia k. ú Komárno	71	
2.8.2. Súčasná hranica zastavaného územia k. ú. Nová Stráž	71	
2.8.3. Navrhované hranice zastavaného územia pre k.ú. Komárno a k.ú. Nová Stráž	72	17
2.9. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ..	73	
2.9.1. Ochranné pásma.....	73	
2.9.2. Chránené územia.....	75	
2.10. NÁVRH RIEŠENIA ZÁUJMOV OBRANY ŠTÁTU, POŽIARNEJ OCHRANY, OCHRANY PRED POVODŇAMI	77	
2.10.1. Návrh riešenia záujmov obrany štátu	77	
2.10.2. Návrh riešenia záujmov požiarnej ochrany.....	77	
2.10.3. Návrh riešenia záujmov civilnej ochrany.....	77	
2.10.4. Protipovodňová ochrana územia	83	
2.11. NÁVRH OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY	83	
2.11.1. Návrh ochrany prírody	84	
2.11.2. Návrh prvkov územného systému ekologickej stability (ÚSES)	86	
2.11.3. Návrh ekostabilizačných opatrení	89	
2.12. NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA	91	17
2.12.1. Súčasný stav dopravy	91	

2.12.2. Návrh dopravného riešenia.....	94	17
2.13. NÁVRH VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA	100	18
2.13.1. Vodné toky a nádrže.....	100	
2.13.2. Zásobovanie pitnou vodou	103	18
2.13.3. Odkanalizovanie a zneškodňovanie odpadových vôd.....	106	18
2.13.4. Zásobovanie teplom	109	19
2.13.5. Zásobovanie plynom	110	19
2.13.6. Zásobovanie elektrickou energiou	113	20
2.13.7. Elektronická komunikačná sieť.....	116	20
2.13.8. Odpadové hospodárstvo	118	
2.14. KONCEPCIA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE	120	
2.14.1. Zásady funkčného, hlavne hospodárskeho a rekreačného využívania územia vo vzťahu k ekologickej únosnosti územia.....	120	
2.14.2. Návrh opatrení na elimináciu alebo obmedzenie stresových prvkov v krajine	122	
2.14.3. Zásady priestorového rozvoja mesta a opatrenia na zachovanie a obnovenie krajinno-estetických hodnôt územia	123	
2.14.4. Zložky životného prostredia	123	
2.14.5. Faktory negatívne ovplyvňujúce životné prostredie.....	128	
2.14.6. Faktory pozitívne ovplyvňujúce životné prostredie	130	
2.15. VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POL'NOHOSPODÁRSKEJ PÔDY A LESNÝCH POZEMKOV NA NEPOL'NOHOSPODÁRSKE ÚČELY	132	22
2.15.1. Hranice a označenie BPEJ	132	22
2.15.2. Orná pôda, trvalé trávne porasty, osobitne chránené pôdy, kontaminované.....	132	
2.15.3. Hospodárske a ochranné lesy, lesy osobitného určenia.....	133	
2.15.4. Priemet lesného hospodárskeho plánu.....	133	
2.15.5. Vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov.....	133	22
2.15.6. Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde v rámci Zmien a doplnkov ÚPN mesta Komárno č.2/2007.....		
2.15.6.1 Vyhodnotenie stavebného zámeru na poľnohospodárskej pôde so zreteľom na doteraz nevyužitú plochu v rámci schválenej ÚPD mesta Komárno a zmien a doplnkov č.2/2007.....		
2.15.6.2 Alternatívne umiestnenie investície.....		
2.15.7. Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde v rámci Zmien a doplnkov ÚPN mesta Komárno č.4/A/2009.....		23
2.15.7.1 Vyhodnotenie stavebných zámerov na poľnohospodárskej pôde v rámci schválenej UPD mesta Komárno so zreteľom na doteraz nevyužitú plochu.....		24
2.15.7.2 Alternatívne umiestnenie investície.....		24
D. Tabuľková časť		26

Riešené Zmeny a doplnky ÚPN mesta Komárno č.4/A/2009 sú v tabuľkách ÚPN mesta v znení schválených zmien a doplnkov č.1A/2007, 2/2007, 3/2008,1B/2007 a 5/2009 vyznačené ležatým písmom.

C. Grafická časť

- Riešené výkresy so zmenami a doplnkami č.4/A/2009 sú vyznačené hrubým písmom.
- Riešené výkresy zmien a doplnkov č.4/2009 sú premietnuté na priesvitkové náložky, ktoré sa nakladajú na dotknuté grafické výkresy Územného plánu mesta Komárno v znení zmien a doplnkov č.1A/2007, č.2/2007, č.3/2008, č.1B/2007 a č.5/2009.
- Pre nakladanie náložiek je na priesvitkách orientačne vyznačený zakres miestnej cestnej siete.
- Zmeny názvov výkresov č. 8 a 10 ZD 4/A/2008 sú označené šikmým písmom.

Číslo výkresu	Názov výkresu	Mierka
1. ZD4/A/2009	Širšie vzťahy - výrez riešených časti mesta	M 1:50 000
2. ZD4/A/2009	Komplexné priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia, verejnoprospešné stavby	M 1:10 000
3. ZD4/A/2009	Verejná dopravná vybavenosť	M 1:10 000
4. ZD4/A/2009	Verejná technická vybavenosť – zásobovanie vodou	M 1:10 000
5. ZD4/A/2009	Verejná technická vybavenosť – odkanalizovanie	M 1:10 000
6. ZD4/A/2009	Verejná technická vybavenosť – zásobovanie plynom a teplofikácia	M 1:10 000
7. ZD4/A/2009	Verejná technická vybavenosť – zásobovanie elektrickou energiou	M 1:10 000
8. ZD4/A/2009	Verejná technická vybavenosť – <i>elektronická komunikačná sieť</i>	M 1:10 000
9.	Ochrana prírody a tvorba krajiny vrátane prvkov územného systému ekologickej stability	M 1:10 000
10.ZD4/2009	<i>Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde v rámci zmien a doplnkov č.4/A/2009</i>	M 1:10 000

ÚVOD

Územný plán mesta Komárno spracoval architektonický ateliér MARKOP, s.r.o. – Ing.arch. Marta Kropiláková a kol. v rokoch 2004-2005, schválený bol Mestským zastupiteľstvom Komárno uznesením č. 10/2005 dňa 20.10.2005.

Vývojovo nové požiadavky funkčného rozvoja mesta začalo Mesto Komárno zabezpečovať v súlade s §19 a 30 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov materiálom „Zmeny a doplnky ÚPN mesta Komárno č.1/A/2007“, ktorý schválilo Mestské zastupiteľstvo v Komárne uznesením č. 511/2007 dňa 20.12.2007.

Na základe záujmu investora a jeho odsúhlaseného zámeru v mestskom zastupiteľstve začalo Mesto Komárno obstarávať materiál „Zmeny a doplnky ÚPN mesta Komárno č.2/2007“, ktorý bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Komárne č.703/2008 z dňa 31.3.2008.

V zmysle prijatých uznesení mestského zastupiteľstva z dňa 20.12.2007 zabezpečilo Mesto Komárno vypracovanie v poradí tretieho materiálu „Zmeny Územného plánu mesta Komárno č.3/2008“, ktorý bol schválený v Mestskom zastupiteľstve Komárno uznesením č.1380/2009 z dňa 13.07.2009.

