

# **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.

## **B. ZÁVÄZNÁ 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, 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 č.1/A/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 predpokladanému odňatiu 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. Záväzná časť**
- C. Grafická časť
- D. Tabuľková časť

### B. Záväzná časť

- Vypracované je nove aktualizované textové vydanie záväznej časti B. ÚPN mesta Komárno, v znení schválených záväzných časti zmien a doplnkov ÚPN č.1/A/2007, č.2/2007, č.3/2008, č.1/B/2007, č.5/2009, č.4/A/2009 a s doplnenými zmenami a doplnkami č.4/B/2009
- Zmenené, resp. doplnené časti kapitol sú v obsahu značené hrubým písmom.
- Zmeny doplnky sú v texte záväznej časti označené ležatým písmom s podčiarknutím.

## O B S A H

str.

<b>I. ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA</b>	6
I.1. Zásady a regulatívy priestorovo – kompozičné	6
I.2. Zásady a regulatívy dopravné	10
I.3. Zásady a regulatívy krajinno-technologické	10
<b>II. URČENIE DOMINANTNÝCH, OBMEDZENE PRÍPUSTNÝCH A NEPRÍPUSTNÝCH PODMIENOK NA VYUŽITIE JEDNOTLIVÝCH PLOCH A REGULÁCIA INTENZITY ICH VYUŽITIA</b>	10
<b>II.1. Určenie dominantných, obmedzene prípustných a neprípustných podmienok na využitie plôch</b>	10
II.2. Regulácia intenzity využitia funkčných plôch	41
II.3. Zásady a regulatívy umiestnenia občianskej vybavenosti územia	44
II.3.1. Občianska vybavenosť miestneho významu – základná	44
II.3.2. Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu - vyššia, občianska vybavenosť štvrťového významu	46
II.4. Zásady a regulatívy umiestnenia verejnej dopravnej vybavenosti územia	46
<b>II.5. Zásady a regulatívy umiestnenia verejnej technickej vybavenosti</b>	47
II.5.1. Vodné hospodárstvo	47
II.5.2. Zásobovanie teplom	47
II.5.3. Zásobovanie plynom	47
II.5.4. Zásobovanie elektrickou energiou	48
II.5.5. Elektronické komunikačné siete	48
II.6. Zásady a regulatívy zachovania kultúrno-historických hodnôt	48
II.6.1. Pamiatkové územie a pamiatkové objekty	48
II.6.2. Zásady ochrany, obnovy a prezentácie hodnôt Pevnostného systému Komárna a jeho ochranného pásma	51
II.7. Zásady a regulatívy ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene	52
II.7.1. Zásady a regulatívy ochrany prírody	52
II.7.2. Zásady a regulatívy tvorby krajiny a pre vytváranie ekologickej stability územia	52
II.8. Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie	53
II.8.1. Zásady hospodárskeho a rekreačného využívania územia vo vzťahu k ekologickej únosnosti územia	53

II.8.2.	Zásady pre zabezpečovanie zmiernenia účinkov stresových faktorov v krajine	54
II.8.3.	Zásady pre zabezpečovanie kvality zložiek životného prostredia	55
II.8.4.	Odpadové hospodárstvo	55
<b>II.9.</b>	<b>Vymedzenie zastavaného územia</b>	56
II.9.1.	Súčasná hranica zastavaného územia k.ú Komárno	56
II.9.2.	Súčasná hranica zastavaného územia k.ú. Nová Stráž	56
<b>II.9.3.</b>	<b>Navrhovaná hranica zastavaného územia pre k.ú. Komárno a k.ú. Nová Stráž</b>	56
II.10.	Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území	58
II.10.1.	Vymedzenie ochranných pásiem	58
II.10.2.	Vymedzenie chránených území	60
<b>II.11.</b>	<b>Plochy pre verejnoprospešné stavby</b>	60
<b>II.12.</b>	<b>Určenie, na ktoré časti je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny</b>	64
<b>II.13.</b>	<b>Zoznam verejnoprospešných stavieb</b>	66
II.14.	Plochy na vykonanie asanácie	67
<b>III.</b>	<b>SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB</b>	67
III.1.	Schéma záväzných častí a verejnoprospešných stavieb Zmien a doplnkov ÚPN mesta Komárno č.1/A/2007	67
III.2.	Schéma záväzných častí a verejnoprospešných stavieb Zmien a doplnkov ÚPN mesta Komárno č.2/2007	67
III.3.	Schéma záväzných častí a verejnoprospešných stavieb Zmien ÚPN mesta Komárno č.3/2008	68
III.4.	Schéma záväzných častí a verejnoprospešných stavieb Zmien a doplnkov ÚPN mesta Komárno č.1/B/2007	68
III.5.	Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb Zmien a doplnkov ÚPN mesta Komárno č.5/2009	68
III.6.	Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb Zmien a doplnkov ÚPN mesta Komárno č.4/A/2009	69
<b>III.7.</b>	<b>Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb ZaD ÚPN mesta Komárno č.4/B//2009</b>	69

### **C. Grafická časť Zmien a doplnkov ÚPN mesta Komárno č.4/B/2009**

---

- Výkresy s riešenými zmenami a doplnkami č.4/B/2009 sú označené hrubým písmom.
- Grafické časti zmien a doplnkov č.4/B/2009 sú premietnuté na priesvitkové náložky, ktoré sa nakladajú na dotknuté grafické výkresy ÚPN mesta Komárno v znení schválených zmien a doplnkov č.1/A/2007, č.2/2007, č.3/2008, č.1/B/2007, 5/2009 a 4/A/2009.
- Zmeny textu v nadpisoch výkresov sú označené ležatým písmom

<b>Číslo výkresu</b>	<b>Názov výkresu</b>	<b>Mierka</b>
<b>1.ZD 4/B/2009</b>	<b>Širšie vzťahy</b> - výsek riešenej časti mesta	M 1:50 000
<b>2.ZD 4/B/2009</b>	<b>Komplexné priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia, verejnoprospešné stavby</b>	M 1:10 000
<b>3.ZD 4/B/2009</b>	<b>Verejná dopravná vybavenosť</b>	M 1:10 000
4.	Verejná technická vybavenosť – zásobovanie vodou	M 1:10 000
5.	Verejná technická vybavenosť – odkanalizovanie a zneškodňovanie odpadových vôd	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
<b>9.ZD 4/B/2009</b>	<b>Ochrana prírody a tvorba krajiny vrátane prvkov územného systému ekologickej stability</b>	M 1:10 000
10.	Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde	M 1:10 000

### **D. Tabuľková časť**

---

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

## 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 I63, s odklonením na smer do Maďarska. Súčasné 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 Alžbetínskom 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 vnútorných priestorov Ústrednej pevnosti na primerané kultúrno-spoločensky funkčné využitie pre obyvateľov mesta a návštevníkov v zmysle stanovených podmienok dokumentu „Zásady ochrany, obnovy a prezentácie hodnôt Pevnostného systému Komárno a jeho ochranného pásma“ schváleného uznesením Mestského zastupiteľstva v Komárne č.17/06 z dňa 12.10.2006 ( podmienky sú uvedené v samostatnej kapitole II.6.2. ).
- Zabezpečovať postupné odstraňovanie nevhodnej zástavby z územia ochranného pásma Pevnostného systému.  
V juhovýchodnej časti okolo Starej a Novej pevnosti riešiť plochy súčasnej funkčne nevhodnej výroby a skladov vývojovo pre nové funkčné využívanie na zmiešanú občiansku vybavenosť celomestského významu a bývanie.  
Týmto sledovaným urbanistickým rozvojom sa rozšíri centrálna časť mesta vo funkčnej atraktivite vybavenosti vo východnom smere až po nábrežie Váhu.
- 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, prekračiac 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 výhlade štvorpruhovou) komunikáciou severného obchvatu.
- Zabezpečiť vo výhlade 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 výhlade 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 :

