

# ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ALŽBETIN OSTROV - KOMÁRNO

## A - TEXTOVÁ ČASŤ

DIELO SPOLUFINANCOVANÉ EURÓPSKOU ÚNIOU  
OPERAČNÝ PROGRAM ZÁKLADNÁ INFRAŠTRUKTÚRA  
OPATRENIE Č.3.3  
R.Č.: 2004-OPZI-33-NR-0015

OBJEDNÁVATEĽ : MESTO KOMÁRNO

ZHOTOVITEĽ :  
ATELIÉR OLYMPIA – ZDRUŽENIE ARCHITEKTOV  
ING.ARCH. IGOR PETRO,  
ING.ARCH. EVA ŽOLNAYOVÁ  
WOLKROVA 4, 851 01 BRATISLAVA 5  
Tel.fax : 02/62 41 03 07, e-mail : [atelier.olympia@stonline.sk](mailto:atelier.olympia@stonline.sk)

August 2007

### **Riešiteľský kolektív územného plánu zóny**

---

Ateliér Olympia – združenie architektov

- Ing.arch. Eva Žolnayová – autorizovaná architektka, RČ 0897AA
- Ing.arch. Igor Petro – autorizovaný architekt, RČ 1050AA
- Ing. Barbora Sýkorová
- Ing. Peter Rakšanyi, PhD. – verejné dopravné vybavenie
- Ing. Vladimír Borovan – verejné technické vybavenie - zásobovanie pitnou vodou, odvádzanie a čistenie odpadových vôd
- ARAGON , Ing. Peter Raffai – verejné technické vybavenie  
- zásobovanie elektrickou energiou
- ALFAPLYN, Ing. Tibor Bartalos – verejné technické vybavenie  
- zásobovanie plynom
- Ing. Petr Musil – verejné technické vybavenie - telekomunikácie

### **Poverený obstarávateľ územného plánu zóny**

---

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

- Ing.arch. Ivan Móro, CSc. , RČ 166

## Obsah územného plánu zóny

---

### A. Textová časť

### B. Závazná časť

### C. Grafická časť

---

A. Textová časť	str.
<b>1. Základné údaje o územnom pláne zóny</b>	<b>5</b>
1.1. Základné identifikačné údaje o zóne	5
1.2. Dôvody na obstaranie územného plánu zóny	6
1.3. Hlavné ciele a úlohy riešenia územného plánu zóny	6
1.4. Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu zóny na predmetné územie	7
1.5. Postup spracovania územného plánu zóny	7
1.6. Údaje o súlade riešenia zóny so zadaním	9
<b>2. Riešenie územného plánu zóny</b>	<b>9</b>
2.1. Vymedzenie hranice riešeného územia zóny	9
2.2. Zhodnotenie významu zóny v štruktúre mesta Komárno	10
2.3. Väzby vyplývajúce z vyšších stupňov územnoplánovacích dokumentov a z iných materiálov	12
2.4. Vyhodnotenie limitov využitia územia	21
2.4.1. Ochranné pásma	21
2.4.2. Chránené územia	22
2.4.3. Stavebné uzávery	22
2.5. Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného usporiadania zóny, urbanisticko-krajinná kompozícia	24
2.5.1. Návrh zachovania a rozvoja kultúrno-historických a výtvarných hodnôt územia	28
2.5.2. Návrh tvorby krajinných prvkov a rozvoja zelene, ochrany prírody a ekologickej stability územia	29
2.5.3. Návrh rozvoja bývania	31
2.5.4. Demografický vývoj	34
2.5.5. Návrh rozvoja občianskej vybavenosti	35
Školstvo a výchova	35
Kultúra a osвета	36
Šport a telesná výchova	37
Zdravotníctvo	38
Sociálna starostlivosť	38
Komerčná vybavenosť	39
Verejná správa a administratíva	40
2.5.6. Návrh rozvoja cestovného ruchu a rekreácie	42
2.5.7. Návrh rozvoja výroby a skladového hospodárstva	46
Priemyselná a komunálna výroba	46
Poľnohospodárska výroba	46
Lesné hospodárstvo	47
2.5.8. Návrh rozvoja verejného dopravného vybavenia	48
Napojenie zóny na nadradenú dopravnú sieť	48
Organizácia dopravy v zóne, dopravné systémy	49
Návrh prepravných vzťahov a objemov, kapacity a parametre	50
Územný priemet koncepcie dopravy	51
Návrh zariadení v systéme hromadnej dopravy	56
Regulatívy návrhu dopravy	56

Verejnoprospešné dopravné stavby	57
2.5.9. Návrh rozvoja verejného technického vybavenia	59
Vodné hospodárstvo	59
Energetika a energetické zariadenia	70
Telekomunikácie a rádiokomunikačné zariadenia	76
2.5.10. Návrh zložiek životného prostredia	77
Ochrana čistoty ovzdušia	77
Ochrana proti hluku	77
Ochrana vôd	78
Ochrana proti žiareniu	78
Odpadové hospodárstvo	78
Požiadavky na hodnotenie predpokladaných vplyvov na životné prostredie	79
2.6. Zosúladenie údajov navrhovanej urbanistickej koncepcie zóny s údajmi ÚPN mesta	80
2.6.1. Koncepcné urbanistické zásady v riešení zóny	80
2.6.2. Údaje z ÚPN mesta	80
2.6.3. Spresnenia, korekcie a zmeny v ÚPN zóny	90
2.7. Osobitné požiadavky vyplývajúce zo záujmov obrany štátu, civilnej a protipožiarnej ochrany obyvateľstva, ochrany pred povodňami	105
2.7.1. Zájmy obrany štátu	105
2.7.2. Civilná ochrana obyvateľstva	105
2.7.3. Protipožiarna ochrana obyvateľstva	107
2.7.4. Protipovodňová ochrana	107
2.8. Pozemky na verejnoprospešné stavby a pozemky s objektami na odstránenie z verejného záujmu	108
2.8.1. Pozemky na verejnoprospešné stavby v zóne určené vyššími stupňami územnoplánovacích dokumentov	108
2.8.2. Pozemky na verejnoprospešné stavby určené územným plánom zóny	109
2.8.3. Pozemky s objektami určenými na odstránenie z verejného záujmu	111
2.9. Zoznam verejnoprospešných stavieb	112
2.10. Návrh etapizácie, vecnej a časovej koordinácie výstavby v zóne	115

### **3. Zastavovacie podmienky na umiestnenie stavieb na pozemkoch**

3.1. Podmienky pre umiestnenie stavieb na pozemkoch, limity zastavania pozemkov, podmienky na delenie a scelenie pozemkov	117
3.2. Podmienky pre architektonické riešenie stavieb	118
3.3. Podmienky pre dopravné riešenie	119
3.4. Podmienky pre technické vybavenie	120
3.5. Podmienky pre tvorbu krajinných prvkov a rozvoj zelene	120
3.6. Podmienky pre zložky životného prostredia	121
3.7. Určenia pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky	122
3.8. Určenie stavieb na ktoré nie je potrebné územné rozhodnutie	123

### **C. Grafická časť**

1. Širšie územné vzťahy zóny v štruktúre mesta	M 1: 5 000
2. Komplexný urbanistický návrh zóny	M 1: 1 000
3. Návrh verejného dopravného vybavenia	M 1: 1 000
4. Návrh verejného technického vybavenia	M 1: 1 000
5. Návrh funkčnej a priestorovej regulácie územia zóny	M 1: 1 000
6. Návrh regulovaných priestorov, zastavovacích podmienok, návrh pozemkov na verejnoprospešné stavby	M 1: 1 000
7. Návrh tvorby krajiny a sadovníckych úprav	M 1: 2 000

## 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O ÚZEMNOM PLÁNE ZÓNY

### 1.1. Základné identifikačné údaje

Kraj	: Nitriansky samosprávny kraj
Okres	: Komárno
Sídlo	: Mesto Komárno
Identifikačné číslo kraja	: 4
Identifikačné číslo okresu	: 401
Identifikačné číslo mesta	: 501026
Identifikácia územia zóny	: Mesto Komárno, Mestská časť IV - Ostrov - urbanistický obvod č.003 – Stará lodenica - urbanistický obvod č.004 – Alžbetin ostrov - urbanistické bloky – návrh v zóne
Počet obyvateľov zóny k dňu	
- štatistického sčítania 26.5.2001	: 186 obyvateľov
- uzavretia prieskumov a rozborov 1.12.2005	:
Počet existujúcich popisných čísiel objektov	: 93
Počet obytných objektov	: 63
Počet existujúcich bytov	: 87 bytov
Výmera územia zóny	: 154,50 ha
- z toho urbanistický obvod 003	: 28,27 ha
- z toho urbanistický obvod 004	: 126,23 ha
Dopravné napojenie zóny na nadradenú cestnú sieť mesta	: - štátna cesta I/64, z centra mesta k nástupnému priestoru na Alžbetin most s hraničným priechodom do Maďarskej republiky – do mesta Komárom - zo severozápadu mesta miestna komunikácia z priemyselného areálu
Dopravné napojenie na železničnú sieť	: železničná stanica v rámci mesta Komárno - trať Bratislava - Komárno - trať Nové Zámky - Komárno - Štúrovo
Dopravné napojenie na vodnú dopravu	: osobný prístav vodnej cesty Dunaj na Alžbetinom ostrove
Charakteristika krajiny	: územie južnej časti zástavby mesta pri toku Dunaja, ktorý je súčasťou biokoridoru nadregionálneho významu Dunaj

## 1.2. Dôvody na obstaranie územného plánu zóny

Obstaranie územného plánu zóny vyplynulo z vyhodnotenej spoločenskej potreby Mesta Komárno zabezpečiť ďalší rozvoj spoločensky exponovaného územia mestskej časti Alžbetin ostrov podľa podrobného územnoplánovacieho dokumentu zóny.

V Územnom pláne mesta Komárno je stanovený záväzný regulatív :

- č. 4.12 - Pre získanie podrobnejšieho návrhu priestorového usporiadania a funkčného využitia je potrebné obstarat' dokumentáciu na zonálnej úrovni (územný plán zóny, alebo urbanistickú štúdiu) pre nasledovné časti riešeného územia :
- Alžbetin Ostrov – obytno-rekreačná zóna, vymedzená urbanistickými blokmi 4/6, 4/7, 4/8, 4/9.

Na základe toho Mesto Komárno rozhodlo, že obstará vypracovanie územného plánu zóny v rozsahu celého Alžbetinho ostrova.

## 1.3. Hlavné ciele a úlohy riešenia územného plánu zóny

Hlavným cieľom vypracovania Územného plánu zóny Alžbetin ostrov je zabezpečiť pre Mesto Komárno záväzný územnoplánovací dokument, ktorý bude pre návrhové obdobie 10 rokov, t.j. do roku 2017 nástrojom :

- q pre koordinovanú realizáciu optimálnej rozvojovej urbanistickej koncepcie priestorového a funkčného usporiadania územia ostrova v príslušnej zonálnej podrobnosti riešenia,
- q pre vecné a časové riadenie urbanisticko-architektonických, krajinných a územno-technických rozvojových činností, realizáciu stanovených rozvojových funkcií a prevádzkových regulatív, opatrení a vzťahov v súlade s celospoločenskými princípmi trvalo udržateľného rozvoja,
- q pre odborné riadiace činnosti stavebného úradu a usmerňovanie investorov pri územných a stavebných konaniach prípravy jednotlivých súborov stavieb.

Územný plán zóny nebude nahradzovať územné rozhodnutie pre jednotlivé stavby a činnosti uvedené v zákone č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, v písmenach a) až j) prílohy č.8, časť 9. Infraštruktúra.

Pre tieto stavby a činnosti budú údaje z územného plánu zóny slúžiť ako záväzný odborný podklad pri zabezpečovaní materiálov pre zabezpečenie územných konaní a posúdenia vplyvov na životné prostredie na konkrétne súbory stavieb určené týmto zákonom

V prípravných prácach bolo objednávateľom a zhotoviteľom zhodnotené, že cieľom spracovania spresňujúceho stupňa územnoplánovacieho dokumentu je **riešiť územie celého ostrova** a pre koordinované riadenie rozvojových a prevádzkových činností stanoviť jednotný súbor záväzných regulatív pre celú časť mesta.

Nadväzne bolo tiež stanovené, že :

- § výkres širších územných vzťahov bude spracovaný v merítke Územného plánu mesta Komárno M 1: 10 000 z dôvodu čitateľného vyjadrenia potrebných vzťahov zóny v urbánnej štruktúre mesta,
- § hlavné výkresy zóny budú spracované v merítke M 1: 2 000 a s podrobnosťou elektronického vyjadrenia jednotlivých javov na úrovni merítka M 1:1 000.

Na základe požiadavky z verejného prerokovania návrhu je čistopis územného plánu zóny dopracovaný a expedovaný v podrobnosti merítok :

- širšie územné vzťahy M 1: 2 000
- hlavných výkresy M 1:1 000.

#### **1.4. Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu zóny na predmetné územie**

Na územie mestskej časti Alžbetin ostrov dosiaľ nebol spracovaný územnoplánovací dokument v stupni podrobnosti územného plánu zóny.

Pre územie mesta je schválený je územnoplánovací dokument v stupni podrobnosti územného plánu obce - Územný plán mesta Komárno - s účinnosťou jeho platnosti dňom 4.11.2005.

Koncepčné riešenie územného plánu mesta je v dotknutom území Alžbetinho ostrova zapracované a príslušne spodrobnené v návrhovej časti územného plánu zóny.

#### **1.5. Postup spracovania územného plánu zóny**

Na základe výsledku verejnej súťaže na výber zhotoviteľa územného plánu zóny v súlade so zákonom č. 263/1999 Z.z. o verejnom obstarávaní v znení neskorších predpisov, ktorá bola ukončená v mesiaci november 2005, uzavrelo Mesto Komárno Zmluvu o dielo č.09/2005 z dňa 14.11.2005 na vypracovanie územnoplánovacieho dokumentu - Územného plánu zóny Alžbetin ostrov.

Vstupné prípravné práce boli zabezpečené v súčinnosti objednávateľa a zhotoviteľa ÚPN. V tejto etape boli sústredené všetky disponibilné údaje a podklady o stave a prevádzke územia, zabezpečené mapové podklady a pripravený digitálny mapový podklad pre jednotlivé výkresy územného plánu.

Prieskumy a rozborov boli riešené v stanovenom rozsahu podľa §12 a 19c zákona č.50 /1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov, §7 vyhlášky č.55/2001 o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácií, ako aj podľa bodov zmluvy o dielo. V tejto pracovnej etape boli zabezpečené :

- poznatky o stave a možnostiach vývoja územného usporiadania a funkčného využitia územia obce a jej katastrálneho územia,
- zhodnotenie disproporcii vo funkčnej štruktúre, problémy a strety záujmov v riešenom území, a hlavné ciele rozvoja, ktoré sú potrebné pre spracovanie Zadania pre územný plán zóny a návrh územnoplánovacieho dokumentu.

Preberacie konanie prieskumov a rozborov bolo dňa 28.2.2006.

Zadanie v zmysle §20 ods.1 zákona č.50/1976Zb o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov :

„ obsahuje najmä hlavné ciele a požiadavky, ktoré treba riešiť v obstarávanej územnoplánovacej dokumentácií a podrobné požiadavky na formu, rozsah a obsah spracovania územnoplánovacej dokumentácie “.

Návrh Zadania spracoval v rámci technickej pomoci zhotoviteľ ÚPN zóny. Materiál bol dňa 24.03.2006 odovzdaný Mestu Komárno na naštudovanie a prípravu na potrebné doplnenie a úpravy. Návrh Zadania bol prerokovaný v príslušných komisiách Mesta Komárno.

V postupe podľa § 20 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov bol návrh Zadania predmetom pripomienkového konania. Dňa 16.5.2006 bol návrh Zadania verejne prerokovaný s orgánmi štátnej správy, samosprávy, ďalšími subjektami a fyzickými osobami – vlastníkami pozemkov a nehnuteľnosti na území zóny

Po zákonnej 30 dňovej lehote na podanie pripomienok k návrhu Zadania bolo spracované vyhodnotenie pripomienkového konania a opodstatnené pripomienky a námety boli zapracované do čistopisu Zadania.

Materiál vyhodnotenia pripomienok bol prerokovaný dňa a uzatvorený 28.06.2006.

Prerokovanie stanovísk a názorov jednotlivých subjektov obsahového a koncepcného charakteru bolo uskutočnené samostatnými rokovaniami.

V rámci tohto postupu pri rokovaníach s orgánmi životného prostredia Mesto Komárno rozhodlo, že riešený ÚPN zóny nebude nahrádzať územné rozhodnutie pre činnosti uvedené v prílohe č.8, časť 9. Infraštruktúra, položka č.14, ods.k .zákona č.24/2006 Z.z.

Dopracovaný bol čistopis návrhu Zadania a následne bola celá agenda v zmysle §20 ods.5 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov predložená na Krajský stavebný úrad v Nitre k posúdeniu Zadania a zákonného postupu jeho zabezpečenia

Po obdržaní súhlasného stanoviska Krajského stavebného úradu v Nitre bolo Zadanie schválené Mestským zastupiteľstvom Komárno dňa 11.9.2006 uznesením č. 52.

Následne začali práce na návrhu územného plánu zóny. V rozpracovanosti sa uskutočnili koordinačné rokovania k vytipovaným problémovým okruhom rozvojovej prevádzky zóny s dotknutými odbornými organizáciami a vlastníkami prevádzok v dňoch 28.9.2006, 18.10.2006, 2.11.2006.

Pracovné prerokovanie **návrhu územného plánu** s objednávateľom sa konalo dňa 2.11.2006. Následne bol návrh územného plánu pripravený na prerokovanie, ktoré sa konalo v 30 dňovej zákonnej lehote od 19.11.2006 do 20.12.2006.

Verejné prerokovanie návrhu územného plánu s dotknutými orgánmi štátnej správy, a dotknutými právnickými a fyzickými osobami a občanmi obce sa konalo dňa 3.12.2006

V stanovenej lehote bolo doručených 45 stanovísk, ktoré boli príslušne vyhodnotené. Zohľadnené pripomienky boli zapracované do riešenia a k pripomienkam týkajúcich sa ochrany vodných zdrojov bolo vyvolané ďalšie odborné rokovanie so zainteresovanými orgánmi štátnej správy a prevádzkovateľom. Následne bolo k riešeniu prijatých a neprijatých pripomienok vyvolané opätovné prerokovanie s ich predkladateľmi v štyroch tematických okruhoch dňa 5.3.2007 spolu so spísaním záznamu.

Návrh územného plánu zóny bol v záverečnej fáze prerokovaný aj v odborných komisiách Mesta Komárno.

Celý materiál návrhu spolu s vyhodnotením pripomienkového konania bol odstúpený na Krajský stavebný úrad v Nitre, ktorý podľa §25 zákona preskúmal súlad postupu spracovania návrhu ÚPN zóny so Zadaním, príslušnými zákonnými ustanoveniami a prípisom č.j. KSÚNR-2007-595 z dňa 20.06.2007 vydal súhlasné stanovisko k schváleniu územného plánu zóny.

Následne bol celý materiál návrhu Územného plánu zóny Alžbetin ostrov – Komárno predložený na prerokovanie Mestského zastupiteľstva Komárno. Na rokovaní dňa 19.7.2007 návrh územného plánu zóny nebol schválený.

Podľa rozhodnutia objednávateľa bol dopracovaný čistopis územného plánu zóny so zapracovaním všetkých pripomienok a vyhodnotených potrieb z prerokovania návrhu.

Takto dopracovaný materiál bol predložený opätovne na prerokovanie Mestského zastupiteľstva Komárno dňa 27.9.2007 , ktoré Územný plán zóny Alžbetin ostrov - Komárno schválilo uznesením č.....a vyhlásilo Záväznú časť územného plánu zóny ako Všeobecne záväzné nariadenie mesta č.....

## 1.6. Údaje o súlade riešenia zóny so zadaním

Návrh územného plánu je spracovaný v súlade so stanovenými hlavnými koncepčnými cieľmi pre rozvoj zóny Alžbetin ostrov v štruktúre mesta podľa Územného plánu mesta Komárno, ktoré boli stanovené v Zadaní pre územný plán zóny schváleného Mestským zastupiteľstvom Komárno uznesením č. 52 dňa 11.9.2006.

Čiastočné úpravy oproti Zadaniu vyplynuli z požiadaviek z prerokovania návrhu v častiach :

- zmien merítok grafickej časti – širšie územné vzťahy v M 1: 2 000,  
– hlavné výkresy v M 1: 1 000,
- neriešenie časti ulice Platanová alej v dopravnej funkcii miestnej komunikácie D1 – obytná ulica so skľudnením dopravnej prevádzky a architektonicko-technickým riešením uličného priestoru s vyjadrením prednosti peších v prevádzke a príslušnej ochrany aleje chránených stromov platanov – ulica je riešená v dopravnej funkcii miestnej komunikácie C2 – obslužná prípojná ;

na základe tejto zmeny bol vylúčený aj výkres návrhu detailu riešenia časti Platanovej ulice v M : 500.

## 2. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY

### 2.1. Vymedzenie hranice riešeného územia zóny

Riešená zóna Alžbetin ostrov leží v južnej časti urbánnej zástavby mesta Komárno. Územie zóny je samostatným obvodom zastavaného územia mesta – mestskej časti Komárno, tzv. vnútorného mesta, ktoré je :

- zo severnej strany ohraničené brehovým svahom Dunajského ramena a Malodunajským nábrežím s pozemkami - parc.č. 3187,3186, pozemkami zariadenia zdvíhacieho mostu pri štátnej ceste I/64 - parc.č. 2974, 2975, 2976, 3185, ďalej od cesty I/64 po brehovom svahu a hranici zastavaného územia mesta - parc.č. 2977,2978, 2991/1 2982 po koniec výbežku deliacej šije medzi ramenom a tokom Dunaja - parc.č. 1743,
- z južnej strany ohraničené od východnej časti deliacej šije medzi ramenom a tokom Dunaja – parc.č.1742, ďalej po brehovom svahu hrádze Dunaja smerom na západ po hranici zastavaného územia mesta na Veľkodunajskom nábreží - parc.č. 2983, 3014, 3657,
- zo západnej strany ohraničené od hrádze Dunaja prístupovými schodmi, ďalej koridorom miestnej cesty, ktorá vedie severným smerom do priemyselného areálu mesta, parc.č. 3566, 3571 po brehový svah Dunajského ramena.

Rozloha riešenej zóny podľa bilancii funkčného využitia územia schváleného ÚPN mesta je 154,5 ha, t.j. 1 545 000 m<sup>2</sup>.

## 2.2. Zhodnotenie významu zóny v štruktúre mesta Komárno

Riešené územie Alžbetinho ostrova leží v južnej polohe okraja zastavaného územia mesta v priamom kontakte s veľtokom Dunaj, zo severnej strany je ohraničené Dunajským ramenom

Zóna je samostatným obvodom mesta.

Podľa ÚPN mesta Komárno je územie mesta z hľadiska významovej hierarchizácie členené na dve základné urbanistické prostredia -vnútorné mesto a ostatné územie :

- Vnútorné mesto – mestská časť Komárno

Vnútorné 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** s neusporiadanou zástavbou rodinných domov a záhrad. Mestom prechádza železničná trať a štátna cesta I/63, 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. Z centra sa odvíjajú trasy vybavenostných aktivít v smere centrum – železničná stanica a centrum – II. bašta. Rozsiahlejšie plochy zelene tvoria len plochy cintorínov a parčíky pri Záhradníckej a Vnútornej okružnej ;

- ostatné územie : nové rozvojové plochy a ostatné mestské časti.

Zóna Alžbetin ostrov má v systéme urbánnej štruktúry mesta špecifické funkčné postavenie, ktoré vyplýva z polohy zóny v priamom kontakte s tokom Dunaja a jeho ramenom. Územie ostrova je v dobe vysokej hladiny Dunaja čiastočne zatápané rozvodneným tokom ale aj spodnými vodami, ktoré vyrážajú do územia cez individuálne studne. Tento stav bol dosiaľ čiastočne riešený protipovodňovými opatreniami, ale tieto sa v havárijných situáciách ukázali sa ako málo účinné.

Územie ostrova sa vyvíjalo :

- v západnej časti od Alžbetinho mostu z pôvodného územia záhrad a ojedinelých letných domov, vymedzeného areálu vodárenského zdroja pitnej vody so stanoveným 1.stupňom pásma hygienickej ochrany na zmiešané funkcie :
  - \* záhrad so záhradnými domčekmi,
  - \* rodinného bývania v záhradách,
  - \* domového bývania,
  - \* rodinných penziónov,
  - \* občianskej a technickej vybavenosti,
  - \* skladov a prevádzkových areálov,
  - \* areálu Ministerstva obrany SR,
  - \* osobného prístavu vodnej dopravy,
  - \* prevádzky cestného hraničného priechodu,s výraznou kompozičnou a prevádzkovou osou ;
- vo východnej časti od Alžbetinho mostu na funkcie :
  - \* areálu skladov a prekladiska nákladnej vodnej dopravy - Stará lodenica,
  - \* miestnej komunálnej výroby a administratívy
  - \* administratívnej prevádzky Štátnej plavebnej správy a Colného riaditeľstva -colnej správy,
  - \* areálu Policajného zboru SR.

Vývojovo sa na ostrove vytvorili dve urbánne a kompozičné osi :

- § severo-južná os z centra mesta na Alžbetin most smerom do mesta Komárom s dopravným koridorom cesty I-64 obojstrannými pešími chodníkmi a s objektovou vybavenosťou hraničného priechodu,
- § východo-západná rovnobežná s tokom Dunaja, ktorá je ťažisková v prevádzke zóny ktorú a tvorí ju hlavná obslužná miestna komunikácia – ulica Platanová alej, zvýraznená obojstranne vysadenými vzrastlými stromami - platanmi javorolistými, topoľmi a zástavbou uvedenej zmiešanej funkčnosti.

Na hlavnú kompozičnú os v hlavnej časti ostrova nadväzuje šachovnicová sieť ďalších prístupových miestnych a účelových komunikácií a parcely pôvodných záhrad a letných domov.

V koncovej západnej časti ostrova je uzavretý vodárenský areál so studňami pitnej vody, ktorý je stanoveným pásmom hygienickej ochrany (PHO) I. stupňa.

Vodné zdroje majú stanovené aj pásmo hygienickej ochrany (PHO) II. stupňa s príslušnými obmedzením činností vo vymedzenom území.

Rozvojové riešenie vodných zdrojov má navrhnuté aj rozvojové pásmo hygienickej ochrany (PHO) II. stupňa, ktoré je už premietnuté v prevádzkových rozhodnutiach Mesta Komárno a v Územnom pláne mesta Komárno.

Na konci ramena Dunaja v polohe priamo oproti areálu Slovenských lodeníc je v prevádzke prístav športových člnov – Maják s diskutabilným prevádzkovým vybavením.

Časť pôvodných záhradných domčekov a rodinných domov ostalo zachovalých. Z nich je časť obnovená prestavbami, časť v málo vhodnom stavebno-technickom stave a časť je už opustená pred rozhodnutím o ďalšej existencii, alebo o likvidácii.

Táto historicky sa vyvíjajúca urbanistická štruktúra ostrova s časovo rôznorodými zásadami formovania zástavby a tiež nekoncepčným vývojom dospela do súčasného stavu výraznej prevádzkovej neujasnenosti územia.

Časť pôvodných pozemkov záhrad je už využívaná na bývanie v rodinných domoch v rôznej urbanistickej vhodnosti osadenia do prostredia a v rôznej architektonickej úrovni stavieb. Doplnkové vybavenie rodinnej zástavby – záhradné domčeky, šopy, sklady, chlievy sú často vo veľmi zlom, až dehonestujúcom stave v tomto prostredí.

V poslednom období boli v rámci rodinnej zástavby realizované aj stavby rodinných penziónov, ktoré sú v dobrom architektonickom a prevádzkovom stave a nie všetky sú prevádzkované podľa stanovenej funkčnosti v povoloňacom konaní.

V rámci prác na územnom pláne zóny bolo vyhodnotené, že rozostavaný objekt bytového domu v cennom prevádzkovom priestore priamo pri Dunaji ktorý je určený na rozvoj verejnej vybavenosti a osobného prístavu je funkčne a urbanisticko-architektonicky nevhodný,

Diskutabilná je aj poloha a urbanisticko-architektonické riešenie rozostavaného objektu služieb cestovného ruchu s hotelom Peklo v mieste najväčšej prevádzkovej zaťažnosti územia pri ceste I. triedy I/64 pred hraničných priechodom.

Tento dosť živelný vývoj v zóne negatívne poznamenal urbanisticko-architektonickú priestorovú a funkčno-prevádzkovú hodnotu územia v tak spoločensky exponovanej polohe mesta.

Súbor objektov výroby, skladov administratívy vo východnej časti Alžbetinho ostrova je prevažne v nevhodnom prevádzkovo a stavebno-technickom stave. Toto funkčné využitie tak urbanisticky a spoločensky cenného priestoru zóny a v centrálnej časti mesta bolo v prieskumoch a rozboroch zóny vyhodnotené ako neperspektívne. V územnom pláne mesta je stanovená rozvojová funkčnosť tohto priestoru pre vybavenosť celomeského a nadmestského významu.

Územie ostrova je prevádzkovo odvrátené od kompozičnej dominanty toku Dunaja. V minulosti vybudované Veľkodunajské nábrežie s charakterom promenádneho chodníka je spustené. V nástupnej východnej časti je dominantnosť nástupu výrazne negatívne poznačená rozostavaným objektom bytového domu, v západnej časti je tento dôležitý peší

ťah zrušený oplotením areálu vodných zdrojov v kontakte s pásmom hygienickej ochrany (PHO) I. stupňa.

Stále narastajúca tranzitná dopravná frekvencia na ťažiskovej osovej miestnej komunikácii znamená sprievodné znehodnocovanie kvality životného prostredia zóny.

Územie zóny je bohaté na vegetáciu a vzrastlé dreviny. V záhradách sú ovocné stromy, okrasné dreviny a kríky. Kompozične dominuje v rámci osovej miestnej komunikácie – Platanovej aleje, obojstranná aleja platanov a topoľov.

Platanová alej so skupinou 67 stromov platanov javorolistých je vyhlásená za chránené stromy.

### **2.3. Väzby vyplývajúce z vyšších stupňov územnoplánovacích dokumentácií a z iných materiálov**

#### **Územný plán veľkého územného celku Nitrianskeho kraja, 1998**

#### **Zmeny a doplnky Územného plánu veľkého územného celku Nitrianskeho kraja, 2004**

AUREX, s.r.o., Ing. arch. Vojtech Hrdina, CSc. a kol., rok 1998, zmeny a doplnky ÚPN VÚC nadobudli účinnosť dňa 16.12.2004

Z tohto územnoplánovacieho dokumentu sú pre prevádzku mestskej časti Alžbetin ostrov dôležité údaje týkajúce sa vodných zdrojov zásobovania pitnou vodou, ktoré sa nachádzajú v západnej časti riešenej zóny :

V textovej časti ÚPN VÚC sú v tejto oblasti uvedené nasledovné údaje :

#### 2.13.10.1 Zdroje pitnej vody

Najlepšia situácia v zdrojoch pitnej vody je v okrese Komárno, kde odporúčaná výdatnosť využívaných zdrojov vody je  $627,0 \text{ l.s}^{-1}$ . V západnej časti okresu sú však problémy s kvalitou vody a tak aj napriek kladnej celkovej bilancii bude táto časť okresu dotovaná z Gabčíkova.

#### 2.13.10.2 Zásobovanie pitnou vodou

##### 2.13.10.2.1 Súčasný stav

Okres Komárno tvorí 41 sídiel, v 38 z nich bol v roku 1996 vybudovaný verejný vodovod. Zo 109 tis. obyvateľov bývajúcich v okrese bolo 74,7 tis. zásobovaných pitnou vodou z verejného vodovodu, t.j. 68,5 %. Týmto podielom sa okres Komárno radí v rozvoji verejných vodovodov medzi okresy zaostávajúce za celoslovenským priemerom.

V okrese nie je vybudovaný žiadny významný vodárenský systém. Obyvatelia sú zásobovaní pitnou vodou predovšetkým z miestnych vodovodov, prípadne z malých skupinových vodovodov miestneho významu. Západným okrajom okresu síce prechádza diaľkovod Gabčíkovo - Nové Zámky, ale jeho využitie na území okresu je zatiaľ nízke.

Najvýznamnejším vodovodom v okrese je skupinový vodovod Komárno, ktorý zásobuje takmer 46,0 % zo všetkých zásobovaných obyvateľov v okrese. Okrem neho je na území okresu ďalších desať skupinových vodovodov, ktoré však zásobujú dve, maximálne tri obce. Sú to: vodovod Zemianska Olča - Okoličná, Brestovec - Sokolce, Trávník - Čičov, Marcelová - Chotín, Nesvady - Imeľ, skupinový vodovod Hurbanovo, Iža - Patince, Moča - Radvaň nad Dunajom, Kravany nad Dunajom - Búč a v správe obecného úradu je vodovod Dulovce - Svätý Peter.