V ďalšom období boli na Meste Komárno sústredené nové požiadavky investorov riešiť aktivity na plochách, ktoré sú ÚPN mesta určené na iné funkčné využitie. Mesto Komárno po prerokovaní v mestskom zastupiteľstve rozhodlo zabezpečiť ďalšiu aktualizáciu územnoplánovacieho dokumentu – „Zmeny a doplnky ÚPN mesta Komárno č.4/2009“.

Prerokovanie návrhu zmien a doplnkov č.4/2009 nebolo ukončené v stanovenej postupnosti a preto podľa požiadavky Mesta Komárom nasledovali ďalšie etapy aktualizácie územného plánu mesta s tým, že schvaľovanie zmien a doplnkov č.4/2009 bolo presunuté na neskoršie obdobie.

Po doriešení a dorokovaní rozvojových vzťahov v riešení územia stavebnej uzávery ochranného pásma Národnej kultúrnej pamiatku Ústredná pevnosť bolo ukončené prerokovanie a schválený materiál „Zmeny a doplnky ÚPN mesta Komárno č.1/B/2007“ v Mestskom zastupiteľstve Komárno uznesením č. 1794/2010 z dňa 22.04.2010.

Podľa požiadavky Mesta Komárno bola operatívne riešená ďalšia aktivita z verejného záujmu. Mesto Komárno po opakovanom prerokovaní v mestskom zastupiteľstve rozhodlo zabezpečiť v poradí piatu aktualizáciu – „Zmeny a doplnky ÚPN mesta Komárno č.5/2009“. Táto aktualizácia bola súhlasne prerokovaná a schválená v Mestskom zastupiteľstve Komárno uznesením č. 1795/2010 z dňa 22.04/2010.

Následne bola dopracovaná aj časť riešenej aktualizácie zmien a doplnkov ÚPN mesta č.4/A/2009 a to bez dvoch navrhovaných lokalít v mestskej časti Ďulov Dvor č.6, 7, kde nebol odsúhlasený návrh nepoľnohospodárskeho využitia poľnohospodárskej pôdy..

Zmeny a doplnky ÚPN mesta Komárno č.4/A/2009 schválilo Mestské zastupiteľstvo Komárno uznesením č.2005/2010. z dňa 28.09.2010.

Postup spracovania zmien a doplnkov č.4/A/2009 je popísaný v kapitole 1.4..

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

1.1. HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA A PROBLÉMY, KTORÉ ÚZEMNÝ PLÁN RIEŠI

- Kapitola bez zmeny

1.2. VYHODNOTENIE DOTERAJŠIEHO ÚZEMNÉHO PLÁNU, AK EXISTUJE

- Kapitola bez zmeny

1.3. ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA ÚZEMIA SO ZADANÍM

1.3.1. Súlad riešenia územia so zadaním

- Kapitola bez zmeny

1.3.2. Obsah riešenia

- Kapitola bez zmeny

1.3.3. Časový horizont riešenia

- Kapitola bez zmeny

- Str. 7 – zmena názvu podkapitoly a doplnenie jej textu na konci s novým odstavcom.

1.3.4. Súlad riešenia zmien a doplnkov so Zadaním ÚPN mesta

Riešené Zmeny a doplnky ÚPN mesta Komárno č. 4/A/2009 sú vypracované v súlade so stanovenými hlavnými cieľmi a požiadavkami Zadania pre ÚPN mesta Komárno, ktoré schválilo Mestské zastupiteľstvo v Komárne uznesením č. 181/2003 dňa 17.7.2003.

1.4. POSTUP A ROZSAH RIEŠENIA ZMIEN A DOPLNKOV ÚPN MESTA

1.4.1. Postup riešenia zmien a doplnkov č.1/A/2007

- Kapitola bez zmeny

1.4.2. Postup riešenia zmien a doplnkov č.2/2007

- Kapitola bez zmeny

1.4.3. Postup riešenia zmien č.3/2008

- Kapitola bez zmeny

1.4.4. Postup riešenia zmien a doplnkov č.1/B/2007

- Kapitola bez zmeny

1.4.5. Postup riešenia zmien a doplnkov č.5/2009

- Kapitola bez zmeny

- Str. 7 – doplnenie textu na konci kapitoly (po komentári k Zmenám a doplnkom ÚPN mesta Komárno č.5/2009)

1.4.6. Postup riešenia zmien a doplnkov č.4/A/2009

Zmeny a doplnky Územného plánu mesta Komárno č.4/2009 začali byť zabezpečované na základe požiadavky Mesta Komárno, ktoré :

- uzneseniami Mestského zastupiteľstva Komárno č. 828/2008, 831/2008, 1051/2008, 1052/2008, 1100/2008 uložilo zabezpečiť ďalšiu aktualizáciu Územného plánu mesta Komárno č.4,
- po výberovom konaní k zadaniu zákazky s nízkou hodnotou obstarávania objednalo prípisom č.j. 26590/13581/PO/2009-1 z dňa 28.10.2009 spracovanie aktualizácie u Ateliéru Olympia, spol. s r.o., - architektúra, urbanizmus, územné a krajinné plánovanie, Wolkrova 4, 851 01 Bratislava.

V návrhu boli riešené nasledovné funkčné zmeny v urbanistických obvodoch a urbanistických blokoch :

1. zmena ÚPN mesta v mestskej časti Pavel

- urbanistický obvod 027 Pavel, urbanistický blok 27/2, plocha 7,89ha ;
 - v ÚPN mesta je pre urbanistický blok 27/2 stanovená funkcia F3 – plocha poľnohospodárskej výroby,
 - navrhnutá je zmena na funkciu F2 - plochy výroby nerušiacej životné prostredie, výrobných služieb, distribúcie a skladov ;

2. zmena ÚPN mesta v mestskej časti Nová Stráž

- urbanistický obvod 026 Nová Stráž - urbanistický blok 26/9 ;
pozemok parc.č. 1723/36 – plocha 400 m² ;
 - v ÚPN mesta je stanovená funkcia plochy C1- zmiešané plochy občianskej vybavenosti a bývania v malopodlažných a viacpodlažných objektoch,
 - navrhnutá je zmena funkcie predmetného pozemku a začlenenie do urbanistického bloku 29/10 s funkciou A1 – plochy bývania v rodinných domoch včítane občianskej vybavenosti miestneho významu ;

3. zmena ÚPN mesta v mestskej časti Komárno

- urbanistický obvod 005 Priemyselný obvod - urbanistický blok 5/30,
plochy pozemkov parc.č. 3882/2, 3887, 3887/2, 3887/12, 3889 – plocha 13 093 m² ;
 - v ZaD ÚPN mesta č.1/2007 je stanovená funkcia F2 – plochy výroby nerušiacej životné prostredie, výrobných služieb, distribúcie a skladov,
 - navrhnutá je zmena na funkciu B1 – plochy občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského charakteru ;

4. zmena a doplnok ÚPN mesta v mestskej časti Nová osada

- urbanistický obvod 017(2.časť) Nová Osada – územie bez zaradenia do urbanistického bloku,
pozemok parc.č. 11879/4 – plocha 13 500 m² ;
 - v ÚPN mesta je stanovená funkcia plochy - poľnohospodárska orná pôda,
 - navrhnutá je zmena na funkciu E3 – plochy rekreačných areálov a cestovného ruchu v krajinnom prostredí - agroturistika ;