020A	Ižianske	18,71ha
020E	Dlhé	21,85ha
031A	Pieskové	24,81ha

pre rozvoj rekreácie :

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

*pre rozvoj rekreácie v prírodnom prostredí*

019 M	Rameno Žitavy	2,14ha
-------	---------------	--------

pre rozvoj dopravnej a technickej vybavenosti:

019 H	Pri strednom láne	3,79ha
-------	-------------------	--------

pre rozvoj výroby

031A	Pieskové	1,37 ha
------	----------	---------

#### **Severný rozvojový pás :**

pre rozvoj bývania a vybavenosti

017K	Palatínske	33,89ha
------	------------	---------



pre rozvoj agroturistiky :

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

pre rozvoj bývania:

017N	Malá osada	1,20ha
017K	Palatínske	23,72ha

pre plochy rekreácie v prírodnom prostredí:

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

### **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	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 skordinovať 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-dopravnej štúdie riešiť spresnenie trasy vedenia cestného obchvatu I/63 po severnom obvode zástavby m.č. Nová Stráž pri kanále Divina s napojením na plánovaný severný obchvat mesta Komárno,
- vývojom elektrifikáciou železničnej trate č.130 Bratislava – Komárno,
- výstavbou osobného prístavu rekreačnej dopravy vo východnej polohe na Alžbetinom ostrove.

## **I.3. Zásady a regulatívy krajinnotechnologické**

---

- zabezpečovať zachovanie a postupné zvyšovanie kvality krajinného a sídelného prostredia rešpektovaním a dotváraním jestvujúcej a navrhovanej siete prvkov ekologickej stability územia zadefinovanej v územnom pláne,
- zabezpečovať 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, OBMEDZENE 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 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.

V zmenách a doplnkoch č.1B/2007 je navrhnutá úprava hranice medzi urbanistickými obvodmi 001 Pevnosť a 021 Pri elektrárni.

Dôvodom zmeny hranice je koncepčný urbanistický cieľ vytvoriť z východnej strany okolo hradieb Ústrednej pevnosti ucelený funkčný priestor pre realizáciu opatrení režimu obnovy a starostlivosti o prostredie v bezprostrednom okolí NKP :

- návrh na plochu parku,
- návrh na čiastočnú obnovu vodnej priekopy,
- návrh na obslužnú komunikáciu,
- zachovanie určených objektov,
- odstránenie určených objektov.

Pre jednotlivé položky legendy výkresu Komplexného návrhu funkčného využitia 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
- B3 - PLOCHY OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI NADMESTSKÉHO CHARAKTERU V NKP ÚSTREDNÁ PEVNOSŤ – STARÁ PEVNOSŤ
- B4 - PLOCHY OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI NADMESTSKÉHO CHARAKTERU V NKP ÚSTREDNÁ PEVNOSŤ – NOVÁ PEVNOSŤ
- C1 - OBČIANSKA VYBAVENOSŤ + BÝVANIE

- C2 - BÝVANIE + NERUŠIVÁ VÝROBA + OBČIANSKA VYBAVENOSŤ
- C3 - BÝVANIE + ZÁHRADKY A CHATY
- C4 - PLOCHY ZMIEŠANEJ FUNKCIE OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI A BÝVANIA V OCHRANNOM PÁSME NKP PEVNOSTNÝ SYSTÉM KOMÁRNO
- C5 - PLOCHY ZMIEŠANEJ FUNKCIE PARKOVEJ ZELENE, OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI A BÝVANIA V POLYFUNKČNÝCH DOMOCH V OCHRANNOM PÁSME NKP PEVNOSTNÝ SYSTÉM KOMÁRNO
- 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
- F5 - PLOCHY ENERGETICKEJ VÝROBY TYPU FOTOVOLTAICKEJ ELEKTRÁRNE (FVE)
- G1 - PLOCHY PARKOV
- G2 - PLOCHY CINTORÍNOV
- G3 - PLOCHY OCHRANNEJ A IZOLAČNEJ ZELENE
- G4 - PLOCHY PARKOV PRI ÚSTREDNEJ PEVNOSTI, ZACHOVANÝCH A ZANIKNUTÝCH KONŠTRUKCIACH PEVNOSTNÉHO SYSTÉMU KOMÁRNO
- G5 - PLOCHY NÁBREŽNEJ PROMENÁDY SO SOLITÉRNymi OBJEKTMI OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI NADMESTSKÉHO CHARAKTERU V OCHRANNOM PÁSME NKP PEVNOSTNÝ SYSTÉM KOMÁRNO
- 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 OSOBNÉHO 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)
- N6 - PLOCHA KAPACITNÉHO PARKOVISKA V OCHRANNOM PÁSME NKP ÚSTREDNÁ PEVNOSŤ
- O - PLOCHY OSOBITNÉHO URČENIA
- P - PLOCHY ODPADOVÉHO HOSPODÁRSTVA
- X - PLOCHY S OBJEKTMI URČENÝMI NA DOŽITIE, BEZ MOŽNOSTI ĎALŠIEHO STAVEBNÉHO ROZVOJA, ČASOVO LIMITOVANÝM VYUŽÍVANÍM A NA ODSTRÁNENIE

#### 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 II/573
- N2-KK - CESTA KOMÁRNO – KAVA

## TABUĽKA 2

---

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

### URČENIE DOMINANTNÝCH, OBMEDZENÉ PRÍPUSTNÝCH A NEPRÍPUSTNÝCH PODMIENOK NA VYUŽITIE JEDNOTLIVÝCH PLŔCH

#### TABUĽKA 2

---

#### 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 rušiace bývanie,
- veľkokapacitná poľnohospodárska výroba,
- ČSPH všetkých druhov.

**stanovený záväzný regulatív:**

- parkovanie a odstavovanie motorových vozidiel na uliciach so zástavbou rodinných domov riešiť len na ich pozemkoch a na samostatných parkoviskách.

---

**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 domov a v samostatných prevádzkových objektoch,

- administratívna vybavenosť (úradu 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,

**neprípustné 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 občasnú potrebu 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 osvety (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),

**nepripustné funkčné využitie:**

- bývanie v bytových a rodinných domoch,
- skladovanie a distribúcia,

- stavebná výroba,
- priemyselná výroba,
- výrobné služby,
- poľnohospodárska výroba,
- základné a stredné školy.

#### **stanovené regulatívy pre urbanistický blok 22/3**

- pre nadväzne podrobné riešenie plochy urbanistického bloku 22/3 formou ÚPN zóny, alebo urbanisticko-architektonickej štúdie stanovené záväzné limity :
- výškové členenie nových objektov – max. 2 nadzemné podlažia objektov podľa spoločenského významu stavby a overenia urbanisticko-architektonickou štúdiou,
- koeficient zastavanosti územia objektmi pri súčasných 0,20 môže byť dostavbou vybavenosti zvýšená maximálne na 0,30.

#### **stanovené záväzné regulatívy pre riešený areál - urbanistický obvod 005**

##### **Priemyselný obvod, urbanistický blok 5/30**

- funkčná plocha bude dopravne obsluhovaná so statickou dopravou len v rámci plôch objektov navrhovanej občianskej vybavenosti a nie pri ceste I/63, 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 ČOV Komárno,
- 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.