Skupinový vodovod Komárno

Vznikol prepojením samostatných vodovodov mesta Komárno a Zlatná na Ostrove. Z vodovodu sú zásobované aj miestne časti Komárna Nová Stráž a Hadovce. V roku 1996

dosiahol podiel zásobovaných obyvateľov 89,7 %. Ako zdroj pitnej vody sa využívajú studne na ostrove Červenej flotily. Ich pôvodná odporučená výdatnosť 393,0 l.s<sup>-1</sup> bola v dôsledku ochranných opatrení realizovaných v rámci Vodného diela Gabčíkovo znížená na 293,0 l.s<sup>-1</sup>. Zo studní je voda dopravovaná do akumuláčnych nádrží 2x6000 m<sup>3</sup> a odtiaľ je cez hydrofórovú čerpaciu stanicu dodávaná do spotrebiska.

#### 2.13.10.3 Zdroje pitnej vody

Na zásobovanie obyvateľov okresu Komárno pitnou vodou sa využívajú výlučne zdroje podzemnej vody. Západná časť okresu je súčasťou dolného Žitného ostrova, má dostatočné množstvo podzemných vôd, z kvalitatívneho hľadiska však nie všetky zdroje vyhovujú požiadavkám STN pre pitnú vodu. Kvalitnú pitnú vodu majú zdroje v Komárne, Kameničnej a Čalovci, väčšina ostatných v súčasnosti využívaných zdrojov nezodpovedá požiadavkám STN pre pitnú vodu, obsahujú najmä vyššie množstvá Fe, Mn, prípadne NH<sub>4</sub><sup>+</sup> ako stanovuje norma. Predpokladá sa, že tieto zdroje budú postupne z užívania vyradované a vodovody budú zásobované z iných zdrojov, prípadne z diaľkovodu Gabčíkovo - Nové Zámky, tak ako Kolárovo a Dedina Mládeže. Východná časť okresu je pomerne chudobná na kvalitnú podzemnú vodu využiteľnú pre hromadné zásobovanie obyvateľov pitnou vodou. Z vodohospodárskeho hľadiska sú najvýznamnejšie vodné zdroje Hurbanovo–Pavlov Dvor (zdokumentovaná výdatnosť 90,0 l.s<sup>-1</sup>, v súčasnosti sa využíva 30,0 l.s<sup>-1</sup>) a vodný zdroj Kravany (60,0 l.s<sup>-1</sup>), ktorý sa pôvodne využíval predovšetkým na zásobovanie sídiel v okrese Nové Zámky.

Celková kapacita v súčasnosti využívaných zdrojov vody v okrese Komárno je 627,0 l.s<sup>-1</sup>, z ktorých však 193,0 l.s<sup>-1</sup> využívaných na zásobovanie 14 vodovodov nezodpovedá svojou kvalitou požiadavkám STN pre pitnú vodu, predovšetkým zvýšeným obsahom Fe a Mn, prípadne NH<sub>4</sub><sup>+</sup>, v jednom prípade (Vrbová nad Váhom) je vyššia teplota vody.

#### 2.13.10.4 Predpokladaný rozvoj verejných vodovodov

Z hodnotenia súčasného stavu rozvoja verejných vodovodov je zrejme jeho nízka úroveň a pomerne značné zaostávanie za celoslovenským priemerom. Okrem troch obcí - Pribeta, Modrany a Šrobárová, všetky ostatné sídla majú vybudovaný celoobecný alebo aspoň čiastočný vodovod, avšak podiel zásobovaných obyvateľov v nich je často veľmi nízky.

Z bilancií potrieb pitnej vody a zdrojov pitnej vody vyplýva, že aj po vyradení nevyhovujúcich v súčasnosti využívaných zdrojov pitnej vody a za predpokladu využívania zdokumentovaných zdrojov bude bilancia v rámci celého okresu pozitívna. V západnej časti okresu je však absolútny nedostatok kvalitných zdrojov, ktoré by vyhovovali STN pre pitnú vodu, preto sa predpokladá, že tieto vodovody budú postupne napájané na diaľkovod Gabčíkovo - Nové Zámky.

Pre ďalší rozvoj verejných vodovodov sa predpokladá:

- rozširovať vodovodné siete v sídlach s verejným vodovodom a zvyšovať v nich podiel zásobovaných obyvateľov,
- vybudovať verejný vodovod v zostávajúcich troch sídlach bez verejného vodovodu ,
- v sídlach, ktoré sú zásobované z nevyhovujúcich zdrojov pitnej vody postupne zabezpečiť zásobovanie z vhodných zdrojov a nevyhovujúce zdroje odstavovať,

V prvej etape sa predpokladá zvýšiť podiel zásobovaných obyvateľov v okrese na 74,0 %, v druhej etape (do roku 2015) by mal podiel zásobovaných obyvateľov v okrese Komárno dosiahnuť 92,0%.

V Závaznej časti Zmien a doplnkov ÚPN VUC Nitrianskeho kraja sú uvedené nasledovné regulatívy vzťahujúce sa na prevádzku Alžbetinho ostrova :

text bodu 8.1.4 nahraďiť nasledovným textom:

#### **8.1.4 na úseku verejných vodovodov**

- g) zvyšovať spoľahlivosť zásobovania pitnou vodou rozširovaním diverzifikácie zdrojov, využívaním vzájomného prepojenia zdrojov podzemnej a povrchovej vody a budovaním vodárenských dispečingov,
- h) zavádzať opatrenia na znižovanie strát vody, orientovať investície na rekonštrukciu diaľkovodných potrubí a vodovodných sietí,
- i) zabezpečovať podľa návrhu plánu územného rozvoja a z neho vyplývajúcich potrieb prípravu zdrojov vody tak, aby sa docielil súlad medzi rozvojom vodného hospodárstva, ochranou prírody a ekologickou stabilitou územia,
- j) pripojiť vybudované, ale doposiaľ nevyužívané zdroje vody pre rozšírenie kapacity skupinových a diaľkových vodovodov,
- l) doplniť chýbajúce akumulácie, prednostne pre vodovody a skupinové vodovody, ktoré sú v súčasnosti priamo pripojené na diaľkové systémy,

celý text bodu 5.2 nahraďiť nasledovným textom:

5.2 verejnoprospešné stavby z hľadiska verejných vodovodov sú všetky siete, zariadenia, terénne úpravy a stavby a k nim prislúchajúce plochy, ktoré zabezpečujú zásobovanie obyvateľstva, obslužné a výrobné aktivity pitnou a úžitkovou vodou (vodovodné rozvody a príslušné zariadenia vodovodnej siete podľa príslušnej technickej dokumentácie),

bod 5.4 zrušiť

posledný odsek textu zameniť za nasledovný

Na uskutočnenie verejnoprospešných stavieb možno podľa § 108 a násl. §§ zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení zákona č. 103/1990 Zb., zákona č. 262/1992 Zb., zákona NR SR č. 136/1995 Z.z., zákona NR SR č. 199/1995 Z.z., nález Ústavného súdu SR č. 286/1996 Z.z., zákona č. 229/1997 Z.z., (úplné znenie vyhlásené pod č. 109/1998 Z.z.), zákona č. 175/1999 Z.z., zákona č. 237/2000 Z.z., zákona č. 416/2001, zákona č. 553/2001 Z.z., v znení nález Ústavného súdu Slovenskej republiky č. 217/2002 Z.z., zákona č. 103/2003 Z.z. a zákona č. 245/2003 Z.z. pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť, alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť.

---

q Uvedené rozvojové ciele dokumentu, ktoré sa vzťahujú na riešené územie zóny sú premietnuté do návrhu ÚPN zóny.

### **Územný plán mesta Komárno**

MARKROP s.r.o., Architektonický ateliér, Ing.arch. Marta Kropiláková a kol., 2005, účinnosť platnosti od 4.11.2005.

Hierarchicky vyšším a záväzným stupňom územnoplánovacej dokumentácie je Územný plán mesta Komárno, ktorý schválilo Mestské zastupiteľstvo Komárno v októbri 2005 a jeho záväznú časť ako Všeobecné záväzné nariadenie VZN č.10/2005 s účinnosťou od 04.11.2005

V tomto aktuálne schválenom územnom pláne mesta sú premietnuté všetky potrebné údaje z ÚPN VÚC Nitriansky kraj a jeho nadväzného dokumentu Zmeny a doplnky ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja, rok 2004, ktoré boli schválené Zastupiteľstvom NSK a ich záväzná časť vyhlásená za Všeobecne záväzné nariadenie NSK .

V územnoplánovacom dokumente sú formulované zásady pre rozvoj mesta do návrhového roku 2021 a s výhľadom do roku 2031.

Pre územie zóny mesta Alžbetin ostrov sú v dokumente formulované nasledovné požiadavky a záväzné regulatívy :

#### 4.1. ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

##### 4.1.1. Zásady a regulatívy priestorovo - kompozičné

Vnútročné mesto – mestská časť Komárno

....Súčasťou vnútorného mesta je aj Alžbetínsky ostrov s neusporiadanou zástavbou rodinných domov a záhrad. Mestom prechádza železničná trať a štátne cesty I-63 a I-64 s odklonením na smer do Maďarska...

V urbanistickej koncepcii rozvoja priestoru uplatniť zásady:

- Zabezpečiť nové priestorové usporiadanie časti Alžbetínskeho ostrova pre malopodlažnú zástavbu v rodinných domoch, kumulovanú s plochami rekreačných záhrad a východnú časť ostrova transformovať na osobný prístav.
- 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.

Územie riešenej zóny je rozčlenené do dvoch urbanistických obvodov 003 - Stará lodenica a 004 Alžbetínsky ostrov a do urbanistických blokov s návrhom špecifikácie a bilanciami funkčného využitia.

Riešenie je premietnuté v predchádzajúcej kapitole II.1 – tabuľka č.1 - Návrh špecifikácie a bilancii funkčného využitia podľa ÚPN mesta

V ÚPN mesta Komárno je územie riešenej zóny rozčlenené na dva urbanistické obvody 003 - Stará lodenica a 004 Alžbetínsky ostrov a urbanistické bloky s nasledovným návrhom špecifikácie a bilanciami funkčného využitia :

Tabuľka č.1 Návrh špecifikácie a bilancii funkčného využitia podľa ÚPN mesta

<b>Urbanistický obvod 003 Stará lodenica</b>		výmera 28,27 ha	
urb.blok	funkčné využitie	výmera	druh zásahu
3/1	B1-plochy OV celom a nadm.charakt.	2,02	T-transformácia
3/2	N4-plochy vodnej dopravy	1,87	T
3/3	K-vodné plochy a toky	24,38	S-stabilizovaný stav
<b>Urbanistický obvod 004 Alžbetínsky ostrov</b>		výmera 126,23 ha	
urb.blok	funkčné využitie	výmera	druh zásahu
4/1	M1-plochy vodné hospodárstvo	6,60	S
4/2	J4-plochy zeleň lesného charakt.	0,70	S
4/3	H2-plochy záhr.osada v zast.území	15,40	S
4/4	H3-plochy chat.osada v zast.území	4,34	S
4/5	H2-plochy záhr.osada v zast.území	9,05	S
4/6	C3-plochy bývanie+záhradky a chaty	18,74	T
4/7	D1-plochy športu	1,42	S
4/8	H2-plochy záhr.osada v zast.území	3,62	S
4/9	E1-plochy rekr.areál a CR v zast.území	0,96	T
4/10	J4- plochy zeleň lesného charakt.	0,64	S
4/11	H2-plochy záhr.osada v zast.území	3,12	S
4/12	B1-plochy OV celom. a nadm.charakteru	1,40	S
4/13	J5-plochy krajinej zelene		

	(brehové porasty a remízky)	3,19	S
4/14	J5	3,28	S
4/15	K- vodné plocha a toky	52,43	S
4/16	N4-plochy vodnej dopravy	0,15	T
	N2-plochy komunikácií a ver. priestr.	1,19	S

#### 4.1.3. 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, rastlinná výroba, vinohrady).

#### 4.2. URČENIE DOMINANTNÝCH, OBMEDZENÉ PRÍSTUPNÝCH A NEPRÍPUSTNÝCH PODMIENOK NA VYUŽITIE JEDNOTLIVÝCH PLÔCH A REGULÁCIA INTENZITY ICH VYUŽITIA

V riešenom území zóny sú stanovené nasledovné funkčné urbanistické bloky :

B1. Plochy občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského charakteru

C3. Zmiešané plochy bývania a rekreácie v záhradkách a chatách

D1. Plochy športu

E1. Plochy rekreačných areálov a cestovného ruchu v zastavanom území

H2. Plochy záhradkárskych osád v zastavanom území

H3. Plochy chatových osád v zastavanom území

J4. Plochy zelene lesného charakteru

J5. Ostatné plochy krajínárskej zelene (brehové porasty a remízky)

K. Vodné toky a plochy

M1. Plochy zariadení vodného hospodárstva

N2. Plochy ostatných komunikácií a verejné priestranstvá

N4. Plochy vodnej dopravy

Popis uvedených funkčných plôch v štruktúre :

- charakteristika
- dominantné funkčné využitie,
- prípustné a doplnkové funkčné využitie
- neprípustné funkčné využitie

je uvedený v kapitole 2.5.15. - Zosúladenie údajov navrhovanej urbanistickej koncepcie zóny s údajmi UPN mesta.

#### 4.2.2. Regulácia intenzity využitia funkčných plôch

Základnými charakteristikami využitia územia v územnom pláne mesta sú:

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

Intenzita využitia územia sa reguluje použitím relatívnych ukazovateľov. Ako regulatívy slúžia ukazovatele intenzity využitia územia. Bývajú stanovené ako maximálne

prípustná hranica miery využitia územia. Táto závisí najmä od špecifických podmienok súvisiacich s charakterom rozvojového územia a jeho polohou v rámci mesta.

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

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

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

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

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

pre vnútorné mesto: max. 60% bývanie, 10-15% OV v parteri, 10-15 % admin., 10% PG  
pre ostatné územie: max. 70% bývanie, 20% OV, 10% PG  
pre UB 26/9, UB 19/41: 80% bývanie, 10% OV, 10% PG

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

pre vnútorné mesto: max. 40% bývanie, 30% nerušivá výroba, 20% OV, 10% PG  
pre ostatné územie: max. 30% bývanie, 50% nerušivá výroba, 10% OV, 10% PG

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

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

### 4.5. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA

#### 4.5.1. Vodné hospodárstvo

Vodovody :

- rešpektovať ochranné pásma PHO pre vodný zdroj aj na plánované rozšírenie zdroja v zmysle rozhodnutia ONV OPLVH Komárno

### 4.7. ZÁSADY A REGULATÍVY OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, VYTVÁRANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY VRÁTANE PLÔCH ZELENE

#### 4.7.1. Zásady a regulatívy ochrany prírody

Pri využívaní územia je potrebné rešpektovať:

- chránené stromy :  
Nábrežné platany

#### 4.7.2. 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:

- biokoridory :  
nadregionálneho významu: NBk 1 Dunaj  
NBk 4 Tok Váhu a Vážskeho Dunaja

### 4.8. ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

#### 4.8.2. Zásady pre zabezpečovanie zmiernenia účinkov stresových faktorov v krajine

Z hľadiska zmiernenia, prípadne eliminácie faktorov negatívne ovplyvňujúcich krajinnooekologicky 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,
- realizovať technologické opatrenia na elimináciu zdrojov znečistenia ovzdušia,
- realizovať technologické opatrenia eliminujúce vypúšťanie odpadových vôd s cieľom zlepšenia kvality vodných tokov,
- 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.

#### 4.8.3. Zásady pre zabezpečovanie kvality zložiek životného prostredia

Z hľadiska zlepšenia kvality ovzdušia je potrebné uplatňovať zásady:

- redukovať emisie z dopravy, najmä NOx,
- zvýšiť podiel vegetácie v okolí uvedených zdrojov

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,
- 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 splachu znečisťujúcich látok do vodných tokov

#### 4.11. PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

---

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

##### A. pre dopravnú vybavenosť:

A9 – Plochy pre miestne komunikácie v nových základných sídelných jednotkách, ktoré budú vymedzené ich zonálnymi územnými plánmi v oblasti vodnej dopravy:

A11 – Plochu pre revitalizáciu na osobný prístav v UO 004, vymedzenú UB 4/16

A12 – Plochu pre revitalizáciu na osobný prístav v UO 003, vymedzenú UB 3/2

A13 – Plochu pre vybudovanie nového prístavu osobnej vodnej dopravy

##### B. pre technickú vybavenosť:

v oblasti vodného hospodárstva:

- na úseku verejných vodovodov a verejnej kanalizácie:

B1 – Plochu okolo studní ŠVK 6 - ŠVK 12

#### 4.12. URČENIE, NA KTORÉ ČASTI JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY

---

Pre získanie podrobnejšieho návrhu priestorového usporiadania a funkčného využitia je potrebné obstaráť dokumentáciu na zonálnej úrovni (územný plán zóny, alebo urbanistickú štúdiu) pre nasledovné časti riešeného územia:

- Alžbetin Ostrov – obytno-rekreačná zóna, vymedzená urbanistickými blokmi 4/6, 4/7, 4/8, 4/9,  
transformované časti : obytno-rekreačná zóna: 4/6,
- q Uvedené rozvojové ciele dokumentu, ktoré sa vzťahujú na riešené územie zóny sú premietnuté do návrhu ÚPN zóny.

Ďalšie dôležité materiály pre riešenie zóny Alžbetin ostrov :

### **Rozhodnutie Okresného národného výboru v Komárne – Odboru poľnohospodárstva, lesného a vodného hospodárstva č.637/85-PLVH dňa 30.4.1985**

Rozhodnutím je stanovené pásmo hygienickej ochrany 2. stupňa, ktoré zasahuje do západnej časti ostrova. Vodný zdroj Komárno zásobuje skupinový vodovod pitnej vody pre širší región.

### **Uznesenie zo 17. zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Komárne zo dňa 27.11.2003**

Mestské zastupiteľstvo Komárno prijalo uznesenie č.320/2003 z dňa 27.11.2003, ktorým schválilo „ Zásady pre stanovenie podmienok zástavby pri vydávaní záväzných stanovísk k investičnej činnosti na Alžbetinom ostrove“.

V zásadách č. 2/2003 sú určené nasledovné podmienky zástavby :

1. V pásme hygienickej ochrany I. stupňa nepovoľovať žiadnu stavebnú činnosť.
2. V pásme hygienickej ochrany II. stupňa ( oblúk vo vzdialenosti 320m od posledného plánovaného vrtu ŠVK 12 z navrhovaného radu studní vodného zdroja smerom severným a východným ) nepovoľovať žiadnu stavebnú činnosť okrem technických zariadení a inžinierskych sietí, ktoré v budúcnosti zabezpečia väčšiu ochranu Alžbetinho ostrova ohľadom odvádzania vôd, kanalizácie a zlepšenia životného prostredia v území.  
Na Malodunajskom nábreží, ako i Veľkodunajskom nábreží u existujúcich stavieb povoľovať len nutné opravy a údržby, ktoré podliehajú Ohláseniu stavebných úprav.
3. V oblasti mimo pásiem hygienickej ochrany I. a II. stupňa a mimo stavebných uzáver je možné povoliť výstavbu len v súlade s Územným plánom mesta Komárno a to len vtedy, ak súčet všetkých pôdorysných rozmerov tak pôvodných, ako i navrhovaných stavieb nepresiahne pomer zastavanosti pozemku 20%. Ďalšou podmienkou je, že minimálna rozloha pozemku musí byť 800 m<sup>2</sup> a minimálna šírka pozemku zo strany ulice 17 m.
4. Úroveň výšky podlahy musí byť na minimálnej výške 110,00 m.n.m. (Balt vo vyrovnaní ).
5. Na celom Alžbetinom ostrove nepovoľovať suterény a pivničné priestory.
6. Na Platanovej aleji vynechať pás v šírke 5m od krajnice vozovky v oboch smeroch pre potreby ochrany chránených platanov a tak isto v budúcnosti i pre možný rozvoj cestnej komunikácie ( v tých miestach, kde to šírkové pomery dovoľujú ).
7. V ochranných pásmach vodohospodárskych diel, ktoré slúžia na ochranu Alžbetinho ostrova pred vysokými vodami nepovoľovať žiadnu výstavbu.

Tieto zásady nadobudli účinnosť 1.12.2003.

### **Regionálny územný systém ekologickej stability okresu Komárno**

Spracovateľ Slovenská agentúra životného prostredia – oblasťná pobočka Nitra, riešiteľ RNDr. Ambros a kol., odborný garant Ing. Ján Králik CSc., 1995.

Podkladový materiál spracovaný podľa stanovenej metodiky dáva odborný podklad o stave prírodného prostredia a krajinej štruktúry, územného systému ekologickej stability a navrhuje opatrenia na skvalitnenie stavu a tvorbu siete prvkov ekologickej stability.

### **Sústava vodných diel Gabčíkovo – Nagymaros, spoločný zmluvný projekt**

Spracovateľ Hydroconsult Bratislava, VIZITERV Budapest 1997

Závazný projekt v dlhodobom súdnom spore o jeho realizáciu nie je uzavretý.

V územnom pláne mesta je v kapitole 2.13.1. Vodné toky a nádrže uvedené :

„Protipovodňová ochrana Komárna a mestských častí bola pri výstavbe SVD G-N doriešená. Súčasný stav, v rámci údržby hrádze a tokov, je požadujúce zachovať, prípadne vylepšiť.

Je nutné zachovať prietoknosť tokov a kanálov, dobudovať zrušené privádzacie kanály, obnoviť kanále, ktoré sú pri hospodársky - technických úpravách zrušené a zapríčínajú zníženie odtoku. Z toho dôvodu sú zamedzené prítoky vody do kanálov a vytvárajú sa podmienky na vznik ohrozenia územia od vnútorných vôd pri privalových dažďoch.

Vybudované kapacity čerpacích staníc sú dostatočné.

Technický stav je nutné vylepšiť, vykonať pravidelnú údržbu bez ohľadu na ich využiteľnosť.

Kapacitu prietoknosti koryta Dunaja a Váhu bude potrebné pri potvrdených zmenených klimatických a hydrologických podmienkach sústavne sledovať.

Inundačné územia sú v medzihrádzovom priestore Váhu, v úseku mestskej časti Kava - Lándor a pri mestskej časti Ďulov dvor.“

Odvedenie vnútorných povrchových vôd je riešené odvodňovacími kanálmi a drénmi vyústenými do výtokových objektov a do čerpacích staníc na prečerpanie a regulovanie stavu hladín vnútorných vôd. Odvodňovacie čerpacie stanice na prečerpanie vnútorných vôd sú vybudované : ČS Bene, s kapacitou  $2 \times 2,5 \text{ m}^3 \cdot \text{s}^{-1}$

- Pri spracovaní ÚPN zóny bolo preverené, že technické opatrenia projektu neboli na Alžbetinom ostrove plne realizované :
    - odvodňovací drén nebol realizovaný v celej dĺžke – cca 160 m vo východnej časti nebolo realizovaných.
- Tiež uvedený údaj o inundačných územiach nie je pravdivý :
- časť ostrova urbanistického obvodu 003 Stará lodenica je v inundačnom území t.j. pri realizovaní stupňa Nagymaros by bola táto časť územia ostrova zatopená.
- Uvedené okruhy problémov sú riešené v rámci ÚPN zóny.

### **Vodný zdroj Komárno-Alžbetin ostrov-Návrh na úpravu PHO II.stupňa – vnútorná časť**

Spracovateľ Vodné zdroje Slovakia s.r.o. Bratislava, RNDr. Mária Némethyová, rok 2000

Pracovný materiál vyhodnocuje rozvojový program využitia disponibilných zdrojov pitnej vody na Alžbetinom ostrove s návrhom na úpravu PHO II.stupňa – vnútorná časť na základe poznatkov o území a vodnom zdroji.

### **Komárno – Odvodnenie kritických častí územia Alžbetinho ostrova, projekt stavby**

Spracovateľ TEGRA spol. s.r.o. Komárno, Ing. Telekes 3/2003

Projekt rieši potrebnú stavbu odvodňovacieho kanála, ktorej realizácia je súčasťou súboru stavieb Sústavy vodného diela Gabčíkovo-Nagymaros. Realizovaná stavba je premietnutá do ÚPN zóny.

### **Aktuálne podklady s údajmi o chránených územiach a chránených stromoch v záujmovom území Alžbetinho ostrova**

- § Breh toku Dunaja tvorí hranicu vymedzeného Chráneného vtáčieho územia – Dunajské luhy.
  - § Materiál pasportu a zámeru ošetrovania chránených stromov platanov , SOP SR, SCHKO Dunajské Luhy, pracovisko Komárno, 2001.
- Všetky potrebné a aktuálne údaje pre potreby územnoplánovacej činnosti sú vyhodnotené a premietnuté do riešenia ÚPN zóny.

## 2.4. Vyhodnotenie limitov využitia územia

Pre rozvojové riešenie ostrova sú platné všetky stanovené limity v ÚPN mesta. Tieto sú príslušne zhodnotené a príslušne zapracované do územného plánu zóny

### 2.4.1. Ochranné pásma

Pre riešenie územného plánu sú záväzné všetky vyhlásené ochranné pásma , ktoré boli vyhodnotené v rámci spracovania :

- § súčasné pásmo hygienickej ochrany (PHO) I. stupňa vodných zdrojov tvorí súčasný areál vodného zdroja pitnej vody po ŠVK4 ktoré je vymedzené oplotením areálu na ploche 7 ha,
  - oplotená plocha s vylúčením verejnej prevádzky,
- § súčasné pásmo hygienickej ochrany (PHO) II. stupňa, ktoré je vymedzené pre prevádzku súčasného vodárenského areálu zdrojov pitnej vody po studňu ŠVK 4 v okruhu 320 m od ŠVK 4, vnútorná časť na ploche 40,5 ha
  - plocha so stanovenými opatreniami prevádzky v zmysle zákona o ochrane vodných zdrojov a vyhlášky č. 29/2005 Z.z. o určovaní ochranných pásiem vodných zdrojov
- § stanovená rozvojová plocha pásma hygienickej ochrany (PHO) I. stupňa pre plánovanú realizáciu studní ŠVK 5 – ŠVK 12 vo vymedzení podľa spracovaného odborného materiálu odborného materiálu firmy Vodné zdroje Slovakia – Vodný zdroj Komárno-Alžbetin ostrov
  - plánovaná plocha oplotenia areálu s vylúčením verejnej prevádzky ;
- § stanovená navrhované rozvojové pásmo hygienickej ochrany (PHO) II. stupňa, ktoré je vymedzené pre plánované rozšírenie vodárenského areálu v pásme hygienickej ochrany (PHO) I. stupňa podľa spracovaného odborného materiálu a rozhodnutia Mesta Komárno v okruhu 320 m od plánovanej studne ŠVK 12,
  - plocha so stanovenými opatreniami prevádzky v zmysle zákona o ochrane vodných zdrojov a vyhlášky č. 29/2005 Z.z. o určovaní ochranných pásiem vodných zdrojov a s navrhovanými regulatívmi prevádzky v ÚPN Z. ,

podľa požiadavky je v ÚPN Z vymedzený aj modifikovaný priemet hranice rozvojového pásma hygienickej ochrany (PHO) II. stupňa na príslušne dotknuté pozemky, tak, aby hranica bola identifikovateľná v území ;

vymedzenie rozvojovej hranice PHO II. stupňa je uvedené z južnej polohy od toku Dunaja smerom na sever nasledovne :

- v kolmici od Dunaja cez hrádzu a Veľkodunajské nábrehie k Prvej priečnej ulici, ďalej v predĺžení západnej hranice pozemku parc.č.3341 (Prvá priečna ulica) po koniec pč. 3296/1, ďalej západne po pč.3303/1, severne po pč. 330. medzi pč. 3293 a 3301, ďalej západne medzi pč. 3301 a 3300, severne medzi pč. 3306 a 3300, po južnom okraji pč. 3291 (Malodunajská cesta) západným smerom, ďalej severným smerom medzi pč. 3277 a 3278, západne po hranici pč.3277, 3276, 3271, ďalej severným smerom medzi pč. 3269 a 3272, 3273 na južnú stranu pč 3253 ( Malodunajská nábrehná), ďalej západným smerom po hranici pč. 3269, 3268/1, 3265, 3264/2, 3264/1, 3259, 3257/7 a 3256/1, ďalej severne a západne medzi pč.3252/7 a 3252/6, severne medzi pč. 3252/5 a 3252/6, západne hranica 3252/5 a 3249, 3250/1, 3252/4 a 3250/2, ďalej severným smerom medzi pč. 3251 a 3250/2 na Malodunajské nábrehie a kolmo cez miestnu komunikáciu a hrádzu k ramenu Dunaja,

- § ochranné pásmo rozvodu a vybavenia vodohospodárskeho odvodňovacieho kanála – drénu

- 2,5 m obojstranne,  
platné sú ďalšie opatrenia na ochranu prevádzky odvodňovacieho drénu,
- § ochranné pásmo hrádze Dunaja – ochranná hrádza je ukončená na päte Alžbetinho mostu,
  - 10 m od päty ochranej hrádze ;
 súhlas orgánu štátnej vodnej správy sa vydáva na uskutočnenie, zmenu, alebo odstránenie stavieb umiestnených do vzdialenosti 23 m od vzdušnej päty ochranej hrádze,
- § územie východnej časti urbanistického obvodu Stará lodenica je v inundačnom pásme Dunaja,
- § ochranné pásmo Dunajského ramena,  
prevádzkové územie stavidla ramena Dunaja a zdvíhacieho Malodunajského mostu,
- § ochranné pásmo trasy telekomunikačných káblov,
- § ochranné pásma rozvodov inžinierskych sietí - pitnej vody, stredotlakového plynovodu,
- § štátna cesta I. triedy I/64
  - \* v extraviláne má stanovené ochranné pásmo 50 m kolmo od osi vozovky,
  - \* v zástavbe, kde cesta plní funkciu miestnej cesty nie je stanovené ochranné pásmo
- § elektrická energia
  - vzdušné VN vedenia a stožiarové trafostanice majú ochranné pásmo vymedzené zvislými rovinami vo vzdialenostiach 10m ( pre 22 kV ) a 15m ( pre 110 kV ) na strany od krajných vodičov na obe strany vedenia,  
u trafostanice 22/0,4kV kruh o polomere 10 m,
  - vzdušné NN vedenie nemá ochranné pásmo,
  - káblové vedenia majú ochranné pásmo 1m na každú stranu od vedenia,
  - v ochrannom pásme sú v rozsahu, stanovenom prevádzkovými predpismi zakázané alebo obmedzené stavby, zariadenia, úpravy povrchu, porasty a činnosti, ktoré by ohrozovali energetické dielo a jeho plynulú a bezpečnú prevádzku.

#### **2.4.2. Chránené územia**

---

Územie zóny nemá vyhlásené chránené územie prírody. Územie je v 1. stupni ochrany prírody v zmysle zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny.

- § Územie zóny je súčasťou biokoridoru nadregionálneho významu NBK 1 – Dunaj.
- § Na území zóny je alejová skupina štátom chránených stromov – 67 kusov platanov javorolistých (*Platanus hispanica* Mill.) v zmysle vyhlášky Krajského úradu v Nitre č.2/1996 z 20.11.1996. s príslušným prevádzkovým režimom podľa §49 uvedeného zákona, ktorý je stanovené :
 

„ ... ak ochranné pásmo nebolo vyhlásené podľa ods.5, je ním územie okolo chráneného stromu v plošnom priemete jeho koruny, ktorý je zväčšený o jeden a pol metra, najmenej však v okruhu 10 m od kmeňa stromu a platí v ňom primerane druhý stupeň ochrany. “
- § Breh toku Dunaja tvorí hranicu vymedzeného návrhu Chráneného vtáčieho územia – Dunajské luhy ( národný zoznam navrhovaných CHVÚ schválený uznesením vlády SR č.636/2003 ).

#### **2.4.3. Stavebné uzávery**

---

Platná je vyhlásená stavebná uzávera na časť územia zóny v rozsahu :

- vnútorná časť hranice 320 m oblúka od posledného plánovaného vrtu ŠVK 12 z plánovaného radu studní,
- územie 25 m južne od Platanovej aleje po výjazd obslužnej cesty k predpoliu Alžbetinho mostu a pozdĺž hrádze Dunaja v šírke 30 m od jej vzdušnej čiary po pozemok rozostavaného bytového domu pri Colnej správe.

Stavebná uzávera bola vyhlásená rozhodnutím MsNV Komárno č.ÚPA –5441/83/Bö z dňa 27.9.1985.

V dodatku rozhodnutia MsNV Komárno č. ÚPA-544/83-I-Bö zo dňa 10.10.1985 je uvedené, že hranica 320 m od ŠVK nie je konečná a bude upresnená po vykonaní hydrogeologického prieskumu v rámci realizácie vrtov ŠVK 7-ŠVK 12.

§ V odbornom materiále „Vodný zdroj Komárno – Alžbetin ostrov – Návrh na úpravu pásma hygienickej ochrany (PHO) II. stupňa – vnútorná časť“, zhotoviteľ Vodné zdroje Slovakia, rok 2000, je uvedené stanovisko striktné dodržiavať opatrenia obmedzenia stavebnej činnosti vo vymedzenom území.

V dotknutom území zóny sú navrhnuté konkrétne regulatívy pre výstavbu a prevádzku územia.

§ Mestské zastupiteľstvo Komárno prijalo uznesenie č.320/2003 z dňa 27.11.2003, ktorým schválilo „Zásady pre stanovenie podmienok zástavby pri vydávaní záväzných stanovísk k investičnej činnosti na Alžbetinom ostrove“.