5. zmena ÚPN mesta v mestskej časti Malá lža

- urbanistický obvod 031 Sídliisko za Váhom - urbanistický blok 31/13
plocha pozemku parc.č. 10231, 10232/2 – plocha 9 474m² ;
 - v ÚPN mesta je stanovená funkcia E1- plochy rekreačných areálov a cestovného ruchu v zastavanom území,,

- navrhnutá je zmena na funkciu
C2 – zmiešané plochy bývania, občianskej vybavenosti a výroby ;

6. zmeny a doplnky ÚPN mesta v mestskej časti Ďulov dvor

- urbanistický obvod 019 Ďulov Dvor – územie bez určenia urbanistického bloku, plochy pozemkov- parcely registra E parc.č.5178/2a, 5178/2b – 35 240m² a časť pozemku parc.č.5174 – o výmere 2 753m², spolu 37 993m²
 - v ÚPN mesta je stanovená funkcia plôch - poľnohospodárska orná pôda,
- navrhnutá je zmena na funkciu
E2 – plochy rekreačných areálov a cestovného ruchu v krajinnom prostredí – vodné a zimné športy ;

7. zmeny a doplnky ÚPN mesta v mestskej časti Ďulov dvor

- urbanistický obvod 019 Ďulov Dvor – územie bez určenia urbanistického bloku, plochy pozemkov parc.č.12802/1, 12802/3, 12805/1 - spolu 23 702m² ;
 - V ÚPN mesta je stanovená funkcia plochy - poľnohospodárska orná pôda, ,
- navrhnutá je zmena plochy pozemkov 12802/1, 12802/3 - 18 683m² na funkciu
E2 – plochy rekreačných areálov a cestovného ruchu v krajinnom prostredí – vodné a zimné športy ;
- navrhnutá je zmena plochy pozemku parc.č.12805/1 – 5 019m² na funkciu
C3 – zmiešané plochy na bývanie a rekreáciu v záhradách a chatách.

V rámci prípravných prác a doplňujúcich prieskumov a rozborov bol podľa zákona č.24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie vypracovaný materiál „Oznámenie o strategickom dokumente“ a zaslaný na príslušné konanie na Obvodný úrad životného prostredia v Komárne. Tento úrad vydal rozhodnutie, že Zmeny a doplnky ÚPN mesta Komárno č.4/2009 nebudú ďalej posudzované podľa zákona č.24/2006 Z.z.

V súlade s §30 zákona č.50/1976 Z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov a vyhlášky MŽP SR č.55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii bol vypracovaný materiál „Návrh Zmien a doplnkov ÚPN mesta Komárno č.4/2009“, ktorý bol pracovne prerokovaný na úrovni obstarávateľa Mesta Komárno a zástupcov investorov dotknutých častí zmien dňa 18.12.2009.

Následne boli dopracované časti odborných profesií technickej vybavenosti a materiál návrhu zmien a doplnkov bol expedovaný obstarávateľovi ÚPD na zabezpečenie príslušných konaní.

Verejné prerokovanie materiálu s dotknutými subjektmi sa konalo v zákonom stanovenej 30 dňovej lehote na príslušné podanie vyjadrení. Oznámenie o tomto konaní bolo vyvesené na oznamovacích tabuliach Mesta Komárno..

V rámci prerokovania návrhu boli zo strany Krajského pozemkového úradu v Nitre stanovené požiadavky k riešeným dvom rozvojovým aktivitám č. 6 a 7 v rámci mestskej štvrti Ďulov Dvor. Obstarávateľ a spracovateľ predmetné požiadavky prerokoval s dotknutými investormi dňa 03.07.2010 na Mestskom úrade v Komárne, kde boli dohodnutý postup ich splnenia.

Nakoľko podmienky neboli v stanovenej lehote splnené, obstarávateľ rozhodol, že tieto dve aktivity nebudú predmetom dopracovania pre postup preskúmania podľa §25 a schvaľovacie konanie zmien a doplnkov v mestskom zastupiteľstve, ale po dohodnutom dopracovaní samostatnou formou.

Materiál návrhu aktualizácie ÚPN mesta s riešenými lokalitami č.1-5 bol dopracovaný vo forme zmien a doplnkov č.4/A/2009 a predložený na Krajský stavebný úrad v Nitre k preskúmaniu podľa §25 stavebného zákona. Tento orgán štátnej správy vydal stanovisko, ktorým odporúčal materiál schváliť.

Následne v rámci preskúmania celého postupu spracovania a materiálu návrhu podľa §25 stavebného zákona vydal Krajský stavebný úrad súhlasné stanovisko k schváleniu dokumentu.

Zmeny a doplnky ÚPN mesta č.4/A/2009 v znení zmien a doplnkov č.1/A/2007, č.2/2007, č.3/2008, č.1/B/2007 a č.5/2009 prerokovalo a schválilo Mestské zastupiteľstvo Komárno dňa 28.09.2010 uznesením č.2005/201. Súčasne vyhlásilo záväznú časť Všeobecne záväzným nariadením mesta Komárno.

1.5. METODICKÝ PRINCÍP ZABEZPEČENIA AKTUALIZÁCIE ÚZEMNOPLÁNOVACIEHO DOKUMENTU

- doplnenie textu kapitoly na jej konci

V súlade s uvedenými stanovenými postupmi je aktualizovaný územnoplánovací dokument „ Zmeny a doplnky Územného plánu mesta Komárno č.4/A/2009 “ zabezpečený v nasledovnej obsahovej a vecnej štruktúre :

Návrh zmien a doplnkov je vypracovaný v rozsahu :

- *textová časť vo forme dopracovania príslušných zmien a doplnkov v dotknutých kapitolách textu ÚPN mesta a schválených zmien a doplnkov č.1/A/2007, č.2/2007, č.3/2008, č.1/B/2007, č.5/2009,*
- *záväzná časť po dopracovaní materiálu k posúdeniu podľa §25 stavebného zákona vo forme úplného znenia textu záväznej časti UPN mesta už doplneného o záväzné časti zmien a doplnkov č.1/A/2007, č.2/2007, č.3/2008, č.1/B/2007 a č.5/2009,*
- *grafická časť vo forme výkresov priesvitkových náložiek so zákresom zmien a doplnkov č. 4/A/2009 a s výrezmi príslušnej časti z výkresov ÚPN mesta, ktorých sa zmeny a doplnky dotýkajú,*
- *so zapracovaním príslušných zmien a doplnkov v dotknutých tabuľkách Tabuľkovej časti D - ÚPN mesta v znení schválených zmien a doplnkov č.1/A/2007, č.2/2007, č.3/2008, č.1/B/2007, č.5/2009.*
- *digitálny výstup všetkých častí aktualizovaného ÚPN mesta č.4/A/2009 na CD nosiči podľa hore uvedeného rozsahu.*

2. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA

2.1. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

- Kapitola bez zmeny

2.2. VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ ÚZEMNÉHO PLÁNU VEĽKÉHO ÚZEMNÉHO CELKU NITRIANSKÉHO KRAJA

- Kapitola bez zmeny

2.3. ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ, SOCIÁLNE A EKONOMICKÉ ROZVOJOVÉ PREDPOKLADY MESTA

- Kapitola bez zmeny

2.4. RIEŠENIE ZÁUJMOVÉHO ÚZEMIA A ŠIRŠIE VZŤAHY DOKUMENTUJÚCE ZAČLENENIE MESTA KOMÁRNO DO SYSTÉMU OSÍDLENIA

- Kapitola bez zmeny

2.5. NÁVRH URBANISTICKEJ KONCEPCIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA

2.5.1. Stavebno-historický vývoj riešeného územia

- Kapitola bez zmeny

2.5.2. Základy filozofie urbanistickej koncepcie rozvoja

- Kapitola bez zmeny

2.5.3. Popis urbanistickej koncepcie riešenia

- Str. 30 – doplnenie textu v časti – ťažiskové vnútromestské priestory, na konci s ďalším odsekom