---

## **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 občasné 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, učilištia, 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 (knihnice, kultúrne strediská pre klubovú a spolkovú činnosť a pod.),

- vybavenosť verejnej administratívy (úradu 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,

**neprípustné funkčné využitie:**

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

---

**B3 Plochy občianskej vybavenosti nadmestského charakteru v NKP Ústredná pevnosť - Stará pevnosť**

---

**charakteristika :**

- plochy NKP Ústredná pevnosť – časť Stará pevnosť s využitím pre občiansku vybavenosť nadmestského charakteru so zameraním na prezentáciu kultúrno-historickej hodnoty NKP .

**dominantné funkčné využitie :**

- ochrana, obnova a prezentácia NKP – časť Stará pevnosť s využitím tohto stavebného fondu,
- archeologický prieskum resp. výskum v areáli pevnosti,
- čiastočná obnova ochrannej vodnej priekopy okolo vonkajších hradieb Starej pevnosti s prístupovým mostom do pevnosti,

**prípustné doplnkové funkčné využitie :**

- špecifické formy bývania v stavebnom fonde Starej pevnosti ako súčasť zariadení občianskej vybavenosti, celková kapacita max. do 15% podlažnej plochy občianskej vybavenosti,
- muzeálna prezentácia NKP, archeologických prieskumov a nálezov
- vyhradená zeleň s parkovou úpravou,
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie chodníky,

**neprípustné funkčné využitie :**

- skladovanie a distribúcia,
- akákoľvek výroba,

- areály a zariadenia údržby NKP,

**záväzné regulatívy :**

- určené opatrenia uvedené v materiáli „Zásady ochrany, obnovy a prezentácie Pevnostného systému Komárna a jeho ochranného pásma“,
- plocha bude podrobnejšie riešená formou ÚPN zóny, alebo urbanisticko-architektonickej štúdie.

---

**B4 Plochy občianskej vybavenosti nadmestského charakteru v NKP Ústredná pevnosť – Nová pevnosť**

---

**charakteristika :**

- plochy NKP Ústredná pevnosť – časť Nová pevnosť s využitím pre občiansku vybavenosť nadmestského a celomestského významu a pre špecifické formy bývania v objektoch,

**dominantné funkčné využitie :**

- ochrana, obnova a prezentácia NKP – časť Nová pevnosť,
- archeologický prieskum areálu pevnosti,
- občianska vybavenosť nadmestského a celomestského charakteru formou využitia existujúceho pamiatkového stavebného fondu
- špecifické formy bývania v disponibilnom stavebnom fonde v komplexe bývalých kasárenských budov,

**prípustné funkčné využitie :**

- vybavenosť kultúry a osvetu (kultúrne a spoločenské 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),
- galérie a priestory pre výstavy,
- vybavenosť školstva (vysoké školy, študentské domovy, umelecké školy),
- duchovné centrá jednotlivých cirkví, rádov a náboženských obcí,
- vedecko-výskumné centrá,
- vybavenosť verejného stravovania a ubytovania (kaviarne, reštaurácie, bistrá, vinárne, hotely vyšších kategórií),

**doplnkové prípustné funkčné využitie:**

- muzeálna prezentácia NKP, archeologických prieskumov a nálezov,
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie chodníky,
- podzemné parkovacie priestory,
- verejná zeleň parkovo upravená,
- areály a zariadenia údržby NKP,

**neprípustné funkčné využitie:**

- bývanie v malopodlažných bytových a polyfunkčných domoch
- skladovanie a distribúcia,
- akákoľvek výroba,

**záväzné regulatívy :**

- určené záväzné opatrenia uvedené v materiáli „Zásady ochrany, obnovy a prezentácie Pevnostného systému Komárna a jeho ochranného pásma.“
- vypracovanie spodrobňujúceho materiálu ÚPN zóny, alebo urbanisticko-architektonickej štúdie.

---

## **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,

### **prípustné 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 prevádzkárne 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 nerušiaci kvalitu obytného prostredia situovaná v rodinných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie a cyklistické chodníky,
- plochy pre odstavenie 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.

---

**C4 Plochy zmiešanej funkcie občianskej vybavenosti a bývania v ochrannom pásme NKP Ústredná pevnosť**

---

**základná charakteristika :**

- územie s objektmi dožívajúcej a už nefunkčnej funkcie výroby, skladov a iných prevádzok,
- neusporiadané plochy zelene,
- zachovanie a obnova objektov pamiatkovej hodnoty podľa materiálu „ Zásady ochrany, obnovy a prezentácie Pevnostného systému Komárna a jeho ochranného pásma “ v ochrannom pásme NKP Ústredná pevnosť“,
- urbanistický cieľ rozšíriť funkčné využitie územia ochranného pásma NKP Ústredná pevnosť pre vybavenosť celomestského charakteru v rámci rozšírenia centrálnej časti mesta,

**dominantné funkčné využitie :**

- postupná transformácia objektov pamiatkového záujmu, opustených objektov výroby, skladov, plôch po likvidovaní nevhodných prevádzok a primeranej dostavby na navrhované funkcie občianskej vybavenosti a bývania,
- zariadenia občianskej vybavenosti celomestského charakteru súvisiace s obchodom, službami, vzdelaním, sociálnou starostlivosťou, verejnou administratívou, kultúrou a zábavou s vysokou koncentráciou denne prítomných zamestnancov, návštevníkov, užívateľov, s vysokou frekvenciou návštevnosti, s vysokou mierou mestotvornosti a centrotvornosti,
- vybavenosť obchodu ( predajne v parteri, špecializované obchody )
- vybavenosť verejného stravovania a ubytovania (kaviarne, reštaurácie, bistrá, vinárne, hotely ) v súčasnom disponibilnom stavebnom fonde
- vybavenosť kultúry a osvetu (kultúrno-spoločenské a zábavné multimediálne centrá, múzeá, kiná, divadlá, galérie a výstavné siene, knižnice, kultúrno-spoločenské zariadenia, kluby a pod.)
- vybavenosť verejnej administratívy (mestské reprezentačné a administratívno-správne zariadenia, firemné reprezentačné centrá, zariadenia občianskych združení a politických strán, peňažných ústavou, poisťovní),

- duchovné a kultúrno-spoločenské centrá jednotlivých cirkví, rádov a náboženských obcí,
- vedecko-výskumné zariadenia,
- bývanie v súčasnom disponibilnom stavebnom fonde,
- plochy verejnej a vyhradenej zelene mestského prostredia - parková zeleň, vyhradená zeleň centier a areálov,

**prípustné doplnkové funkčné využitie:**

- prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a cyklistické chodníky a pod.,
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavňé a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách, vstavané podzemné garážovanie a pod.),
- nevyhnutné plochy technickej vybavenosti slúžiacej obsluhu územia,
- detské ihriská a oddychové plochy,

**neprípustné funkčné využitie :**

- rozvoj prevádzok priemyselnej, komunálnej, remeselnej výroby a skladov,
- športové areály,
- samostatné areály administratívy.
- ČSPH

**stanovené regulatívy :**

pre nadväzné podrobné riešenie plochy formou ÚPN zóny, alebo urbanisticko-architektonickej štúdie sú stanovené vstupné limity :

- nové funkčné využitie existujúcich objektoch pri zachovaní ich pôvodných výšok a objemov.