V materiále sú stanovené aktuálne podmienky obmedzenia stavebnej činnosti v strednej časti zóny a limity nožnej zástavby.

q Všetky uvedené limity a opatrenia boli v rámci spracovania návrhu ÚPN príslušne zhodnotené, príslušne prerokované v odbornom okruhu špecialistov a sú riešené v jednotlivých kapitolách návrhu a v rámci súboru záväzných regulatív územného plánu. Premietnuté sú do záväznej časti územného plánu zóny, ktorá bude po schválení dokumentu vyhlásená ako Všeobecne záväzné nariadenie mesta.

q Uvedené doklady

- stavebná uzávera vyhlásená rozhodnutím MsNV Komárno č.ÚPA –5441/83/Bö z dňa 27.9.1985 s jej dodatkom rozhodnutia MsNV Komárno č. ÚPA-544/83-I-Bö zo dňa 10.10.1985,
- uznesenie Mestského zastupiteľstva Komárno č.320/2003 z dňa 27.11.2003, ktorým schválilo „Zásady pre stanovenie podmienok zástavby pri vydávaní záväzných stanovísk k investičnej činnosti na Alžbetinom ostrove“,

**budú schválením Územného plánu zóny Alžbetin ostrov zrušené.**

## 2.5. Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného usporiadania zóny, urbanisticko-krajinná kompozícia

Urbanistická koncepcia rozvoja zóny v územnom pláne je riešená v súlade s §2 ods. d) a i) stavebného zákona v časovom a vecnom rozvojovom programe k návrhovému obdobiu desať rokov, t.j. k obdobiu roku 2017.

### Charakteristika prevádzky zóny

Zóna Alžbetin ostrov má v systéme urbánnej štruktúry mesta špecifické funkčné postavenie. Vyvíjalo sa :

- v západnej časti od predmostia Alžbetinho mostu z pôvodného rozparcelovaného územia záhrad, letných domov a vymedzeného areálu vodárenského zdroja pitnej vody so stanovenými pásmami hygienickej ochrany ( PHO ) I. a II. stupňa na zmiešané funkcie :
  - \* záhrad so záhradkovými chatami,
  - \* rodinného bývania v záhradách,
  - \* domového bývania,
  - \* penziónov v záhradách,
  - \* občianskej a technickej vybavenosti,
  - \* skladov a prevádzkových areálov,
  - \* osobného prístavu vodnej dopravy,
  - \* prevádzky cestného hraničného priechodu,s výraznou kompozičnou a prevádzkovou osou ;
- z východnej strany od premostenia Alžbetinho mostu na funkcie
  - \* areálu skladov a prekladiska nákladnej vodnej dopravy - Stará lodenica,
  - \* administratívnej prevádzky Slovenskej plavebnej správy a colnice,
  - \* špecifického areálu Policajného zboru SR.

Vývojovo sa na ostrove vytvorili dve urbánne a kompozičné osi :

- § severo-južná os z centra mesta na Alžbetin most s cestným dopravným koridorom cesty I-64 obojstrannými pešími chodníkmi a s objektovou vybavenosťou hraničného priechodu,
- § východo-západná os napojená kolmo na severojužnú os rovnobežná s tokom Dunaja, ktorú tvorí hlavná obslužná miestna komunikácia – ulica Platanová alej a zvýrazňujú obojstranne vysadené skupinové vysoké dreviny, systém historickej parcelácie pozemkov a objektovej zástavby uvedenej zmiešanej funkčnosti.

Na túto kompozičnú os v hlavnej časti ostrova nadväzuje šachovnicová sieť ďalších prístupových miestnych komunikácií a parciel pôvodných záhrad a letných domov.

V koncovej západnej časti ostrova je uzavretý areál PHO 1.stupňa so studňami pitnej vody a technickým vybavením.

V jej severnej časti je na konci ramena Dunaja v prevádzke prístav športových člnov – Maják s diskutabilným prevádzkovým vybavením a v polohe priamo oproti areálu Slovenských lodeníc so stálym rušivým procesom výroby lodí.

Časť pôvodných záhradných domčekov a rodinných domov zástavby ostalo zachovalých. Z nich je časť obnovených s dostavbami a časť v málo vhodnom stavebno-technickom stave a časť je už opustených pred rozhodnutím o ďalšej existencii, alebo o likvidácií.

Táto historicky sa vyvíjajúca urbanistická štruktúra ostrova s časovo rôznorodými koncepčnými zásadami formovania zástavby a tiež nekoncepčným vývojom dospela do súčasného stavu výraznej prevádzkovej neujasnenosti územia.

Územný plán mesta Komárno určuje mieru využitia územia pre vybrané funkčné plochy regulatívami, ktoré stanovujú maximálnu mieru využitia územia zástavbou a minimálnu

plochu zelene, max. podlažnosť a požiadavky na podiel funkcií v zmiešaných územiach. Podiel funkcií v zmiešaných územiach je premenlivý.

### Údaje z Územného plánu mesta Komárno

V ÚPN mesta Komárno je územie riešenej zóny rozčlenené na dva urbanistické obvody - 003 Stará lodenica a 004 Alžbetinský ostrov a podrobnejšie urbanistické bloky s nasledovným návrhom špecifikácie a bilanciami funkčného využitia :

Tabuľka č.1 Návrh špecifikácie a bilancií funkčného využitia podľa ÚPN mesta

003 Stará lodenica		výmera 28,27 ha	
urb.blok	funkčné využitie	výmera	druh zásahu
3/1	B1-plochy OV celom a nadm.charakt.	2,02	T-transformácia
3/2	N4-plochy vodnej dopravy	1,87	T
3/3	K-vodné plochy a toky	24,38	S-stabilizovaný stav
004 Alžbetinský ostrov		výmera 126,23 ha	
urb.blok	funkčné využitie	výmera	druh zásahu
4/1	M1-plochy vodné hospodárstvo	6,60	S
4/2	J4-plochy zeleň lesného charakt.	0,70	S
4/3	H2-plochy záhr.osada v zast.území	15,40	S
4/4	H3-plochy chat.osada v zast.území	4,34	S
4/5	H2-plochy záhr.osada v zast.území	9,05	S
4/6	C3-plochy bývanie+záhradky a chaty	18,74	T
4/7	D1-plochy športu	1,42	S
4/8	H2-plochy záhr.osada v zast.území	3,62	S
4/9	E1-plochy rekr.areál a CR v zast.území	0,96	T
4/10	J4- plochy zeleň lesného charakt.	0,64	S
4/11	H2-plochy záhr.osada v zast.území	3,12	S
4/12	B1-plochy OV celom. a nadm.charakteru	1,40	S
4/13	J5-plochy krajinnej zelene (brehové porasty a remízky)	3,19	S
4/14	J5	3,28	S
4/15	K- vodné plocha a toky	52,43	S
4/16	N4-plochy vodnej dopravy	0,15	T
	N2-plochy komunikácií a ver. priestr.	1,19	S

V záväznej časti ÚPN mesta je uvedené, že :

- charakteristika a popis jednotlivých položiek je regulatívom funkčného usporiadania a využitia územia,
- údaje sú záväzné a smerné :
  - \* zatriedenie urbanistických blokov do urbanistických obvodov s vymedzením nových sídelných jednotiek v nich,
  - \* **funkčné využitie urbanistických blokov – záväzné,**
  - \* výmera urbanistických blokov – smerné,
  - \* výmera nových urbanistických obvodov – smerné,
  - \* **výmera mestských častí – záväzné,**
  - \* **druh urbanistického zásahu do územia – záväzné.**

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

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 bývania, 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 bývania a rekreácie v záhradách a chatách :**

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

Všetky dôležité vstupy vyššieho územnoplánovacieho stupňa sú premietnuté do rozvojového programu Alžbetinho ostrova na zonálnej úrovni s príslušným metodickým spresnením údajov.

### **Návrh urbanistickej a krajinnej koncepcie zóny**

V nadväznosti na uvedené danosti a stanovené regulatívy Územného plánu mesta Komárno je v riešení územia Alžbetinho ostrova navrhnutý nasledovný koncepčný urbanistický program :

§ Zóna je riešená ako spoločensky významná časť urbánnej štruktúry mesta, ktorá je na brehu hraničného európskeho veľtoku Dunaja a vo vizuálnom kontakte s mestom Komárom na pravom brehu toku v Maďarskej republike.

Vo vzťahu k tejto polohovej hodnote zóny v štruktúre mesta je predurčené riešiť jej ďalší rozvoj funkčne ako atraktívne miesto spoločného hanzovného mesta Komárno-Komárom, medzinárodného cestovného ruchu, rekreácie a oddychu v previazaní na urbánu štruktúru tzv. vnútorného mesta s návrhom príslušných aktivít :

- občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, cestovného ruchu, možnosť rozvoja funkcie bývania, záhrad so záhradnými chatkami, občianskej vybavenosti, osobný a športovo-rekreačný prístav vodnej dopravy, promenádne nábregie, mestský park, rekreačno-oddychové vybavenie,

§ Riešená je transformácia celej východnej časti ostrova na novú funkciu vyššej občiansko-rekreačnej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s tým, že časť súčasnej podnikateľskej prevádzky je začlenená do tejto prevádzkovej štruktúry.

§ Navrhnuté je vývojovo nové využitie ťažiskového priestoru v nástupe na Alžbetin ostrov so súčasnými objektmi prevádzky hraničného priechodu do Maďarskej republiky, ktoré v súčasnej spoločenskej situácii a po účinnosti platnosti Schengenskej dohody stratia svoju pôvodnú funkčnosť

§ V území zóny v smere na západ je spresnené stanovené funkčné členenie zóny podľa územného plánu mesta s príslušným návrhom konkrétneho vývojového procesu rozvoja:

rešpektované sú všetky stanovené opatrenia a regulatívy v obmedzení využitia územia vo vzťahu k :

- stanovenému rozvoju zdrojov pitnej vody – studne ŠVK 5 – ŠVK 12,
- vymedzeným pásmam hygienickej ochrany vodného zdroja Alžbetin ostrov - PHO I. stupňa, PHO II. stupňa,
- stanoveným ochranným pásmam ochrany hrádze rieky Dunaj a Dunajského ramena,

- sledovanému koncepčnému cieľu zachovať a rozvíjať charakteristickú funkčnosť a kompozíciu ostrova v štruktúre zástavby mesta a krajinného prostredia biokoridoru nadregionálneho významu okolo toku Dunaja,

v disponibilnom území tejto časti zóny sú v príslušnej funkčnej štruktúre riešené :

- pozemky a stavby pre rozvoj ponuky občianskej a rekreačnej vybavenosti,
- pozemky pre ďalšiu funkčnú prevádzku súčasných záhrad so záhradkárskymi chatami, alebo rozvoj rodinného bývania, občianskej vybavenosti,
- pozemky záhrad so záhradkárskymi chatami, resp. verejnej zelene,
- pozemky záhrad a verejnej zelene bez objektov,
- plochy verejnej, vyhradenej a súkromnej zelene,

so súborom záväzných regulatív pre plošné a priestorové usporiadanie a miery využívania pozemkov zóny.

Príslušnými regulatívami, limitmi, indexami zastavanosti je riešená realizácia rozvoja zóny tak, aby územie Alžbetinho ostrova malo naďalej charakter

### záhradnej mestskej časti

v kvalitnej prevádzkovej úrovni, ktorá bude atraktívna pre obyvateľov mesta a návštevnosť medzinárodného cestovného ruchu,

§ Je stanovený urbanistický princíp, ktorý premieta zákonné zdravotno-hygienické zásady diferencovanou ochranou územia v okruhu pásiem hygienickej ochrany (PHO) I. a II. stupňa vodných zdrojov pitnej vody v záujme ochrany zdravia obyvateľstva - odborná požiadavka Regionálneho úradu verejného zdravotníctva v Komárne :

„ **V území nepripustiť činnosť, ktorej dôsledkom by mohlo byť znečistenie vodárenského zdroja , prísun zložiek, ktoré môžu v organizme ľudí a zvierat pôsobiť nepriaznivo alebo ktoré môžu negatívne ovplyvniť senzorické vlastnosti vody ...“**

s nasledovnými podmienkami :

- v bezprostrednom území okolo vymedzeného súčasného a rozvojového pásma hygienickej ochrany (PHO) I. stupňa, kde nie je možné riešiť verejnú kanalizáciu, je stanovený regulatív ďalšieho využívania pozemkov záhrad, ale z verejného záujmu je stanovené odstránenie všetkých objektov, resp. transformácia pozemkov záhrad na funkciu verejnej zelene parku,
- v určenom súčasnom a rozvojovom pásme hygienickej ochrany (PHO) II. stupňa je stanovený regulatív ďalšieho možného využívania pozemkov pre funkciu záhrad so záhradkovými chatami, ktoré musia byť napojené na verejnú sieť vodovodu a kanalizácie, resp. transformácia pozemkov záhrad na funkciu verejnej zelene parku; existujúce rodinné domy v tomto pásme sú navrhnuté na funkčné dožitie bez možnosti dostavby pozemkov.

§ Pre vymedzenú strednú časť zóny je stanovený urbanistický princíp vymedzenia disponibilných pozemkov v urbanistických skupinách pre variantné možnú ďalšiu funkčnú prevádzku pozemkov na :

- záhrady so záhradkárskymi chatami podľa stanovených limitov,
- stavebné pozemky pre rodinné domy, resp. občiansku vybavenosť, podľa stanovených limitov,
- funkciu verejnej zelene parku.

Pre rozvojovú prevádzku platí skutočnosť, že táto časť územia zóny z hľadiska hydrogeologického je pod stálym vplyvom priesakových vôd, opakovaných záplavových stavov Dunaja a v tom zmysle

**je pre ďalšiu výstavbu riziková.**

- § Urbánna štruktúra strednej a západnej časti ostrova je riešená s návrhom dotvorenia kompozičnej a prevádzkovej osi ulice Platanová alej s príslušnou občianskou vybavenosťou, ktorú v krajinnom obraze zvyrazňuje súčasná a doplňovaná alej vzrastlých drevín platanov.
- § Rozvoj dopravnej prevádzky zóny je riešený s princípmi :
- organizačného **vylúčenia tranzitnej automobilovej dopravy** cez zónu a zásadné **skľudnenie automobilovej prevádzky** na ostrove,
  - obnovy atraktivity **pešej promenády na Veľkodunajskom nábreží** a vytvorenie obdobnej **pešej promenády na Malodunajskom nábreží**,
  - tvorby kvalitných uličných priestorov s miestnymi obslužnými komunikáciami, verejným osvetlením a zeleňou.
- § Rozvoj verejného technického vybavenia je riešený tak, aby prevádzka zóny bola bezkolízna v kvalite života obyvateľov, denného pobytu rekreačnej návštevnosti a životného prostredia :
- verejné zásobovanie pitnou vodou a verejná kanalizácia sú riešené v časti územia zóny, kde ďalšia prevádzka súčasných objektov a navrhovaného rozvojového programu je viazaná na stanovené regulatívy povinného napojenia sa na vybudovanú verejnú infraštruktúru s nadväzným povinným likvidovaním súčasných zariadení vlastných studní a žúmp,
  - riešený je systém verejného osvetlenia a telekomunikačných rozvodov s technickým riešením, ktoré vyhovuje známemu stavu pohybu spodných vôd v území.

Uvedené koncepčné princípy sú konkretizované v návrhu rozvoja jednotlivých funkcií nasledovne :

### 2.5.1. Návrh zachovania a rozvoja kultúrno-historických a výtvarných hodnôt územia

#### Súčasný stav

Podľa poskytnutých údajov Krajského pamiatkového úradu v Nitre pre spracovanie úlohy na území riešenej zóny nie je žiadna národná kultúrna pamiatka, ani pamiatkové územie zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu.

Územie ostrova zostalo od jeho rozparcelovania v roku 1819 prakticky bez podstatných zmien. Parceláciou boli vytvorené záhrady a pôvodne letné rezidencie, z ktorých časť už bola vývojovo zmenená na rodinné bývanie.

Významnou kultúrno-historickou a prírodnou danosťou v riešenej zóne je alej 67 kusov chránených stromov platanov javorolistých.

#### Návrh rozvoja

V predmetnom území sú evidované zachovalé kultúrno-historické hodnoty riešené nasledovne :

- § Celá stredná a západná časť riešenej zóny je koncepčne riešená s princípom zachovania a rozvoja **pôvodného charakteru záhradnej mestskej časti** s ťažiskovou prevádzkou pozemkov záhrad a s návrhom postupného zväčšovania podielu verejnej zelene s prevádzkovou funkciou mestského parku a rekreačno-oddychovým vybavením.
- § V riešených urbanistických blokoch s určenou ďalšou prevádzkou záhrad je sledovaný koncepčný princíp zachovania pôvodnej parcelácie pozemkov, ktorá má svoju historickú podstatu.

- § Riešená je ochrana a revitalizácia prostredia historicky sa tvorenej kompozičnej osi ulice Platanová alej so skupinami vzrastlých drevín a 67. chránenými stromami platanov javorolistých.
- § Riešená je prestavba uličného priestoru Platanovej aleje s návrhom riešenia vozovky tak, aby bola rešpektovaná potrebná ochrana kmeňov stromov aleje a súbežne vedený peší chodník.  
Do uličného priestoru sú zapojené pamiatkovo hodnotné lokality :
  - revitalizácia areálu altánku s tabuľou M. Jókaiho s parkovou úpravou okolitého prostredia,
  - revitalizácia záhrady s tabuľou M Jókaiho s úpravou okolitého prostredia na parkové oddychové miesto.
- § Stanovený je regulatív ochrany a obnovy funkcie platanovej aleje ako významnej kultúrno – historickej kompozičnej osi a krajinskej dominanty mesta zóny ( konkrétny návrh je uvedený v ďalšej kapitole).
- § Stanovený je organizačný regulatív o povinnosti zabezpečiť v rámci územných a stavebných konaní postupy vyplývajúce zo stanoviska Archeologického ústavu SAV v Nitre č.j.2634/05-5540 b z dňa 10.11.2005 vo veci vyžiadania stanoviska ku každej pripravovanej stavebnej činnosti a realizácií záchranného archeologického výskumu.

## **2.5.2. Návrh tvorby krajinných prvkov a rozvoja zelene, ochrany prírody a ekologickej stability územia**

---

### **Charakteristika krajinného prostredia**

Alžbetin ostrov ako časť mesta Komárno leží v krajine veľmi zaujímavej scenérii južnej polohy Podunajskej roviny pri európskom veľtoku Dunaj. Krajinné prostredie ostrova tvoria rozsiahle záhrady s bohatou skladbou okrasných a ovocných drevín, kríkov, kvetinových záhonov, pestovania zeleniny a charakteristická osová alej vysokých drevín, ktorú tvorí 67 kusov platanov javorolistých vyhlásených za chránené stromy.

Ostrov je výsledkom akumulácie činnosti Dunaja. Má pretiahnutý tvar v rovnobežnom smere s Dunajom (východo-západný), ktorý ho ohraničuje brehom rieky z južnej strany. Zo severnej strany je ostrov ohraničený ramenom Dunaja, slúžiacim ako prístavná zátoka komárňanských lodeníc. Na východnej strane je prepojený s brehom mostom, na západnej strane hrádzou. Vo východnom cípe ostrova, ktorý je od zvyšku ostrova oddelený cestou a budovou colnice sa nachádzajú objekty prístavu a polície.

Povrch ostrova je takmer rovinný. Vyvýšeniny tvoria ochranné hrádze pozdĺž koryta Dunaja a jeho ramena. Z južnej strany ostrova v strete s tokom Dunaja je na vrchu hrádze osadený múr vo výške cca 1,3 m.

Je obývaný ako ostrovná časť mesta Komárno. Hustejšie zastavaná a osídlená je najmä východná časť.

Podľa Atlasu SSR (1980 ) je zóna Alžbetin ostrov v priestore geoekologického typu životného prostredia nížin s prevahou optimálnych, až veľmi dobrých ekologických podmienok pre život v skupine :

#### 1.1. Teplá rovinná krajina

- 1.1.1. poriečie a prolúviálne roviny s kultúrnou stepou,
- 1.1.2. poriečie a prolúviálne roviny s kultúrnou lesostepou.

Podľa vypracovaných materiálov :

- Generel nadregionálneho územného systému ekologickej stability,
  - Regionálny územný systém ekologickej stability okresu Komárno – R-ÚSES ( 1995 ),
- je územie mesta a riešenej zóny začlenené do socioekoregiónu č. 116 – Podunajská rovina.

Na území Alžbetinho ostrova nie je vyhlásené chránené územie. Platí tu teda 1. stupeň ochrany prírody.

Na tomto území je v zmysle vyhlášky Krajského úradu v Nitre č.2/1996 z 20.11.1996 vyhlásených za chránené stromy 67 ks platanov javorolistých ( *Platanus hispanica* Mill. ) na parcele č. 2365/2 v k.ú. Komárno. Platany pochádzajú z 19. stor. Na viacerých miestach je alej prerušená, alebo dosadená topoľom.

Pre kategóriu chránených stromov sú podľa §49 zákona č. 543/2002 Z. určené ochranné opatrenia, ktoré je nutné rešpektovať a príslušne riešiť v ďalšom rozvoji zóny. Na chránené stromy nebolo orgánom ochrany prírody vyhlásené ochranné pásmo.

V ods.6 predmetného §49 je uvedené :

„ ... ak ochranné pásmo nebolo vyhlásené podľa ods.5, je ním územie okolo chráneného stromu v plošnom priemete jeho koruny, ktorý je zväčšený o jeden a pol metra, najmenej však v okruhu 10 m od kmeňa stromu a platí v ňom primerane druhý stupeň ochrany. “

Brehové prostredie Dunaja tvorí hranicu **Chráneného vtáčieho územia – Dunajské luhy** ( Národný zoznam navrhovaných CHVÚ schválený uznesením vlády SR č.636/2003 ).

V odborných materiáloch :

- Generel nadregionálneho územného systému ekologickej stability,
  - Regionálny územný systém ekologickej stability okresu Komárno – R-ÚSES ( 1995 ),
- sú pre záujmové územie Alžbetinho ostrova stanovené nasledovné prvky územného systému ekologickej stability :

### **Biokoridor nadregionálneho významu**

§ NBK 1 - Niva Dunaja, ktorý predstavuje európsky unikát, spája významné biocentrá Dunaja a širšie okolie, tvoria ho lužné lesy a ostatné lokality medzihrádzového priestoru Dunaja, významná prirodzená cesta migrácie živočíchov a rastlín dominujú vrbovo - topoľové lesy.

### **Územia a časti prírody s významnými biologickými a estetickými prvkami prírody**

#### 65. Alúvium Dunaja

Inundačné územie, vodná plocha, lužné lesy pozdĺž toku Dunaja (od Čičova po Kravany n./Dunajom. Je dokladom posledných fragmentov lužných lesov v povodí Dunaja, scenérie dunajskej lužnej prírody so svojou typickou flórou a faunou zastúpenou mnohými chránenými druhmi.

Územie má neopakovateľnú krásu a predovšetkým krajnotvorný a ekologickým význam s dôrazom na ochranu životného prostredia.

#### 66. Drobné lesíky na území okresu Komárno

Ostrovčekové lesné porasty na vlhkých až mokrých stanovištiach, vrbovo-topoľové lesy – topole, vrb, jaseň. Výrazne suché stanovišťa na pieskoch sú kryté agátovými monokultúrami.

### **Významné segmenty krajinej štruktúry**

§ stromy evidované ako štátom chránené : Platanová alej – Alžbetin ostrov  
– 67 kusov stromov - platan javorolistý.

V územnom pláne zóny je navrhnutý nasledovný koncepčný systém tvorby krajinných prvkov a rozvoja zelene a ekologickej stability územia :

§ Stanovenou koncepciou ďalšej rozvojovej prevádzky strednej a západnej časti zóny s charakterom záhradnej časti mesta s príslušnými regulatívmi zachovania záhrad a návrhom vývojového posilnenia funkcie verejnej zelene a kompozičnej osi Platanovej aleje je riešené **posilnenie celého systému zelene ako súčastí biokoridoru nadregionálneho významu NBK 1 – Dunaj.**

- § Prírodné a krajinné danosti územia v zástavbe zóny sú navrhnuté revitalizovať a ďalej rozvíjať v záujme zvýšenia krajinnno-ekologickej hodnoty územia a aj kvality životného prostredia zóny.
- § Územný plán preberá konkrétne opatrenia na ošetrovanie a ochranu súboru štátom chránených stromov – 67 kusov platanov javorolistých riešené štátnou ochrany prírody a navrhuje výsadby platanov ďalej rozvinúť a tak zabezpečiť ďalšiu prevádzku historicky založenej uličnej aleje na vyššej kvalite.
- Stanovený je regulatív, že pri ochrane a obnove funkcie platanovej aleje je nutné postupovať v zmysle stanovených opatrení materiálu Štátnej ochrany prírody – Správy CHKO Dunajské luhy „ Program starostlivosti o chránené stromy platany javorolisté na ulici Platanová alej v Komárne “.
- Navrhnuté je ďalším architektonicko-sadovníckym projektom riešiť platanovú alej ako kompozičnú a krajinnú dominantu zóny s návrhom vysadenia ďalších platanov a postupne z aleje odstrániť vzrastlé topole, resp. iné dreviny a dotvorenia aleje s prvkami drobnej architektúry.
- § Riešené sú revitalizačné, krajinnno-sadovnícke a architektonické úpravy vo vytvorených verejných priestoroch v centre zóny, zelene v jednotlivých areáloch verejnej vybavenosti a v celej časti Starej lodenice tak, aby tieto priestory boli estetické a atraktívne pre obyvateľov a návštevníkov zóny.
- § Návrh rieši zvýšenie kvality väčších plôch zelene nachádzajúce sa v štruktúre ostrova – uprednostnenie používania domácich drevín.
- § Stanovené sú regulatívy pre rozvoj verejnej, vyhradenej a súkromnej zelene v zóne s dôrazom na tvorbu kvalitného záhradného charakteru mestskej časti a s posilnením kompozičnej osi vzrastlých drevín pozdĺž ulíc
- Platanová alej,
  - Veľkodunajské nábrežie,
  - Malodunajské nábrežie.
- § Navrhujeme revitalizačné úpravy zelene pri toku Dunaja na Veľkodunajskom nábreží a na Malodunajskom nábreží pri ramene Dunaja :
- plochu zelene lesného charakteru na severozápadnom okraji ostrova rozšíriť – revitalizácia, odstránenie odpadu, náletových drevín, podporenie ekologickej funkcie,
  - podporiť porasty s prirodzenou vegetáciou lužného charakteru – ich revitalizácia,
- § Ako špecifický odborný problém je navrhnuté riešiť v rámci súčasného a navrhovaného rozvojového pásma hygienickej ochrany (PHO ) I. stupňa príslušné krajinnno-sadovnícke dopracovanie plôch areálu s vhodnými výsadbami špeciálnej ochrannnej zelene s funkciou filtračnou, vododržnou pre areál tak, aby táto časť zóny bola aj hodnotnou súčasťou ekologického biotopu nadregionálneho biokoridoru a záhradnej časti mesta.

### **2.5.3. Návrh rozvoja bývania**

---

Súčasný stav

Štruktúra domového a bytového fondu

Podľa podkladu Mesta Komárno bolo pri sčítaní obyvateľstva dňa 26.5.2001 v riešenej zóne

- 61 rodinných domov , z toho bolo - 9 domov neobývaných
- 2 domy aj s funkciou penziónov
- 2 bytové domy

---

spolu 63 domov na bývanie

Domy spolu	trvale obývané domy		Neobývané domy	Byty spolu	trvale obývané byty		Neobývané byty
	spolu	z toho RD			spolu	z toho v RD	
63	54	52	9	87	78	62	9
100%	85,71%	82,53%	14,28%	100%	89,65%	71,26	10,34%

Z 9 neobývaných bytov nie je k dispozícii údaj, koľko z nich je využívaných na rekreáciu, nespôsobilých na bývanie, v pozostalom a súdnom konaní.

Údaje o veku domov nie sú v riešenej zóne k dispozícii.

### Návrh rozvoja

Územie ostrova, ktoré bolo v minulosti využívané ťažiskovo na záhrady, ktoré boli v období zvýšenej hladiny Dunaja podmáčané priesakmi spodných vôd a v období záplav Dunaja zaplavované je aj v súčasnej prevádzke zóny

#### **považované za rizikové územie pre výstavbu rodinných domov**

– vid' odborné údaje z hľadiska hydrogeologických, geologických a seizmických podmienok daného územia a stanoviská všetkých zainteresovaných odborných organizácií.

V Územnom pláne mesta Komárno je stanovené riešiť rozvoj bývania vo vymedzenej časti :

#### **Urbanistický blok 4/6 – funkcia C3 – Zmiešané plochy bývania a rekreácie v záhradkách a chatách**

so stanoveným záväzným regulatívom 4.2.2., ktorým zastavanosť plochy urbanistického bloku 4/6 pozemkami rodinných domov je stanovená v rozsahu maximálne 50%.

V územnom pláne zóny je v urbanistickom bloku 4/6 navrhnuté riešiť ďalšie využitie dosiaľ nezastavaných pozemkov podľa záujmov ich vlastníkov alternatívne na funkcie :

- § záhrady s možnými záhradkovými chatami podľa stanovených limitov,
- § možné rodinné bývanie podľa stanovených limitov,
- § možnú občiansku vybavenosť podľa stanovených limitov,
- § verejnú zeleň parku ( možná forma odpredaja pozemku mestu len pre túto účelovo stanovenú funkciu ).

Alternatívne možná rozvojová funkcia bývania je riešená s návrhom disponibilných pozemkoch v plošných urbanistických skupinách v rámci urbanistického bloku 4/6 - vid' výkresy č. 2, 5, 6.

Možná realizácia je viazaná na splnenie záväzných regulatívov na riešenie kvalitného rodinného bývania a sledovaného koncepčného princípu zachovať a rozvíjať tvorbu záhradného charakteru ostrova s bohatou zeleňou a urbánnu štruktúry zóny s kvalitnou architektúrou uličnej zástavby :

- stanovená minimálna veľkosť stavebných pozemkov – **minim 800 m<sup>2</sup>**,
- stanovená minimálna šírka stavebného pozemku v uličnom priestore – **minim. 17m**,
- zastavaná plocha navrhovaných objektov bývania môže byť **maximálne 300 m<sup>2</sup>**,
- koeficient zastavanosti, t.j pomer medzi plochou pozemku a plochou zastavanou stavbami **nesmie byť väčší ako 0,2** ;

§ Takýto rozvoj je navrhnutý po zhodnotení disponibilnosti pozemkov pre uvedené limity podľa uvedenej funkčnej alternatívnosti ( záhrady, alebo stavebné pozemky rodinnej zástavby, resp. občianskej vybavenosti ) na pozemkoch urbanistických skupín :

- **4/6/1, 4/6/3, 4/6/4, 4/6/6, 4/6/7,**

s predpokladom, že pri optimálnej skladbe ich využitia a zmien parcelácie úzkych nezastaviteľných pozemkoch je možné vytvoriť podmienky pre tvorbu **cca 75 nových stavebných pozemkov t.j. pre 75 rodinných domov.**

Pri modelovom riešení, že v rodinnom dome bude jeden byt to znamená, že pri realizácii optimálnej skladby pozemkov môže dôjsť v zóne **k nárastu počtu 75 nových bytov.**

- § Realizáciu záväzného regulatívu 4.2.2. z ÚPN mesta Komárno, ktorým je **zastavanosť plochy urbanistického bloku 4/6 pozemkami rodinných domov je stanovená v rozsahu maximálne 50%**, je nutné riešiť v činnosti stavebného úradu v rámci riadenia investičného rozvoja a povoľovacích konaní v rámci zóny.

Pri spracovaní spodrobňujúceho ÚPN zóny bolo zhodnotené, že časť urbanistického bloku 4/4 podľa územného plánu mesta má v skutočnosti obdobnú funkčnú charakteristiku C3 ako má urbanistický blok 4/6 a nie stanovenú funkciu H3 – Plochy chatových osád v zastavanom území, nakoľko rekreačná chatová osada v riešenom území nie je a súčasné objekty na pozemkoch v tejto časti zóny sú záhradnými chatami a rodinnými domami.

Preto v rámci spresnenia údajov a programu rozvoja v stupni zóny je pre tento urbanistický blok stanovená iná funkčnosť plochy, ktorá premieta skutočný stav prevádzky –

#### **Urbanistický blok 4/4 – Plochy pozemkov záhrad a rodinných domov.**

---

Z vyhodnotenia prevádzky tohto bloku, ktorého prevádzka je obmedzená plošne stanoveným pásmom hygienickej ochrany (PHO) II. stupňa pre rozvoj vodných zdrojov ŠVK 5-ŠVK 12, vyplýva záväzný urbanistický princíp rozvoja, že v tejto časti zóny **nie je možné riešiť nové plochy pre funkciu nového rodinného bývania.**

V návrhu zóny sú pre ďalšiu prevádzku urbanistického bloku 4/4 stanovené nasledovné regulatívy :

- § objekty, ktoré majú riadne povoľovacie konanie (stavebné rozhodnutie a užívacie povolenie) na rodinné domy možnosť ich ďalšieho prevádzkovania do doby funkčného a stavebno-technického dožitia, bez možnosti stavebnej dostavby pozemku, s podmienkou
- napojenia na vybudovaný systém verejnej kanalizácie a vodovodu,
  - nadväzným zlikvidovaním žump a svojvoľných studní,
- § v tomto prevádzkovom režime je možné realizovať len udržiavacie práce na rodinných domoch v zmysle § 139 b, ods.15 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní sa stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov,

Podľa podkladu Mesta Komárno sú v urbanistickom bloku 4/4 evidované s vydaným povoľovacím konaním objekty rodinných domov na pozemkoch parc.č.