- *priestor časti priemyselného obvodu v západnej okrajovej časti zástavby mesta pri Bratislavskej ceste – areál SAD, kde je navrhnuté transformácia plochy pre funkciu občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského charakteru s izolačnou zeleňou, peším a cyklistickým chodníkom s rozšírením cesty I/63 na štvorprúdovú komunikáciu mestskej triedy*

2.6. NÁVRH FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA MESTA S URČENÍM PREVLÁDAJÚCICH FUNKČNÝCH ÚZEMÍ

2.6.1. Východiska z platných podkladov

- Kapitola bez zmeny

2.6.2. Návrh jednotlivých druhov funkčného využitia

- Kapitola bez zmeny

2.6.3. Návrh organizácie riešeného územia

- Kapitola bez zmeny

2.6.4. Návrh zásad funkčného využitia územia

- Kapitola bez zmeny

2.6.5. Popis funkčného využitia územia

- Str.39,40 – v kapitole 2.6.5. Popis funkčného využitia územia - doplnky textu v časti Transformácia v návrhovom období do roku 2021, dominantné funkčné využitie pre :

- rozvoj vybavenosti celomestského a nadmestského charakteru, štvrtového charakteru

doplní sa urbanistický blok ... 5/30
- rozvoj zmiešaného bývania, vybavenosti a výroby:

doplní sa urbanistický blok ... 31/13
- rozvoj rekreácie, športu a cestovného ruchu v krajinnom prostredí

vymaže sa urbanistický blok ... 31/13

- rozvoj výroby (najmä transformáciou zariadení poľnohospodárskej výroby na nepoľnohospodársku)

doplní sa urbanistický blok27/2

- Str.41 – doplnenie údajov v tabuľkovom prehľade

ROZVOJ

DO ROKU 2021

PREVLÁDAJÚCI FUNKČNÝ PROFIL PRE :

- rozvoj rekreácie, športu a cestovného ruchu v krajinnom prostredí

017R Hájik

1,35ha

2.7. NÁVRH RIEŠENIA BÝVANIA, OBČIANSKEHO VYBAVENIA SO SOCIÁLNOU INFRAŠTRUKTÚROU, VÝROBY, REKREÁCIE

2.7.1. Návrh riešenia bývania

- Str. 51 – doplnenie textu na konci kapitoly

V zmenách a doplnkoch ÚPN mesta č. 4/A/2009 sú riešené nové plochy bývania :

- *V rámci mestskej časti Nová Stráž, urbanistický obvod 026, urbanistický blok 26/9 je podľa požiadavky vlastníka pozemku parc.č.1723/36 riešená zmena časti funkčnej plochy C1 – plochy občianskej vybavenosti a bývania v malopodlažných a viacpodlažných objektoch na novú funkčnú plochu*

A1 – plochy bývania v rodinných domoch včítane občianskej vybavenosti miestneho významu.

Predmetná plocha v rozsahu 0,04ha je priradená k urbanistickému bloku 29/10, na ktorý priestorovo a funkčne nadväzuje.

Z hľadiska urbanistického je zámer zmeny charakteru zástavby z bytových domov na zástavbu rodinných domov koncepcne vhodný, nakoľko v tejto okrajovej časti plánovanej rozvojovej plochy je už na vedľajšom pozemku realizovaný rodinný dom a ďalšia susediacu plochu tvoria záhrady s ovocnými stromami.

Pozemok je nutné napojiť na miestnu komunikačnú sieť a existujúce inžinierske siete v lokalite.

Pre riešenie uvedenej funkcie vo vymedzenej zóne sú, okrem už určených regulatívov pre funkčné plochy A1, stanovené ďalšie regulatívy :

- *parkovanie a odstavovanie motorových vozidiel na ulici so zástavbou rodinných domov bude riešené len na ich pozemkoch a na samostatných parkoviskách,*
- *rodinná zástavba bude napojená na spoločnú kanalizačnú sieť mestskej časti s odvedením do ČOV.*

2.7.2. Návrh riešenia občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou

- Str. 59 – doplnenie textu na konci kapitoly

V zmenách a doplnkoch ÚPN mesta č. 4/A/2009 sú riešené nové aktivity občianskej vybavenosti :

- *V rámci mestskej časti Komárno, urbanistický obvod 005, urbanistický blok 5/30 je podľa požiadavky vlastníka pozemku parc.č. 3882/2, 3887, 3889 sú riešené zmeny*

- funkčnej plochy F2 – plochy výroby nerušiacej životné prostredie, výrobných služieb, distribúcie a skladov na novú funkčnú plochu
B1 – plochy občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu v rozsahu 1,31ha.
- časti funkčnej plochy G3 – plochy ochrannej a izolačnej zelene(podľa ZaD1/2007) na novú funkčnú plochu
B1 – plochy občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu – časť pozemku parc.č. 3889 v rozsahu 0, 2195ha.

Z hľadiska urbanistického je zámer funkčnej zmeny na plochu občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu koncepcne vhodný pre túto mestskú časť v priestore pri Bratislavskej cesty, kde sa sleduje vývojová transformácia na mestskú triedu so štvorprúdovou komunikáciou, pásom izolačnej a kompozičnej zelene, pešími chodníkmi smerom do mestskej časti Nová Stráž.

Pre riešenie uvedenej funkcie vo vymedzenej zóne sú, okrem už určených regulatívov v riešených zmenách a doplnkoch ÚPN mesta č.1/2007 pre tento urbanistický priestor stanovené ďalšie regulatívy :

- funkčná plocha bude dopravne obsluhovaná so statickou dopravou len v rámci plôch navrhovanej občianskej vybavenosti a nie pri ceste I/63 – Bratislavská cesta, ktorá sa bude vývojovo rozširovať na štvorpruhovú mestskú triedu so sprievodným pásom izolačnej a kompozičnej zelene, peším a cyklistickým chodníkom smerom do mestskej časti Nová Stráž,
 - novovytvorená zóna bude napojená na spoločnú kanalizačnú sieť mesta s odvedením odpadových vôd do mestskej ČOV,
 - výstavba kompletnej dopravnej, technickej infraštruktúry je podmienkou pre vydanie užívacieho povolenia súboru plánovaných objektov v zóne,
 - na riešenie zóny ako celku je nutné zabezpečiť spresňujúci územnoplánovací podklad - urbanistickú štúdiu.
- V rámci mestskej časti Malá Iža, urbanistický obvod 031A Pieskové, urbanistický blok 31/13 je podľa požiadavky vlastníka pozemku parc.č. 10231, 10232/2 riešená zmena funkčnej plocha E1 – plochy rekreačných areálov na novú funkčnú plochu C2 – plochy bývania v bytových domoch, občianskej vybavenosti a výroby v rozsahu 0,9474ha.

Z hľadiska urbanistického je zámer zmeny z funkcie rekreačného areálu na polyfunkciu bývania, občianskej vybavenosti a výroby koncepcne vhodný pre túto mestskú časť.