---

**C5 Plochy zmiešanej funkcie parkovej zelene, občianskej vybavenosti a bývania v polyfunkčných domoch v ochrannom pásme NKP Ústredná pevnosť**

---

**základná charakteristika :**

- územie bezprostredného okolia Vážskej línie Pevnostného systému Komárno s plochami uzatvorených areálov výroby, skladov a iných prevádzok ,
- transformácia územia na systémový parkový priestor s podporou tvorby kvalitného prostredia okolia Pevnostného systému Komárno so solitérnymi objektmi občianskej vybavenosti a polyfunkčnými objektmi bývania s vybavenosťou v rámci rozšírenia centrálnej časti mesta :

**dominantné funkčné využitie :**

- zachovanie a prezentácia hodnôt pevnostného systému,
- postupná stavebná obnova už zaniknutých konštrukčných časti pevnostného systému,
- plochy verejnej zelene mestského prostredia - parková zeleň,
- vybavenosť obchodu ( predajne v parteri, špecializované obchody ),
- vybavenosť verejného stravovania (kaviarne, reštaurácie, bistrá, vinárne ) situovaná v parteri polyfunkčných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch
- vybavenosť kultúry a osvetly (kultúrno-spoločenské a zábavné zariadenia, kluby a pod.)
- informačný systém pevnostného systému Vážska línia a NKP,

**prípustné doplnkové funkčné využitie :**

- bývanie v polyfunkčných domoch,
- prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a cyklistické chodníky a pod.,



- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových komunikáciách a pod.),
- nevyhnutné plochy technickej vybavenosti slúžiacej obsluhu územia,
- detské ihriská,

**neprípustné funkčné využitie :**

- rozvoj prevádzok priemyselnej výroby, skladov a remeselnej výroby,
- športové zariadenia a areály,
- nové samostatné areály,
- ČSPH,

**stanovené regulatívy :**

pre nadväzne podrobné riešenie územia formou urbanisticko-architektonickej a sadovnickej štúdie sú stanovené záväzné limity :

pre nadväzne podrobné riešenie plochy formou ÚPN zóny, alebo urbanisticko-architektonickej štúdie sú stanovené limity :

- pomer plôch parkovej zelene k plochám občianskej vybavenosti je 50 : 50 %,
- výškové členenie nových objektov – maximálne 2 nadzemné podlažia objektov s atraktívnou verejnou vybavenosťou v parteri,
- koeficient zastavanosti plôch polyfunkčnými objektmi – 0,30,
- odstup novej výstavby od Pevnostného systému je limitovaný vytvorením nezastaviteľného koridoru o min. šírke 10m.

---

## **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 krajinnárskej 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.

**stanovené záväzné regulatívy pre riešený areál - urbanistický obvod 019M Rameno Žitavy, urbanistický blok 19/47:**

- funkčné plochy budú dopravne obsluhované vybudovanou miestnou komunikáciou a prevádzkovým parkoviskom vo vstupnej časti zóny podľa návrhu ZaD,
- zachovať pôvodný charakter meandru ramena s jeho brehovou lužnou vegetáciou, s riešením revitalizácie podľa vypracovaného projektu v spolupráci s prevádzkovateľom vodného toku,
- rešpektovať ochranné pásmo štátnej cesty I. triedy I/64 - 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.
- na riešenie zóny ako celku (základne cestovného ruchu a rekreácie) je nutné zabezpečiť spresňujúci územnoplánovací podklad urbanistickú štúdiu.

---

**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,

**neprípustné funkčné využitie:**

- priemyselná výroba,
- výroba a výrobné služby,
- stavebníctvo a výroba stavebných hmôt,
- poľnohospodárska výroba,

- skladovanie a distribúcia,
- ČSPH všetkých druhov.

**stanovené záväzné regulatívy pre riešený areál - urbanistický obvod 017R Hájik, urbanistický blok 17/63:**

- funkčné plochy budú dopravne obsluhované vybudovanou miestnou komunikáciou a prevádzkovým parkoviskom podľa návrhu ZaD,
- celá urbanizovaná zóna bude napojená na spoločnú kanalizačnú sieť mesta s odvedením odpadových vôd do ČOV Komárno.

---

## **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 (učilišťa, 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 pre UB 26/43 :**

- 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 infraštruktúrnych 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.

**stanovené záväzné regulatívy pre riešený areál - urbanistický obvod 027 Pavel urbanistický blok 27/2 :**

- funkčná plocha bude riešená so statickou dopravou len v rámci areálov zóny,
- na obvode pozemku areálu zo severnej, západnej a južnej strany 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 - 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.

---

**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.

---

#### **F5 Plochy energetickej výroby typu fotovoltaickej elektrárne (FVE)**

---

**charakteristika :**

- predstavuje plochy určené pre výstavbu a prevádzku fotovoltaickej elektrárne (FVE) na výrobu elektrickej energie dodávanej do distribučnej sústavy ZSE.

**výhradné funkčné využitie :**

- oplotený areál pre umiestnenie špecifických stavieb a zariadení na prevádzku fotovoltaickej elektrárne,

**prípustné funkčné využitie :**

- zariadenia pre technologickú prevádzku areálu a distribúciu elektrickej energie,
- zariadenia elektronickej komunikačnej siete,
- zariadenia pre pohotovostnú obsluhu a bezpečnostnú ochranu areálu elektrárne,

- príjazdové komunikácie, pešie komunikácie, vyhradené komunikácie areálu,
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne
- plochy ochranné a izolačnej zelene vyhradeného charakteru,
- plochy špecifickej vnútroareálovej zelene,

**neprípustné funkčné využitie :**

- bývanie,
- verejná občianska vybavenosť všetkých druhov,
- iné druhy výroby, skladovania a distribúcie,
- poľnohospodárska výroba,

**stanovené regulatívy pre urbanistický obvod 017 Hadovce, urbanistický blok 17/5**

- funkčná plocha bude dopravne obsluhovaná z cesty II/573 cez železničnú trať č.136 a statická doprava bude riešená len v rámci areálu,
- na vnútornom obvode pozemku areálu z východnej strany bude vysadený izolačný pás zelene,
- vnútroareálové rozvody elektrickej energie a napojenia na súčasné VN vedenia budú riešené len podzemnými káblami,
- výstavba technickej infraštruktúry a sadovníckych úprav na obvode pozemku areálu je podmienkou pre vydanie užívacieho povolenia súboru plánovaných objektov v areáli.

---

**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),

### nepripustné funkčné využitie:

- ČSPH všetkých druhov.

---

## G3 Plochy ochranej 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.

---

## G4 Plochy parkov pri NKP Ústredná pevnosť, zachovaných a zaniknutých konštrukciách v ochrannom pásme Pevnostného systému Komárno

---

### základná charakteristika :

- predstavujú plochy pri objektoch NKP Ústredná pevnosť, plochy pozdĺž zachovaných, zaniknutých a obnovených konštrukciách pevnostného systému v ochrannom pásme, ktoré majú zvýrazniť kultúrno-historickú hodnotu NKP Pevnostný systém Komárno patriacej medzi najväčšie svojho druhu na svete a pevnostného staviteľstva s navrstvením viacerých vývojových etáp budovania bastiónových pevností od starotalianskeho typu až po novopruský typ,

### dominantné funkčné využitie :

- verejná parková zeleň a vyhradená ochranná zeleň,
- ochrana a prezentácia cenného pevnostného systému,



- postupná obnova už zaniknutých konštrukčných častí pevnostného systému,
- odstránenie nevhodných objektov podľa určenia štátnej pamiatkovej správy,

**prípustné doplnkové funkčné využitie :**

- informačný systém NKP,
- objekty určené na dožitie, bez možnosti ďalšieho stavebného rozvoja a časovo limitovaným využívaním
- prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdne chodníky, cyklistické chodníky a pod.,
- trasovanie vedení, sietí a líniových zariadení technickej obsluhy územia,

**neprípustné funkčné využitie:**

- parkoviská a odstavné plochy,
- areály a zariadenia údržby NKP,
- ČSPH všetkých druhov,

**stanovené regulatívy :**

- pre nadväznú podrobnú riešenie územia formou urbanisticko-architektonickej a sadovníckej štúdie je stanovený záväzný limit realizovať parkové úpravy :
  - \* vo vymedzenom priestore ochranného pásma NKP ( UO 001),
  - \* vo vymedzenom koridore o minimálnej šírke 10 m obojstranne pozdĺž pevnostného systému Vážska línia ( urb.bloky 22/2 C4, 22/4 C5, 13/15 C5).