- 3553, 3547, 3541, 3536, 3487/2, 3484, 34771 ( dva domy), 3471/1. 3467,  
= 10 rodinných domov.

V územnom pláne zóny je stanovené, že obdobné regulatívy sa vzťahujú aj pre ďalšie urbanistické bloky v určenom rozvojovom pásme hygienickej ochrany (PHO) II. stupňa pre regulovanú prevádzku súčasných rodinných domov s platným stavebným a užívacím povolením ( podľa podkladu Mesta Komárno ) :

- § **v urbanistickom bloku 4.5.** - na pozemkoch parc.č. 3321, 3415, 3430/1  
= 4 rodinné domy,
- § **v urbanistickom bloku 4.8.** – na pozemkoch parc.č. 3335, 3332  
= 2 rodinné domy,
- § **v urbanistickom bloku 4.11.** – na pozemkoch parc.č. 3352, 3351/1  
= 2 rodinné domy,

Vo vymedzenom území pásma hygienickej ochrany ( PHO) II. stupňa to znamená **spolu 18 súčasných rodinných domov** na menovitých pozemkoch, na ktoré sa územným plánom zóny stanovuje režim ich možného ďalšieho využívania na bývanie.

Pre ďalšie realizované stavby bývania bez príslušného povoloacieho konania v tomto pásme hygienickej ochrany (PHO) II. stupňa platí stanovená zásada, že sú funkčne chápané ako záhradkové chatky, ktoré je možné v určených urbanistických skupinách ďalej prevádzkovať len s ich dodatočnou legalizáciou ako záhradkových chatiek a s podmienkou ich napojenia na sieť verejnej kanalizácie a vodovodu, sprievodného odstránenia žump a svojvoľných studní.

V prieskumoch a rozboroch bolo zhodnotené, že stavebne rozostavaný viacpodlažný obytný dom na rohu Veľkodunajského nábrežia na pozemku parc.č. 3033, ktorý je už dlhšiu dobu rozostavaný, je vo vzťahu k vysokej spoločenskej polohovej hodnote daného prostredia a urbanistickému formovaniu tak dôležitého priestoru pri Dunaji, ktorý je určený ako nástup na pešiu promenádu Veľkodunajského nábrežia pre funkciu bývania diskutabilný.

V rámci spracovania a prerokovania návrhu územného plánu zóny bol tento koncepčný problém uzavretý tak, že objekt a pozemok je určený na funkciu bývania podľa vydaného územného rozhodnutia, stavebného povolenia a bez možnosti ďalšieho stavebného rozvoja na pozemku.

Poznámka : Súbor regulatívov pre rozvoj funkcie bývania v zóne je uvedený v kapitole 3.1. a v záväznej časti v kapitolách V., VI., VII..

#### **2.5.4. Demografický vývoj**

---

##### Súčasný stav

K dňu sčítania obyvateľstva, domov a bytov 26.5.2001 žilo v riešenej zóne Alžbetin ostrov 186 obyvateľov.

##### **Návrh rozvoja**

Demografický vývoj v predmetnej zóne je viazaný na počet stálych obyvateľov, ktorých nárast je viazaný na tvorbu podmienok na novú výstavbu bývania.

Vo vymedzenej časti urbanistického bloku 4/6 je možné disponibilné pozemky súčasných záhrad uvažovať na možné ďalšie funkčné využitie :

- na záhrady so záhradkovými chatami,
- alebo na stavebné pozemky pre rodinné domy,
- alebo na stavby občianskej vybavenosti,
- alebo verejnú zeleň parku ( v prípade nezájmu vlastníka pozemku formou odpredaja Mestu Komárno len na túto určenú verejnú účelovú funkciu.

Podľa modelového nápočtu takýchto disponibilných pozemkov, ktoré spĺňajú všetky stanovené limity, možno v tejto časti zóny riešiť maximálny rozvojový počet cca 75 nových rodinných domov, t.j. zo súčasných 63 domov na stav cca 138 rodinných domov na ostrove.

Pri modelovom určení, že:

§ rodinný dom predstavuje 1 bytovú jednotku,

§ koeficient obložnosti v navrhovaných rodinných domoch bude - 4 osoby/byt  
je predpoklad, že v dobe realizácie návrhu územného plánu bude v zóne bývať

§ v navrhovaných 75 rodinných domoch x 4 = cca 300 nových obyvateľov

---

spolu 186 súčasných obyvateľov + cca 300 = cca 486 obyvateľov

Predpokladom je, že nové rodinné domy budú realizované ťažiskovo pre mladé rodiny. Z toho vyplýva, že demografická krivka rastu obyvateľov v riešenej zóne z počtu 186 obyvateľov v roku 2001 môže dosiahnuť stav cca 486 obyvateľov a bude pre ďalšie obdobie priaznivá v prospech mladšieho obyvateľstva.

Sprievodne s týmto demografickým rozvojovým predpokladom sú v územnom pláne riešené ďalšie návrhy rozvoja vybavenosti v zóne.

### 2.5.5. Návrh rozvoja občianskej vybavenosti

---

#### Súčasný stav

Občianske vybavenie bolo realizované vývojovo hlavne pozdĺž ťažiskových komunikácií v centrálnej časti zóny.

Po vytvorení nového spoločenského systému v roku 1989 sa začali rozvíjať drobné podnikateľské činnosti (obchody, služby, sklady), v rôznej úrovni kvality architektonického a prevádzkového riešenia.

V súčasnosti je sieť občianskej vybavenosti v území zóny nedostatočná.

#### Návrh rozvoja

V Územnom pláne mesta Komárno je **regulátívom č.4.2.C3 určené, že občianska vybavenosť má byť riešená v rámci zástavby rodinných domov.**

V územnom pláne zóny je tento regulatív spresnený. Navrhnutý je koncepčný princíp, aby základná občianska vybavenosť bola riešená ťažiskovo v samostatných prevádzkových objektoch a doplnkovo aj s možným riešením v rámci rodinnej zástavby formou podnikateľskej činnosti.

Riešená je optimálna štruktúra kompletovania základnej občianskej vybavenosti podľa urbanistických štandardov tak, aby bol zabezpečený sledovaný **komfortný život obyvateľov zóny**, bez vynútenej potreby dochádzania za potrebnou základnou občianskou vybavenosťou do centra mesta.

Program vyššej občiansko-rekreačnej vybavenosti je riešený aj so zameraním na ponuku zariadení pre rekreačný pobyt obyvateľov a rekreačnú návštevnosť mesta, cestovný ruch na medzinárodnej trase vodnej dopravy, pešej, cyklistickej a vodnej turistiky na Dunaji.

V priemete na jednotlivé funkčné zložky vybavenosti to znamená :

#### 2.5.5.1. Školstvo a výchova

§ V rozvojovom programe zóny je vo vzťahu k predpokladu demografického vývoja obyvateľov zóny navrhnutá možnosť riešiť funkčné **zariadenie materskej školy** formou dispozičného využitia časti objektu súčasného areálu Ministerstva obrany SR s príslušným prevádzkovým vybavením. Zariadenie je v optimálnej dochádzkovej dostupnosti obyvateľov zóny. Prevod objektu do správy mesta Komárno je v štádiu riešenia.

Zariadenie je navrhnuté na pozemku parc.č. 3159.

§ **Vybavenosť základnej školy** pre obyvateľov zóny je riešená aj v návrhovom období odchádzkou žiakov do zariadení v centrálnej časti mesta.

§ Súčasný objekt Ministerstva obrany SR je navrhnutý na hlavné funkčné využitie pre funkciu prevádzky **Detského centra so základnou umeleckou školou**, klubovými činnosťami detí a mládeže v prevádzkovom prepojení na okolité parkové prostredie.

- prevádzková kapacita - cca 100 detí,
- vyhradená záhrada –zeleň pre detské aktivity.

### 2.5.5.2. Kultúra a osвета

§ S ohľadom na spoločenskú funkciu zóny v štruktúre mesta a atraktívnu polohu pri Dunaji je v priestore navrhovaného súboru vyššej občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu vo východnej časti zóny riešený program atraktívnej ponukovej vybavenosti pre aktivizáciu spoločenského života mesta a medzinárodný cestovný ruch - Spoločenské a kongresové centrum ( program je podrobne uvedený v kapitolách 2.8., 2.9. 2.11 ) ;

Centrum je riešené s predpokladom využívania aj pre kultúrne a spoločenské podujatia mesta a regiónu.

Ako jeho súčasť sú navrhnuté :

- galéria umenia, kino, múzeum so stálou expozíciou prírodnej atraktivity európskeho veľtoku Dunaj a histórie prevádzky vodnej dopravy na rieke.

§ Riešenie obnovy pešej promenády na Veľkodunajskom nábřeží a tvorby pešej promenády na Malodunajskom nábřeží ako súčasť rozvojového programu kultúrneho vybavenia zóny a mesta s návrhom vybavených vyhlídkových bodov, situovania výtvarných diel a prvkov drobnej architektúry.

§ V štruktúre zástavby zóny je navrhnuté riešiť vyššiu prevádzkovú kvalitu platanovej aleje ako významnej kultúrno-historickej a krajinnno-kompozičnej časti mesta, ktorej súčasťou je aj :

- obnova pamätného altánku M.Jókaiho s parkovou úpravou okolia,
- priestorova úprava časti záhrady pri pamätnej tabuli M.Jókaiho s parkovou úpravou bezprostredného okolia.

Tieto lokality sú riešené ako vybavené oddychového miesta so začlenením do budúcej prevádzky ulice Platanový alej.

§ V rámci prieskumov a rozborov bolo vyhodnotené, že súčasná plocha verejnej zelene na parc.č. 3336, 3330 v kontakte s Prvou priečnou ulicou je využívaná neefektívne.

Plochu navrhujeme riešiť ako **mestský park** spolu s funkčným vybavením **Detského zábavného sveta** :

- nástupný zhromažďovací priestor s informáciami o prevádzke parku,
- nadviazať na prírodný charakter priestoru, zachovanie topoľovej aleje, doplniť dreviny,
- vytvoriť priestor Tarzanovho parku, umiestnenie väčšej a menšej lanovo – preliezačkovej zostavy – zameranie hlavne na deti školského veku – zložitejšie zostavy,
- oddychový altánok ,
- nadviazanie na vybavenosť na druhej strane ulice v športovom areáli.

Vývojovo je navrhnuté túto funkčnú verejnú parkovo-rekreačnú prevádzku územne rozšíriť a prepojiť až k pešej promenáde Veľkodunajského nábřežia. Pre riešenie tohto programu je navrhnuté Mestu Komárno postupne vykúpiť aj pozemky záhrad parc.č. 3338, 3337, 3345, 3346, 3344, 3343, ktorých využitie je pre vlastníkov funkčne obmedzené vzhľadom na stanovené prevádzkové limity.

§ Stanovené nezastaviteľné pozemky súčasných záhrad pozdĺž hranice pásma hygienickej ochrany (PHO) I. stupňa a ulice Platanová alej je určené pre ďalšiu prevádzku súkromných záhrad s koncepcne sledovaným vývojovým návrhom pre Mesto Komárno vykúpiť pozemky záhrad, kde vlastníci už nemajú záujem o ich využitie a realizovať na nich výhľadovú rozvojovú funkciu mestského parku s tvorbou kvalitného krajinného a oddychovo-rekreačného prostredia mesta.

### 2.5.5.3. Šport a telesná výchova

- § V rámci prieskumov a rozborov bolo zhodnotené, že súčasná prevádzka areálu zimného štadióna v tejto polohe mesta je z hľadiska :
- malej disponibility priestoru, ktorý limituje možnosť vývojovo potrebného rozvoja športovej a diváckej prevádzky štadióna,
  - dožívajúcej technológie výroby umelého ľadu na báze čpavku, ktorý je v kontakte s príľahlým obytným územím a pásmom hygienickej ochrany vodného zdroja I. a II. stupňa **rizikovo kolíznym prvkom životného prostredia**,
  - nevhodnej dochádzkovej dostupnosti verejnosti do zariadenia v prevádzke mesta, pre ďalšie obdobie neperspektívna.

Je navrhnuté riešiť funkciu zimného štadióna vývojovo v inej vhodnej polohe zástavby centrálnej časti mesta ( napr. v rámci rozvojového programu športovo-rekreačného komplexu ) formou viacúčelovej mestskej haly.

V nadväznosti na realizáciu tohto koncepčného programu je navrhnuté vývojovo riešiť využitie plochy ako **športový areál** celoročnej prevádzky s odporúčaným vybavením :

- zmena riešenia hlavného vstupu do areálu z ulice Platanová alej s verejným vybavením – malé námestie, pokladne, informácie, bufetové zariadenie,
- prestavba súčasných objektov prevádzky na halu squashu, bandmintonu, stolného tenisu a sálu aerobicu,
- dostavba zadného objektu pre športový klub s občerstvením, šatne a hygienické vybavenie pre športujúcich, verejnosti a fitness,  
navrhovaná kapacita – šatne s hygienou - cca 30 muži, 30 ženy
  - športový klub - 20 stoličiek
  - verejné WC - 10 muži 10 ženy,
- využitie súčasnej plochy štadióna na verejné korčuľovanie a iné atraktívne športové a spoločenské podujatia a hry :
  - \* zimný režim - ľadová plocha na korčuľovanie verejnosti a spoločenské podujatia ( karnevaly, tance, ) s použitím modernej technológie bez média čpavku,
  - \* letný režim - kolieskové korčuľovanie, príležitostné súťaže loptových hier na položenom umelom povrchu, spoločenské podujatia mesta ;  
navrhnuté je plochu pre príležitostné použitie prekryť plachtami na visutej lanovej konštrukcii,
- dostavba časti areálu na tenisové kurty a minifutbal.

- § V rámci prieskumov a rozborov bolo vyhodnotené, že súčasná športová plocha s futbalovým ihriskom na pozemku par.č. 3325 v nadväznosti na Platanovú alej je využívaná len príležitostne, nemá žiadnu doplnkovú prevádzkovú vybavenosť a je funkčne neefektívna.

Nadväzne na vývojové vylúčenie plochy z verejnej funkčnej prevádzky - pri výstavbe rádu vrtov ŠVK6 - ŠVK12 bude pozemok v pásme hygienickej ochrany (PHO) I.stupňa - nie je dôvodné budovať potrebné zariadenie prevádzky a osobnej hygieny areálu pre športujúcich a verejnosť.

Navrhujeme túto plochu do doby realizácie stanoveného rozvojového vodárenského programu využívať ako oddychovú a športovú lúku s prenosnými malými futbalovými brámkami, nenáročnými úpravami pre tvorbu siete chodníkov a pravidelne kosenými plochami pre oddych a voľné hry a pohybové aktivity.

- § V rámci riešeného funkčného súboru nadmestskej vybavenosti spoločenského a kongresového centra s prístavom vo východnej časti ostrova – Stará lodenica, navrhujeme zo strany Dunajského ramena riešiť medzinárodný športový prístav vodnej turistiky pre jachty, motorové a nemotorové člny na vodnej trase Dunaj s odporúčaným prevádzkovým vybavením :
- pontónové parkovanie člnov, a jacht,

- klub s občerstvením, kancelária športového prístavu so strážnou službou, hangár údržby a servisu člnov, sklad materiálu, chránená stanica pohonných hmôt pre člny.

Pre prevádzku zimného parkovania člnov a počas záplavových situácií na Dunaji budú všetky člny presťahované do druhého športového prístavu Maják v prístavnom bazéne Dunajského ramena za ochranou stenou.

§ Súčasný športový prístav Maják na západnom konci Dunajského ramena navrhujeme v zmysle uvedenej funkčnosti riešiť ťažiskovo ako klubové zariadenie s príslušným rozvojovým programom pre zvýšenie prevádzkovej kvality, ale aj limitujúcimi záväznými regulatívmi ďalšej prevádzky v exponovanej polohe sledovanej ochrany brehového prostredia v pásme hygienickej ochrany (PHO) II. stupňa a ochrany čistoty vody v ramene s nasledovnou vybavenosťou :

- prevádzkový objekt klubového prístavu – klub, občerstvenie, kancelária prevádzky a strážnej služby, hygienické vybavenie, občerstvenie aj pre verejnosť,
- rozšírenie prevádzky pontónového parkovania člnov so strážnou službou,
- limit vylúčenia manipulácie s pohonnými hmotami,
- limit vylúčenia údržbových a servisných prác na člnoch, ktoré by mohli ohroziť kvalitu vody ramena Dunaja,
- limit riešiť prevádzku navrhovaného objektu s likvidáciou odpadkov a splaškov z hygienických zariadení zapojením do vybudovanej verejnej kanalizácie na Malodunajskom nábreží.

§ V rámci štandardu občianskej vybavenosti pre obyvateľov zóny a tiež pre sledovanú funkčnosť územia ako rekreačno-oddychového zázemia pre občanov a návštevníkov mesta navrhujeme riešiť ďalšie športovo-rekreačné vybavenie :

- už riešená dostavba areálu tenisových kurtov v rámci vyhradenej prevádzky administratívy v lokalite Stará lodenica.

§ Navrhované komplexné riešenie ďalšej prevádzky Alžbetinho ostrova vytvára podmienky pre aktivizovanie využitia celého územia zóny pre pohybové športovo-rekreačné aktivity :

- prechádzky, behy, cyklistika
- v kvalitnom záhradnom a parkovom prostredí a na navrhovaných promenádach ;

promenáda Veľkodunajské nábrežie je riešená ako súčasť medzinárodnej pešej a cyklistickej trasy Dunaj medzi Nemeckom, Rakúskom, Slovenskom a Maďarskom po Budapešť.

#### **2.5.5.4. Zdravotníctvo**

§ V riešenej zóne nie je navrhnuté žiadne zdravotnícke vybavenie formou samostatného stavebného súboru.

Netýka sa to možnosti zriadiť súkromné lekárske ambulancie v rámci rodinnej zástavby.

Spádová funkcia základnej zdravotnej starostlivosti pre obyvateľov a návštevníkov zóny bude zabezpečené v rámci vybavenia v centrálnej časti mesta, odborné vyšetrenia a nemocničné služby sú v rámci polikliniky a nemocnice mesta.

#### **2.5.5.5. Sociálna starostlivosť**

§ V riešenej zóne nie je riešené žiadne zariadenie sociálnej starostlivosti. Toto spádové vybavenie bude zabezpečovať v rámci zariadení mesta.

## 2.5.5.6. Komerčná vybavenosť

### Maloobchodná sieť a služby

V zmysle stanovenej koncepcnej filozofie **tvorby komfortných podmienok pre život obyvateľov a návštevníkov v zóne** je riešený program tvorby kvalitného vybavenia základnej obchodnej siete a služieb podľa urbanistických štandardov na veľkostnú úroveň a funkčnosť zóny v polohe vhodnej pešej dostupnosti pre obyvateľov zóny a v ťažisku pohybu rekreačnej návštevnosti tejto časti vnútorného mesta.

- § Stanovený je záväzný regulatív, že súčasné obchody a služby, ktoré sú v koncepcne sledovanej prevádzke záhradnej časti mesta kolízne, budú v správnych konaniach zrušené a s ponukou pre prevádzku v iných zariadeniach častiach ( súčasný autoservis, pneuservis, malé potraviny v garáži, bufet pri zimnom štadióne, drobné prevádzky )
- § Navrhnuté je riešiť súbor základnej obchodnej vybavenosti formou využitia priestorov pôvodnej vybavenosti v spodnom podlaží predpočia Alžbetinho mostu, v súčasnosti bez prevádzky s odporúčanými prevádzkami
  - širokosortimentná predajňa potravín, drogérie, domácich potrieb, novín, tabaku, kvetín.
- § Stanovený je regulatív možného riešenia zariadení občianskej vybavenosti aj :
  - na navrhovaných pozemkoch záhrad v urbanistickom bloku 4/6 s tým, že navrhovaná zmena na stavebné pozemky bude riešená v súlade so stanovenými regulatívami pre možné využitie pozemkov na zástavbu,
  - na pozemkoch s rodinnými domami formou podnikateľských aktivít s tým, že podmienkou je dodržanie stanovených limitov nožnej zástavby stavebných pozemkov, zabezpečenie kvality priestorového vybavenia.

V súlade s vývojovým postupom ukončenia prevádzky hraničnej vybavenosti a funkčnej zmeny cesty I/64 po realizácii cestného obchvatu a nového mostu cez Dunaj do Maďarska a v súlade s územným plánom mesta, je celá východná časť zóny riešená ako občianske a rekreačné vybavenie celomestského a nadmestského významu :

- § V nástupnom priestore na Alžbetin most ( plochy súčasného vybavenia hraničného priechodu ) je navrhnutý súbor zariadení s odporúčanými prevádzkami ťažiskovo pre obsluhu pasantskej rekreačnej návštevnosti mesta.  
Navrhované vybavenie je uvedené v kapitole 2.5.6 Návrh rozvoja cestovného ruchu a rekreácie.
- § V nadväznosti na súbor vybavenia v nástupe na Alžbetin most je riešená architektonicky nadväzujúca obchodná pasáž v smere na východnú časť ostrova - Stará lodenica s odporúčaným vybavením :
  - atraktívne reprezentačné predajne a služby - suveníry , ÚĽUV, Dielo – úžitkové umenie, sklo-porcelán, zlatníctvo-bižutéria-hodinky, potraviny, drogéria, lekáreň, kaderníctvo, kozmetika, expozitúry banky, poisťovne, pošta, vinotéka, čajovňa, fotoateliér, v dvoch spodných podlažiach kolkáreň – bowling, kino, obslužné vybavenie centra a verejná parkovacia garáž.Ďalšie vybavenie je uvedené v kapitole 2.5.6 Návrh rozvoja cestovného ruchu a rekreácie
- § V rámci navrhovaného spoločenského a kongresového centra vo východnej polohe je riešené príslušné vybavenie obchodu a služieb.  
Vybavenie je uvedené v kapitole 2.5.6 Návrh rozvoja cestovného ruchu a rekreácie.

### Verejné stravovanie

- § Súčasná zariadenia verejného stravovania v samostatných prevádzkach, penziónoch a rodinnej zástavbe sú v návrhu rozvoja zóny prebraté so záväzným regulatívom, že

- vybavenie musí spĺňať príslušné hygienické a prevádzkové podmienky stanovené vyhláškami.
- § V rámci nástupného priestoru na Alžbetin most je navrhnuté vybavenie kaviarne, cukrárne s vyhladkovou terasou na Dunaj
    - navrhovaná kapacita 60 stoličiek.
  - § V polohe súčasného autoservisu a reštauračného zariadenia s nevhodnou úrovňou prevádzky je navrhnuté na predmetných pozemkoch 3154, 3155 riešiť stavebne nové vybavenie reštauračného stravovania a služieb pohostinstva – funkcia autoservisu je z polohy zóny vylúčená
    - navrhovaná kapacita 60 stoličiek.
  - § V polohe súčasného areálu Ministerstva obrany SR je v rámci navrhovanej funkčnej zmeny navrhnutý pavilón cukrárne s terasovým posedením v parku
    - navrhovaná kapacita 30 stoličiek.
  - § V riešenom funkčnom športovom areáli ( súčasný zimný štadión ) je navrhnuté klubové pohostinstvo
    - navrhovaná kapacita 20 stoličiek,v rámci vstupného objektu areálu je navrhnuté bufetové zariadenie s terasovým posedením
    - navrhovaná kapacita 16 stoličiek
  - § V riešenom prevádzkovom objekte športového prístavu Maják je navrhnuté atraktívne klubové pohostinstvo
    - navrhovaná kapacita 20 stoličiek.
  - § V rámci navrhovaného súboru spoločenského a kongresového centra je riešené aj príslušné stravovacie vybavenie :
    - občerstvenia a rýchle stravovanie v rámci obchodnej pasáže,
    - kaviareň v navrhutej rotunde,
    - v rámci hotela a kongresového centra v kategórii 4 hviezdíčiek – reštaurácia, kaviareň s vyhladkovou terasou na Dunaj, občerstvenie v kongresovej časti s posedením v parku.
  - § V rámci športového prístavu pri vstupe do ramena Dunaja je navrhnuté klubové občerstvenie.
  - § Objekt na pozemku parc.č. 3347, tzv. Rybársky dom, je navrhnutý na funkciu penziónu s verejnou reštauráciou a kaviarenskou terasou s napojením na prevádzku promenády Veľkodunajského nábrežia a s dopravným sprístupnením z Veľkodunajskej cesty.
    - navrhovaná kapacita 40 stoličiek.
  - § Do návrhu vybavenosti zóny je zapracované aj stravovacie vybavenie rozostavaného hotela Peklo
    - projektové riešenie reštaurácie s terasovým posedením - 96 stoličiek

#### **2.5.5.7. Verejná správa a administratíva**

- § V zóne vzhľadom k jej sledovanej spoločenskej funkčnosti nie je navrhnutá žiadna vybavenosť verejnej správy.
- § Súčasný funkčný areál Ministerstva obrany SR na pozemku parc.č.3159 s objektom na parc.č.3158 navrhujeme v zmysle prebiehajúcich postupov Mesta Komárno využiť aj situovanie verejnej vybavenosti mesta :
  - prevádzka Detského centra so Základnou umeleckou školou a klubovými aktivitami detí a mládeže v prevádzkovom prepojení na okolité parkové prostredie.
  - vo vzťahu k demografickému vývoju obyvateľov zóny navrhnutá možnosť riešiť aj zariadenie materskej školy formou využitia časti objektu súčasného areálu

s príslušným prevádzkovým vybavením. Zariadenie je v optimálnej dochádzkovej dostupnosti obyvateľov zóny,

- pre príležitostné stretnutia a občianske podujatia obyvateľov tejto mestskej časti v klubovej prevádzke zariadenia.

§ V rámci areálu zdroja pitnej vody v pásme hygienickej ochrany I. stupňa je ponechaná funkčná prevádzková administratíva s tým, že je stanovený záväzný regulatív pre ďalšiu činnosť v tomto území viazany na prísne hygienické opatrenia – bezpodmienečné odkanalizovanie objektov do verejného kanalizačného systému zóny na Malodunajskom nábreží podľa návrhu.

§ V areáli Slovenského vodohospodárskeho podniku, š.p. – závod Dunaj na pozemku parc.č. 3194 s objektmi na parc.č. 3193, 3192 je prevádzková administratíva riešená na prestavbu spolu s návrhom kvalitatívnej prestavby celého areálu podľa pripravovaného projektu.

Súčasnú prevádzkovú objekty podniku na hrádzi (na pozemkoch parc.č. 3189, 3190), sú po príslušnom prerokovaní ich funkčnosti v danej polohe navrhnuté na prestavbu

Stanovený je záväzný regulatív podmienky zlepšenia prevádzky celého areálu v danom prostredí okolitého bývania v kvalitnom záhradnom prostredí ( popis riešenia v kapitole 2.5.7. )

§ V nástupe na Alžbetin most je nadväzne na vývojové zrušenie režimu hraničného priechodu navrhnuté riešiť využitie súčasných objektov tejto vybavenosti nasledovne :

- súbor súčasných prevádzok vo východnej časti tohto priestoru je navrhnutý na prestavbu resp. likvidáciu v rámci riešenia navrhovaného súboru spoločenského a kongresového centra s osobným a športovým prístavom s tým, že vstup do plánovanej obchodnej pasáže súboru bude riešený priamo z tejto plochy,
- súbor súčasných prevádzok na západnej strane priestoru je navrhnutý v úrovni cestného prístupu na most na likvidáciu ( prístrešky, a prevádzkové bunky) a využitie plochy pre atraktívne prevádzky,
- objekt Colného riaditeľstva SR – Colnej správy na pozemku parc.č.3008 je riešený na ďalšiu administratívnu prevádzku tejto štátnej organizácie so zachovaním dopravného prístupu, manipulačnej a parkovacej plochy pri ochrannej hrádzi.

§ Súčasná administratívna prevádzka podnikateľských subjektov v objektoch na pozemkoch parc. č. 2989, 2990, a vymedzených plochách podľa návrhu ÚPN Z je riešená na ďalšiu podnikateľskú prevádzku s tým, že bude urbanisticky zapracovaná do prevádzky navrhovaného rozvojového programu spoločenského a kongresového centra.

§ V zmysle stanoveného funkčného riešenia východnej časti ostrova podľa územného plánu mesta na vybavenie celomestského a nadmestského významu je navrhnuté súčasný uzavretý areál Policajného zboru SR na pozemku parc.č. 2982 v koncovej polohe cípu zóny prevádzkovo otvoriť pre verejnosť a riešiť ukončenie pešej promenády Veľkodunajského nábrežia na konci vybudovanej šije medzi tokom Dunaja a ramenom Dunaja.

Prevádzkový objekt v tomto areáli na pozemku parc č. 2980 je navrhnuté funkčne ďalej využívať na administratívne účely štátnej správy.

§ V polohe východnej časti ostrova je v rámci navrhovaného súboru spoločenského a kongresového centra riešený osobný prístav s príslušnou prevádzkovou administratívou

- navrhovaná kapacita - cca 20 osôb.

§ Príslušná prevádzková administratíva je navrhnutá :

- v rámci spoločenského a kongresového centra,
- v rámci prevádzky športového prístavu.

## Navrhované verejnoprospešné stavby občianskeho vybavenia

- § areál s objektom Detského centra, cukrárne a obslužnou miestnou komunikáciou a parkom,
- § areál mestského parku s oddychovým vybavením a účelovým vybavením Detského sveta a vývojovo ďalších okolitých pozemkoch s návrhom ich zakúpenia Mestom Komárno,
- § areál parku s pamätným altánkom M.Jókaiho pri ulici Platanová alej,
- § areál parku – pamätnej záhrady M.Jókaiho s oddychovým miestom pri ulici Platanová alej.

### 2.5.6. Návrh rozvoja cestovného ruchu a rekreácie

---

#### Súčasný stav

Riešené územie má historicky sa vyvíjajúcu ťažiskovú funkciu rekreácie. Tvorili a tvoria ju pozemky ovocných záhrad s čiastočnou zástavbou pôvodne letných domov a teraz záhradných domčekov a rodinných domov v rôznej štruktúre zastavanosti územia.

Ovocné záhrady už v súčasnosti majú viac funkciu rekreačno-oddychovú ako záhradkovo - produkčnú.

Verejnú rekreačno - oddychovú funkciu v zóne majú Veľkodunajské a Malodunajské nábrežia, ale dosiaľ bez príslušného vybavenia, ktorá by zatriktívnila nábrežne komunikácie pre rekreačnú návštevnosť. Hlavne to platí pre Veľkodunajské nábrežie, ktoré má aj veľmi významnú funkčnosť ako súčasť medzinárodnej pešej a cyklistickej Dunajskej magistrály Passau – Viedeň – Bratislava – Komárno – Budapešť.

Funkciu cestovného ruchu v riešenej zóne tvoria :

- cestný hraničný priechod do Maďarskej republiky,
- pešia a cyklistická medzinárodná Dunajská magistrála – len značená trasa,
- vodácka Dunajská cesta – trasa na toku Dunaji,
- športový prístav – Maják - Yacht club v koncovej polohe ramena Dunaja s pontónovým vybavením na parkovanie športových člnov
- v zóne bolo stavebne realizovaných 6 rodinných penziónov. Z nich sú podľa údajov Mesta Komárno v prevádzke len dva - kapacita izieb a lôžok nezistená, penzión Delta má podľa dostupného údajja 16 lôžok.

#### Návrh rozvoja

Jedným z ťažiskových rozvojových programov zóny je zhodnotiť vysokú polohovú hodnotu regionálneho centra mesta Komárna a zóny Alžbetinho ostrova pri toku európskeho veľtoku Dunaja a v prepojení spoločného hanzovného mesta s maďarským mestom Komárom na druhej strane rieky pre riešenie atraktívne vybavenia cestovného ruchu medzinárodného významu.

Rieka Dunaj je významnou medzinárodnou trasou osobnej vodnej dopravy, vodnej turistiky, postupne sa rozvíjajúcej cyklistickej a pešej turistickej dunajskej magistrály v prepojení miest :

Regensburg – Passau – Linz – Viedeň – Bratislava – Komárno, Komárom – Štúrovo, Ostrihom – Budapešť.

Ďalším programom je zhodnotiť záhradné prostredie ostrova s bohatou zeleňou pre aktivizovanie rekreačno-oddychového využívania obyvateľmi a dennými návštevníkmi mesta.

Pre riešenie týchto okruhov rozvojového programu je navrhované nasledovné vybavenie cestovného ruchu a rekreácie :

§ Po vstupe Slovenskej republiky a Maďarskej republiky do tzv. Schengenského priestoru stratí funkčnosť súčasné hraničné vybavenie v nástupnej polohe na Alžbetin most. Tiež po výstavbe nového komunikačného obchvatu cesty I/64 okolo severného okraja zástavby mesta do polohy k železničnému mostu cez Dunaj s riešením nového cestného mostu do Maďarskej republiky bude prakticky odklonená ťažisková tranzitná automobilová doprava z priestoru Alžbetiného mostu a bude zmenená funkčná prevádzka medzi centrom Komárna a Komároma.

