

# **ZMENY A DOPLNKY ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA KOMÁRNO Č. 4/B/2009**

v znení zmien a doplnkov ÚPN mesta č.1/A/2007, č.2/2007, č.3/2008, č.1/B/2007,  
č.5/2009, č.4/A/2009.

## **A . TEXTOVÁ ČASŤ**

Zmeny a doplnky Územného plánu mesta Komárno č.4/B/2009 schválilo  
Mestské zastupiteľstvo v Komárne uznesením č.64/2011 z dňa 03.03.2011.

MUDr. Anton Marek  
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](mailto:ateliér.olympia@stonline.sk)

MAREC 2011

Územný plán mesta Komárno spracoval architektonický ateliér MARKOP, spol. 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.

Do tohto územnoplánovacieho dokumentu boli postupne formou zmien a doplnkov zapracované a schválené konkrétne aktualizované časti rozvoja mesta :

- zmeny a doplnky č.1A/2007,
- zmeny a doplnky č.2/2007,
- zmeny č.3/2008,
- zmeny a doplnky č.5/2009,
- zmeny a doplnky č.1/B/2007,
- zmeny a doplnky č.4/A/2009.

V Zmenách a doplnkoch ÚPN mesta Komárno č.4/B/2009 je riešená zmena využitia plôch v rámci mestskej časti Ďulov Dvor - lokalita č.6 podľa požiadavky investora, ktorú odsúhlasilo Mestské zastupiteľstvo Komárno.

Táto časť bola pôvodne súčasťou prerokovaného návrhu zmien a doplnkov č.4/2009 s riešenými lokalitami č.1-7. V rámci tohto konania Krajský pozemkový úrad v Nitre vydal nesúhlasné stanovisko k návrhu predpokladaného použitia poľnohospodárskej pôdy pre požadované rozvojové aktivity v lokalitách č.6,7 v rámci miestnej časti Ďulov Dvor.

Preto obstarávateľ Mesto Komárno rozhodol, že riešenie týchto lokalít bude schvaľované samostatne formou zmien a doplnkov č.4/B/2009 vtedy, keď sa dosiahne súhlas orgánu štátnej správy ochrany poľnohospodárskej pôdy.

Po doriešení spôsobu usporiadania jestvujúceho stavu poľnohospodárskych pozemkov pre lokalitu č.6 vydaním rozhodnutia Obvodným pozemkovým úradom v Komárne, bol materiál Zmien a doplnkov ÚPN mesta Komárno č.4/B/2009 dopracovaný k procesu schválenia.

#### **Riešiteľský kolektív Zmien a doplnkov ÚPN mesta Komárno č.4/B/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

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

Ing. Petr Musil – verejná technická vybavenosť – elektronické komunikačné siete

#### **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/B/2009

### A. Textová časť

B. Závazná časť

C. Grafická časť

### D. Tabuľková časť

### A. Textová časť

- Riešené zmeny a doplnky ÚPN mesta č.4/B/2009 v znení schválených záväzných častí zmien a doplnkov ÚPN mesta č.1/A/2007, č.2/2007, č.3/2008, č.1/B/2007, č.5/2009 a č.4/A/2009.sú v obsahu kapitol označené hrubým písmom.
- V textovej časti sú zmeny a doplnky označené zvýraznením dotknutých kapitol, v texte sú označené príslušnou stranou, odstavcom a formou doplnenia s ležatým písmom.