---

**G5 Plochy nábrežnej promenády so solitérnymi objektmi občianskej vybavenosti nadmestského charakteru v ochrannom pásme NKP Ústredná pevnosť**

---

**základná charakteristika :**

- predstavujú plochy nábrežnej promenády s chodníkom pre peších a cyklistov pri ochrannom múriku na okraji svahu brehu toku Dunaja a Váhu,

**dominantné funkčné využitie :**

- plocha pešej promenády,
- plochy verejných peších priestorov s oddychovo-rekreačnou funkciou,
- parkovo upravené plochy,

**prípustné doplnkové funkčné využitie :**

- informačný systém NKP,
- obslužná komunikácia, pešie pripojovacie chodníky ,
- objekty kultúrno-spoločenské, občerstvenia, detské ihriská, rekreačné plochy a pod.,
- trasovanie vedení, sietí a líniových zariadení technickej obsluhy územia,
- parkoviská a obslužné plochy pri účelových objektoch,

**neprípustné funkčné využitie:**

- obnova funkčného využívania objektov na iné, ako určené funkčné využitie,
- akékoľvek formy bývania,
- výroba a sklady všetkých druhov,
- areály a zariadenia údržby NKP,
- zariadenia technickej infraštruktúry,
- ČSPH všetkých druhov,

**záväzné regulatívy :**

- rešpektovať 5,0m ochranné pásmo od návodnej päty protipovodňového múru,
- rešpektovať 10,0m pobrežný pozemok od brehovej čiary Dunaja, resp. Váhu,

- stavebno-technickým riešením objektov občianskej vybavenosti zabezpečiť dostatočnú protipovodňovú ochranu.

---

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

---

### **základná charakteristika :**

- predstavujú príľahlé plochy pri komunikáciach 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 rekreačné 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 predeľ 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, prírodné, 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 strojárske 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.

---

**N6 Plocha kapacitného parkoviska v ochrannom pásme NKP Ústredná pevnosť**

---

**základná charakteristika :**

- predstavujú kapacitné plochy parkovania v príslušnom napojení na okolitú štruktúru zástavby a funkčných plôch

**dominantné funkčné využitie :**

- kapacitné parkovanie na teréne i pod terénom,
- plochy menších parkovo upravených plôch,
- informačný systém NKP,

**prípustné doplnkové funkčné využitie :**

- prístupové komunikácie,
- doplnkové vybavenie strážnej služby,
- verejné hygienické zariadenia, informácie, občerstvenie, v rámci stavby parkoviska
- plochy menších parkovo upravených plôch,
- trasovanie vedení líniových inžinierskych sietí,
- zariadenia technickej obsluhy územia,

**záväzné regulatívy :**

- stavba plochy parkoviska vo výške maximálne na úrovni terénu pešieho promenádneho chodníka medzi centrom a hlavným vstupom do Novej pevnosti, objekty prevádzky s jedným nadzemným podlažím
- koeficient zastavanosti plochy kapacitným parkoviskom – 0,70.

---

**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,

**neprípustné funkčné využitie:**

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

---

**X Plochy s objektmi určenými na dožitie, bez možnosti ďalšieho stavebného rozvoja a časovo limitovaným využívaním a na odstránenie**

---

**charakteristika :**

- predstavujú plochy zástavby bytových domov a občianskej vybavenosti na západnej, severnej a južnej strane ochranného pásma NKP, v priamom kontakte s hradbami NKP Ústredná pevnosť,

**dominantné funkčné využitie :**

- návrh na funkčné dožitie areálov a objektov, ich postupné odstránenie a využitie plôch pre realizáciu funkčnej plochy G4 - parku v ochrannom pásme NKP,

**prípustné doplnkové funkčné využitie :**

- pešie chodníky, parková zeleň, prvky verejnej informácie,

**neprípustné funkčné využitie :**

- stavebná obnova súčasných objektov, nové stavby bývania, občianskej vybavenosti
- nové formy bývania,
- občianska vybavenosť všetkých druhov,
- výroba a sklady všetkých druhov,
- zariadenia technickej infraštruktúry.

**stanovené regulatívy pre dožitie objektov :**

- územne ani stavebné nerozširovať súčasnú objektovú zástavbu,
- objekt občianskej vybavenosti odstrániť po organizačnom opatrení na premiestnenie prevádzky do iného zariadenia – vylučuje sa ďalšie využitie objektu na iné funkcie,
- obytné objekty odstrániť v časových lehotách, ktoré budú stanovené štátnou pamiatkovou správou a riešené ako vyvolaná investícia v súčinnosti Ministerstva kultúry SR a Mesta Komárno po zabezpečení náhradných bytov a doriešení vlastníckych práv,
- do tej doby na objektoch bývania umožniť len stavebné práce udržiavacieho charakteru a bez väčších investičných nákladov.

---

**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 exploatácie 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
B3	-	-	-
B4	-	-	-
C1	0,7	0,2	8
C2	0,5	0,3	6
C3	0,3	0,5	2 (pre RD)
C4	-	-	Súčasná výška
C5	0,5	0,5	2NP
D1	0,5	0,3	c
E1	0,3	0,6	6

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

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

Územný plán určuje mieru využitia územia pre vybrané funkčné plochy regulatívmi, 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 17/38 max. 50% územia pre pozemky rod. domov

**C4 - zmiešané územie občianskej vybavenosti a bývania v ochrannom pásme NKP**

limity : max. 55% OV, 35% bývania, 10% verejnej zelene

pre UB 22/1, 22/2

**C5 - zmiešané územie parkovej zelene, občianskej vybavenosti a bývania v polyfunkčných domoch v ochrannom pásme NKP**

limity: 50% verejná zeleň, 50% zastavané plochy OV a polyfunkcia OV s bývaním,

koeficient zastavanosti plôch polyfunkčnými objektami 0,3  
miera polyfunkčnosti na zastavaných plochách : 40% OV, 60% OV s bývaním pre  
UB 22/4, 13/15.