V územnom pláne zóny je riešené nové využitie tohto priestoru a celej východnej časti zóny pre celomestskú a nadmestskú občiansko - rekreačnú vybavenosť a cestovný ruch. Riešením tohto programu sa významne zmení súčasný charakter využitia lokality starej lodenice so súčasným veľmi nevhodnými výrobnými prevádzkami.

§ V nástupnom priestore na Alžbetin most ( plocha súčasného vybavenia hraničného priechodu ) je navrhnutý súbor zariadení s prevádzkami ťažiskovo pre cestovný ruch a pasanstkou rekreačnou návštevnosťou mesta

- Turistická informačná kancelária TIK - informačná a sprievodcovská služba mesta, taxi služba, požičovňa aut, viacúčelová sála s videotékou atraktivít mesta a regiónu, ponukou trás poznávacieho CR v regióne, cyklocentrum s požičovňou, predajom a údržbou bicyklov, kaviareň a cukráreň s vyhlídkovou terasou na Dunaj a Komárom, operatívne parkovisko pre prevádzku vybavenosti na Alžbetinom moste.

§ Riešená je architektonicky nadväzujúca obchodná pasáž v smere na východnú časť ostrova - Stará lodenica s odporúčaným vybavením :

- súbor obchodov a služieb, ktorý je uvedený v kapitole 2.5.5 – Komerčná občianska vybavenosť,
- obchodná pasáž je ukončená navrhovanou kruhovou presklenou halou – rotundou vo forme zimnej záhrady s kaviarenským posedením, vodnou fontánou, panoramatickou vyhlídkou na mesto Komárno, vstupom do galérie umenia a múzea prírodnej atraktivity Dunaja a histórie vodnej dopravy po Dunaji,
- v hale je riešené vybavenie osobného prístavu s informáciami, pokladňou, úschovňou batožín, verejným hygienickým zariadením s priechodom na pešiu promenádu pri Dunaji s nástupnými pontónmi na rekreačné a výletné lode medzinárodnej vodnej dopravy,
- z priestoru rotundy je riešený aj priechod do hotelovej haly s recepciou a do a kongresovej časti centra.

§ V rámci navrhovaného spoločenského a kongresového centra východne je riešené vybavenie cestovného ruchu a kongresového zariadenia :

- hotel v kategórii 4 hviezdičky (\*\*\*\*), navrhovaná kapacita - 80 izieb - 120 lôžok, reštaurácia a kaviareň s vyhlídkovou terasou na Dunaj, denný a nočný bar navrhovaná kapacita – spolu 300 stoličiek
- kongresové centrum pre cca 400 osôb - viacúčelová spoločenská a galéiová kongresová sála s ďalším vybavením – hala občerstvenia s výhľadmi a priechodom do prilehlého parku, rokovacie salóniky, prekladateľské služby, tlačové centrum, rozmnožovanie materiálov, premietacia technika, prevádzka atď.,

§ Súčasťou navrhovaného stavebného súboru je zo strany toku Dunaja riešený blok administratívnej prevádzky osobného prístavu

Tento návrh je spresnením riešenia územného plánu mesta, kde bol osobný prístav orientovaný do polohy vstupu do ramena. Toto riešenie je však z hľadiska vodnej dopravy nevhodné, lebo prevádzka prístavu lodí musí byť v trase hlavného toku a s možnosťou pristávania a parkovania viacerých lodí.

§ Zo strany ramena Dunaja je ako súčasť navrhovaného stavebného súboru Stará lodenica riešený areál medzinárodného športového prístavu vodnej turistiky pre jachty, motorová a bezmotorové člny na vodnej trase Dunaj s odporúčaným prevádzkovým vybavením :

- pontónové parkovanie člnov,
  - klub s občerstvením, kancelária športového prístavu so strážnou službou, hangár údržby a servisu člnov, sklad materiálu, chránená stanica pohonných hmôt pre člny.
- Navrhovaná kapacita 40 stoličiek

Pre prevádzku zimného parkovania člnov a počas záplavových situácií na Dunaji budú všetky člny presťahované do druhého športového prístavu Maják v prístavnom bazéne Dunajského ramena za ochranou stenou.

§ Súčasný športový prístav Maják na konci Dunajského ramena navrhujeme v zmysle uvedenej funkčnosti riešiť ťažiskovo ako klubové zariadenie s príslušným rozvojovým programom, ale aj limitujúcimi záväznými regulatívami ďalšej prevádzky v exponovanej polohe sledovanej ochrany brehového prostredia v pásme hygienickej ochrany (PHO II. stupňa a ochrany čistoty vody v ramene s nasledovnou vybavenosťou :

- prevádzkový objekt klubového prístavu – klub, občerstvenie, kancelária prevádzky a strážnej služby, hygienické vybavenie, občerstvenie aj pre verejnosť, navrhovaná kapacita – spolu 50 stoličiek, verejná hygiena – 5 WC muži 5 WC ženy
- rozšírenie prevádzky pontónového parkovania člnov so strážnou službou,

§ Do návrhu územného plánu je zapracovaný projekt prestavby bývalej reštaurácie Peklo na prevádzku hotela s reštauráciou. Hotel je navrhnutý v kategórii tri hviezdičky (\*\*\*)

- riešená kapacita 24 izieb – 53 lôžok, stravovanie 96 stoličiek

§ Navrhnutá je prestavba Veľkodunajského nábrežia na pešiu promenádu mesta s tým, že bude súčasne aj časťou medzinárodnej turistickej magistrály Dunaj – Regensburg - Passau - Linz - Viedeň - Bratislava - Komárno, Komárom - Štúrovo, Ostrihom - Budapešť. Súčasný chodník s ochranným hrádzovým múrom medzi areálom Colného úradu pri Alžbetinom moste po hranicu vodárenského areálu je navrhnutý na komplexnú prestavbu.

Navrhnuté je predĺženie promenády v smere západným proti toku Dunaja po hranicu riešeného územia – koncepčne je vo výhľade navrhnuté viesť mestskú promenádu ďalej pozdĺž navrhovanej plochy rekreácie vybavenia cestovného ruchu 5/21 v územnom pláne mesta až po pripravovanú stavbu nového cestného mostu cez Dunaj, z ktorého je pripravované lávkové a schodiskové vyústenie pre cyklistov a peších.

V riešenom území zóny je promenáda navrhnutá na západnom okraji ostrova s oddychovým a vyhliadkovým platóm-terasou promenády s peším prístupom k vodnej hladine Dunaja a tiež s rampovým prístupom pre hasičskú cisternu pre potreby rýchleho čerpania vody na hasenie požiarov.

Ďalej smerom východným je promenáda vedená pred ochranným múrom hrádze Dunaja, ktorý tvorí oplotenie vodárenského areálu.

Na konci súčasného oplotenia vodárenského areálu, v polohe pri Druhej priečnej ulici je navrhnutý priechod cez ochranný múr formou pešej rampy na výškovú úroveň súčasného ochranného múru, kde je riešené oddychové a vyhliadkové plató-terasa a z neho prechádza opäť rampou do polohy súčasnej promenády za ochranným múrom hrádze Dunaja.

Vyhliadková a oddychová plató-terasa na promenáde je navrhnutá aj v polohe pri konci Prvej priečnej ulice a tiež pri súčasnej bráne ochranného múra pri Colnej správe (súčasný osobný prístav).

Trasa promenády pri Dunaji je navrhnutá s pokračovaním východným smerom (po toku Dunaja), formou oblúkového premostenia pod konštrukciou Alžbetinho mostu a ďalej po navrhovanom navýšení ochrannej hrádze Dunaja pred navrhovaným osobným prístavom až do priestoru ukončenia ostrova, kde je navrhnuté oddychové a vyhliadkové miesto v parkovom prostredí pri administratívnej budove - súčasný objekt Policajného zboru SR. V polohe pri Alžbetinom moste je riešené prepojenie medzi promenádou a priestorom na úrovni nástupu na most s vybavenosťou formou bezbarierových výťahov a vnútorných schodísk.

Promenáda na tejto strane ostrova má svoje prevádzkové vyvrcholenie až na konci výbežku hrádze, kde je navrhnutá na riešenie formou mostovej nadstavby na hrádzi a v koncovej polohe s vyhlídkovým bodom, ktorého súčasťou je navrhnutá stavba majáku. V ďalšom dlhodobom výhľade je navrhnuté z oddychového miesta v priestore pri súčasnom administratívnom objekte Policajného zboru SR riešiť peší lávkový most do polohy centrálnej časti mesta – do parku pri Dôstojníckom pavilóne a pešiu zónu medzi centrom a NKP Ústredná prevnosť, kde je navrhované pokračovanie dunajskej promenády v smere na cíp sútoku Váhu s Dunajom a s výhľadovým predpokladom stavby ďalšieho premostenia od NKP Ústredná pevnosť cez Váh do polohy Pri Váhu - Pri lese.

V ťažiskovej časti prevádzky mestskej promenády Veľkodunajské nábrežie je navrhnuté riešiť skupinové výtvarné diela, po celej trase v rámci ostrova drobnú architektúru – lavičky, verejné osvetlenie, pitne fontánky, stojany na bicykle, odpadové nádoby, informačný systém.

Trasa promenády je navrhnutá s dlažbovým povrchom, v časti rámp, premostení s drevenou palubovou konštrukciou.

- § V prevádzkovom napojení na promenádu Veľkodunajského nábrežia je objekt na pozemku 3347 – tzv. Rybársky dom, navrhnutý na verejnú prevádzku penziónu s reštauráciou a kaviarenskou terasou, Objekt je navrhnutý na dopravné sprístupnenie z Veľkodunajskej cesty s tým, že súčasná prístupová cesta pod ochrannou hrádzou bude zrušená a využitá na verejnú zeleň v ochrannou pásme hrádze.
- navrhovaná kapacita ubytovania 6 izieb - 12 lôžok
  - navrhovaná kapacita reštaurácie - 40 stoličiek
- § Návrh predpokladá, že v riešenej zóne budú ďalej v prevádzke realizované zariadenia penziónov s príslušným ponukovým lôžkovým fondom a stravovacie zariadenia pre prevádzku cestovného ruchu.
- V návrhu rozvoja zóny je v záujme zvýšenia ponuky vybavenia cestovného ruchu možnosť riešiť nové funkčné zariadenia penziónov v rámci zástavby rodinného bývania, resp. občianskej vybavenosti.
- § Sieť vybavenosti cestovného ruchu v riešenej zóne dopĺňa aj navrhovaná športovo-rekreačná vybavenosť uvedená v kapitolách šport, komerčná vybavenosť.
- § V strednej a východnej polohe zóny sú ťažiskovo riešené rekreačno – oddychové a športové aktivity spolu s návrhom postupného skvalitňovania záhradného charakteru zóny a mestského parku s bohatou zeleňou.

### **Súhrn navrhovaných ubytovacích kapacít**

- § hotel v kategórií štyri hviezdičky(\*\*\*\*) v rámci navrhovaného spoločenského a kongresového centra
- navrhovaná kapacita 80 izieb – 120 lôžok,
- § hotel Peklo (zapracované projektové riešenie ) v kategórií tri hviezdičky(\*\*\*)
- projektová kapacita 24 izieb – 53 lôžok, stravovanie 96 stoličiek
- § penzión Rybársky dom v kategórií tri hviezdičky(\*\*\*)
- navrhovaná kapacita 6 izieb – 12 lôžok, stravovanie 40 stoličiek

### **Celkom**

**cca 110 izieb – cca 185 lôžok**

---

### **Poznámka :**

Predmetný návrh rieši veľmi potrebné posilnenie ponuky hotelového ubytovania v príslušnej kvalite vybavenia v rámci štruktúry tzv. vnútorného mesta.

## 2.5.7. Návrh rozvoja výroby a skladového hospodárstva

---

### 2.5.7.1. Priemyselná a komunálna výroba, skladové hospodárstvo

Súčasný stav

Vo východnej časti ostrova je v súčasnom prevádzkovom útlime areál Stará lodenica, kde je v nástupnej časti administratívna prevádzka a v ďalšej časti v nesúrodnej zástavbe rad stavebne a prevádzkovo nevodných objektov s firmami drobnej priemyselnej a remeselnej výroby a skladov.

V severnej polohe zástavby strednej časti ostrova je prevádzkový areál Slovenského vodohospodárskeho podniku, š.p. – závod Dunaj so strojnými zariadeniami aj na brehu a prístaviskom pracovných lodí na vodnej ploche ramena Dunaja.

Súčasný stav objektov je nevhodný a činnosti tejto prevádzky pôsobia veľmi rušivo v okolitej zástavbe rodinných domov a záhrad.

Na protiľahlom severnom brehu ramena Dunaja, mimo riešené územie je pozdĺž takmer celého ostrova výrobný areál Slovenských lodeníc so stálou činnosťou stavieb lodí na brehu, resp. priamo na vodnej ploche s príslušnou hlučnou prevádzkou

#### Návrh rozvoja

§ V zóne Alžbetin ostrov nie je riešené žiadne nové vybavenie priemyslu, ani komunálnej výroby.

§ Nadväzne na stanovený regulatív územného plánu mesta, že východnej časti zóny v urbanistickom obvode Stará lodenica bude riešený rozvoj funkcie B1 – **Plochy občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského charakteru** je časť súčasného komunálneho výrobného a skladového areálu určená na postupnú likvidáciu a navrhnuté je nové funkčné využitie plochy pre súbor Spoločenského a kongresového centra a vybavenie medzinárodného cestovného ruchu.

Súčasná prevádzka malovýroby a skladov sú navrhnuté na premiestnenie do príslušnej funkčnej zóny mesta určenej pre tieto činnosti.

Vstupná časť súčasného areálu s administratívnymi prevádzkami, športovo-rekreačným zázemím, lodným výťahom s manipulačnou plochou na práce na lodiach na pozemkoch parc.č 2990, 2989,2997, 3006/1, 3006/2, časť územia 2991/6 podľa návrhu je funkčne riešená pre ďalšie súčasné podnikateľské využívanie s tým, že prevádzka bude zosúladená s navrhovanou hlavnou funkciou územia.

§ Prevádzkový areál Slovenského vodohospodárskeho podniku, š.p. – závod Dunaj je riešený na prestavbu podľa už pripravovanej projektovej dokumentácie s príslušným skvalitnením prostredia areálu.

Súčasný stavebný súbor skladov a dielne priamo na hrádzi ramena pre činnosti viazané na pristavené prevádzkové lode je navrhnutý na prestavbu s tvorbou stáleho prístavného pontónu a príslušným dopracovaním okolitého prostredia.

Stanovený je záväzný regulatív, že motorové vozidlá prevádzkového areálu musia byť parkované len v rámci areálu.

Stanovený je záväzný regulatív, že v skladoch a dielne priamo na hrádzi nebude žiadna manipulácia s pohonnými látkami a olejmi.

### 2.5.7.2. Poľnohospodárska výroba

§ V území zóny nie je riešený žiadny rozvoj poľnohospodárskej výroby.

§ Konceptne je stanovené, že záhrady zóny v zastavanom území tzv. vnútorného mesta, ktoré sú evidované ako poľnohospodárska pôda v zmysle zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy – kód 510, nebudú vykazované ako

účelovo funkčné pre poľnohospodársku výrobu, ale **ako záhrady aj s rekreačno-oddychovou funkciou.**

V príprave výstavby na diponibilných pozemkoch podľa určenia územného plánu zóny pre rozvojovú funkciu rodinného bývania, resp. občiansku vybavenosť) musia byť záhrady príslušným postupom preklasifikované na stavebné pozemky v zmysle uvedeného zákona.

§ V Územnom pláne mesta Komárno je stanovený funkčný urbanistický blok

4/11 H2-plocha záhradkárskej osady v zastavanom území	3,12 ha	S
-------------------------------------------------------	---------	---

ktorý však je v skutočnosti len čiastočne s touto funkciou. Navyiac v územnej časti, ktorá je navrhnutá aj týmto dokumentom na budúce funkčné využitie pre rozvoj vodárenského areálu s pásmom hygienickej ochrany I. stupňa.

Predmetné riešenie je v rámci spresnenia na úrovni stupňa územného plánu zóny upravené a urbanistický blok je príslušne zmenený na inú navrhovanú funkčnú prevádzku.

§ Dva súbory maloplošných záhrad so spoločnými komunikačnými prístupmi

**– urbanistické skupiny 4/5/2, 4/6/5,**

ktoré boli vytvorené v minulom období formou rozčlenenia pozemkov Mesta Komárno na účelové záhradkárske využívanie a odpredajom do súkromného vlastníctva, sú v riešení zaradená do funkčnej skupiny záhradkárska osada.

Pre ich ďalšiu prevádzku je stanovený regulatív o povinnosti vydania príslušných štatútov záhradkárskych osád s určením, že vlastníci pozemkov osady si vytvoria vlastnú spoločnú parkovaciu plochu a miesto na kontajnerové odkladanie komunálneho a biologického odpadu s príslušným režimom odvozu.

### 2.5.7.3. Lesné hospodárstvo

§ V zóne nie sú evidované žiadne funkčné lesné pozemky. Preto nie je riešená žiadna lesná hospodárska činnosť.

V Územnom pláne mesta Komárno sú v zóne vymedzené funkčné plochy urbanistických blokov

4/2	J4-plochy zeleň lesného charakteru	0,70	S
4/10	J4- plochy zeleň lesného charakteru	0,64	S

ktoré však v podrobnom vyhodnotení na zonálnej úrovni nie sú lesnými pozemkami a preto nie je dôvodné ich funkčne riešiť.

§ V územnom pláne zóny je predmetné riešenie spresnené a uvedené urbanistické bloky sú preradené do funkcie verejnej zelene s návrhom ich revitalizácie :

- plocha 4/2 – verejná zeleň prírodného charakteru, s ekologickou a ochrannou funkciou – revitalizácia jej ekologického potenciálu ako súčasť bloku 4/3 parkového charakteru,
- plocha 4/10 – verejná zeleň parkového charakteru, revitalizácia parkového charakteru.

## **2.5.8. Návrh verejného dopravného vybavenia**

---

### **2.5.8.1. Napojenie zóny na nadradenú dopravnú sieť**

#### **Cestná doprava**

Zóna Alžbetin ostrov v Komárne je pripojená na základnú komunikačnú cestnú sieť mesta Komárno v dvoch bodoch : na severozápade cestou I/63 a na východe cestou I/64 v lokalite hraničného priechodu do Maďarskej republiky.

Severoz juhne priamo v jej východnej časti prechádza štátna cesta I/64 po Záhradníckej ulici z centra mesta cez zdvíhací most na Alžbetin most. V jeho predpolí je vybavenie cestného a pešieho hraničného priechodu do Maďarskej republiky a mesta Komárom na druhej strane brehu Dunaja.

Na túto cestu sa priečne napájajú :

- odbočka vo východnom smere s prístupovou komunikáciou do výrobnoskladového areálu Stará lodenica a s účelovou komunikáciou do areálu Policajného zboru SR v koncovej polohe ostrova ;  
táto časť zóny je navrhnutá na funkčné zmeny, ktoré vyvolajú nové nároky na dopravu,
- v západnom smere miestna komunikácia – ulica Platanová alej, ktorá prechádza priečne cez celý ostrov a tvorí dopravnú a prevádzkovú kostru systému ďalších miestnych ciest v strednej a západnej časti ostrova ;  
dopravná a kompozičná os miestnej komunikácie - ulice Platanová alej ďalej prechádza severným smerom do výrobného areálu mesta (areál Slovenských lodeníc) a napája sa na štátnu cestu I/63 Komárno - Dunajská Streda - Bratislava vo vstupnej časti mesta ;  
dopravný význam tejto miestnej komunikácie v súvislosti so záujmami ochrany vodných zdrojov a životného prostredia v zóne – záhradnej časti mesta – je navrhnuté výrazne redukovať opatrením vylúčenia tranzitnej automobilovej dopravy.

#### **Vodná doprava**

Mesto Komárno je dôležitým sídelným centrom na toku európskeho veľtoku rieky Dunaj. Na rieke je v prevádzke nákladná a osobná rekreačná doprava, ktorej intenzita bude vývojovo ďalej narastať.

V Územnom pláne mesta Komárno je riešené vývojové premiestnenie celého nákladného prístavu z centrálnej časti mesta do okrajovej východnej rozvojovej polohy a jeho výrazný kapacitný rast prevádzky.

Napriek tomu je v tomto dokumente navrhnuté v zóne Alžbetin ostrov v urbanistickom obvode 003 - Stará lodenica riešiť prístav nákladnej vodnej dopravy s príslušnými sprievodnými prevádzkami :

---

urbanistický blok 3/2 - funkcia N4 - Plochy vodnej dopravy

---

V rámci spracovania spresňujúceho územného plánu zóny Alžbetin ostrov bolo vyhodnotené, že tento návrh je nevhodný a riešenie bolo upravené :

§ Funkcia N4 – plochy pre nákladnú vodnú dopravu je v danom priestore UB 3/2 vylúčená, lebo v zóne nie je dôvodné riešiť funkciu nákladného prístavu.

V tejto polohe urbanistického obvodu je územným plánom zóny navrhnuté riešiť medzinárodný športový prístav pre vodnú turistiku pre člny a jachty.

V Územnom pláne mesta Komárno je ďalej navrhnuté riešiť v rámci urbanistického obvodu 004 – Alžbetin ostrov ďalšiu funkčnú plochu N4 pre nákladnú vodnú dopravu

V rámci spracovania spresňujúceho územného plánu zóny Alžbetin ostrov bolo vyhodnotené, že tento návrh je nevhodný a riešenie bolo upravené :

§ Funkcia N4 – plochy pre nákladnú vodnú dopravu je v danom priestore 4/14 vylúčená.

V územnom pláne zóny je v tejto polohe bloku 4/14 navrhnutá nábrežná pešia promenáda a súčasná funkcia osobného prístavu (bez potrebnej prevádzkovej vybavenosti) je riešená v rámci navrhovaného stavebného súboru Spoločenského a kongresového centra v urbanistickom obvode 003- Stará lodenica - urbanistický blok 3/1.

Návrh vybavenosti osobného prístavu vodnej dopravy na medzinárodnej prevádzkovej úrovni je uvedený v kapitole 2.5.6. Návrh rozvoja cestovného ruchu a rekreácie

Riešením tejto vybavenosti vodnej dopravy v územnom pláne zóny je sledovaný koncepčný urbanisticko-dopravný cieľ, aby sa mesto Komárno mohlo stať zaujímavou ponukovou destináciou medzinárodného cestovného ruchu a turistiky na trase vodnej dopravy po Dunaji.

#### **2.5.8.2. Organizácia dopravy v zóne, dopravné systémy**

Cestnú dopravnú kostru riešenej zóny mesta tvoria cesty – štátna cesta I/64, prípojná cesta od cesty I/63 pozdĺž areálu Slovenských lodeníc a miestna komunikácia Platanová alej, po ktorých je v súčasnosti realizovaná tranzitná a cieľová-zdrojová doprava zóny formami :

- individuálnou automobilovou dopravou – IAD,
- hromadnou autobusovou dopravou – MHD,
- nemotorovou dopravou ( cyklistická, pešia ) – ND;

Doprava na štátnych cestách I/64, resp. I/63 určujú organizáciu dopravy v sídle.

Štátna cesta I/64 v zastavanom území mesta plní funkciu miestnej cesty I. triedy s funkciou B1. Táto funkcia sa vzhľadom na medzinárodný hraničný cestný priechod osobnej dopravy aj vo vzťahu k rekreačnej zóne Alžbetin ostrov v riešení územného plánu zóny ponecháva

Hlavnú dopravnú kostru zóny v súčasnosti tvorí miestna komunikácia (MK) – ulica Platanová alej, kde je koncentrovaná občianska vybavenosť a služby zóny. Na túto komunikáciu sa napája prevádzková sieť ďalších miestnych komunikácií. Ústia na dopravnú os zóny prevažne kolmo a vytvárajú obslužnú roštovú komunikačnú sieť.

Ulica Platanová alej je priebežnou miestnou komunikáciou, ktorá prechádza ďalej severným smerom do výrobného areálu mesta a napája sa na štátnu cestu I/63 vo vstupnej západnej časti zástavby mesta. Plní funkciu hlavnej obslužnej komunikácie C1 a je v súčasnosti využívaná aj ako skratka pre tranzitné vozidlá, ktoré prechádzajú na hraničný priechod. Súčasné využitie miestnej komunikácie je pre funkčnú prevádzku zóny veľmi nevhodné a je vyhodnotené ako kolízne z hľadiska :

- neopodstatnenej dopravnej zaťažnosti územia tranzitnou dopravou,
- dopravno-technického ( šírkové usporiadanie ulice s obojstrannou výsadbou alejových drevín ),
- životného prostredia obytnej a rekreačno-oddychovej funkcie zóny,
- ochrany areálu vodných zdrojov pitnej vody.

Na základe uvedeného vyhodnotenia a v súvislosti so sledovanou koncepciou ďalšej prevádzky a využitia ostrova podľa kapitoly 2.5. Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného usporiadania zóny, urbanisticko-krajinná kompozícia, je navrhnutá zmena organizácie cestnej dopravy zóny Alžbetin ostrova tak, že sa funkcia tranzitnej automobilovej dopravy v celej zóne organizačnými opatreniami vylučuje.

Nadväzne na tento stanovený koncepčný princíp MK Platanová alej sa preraďuje zo súčasnej funkcie C1 – zberno-obslužná do funkcie C2 – obslužno-prípojná s tým, konkrétne priestorové podmienky pri vzrastlých chránených stromoch platanovej aleje a vedenie pešieho chodníka pri MK budú určovať dopravné obmedzenia v znížení rýchlosti na  $v=30$  km/h.

Obdobne je riešená druhá prevádzkovo ťažisková MK ulica Malodunajské nábregie a severná časť Prvej priečnej ulice s funkciou C2 - obslužno-prípojná s tým, konkrétne priestorové podmienky pre šírkového usporiadania vozovky a súbežne vedeného pešieho promenádneho chodníka pri brehu ramena Dunaja budú určovať dopravné obmedzenia v znížení rýchlosti na  $v=30$  km/h.

S funkciou C2 - obslužno-prípojnou je riešená aj MK v obsluhu navrhovaného vybavenia vo východnej časti ostrova – Spoločenské a kongresové centrum, medzinárodný športový prístav, podnikateľský areál.

V riešenej zóne v súčasnosti nie sú žiadne samostatné cyklistické chodníky. Pre túto dopravu sú využívané miestne komunikácie a existujúce pešie chodníky. Tento stav sa návrhom podporuje tak, že sa

- upravuje dopravný význam cestnej dopravy,
- rieši sa príslušné šírkové usporiadanie vozoviek,
- redukuje sa návrhová rýchlosť,

aby vznikli podmienky pre bezpečnosť chodcov a cyklistov v dopravnom priestore ulíc.

Pešia doprava v zóne nadväzuje na centrum mesta a v smere cez Alžbetin most do maďarského mesta Komárom obojstrannými chodníkmi pozdĺž cesty I-64.

Dominantným prvkom pešej a cyklistickej dopravy v zóne bude navrhovaný peší chodník typu nábregnej promenády, ktorý predĺžený vo východnej časti zóny ako súčasť hrádze Dunaja – Veľkodunajské nábregie smerom východným do navrhovaného súboru občianskej vybavenosti nadmestského významu.

Trasa nábregnej promenády je súčasťou medzinárodnej pešej a cyklistickej trasy Dunajská turistická magistrála.

Druhou dominantou pešieho pohybu na ostrove bude navrhovaná pešia promenáda v súbehu s MK malodunajské nábregie pri brehu ramena Dunaja.

Súčasná prevádzka osobného prístavu vodnej dopravy je minimálna a vybavenie prakticky okrem prístavného pontóna žiadna. V riešenom súbore občianskej vybavenosti nadmestského významu vo východnej polohe zóny je navrhovaná prevádzka osobného prístavu na medzinárodnej úrovni prevádzky.

Navrhované je využitie zóny na šport a rekreáciu aj s príslušným vybavením pre prevádzku medzinárodnej trasy vodnej turistiky na Dunaji – medzinárodný športový prístav na začiatku ramena Dunaja, klubový prístav Maják na konci ramena Dunaja, ktorý zabezpečí prevádzkovosť aj pri stave vysokej vody Dunaja.

### **2.5.8.3. Návrh prepravných vzťahov a objemov, kapacity a parametre**

Štátna cesta I/64 je nadradenou regionálnou cestou, ktorá prechádza územím zóny priečne severojužne v dĺžke 300 m cez tzv. „Malodunajský most“ so zdvíhacou konštrukciou cez rameno Dunaja a ďalej na Alžbetin most cez rieku Dunaj do Maďarskej republiky.

Prepravné vzťahy určuje poloha zóny na dopravnej medzinárodnej tepne cesty I/64, kde podľa dostupných údajov Slovenskej správy ciest sa plánuje nasledovný vývoj intenzít cestnej dopravy v sk.voz/24hod :

Úsek	cesta	rok	ťažké	osobné	motocykle	spolu
8-0411	I/64	2003	322	5234	114	5670
		2005	948	6753	82	7783
		2010	1480	10600	140	12220
		2015	1650	11750	145	13545
		2020	1735	12355	155	14245
Západný most		2015	1800	5500	150	7450
Priechod I/64		2015	250	6500	150	6900

Táto situácia bude zmenená v prospech odľahčenia mesta a priechodu cez Alžbetinsky most po výstavbe nového cestného mostu cez Dunaj v západnej polohe okraja mesta v smere na MČ Nová Stráž, ktorý prevezme funkciu ďalšieho medzinárodného cestného tranzitného ťahu a umožní tiež vylúčiť súčasnú nákladnú a autobusovú dopravu z centra mesta a Alžbetinho mostu.

Vstupným podkladom pre posúdenie širších dopravných vzťahov a zámerov je dopravná časť Územného plánu mesta Komárno.

V tomto dokumente je zhodnotené, že súčasné dopravné zaťaženie na štátnej ceste I-64 v smere na Alžbetin most sa definitívne odľahčí až po vybudovaní severojužnej rýchlostnej komunikácie na nový most cez Dunaj vo východnej časti extravilánu rozvojovej štruktúry mesta. Potom bude na tento most presmerovaná všetka nákladná a autobusová doprava.

#### 2.5.8.4. Územný priemet koncepcie dopravy

V urbanistickej koncepcii je sledované riešenie zóny ako záhradného prostredia tejto časti mesta s nadmestskou občiansko-rekreačnou vybavenosťou a zariadeniami cestovného ruchu pre obyvateľom a návštevníkov Komárna.

Stanovená je tiež spoločenská požiadavka na riešenie ochrany prostredia západnej časti zóny pre vývojový rozvoj studňových zdrojov pitnej vody pre mesto a sídelnú štruktúru regiónu.

Tieto vývojové potreby určujú nutnosť riešiť zásadné zmeny v súčasnej organizácii cestnej dopravy zóny a dobudovanie dopravnej infraštruktúry.

Koncepcia riešenia dopravy v zóne je založená na týchto záväzných postupoch :

##### Cestná doprava

- § vylúčenie tranzitu automobilovej dopravy v zóne príslušným dopravným značením a technickými obmedzeniami pri vjazdoch do zóny od predmostia Alžbetinho mostu a zo západnej strany od priemyselnej zóny,
- § usporiadanie štátnej cesty I/64, pešej dopravy a priestoru predmostia Alžbetinho mostu po vývojovom zrušení prevádzky hraničného priechodu,
- § dopravné sprístupnenie a kapacitná statická doprava vo východnej časti zóny, kde je navrhnutá celomestská a nadmestská občiansko-rekreačná vybavenosť – Spoločenské a kongresové centrum s osobným prístavom vodnej dopravy a medzinárodným športovým prístavom,
- § stanovenie funkčnosti miestnych komunikácií a kategórií s príslušnými parametrami podľa obslužnej potreby prevádzky jednotlivých ulíc v zóne,
- § riešenie prevádzkovo kolíznych križovatiek hlavných vstupov do zóny a hlavných miestnych komunikácií obsluhy zóny,

- § riešenie prevádzky na ulici Platanová alej so zabezpečením príslušnej ochrany aleje chránených stromov platanov a koncepcného návrhu posilnenie a rozvoj tejto spoločensky a krajinne významnej kompozičnej dominanty v štruktúre zástavby mesta ;
- § riešenie Veľkodunajského nábrežia ako pešej promenády mesta s návštevníckymi atraktivitami v celom priestore brehu ostrova s tým, že bude súčasne plniť funkciu vybavenia medzinárodnej turistickej cyklistickej a pešej magistrály Dunaj – Passau – Linz – Viedeň – Bratislava – Medveďov - Komárno, Komárom – Štúrovo, Ostrihom – Budapešť
- § riešenie ulice Malodunajské nábrežie v technickom a šírkovom usporiadaní ako obslužnej miestnej komunikácie so súbežným peším chodníkom charakteru pešej promenády pri ramene Dunaja,
- § sprístupnenie zóny autobusovou verejnou hromadnou dopravou,
- § riešenie plôch statickej dopravy pre rekreačnú návštevnosť zóny ; parkovanie obyvateľov rodinnej zástavby, vlastníkov záhrad a prevádzkovateľov zariadení je riešené na ich pozemkoch,

#### Vodná doprava

- § riešenie prevádzky osobného prístavu vodnej dopravy pre rozvoj medzinárodného cestovného ruchu na Dunaji v rámci navrhovaného súboru celomestskej a nadmestskej vybavenosti – súboru Spoločenského a kongresového centra
- § riešenie športového prístavu pre jachty, motorové člny a vodákov s príslušným vybavením pre vodnú turistiku na Dunaji.