## OBSAH str.ÚPN ZD4/B/2009

ÚVOD		7
<b>1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE</b>	5	8
1.1. Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré územný plán rieši	5	
1.2. Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu, ak existuje	6	
<b>1.3. ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA ÚZEMIA SO ZADANÍM</b>	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	
<b>1.3.4. Súlad riešenia zmien a doplnkov so Zadaním ÚPN mesta</b>		8
<b>1.4. POSTUP A ROZSAH RIEŠENIA ZMIEN A DOPLNKOV ÚPN MESTA</b>		8
<b>1.5. METODICKÝ PRINCÍP ZABEZPEČENIA AKTUALIZÁCIE ÚZEMNOPLÁNOVACIEHO DOKUMENTU</b>		10
<b>2. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE</b>	8	10
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	
<b>2.4. RIEŠENIE ZÁUJMOVÉHO ÚZEMIA A ŠIRŠIE VZŤAHY DOKUMENTUJÚCE ZAČLENENIE RIEŠENÉHO MESTA DO SYSTÉMU OSÍDLENIA .....</b>	<b>20</b>	
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	
<b>2.5. NÁVRH URBANISTICKEJ KONCEPCIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA.....</b>	<b>22</b>	<b>10</b>
2.5.1. Stavebno-historický vývoj riešeného územia.....	23	
2.5.2. Základy filozofie urbanistickej koncepcie rozvoja .....	24	
<b>2.5.3. Popis urbanistickej koncepcie riešenia.....</b>	<b>28</b>	<b>11</b>
<b>2.6. NÁVRH FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA MESTA S URČENÍM PREVLÁDAJÚCICH FUNKČNÝCH ÚZEMÍ .....</b>	<b>35</b>	<b>11</b>
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	
<b>2.6.5. Popis funkčného využitia územia .....</b>	<b>39</b>	<b>11</b>
<b>2.7. NÁVRH RIEŠENIA BÝVANIA, OBČIANSKEHO VYBAVENIA SO SOCIÁLNOU INFRAŠTRUKTÚROU, VÝROBY A REKREÁCIE.....</b>	<b>43</b>	<b>11</b>
2.7.1. Návrh riešenia bývania.....	43	
2.7.2. Návrh riešenia občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou.....	51	
2.7.3. Návrh riešenia výroby.....	59	
<b>2.7.4. Návrh riešenia rekreácie a cestovného ruchu .....</b>	<b>66</b>	<b>11</b>
<b>2.8. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA MESTA .....</b>	<b>71</b>	
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	
<b>2.9. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ..</b>	<b>73</b>	
2.9.1. Ochranné pásma.....	73	
2.9.2. Chránené územia.....	75	
<b>2.10. NÁVRH RIEŠENIA ZÁUJMOV OBRANY ŠTÁTU, POŽIARNEJ OCHRANY, OCHRANY PRED POVODŇAMI .....</b>	<b>77</b>	
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	
<b>2.11. NÁVRH OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY .....</b>	<b>83</b>	
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	
<b>2.12. NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA .....</b>	<b>91</b>	<b>13</b>
2.12.1. Súčasný stav dopravy .....	91	
<b>2.12.2. Návrh dopravného riešenia.....</b>	<b>94</b>	<b>13</b>
<b>2.13. NÁVRH VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA .....</b>	<b>100</b>	<b>14</b>
2.13.1. Vodné toky a nádrže.....	100	
<b>2.13.2. Zásobovanie pitnou vodou .....</b>	<b>103</b>	<b>14</b>
<b>2.13.3. Odkanalizovanie a zneškodňovanie odpadových vôd.....</b>	<b>106</b>	<b>14</b>

2.13.4. Zásobovanie teplom .....	109	14
2.13.5. Zásobovanie plynom .....	110	15
2.13.6. Zásobovanie elektrickou energiou .....	113	15
2.13.7. <i>Elektronické komunikačné siete</i> .....	116	15
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 POĽNOHOSPODÁRSKEHO PÔDNEHO FONDU A LESNÉHO PÔDNEHO FONDU .....	132	
2.15.1. Hranice a označenie BPEJ .....	132	
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 PPF a LPF.....	133	

#### **D. Tabuľková časť**

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

### C. Grafická časť

- Dotknuté výkresy riešenia zmien a doplnkov č. 4/B/2009 sú označené hrubým písmom
- Grafické časti zmien a doplnkov sú premietnuté na priesvitkové náložky pre nakladanie na dotknuté grafické výkresy Územného plánu mesta Komárno v znení schválených zmien a doplnkov č.1/A/2007, č.2/2007, č.3/2008, č.1/B/2007, č.5/2009 a č.4/A/2009.
- Pre orientáciu pri nakladaní náložiek je na priesvitkách vyznačený polohopis.

Číslo výkresu	Názov výkresu	Mierka
1. ZD4/B/2009	Širšie vzťahy - výsek riešenej časti mesta	M 1:50 000
2. ZD4/B/2009	Komplexné priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia, verejnoprospešné stavby	M 1:10 000
3. ZD4/B/2009	Verejná dopravná vybavenosť	M 1:10 000
4.	Verejná technická vybavenosť – zásobovanie vodou	M 1:10 000
5.	Verejná technická vybavenosť – odkanalizovanie	M 1:10 000
6.	Verejná technická vybavenosť – zásobovanie plynom a teplofikácia	M 1:10 000
7.	Verejná technická vybavenosť – zásobovanie elektrickou energiou	M 1:10 000
8.	Verejná technická vybavenosť – elektronické komunikačné siete	M 1:10 000
9. ZD4/B/2009	Ochrana prírody a tvorba krajiny vrátane prvkov územného systému ekologickej stability	M 1:10 000
10.	Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde	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 ďalšieho 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 sústredenú 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 návrh zmien a doplnkov č.4/2009 nebolo ukončené v stanovenej postupnosti a preto podľa požiadavky Mesta Komárno nasledovali ďalšie etapy aktualizácie územného plánu mesta s tým, že schvaľovanie zmien a doplnkov č.4/2009 bolo presunuté na ďalšie obdobie.