## 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 celomestského 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 jestvujúcich 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
Školstvo	Materská škola	40 lôžok, 400m <sup>2</sup> podl.plochy /1000 o byvateľ'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 obyvateľ'ov	A1,C1,C2
	Praktický lekár pre dospelých	1 lekár/1200 o byvateľ'ov	
	gynekológ	1 lekár/4600 obyvateľ'ov	
	stomatológ	1 lekár/2500 obyvateľ'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 obyvateľ'ov	
Základná sociálna starostlivosť	Domov - penzión pre dôchodcov	0,7 miest/1000 obyvateľ'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 **smerné (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, B3, B4, C4, C5, G5-UB22/6, 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, NKP Ústredná pevnosť, Pevnostný systém Komárno, 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, B4, C4, C5, G4, G5, 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, B3, B4, B4, C4, C5, G4, G5. 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,
- riešiť v polohe urbanistického bloku 1/6 kapacitné parkovisko (pri Elektrárenskej ceste) pre obsluhu centrálnej časti mesta a návštevnosť NKP Ústredná pevnosť,
- riešiť pešie promenádne prepojenie medzi centrom mesta a hlavným vstupom do Novej pevnosti,
- Elektrárenskú cestu okolo Ústrednej pevnosti naďalej využívať ako miestnu obslužnú komunikáciu s funkciou C2 pre dopravnú obsluhu tejto časti mesta a prístup nákladnej automobilovej dopravy do areálu prístavu ;  
do doby začatia výstavby nového prístavu nesmie zo strany mesta dôjsť k utlmovaniu prevádzky prístavu tým, že nebude umožnená jeho riadna prevádzka, napr. obmedzením prístupu nákladnej automobilovej dopravy do areálu prístavu,
- riešiť nábrežnú pešiu promenádu v parkovom prostredí pozdĺž brehu Dunaja a Váhu.

## **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 počítá 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.

Podľa zmien a doplnkov ÚPN mesta č.5/2009 riešiť v mestskej Hadovce na ploche opusteného poľnohospodárskeho areálu – urbanistický blok 17/5 novú funkčnú plochu F5 – plochy energetickej výroby typu fotovoltaickej elektrárne (FVE) s napojením káblovými vedeniami na určené súčasné VN vedenia v tejto časti územia. Elektrárne (FVE) bude dodávať vyrobenú elektrickú energiu do distribučnej sústavy.

#### II.5.5. Elektronické komunikačné siete

Pre oblasť telekomunikácií je potrebné zabezpečiť:

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

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

---

#### II.6.1. Pamiatkové územie a pamiatkové objekty

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

- Legislatívne platná hranica ochranného pásma NKP vyhlásená rozhodnutím Okresného úradu v Komárne č.6/1992 z dňa 20.1.1992 a tiež návrh zmeny vymedzenia hranice ochranného pásma v zmysle schváleného materiálu „ Zásady ochrany, obnovy a prezentácie hodnôt Pevnostného systému Komárna a jeho ochranného pásma “ – máj 2006,
  - uvedené hranice ochranného pásma sú vyznačená vo výkresovej časti
- Schválený materiál „Zásady ochrany, obnovy a prezentácie hodnôt Pevnostného systému Komárna a jeho ochranného pásma,
  - pri využívaní územia uplatniť ochranu v zmysle § 18 ods.1., § 29 ods.2. zákona č.49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu a systémovú ochranu a usmernenie rozvoja zabezpečiť podľa „Zásad ochrany, obnovy a prezentácie hodnôt Pevnostného systému Komárna a jeho ochranného pásma“.

## 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	Bastióny VI - VII Batérie VII - XI	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, obnovy a prezentácie hodnôt pevnostného systému Komárna a jej ochranného pásma,
  - 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 prírodného 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	Palatínova 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	Palatínova 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 (tzv. vojenský, býv. Františkánsky)	Františkánov 33	818	2155/0
Kaplnka r.k. sv. Jozefa	Palatínova 35	2742	2160/0
Križ na stípe (ústredný)	cintorín r.k.	2742	2160/0

(objekty navrhnuté na zápis do Ústredného 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, pamätné 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			
L. 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
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
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 Ústredného 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

- 9) 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.6.2. Zásady ochrany, obnovy a prezentácie hodnôt Pevnostného systému Komárna a jeho ochranného pásma

Pre realizáciu rozvojového programu územného plánu v Národnej kultúrnej pamiatke Ústredná pevnosť (Stará pevnosť, Nová pevnosť) a jej ochrannom pásme platia všetky opatrenia uvedené v materiáli „Zásady ochrany, obnovy a prezentácie hodnôt Pevnostného

systému Komárna a jeho ochranného pásma “, ktorý schválilo Mestské zastupiteľstvo v Komárne uznesením č.17/06 z dňa 12.10.2006 v rozsahu vymedzeného riešeného územia zmien a doplnkov č.1/B/2007 - t.j. plochy stavebnej uzávery, ktorá nebola v pôvodnom ÚPN mesta riešená.

## **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) Mokrú lúka.  
Prírodná rezervácia (PR) Alúvium Nitry  
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 Nitry

- 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
--------------------------	---------------

regionálneho významu:

NBk 4 – Tok Váhu a Vážskeho Dunaja  
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 socio-ekonomických 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 prírodo-ochranných, 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 ekologickej únosnosti 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 maloblokové 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,
- 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 krajinnokoekologicky 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,
- v zmenách ÚPN mesta č.3/2008 je územie riešenej novej mestskej časti v severovýchodnom priestore, v priamej väzbe na vonkajší obvod Pevnostného systému v urbanistickej prevádzke sídla
  - \* vzhľadom na polohu a budúcu prevádzkovú prepojenosť s tzv. vnútorným mestom,
  - \* charakter 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 zalamaným 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 a jeho zmenami a doplnkami,



- 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	33,89ha

### 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
------	--------

### pre rozvoj cestovného ruchu a rekreácie

---

017R	1,35ha
<u>019M</u>	<u>0,92ha</u>

---

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

---

### II.10.1. Vymedzenie ochranných pásiem

#### ochranné pásmo Pevnostného systému Komárna

legislatívne platná hranica ochranného pásma NKP vyhlásená rozhodnutím Okresného úradu v Komárne č.6/1992 z dňa 20.1.1992 a tiež návrh zmeny vymedzenia hranice ochranného pásma v zmysle schváleného materiálu „ Zásady ochrany, obnovy a prezentácie hodnôt Pevnostného systému Komárna a jeho ochranného pásma “, máj 2006

- uvedené hranice ochranného pásma sú vyznačená vo výkresovej časti.

**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 obidvoch stranách trate,

**ochranné pásmo cestných komunikácií :**

- 100 m od osi príľahlého 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 vodnej cesty Dunaj**

**ochranné pásmo vodnej cesty Váh**

- ochranné pásmo vodnej cesty je pás príľahlý k vodnej ceste v šírke najviac 5 m od brehovej čiary ;  
činnosti na vodnej ceste, alebo v jej ochrannom pásme možno vykonávať len po predchádzajúcom súhlase Štátnej plavebnej správy ;  
stavby, ktoré zasahujú do vodnej cesty alebo ju križujú, možno uskutočniť len na základe záväzného stanoviska Štátnej plavebnej správy ( § 4 zákona č. 338/2000 Z.z. o vnútrozemskej plavbe v znení neskorších predpisov).

**ochranné pásma vodných tokov**

- ochranné-prístupové pásmo 5m od vzdušnej a návodnej päty protipovodňového múru vybudovaného pozdĺž vodohospodársky významných tokov Váh a Dunaj v širšom území ich sútoku,
- pobrežný pozemok 10m od brehovej čiary Váhu a Dunaja,  
do vymedzeného pobrežného pozemku, resp. ochranného pásma protipovodňového múru nie je možné umiestňovať vedenia a zariadenia technickej infraštruktúry, stavby trvalého charakteru a súvislú vzrastlú zeleň,  
ochranné pásmo protipovodňového múru, resp. pobrežný pozemok tokov musí byť prístupný (bez trvalého oplotenia) pre mechanizáciu správcu vodného toku a povodia z dôvodu vykonávania činností vyplývajúcich z vodného zákona (§48).