V zmenách ÚPN č.3/2008 bola už riešená zmena na vedľajšej ploche v UB 31/12 severne, z funkčnej plochy A1 - bývanie v rodinných domoch s občianskou vybavenosťou, na funkčnú plochu F2 - výroba nerušiaci životné prostredie, výrobných služieb, distribúcie a skladov.

Pre riešenie uvedenej funkcie vo vymedzenej zóne sú, okrem už určených regulatívov pre funkčné plochy C2, stanovené ďalšie regulatívy :

- novovytvorená zóna bude napojená na spoločnú kanalizačnú sieť mestskej časti s odvedením odpadových vôd do ČOV Komárno,
- výstavba kompletnej dopravnej, technickej infraštruktúry je podmienkou pre vydanie užívacieho povolenia súboru plánovaných objektov v zóne.

2.7.3. Návrh riešenia výroby

- Str.61 – zmena údajov v tabuľke časti Návrh riešenia poľnohospodárskej výroby
zrušenie posledného riadku v tabuľke

- Pavel 27/2

- Str. 65,66 – doplnenie údajov v tabuľke časti Návrh riešenia nerušivej výroby, výrobných služieb, distribúcie a skladov F2

TRANSFORMÁCIA
BEZ ČASOVÉHO OBMEDZENIA

• Pavel	27/2	7,89 ha
		42,54 ha

- Str. 66 – doplnenie textu na konci kapitoly

V zmenách a doplnkoch ÚPN mesta č. 4/A/2009 sú riešené nové aktivity výroby :

- *V rámci mestskej časti Pavel v zastavanom území poľnohospodárskeho dvora Pavel, urbanistický obvod 027, urbanistický blok 27/2 je podľa požiadavky vlastníka pozemku parc.č. 1648/2, 1648/3, 1648/4, 1648/5, 1648/6, 12648/8, 1657/4, 1657/7-15, 1657/21-67, 1657/79, 1657/80 riešená zmena funkčnej plocha F3 - poľnohospodárska výroba na novú funkčnú plochu :
F2 – výroby nerušiacej životné prostredie, výrobných služieb, distribúcie a skladov v rozsahu 8,41ha.*

Z hľadiska urbanistického je zámer využiť časť plochy nedostatočne nevyužitého poľnohospodárskeho dvora na funkciu výroby nerušiacej životné prostredie, výrobných služieb, distribúcie a skladov vyhodnotený ako koncepčne vhodný pre transformačnú intenzifikáciu už zastavaného územia samostatnej lokality.

Pre riešenie uvedenej funkcie vo vymedzenom areáli hospodárskeho dvora sú stanovené nasledovné regulatívy :

- *funkčná plocha bude dopravne obsluhovaná statickou dopravou len v rámci areálu,*
- *novovytvorený areál bude napojený na navrhovaný kanalizačný zberač – tlakové potrubie, vedený pozdĺž štátnej cesty I/63 k zástavbe mestskej časti Nová Stráž s napojením na existujúci výtlak Nová Stráž - Komárno a s odvedením odpadových vôd do ČOV,*
- *na obvode pozemku areálu zo severnej, západnej a južnej strany sa musí vysadiť izolačný pás zelene,*
- *výstavba kompletnej dopravnej, technickej infraštruktúry a sadovníckych úprav na obvode pozemku areálu je podmienkou pre vydanie užívacieho povolenia súboru plánovaných objektov v areáli,*
- *rešpektovať ochranné pásmo štátnej cesty I/63 Komárno - Dunajská Streda 50m od osi vozovky,*
- *nové oplotenie pozemku riešiť v súčinnosti so Slovenskou správou ciest vzhľadom na plánované rozšírenie štátnej cesty I/63 na štvorprúdovú komunikáciu v úseku Komárno - Zlatná na Ostrove.*

2.7.4. Návrh riešenia rekreácie a cestovného ruchu

- Str. 69 – zmena údajov v časti – transformované plochy rekreácie, rekreačného športu a cestovného ruchu – v druhej tabuľke zhora sa vypúšťa

• Malá Iža	31/13	0,91ha
------------	-------	--------

- Str. 70 – zmena a doplnenie údajov v časti – plochy rekreácie v rekreačných areáloch mimo zastavaného územia E2

.....v celkovom rozsahu 68,31 ha,.....

- Nová Osada 17/63 1,3ha časť NZSJ 017R Hájik

- Str. 71 – zmena údajov v tabuľke

REKAPITULÁCIA NÁVRHU RIEŠENIA PLŔCH REKREÁCIE A CESTOVNÉHO RUCHU

Funkčné plochy	Stav r.2001 (ha)	Do r.2021(ha)		Do r.2031(ha)	
		Prírastok	Stav	Prírastok	Stav
H1-H3	132,52	1,83	134,35	-	134,35
D1	19,19	6,29	25,48	6,28	31,76
E1	18,10	24,6	42,7	-	42,7
E2	5,87	68,31	74,18	9,05	81,93
		k tomu voda 17,01		K tomu voda 4,90	
E3	-	21,86	21,86	-	21,86
spolu	175,68	122,89	298,57	15,33	312,6

- Str. 71 – doplnenie textu na konci kapitoly

V zmenách a doplnkoch ÚPN mesta č. 4/A/2009 sú riešené nové aktivity vybavenia rekreácie a cestovného ruchu :

- *V extraviláne mestskej časti Nová Osada – urbanistický obvod 017, nová základná sídelná jednotka 017R Hájik, urbanistický blok 17/63 je podľa požiadavky vlastníka pozemku na poľnohospodárskej ornej pôde parc.č. 11879/4 riešená funkčná plocha E3 – plocha rekreačného areálu a cestovného ruchu v krajinnom prostredí – agroturistika, v plošnom rozsahu 1,35ha, pre plánovaný zámer výstavby jazdeckého areálu pre výuku jazdenia na koňoch, jazdeckých a remeselníckych táborov a súvisiacich činností s príslušnou vybavenosťou.*

Z hľadiska urbanisticko-krajinného je zámer rozvíjať funkciu cestovného ruchu, rekreácie a agroturistiky vyhodnotený ako koncepčne vhodný pre zvýšenie ponukovej atraktivity v danom krajinnom prostredí extravilánu mesta v nadviazaní na už schválený rozvojový areál agroturistiky na vedľajšom pozemku – urbanistický blok 17/56 a perspektívu ďalšieho využitia okolitých pozemkov pre ponuku aktivít cestovného ruchu a rekreácie mesta.