Po doriešení a dorokovaní potrebných 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 predmetom riešenia a prerokovania ďalšia časť riešených zmien a doplnkov č.4/2009 ÚPN mesta s lokalitami č.1-7. V rámci tohto konania Krajský pozemkový úrad v Nitre vydal nesúhlasné stanovisko k návrhu odňatia príslušnej poľnohospodárskej pôdy pre účely rozvojových aktivít lokalít č.6,7 v rámci mestskej časti Ďulov Dvor.

Preto obstarávateľ Mesto Komárno rozhodol, že zmeny a doplnky pre lokality č.1-5 so všetkými súhlasnými náležitosťami budú schválené formou zmien a doplnkov č.4/A/2009 a riešené lokality č.6,7 v územnej časti Ďulov Dvor budú schvaľované samostatne formou zmien a doplnkov č.4/B/2009 vtedy, keď sa na požadované plochy dorieši súhlas orgánu štátnej správy ochrany poľnohospodárskej pôdy.

Podľa takto stanoveného postupu Mestské zastupiteľstvo Komárno schválilo Zmeny a doplnky ÚPN mesta Komárno č.4/A/2009 uznesením č.2005/2010 z dňa 28.09.2010 a to bez dvoch riešených lokalít č.6,7 v rámci mestskej časti Ďulov Dvor.

Po tom, ako bol na podnet investora navrhovanej lokality č.6 doriešený Obvodným pozemkovým úradom v Komárne č.j.2010/00639-Z z dňa 26.10.2010 spôsob usporiadania nezákonného stavu na poľnohospodárskej pôde a zmenení druh poľnohospodárskeho

pozemku na ostatnú pôdu, je návrh funkčného využitia vyčlenených plôch lokality č.6 predmetom schvaľovacieho konania ako zmeny a doplnky č.4/B/2009.

Zmeny a doplnky ÚPN mesta Komárno č.4/B/2009 v znení schválených zmien a doplnkov č. č.1/A/2007, č.2/2007, č.3/2008, č.1/B/2007, č. 5/2009 a č.4/A/2009 boli schválené v Mestskom zastupiteľstve Komárno uznesením č.64/2011 z dňa 03.03:2011. Závazná časť bola vyhlásená za Všeobecne záväzné nariadenie mesta Komárno.

Postup spracovania zmien a doplnkov č.4/B/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**

- 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/B/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**

- Str. 7 – doplnenie textu na konci kapitoly ( po komentári k Zmenám a doplnkom ÚPN mesta Komárno č. 4/A/2009)

#### **1.4.6. Postup riešenia zmien a doplnkov č.4/B/2009**

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

- uzneseniami Mestského zastupiteľstva Komárno č. 828/2008, 831/2008, 1051/2008, 1052/2008, 1100/2008 uložilo zabezpečiť 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 rámci zmien a doplnkov č.4/B/2009 sú v súlade s rozhodnutím Obvodného pozemkového úradu v Komárne č.j. 2010/00639-Z z dňa 26.10.2010 riešené nasledovné funkčné zmeny ÚPN mesta v urbanistickom obvode a urbanistickom bloku :

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

- urbanistický obvod 019 Ďulov Dvor

plochy pozemkov - novovytvorená parcela registra C č. 12800/16 - ostatná plocha o výmere 6835 m<sup>2</sup> a časť plochy parc. č.12812/7 - vodná plocha o výmere 2 395 m<sup>2</sup> - spolu 9 230m<sup>2</sup>

- v ÚPN mesta je stanovené funkčné využitie - plochy ornej pôdy, vodný tok



- o navrhnutá je zmena funkčného využitia na E2 – plochy rekreačných areálov a cestovného ruchu v krajinnom prostredí – vodné a zimné športy ; a vytvorenie nového urbanistického bloku 19/47.