**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, Vnútoraná 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 - Plocha 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 - Plocha na prepojenie ulice Eötvösa s križovatkou v dĺžke 0,1km.
- A7 - Plocha pre vybudovanie nového hraničného priechodu v UO 016, vymedzenú UB16/8.
- A8 - Plocha 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.
- A14 - Plocha pre kapacitné parkovisko – UO 001, UB 1/6.
- A15 - Plocha pre obslužnú komunikáciu pre Starú a Novú pevnosť
- A16 - Plocha pre pešiu promenádu z centra mesta po vstup do NKP Ústredná pevnosť – Nová pevnosť.
- A17- Plocha pre pešiu a cyklistickú nábrežnú promenádu pri Dunaji a Váhu v parkovej úprave prostredia a s atraktívnou vybavenosťou v cípe sútoku.
- A18 - Plocha pre rozšírenie Bratislavskej cesty od obchodného centra NAY po plánovanú mimoúrovňovú križovátku 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 VUC 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 VUC Nitrianskeho kraja, 2004.
- A22 - Plocha na rozšírenie miestnej komunikácie v úseku od Ulice odbojárov - železničného podjazdu v smere do MČ Nová osada po súbor zástavby Palatínska línia 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 odbojárov - 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 prepájajúcej cesty od novej mestskej štvrte Palatínske západným smerom s hlavnou cestou Komárno - Kolárovo v kategórii MO 7,5/40.
- A27 - Plocha pre samostatný peší a cyklistický chodník pri ceste I/63 od konca zástavby mestskej časti Nová Stráž po vstup do výrobnéj zóny Pavel.
- A28 - Plocha pre samostatný peší a cyklistický chodník pri ceste I/64 od konca zástavby mestskej časti Ďulov Dvor.
- A29 - Plocha pre cestné premostenie a pripojenie cestného premostenia rieky Dunaj na štátnu cestu I/63 v západnej časti mesta Komárno (ÚPN VÚC ZD č.2, bod 1.33), (ZD1/B/2007).

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

- A10 - Plocha 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 (ÚPN VÚC-ZD 2004, regulatív č.7.14.3 a verejnoprospešná stavba č.7.7.1)

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

- A12 - Plocha pre revitalizáciu na osobný prístav v UO 003.
- A13 - Plocha pre vybudovanie nového prístavu osobnej vodnej dopravy.
- A30 - Plochy pre stavby spojené so splavnením Váhu stupeň Kolárovo (ÚPN VÚC-ZD č.2, bod 5.1.8, ZD1/B/2007).

### **B. pre technickú vybavenosť :**

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

- na úseku verejných vodovodov a verejnej kanalizácie:
- B1 - Plocha okolo studní SVK 6 - SVK 12
- B2 - Plochu pre rozšírenie ČOV (výstavba biologického stupňa) v UO 021, vymedzenú UB 21/10
- B3 - Plocha pre vybudovanie novej ČOV v UO 018, vymedzenú UB 18/15
- B4 - Plocha pre vybudovanie novej ČOV v UO 018, vymedzenú UB 18/16
- B5 - Plocha 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.
- na úseku vodných tokov a plôch :
- B14- Plochy pre stavby spojené s protipovodňovými opatreniami v čiastkových povodiach Váhu, Hrona a Ipľa na ochranu intravilánov miest a obcí v súlade s Programom protipovodňovej ochrany SR a ďalších vodných tokov v čiastkových povodiach Váhu, Hrona a Ipľa v súlade s investičným rozvojovým programom Slovenského (ÚPN VUC -ZD č.2, bod 5.1.2).

#### **v oblasti odpadového hospodárstva :**

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

#### **v oblasti energetiky :**

- B8 - Plocha 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 - Plocha pre vybudovanie rozvodne VVN 110/22kV a príslušnej plochy pre osadenie stožiarov na pripojovacej trase v UO 019, vymedzenú UB 19/37.
- B10 - Plocha 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 elektronickej komunikačnej siete:**

- B13 - Plochy pre umiestnenie ATÚ.

### **C. pre občiansku vybavenosť**

#### **v oblasti služieb :**

- C4 - Plocha 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 - Plocha pre revitalizáciu na areál občianskej vybavenosti– s dôrazom na jeho kultúrno-historickú hodnotu v UO 015, vymedzenú UB 15/1.
- C8 - Plocha pre vybudovanie areálu rekreácie a cestovného ruchu v UO 012, vymedzenú UB 12/7a 12/2.
- C9 - Plocha 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.
- C24 - Plochy pre park s pešou promenádou pred vstupom do NKP Ústredná pevnosť v UO 001, vymedzené v UB 1/7
- C25 - Plochy pre úpravu parku a vstupného priestoru do Mestského kultúrneho strediska v UO 001, vymedzené v UB 1/5
- C26 - Plochy pre park s peším prepojením a čiastočnou obnovou vodnej priekopy v NKP Ústredná pevnosť - na vonkajšom obvode NKP Stará pevnosť UO 001, vymedzené v UB 1/1 a UB 1/3
- C27 - Plochy pre park pri objektoch a zaniknutých konštrukciách pevnostného systému NKP, v UO 001, 022, 013, vymedzené v UB 1/3, 22/5, 13/14.
- C28 - Plochy pásov izolačnej zelene s pešími a cyklistickými chodníkmi pri komunikáciách dopravnej osnovy mesta – štvorpruhová mestská trieda Bratislavská cesta.

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

Schválený ÚPN mesta Komárno, jeho zmeny a doplnky č.1/A/2007, č.2/2007, doplnky č.3/2008, zmeny a doplnky č.1/B/2007, zmeny a doplnky č.5/2009, zmeny a doplnky č.4/A/2009 a zmeny a doplnky č.4/B/2009 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 017K - Palatínske.
- Urbanistická štúdia zóny občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského charakteru v urbanistickom bloku 5/30 pri Bratislavskej ceste.

### **transformované časti**

#### **pamiatkové územie:**

- zóna s funkciou podľa Zásad ochrany pam. územia: 1/1, 1/2, 22/1+13/10
- riešenie zóny v UO 001 - UB 1/1, 1/2, 1/3,
- riešenie zóny v UO 001 - UB 1/5, 1/6, 1/7,



- riešenie zóny v UO 022 - UB 22/1, 22/5, 22/6,
- riešenie zóny v UO 022 - UB 22/2, 22/3, 22/5,
- riešenie zóny v UO 022 - UB 22/4, 22/5, 22/6,
- riešenie zóny v UO 013 - UB 13/15, 13/16, 13/14,

**pamiatkové územie:**

- polyfunkčná zóna historického jadra: 9/11, 9/12, 10/3, 12/1, 12/4-12/16, 12/18

**pamiatkové územie:**

- zóna vybavenosti a cestovného ruchu: 8/3 - 8/4 + 15/1 - 15/2, 15/18

- zóna celomestskej a nadmestskej vybavenosti: 3/1, 3/2, 4/16

- polyfunkčná zóna: 29/1- 29/2 + 30/1 – 30/4

- polyfunkčná zóna: 21/5, 28/4

- obytná zóna: 19/3, 20/47, 20/48, 26/23+26/24, 26/25

- obytno-rekreačná zóna: 4/6 , 17/38

- zóna oddychu a zábavy: 31/1

- zóna športu: 21/2

- zóna rekreácie v zastavanom prostredí: 12/2+12/17, 15/5, 15/17, 5/21, 23/2,

- zóna rekreácie v krajinnom prostredí: 17/55+17/56, 18/5, 18/8, 18/9, 18/13, 19/26