Dopravne bude zóna aj v budúcnosti pripojená pomocou dvoch hlavných komunikácií

- na západnom okraji z miestnej komunikácie od výrobného areálu a cesty I/63,
- priamo z centra mesta cestou I/64.

Pri vstupoch do zóny je navrhnuté riešiť opatrenia dopravného značenia a technických úprav tak, aby boli vylúčené tranzitné prejazdy v prostredí záhradnej časti mesta.

**Cesta I/64** sa vzhľadom na dopravný význam, vývojový pokles ťažkej dopravy a požiadavku pohybu chodcov v priestore hraničného priechodu navrhuje do funkcie **B1 – hlavná zberná komunikácia**, v kategórii MZ 13,5/40, s dvoma jazdnými pruhmi 2x3,25m, dvoma zastavovacími pruhmi 2x2,75m a samostatnými chodníkmi. Nástup do zóny je obslužnou MK funkcie C2, ktorá vchádza dvoma oblúkmi v sklone do 6% a pokračuje ďalej ulicou Platanova alej.

Nástup zo západnej časti mesta od cesty I/63 je do zóny Alžbetin ostrov po MK s funkciou **B3 – zberno-obslužná** – v kategórii MO 8/50 cez priemyselnú časť a končí na záchytnom parkovisku na okraji zóny.

Pred vjazdom do zóny, kde je križovatka MK ulice Platanová alej a ulice Malodunajské nábrežie sa navrhuje zmena funkcie MK a riešenie prvku upokojenia „ostrovček vjazdu do obce“.

Dopravná kostra zóny je riešená jestvujúcimi miestnymi komunikáciami ostrova s ich dopravnou funkciou **C2 – obslužná prípojná**, s možnosťou priameho vjazdu na pozemky, pozdĺžneho parkovania vozidiel, podľa potreby a zásobovania nákladnými vozidlami v obmedzenom objeme a čase v priebehu dňa tak, aby doprava nebola zdrojom znečistenia ovzdušia, vodných zdrojov a hluku v zóne.

Vzhľadom na požiadavky zamedzenia tranzitu, malé intenzity cieľovej dopravy prístupov k pozemkom a obmedzené priestorové možnosti dopravná kostra tejto funkcie C2 je navrhnutá prevažne v kategórii MOU 5,5/30 s použitím prvkov upokojenia cestnej dopravy podľa TP15/2005\* v uliciach :

- ulica Platanová alej,
- časť ulice Malodunajské nábrežie, úsek od križovatky na západnom okraji zóny pri športovom prístave Maják po križovatku s ulicou Prvá priečna,
- časť ulice Prvá priečna, úsek od križovatky s ulicou malodunajské nábrežie po križovatku s ulicou Platanová alej

Miestne komunikácie **s funkciou C2** sú technicky riešené nasledovne :

- **ulica Platanová alej**  
v úseku od Alžbetinho mostu po križovatku s Prvou priečnou ulicou obojsmerná dvojpruhová MOU 5,5/30 s jazdnými pruhmi 2x2,75 m s obojstranným chodníkom združeným aj pre cyklistov šírky 2,25, od križovatky s Prvou priečnou po koniec ulice na západnom okraji zóny s jednostranným chodníkom 1,5m pri plotoch severne situovaných pozemkov a vedením cyklistov obojstranne v združenom páse motorovej dopravy nízkej intenzity, cieľ nízkej želanej rýchlosti  $v=30$  km/h na ulici Platanová alej sa navrhuje dosiahnuť krivoľakosťou trasy a opatreniami vo vstupoch na oboch koncoch komunikácie, riešená je technická úprava MK ulice s príslušnou ochranou chránených platanov a výsadbami ďalších drevín platanovej aleje pre jej kompozičné posilnenie.
- **ulica Prvá priečna**  
v úseku od križovatky s ulicou Platanová alej severným smerom po križovatku s ulicou Malodunajské nábrežie obojsmerná dvojpruhová MOU 5,5/30 s jazdnými pruhmi 2x2,75 m a s jednostranným peším chodníkom združeným aj pre cyklistov šírky 2,25 z východnej strany v priestore súčasných záhrad.
- **ulica Malodunajské nábrežie**  
v úseku od križovatky na západnom okraji zóny pri športovom prístave Maják po križovatku s ulicou Prvá priečna obojsmerná dvojpruhová MOU 5,5/30 s jazdnými pruhmi 2x2,75 m , na nábrežnej strane komunikácie s jednostranným chodníkom združeným aj pre cyklistov šírky 2,25m, ako promenáda, v jednej výškovej úrovni s vozovkou, odvodnenie smerom ku ramenu Dunaja, príľahlá strana k pozemkom rodinných domov, kde je dostatočný verejný priestor musí mať voľný pás min. 3m, verejný priestor je riešený s parkovou úpravou a priebežným peším chodníkom 2,25m, v obmedzených šírkach nábrežia (úsek medzi Prvou priečnou a Druhou priečnou ulicou) sa navrhuje zúženie vozovky na 3,75m, čím sa vytvorí tzv. viacúčelový pruh podľa STN 73 6110, §2.1.6, jednostranne aj pre cyklistov, celkovej šírky 4,95m, dôsledné upokojenie dopravy na želanú rýchlosť max. 30km/h sa navrhuje regulovať prvkami bezbariérových vložených ostrovčekov v profiloch : križovatka športový prístav Maják, križovatky s ulicami Prvá priečna a Druhá priečna.
- **MK vo východnej časti zóny**  
Od križovatky na predmostí Alžbetinho mostu v kategórii MO8/30 s priamou obsluhou a vstupmi do garáží pod viacpodlažnými budovami súboru nadmestskej občianskej vybavenosti, pozdĺžne parkovanie na teréne je v strednej časti komunikácie a na konci pri športovom prístave je riešené obratisko.

Z ulíc Platanová alej, časť Prvej priečnej, časť Malodunajského nábrežia, vznikne okruh, po ktorom sa navrhuje viesť linku autobusovej MHD z centra priebežne na západ, resp. zo západných častí mesta späť, s tromi zastávkami v pešej dostupnosti do 400m :

- pri vstupe do športového areálu a nástupe na promenádu Veľkodunajské nábrežie .
- pri križovatke s ulicou Druhá priečna,
- pri vstupe do zóny areál športového prístavu Maják.

Dopravnú kostru zóny dotvárajú všetky miestne **obslužné komunikácie najnižšej dopravnej funkcie C3 – obslužná prístupová**, ako dopravná sieť v rekreačno-obytnom prostredí. Plnia aj funkcie zjazdových chodníkov a cyklistických cestičiek v prístupe

k pozemkom záhrad, bývania, prevádzkových areálov s povrchom asfaltovým, mlatovým aj trávnatým a verejným osvetlením.

Navrhujú sa v kategórii upokojených prístupových MK jednopruhovými obojsmernými MO 3,75/20 s pruhom šírky 2,5m a 2x0,5m krajinami, resp. bez krajníc :

Druhá priečna , Malodunajská nábrežná, Malodunajská cesta, Veľkodunajská cesta,

Úsek ulice Malodunajské nábrežie (od križovatky s Prvou priečnou východným smerom) je vzhľadom na prevádzkovú potrebu riešená v kategórii MOU 5,5/30 – funkcie bývania, prevádzkového areálu SVP – závod Dunaj, zariadenie OV – Detského centra.

Súčasná časť ulice Druhá priečna s funkciou C3 je v rámci stanovenej rozvojovej prevádzky uzavretého areálu pásma hygienickej ochrany (PHO) I. stupňa riešená ako neverejná komunikácia – účelová cesta s ľahkou asfaltovou úpravou povrchu.

**Parkoviská a manipulačné plochy** sa navrhujú len pri sústredených prevádzkových uzloch:

- q P40 – pohotovostné parkovisko v nástupnej polohe na Alžbetin most, pre krátkodobé státie,
- q P12 – areál Colnej správy, pre odstavovanie služobných vozidiel,
- q P20 – areál širokosortimentnej predajne potravín a služieb pri vstupe do zóny pod nástupnou plochou na Alžbetin most
- q P10 – v areáli Detského centra,
- q P46 – pri športovom areáli na Platanovej aleji, pre krátkodobé návštevy,
- q P30 – záchytné prevádzkové parkovisko v o vstupnej časti do zóny zo západnej strany,
- q G1 – dvojpodlažná parkovacia garáž pod objektmi Spoločenského a kongresového centra - kapacita 800 miest OA,
- q G3 – dvojpodlažná parkovacia garáž pre prevádzku Kongresového centra – kapacita 400 miest OA,
- q P102 – areál športového prístavu,
- q P38 – v rámci areálu hotela Peklo.

Spolu je navrhovaných 298 parkovacích miest na otvorených plochách v zóne a 1 200 parkovacích garážových miest v rámci stavebného súboru Spoločenského a kongresového centra – celkom 1 498 parkovacích miest v rozvojovej prevádzke zóny.

Parkovanie a odstavovanie vozidiel vlastníkov záhrad, bývajúcich v rodinných a bytových domoch a penziónoch je navrhované na plochách a v garážach na pozemkoch záhrad, rodinnej a bytovej zástavby. Vjazdy z MK sú vzhľadom na nízke intenzity na MK.

Všetky prevádzkované MK funkcie C2,C3 s bývaním, občianskou vybavenosťou, prevádzkovými zariadeniami, záhradami so záhradkárskymi chatami a verejné parkovacie plochy sú riešené s verejným osvetlením.

**Pešie a cyklistické ťahy s funkciou D2 a D3** sa navrhujú ako súčasť dopravnej štruktúry miestnych komunikácií.

Ako spoločensky najvýznamnejšia je riešená **pešia promenáda Veľkodunajské nábrežie** s navrhovanými oddychovými a vyhlídkovými bodovými terasami :

- v západnej vstupnej polohe,
- pri vyústení súčasnej Druhej priečnej ulice,
- pri vyústení ulice Prvá priečna,
- pri areáli Colnej správy,
- pod Alžbetinym mostom,
- na konci hrádze s navrhovanou architektúrou symbolického majáka,

a ďalšími prvkami drobnej architektúry podľa popisu návrhu.

Vo výhľadovom období je navrhnuté aby promenáda mala svoje prevádzkové pokračovanie s lávkovým premostením cez rameno Dunaja priamo do centra mesta – vyústenie pred Dôstojníckym pavilónom a parkom.

Promenáda bude súčasne bude plniť aj navrhovanú rozvojovú funkciu v rámci trasy medzinárodnej turistickej cyklistickej a pešej magistrály Dunaj, ktorá je navrhnutá v prepojení miest Regensburg – Passau – Linz – Viedeň – Bratislava – Medveďov - Komárno, Komárom – Štúrovo, Ostrihom – Budapešť.

Druhá dôležitá **pešia promenáda je riešená pozdĺž ramena Dunaja v súbehu s ulicou Malodunajské nábrežie**. Promenáda má v časti vizuálneho kontaktu s centrom mesta riešené dve vyhliadkové terasy

- pri križovatke s Prvou priečnou ulicou,
- v koncovej polohe pri hoteli Peklo.

**Cyklistické trasy D2** sa navrhujú vo väzbe na diaľkové cyklistické trasy :

- medzinárodná Dunajská cyklistická cesta po hrádzi Dunaja ;
- lokálna cyklotrasa vo väzbe na mesto – Dunajská hrádza – Alžbetin ostrov – Malodunajský most - Záhradnícka ulica;
- Regionálna cyklotrasa Alžbetin ostrov – Malodunajské nábrežie – cesta I/63 – Hadovce – Váh – Kolárovo.

**Samostatné chodníky a schody D3** dopĺňajú komunikačnú sieť zóny. Kvalitné chodníky sú vybudované obojstranne pozdĺž cesty I-64 z centra mesta k hraničnému priechodu a ďalej na Alžbetin most. Z mosta odbočuje vybudovaný chodník pozdĺž vybavenosti colnice, ktorý ďalej pokračuje na hrádzi Dunaja ako promenádny - Veľkodunajské nábrežie. Navrhuje sa jeho predĺženie smerom východným po hrádzi k špici ostrova.

Z chodníka pri ceste I-64 klesá na západné nábrežie pri novostavbe hotela Peklo riešený nový chodník so schodmi k severnej miestnej komunikácii - ulica Malodunajské nábrežie, na samostatnom telese hrádze ramena pokračuje v súbehu s ulicou Malodunajské nábrežie až na západný okraj zóny.

Všetky pešie a cyklistické cesty D2, D3 sú riešené s verejným osvetlením.

Infraštruktúru služieb cyklistom je navrhnuté zabezpečiť v rámci budovania zariadení občianskej vybavenosti a rekreácie :

- oddychové miesta, ubytovanie, občerstvenie, sociálne zariadenia, cyklocentrum, informačný systém trás.

### **Vodná doprava**

Mesto Komárno je dôležitým sídelným centrom na toku európskeho veľtoku rieky Dunaj. Na rieke je v prevádzke nákladná a osobná rekreačná doprava, ktorej intenzita bude vývojovo ďalej narastať.

Vo východnej polohe zóny je v rámci súboru Spoločenského a kongresového centra v kontakte s tokom rieky Dunaj riešená **prevádzka osobného prístavu vodnej rekreačnej dopravy na Dunaji** pre medzinárodnú lodnú rekreačnú plavbu, pravidelné linky lodí Budapešť – Bratislava - Viedeň a miestne výletné plavby po Dunaji a Váhu.

Osobný prístav je riešený s príslušným prevádzkovým vybavením pre túto navrhovanú prevádzku.

Vo východnej polohe zóny je zo strany ramena Dunaja riešený **areál športového prístavu** pre jachty, motorové člny a vodákov s vybavením pre medzinárodný cestovný ruch na vodnej ceste Dunaj s príslušným prevádzkovým vybavením (popis je uvedený v kapitole 2.4 a 2.5.6).

**Dopravná vybavenosť vyššieho významu pre** zónu sa navrhuje v dostupnosti mestských dopravných služieb z dôvodov minimalizovania záťaže zóny Alžbetin ostrov.

Jediné nevhodné architektonické stavebné halové riešenie autoservisu v danom prostredí je navrhnuté na zrušenie a zmenu funkcie pozemku.

Dopravná technika areálu Slovenského vodohospodárskeho podniku – závodu Dunaj na Malodunajskom nábreží je z ekologických hľadísk na ostrove nevhodná, ale prevádzkovo

potrebná, vodohospodársky podnik sa zaručil zabezpečiť bezkolíznosť tejto prevádzky vo vzťahu k obyvateľom a návštevníkom zóny.

#### 2.5.8.5. Návrh zariadení v systéme hromadnej dopravy

Do zóny Alžbetin ostrov je navrhnutá hromadná doprava autobusmi. Po ceste I-64 prechádzajú diaľkové linkové autobusy.

§ V rozvojevej prevádzky zóny je navrhované zavedenie linkového autobusového spoja MHD Komárno-Komárom. Obojstranná zastávka sa navrhuje v polohe navrhovanej vybavenosti v nástupnej časti Alžbetinho mostu.

V zmysle sledovanej koncepcie tvorby komfortného života v zóne je navrhnuté v systéme dopravnej obsluhy MHD Komárna riešiť aj autobusové spoje premávajúce cez zónu:

§ navrhnuté je riešiť okružnú linku alternatívne :

- z centra mesta cez ostrov a cez výrobný areál na Bratislavskú cestu a do centra,
- z centra mesta po Bratislavskej ceste a cez výrobný areál na ostrov a do centra,
- riešiť možné dve dvojsmerné linky.

**Rádius dopravnej obsluhy** zóny vyjadrený izochrónou pešej dostupnosti 400 metrov od zastávok autobusovej MHD pokrýva územie zóny Alžbetin ostrov na 75% obývanej časti zóny.

#### 2.5.8.6. Regulatívy návrhu dopravy

V ÚPN mesta Komárno sú stanovené nasledovné regulatívy a dopravné návrhy :

- urbanisticko-dopravná koncepcia : zabezpečiť nové priestorové usporiadanie časti Alžbetinho ostrova pre zmiešané funkčné využitie záhrad, malopodlažnú zástavbu rodinných domov, zariadenia občianskej vybavenosti a východnú časť ostrova transformovať na spoločenské a kongresové centrum, osobný prístav, plochy na verejnoprospešné stavby v oblasti dopravy.

Rastúci trend automobilizácie a monopolné využívanie cestnej dopravy je dôvodom na to, aby si mesto vytvorilo regulačné nástroje proti zvyšujúcim sa tendenciám narušenia kvality života vo verejnom priestore miestnych komunikácií zóny:

**Estetický obraz** dopravného priestoru hlavných obslužných ulíc zóny – Platanova alej, Prvá priečna, Malodunajské nábrežie – sa navrhuje regulovať spolu s opatreniami na zvýšenie bezpečnosti a zníženia hygienických dopadov (exhaláty, blato, prach, náľadie, sneh, smeti, neriadené parkovanie vozidiel...), najmä dopravno-urbanistickými metódami a architektonickými prvkami :

zeleň, osvetlenie, uličná architektúra (lavičky, fontány, informačný systém), parkoviská, dlažba chodníkov, vyvýšené a zúžené priechody (prahy) pre chodcov.

**Navrhuje sa regulácia dopravného režimu** v celej zóne použitím nízkych parametrov pre obslužné MK podľa novej STN 73 6110 Projektovanie miestnych komunikácií a technického predpisu TP15/2005 o prvkoch upokojenia dopravy na cestných komunikáciách ([www.ssc.sk](http://www.ssc.sk)) :

obslužné miestne komunikácie kategórií s jazdnými pruhmi šírky 3m a 2,75m jednosmerné aj obojsmerné MO8/40, MOU6,5/30, MOK3,75/20 a MOU 2,75/30;

**Navrhuje sa regulovať dopravnú prevádzku** v zóne regulatívom želanej rýchlosti pohybu na  $v=30\text{km/h}$  a  $v=20\text{km/h}$ , použitím krivoľakých úsekov dopravného pásu na Platanovej aleji a na prístupových MK funkcie C2 a C3, ako aj vkladáním vhodných prvkov upokojenia dopravy podľa TP15/2005 aj znižovaním optickej priehľadnosti trasy prvkami drobnej architektúry parteru.

### **Dopravnú záťaž sa navrhuje regulovať návrhom :**

- dopravného značenia s vylúčením nevhodnej tranzitnej automobilovej premávky a obmedzenia rýchlosti v celej zóne,
- technickými úpravami na MK pri vstupoch do zóny - križovatka na západnej strane pri prevádzkovom vodárenskom areáli, križovatka za začiatku ulice Platanová alej pod nástupom na Alžbetin most,
- ponuky parkovacích a odstavných státí pre motorové vozidlá tak, aby ponuka parkovísk v o vstupnej časti komunikačných prístupov do zóny, aby sa tak obmedzil záujem jazdiť po zóne autami okrem rezidentov a zásobovania v regulovanom režime.
- riešenia obsluhy zóny mestskou hromadnou dopravou pre bývajúcich a návštevníkov Alžbetinho ostrova,.

Stanovený je organizačný regulatív, že v priestore bazénového ramena Dunaja je vylúčené parkovanie lodí a člnov mimo vymedzené miesta a vypúšťanie splaškov do vody ramena.

### **2.5.8.7. Verejnoprospešné dopravné stavby**

Pre ďalšiu prevádzku zóny treba v ÚPN zóny riešiť komplexný rozvoj dopravnej štruktúry vo väzbe na návrh jej územného rozvoja a funkčnej prevádzky. Súčasťou postupu bude zhodnotená koncepcná možnosť riešiť potrebné úpravy na ceste I-64, miestnych komunikáciách zóny a v ich okolí z hľadiska tvorby kvalitného urbanisticko-architektonického a životného prostredia.

V riešenom území pôjde o tieto investície:

#### **miestne komunikácie**

- § prestavba ulice Platanová alej na úseku od navrhovaného súboru občianskej vybavenosti ( súčasný areál MO SR) po križovatku s Prvou priečnou ulicou na pešiu zónu vo funkcii C2 – obslužná prípojná a v kategórii MO5,5/20 s verejným osvetlením,
- § prestavba ulice Platanová alej od Prvej priečnej ulice po západný koniec zóny po križovatku s ulicou Malodunajské nábrežie na funkciu C2 – obslužná prípojná a v kategórii MO5,5/20 s verejným osvetlením,
- § prestavba Prvej priečnej ulice od križovatky s ulicou Platanová alej po križovatku s ulicou malodunajské nábrežie na funkciu C2 – obslužná prípojná a v kategórii MO5,5/20 s verejným osvetlením,
- § prestavba ulice Malodunajské nábrežie od križovatky na západnom okraji zóny po križovatku s Prvou priečnou ulicou na funkciu na funkciu C2 – obslužná prípojná a v kategórii MO5,5/20 s verejným osvetlením a súbežne riešeným promenádnym chodníkom zo strany brehu ramena Dunaja,
- § prestavba ulice Malodunajská nábrežná na funkciu C3 prístupovej miestnej komunikácie,
- § prestavba ulice Malodunajská cesta na funkciu C3 prístupovej miestnej komunikácie,
- § prestavba ulice Veľkodunajská cesta na funkciu C3 prístupovej miestnej komunikácie po navrhované ukončenie pri pozemku parc.č. 3346 s riešením nového prístupu k objektu navrhovaného penziónu a reštaurácie,
- § prestavba ulice Prvá priečna od križovatky s ulicou Platanová alej po nájazd na Veľkodunajské nábrežie na funkciu C3 prístupovej miestnej komunikácie
- § prestavba ulice Druhá priečna na funkciu C3 prístupovej miestnej komunikácie od križovatky s Malodunajským nábrežím po križovatku s ulicou Platanová alej,
- § zjazdny peší chodník len pre prístup k dotknutým pozemkom medzi rozostavaným bytovým domom pri administratíve Colnej správy a Veľkodunajskou cestou,

- § prestavba križovatky na ceste I/64 ako nástupného bodu do mestskej zóny a ulice Platanová alej s doriešením potrebných oblúkov, zmiernenými sklonmi, mierne a odvodnenia plochy vozovky,
- § prestavba dopravného priestoru nástupu na Alžbetin most s redukovaním plochy a šírkovou úpravou cesty I/64 na kategóriu MZ13,5/40, pešími chodníkmi a priestormi, prevádzkovým parkoviskom a deliacimi pásmi zelene, odvodnením plochy,

### **verejné parkoviská**

- § prestavba súčasného parkoviska pri navrhovanej základnej obchodnej vybavenosti v spodnom podlaží objektu predmostia Alžbetinho mostu,
- § parkovisko na začiatku ulice Platanová alej pri zjazde z predmostia Alžbetinho mostu s terénnou úpravou príslušného pozemku s odvodnením a výsadbou zelene,
- § prevádzkové parkovisko pri areáli Detského centra,
- § parkovisko prevádzky zóny pri športovom areáli,
- § záchytné parkovisko na okraji riešeného územia zo západnej strany pre prístup návštevnosti do zóny a športovo-rekreačného areálu,

### **pešie priestory a chodníky, cyklistické trasy**

- § prestavba Veľkodunajského nábrežia na pešiu promenádu mesta, ktorá bude súčasne aj trasou Medzinárodnej pešej a cykloturistickej magistrály Dunaj – Regensburg – Passau, Linz – Viedeň – Bratislava, Komárno, Komárom – Štúrovo, Ostrihom – Budapešť, od hranice riešeného územia na západnej strane s vyhlídkovými a oddychovými miestami v troch bodoch (v mieste pod konštrukciou Alžbetinho mostu a s ďalším vedením na koniec hrádze medzi Dunajom a ramenom, kde je riešené vyhlídkové miesto s majákom);  
ako súčasť promenády prvky drobnej architektúry - lavičkové posedenia, výtvarné diela, pitné fontánky, slávnostné osvetlenie, informačný systém,
- § výstavba pešej promenády so slávnostným osvetlením pozdĺž miestnej komunikácie na Malodunajskom nábreží s vyhlídkovými a oddychovými miestami v dvoch bodoch, s revitalizáciou pásov verejnej zelene na mestský park,  
ako súčasť promenády prvky drobnej architektúry - lavičkové posedenia, pitné fontánky, slávnostné osvetlenie, informačný systém,
- § výstavba dvojstranných peších a cyklistických chodníkov s rampami v priestore pri hoteli Peklo v napojení na priestor pred Malodunajským mostom na pozemkoch,
- § výstavba vyhlídkovej terasy pri hoteli Peklo v kompozičnej osi ulice Platanová alej,
- § dostavba a rekonštrukcia peších chodníkov s verejným osvetlením na všetkých miestnych komunikáciách zóny podľa návrhu dopravy,

### **vodná doprava**

- § výstavba osobného prístavu vodnej dopravy v rámci stavebného súboru Spoločenského a kongresového centra,
- § výstavba športového prístavu pre jachty, motorové člny a vodákov s vybavením pre medzinárodný cestovný ruch.

## 2.5.9. Návrh rozvoja verejného technického vybavenia

---

### 2.5.9.1. Vodné hospodárstvo

#### Vodné zdroje

---

V západnej časti Alžbetinho ostrova je v prevádzke vodárenský areál so súborom studní, slúžiacimi ako zdroj pitnej vody pre mesto a príslušné sídla regiónu.

Potreba pitnej a úžitkovej vody je krytá z podzemných zdrojov, z kvartéru, z hĺbky 14 až 25 m. Boli uskutočnené skúšobné vrty z odberov z neogénu (z hĺbky 160 m a hlbšie). Vzhľadom na rôzne výsledky výdatnosti jednotlivých zdrojov, tieto požadujú ďalšie overovanie pred využívaním. Počet povolených studní na odber vody je 20 ks. Z toho širokopriemerových je 12 ks. Povolený maximálny odber vody je 393 l/s. Maximálne a minimálne množstvo odberu vody nie je zdokumentované. Kapacita studní kryje potrebu mesta aj blízkeho okolia. Kvalita vody zo zdrojov zodpovedá požiadavkám na kvalitu pitnej vody podľa vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č.636/2004 Z.z.

Vodné zdroje sú zásobované podzemnými vodami infiltráciou z Dunaja, preto tieto zdroje vody pri dostatočnej kvalite vôd v Dunaji sú pre mesto a okolie nevyčerpatelne. Vybudované studne vo vzdialenosti nad 100 m, majú dostatočnú kvalitu vody, prakticky vyžadujú len úpravu chlórovaním a bez ďalšej úpravy môžu byť využité pre zásobenie obyvateľstva. Pri nízkych vodných stavoch Dunaja je čerpanie nutné znížiť o 20%.

Pre vybudované a povolené vodné zdroje (radu ŠVK 1 až 4, radu S a ŠK) sú stanovené ochranné pásma, podľa predpisov STN a sú vyhovujúce požiadavkám povolenia.

Stanovené majú aj pásma hygienickej ochrany (PHO) I. a II. stupňa s príslušným režimom prevádzky vymedzených území.

Je plánované rozšírenie vodných zdrojov z radu ŠVK 5- ŠVK 12, z ktorých sú vybudované studne ŠVK 5 až 6. Z vybudovaných studní ŠVK 5 a ŠVK 6 nebol odber povolený, lebo sa nepodarilo vykúpiť pozemky pre požadované rozšírenie PHO vodného zdroja I. stupňa.

V platnosti sú stanovené ochranné opatrenia prevádzky vo vymedzenom území pásma hygienickej ochrany (PHO) II.stupňa pre rozvojový program studní ŠVK 5-ŠVK12.

V ochranných pásmach vodného zdroja je nutné dodržať zákaz činností ktoré sú v rozpore s vyhláškou Ministerstva životného prostredia SR č.29/2005 a záväzných opatrení MZ SR č.17/79 (zákaz výstavby nepovolených stavieb, prevádzkovať služby nepovolené v tomto pásme, činnosti ktoré ohrozujú akosť podzemných vôd a ohroziť možnosť rozšírenia vodného zdroja).

#### Návrh rozvoja

V **Územnom pláne veľkého územného celku Nitrianskeho kraja** sú formulované nasledovné rozvojové zásady , ktoré sú záväzné aj pre riešenie zóny Alžbetin ostrov :

##### 2.13.10.5 Zdroje pitnej vody

Najlepšia situácia v zdrojoch pitnej vody je v okrese Komárno, kde odporúčaná výdatnosť využívaných zdrojov vody je 627,0 l.s<sup>-1</sup>. V západnej časti okresu sú však problémy s kvalitou vody a tak aj napriek kladnej celkovej bilancii bude táto časť okresu dotovaná z Gabčíkova.

##### 2.13.10.6 Zásobovanie pitnou vodou

###### 2.13.10.6.1 Súčasný stav

Okres Komárno tvorí 41 sídiel, v 38 z nich bol v roku 1996 vybudovaný verejný vodovod. Zo 109 tis. obyvateľov bývajúcich v okrese bolo 74,7 tis. zásobovaných pitnou vodou z verejného vodovodu, t.j. 68,5 %. Týmto podielom sa okres Komárno radí v rozvoji verejných vodovodov medzi okresy zaostávajúce za celoslovenským priemerom.

V okrese nie je vybudovaný žiadny významný vodárenský systém. Obyvatelia sú zásobovaní pitnou vodou predovšetkým z miestnych vodovodov, prípadne z malých skupinových vodovodov miestneho významu. Západným okrajom okresu síce prechádza diaľkovod Gabčíkovo - Nové Zámky, ale jeho využitie na území okresu je zatiaľ nízke.

Najvýznamnejším vodovodom v okrese je skupinový vodovod Komárno, ktorý zásobuje takmer 46,0 % zo všetkých zásobovaných obyvateľov v okrese. Okrem neho je na území okresu ďalších desať skupinových vodovodov, ktoré však zásobujú dve, maximálne tri obce. Sú to: vodovod Zemianska Olča - Okoličná, Brestovec - Sokolce, Trávník - Čičov, Marcelová - Chotín, Nesvady - Imeľ, skupinový vodovod Hurbanovo, Iža - Patince, Moča - Radvaň nad Dunajom, Kravany nad Dunajom - Búč a v správe obecného úradu je vodovod Dulovce - Svätý Peter.

#### Skupinový vodovod Komárno

Vznikol prepojením samostatných vodovodov mesta Komárno a Zlatná na Ostrove. Z vodovodu sú zásobované aj miestne časti Komárna Nová Stráž a Hadovce. V roku 1996 dosiahol podiel zásobovaných obyvateľov 89,7 %. Ako zdroj pitnej vody sa využívajú studne na ostrove Červenej flotily. Ich pôvodná odporúčená výdatnosť  $393,0 \text{ l.s}^{-1}$  bola v dôsledku ochranných opatrení realizovaných v rámci Vodného diela Gabčíkovo znížená na  $293,0 \text{ l.s}^{-1}$ . Zo studní je voda dopravovaná do akumulčných nádrží  $2 \times 6000 \text{ m}^3$  a odtiaľ je cez hydrofórovú čerpaciu stanicu dodávaná do spotrebiska.

#### 2.13.10.7 Zdroje pitnej vody

Na zásobovanie obyvateľov okresu Komárno pitnou vodou sa využívajú výlučne zdroje podzemnej vody. Západná časť okresu je súčasťou dolného Žitného ostrova, má dostatočné množstvo podzemných vôd, z kvalitatívneho hľadiska však nie všetky zdroje vyhovujú požiadavkám STN pre pitnú vodu. Kvalitnú pitnú vodu majú zdroje v Komárne, Kameničnej a Čalovci, väčšina ostatných v súčasnosti využívaných zdrojov nezodpovedá požiadavkám STN pre pitnú vodu, obsahujú najmä vyššie množstvá Fe, Mn, prípadne  $\text{NH}_4^+$  ako stanovuje norma. Predpokladá sa, že tieto zdroje budú postupne z užívania vyradované a vodovody budú zásobované z iných zdrojov, prípadne z diaľkovodu Gabčíkovo - Nové Zámky, tak ako Kolárovo a Dedina Mládeže. Východná časť okresu je pomerne chudobná na kvalitnú podzemnú vodu využiteľnú pre hromadné zásobovanie obyvateľov pitnou vodou. Z vodohospodárskeho hľadiska sú najvýznamnejšie vodné zdroje Hurbanovo–Pavlov Dvor (zdokumentovaná výdatnosť  $90,0 \text{ l.s}^{-1}$ , v súčasnosti sa využíva  $30,0 \text{ l.s}^{-1}$ ) a vodný zdroj Kravany ( $60,0 \text{ l.s}^{-1}$ ), ktorý sa pôvodne využíval predovšetkým na zásobovanie sídiel v okrese Nové Zámky.

Celková kapacita v súčasnosti využívaných zdrojov vody v okrese Komárno je  $627,0 \text{ l.s}^{-1}$ , z ktorých však  $193,0 \text{ l.s}^{-1}$  využívaných na zásobovanie 14 vodovodov nezodpovedá svojou kvalitou požiadavkám STN pre pitnú vodu, predovšetkým zvýšeným obsahom Fe a Mn, prípadne  $\text{NH}_4^+$ , v jednom prípade (Vrbová nad Váhom) je vyššia teplota vody.