Podľa pôvodného zadania na vypracovanie zmien a doplnkov ÚPN mesta Komárno č.4/2009 boli riešené lokality č.1-7.

V etape 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.4/2008 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 návrhu zmien a doplnkov č.4/2009 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 pripomienkového konania k návrhu nedal Krajský pozemkový úrad v Nitre súhlas k návrhu na využitie poľnohospodárskej pôdy pre iné účely na predmetné dve lokality č.6,7 v rámci mestskej časti Ďulov Dvor.

Mesto Komárno rozhodlo, že tieto dve lokality budú predmetom samostatného schvaľovania po doriešení konania vyplývajúceho zo stanoviska Krajského pozemkového úradu v Nitre.

Na riešené lokality č.1-5 boli súhlasné všetky stanoviská dotknutých orgánov štátnej správy. Preto tieto boli predmetom schválenia v Mestskom zastupiteľstve Komárno ako zmeny a doplnky č.4/A/2009. uznesením č.2005/2010 z dňa 28.09.2010.

Na vyvolanom koordinačnom rokovaní dňa 3.06.2010 na Mestskom úrade v Komárne boli predmetní investori lokalít č.6,7 v rámci mestskej časti Ďulov Dvor upovedomení o tomto organizačnom postupe.

Po tom ako bol na podnet investora navrhovanej lokality č.6 doriešený Obvodným pozemkovým úradom v Komárne č.j.2010/00639-Z z dňa 26.10.2010 spôsob usporiadania nezákonného stavu na poľnohospodárskej pôde a zmenený druh poľnohospodárskeho pozemku parc.č.12800/16 na ostatnú pôdu o výmere 6835m<sup>2</sup>, bol návrh funkčného využitia lokality č.6 predmetom schvaľovacieho konania ako zmeny a doplnky č.4/B/2009.

Dopracovaný návrh zmien a doplnkov č.4/B/2009 spolu s potrebnými dokladmi bol predložený na preskúmanie podľa §25 stavebného zákona na Krajský stavebný úrad v Nitre. Tento úrad štátnej správy vydal súhlasné stanovisko pre schválenie tejto aktualizácie ÚPN mesta Komárno.

Mestské zastupiteľstvo Komárno schválilo Zmeny a doplnky ÚPN mesta Komárno č.4/B/2009 v znení schválených zmien a doplnkov č.1/A/2007, č.2/2007, č.3/2008, č.1/B/2007, č. 5/2009 a č.4/A/2009 uznesením č.64 z dňa 03.03.2011 a súčasne vyhlásilo záväznú časť za Všeobecne záväzné nariadenie 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/B/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.1A/2007, č.2/2007, č.3/2008, č.5/2009, č.1/B/2007 a č.4/A/2009.*
- *záväzná časť vo forme dopracovania príslušných zmien a doplnkov textu v dotknutých kapitolách záväznej časti UPN mesta už doplneného o záväzné časti zmien a doplnkov č.1A/2007, č.2/2007, č.3/2008, č.5/2009, č.1/B/2007 a č.4/A/2009,*
- *grafická časť vo forme výkresov priesvitkových náložiek so zákresom zmien a doplnkov č. 4/B/2009 a s výrezmi príslušnej časti z výkresov ÚPN mesta, ktorých sa zmena dotýka,*
- *so zapracovaním príslušných zmien a doplnkov v dotknutých tabuľkách Tabuľkovej časti D - ÚPN mesta v znení schválených zmien a doplnkov č.1A/2007, 2/2007, 3/2008, č.5/2009, č.1/B/2007 a č.4/A/2009,*
- *digitálny výstup aktualizovaného ÚPN mesta č.4/B/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. 32 – doplnenie textu v časti – priestory v rozptyle, pri urbanizovanom území okolitých mestských častí, na konci s ďalším odsekom
  - *nové plochy pre cestovný ruch, rekreáciu s bývaním*  
*- lokalita Ďulov Dvor.*

## **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.41 – doplnenie údajov v tabuľkovom prehľade

ROZVOJ  
DO ROKU 2021  
PREVLÁDAJÚCI FUNKČNÝ PROFIL PRE :

- *rozvoj rekreácie, športu a cestovného ruchu v krajinnom prostredí*

*019M Rameno Žitavy*

*2,14ha*

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

---

### 2.7.1. Návrh riešenia bývania

- Kapitola bez zmeny

### 2.7.2. Návrh riešenia občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou

- Kapitola bez zmeny

### 2.7.3. Návrh riešenia výroby

- Kapitola bez zmeny

### **2.7.4. Návrh riešenia rekreácie a cestovného ruchu**

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

.....v celkovom rozsahu 64,692ha,.....