Pre riešenie uvedených funkcií sú stanovené nasledovné regulatívy :

- *funkčná plocha bude dopravne obsluhovaná miestnou komunikáciou navrhnutou na rozšírenie a prevádzkovým parkoviskom podľa návrhu ZaD,*
- *celá urbanizovaná zóna bude napojená na kanalizačnú sieť mesta s odvedením odpadových vôd do ČOV.*

2.8. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA MESTA

2.8.1. Súčasná hranica zastavaného územia k.ú. Komárno

- Kapitola bez zmeny

2.8.2. Súčasná hranica zastavaného územia k.ú. Nová Stráž

- Kapitola bez zmeny

2.8.3. Navrhované hranice zastavaného územia pre k.ú. Komárno a k.ú. Nová Stráž

- Str. 72 – doplnenie textu kapitoly tretím odrazníkom
 - územia, ktoré sú navrhnuté na zastavanie rozvojovými plochami riešenými zmenami a doplnkami územného plánu mesta
- Str. 73 - zmena textu názvu časti a doplnenie tabuliek časti
 - II. územie, ktoré je navrhnuté na zastavanie rozvojovými plochami podľa návrhu územného plánu a jeho zmenami a doplnkami do roku 2021 – návrh na rozšírenie zastavaného územia

*územie pre rozvoj cestovného ruchu a rekreácie
017R Hájik 1,35ha*

2.9. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ

- Kapitola bez zmeny

2.10. NÁVRH RIEŠENIA ZÁUJMOV OBRANY ŠTÁTU, POŽIARNEJ OCHRANY, OCHRANY PRED POVODŇAMI

- Kapitola bez zmeny

2.11. NÁVRH OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY

- Kapitola bez zmeny

2.12. NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA

2.12.1. Súčasný stav dopravy

- Kapitola bez zmeny

2.12.2. Návrh dopravného riešenia

2.12.2.1 Návrh základného dopravného systému mesta

- str. 96 – doplnenie textu v časti „ Je treba dobudovať tieto úseky “ na konci

V zmenách a doplnkoch ÚPN mesta č.4/A/2009 je navrhnuté :

v rámci rozvojového funkčného riešenia priestoru v urbanistickom obvode 017, NZSJ 017R Hájik, UB 17/63 s funkciou

- *E3 – plochy rekreačných areálov a cestovného ruchu v krajinnom prostredí - agroturistika,*

je riešená dopravná obsluha s plánovanou prestavbou obslužnej miestnej komunikácie od ulice Odborárov v nadviazaní na riešenie novej mestskej štvrte v urbanistickom obvode 017K Palatínske (podľa doplnku č.3/2008 ÚPN mesta) a s pokračovaním do mestskej časti Nová Osada.

Trasa obslužnej miestnej komunikácie je od plánovanej križovatky severného obchvatu cesty I/63 riešená s funkciou C2 v kategórii MO 6,5/50.

2.12.2.2 Návrh rozvoja železničnej dopravy

- Kapitola bez zmeny

2.12.2.3 Návrh cyklistických trás

- str. 9 – doplnenie textu na konci kapitoly

5. trasa – samostatne vedený peší a cyklistický chodník pri ceste I/63 od konca zástavby v západnej časti mestskej časti Nová Stráž po vstup do výrobnjej zóny mestskej časti Pavel.

2.12.2.4 Statická doprava – návrh lokalít pre parkovanie a hromadné garáže

- Kapitola bez zmeny

2.12.2.5. Návrh koncepcie vodnej dopravy

- Kapitola bez zmeny

2.12.2.6. Návrh dopravných zariadení cestnej, železničnej a vodnej dopravy

- Kapitola bez zmeny

2.12.2.7 Návrh eliminácie nadmerného hluku vyplývajúceho z dopravy

2.13. NÁVRH VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA

2.13.1. Vodné toky a nádrže

- Kapitola bez zmeny

2.13.2. Zásobovanie pitnou vodou

- str.106 – doplnenie textu v časti Návrh zásobovania pitnou vodou na konci , ktorý sa týka riešených priestorov v zmenách a doplnkoch č.4/A/2009.

Riešené lokality č. 1, 2, 3, 5, ktoré sú súčasťou urbanizovaných častí mesta budú napojené na existujúce rozvody pitnej vody.

Pre navrhovanú lokalitu č. 4 - 017R Hájik, je zásobovanie pitnou vodou riešené prívodom z mestského vodovodného systému od mestskej štvrte Palatínske a Sídliisko Západ.

2.13.3. Odkanalizovanie a zneškodňovanie odpadových vôd

- str. 107 – doplnenie textu časti „ Popis kanalizačného systému “ na konci, ktorý sa týka riešených priestorov v zmenách a doplnkoch č.4/A/2009

Riešené lokality č. 2, 3, 5, ktoré sú súčasťou urbanizovaných častí mesta budú napojené na existujúce rozvody mestskej kanalizácie s odvedením do ČOV mesta.

Postupná transformácia pôvodného poľnohospodárskeho dvora Pavel - lokality č. 1 – 027 Pavel, UB 27/2 ako celku aj pre iné funkcie výroby so zvýšenou zamestnanosťou a sociálnym vybavením si vyžaduje, aby bol celý areál napojený na kanalizačný systém mesta.

Navrhnuté je riešiť odkanalizovanie delenou stokovou sústavou s napojením na navrhovaný kanalizačný zberač – tlakové potrubie, vedený pozdĺž štátnej cesty I/63 k zástavbe mestskej časti Nová Stráž a s napojením na existujúci výtlak Nová Stráž – Komárno, ktorý dopraví odpadové vody do ČOV Komárno. V projektovej príprave je

nutné rešpektovať plánované rozšírenie cesty I/63 na štvorprúdovú komunikáciu v úseku Nová Stráž – Zlatná na Ostrove. Do doby realizácie kanalizačného systému bude riešená odkanalizovanie areálu dočasne odvedením splaškov do vlastnej žumpy s pravidelným vyvážaním do mestskej ČOV.

Lokalita č.4 – 017R Hájik, UB 17/63 je riešená napojením na kanalizačný systém mesta pri plánovanej mestskej štvrti Palatínske s vyústením do kanalizačnej stoky vedenej v Sídlišku Západ a následne odpadové vody odvedené do mestskej ČOV. Do doby výstavby kanalizácie bude dočasne prevádzka areálu riešená odvedením splaškov do vlastnej žumpy s pravidelným vyvážaním do mestskej ČOV.

Pre riešenú lokalitu č.5 - 031 Sídliisko za Váhom, UB 31/13, je odkanalizovanie a odvedenie splaškových vôd riešené v návrhu územného plánu výstavbou kanalizačného systému mestských častí Veľký Harčáš a Malá Iža a s odvedením splaškových vôd do ČOV Komárno.

2.13.4. Zásobovanie teplom

- str.110 – doplnenie textu v časti „Výroba a distribučný systém zásobovania teplom“ na konci, ktorý sa týka riešených priestorov v zmenách a doplnkoch č.4/A/2009

Návrh teplofikácie v zmenách a doplnkoch UPN mesta predpokladá komplexnú plynofikáciu riešených lokalít pre požiadavky zásobovania teplom. Výroba tepla v meste Komárno sa uvažuje na báze zemného plynu.

Riešené lokality, so zreteľom na celkový charakter budúceho usporiadania prevádzky mesta, sú navrhnuté na spôsob dodávky tepla blokovými kotolňami, resp. s vybudovaním lokálnych zdrojov tepla pre jednotlivé navrhované objekty, podobne je možné uvažovať s individuálnymi zdrojmi pre súbory občianskej vybavenosti.

Požiadavky na množstvá tepla v MW/hod. budú počítané pri vykurovaní počas šiestich mesiacov v roku (180 dní).

Nakoľko investori navrhovaných areálov výroby, občianskej vybavenosti, cestovného ruchu, rekreácie a bývania toho času nemajú zabezpečenú predprojektovú prípravu ich vybavenosti, nie je podklad pre výpočet kapacity potreby tepla v územnom pláne. Tieto údaje budú riešené v rámci spracovania nadväznej spresňujúcej urbanistickej štúdie celej zóny.

V návrhovom období sa očakáva rozvoj využitia obnoviteľných zdrojov energie ako vhodného zdroja tepelnej energie pre objekty bývania, občianskej vybavenosti, výroby napr. slnečnej energie formou strešných slnečných kolektorov.