#### 2.13.10.8 Predpokladaný rozvoj verejných vodovodov

Z hodnotenia súčasného stavu rozvoja verejných vodovodov je zrejmá jeho nízka úroveň a pomerne značné zaostávanie za celoslovenským priemerom. Okrem troch obcí - Pribeta, Modrany a Šrobárová, všetky ostatné sídla majú vybudovaný celoobecný alebo aspoň čiastočný vodovod, avšak podiel zásobovaných obyvateľov v nich je často veľmi nízky.

Z bilancii potrieb pitnej vody a zdrojov pitnej vody vyplýva, že aj po vyradení nevyhovujúcich v súčasnosti využívaných zdrojov pitnej vody a za predpokladu využívania zdokumentovaných zdrojov bude bilancia v rámci celého okresu pozitívna. V západnej časti okresu je však absolútny nedostatok kvalitných zdrojov, ktoré by vyhovovali STN pre pitnú vodu, preto sa predpokladá, že tieto vodovody budú postupne napájané na diaľkovod Gabčíkovo - Nové Zámky.

Pre ďalší rozvoj verejných vodovodov sa predpokladá:

- rozširovať vodovodné siete v sídlach s verejným vodovodom a zvyšovať v nich podiel zásobovaných obyvateľov,
- vybudovať verejný vodovod v zostávajúcich troch sídlach bez verejného vodovodu ,
- v sídlach, ktoré sú zásobované z nevyhovujúcich zdrojov pitnej vody postupne zabezpečiť zásobovanie z vhodných zdrojov a nevyhovujúce zdroje odstavovať,

V prvej etape sa predpokladá zvýšiť podiel zásobovaných obyvateľov v okrese na 74,0 %, v druhej etape (do roku 2015) by mal podiel zásobovaných obyvateľov v okrese Komárno dosiahnuť 92,0%.

V **Závaznej časti Zmien a doplnkov ÚPN VUC Nitrianskeho kraja** – rok 2004 sú uvedené nasledovné regulatívy vzťahujúce sa na prevádzku Alžbetinho ostrova :

text bodu 8.1.4 nahradiť nasledovným textom:

8.1.4 na úseku verejných vodovodov

- g) zvyšovať spoľahlivosť zásobovania pitnou vodou rozširovaním diverzifikácie zdrojov, využívaním vzájomného prepojenia zdrojov podzemnej a povrchovej vody a budovaním vodárenských dispečingov,
- m) zavádzať opatrenia na znižovanie strát vody, orientovať investície na rekonštrukciu diaľkovodných potrubí a vodovodných sietí,
- n) zabezpečovať podľa návrhu plánu územného rozvoja a z neho vyplývajúcich potrieb prípravu zdrojov vody tak, aby sa docielil súlad medzi rozvojom vodného hospodárstva, ochranou prírody a ekologickou stabilitou územia,
- o) pripojiť vybudované, ale doposiaľ nevyužívané zdroje vody pre rozšírenie kapacity skupinových a diaľkových vodovodov,
- q) doplniť chýbajúce akumulácie, prednostne pre vodovody a skupinové vodovody, ktoré sú v súčasnosti priamo pripojené na diaľkové systémy,

celý text bodu 5.2 nahradiť nasledovným textom:

5.2 verejnoprospešné stavby z hľadiska verejných vodovodov sú všetky siete, zariadenia, terénne úpravy a stavby a k nim prislúchajúce plochy, ktoré zabezpečujú zásobovanie obyvateľstva, obslužné a výrobné aktivity pitnou a úžitkovou vodou (vodovodné rozvody a príslušné zariadenia vodovodnej siete podľa príslušnej technickej dokumentácie),

bod 5.4 zrušiť

posledný odsek textu zameniť za nasledovný

Na uskutočnenie verejnoprospešných stavieb možno podľa § 108 a násl. §§ zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení zákona č. 103/1990 Zb., zákona č. 262/1992 Zb., zákona NR SR č. 136/1995 Z.z., zákona NR SR č. 199/1995 Z.z., nález Ústavného súdu SR č. 286/1996 Z.z., zákona č. 229/1997 Z.z., (úplné znenie vyhlásené pod č. 109/1998 Z.z.), zákona č. 175/1999 Z.z., zákona č. 237/2000 Z.z., zákona č. 416/2001, zákona č. 553/2001 Z.z., v znení nález Ústavného súdu Slovenskej republiky č. 217/2002 Z.z., zákona č. 103/2003 Z.z. a zákona č. 245/2003 Z.z. pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť, alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť.

V textovej časti **Územného plánu mesta Komárno** sú uvedené nasledovné rozvojové zásady :

Je plánované rozšírenie vodného zdroja nakoľko zdroj bude mať regionálny charakter. V súčasnosti zabezpečuje vodovodné systavy Iža, Patince a Zlatná na Ostrove. Je plánované vybudovať vodovodnej systavy Moča-Radvaň-Virt, Zemianská Olča – Okoličná na Ostrove - Tôň, Violín - Čalovec, Marcelová - Chotín, Klišská Nemá, Trávník, Čičov, Veľké Kosihy. . Navrhujeme pravidelnú údržbu, vytvoriť podmienky na prevádzkovanie studní ŠVK-5, 6 a zabezpečiť vodoprávne povolenie. Takisto zabezpečiť dobudovanie plánovaných studní ŠVK 7- ŠVK 12. a ochranu všetkých studní proti vnútorným vodám.

Zo záväznej časti Územného plánu mesta Komárno vyplývajú ďalšie záväzné regulatívy :

#### 4.5. ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

##### 4.8.3. Zásady pre zabezpečovanie kvality zložiek životného prostredia

Z hľadiska zlepšenia kvality ovzdušia je potrebné uplatňovať zásady:

- redukovať emisie z dopravy, najmä NOx,
- zvýšiť podiel vegetácie v okolí uvedených zdrojov.

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,
- 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 splachu znečisťujúcich látok do vodných tokov

#### 4.5. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA

##### 4.5.1. Vodné hospodárstvo

Vodovody :

- rešpektovať ochranné pásma PHO pre vodný zdroj aj na plánované rozšírenie zdroja v zmysle rozhodnutia ONV OPLVH Komárno.

##### 4.11. PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

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

###### B. pre technickú vybavenosť :

v oblasti vodného hospodárstva :

- na úseku verejných vodovodov a verejnej kanalizácie :  
B1 – Plochu okolo studní ŠVK 6 - ŠVK 12

Priemet uvedených záväzných zásad v územnom pláne zóny :

§ Podľa uvedenia v ÚPN VÚC a ÚPN mesta Komárno je v zóne Alžbetin ostrov významný strategický zdroj pitnej vody, ktorý je disponibilný nielen pre rozvojovú prevádzku mesta, ale aj okolitých obcí regiónu.

V tom zmysle je v ÚPN zóny stanovené plánované rozšírenie vodného zdroja Alžbetin ostrov.

§ Navrhnuté je riešiť v 1. etape do roku 2010 rozvoj areálu vodného zdroja pre prevádzku studní ŠVK 5 a ŠVK6 s príslušným rozšírením pásma hygienickej ochrany (PHO) I. stupňa v rozsahu 50 m od studne ŠVK6.

V požadovanom priemete tejto hranice na ohraničenie dotknutých pozemkov je navrhnuté pásmo hygienickej ochrany (PHO) I. stupňa s rozšírením oplotenia areálu :

- z východnej strany po ulicu Druhá priečna,
- zo severnej strany po ulicu Platanová alej,
- z južnej strany po spodnú hranu ochrannej hrádze Veľkodunajského nábrežia.

§ Ďalšie etapy realizácie rozvoja vodného zdroja budú riešené podľa vyvolanej potreby spolu s územnými a urbanisticko-prevádzkovými podmienkami pre :

- dobudovanie ďalších plánovaných studní ŠVK 7 až ŠVK 12,

- príslušnú územnú ochranu vodného zdroja - PHO I. stupňa, s príslušným rozšírením oploteného vodárenského areálu,
- ochranu všetkých studní proti vnútorným vodám,

Poznámka : Plošné vymedzenie pásma hygienickej ochrany (PHO) II. stupňa pre vývojový rozvoj studní po ŠVK 12 je už stanovené a územný plánom zóny rieši príslušný režim vhodnej prevádzky.

## **Zásobovanie pitnou vodou**

---

Mesto Komárno má vybudovaný verejný vodovod, v riešenej obytnej zóne Alžbetin ostrov je vodovod vybudovaný iba sčasti.

### **Súčasný stav**

Na Alžbetinom ostrove sa nachádza zdroj pitnej vody – vŕtané studne. Pri zdroji vody je vybudovaná čerpacia stanica, ktorá podzemnú vodu z vŕtaných studní prečerpáva cez dve oceľové vodovodné potrubia profilu DN 600 do zemného vodojemu objemu 2 x 6 000 m<sup>3</sup>, situovaného západne od Alžbetinho ostrova. Z tohto vodojemu je pitná voda čerpaná automatickou tlakovou stanicou do spotrebiska. ATS má kapacitu Q = 1 825 l/s, prevádzkový tlak 0,48 až 0,52 MPa. Ročná výroba vody je 3 709 500 m<sup>3</sup>/rok (údaje z roku 2001).

Alžbetin ostrov je zásobovaný pitnou vodou prostredníctvom liatinového vodovodného potrubia profilu DN 350, ktoré prechádza pozdĺž Platanovej aleje celým Alžbetiným ostrovom. Toto potrubie je zokruhované, na oboch koncoch ostrova (po západnom brehu Dunajského ramena a pri Malodunajskom moste) je napojené na vodovodnú sieť v meste.

Na potrubie DN 350 je v súčasnosti napojený okruh vodovodného potrubia PVC profilu DN 100 vedený ulicami Priečna II, Malodujanská nábrežná a Priečna I s liatinovými koncovými vetvami na Malodunajskej nábrežnej a Malodunajskom nábreží.

### **Návrh rozvoja**

#### **Výpočet potreby vody**

Výpočet potreby pitnej vody je spracovaný v zmysle „Úpravy Ministerstva pôdohospodárstva Slovenskej republiky č. 477/99-810 z 29. februára 2000 na výpočet potreby vody pri navrhovaní vodovodných a kanalizačných zariadení a posudzovaní výdatnosti vodných zdrojov“.

Vo výpočte potreby vody je uvažovaná potreba vody pre obyvateľstvo (pre bytový fond a pre vybavenosť).

V rámci vyššej vybavenosti je zvlášť vyčíslená potreba pre ubytovanie a športový areál. Potreba vody pre colný úrad, detské centrum, kongresovú sálu, reštaurácie mimo hotelov, kaviarne, cukrárne, bary, prístavy a drobné prevádzky je zahrnutá v potrebe pre základnú vybavenosť.

Nie je uvažovaná potreba vody pre polievanie záhrad, rastlinnú a živočíšnu výrobu v poľnohospodárstve, potreba pre sprchovanie zamestnancov v priemysle ani žiadna prevádzková voda v priemysle.

Podľa návrhu rozvoja zóny bude na Alžbetinom ostrove výhľadovo v modelovom riešení žiť cca 486 obyvateľov. Pre bytový fond je uvažovaná špecifická potreba vody 145 l/obyvateľa/deň. V tejto hodnote je zohľadnené aj zníženie z dôvodu samostatného merania i zvýšenie z dôvodu nadštandardného vybavenia.

Podľa návrhu rozvoja vybavenosti je výhľadovo na Alžbetinom ostrove počítané s nasledovnými kapacitami:

- ubytovacie kapacity CR

+ 185 lôžok,

- kapacita športového centra 4 x denne 60 šatní.  
 Ostatná vybavenosť je zahrnutá v základnej vybavenosti v množstve 65  
 l/obyvateľa/deň.

a.)	bytový fond: 486 obyvateľov x 145 l/os/deň	=	70 470 l/deň
b.)	základná občianska a technická vybavenosť: 486 obyvateľov x 65 l/os/deň	=	31 590 l/deň
c.)	vyššia vybavenosť: 185 lôžok x 1000 l/lôžko/deň	=	185 000 l/deň
	240 návštevníkov x 60 l/návštevníka/deň	=	14 400 l/deň

---

priemerná potreba vody			
$Q_p = 70\,470 + 31\,590 + 185\,000 + 14\,400$	=	301 460 l/deň	
maximálna denná potreba vody			
$Q_d = 301\,460 \times 1,3 = 391\,898$ l/deň	=	4,53 l/s	
maximálna hodinová potreba vody			
$Q_h = 301\,460 \times 1,3 / 24 / 3600 \times 1,8$	=	8,16 l/s	

---

Rozvojom zóny sa kapacita existujúceho verejného vodovodu mesta Komárno ani vodných zdrojov nevyčerpá a teda aj naďalej bude toto územie zóny napojené na existujúci vodovod.

V riešenej zóne Alžbetin ostrov sa dobuduje vodovodné potrubie v tých uliciach, kde v súčasnosti chýba. Taktiež sa vybuduje vodovodná sieť vo východnej časti (Stará lodenica). Všade sa vybuduje potrubie profilu DN 100, ktoré sa vhodne zokruhuje.

Jednotlivé nehnuteľnosti budú zásobované pitnou vodou cez domové vodovodné prípojky, s meraním spotreby vody vo vodomernej šachte.

### Verejný vodovod

V rámci objektu sa vybuduje vodovodná sieť z tlakového vodovodného potrubia profilu DN 100, ktorá sa napojí na existujúci verejný vodovod. Uličné vetvy sa vhodne zokruhujú. Podzemné potrubie musí byť vybudované v zmysle STN 75 5401.

Nový vodovod sa vybuduje v uliciach Malodunajské nábrežie (časť západne od Druhej priečnej a časť východnej od Prvej priečnej), Malodunajská cesta (východne od Prvej priečnej) a Veľkodunajská cesta. Nový vodovod sa vybuduje aj v časti Stará lodenica. Všetky navrhované potrubia sa zokruhujú s existujúcimi potrubiami.

Vodovodná sieť na Alžbetinom ostrove zabezpečí dodávku maximálnej hodinovej potreby vody i požiarnej potreby vody s dostatočným tlakom.

Minimálny sklon nivelety potrubia je 3 ‰. Za účelom odberu vody pre požiarne potreby budú zriadené podzemné hydranty vo vzájomnej vzdialenosti 80 až 120 m v zmysle STN 73 0873. Na koncoch vetiev sa osadia uzávery, pre možnosť uzatvorenia uličnej vetvy v prípade potreby.

Súčasťou riešenia uličných rozvodov bude aj riešenie vonkajších hydrantov, kde ešte rozvody nie sú, v rámci miestnych komunikácií určených na prestavbu.

### Vodovodné prípojky

Nehnuteľnosti v zóne Alžbetin ostrov budú zásobované pitnou vodou cez domové vodovodné prípojky. Vybudujú sa z tlakového vodovodného potrubia profilu DN 25, pri objektoch s väčšou potrebou vody (hotely, športový areál) profilu DN 50. V mieste napojenia každej prípojky na uličnú vetvu vodovodného potrubia bude osadený uzáver so zemnou

súpravou. Meranie spotreby vody bude vo vodomernej šachte prostredníctvom vodomernej zostavy.

## **Odvádzanie a zneškodňovanie odpadových vôd**

---

Mesto Komárno je odkanalizované jednotnou stokovou sústavou. Odpadové vody sú čistené v objekte čistiarne odpadových vôd, ktorá je situovaná v severnej časti Komárna pri pravobrežnej hrádzi rieky Váh, medzi cestným a železničným mostom. Vyčistené vody sú vypúšťané do recipientu Váh.

### **Súčasný stav**

V lokalite Alžbetin ostrov sa koncepcne počíta s delenou stokovou sústavou, t.j. oddeleným odvádzaním splaškových a dažďových vôd.

Pre spoľahlivé, hospodárne a zdravotne neškodné odvádzanie splaškových odpadových vôd z Alžbetin ostrova je spracovaná projektová dokumentácia splaškovej kanalizácie, ktorej prvá etapa je už vybudovaná. Splašková kanalizácia je sčasti gravitačná a sčasti tlaková.

Na Platanovej aleji v blízkosti colnice je vybudovaná kanalizačná čerpacia stanica ČSk1, do ktorej je zaústená gravitačná kanalizácia. Výtlačné potrubie Tk1 z tejto čerpaciej stanice je vedené cez záturný objekt medzi bazénom lodeníc a Dunajom a dopravuje čerpané splaškové odpadové vody do verejnej kanalizácie na Palatínovej ulici v Komárne.

Do čerpaciej stanice ČSk1 sú zaústené tri gravitačné stoky z korugovaného PVC profilu DN 300. Stoka A vedie po Platanovej aleji v dĺžke 265 m. Stoka A1 je vedená smerom na Veľkodunajské nábrežie v dĺžke 110 m. Stoka B je vedená smerom na Malodunajské nábrežie v dĺžke 155 m. Do koncových šachiet týchto stôk sú zaústené tlakové potrubia, ďalej je splašková kanalizácia na Alžbetinom ostrove riešená ako tlaková.

Do koncovej šachty na stoke A je zaústené tlakové potrubie Tk2, ktoré je vedené po Platanovej aleji. Do koncovej šachty na stoke A1 je zaústené tlakové potrubie Tk3, vedené pod Veľkodunajským nábrežím a po Veľkodunajskej ceste. Do koncovej šachty na stoke B je zaústené tlakové potrubie Tk4, vedené po Malodunajskom nábreží a Malodunajskej ceste. Všetky tlakové potrubia sú ukončené na križovatkách s Prvou priečnou ulicou.

V súčasnosti je na západnej strane colnice vybudovaná malá ČOV, ktorá slúži na čistenie splaškových odpadových vôd z objektu colnice. Vyčistené odpadové vody sú zhromažďované v zbernej nádrži spolu s časťou dažďových vôd z okolia colnice. Následne sú prečerpávané flexibilným potrubím ponad ochrannú hrádzu do Dunaja.

Dažďová kanalizácia nie je v zóne Alžbetin ostrov vybudovaná, dažďové vody vsakujú do nespevnených plôch.

### **Návrh rozvoja**

Riešená obytná zóna Alžbetin ostrov bude odkanalizovaná splaškovou kanalizáciou napojenou na existujúcu stokovú sieť v meste. Dažďové vody v západnej časti ostrova, kde je riedka zástavba, budú vsakovať do nespevnených plôch. Úzke komunikácie budú vyspádované do príľahlých zelených pásov, dažďové vody zo striech budú odvedené do záhrad. Vo východnej časti ostrova (Stará lodenica) je navrhnutá hustejšia zástavba i spevnené plochy, preto tu bude potrebné riešiť aj dažďovú kanalizáciu.

V zóne Alžbetin ostrov sa dobuduje tlaková splašková kanalizácia. Uložená bude pozdĺž komunikácií, a napojená na existujúcu splaškovú kanalizáciu. Čerpacia stanica ČSk1 bude zrekonštruovaná na vypočítaný maximálny návrhový prietok. Profily existujúcich potrubí, či už gravitačných alebo tlakových, vyhovujú pre vypočítanú produkciu splaškových odpadových vôd. Nehnutelnosti budú odkanalizované prostredníctvom domových kanalizačných prípojok. Existujúca malá ČOV pri colnici bude zrušená, objekty colnice sa napoja na splaškovú kanalizáciu.

V rámci riešenia zóny Alžbetin ostrov sa vybudujú uličné tlakové stoky splaškovej kanalizácie s napojením na existujúce tlakové stoky na uliciach Malodunajská cesta, Platanova alej a Veľkodunajská cesta.

Limitujúcim pre ďalší rozvoj kanalizácie v zóne je stanovené opatrenie na ochranu areálu vodárenského areálu zdroja pitnej vody :

- zo strany ulice Platanová alej, kde je vylúčená možnosť vedenia kanalizačného potrubia pozdĺž súčasného a rozvojového územia areálu, ktorý je súčasne pásmom hygienickej ochrany (PHO) I. stupňa,
- ohraničenie súčasného a rozvojového vodárenského areálu, kde je možné na dotknutej miestnej komunikácii Veľkodunajská cesta realizovať kanalizačný rozvod len po pozemky parc.č.3353, resp.3327/4.

V tom zmysle sú rozvody verejnej kanalizácie a prečerpávacie zariadenia navrhovaných úsekov rozvodov II. etapy verejnej kanalizácie riešené na pozemkoch určených miestnych komunikácií s navrhovanou prestavbou :

- ulica Malodunajské nábrežie od križovatky s Prvou Priečnou ulicou západným smerom až k areálu športového prístavu Maják a s napojením vodárenského areálu,
- Prvá Priečna ulica,
- Malodunajská nábrežná ulica,
- Malodunajská cesta,
- Platanová alej od križovatky s Prvou Priečnou ulicou západným smerom s ukončením pri pozemku parc.č. 3317,
- Veľkodunajská cesta s ukončením pri pozemkoch 3353, resp. 3327/4.

Nová tlaková kanalizácia sa vybuduje aj vo východnej časti Stará lodenica s naopojením všetkých súčasných a navrhovaných objektov.

Do kanalizácie je možné zaústiť iba vody splaškové, produkované v domácnostiach, resp. sociálnych miestnostiach objektov vybavenosti zóny.

Odpadové vody z kuchýň verejného stravovania musia byť predčistené v lapačoch tukov.

### **Výpočet množstva odpadových vôd**

Výpočet je spracovaný v zmysle „Úpravy Ministerstva pôdohospodárstva Slovenskej republiky č. 477/99-810 z 29. februára 2000 na výpočet potreby vody pri navrhovaní vodovodných a kanalizačných zariadení a posudzovaní výdatnosti vodných zdrojov“ a STN 75 6101.

### **Výpočet produkcie splaškových odpadových vôd pre zónu Alžbetin ostrov**

Výpočet je spracovaný v časti „Zásobovanie pitnou vodou“. Podľa návrhu rozvoja zóny bude výhľadová produkcia splaškových odpadových vôd nasledovná:

Priemerný denný prietok $Q_s = 301\ 460$ l/deň	=	4,53	l/s
Maximálny hodinový prietok $Q_{smax}$	=	8,16	l/s
Maximálny návrhový prietok $Q_{sdmax}$	=	16,32	l/s

Rozvojom zóny sa kapacita existujúcej verejnej kanalizácie mesta Komárno a čistiarne odpadových vôd nevyčerpá a teda je možné napojenie zóny Alžbetin ostrov na existujúcu stokovú sieť.

### **Tlakové kanalizačné prípojky**

Tlaková kanalizačná prípojka je tvorená:

- gravitačnou domovou prípojkou profilu DN 150 (DN 200 pri väčších objektoch), napojenou na vnútornú kanalizáciu nehnuteľnosti,

- čerpacou šachtou,
- tlakovým potrubím profilu DN 32 (Ø 40 x 3,7 mm), vedeným z čerpacej šachty a napojeným na tlakovú uličnú stoku.

Čerpacie šachty budú slúžiť na prečerpávanie splaškov privedených gravitačnými prípojkami od nehnuteľností do tlakovej kanalizačnej siete – tlakových uličných stôk.

### **Dažďová kanalizácia**

V riešenej zóne Alžbetin ostrov bude navrhnutá dažďová kanalizácia iba vo východnej časti ostrova (priestor pri ceste I/64 a Stará lodenica).

Dažďovú kanalizáciu budú tvoriť gravitačné kanalizačné stoky, uložené v osi komunikácie a zaústené do dažďovej čerpacej stanice. Na stokách budú osadené kontrolné a smerové kanalizačné šachty, ktoré musia byť vodotesné. Smerové šachty budú osadené na každom lome trasy, kontrolné budú osadené v priamej trase vtedy, ak vzdialenosť medzi dvomi susednými šachtami je viac ako 50 m. Šachty budú kruhové s vnútorným priemerom 1 m.

Dažďová kanalizácia bude odvádzať dažďové vody zo spevnených komunikácií a parkovacích plôch prostredníctvom dažďových vpustov a dažďové vody zo striech prostredníctvom dažďových prípojk. budú odvedené do záhrad, dažďové vody z miestnych komunikácií budú odvedené do zelených pásov pozdĺž komunikácií.

Do dažďovej kanalizácie je možné zaústiť iba vody dažďové zo striech budov a spevnených plôch. Zaústenie iných ako dažďových vôd je neprípustné.

Dažďové vody z parkovísk budú pred zaústením do dažďovej kanalizácie čistené v odľučovačoch olejov.

### **Dažďová čerpacia stanica s výtlačným potrubím a elektrickou prípojkou**

Čerpacia stanica vo východnej časti ostrova bude slúžiť na prečerpávanie (a čiastočnú akumuláciu) dažďových odpadových vôd. Objekt čerpacej stanice bude podzemná monolitická šachta, v ktorej budú osadené čerpacie agregáty. Kapacita čerpacej stanice bude 359 l/s. Súčasťou čerpacej stanice bude elektrická prípojka a výtlačné potrubie.

Výtlačné potrubie zabezpečí odvedenie čerpaných dažďových vôd do Dunaja. Potrubie bude profilu DN 500, prechádzať bude cez ochrannú hrádzu v hĺbke maximálne 1 m pod korunou hrádzu.

### **Dažďové vpusty a prípojky**

Do dažďových vpustov budú vyspádované spevnené komunikácie a parkovacie plochy.

Dažďové prípojky budú odvádzať dažďové vody z dažďových vpustov a striech do dažďovej kanalizácie. Vybudujú sa z potrubia profilu DN 200.

Prípojky budú zaústené do gravitačných stôk prostredníctvom jednoduchých šikmých odbočiek. Minimálny sklon dažďových prípojk DN 200 je 10 ‰.

### **Výpočet množstva dažďových vôd pre východnú časť zóny Alžbetin ostrov**

Pri výpočte množstva dažďových vôd sme ako smerodajný náhradný dážď uvažovali 15 minútový náhradný dážď s výdatnosťou  $q_{15} = 133$  l/s/ha. Počítali sme plochu striech, komunikácií a parkovísk vo východnej časti zóny Alžbetin ostrov (priestor pri ceste I/64 a Stará lodenica)  $S = 3$  ha, odtokový koeficient  $\psi = 0,9$ .

Návrhový prietok na dimenzovanie dažďovej kanalizácie:

$$q = q_{15} \times S \times \psi = 133 \text{ l/s/ha} \times 3 \text{ ha} \times 0,9 = 359 \text{ l/s}$$

## **Povrchové toky a podzemné vody**

---

Mesto Komárno leží na sútoku dvoch najväčších slovenských riek – Dunaja a Váhu. Riešená zóna Alžbetin ostrov leží medzi hlavným tokom Dunaja a jeho prístavným ramenom.

Protipovodňová ochrana mesta bola pri výstavbe SVD Gabčíkovo – Nagymaros obnovená v rámci objektov Ochranných opatrení Sústavy vodného diela Gabčíkovo – Nagymaros na území SR. Ochranné opatrenia pozostávali z prevýšenia hrádze a ostatných objektov, ktoré sú určené na ochranu mesta pri vzdutí od SVD Nagymaros a súčasných vysokých prietokov Dunaja a Váhu. Hrádzový systém vyhovuje aj proti zvýšeným stavom hladiny Dunaja a Váhu nad  $Q_{100}$  vodou. V niektorých častiach hrádze je zabudovaná minerálna tesniaca clona okolo mesta aj pri mestských častiach.

Po povodniach v roku 2002 je určený prietok 100-ročnej vody  $Q_{100} = 9000 \text{ m}^3/\text{s}$ , kóta hladiny 100-ročnej vody je 111,96 m n.m.

Alžbetin ostrov je od vysokých stavov hladiny Dunaja chránený ľavobrežnou zemnou hrádzou s betónovým múrom na kóte 113,25 m n.m. po násyp vjazdu na most. Ďalej ochranu tvorí Zátvorný objekt - dvojdielny tabuľový uzáver na ramene Dunaja a betónový múr na nábreží, ktorý je pred cestným mostom cez Váh zaústený do zemnej hrádze.

Ochranná hrádza sa vybuduje aj okolo východnej časti Alžbetinho ostrova (Stará lodenica), ktorá v súčasnosti nie je chránená pred povodňami.

Na západnom konci Alžbetinho ostrova je vybudovaná čerpacia stanica vnútorných vôd Bene s kapacitou  $2 \times 2,5 \text{ m}^3/\text{s}$ , ktorá je v správe Povodia Dunaja. Slúži na odvedenie vnútorných vôd z ramena Dunaja (bazéna lodeníc) pri vysokých stavoch, keď zátvorný objekt je uzavretý.

Takmer pozdĺž celého Alžbetinho ostrova v súbehu s Platanovou alejou je vybudovaný odvodňovací kanál (drén), ktorý bol vybudovaný v rámci ochranných opatrení VD Nagymaros. Chýba iba posledný úsek dĺžky asi 160 m pred cestou I/64. Tento kanál je vybudovaný ako podzemné betónové potrubie profilov DN 1000, 800 a 600. Spolu s otvoreným kanálom z bazénu lodeníc a drénom z časti Bene je zaústený do odvodňovacej čerpaciej stanice Bene. Na odvodňovací kanál sú napojené drenážne potrubia.

V budúcnosti, pri dobudovaní VD Nagymaros, je potrebné počítať s dobudovaním aj poslednej časti odvodňovacieho kanála.

V ÚPN Z je riešená dostavba odvodňovacieho drénu podľa pôvodného projektu cca 160 m pozdĺž ulice Platanová alej ku križovatke začiatku ulice pri predmostí Alžbetinho mostu a plochy pre dostavbu potrebných odvodňovacích drenáží na odvádzanie priesakov pri protipovodňových stavoch so zaústením do drénu,

S vodnými tokmi úzko súvisí aj problematika podzemných vôd. V zóne Alžbetin ostrov počas vysokých stavov v Dunaji vystupujú podzemné vody až na povrch terénu.

Odvodňovací kanál (drén) na Alžbetinom ostrove nie je určený na dodatočné zaústenie podzemných vôd. Odvádzanie týchto vôd nie je žiaduce, nakoľko tvoria prirodzenú protiváhu voči vysokým stavom v koryte Dunaja.

Niektoré časti Alžbetinho ostrova sú aj niekoľkokrát do roka zaplavované podzemnými vodami. Tento proces je prirodzený, súvisí s hladinami vody v Dunaji. Pri odvádzaní vôd z povrchu územia je využívaný odvodňovací kanál (drén), do ktorého sa zaústujú povrchové rigoly. Tieto rigoly sa počas povodní vždy vykopú na miestach s vysokou hladinou podzemných vôd. Na tento účel sa môžu vybudovať v inkriminovaných miestach podzemné drény, ktoré budú zaústené do odvodňovacieho kanála.

Pri akejkoľvek investičnej činnosti v zóne Alžbetin ostrov je potrebné brať na zreteľ skutočnosti, že veľká časť Alžbetinho ostrova :

- leží v pásme hygienickej ochrany vodných zdrojov,
- býva pravidelne zaplavovaná podzemnými vodami.

Týmto skutočnostiam je nevyhnutné venovať patričnú pozornosť a investičnú činnosť im prispôbiť najmä nasledovnými opatreniami:

- vylúčiť výstavbu v inkriminovaných častiach Alžbetinho ostrova,
- pri výstavbe nebudovať podzemné podlažia a zapustené objekty, napr. bazény,

- všetky nehnuteľnosti odkanalizovať do verejnej kanalizácie, dočasne (do vybudovania verejnej kanalizácie) je možné odkanalizovanie do nepriepustných žump,
- z dôvodu neprítomnosti vhodného recipientu a nemožnosti vsakovania (vysoká hladina podzemnej vody a pásmo hygienickej ochrany vodných zdrojov) nebudovať domové čistiarne odpadových vôd.

Pri napojení nehnuteľností na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu je nevyhnutné zabezpečiť likvidáciu existujúcich studní, žump a domových ČOV nasledovne :

- vŕtané a narážané studne zaliť bentonitovou zálievkou,
- veľkoplošné objekty alebo jamy po ich odstránení (žumpy, kopané studne, ČOV) zasypať zhutneným zásypom, v hĺbke asi 1 m pod terénom aplikovať nepriepustnú fóliu a na fóliu aplikovať zhutnený zásyp súdržnou zeminou.

Špecifická prevádzka osobného prístavu a športových prístavov si vyžaduje riešiť likvidáciu odpadov z lodí osobnej prepravy a športových člnov.

Stanovený je regulatív, že tento systém bude riešený v rámci projektu realizácie týchto prevádzkových areálov.

Stanovený je organizačný regulatív, že v priestore bazénového ramena Dunaja je vylúčené parkovanie lodí a člnov mimo vymedzené miesta a vypúšťanie splaškov do vody ramena.