- *Ďulov Dvor UB19/47 0,9230ha časť NZSJ 019M Rameno Žitavy*

- Str. 71 – zmena údajov v tabuľke

REKAPITULÁCIA NÁVRHU RIEŠENIA  
PLÔCH 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	62,263	68,133	9,05	81,93
		k tomu voda 17,01		k tomu voda 4,90	
E3	-	21,86	21,86	-	21,86
spolu	175,68	116,443	292,123	15,33	312,6

- Str. 71 – doplnenie textu na konci kapitoly

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

*V mestskej časti Ďulov Dvor - urbanistický obvod 019, je podľa požiadavky vlastníka pozemkov a v súlade s rozhodnutím Obvodného pozemkového úradu v Komárne č.j. 2010/00639-Z z dňa 26.10.2010 riešená na:*

- *novovytvorenej parcele registra C č. 12800/16 - ostatná plocha o výmere 6 835m<sup>2</sup> ,*
- *časti plochy parcely č.12812/7 - vodná plocha o výmere 2 395m<sup>2</sup> - spolu 9 230m<sup>2</sup>,*

- *funkčná plocha E2 – plocha rekreačných areálov a cestovného ruchu v krajinnom prostredí v rozsahu 0,923ha ako nový urbanistický blok 19/47, ktorý je súčasťou novej základnej sídelnej jednotky 019M Rameno Žitavy s návrhom rozvoja do roku 2021.*

*Z hľadiska urbanisticko-krajinného je zámer rozvíjať funkciu cestovného ruchu a rekreácie vo forme rekreačno-zotavovacej vybavenosti (obnova vodných plôch – bio jazierko, rybník, otvorené športoviská, ihriská, altánky, prístrešky, chodníky) a verejného stravovania v extraviláne mesta vyhodnotený ako koncepčne vhodný pre zvýšenie ponukovej atraktivity v danom krajinnom prostredí meandra toku Žitavy a pri komunikačnom ťahu I/64 Komárno – Nitra.*

*Pre riešenie uvedených funkcií sú stanovené nasledovné regulatívy :*

- *funkčné plochy budú dopravne obsluhované vybudovanou prístupovou komunikáciou a prevádzkovým parkoviskom vo vstupnej časti,*
- *zachovaný bude pôvodný charakter meandru ramena s jeho brehovou lužnou vegetáciou,*
- *rešpektované bude ochranné pásmo štátnej cesty I. triedy – 50m od osi vozovky,*
- *novovytvorená urbanizovaná zóna bude napojená na spoločnú kanalizačnú sieť mestskej časti Ďulov Dvor s odvedením odpadových vôd do ČOV Komárno,*
- *výstavba kompletnej dopravnej a technickej infraštruktúry je podmienkou pre vydanie užívacieho povolenia súboru plánovaných objektov v riešenej zóne.*

## 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

- Kapitola bez zmeny

## 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/B/2009 je navrhnuté :*

*v rámci nového funkčného usporiadania priestoru v urbanistickom obvode 019, návrhom NZSJ 019/M Rameno Žitavy a UB19/47 s funkciou*

*- E2 – plochy rekreačných areálov a cestovného ruchu v krajinnom prostredí, je riešená dopravná obsluha s napojením na štátnu cestu I/64 rozšírením vozovky pre obojsmerné samostatné odbočovacie pruhy a s miestnou komunikáciou v triede C3 kategórie MO 5,5/30.*

*V nástupnej polohe k areálom bude riešené parkovisko pre dennú rekreačnú návštevnosť s tým, že v rámci areálov bude stanovený režim povoleného vjazdu len pre vozidlá dopravnej obsluhy.*

#### 2.12.2.3 Návrh cyklistických trás

- str. 9 – doplnenie textu na konci kapitoly

*6. trasa – samostatne vedený peší a cyklistický chodník pri ceste I/64 od konca zástavby mestskej časti Malá lža po zástavbu mestskej časti Ďulov Dvor*

so značeným peším priechodom cez cestu I/64 do vstupného priestoru navrhovanej základne cestovného ruchu a rekreácie Rameno Žitavy .