- zóna výroby: 5/13 - 5/16, 19/9-19/10, 19/8, 19/17

**rozvojové časti**

- |                            |      |                     |
|----------------------------|------|---------------------|
| - obytno-vybavenostná zóna | 026A | Za záhradami        |
| - obytno-vybavenostná zóna | 017K | Palatínske          |
| - obytno-vybavenostná zóna | 020A | Ižianske            |
|                            | 026B | Koncové             |
|                            | 017A | Za Hadovcami        |
|                            | 020E | Dlhé (aktualizovať) |
|                            | 031A | Pieskové            |

- |   |      |          |
|---|------|----------|
| - obytno-vybavenostná zóna<br>s nerušivou výrobou | 019E | Zámocké  |
|   | 019I | Susedské |
|   | 019K | Krajné   |

- |                           |                  |               |
|---------------------------|------------------|---------------|
| - obytná zóna             | 026B             | Koncové       |
| - obytná zóna             | 017G             | Nová lokalita |
|                           | 017H             | Pri hrádzi    |
| - obytné zóny špecifické: | 027A, 017N, 019B |               |

- výrobná zóna	016B	Pred mostom
- výrobná zóna	017E	Hrkáč
- výrobná zóna	017F	Vackovské
	017I	Sever
	019D	Stredné
	019L	Prvé
<hr/>		
- zóna technickej a dopravnej vybavenosti	019H	Pri strednom láne
<hr/>		
- rekreačná zóna	018A	Pri vode
- rekreačná zóna	031B	Pri Váhu
- rekreačná zóna	020E	Pri železničnom moste
	020H	Pri Dunaji
	017O	Rekreácia - Východ
	017P	Rekreácia - Západ
	017M	Pri kanáli

### 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,  
A14, A15, A16, A17,  
A18, A19, A20,  
A22, A 23, A24, A25, A26, A27,  
A28 A29,

v oblasti železničnej dopravy : A10,  
A21,

v oblasti vodnej dopravy : A12, A13,  
A30,

#### B. pre technickú vybavenosť:

v oblasti vodného hospodárstva

- na úseku verejných vodovodov a verejnej kanalizácie : B1 – B5
- na úseku vodných tokov a plôch : B14

v oblasti odpadového hospodárstva : B6, B7

v oblasti energetiky : B8 – B10,

v oblasti zásobovania teplom : B11

v oblasti plynofikácie : B12

v oblasti elektronickej komunikačnej siete : B 13

#### C. pre občiansku vybavenosť:

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,  
C24, C25, C26, C27, 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.
- Plocha UO 001 - UB 1/3 – asanácia určených objektov pozdĺž vonkajších hradieb Ústrednej pevnosti.
- Plocha UO 022 - UB 22/1, 22/2, 22/3, 22/4 22/5, 22/6 – likvidácia nevhodných plôch pre nové funkčné využitie centra mesta.
- Plocha UO 013 - UB 13/15, 13/16, 13/14 – asanácia objektov, areálov výroby, skladov.

## **III. SCHÉMA ZÁVÄZNYCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB**

### **III.1 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb zmien a doplnkov ÚPN mesta č.1/A/2007**

---

Záväznú časť Zmien a doplnkov Územného plánu mesta Komárno č.1/A/2007 tvoria :

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

2.ZD1/2007-1A Komplexný urbanistický návrh, priestorové  
usporiadanie a funkčné využívanie územia M 1: 10 000  
- priesvitková náložka riešených lokalít

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.

### **III.2 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb zmien a doplnkov ÚPN mesta č.2/2007**

---

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

- textová časť dokumentácie B. – Záväzná časť v rozsahu kapitol I. – II.. v znení zmien a doplnkov č. 1/A/2007,
- grafická časť dokumentácie C. – Grafická časť - výkresy v rozsahu :

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

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.

### **III.3 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb zmien ÚPN mesta č.3/2008**

---

Záväznú časť Zmien Územného plánu mesta Komárno č.3/2008 tvoria :

- textová časť dokumentácie B. – Záväzná časť v rozsahu kapitol I. – II., znení zmien a doplnkov č.1/A/2007, zmien a doplnkov č.2/2007,
- grafická časť dokumentácie C. – Grafická časť - výkresy v rozsahu :  
2.ZD3/2008 Komplexné priestorové usporiadanie a funkčné  
využívanie územia, verejnoprospešné stavby M 1: 10 000  
- priesvitková náložka riešenej lokality

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.

### **III.4 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb zmien a doplnkov ÚPN mesta č.1/B/2007**

---

Záväznú časť Zmien a doplnkov Územného plánu mesta Komárno č.1/B/2007 tvoria :

- textová časť dokumentácie B. – Záväzná časť v rozsahu kapitol I. – II., v znení zmien a doplnkov č.1/A/2007, zmien a doplnkov č.2/2007 a zmien č.3/2008,
- grafická časť dokumentácie C. – Grafická časť - výkresy v rozsahu :  
2.ZD 1/B/2007 Komplexné priestorové usporiadanie a funkčné  
využívanie územia, verejnoprospešné stavby M 1:10 000  
- priesvitková náložka riešených lokalít.

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.

### **III.5 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb zmien a doplnkov ÚPN mesta č.5/2009**

---

Záväznú časť Zmien a doplnkov Územného plánu mesta Komárno č.5/2009 tvoria :

- textová časť dokumentácie B. – Záväzná časť v rozsahu kapitol I. – II. v znení zmien a doplnkov č.1/A/2007, č.2/2007, č.3/2008, č.1/B/2007,
- grafická časť dokumentácie C. – Grafická časť - výkresy v rozsahu :  
2.ZD 5/2009 Komplexné priestorové usporiadanie a funkčné  
využívanie územia, verejnoprospešné stavby M 1: 10 000  
- priesvitková náložka riešenej lokality

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.

### **III.6 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb Zmien a doplnkov ÚPN mesta č.4/A/2009**

---

Záväznú časť Zmien Územného plánu mesta Komárno č.4/A/2009 tvoria :

- textová časť dokumentácie B. Záväzná časť v znení zmien a doplnkov č.1/A/2007, 2/2007, 3/2008, 1/B/2007, 5/2009 v rozsahu kapitol I. – III.
- grafická časť dokumentácie C. Grafická časť – priesvitkové náložky riešených častí mesta pre nakladanie na výkresy ÚPN mesta v rozsahu :
 

2.ZaD 4/A/2009 Komplexné priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia, verejnoprospešné stavby - priesvitkové náložky riešených lokalít č.1-5	M 1:10 000
10.ZaD 4/A/2009 Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde - priesvitková náložka riešenej lokality č. 4	M 1: 10 000

Plochy pre verejnoprospešné stavby sú menovite uvedené :

- v kapitole II.11. - Plochy pre verejnoprospešné stavby.

Zoznam verejnoprospešných stavieb je menovite uvedený :

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

### **III.7 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb Zmien a doplnkov ÚPN mesta č.4/B/2009**

---

Záväznú časť Zmien Územného plánu mesta Komárno č.4/B/2009 tvoria :

- textová časť dokumentácie B. Záväzná časť v znení zmien a doplnkov č.1/A/2007, 2/2007, 3/2008, 1/B/2007, 5/2009, 4/A/2009 v rozsahu kapitol I. – III.
- grafická časť dokumentácie C. Grafická časť – priesvitkové náložky riešených častí mesta pre nakladanie na výkresy ÚPN mesta v rozsahu :

<u>2.ZaD 4/B/2009 Komplexné priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia, verejnoprospešné stavby - priesvitková náložka riešenej lokality č.6</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.