Tieto možnosti je potrebné využiť v progresívnych formách projektovania a realizácie inteligentných budov s technológiou pasívnej nízko energetickej náročnosti.

2.13.5. Zásobovanie plynom

- str.113 – doplnenie textu v časti „Návrh pripojenia nových objektov“ na konci, ktorý sa týka riešených priestorov v zmenách a doplnkoch č.4/A/2009

Zásobovanie riešených lokalít zemným plynom vychádza zo súčasného stavu plynovodnej sústavy v meste Komárno a z koncepcie zásobovania teplom v územnom pláne mesta.

Zásobovanie plánovaných odberateľov zemným plynom bude zabezpečené zo stredotlakej plynovodnej sústavy v súlade s generelom plynofikácie mesta Komárno.

Riešená lokalita č.2 - do oblasti riešenej lokality v Novej Stráži – Vadáš bola vybudovaná vetva ocelového STL plynovodu DN 50 PN 100 kPa z ktorej momentálne sú napojené tri rodinné domy. Kapacita STL plynovodu DN 50 je veľmi obmedzená

a preto nemôžu byť napojení ďalší odberatelia plynu na túto vetvu. Navrhnutá je preto výstavba nového plynovodu do tejto lokality s vyššou menovitou svetlosťou.

Lokalita č.1. Pavel – k riešenému územiu nie je vybudovaný žiadny stredotlaký plynovod. Riešenie plynofikácie je navrhnuté vybudovaním STL plynovodu v dĺžke cca 1350m, ktorý by sa napojil na jestvujúcu STL prípojku pre nábytkársky podnik v Novej Stráži. Možnosť napojenia na STL plynovodnú sieť v mestskej časti Nová Stráž je podmienená plánovaným maximálnym odberom plynu v osade Pavel.

V prípade, ak by sa uvažovalo s veľkým objemom spotreby plynu Nm³/h je možnosť dodania zemného plynu vysadením odbočky z VTL plynovodu DN 300 PN 4,0 MPa, a zriadenie regulačnej stanice plynu VTL/STL. Od novej regulačnej stanice by sa vybuodovala STL prípojka do osady v dĺžke cca 550m.

Riešená lokalita č.3, ktorá je súčasťou urbanizovanej časti mesta, bude napojená na existujúce rozvody zemného plynu.

Pre riešenú lokalitu č.4 – 017R Hájik, UB 17/63 je zásobovanie zemným plynom navrhnuté napojením na rozvody, ktoré budú realizované pri plánovanej výstavbe mestskej štvrte Palatínske s napojením na STL plynovodnú sieť v Sídlišku Západ.

Pre riešenú lokalitu č.5 - 031 Sídliisko za Váhom, UB 31/13 je zásobovanie zemným plynom riešené v návrhu územného plánu výstavbou plynofikácie miestnej časti Veľký Harčáš.

2.13.6. Zásobovanie elektrickou energiou

- str. 116 – doplnenie textu v časti Koncepcia zásobovania elektrickou energiou na konci, ktorý sa týka riešených priestorov v zmenách a doplnkoch č.4/A/2009.

Riešené lokality č. 2, 3, 4, 5, ktoré sú súčasťou urbanizovaných častí mesta budú napojené na existujúce siete s využitím súčasných transformačné stanice elektrickej energie. V prípade požiadavky, ktorá bude spresnená v rámci projektovej prípravy súborov stavieb jednotlivých lokalít, budú súčasne transformačné stanice príslušne kapacitne posilnené.

Riešená lokalita č.1 - 027 Pavel, je priamo napojená sieť elektrickej energie s vlastnou transformačnou stanicou. Jej prípadné posilnenie vyplynie z konkrétnej projektovej prípravy zmeny rozvojovej prevádzky areálu.

- Str. 116 – zmena názvu kapitoly, ktorá vyplýva z §139 , ods.3 stavebného zákona.

2.13.7. Elektronické komunikačné siete

- Str.116 – zmeny pojmov v texte z telekomunikácií na elektronické komunikačné siete,
 - doplnenie textu v zmenenej časti „Návrh rozvoja pevných elektronických komunikačných sietí “na konci, ktorý sa týka riešených priestorov v zmenách a doplnkoch č.4/A/2009.

Riešené lokality č. 1, 2, 3, 5 budú napojené na existujúce siete elektronických komunikácií.

Pre riešenú lokalitu č.4 – 017R Hájik, UB 17/63 je navrhnuté napojenie na siete elektronických komunikácií, ktoré budú realizované pri plánovanej výstavbe mestskej štvrte Palatínske s napojením na siete elektronických komunikácií v Sídlišku Západ.

Navrhnutý je nasledovný rozvoj :

Lokalita 1 – urbanistický obvod 027 Pavel, urbanistický blok 27/2

Vybavenosť areálu s funkciou F2

– plochy výroby nerušiacej ŽP, výrobných služieb, distribúcie a skladov 10 tf párov

Lokalita 2 - urbanistický obvod 026 Nová Stráž, urbanistický blok 26/10

zóna s funkciou A1

– plochy bývania v rodinných domoch včítane občianskej vybavenosti miestneho významu 2 tf párov

Lokalita 3 - urbanistický obvod 005 Priemyselný obvod, urbanistické bloky 5/30, 5/11

Vybavenosť zóny s funkciou B1

– plochy občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského charakteru 20 tf párov

Lokalita 4 - urbanistický obvod 017R Hájik, urbanistický blok 17/63

Vybavenosť zóny s funkciou E3

– plochy rekreačných areálov a cestovného ruchu v krajinnom prostredí - agroturistika 2 tf párov

Lokalita 5 - urbanistický obvod 031 Sídliisko za Váhom, urbanistický blok 31/13

Vybavenosť zóny s funkciou C2

– plochy bývania, nerušivej výroby a občianskej vybavenosti 10 tf párov

Spolu 44 tf párov

Televízia

Káblové rozvody pre televíziu budú riešené pre lokality :

- č.1, urbanistický obvod 027 Pavel,
- č.2, 3, urbanistický obvod 026 Nová Stráž,
- č.4, urbanistický obvod 005 Priemyselný obvod,
- č.5, urbanistický obvod 031 Sídliisko za Váhom.

Možnosti riešenia rozvodov televízneho signálu :

1. Ak je v uvedených zónach rozvod káblovej televízie, bude realizovaná káblová televízna sieť spolu s rozvodmi pre telefón z najbližších televíznych rozvádzačov.
2. Na každej streche budúcich domov a objektov bude umiestnená spoločná TV anténa pre príjem pozemných a satelitných TV staníc a rozvod televízneho signálu bude riešený individuálne.
3. Na streche jedného objektu, kde bude po zmeraní najlepší príjem TV signálu umiestnená spoločná TV anténa pre príjem pozemných a satelitných staníc a rozvody do jednotlivých objektoch budú realizované zemnými TV káblami v spoločných ryhách s telefónnymi rozvodmi cez zosilňovače a príslušné zariadenia príjmu TV signálu.

Miestny rozhlas

Rozvod miestneho rozhlasu do rozvojových plôch je riešený v lokalitách

- č.2, urbanistický obvod 026 Nová Stráž,
- č.3, urbanistický obvod 005 Priemyselný obvod,
- č.5, urbanistický obvod 031 Sídliisko za Váhom .

Reprodukory miestneho rozhlasu budú umiestnené na stĺpoch verejného osvetlenia a pripojené na káblový rozvod. Podľa potreby výkonovej záťaže bude upravený výkonový stupeň zariadenia miestneho rozhlasu v uvedených zónach.