#### 2.12.2.4 Statická doprava

- 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

### **2.13. 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/B/2009.

*Pre navrhovanú NZSJ 019M Rameno Žitavy je zásobovanie pitnou vodou riešené napojením na vodovodný systém mestskej časti Ďulov Dvor.*

*Nakoľko investor navrhovaných zariadení toho času nemá zabezpečenú predprojektovú prípravu ich vybavenosti, nie je podklad pre výpočet kapacity potreby pitnej vody v územnom pláne.*

#### **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/B/2009

*Pre navrhovanú novú zónu rekreácie a cestovného ruchu NZSJ - 019R Rameno Žitavy, UB 19/47, je odkanalizovanie riešené napojením na existujúci kanalizačný rozvod v mestskej časti Ďulov Dvor s odvedením splaškových vôd do ČOV Komárno.*

*Nakoľko investor navrhovaného areálu rekreácie a cestovného ruchu toho času nemá zabezpečenú predprojektovú prípravu vybavenosti, nie je podklad pre výpočet kapacity čistenia odpadových vôd v územnom pláne.*

#### **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/B/2009

*Návrh teplofikácie v zmenách a doplnkoch ÚPN 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, sú navrhnuté na spôsob dodávky tepla blokovými kotolňami, resp. s vybudovaním lokálnych zdrojov tepla pre jednotlivé navrhované objekty.*

*V návrhovom období sa očakáva rozvoj využitia obnoviteľných zdrojov energie ako vhodného zdroja tepelnej energie pre objekty a rekreácie a cestovného ruchu napr. slnečnej energie formou strešných a blokových kolektorov.*

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

#### **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/B/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 plynifikácie mesta Komárno.*

*Pre navrhovanú novú zónu rekreácie a cestovného ruchu 019R Rameno Žitavy, UB 19/47 je zásobovanie zemným plynom riešené pripojením na plynovodnú sieť zástavby mestskej časti Ďulov Dvor.*

*Nakoľko investor navrhovaného areálu rekreácie a cestovného ruchu toho času nemá zabezpečenú predprojektovú prípravu ich vybavenosti, nie je podklad pre výpočet potreby zemného plynu v rámci územného plánu.*

*Riešeným územím 019 R vedie trasa jestvujúceho VTL plynovodu DN 150 PN2,5 MPa. Tento plynovod má ochranné pásmo určené Zákonom č.656/2004 o energetike a o zmene niektorých zákonov, § 56. Vzdialenosť ochranného pásma na každú stranu od osi je 4,0 m*

*Okrem ochranného pásma plynárenské zariadenia a plynovody v súlade so zákonom č.656/2004 §57 majú aj bezpečnostné pásmo. Pre plynovody a prípojky s prevádzkovým tlakom od 0,4 do 4,0 MPa s menovitou svetlosťou do 350 je stanovené bezpečnostné pásmo vo voľnom teréne v šírke 20m na oboch stranách vedenia.*

#### **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/B/2009.

*Pre navrhovanú novú urbanizovanú zónu rekreácie a cestovného ruchu 019M Rameno Žitavy, UB 19/47 je zásobovanie elektrickou energiou riešené prípojkou na súčasné trafostanice situované v mestskej časti Ďulov Dvor, s presnejším určením podľa dispozičných možností existujúcich rozvodov a požadovaného odberného množstva.*

*Okrajom riešeného územia pozdĺž cesty I/64 prechádza vzdušné vedenie VN 22 kV z ktorého alternatívne by bol možný odber elektrickej energie cez novú transformačnú stanicu umiestnenú v priestore prevádzkového vstupu do zóny.*

*Rozvody elektrickej energie v rámci zóny sú riešené len káblovými podzemnými vedeniami k rozvodným skriniam jednotlivých objektov, resp. spoločných súborov.*

*Nakoľko investor navrhovaného areálu rekreácie a cestovného ruchu toho času neposkytol dostatočný podklad pre výpočet kapacity potreby elektrickej energie v územnom pláne sú možnosti pripojenia na sieť elektrickej energie riešené alternatívne.*

- 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/B/2009

*Riešená lokalita č. 6 bude napojená na existujúcu sieť elektronických komunikácií.*

*Navrhnutý je nasledovný rozvoj :*

*NZSJ 019M Rameno Žitavy, urbanistický blok 19/47*

*10 tf párov*

---

#### 2.13.8. Odpadové hospodárstvo

- Kapitola bez zmeny

#### 2.14. KONCEPCIA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

---

- Kapitola bez zmeny

#### 2.15. VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEHO PÔDNEHO FONDU A LESNÉHO PÔDNEHO FONDU

---

- Kapitola bez zmeny