2.13.8. Odpadové hospodárstvo

- Kapitola bez zmeny

2.14. KONCEPCIA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

- Kapitola bez zmeny

2.15. VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY A LESNÝCH POZEMKOV NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY

2.15.1 Hranice a označenie BPEJ

- str.132 doplnenie textu

*0017005 - černozele čiernicové, prevažne karbonátové, stredne ťažké,
0020003 – čiernice typické, prevažne karbonátové, ťažké.*

2.15.2. Orná pôda, trvalé trávne porasty, osobitne chránené pôdy, kontaminované pôdy

- Kapitola bez zmeny

2.15.3. Hospodárske a ochranné lesy, lesy osobitného určenia

- Kapitola bez zmeny

2.15.4. Priemet lesného hospodárskeho plánu

- Kapitola bez zmeny

2.15.5. Vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov

- str.134 - zmena údajov v tabuľke, doplnenie ďalšej podkapitoly

<i>Plocha všetkých navrhovaných lokalít</i>	<i>431,77ha</i>
<i>Plocha PPF v zastavanom území</i>	<i>32,67ha</i>
<i>Plocha PPF mimo zastavané územie</i>	<i>328,51ha</i>
<i>Plocha PPF celkom</i>	<i>361,18ha</i>
<i>Plocha nepoľnohospodárskej pôdy</i>	<i>82,93ha</i>

2.15.6. Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde v rámci Zmien a doplnkov ÚPN mesta Komárno č.2/2007

- Kapitola bez zmeny

2.15.6.1 Vyhodnotenie stavebného zámeru na poľnohospodárskej pôde so zreteľom na doteraz nevyužitú plochu v rámci schválenej ÚPD mesta Komárno a zmien a doplnkov č.2/2007

- Kapitola bez zmeny

2.15.6.2 Alternatívne umiestnenie investície

- Kapitola bez zmeny

2.15.7. Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde v rámci Zmien a doplnkov ÚPN Komárno č.4/A/2009

K vypracovanému návrhu zmien a doplnkov č.4/A/2009 dal v rámci prerokovania Krajský pozemkový úrad v Nitre stanovisko č.j. 2010/00148 z dňa 5.5.2010 :

- Po posúdení žiadosti udeľuje podľa ust. §13 zákona

I. súhlas

k možnému budúcemu použitiu poľnohospodárskej pôdy na lokalitu 017R mimo zastavané územie mesta, celková výmera 1,35 ha, skupina BPEJ 2,

II. súhlas sa udeľuje za podržania podmienok určených v zákone.

III. Tento súhlas neoprávňuje žiadateľa na zahájenie akejkoľvek nepoľnohospodárskej činnosti na predmetnej poľnohospodárskej pôde.

IV. Pred fyzickým odňatím poľnohospodárskej pôdy je potrebné požiadať Obvodný pozemkový úrad v Nitre o trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy podľa §17 zákona.

V. V zmysle ust. §13 v spojení s ust. §16 zákona neudeľuje súhlas k možnému budúcemu použitiu poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely na lokalitu č.019M v lokalite Ďulov Dvor vo výmere 6,16 ha, nakoľko sa jedná o osobitne chránenú poľnohospodársku pôdu pod závlahou, patriacu do 1. bonitnej triedy.

V tejto súvislosti vlastník požiada Obvodný pozemkový úrad v Komárne o konanie podľa §11 zákona na plochy porastené náletom drevín a tieto budú následne preradené do ostatných plôch.

VI. Každá zmena týkajúca sa parciel, nárastu výmery a funkčného využitia poľnohospodárskej pôdy podlieha novému súhlasu.

V zmysle tohto stanoviska bol návrh zmien a doplnkov č.4/A/2009 ÚPN mesta dopracovaný formou vylúčenia riešených lokalít č.6,7 v rámci mestskej časti Ďulov Dvor. Tieto dve lokality budú predmetom samostatného schvaľovacieho konania po splnení stanovených požiadaviek vyplývajúcich zo stanoviska a vyvolaného rokovania na Krajskom pozemkovom úrade v Nitre.

Na základe toho je navrhnuté použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely v riešenej lokalite :

Lokalita č.4 – urbanistický obvod 017 Medzi vážskými hrádzami, nová základná sídelná jednotka 017M Hájik, urbanistický blok 17/63,

- plocha s funkciou poľnohospodárskej ornej pôdy je navrhnutá na funkciu E3 – plochy rekreačných areálov a cestovného ruchu v krajinnom prostredí – agroturistika v rozsahu 1,350ha

Skupina BPEJ	výmera ha	% z celkovej výmery navrhutej na odňatie v zmenách a doplnkoch ÚPN
Skupina 2	1,350	100,00
spolu	1,350	100,00

Hydromelioračné zariadenia - nie sú vybudované v lokalite predpokladaného použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely UB 17/63 .

Tabuľka - Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde v rámci Zmien a doplnkov UPN mesta Komárno č.4/A/2009 - návrh do roku 2021 :

Lok.č.	Plocha	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality celkom v ha	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy			Užívateľ poľnohosp. pôdy	Výkonané hydromelioračné zariadenia (závlaha, odvodnenie)	Časová etapa realizácie
					celkom v ha	z toho				
						skup BPEJ	výmera v ha			
017R	17/63	Komárno: Hadovce - Nová Osada	Rekreácia v krajine - agroturistika	1,350	1,350	2	1,350	FO	-	I.
spolu			Rekreácia v krajine - agroturistika	1,350	1,350	2	1,350	FO 1,350ha		I. 1,350 ha

2.15.7.1 Vyhodnotenie stavebných zámerov na poľnohospodárskej pôde v rámci schválenej UPD mesta Komárno so zreteľom na doteraz nevyužitú plochu

určené na funkčné využitie pre :

- plochy rekreačných areálov a cestovného ruchu v krajinnom prostredí -agroturistika E3

V rámci vyhodnotenia možného situovania predmetných rekreačných areálov boli zhodnotené plochy pre rozvoj rekreácie navrhované platným Územným plánom mesta Komárno, v návrhovom období do roku 2021 :

Lokalita :

018A – Pri vode 13,54ha – nepoužitá

výhľad do roku 2031 :

Lokalita :

019G –Nad žel. traťou 9,05ha – nepoužitá

V rozbere týchto možností bolo konštatované, že územným plánom navrhované plochy neboli doteraz použité. Nachádzajú sa na dosiaľ nezastavaných plochách, v priestoroch a plošných veľkostiach, ktoré sú ponukou skôr pre veľkých investorov a nevyhovujú pre uvažované funkčné zameranie rekreačného areálu.

2.15.7.2 Alternatívne umiestnenie investície

Pre alternatívne umiestnenie zámeru na poľnohospodárskej pôde za hranicou zastavaného územia obce so zreteľom na ochranu najkvalitnejších poľnohospodárskych pôd, ktorá by vyhovovala požiadavkám najmä bezkolízneho dopravného napojenia, nebola disponibilná iná alternatívna lokalita a s nižšou kvalitou poľnohospodárskej pôdy.

Je potrebné pripomenúť, že prevažná väčšina poľnohospodárskej pôdy v katastrálnom území mesta Komárno je zaradená podľa bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky do skupín najkvalitnejších poľnohospodárskych pôd.

Pre alternatívne umiestnenie stavebného zámeru je možný nultý variant - zámer sa nebude realizovať.