### **Navrhované verejnoprospešné stavby vodného hospodárstva**

- § Riešiť v 1. etape do roku 2010 plošný rozvoj areálu vodného zdroja pre prevádzku studní ŠVK 5 a ŠVK 6 s príslušným rozšírením pásma hygienickej ochrany (PHO) I. stupňa v rozsahu 50 m od studne ŠVK 6.
- V požadovanom priemete tejto hranice na ohraničenie dotknutých pozemkov je navrhnuté riešenie PHO I. stupňa s rozšírením oplotenia areálu :
- z východnej strany po ulicu II. Priečna,
  - zo severnej strany po ulicu Platanová alej,
  - z južnej strany po spodnú hranu ochrannej hrádze Veľkodunajského nábrežia.
- § Riešiť v ďalších rozvojových etapách územného plánu zóny do roku 2017 plošný rozvoj areálu vodného zdroja pre zabezpečenie postupnej prevádzky plánovaných studní ŠVK 7, ŠVK 8, ŠVK 9, ŠVK 10, ŠVK 11, ŠVK 12 s príslušným postupným rozšírením plochy oploteného územia pásma hygienickej ochrany (PHO) I. stupňa po stanovený konečný plošný rozsah studne ŠVK 12.
- § Plochy pre rozvody verejných potrubí pitnej vody s vonkajšími hydrantmi po všetkých uliciach, kde ešte rozvody nie sú podľa návrhu ÚPN zóny, v rámci miestnych komunikácií určených na prestavbu.
- § Plochy pre rozvody verejnej kanalizácie a prečerpávacie zariadenia podľa navrhovaných úsekov II. etapy na pozemkoch určených miestnych komunikácií s navrhovanou prestavbou – ulice Malodunajské nábrežie, Malodunajská nábrežná ulica, Prvá Priečna ulica, Veľkodunajská cesta, severná časť ulice Druhá priečna.
- § Plocha pre dostavbu odvodňovacieho drénu podľa pôvodného projektu cca 160 m pozdĺž ulice Platanová alej ku križovatke začiatku ulice pri predmostí Alžbetinho mostu a plochy pre dostavbu potrebných odvodňovacích drenáží na odvádzanie priesakov pri protivodňových stavoch so zaústením do drénu,

### **Navrhované objekty na odstránenie z verejného záujmu**

Podľa stanovených vstupných záväzných regulatívov a urbanistickej koncepcie ďalšieho rozvoja zóny sú riešené na odstránenie z verejného záujmu nasledovné súbory objektov :

- § všetky objekty na pozemkoch stanoveného rozšírenia areálu vodného hospodárstva v 1. etape do roku 2010 pre studne ŠVK5, ŠVK6 s určeným vymedzením hranice pásma hygienickej ochrany (PHO) I. stupňa – urbanistický blok 4/1, urbanistická skupina 4/1/1,
- § všetky objekty na pozemkoch stanoveného rozšírenia areálu vodného hospodárstva vývojevej realizácie pre studne ŠVK7 – ŠVK12 s určeným vymedzením hranice pásma hygienickej ochrany (PHO) I. stupňa – urbanistický blok 4/1/2,
- § všetky stavby individuálnych žúmp a studní v celom riešenom území ( presná evidencia nie je ) po záväzne stanovenom zapojení objektov do systému verejnej kanalizácie a vodovodu mesta.

## **2.5.9.2. Energetika, energetické zariadenia**

### **Zásobovanie elektrickou energiou**

---

#### Súčasný stav

Zóna Alžbetin ostrov je v súčasnosti zásobovaná elektrickou energiou z rozvodne 110/22kV mesta Komárno rozvodným kábelovým rozvodom, ktorý prechádza centrom mesta do transformačnej stanice v blízkosti vybavenosti hraničného priechodu.

Ďalej je riešené zokruhovanie územia ostrova vedením kábelového rozvodu po Malodunajskej ceste okolo zimného štadióna k vodárenskému areálu a ďalej do západnej časti mesta

Pri návrhu zásobovania záujmového územia elektrickou energiou sa vychádzalo z existujúcich zdrojov elektrickej energie pre súčasnú distribučnú sieť NN :

- transformovňa VN/NN „Colnica“ (ozn. TSa)  
so súčasnou výkonovou kapacitou 630 + 400 kVA
- transformovňa VN/NN „ZŠ“ (ozn. TSb)  
so súčasnou výkonovou kapacitou 400 kVA
- transformovňa VN/NN „Studne“ (ozn. TSc)  
so súčasnou výkonovou kapacitou 2x250 kVA

Transformovňa „Colnica“ je hlavným napájacím bodom verejnej distribučnej siete NN na záujmovom území. Niektorí odberatelia (budova Colného úradu, výrobná firma Alt) sú pripojení samostatnými prípojkami a meraním priamo z transformovne.

Transformovňa „ZŠ“ v súčasnosti slúži k napájaniu energeticky náročnej chladiacej technológie umelej ľadovej plochy.

Transformovňa „Studne“ v súčasnosti napája ponorné čerpadlá vodných zdrojov, s vývodmi pre verejnú distribučnú sieť NN.

Distribúcia elektrickej energie v súčasnej zástavbe záujmového územia je realizovaná zmiešanými rozvodmi – prevažne vonkajšími (holými ľanami, resp. na zmodernizovaných hlavných úsekoch samonosnými káblami na betónových stožiaroch) resp. kábelovými cez pilierové rozvodné skrine.

#### **Návrh rozvoja**

#### **Bilancia potreby elektrickej energie pre navrhované využitie územia**

Energetická bilancia pre navrhované využitie riešeného územia bola spracovaná na základe štatistických normatívnych podkladov urbanistickej ekonómie.

Tabuľka č.1 Predpokladané výkonové nároky jednotlivých objektov v zóne

Ozn. odberu	Popis odberu	Odhadnutá jednotková výkonová potreba (kW)	Počet v záujmovom území	Odhadnutá celková výkonová potreba (kW)
RD	rodinný dom	2,5	164	410
Z	záhrada	1,0	308	308
2	hotel a reštaurácia „Peklo“	80	1	80
4	TIK – turistická informačná kancelária	5	1	5
5	kaviareň, cukráreň s vyhlídkovou terasou	7	1	7
6	predajňa potravín, služby	5	1	5
7	administratíva – Colný úrad SR	50	1	50
8	polyfunkčný objekt	80	1	80
11	osobný prístav vodnej dopravy	10	1	10
12	spoločenské centrum	150	1	150
13	galéria umenia, múzeum	15	1	15
14	hotel	80	1	80
15	kongresové centrum	20	1	20
17	administratíva (súčasný PZ SR)	10	1	10
18	vyhládka promenády s majákom	5	1	5
20	medzinárodný športový prístav	20	1	20
22	cukráreň s terasou	10	1	10
23	základná umelecká škola	15	1	15
25	penzión	15	1	15
26	reštaurácia, pohostinstvo	20	1	20
29	reštaurácia	50	1	50
30	športový areál	30	1	30
33	penzión s reštauráciou	15	1	15
35	klubový športový prístav Maják	10	1	10
-	verejné osvetlenie	5	1	5
21	areál podnikateľských činností	270	1	270
27	prevádzkový areál SVP š.p. – Povodie Dunaja	30	1	30
34	prevádzkový areál vodárne	80	1	80
BD p.č.3164	bytový dom	20	1	20
BD p.č.3024/2	bytový dom	10	1	10
celkom :				1835
uvažovaný koeficient súčasnosti :				0,4
<b>CELKOVÁ VÝKONOVÁ POTREBA:</b>				<b>734</b>

### Koncepcia návrhu zásobovania elektrickou energiou

V grafickej prílohe je znázornený návrh novej distribučnej káblovej siete NN s využitím existujúcich napájacích bodov – transformovní VN/NN.

### Distribučná sústava VN

§ Vzhľadom na celkové energetické nároky územia a existujúce výkonové kapacity zásobovacích miest, s rozšírením existujúcej distribučnej siete VN nie je uvažované.

### Rekonštrukcie a úpravy existujúcich transformačných staníc VN/NN

§ Hlavným ťažiskom napájania územia bude naďalej transformovňa Tsa, ktorá bude zrekonštruovaná na kapacitu 2x630 kVA, vrátane rekonštrukcie a modernizácie rozvodní VN a NN.

- § V existujúcom objekte zimných športov sa uvažovalo so zmenou využitia, v rámci ktorej sa zruší energeticky náročná technológia chladenia umelej ľadovej plochy. Uvoľnené výkonové kapacity transformovne TSb môžu byť presmerované do verejnej distribučnej siete. Vzhľadom na koncentráciu uvažovanej zástavby RD a objektov občianskej vybavenosti, bola navrhnutá rekonštrukcia transformovne z 400 kVA na 630 kVA s príslušnými úpravami v primárnej a sekundárnej časti.
- § Z transformovne TSc bude výkonovo podporovaná západný koniec územia, v ktorom – vzhľadom na PHO vodného zdroja so zahusťovaním bytovej výstavby sa neuvažuje. Súčasné energetické nároky vodného zdroja (asi 80 kW) sa výhľadovo môžu stúpať rozšírením vodného zdroja. Súčasná výkonová kapacita transformovne 2x250 kVA s umožnením paralelnej spolupráce transformátorov by bola postačujúca.

### **Distribučná sieť NN**

- § Pre rozvod elektrickej energie NN v navrhovanom území sa uvažovalo výhradne s káblovou sieťou. K tomu bude nevyhnutne potrebná kabelizácia existujúcich vonkajších rozvodov po komunikáciách, a prepojenie prevádzkovaných káblových rozvodov.
- § Návrh nového distribučného káblového rozvodu bola koncipovaná ako mrežová sústava s tromi napájacími bodmi, prepojená cez pilierové poistkové skrine, umožňujúce aj prevádzkovú manipuláciu v sieti.
- § Nosným materiálom rozvodu budú káble v zmysle súčasných požiadavok energetiky, t.j. NAYY-J 4x150, resp. 4x240 uložené do výkopu.
- § Odovzdávacie miesta elektriny jednotlivých odberateľov budú realizované cez rozvodné pilierové skrine vkladané do rozvodu, z ktorých budú prípojky príslušných dimenzií vedené lúčovite k odberateľom.
- § Odborné inštalácie jednotlivých odberateľov budú umiestnené v oploteniach pozemkov, na verejne prístupnom mieste.
- § Z NN siete je riešené napojenie systému verejného osvetlenia v jednotlivých uliciach a peších priestoroch zóny.

### **Zásobovanie plynom a teplom**

---

#### **Popis širších vzťahov, napojenie na nadradenú plynovodnú sieť**

Alžbetin ostrov sa nachádza na južnom okraji mesta Komárno. Prístupnosť na ostrov je zabezpečená z dvoch strán. K západnému cípu ostrova je vybudovaná miestna asfaltová komunikácia, ktorá sa napojí na štátnu cestu I/63 Bratislava – Komárno v lokalite areálu bývalého HYDROSTAV -u . Prístup na východný cíp ostrova je zabezpečený sklápací most po štátnej ceste I/64, ktorá vedie k hraničnému prechodu do Maďarskej republiky.

Zásobovanie odberateľov ostrova zemným plynom je zabezpečené cez stredotlakú plynovodnú sústavu, ktorej správcom je Slovenský plynárenský priemysel. a.s. Bratislava. Zásobovanie odberateľov zemného plynu na Alžbetinom ostrove je zabezpečené od roku 1975. Pôvodne na území ostrova bola vybudovaná sieť nízkotlakých plynovodov. Kapacita NTL plynovodov však bola veľmi obmedzená.

#### **Napojenie na nadradenú plynovodnú sieť**

Po výstavbe novej colnice hraničného prechodu do MR na východnom okraji ostrove sa zvýšili požiadavky na dodávku zemného plynu. Za účelom uspokojenia požiadaviek zvýšenej dodávky plynu sa vybudovala nová stredotlaká plynovodná sústava z polyetylénových trubiek. Hlavný zásobovací plynovod o priemere d 160 sa napojí na STL plynovodnú sústavu v lokalite mestskej časti Robotnícka štvrť. Ide o STL plynovodnú sústavu s prevádzkovým pretlakom do 100 kPa, ktorá je zásobovaná z novo rekonštruovanej

regulačnej stanice plynu „Pri SAD“. Trasa hlavného zásobovacieho STL plynovodu je vedená od Bottovej ulice vedľa areálu Stredného odborného učilišťa, vedľa areálu Slovenských lodeníc až k západnému cípu ostrova.

### Popis súčasného stavu

Po vybudovaní hlavného STL zásobovacieho plynovodu z polyetylénových trubiek d 160 pre PN 100 kPa sa vytvorili vhodné technické podmienky pre zvýšenie dodávky zemného plynu do lokality ostrova postupne sa rozrástol počet odberateľov plynu a zvýšil sa objem odobratého plynu. Na ostrove je vybudovaná sieť STL plynovodov. Nosným plynovodom tejto sústavy je STL plynovod d 160, ktorý vedie pozdĺž celého ostrova na ulici Platánová alej až k areálu Staré lodenice. Najväčší odberateľ plynu sa nachádza na východnom cípe ostrova a sú ním Staré lodenice, kde je inštalovaná samostatná regulačná stanica plynu, ktorá zabezpečuje reguláciu STL/NTL.

Na ostrove postupne došlo k rozšíreniu STL plynovodnej siete a tým aj k pripojeniu ďalších odberateľov zemného plynu. Výstavba STL plynovodnej siete bola riešená podľa požiadaviek o odber plynu. V poslednom období došlo k značnému rozšíreniu plynovodnej siete, pretože na území ostrova boli vydané stavebné povolenia na výstavbu rodinných domov.

Možno konštatovať, že vyťaženosť STL plynovodnej sústavy je na hranici svojej kapacity. Hlavný napájací STL plynovod d 160 je koncovým plynovodom a nie je možné ho zaokruhovať z druhej strany ostrova. Preto zvýšenie dodávky zemného plynu do lokality ostrova je veľmi obmedzené vzhľadom na prepravnú kapacitu hlavného zásobovacieho STL plynovodu d 160. Prepočet kapacity plynovodu bol uskutočnený v platnom plynofikačnom genereli. Nakoľko však od vypracovania generelu uplynulo viac rokov, prepočet kapacity musí byť aktualizovaný na terajší požadovaný odber plynu na ostrove.

### Prehľad množstva jestvujúceho odberu plynu

Napojenie odberateľov na STL uličnú plynovodnú sieť je riešené s vybudovaním stredotlakých domových plynových prípojk. Na konci každej prípojky bola osadená domová

regulačná rada, ktorá zabezpečuje reguláciu vstupného pretlaku 100 kPa na výstupný pretlak 2,01 kPa

Zoznam odberateľov zemného plynu z STL plynovodnej sústavy, vybudovanej k Alžbetinom Ostrove ako aj na území ostrova je nasledovné

Prehľad odberu plynu u kategórii malo a veľkoodberateľov

<u>Názov odberateľ</u>	<u>Max hod. odber</u>
HYDROSTAV - betonárka (mimo prevádzky)	4,2 m <sup>3</sup> /h
HYDROSTAV - kuchyňa (mimo prevádzky)	9,5 m <sup>3</sup> /h
ZVaK – čerpacia stanica	14,0 m <sup>3</sup> /h
Ubytovňa ŠPORT	12,5 m <sup>3</sup> /h
FLORACOOOP skleníky (mimo prevádzky)	15,0 m <sup>3</sup> /h
ZVaK služobné byty	4,5 m <sup>3</sup> /h
DELTA penzión	8,0 m <sup>3</sup> /h
Zimný štadión	6,0 m <sup>3</sup> /h
POVODIE Dunaja	3,5 m <sup>3</sup> /h
Klub rybárov	7,5 m <sup>3</sup> /h
Pneuservis MEHES	4,0 m <sup>3</sup> /h
Servis VARI	3,0 m <sup>3</sup> /h
Vojenské kasárne (mimo prevádzky)	24,0 m <sup>3</sup> /h
Kotolňa	17,0 m <sup>3</sup> /h
Reštaurácia PEKLO ( v prestavbe)	10,0 m <sup>3</sup> /h

Snack bar NEPTUN	2,0 m <sup>3</sup> /h
Colnica	68,0 m <sup>3</sup> /h
Stará lodenica	275,0 m <sup>3</sup> /h
<b>Odber spolu</b>	<b>487,7m<sup>3</sup>/h</b>

MO – maloodber plynu s ročným odberom do 60 tis. m<sup>3</sup>/rok plynu

VO – veľkoodberatelia plynu s ročným odberom nad 60. tis. m<sup>3</sup>/rok

Možno konštatovať, že odber zemného plynu v kategórii MO a VO je na hranici možného maxima. Po uskutočnení zmien podľa návrhu v tomto územnom pláne, objem odberu plynu v kategórii MO a VO by sa mal znížiť. Jedná sa hlavne o zníženie odberu plynu na území areálu Staré lodenice. Pritom v návrhu územného plánu sa neuvažuje s výstavbou nových objektov v kategórii MO a VO.

## Návrh rozvoja

### Prehľad odberu plynu v kategórii domácností

V navrhovanom územnom pláne zóny je riešené vytvorenie nových obytných domov. Nakoľko dominantným zdrojom tepelnej energie aj pre nové rodinné domy ( hlavne v zimnom období) by mal byť zemný plyn, je potrebné zhodnotiť predpokladané odbery u tejto kategórii odberateľov plynu. Hodinový odber plynu je určený odhadom, ale z pohľadu vytvorenia koncepcie dodávky plynu pre novo zriadené RD, je nevyhnutné určiť ich predbežnú spotrebu plynu.

Pri zásobovaní lokality ostrova zemným plynom bola zohľadnená Príručka SPP a.s. pre spracovateľov generelov a štúdií plynifikácie lokalít, vydaná v roku 2004. V smernici sú určené kategórie domácností.

- a.1. **Kategória** – individuálna výstavba ( IBV ). U odberateľa plynu **IBV** sa uvažuje s využitím zemného plynu na varenie, vykurovanie a na prípravu TUV sú stanovené maximálne merné spotreby zemného plynu takto:  
 maximálny hodinový odber zemného plynu v teplotnom pásme do - 12 °C je stanovený na 1,4 m<sup>3</sup>/hod  
 maximálny ročný odber zemného plynu v teplotnom pásme - 12 °C je stanovený na 3500m<sup>3</sup>/rok
- a.2. **Kategória DO** – hromadná bytová výstavby ( HVB ). U odberateľa **HVB**, kde sa uvažuje s použitím zemného plynu iba na varenie, sú stanovené maximálne merné spotreby plynu takto:  
 maximálny hodinový odber zemného plynu v teplotnom pásme do - 12 °C je stanovený na 0,12 m<sup>3</sup>/hod  
 maximálny ročný odber zemného plynu v teplotnom pásme - 12 °C je stanovený na 100m<sup>3</sup>/rok
- a.2.1. **Kategória DO** – (HBV ) štandard, sa uvažuje s odberom plynu na varenie, kúrenie a prípravu TUV. U takéhoto odberateľa **HBV štandard** sú stanovené nasledovné maximálne merné spotreby zemného plynu takto:  
 maximálny hodinový odber zemného plynu v teplotnom pásme do - 12 °C je stanovený na 0,8 m<sup>3</sup>/hod  
 maximálny ročný odber zemného plynu v teplotnom pásme - 12 °C je stanovený na 2200 m<sup>3</sup>/rok

V riešenej zóne sa nachádza 63 rodinných domov. V návrhu územného plynu sa uvažuje so zvýšením počtu RS na cca 138.

### Spotreba plynu v domácnostiach

kategória IBV	138 b.j. x 1,4 m <sup>3</sup> /h =	193,2 m <sup>3</sup> /h
---------------	------------------------------------	-------------------------

Návrh na spotrebu plynu v navrhovaných zariadeniach občianskej vybavenosti a cestovného ruchu v časti Stará lodenica bude konkrétne riešený v rámci ďalšej projektovej prípravy súborov.

### **Návrh technického riešenia zásobovania zemným plynom**

Možno konštatovať, že zemný plyn ostáva naďalej dominantným zdrojom tepelnej energie na ostrove. Zásobovania jestvujúcich ako aj plánovaných odberateľov zemným plynom na ostrove bude zabezpečené naďalej zo stredotlakej plynovodnej sústavy, ktorá sa nachádza na území ostrova. Pre možnosť dodávky plynu aj pre plánovaných odberateľov je však potrebné zabezpečiť rozšírenie plynovodnej siete do tých ulíc v ktorých doposiaľ nie je vybudovaný uličný plynovod. Vo výkresovej časti návrhu je navrhovaný rozsah a dimenzia nových uličných plynovodov.

Rozsah navrhovaných uličných plynovodov:

PE d 110	509 m
PE d 90	1 506 m
PE d 63	230 m
Celkom	2 245 m

Je potrebné uvažovať ale s tým, že ak nedôjde ku zníženiu odberu plynu v areáli „Stará lodenica“ a ostatné objekty budú realizované v súlade s Územným plánom, prepravná kapacita jestvujúcej plynovodnej siete bude nedostatočná. Pre možnosť zvýšenia dodávky plynu na územie ostrova bude potrebné zvýšiť prevádzkový pretlak v STL plynovodnej sieti.

Možným zdrojom so zvýšeným pretlakom ( do 400 kPa) bude jestvujúci STL plynovod d 315, ktorý je vedený vedľa parkoviska nákupného centra HYPERNOVA cez areál Strednej učňovskej školy a pri areálu bývalého HYDROSTAV –u križuje asfaltovú komunikáciu, ktorá vedie na západný cíp Alžbetinho Ostrova. V tomto priestore je možné uskutočniť prepojenie jestvujúceho hlavného zásobovacieho plynovodu d 160 na plynovod d 315 s prevádzkovým pretlakom do 400 kPa. Zvýšenie prevádzkového pretlaku plynovodnej siete na ostrove však si vyžaduje výmenu jestvujúcich regulátorov tlaku, osadených na konci domových prípojok, alebo v technológii jestvujúcich odberných plynových zariadení u MO a VO. Taktiež je nevyhnutné vykonať tlakovú skúšku s pretlakom 600 kPa u tých plynovodoch, ktoré boli skúšané pri nižšom skúšobnom pretlaku.

Napojenie nových odberateľov plynu na uličnú plynovodnú sieť bude riešené s výstavbou plynovej prípojky, vedenej až k hranici pozemku odberateľa. Na konci každej prípojky ( na hranici areálu pozemku) sa osadí typová skriňa s regulátorom tlaku a pre plynomer. Kapacita regálátora a plynomeru bude určená podľa maximálneho hodinového odberu plynu. Pre priemyselný a komunálny odber bude zriadené odberné meracie a doregulovacie zariadenie.

### **Teplofikácia**

---

Návrh teplofikácie objektov zóny predpokladá komplexnú plynofikáciu riešeného územia pre požiadavky zásobovania teplom s vybudovaním lokálnych zdrojov tepla pre jednotlivé navrhované objekty, resp. súbory vybavenosti.

Vzhľadom na charakter súčasnej a navrhovanej zástavby nie je vhodné aplikovať centrálné zásobovanie teplom.

Očakávaný je budúci rozvoj využitia slnečnej energie ako vhodného zdroja teplofikácie objektov bývania, občianskej vybavenosti formou strešných a blokových kolektorov.

Tieto možnosti je potrebné využiť v progresívnych formách projektovania a realizácie inteligentných budov s nízkou energetickou náročnosťou prevádzky.

### 2.5.9.3. Telekomunikácie a rádiokomunikačné zariadenia

#### Súčasný stav

Riešené územie predstavuje lokalitu začlenenú z hľadiska verejnej telekomunikačnej siete do atrakčného obvodu RSU 5 /vzdialená účastnícka jednotka/ - Komárno Staré mesto, ktorá je prepojená s HOST /nadriadenou ATÚ/ Komárno – Ďulov Dvor. RSU 5 aj HOST sú vybavené digitálnou technológiou. Telekomunikačná sieť v obci Komárno je realizovaná zemnými úložnými káblami typu TCEPKPFLE.

V území mesta Komárno je vybudovaná telekomunikačná infraštruktúra, ktorej kapacita je však pre predkladaný územný plán nedostatočná.

#### Návrh rozvoja

V riešenom území zóny Alžbetin ostrov je navrhnutá alternatívne výstavba rodinných domov a občianskej vybavenosti. Návrh vychádza s odsúhlasenej koncepcie budovania telekomunikačnej infraštruktúry pre zabezpečenie všetkých požiadaviek na telekomunikačné služby.

#### Koncepcia riešenia

##### Alžbetin ostrov – návrh rozvoja

počet tf .párov

Nové rodinné domy ..... 75 RD.....	100 tf párov
Športový areál, č. 30 .....	15 tf párov
Reštaurácia a penzión, č. 33.....	20 tf párov
Reštaurácia, č. 26 .. ..	5 tf párov
Detské centrum, č. 23 .....	10 tf párov
Čukráreň, č. 22 .....	5 tf párov
Športový prístav Maják, č. 35 .....	10 tf párov
Hotel „Peklo“, č. 2 .....	20 tf párov
Turistická informačná kancelária TIK.....	10 tf párov
Reprezentačné predajne a služby – suveníry a.p.....	20 tf párov
Hotel v kategórii 4 hviezdičky .....	50 tf párov
Administratívna prevádzka osobného prístavu .....	5 tf párov
Športový prístav jacht, motorových člnov a turistiky .....	5 tf párov
Veľkodunajské nábrehie – promenáda /VTA/ .....	5 tf párov

#### Celkom

**280 tf párov**

Z RSU 5 Komárno Staré mesto je navrhnuté vybudovať primárnu miestnu telekomunikačnú sieť pomocou zemných prípojných káblov typu TCEPKPFLE, ktoré budú vedené vo výkope do miesta výstavby riešenej zóny Alžbetin ostrov. Návazne bude potrebné vybudovať sekundárnu telekomunikačnú sieť káblami TCEPKPFLE príslušnej dimenzie k jednotlivým účastníkom v riešenej zóne. Do hlavnej trasy primárnej siete budú priložené rúrky HDPE 40/33 pre perspektívnu možnosť pripojenia optickej prístupovej siete.

Káblové ryhy pre telekomunikačné káblové rozvody budú riešené v chodníkoch, resp. v trávnatých pásoch. Pod spevnenými plochami a pod komunikáciami budú káble uložené do chráničiek FXKVR 110. V prípade križovania alebo súbehu tf vedenia so silovým vedením bude nutné dodržiavať platné normy STN 33 40 50. Telekomunikačná sieť bude budovaná ako „pevná“ s použitím montážnych prvkov a káblov tendra Slovak Telecom a.s.

V riešenej zóne Alžbetin ostrov nebude možné budovať zariadenia prevádzkovateľov mobilných sietí /Orange, T – Mobile/, resp. iných operátorov mobilnej siete.

§ Stanovený je organizačný regulatív riešiť v zóne komplexnú kabelizáciu telefónnych liniek, aby boli odstránené všetky nadzemné vedenia.

## Televízia

Kábelové rozvody pre televíziu budú riešené pre objekty zóny Alžbetin ostrov nasledovne :

Možnosti riešenia rozvodov televízneho signálu :

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

## Miestny rozhlas

Jestvujúci rozvod miestneho rozhlasu do rozvojových plôch domovej výstavby v zóne Alžbetin ostrov bude rozšírený podľa požiadaviek územného plánu. Reprodukory miestneho rozhlasu budú umiestnené na stĺpoch verejného osvetlenia a pripojené na jestvujúci rozvod pomocou závesných káblov.

Podľa potreby výkonovej záťaže bude upravený výkonový stupeň zariadenia miestneho rozhlasu na Alžbetinom ostrove.

### 2.5.10. Návrh prvkov životného prostredia

---

#### 2.5.10.1. Ochrana čistoty ovzdušia

§ Riešené sú opatrenia zásadného obmedzenia automobilovej dopravy v zóne s vylúčením súčasnej možnosti tranzitného pohybu automobilovej dopravy po ulici Platanová alej.

§ Riešené je vývojové obmedzenie tranzitnej dopravy na ceste I/64 a území zóny, ktorá sa po výstavbe obchvatu mesta a nového mostu cez Dunaj do Maďarskej republiky prenesie zo súčasnej polohy do nového ťahu v západnej polohe pri železničnom moste.

Vyplývajúcim návrhom je riešené výrazné obmedzenie dopadov exhalátov z automobilovej dopravy na životné prostredie, hlavne v kontaktovom území trasy cesty I/64 a na miestnej komunikácii Platanová alej.

§ Riešená je komplexná plynofikácia zóny.

Navrhnuté je tiež využiť vývojový program bezexhalátového solárneho vykurovania objektov slnečnými kolektormi.

§ Riešené je zvýšenie podielu drevín a zelene na celom ostrove v záujme zvýšenia kvality čistoty ovzdušia v tejto zóne ktorá je :

- koncepcne riešená ako záhradná časť mesta,
- určená na rekračno-oddychovú funkciu prevádzky pre obyvateľov a návštevnosť mesta.

#### 2.5.10.2. Ochrana proti hluku

§ V zóne je riešené obmedzenie dopadov hluku z tranzitnej automobilovej dopravy na životné prostredie s návrhom regulácie dopravného režimu.

§ V rozvojovej prevádzke zóny je príslušnými regulatívmi vylúčené, aby sa tvorili nové prevádzky malovýroby a služby, ktoré by hlukom a dopravnou obsluhou znehodnocovali životné prostredie.

Pre už existujúce prevádzky s týmto dopadom ( súčasný výrobný-skladový areál Stará lodenica, servisné prevádzky ) je stanovený záväzný regulatív postupného premiestnenia týchto prevádzok do iných zón mesta určených pre takúto funkčnú prevádzku.

### **2.5.10.3. Ochrana vôd**

§ V riešení ÚPN zóny sú konkretizované návrhy :

- komplexného zásobovania pitnej vody z verejného mestského vodovodu,
- komplexného riešenia verejnej kanalizácie v územných častiach, kde je návrhom určená možnosť ďalej prevádzky záhradkárskych chát, bývaní, občianskej vybavenosti a prevádzkových areálov,

so záväznými regulatívami pre

- povinné napojenie všetkých objektov na verejné rozvody vodovodu,
- povinné odkanalizovanie všetkých objektov s odstránením súčasných žump, povinné odstránenie súčasných studní z dôvodu, že sú miestom prerážania spodných vôd pri zvýšenej hladine Dunaja,
- spôsob odvedenia dažďových vôd.

§ V riešení zóny je od prevádzkovateľa prevzatý súbor opatrení pre bezkolíznu prevádzku odvodňovacieho kanála – drénu a jeho technického vybavenia.

Riešené sú návrhy :

- dostavby drénu podľa pôvodného projektu,
- dostavby odvodňovacích drenáží na odvádzanie priesakov pri povodňových stavov so zaústením do drénu,

§ Podľa regulatív územného plánu mesta a odborných materiálov je konkretizovaný program rozšírenia areálu vodného hospodárstva zdroja pitnej vody s určením konkrétnych pásiem hygienickej ochrany (PHO) I. a II. stupňa s príslušnými záväznými regulatívami v prevádzke dotknutého územia zóny.

Stanovené sú konkrétne regulatívy v súlade s požiadavkami zákona o ochrane vodných zdrojov a vyhlášky č.29/2005 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o určovaní ochranných pásmach vodných zdrojov.

§ Stanovený je organizačný regulatív, že v priestore bazénového ramena Dunaja je v prevádzke lodí a člnov vylúčené tankovanie pohonných hmôt a manipulácia s olejmi.

§ Stanovený je organizačný regulatív, že v priestore bazénového ramena Dunaja je vylúčené parkovanie lodí a člnov mimo vymedzené miesta a vypúšťanie splaškov do vody ramena.

### **2.5.10.4. Ochrana proti žiareniu**

§ Navrhnutý je regulatív pre zabezpečenie monitorovacej kontroly obsahu radónu v rámci prípravy realizácie stavieb podľa vyhlášky č.406/1992 Z.z. o požiadavkách ožiarenia z radónu a ďalších prírodných radionuklidov.

Navrhnuté je, aby bol predmetný kontrolný monitoring zhodnotenia stupňa radónového rizika zabezpečený v blízkosti zóny, napríklad v rámci štátom riešenej výstavby telesa nového mostu cez Dunaj.

Riešenie tohto opatrenia je dôležité, lebo územie mesta je evidované ako radónové riziko, vo východnej časti už boli namerané stredné hodnoty a zvýšené hodnoty sú evidované v lokalite Šimkové záhrady.

### **2.5.10.5. Odpadové hospodárstvo**

§ Stanovený je organizačný regulatív, že likvidácia komunálneho odpadu zóny bude riešená v súlade s programom odpadového hospodárstva mesta formou pravidelného

zberu z odpadových nádob, kontajnerov, kontajnerov separovaného odpadu v príslušnom prevádzkovom režime.

- § Stanovený je organizačný regulatív, že vlastník každého pozemku musí mať evidované zabezpečenie likvidácie komunálneho odpadu – vlastnú, alebo skupinovú odpadovú nádobu, alebo kontajner s organizovaným odvozom komunálneho a biologického odpadu.

Dôvodom je skutočnosť, že na každom pozemku je potencionálna nutnosť likvidovať biologický a komunálny odpad z prevádzky.

- § Pri určených záhradkových osadách s malými pozemkami si ich vlastníci podľa štatútu prevádzky osady zriadia spoločné parkovisko a miesto na kontajnerové skladovanie komunálneho odpadu.

- § Stanovený je organizačný regulatív, že Mesto Komárno zabezpečí v spolupráci s vlastníkmi pozemkov v pravidelnom režime odvoz biologického odpadu zo zóny na príslušnú kompostáreň biologického odpadu.

- § V zóne s ohľadom na špecifickú súčasnú a rozvojovú funkčnosť nie sú navrhované žiadne zberné miesta, ani zberný dvor odpadového hospodárstva.

Špecifická prevádzka osobného prístavu a športových prístavov si vyžaduje riešiť likvidáciu odpadov z lodí osobnej prepravy a športových člnov.

Stanovený je regulatív, že tento systém bude riešený v rámci projektu realizácie týchto prevádzkových areálov.

#### **2.5.10.6. Požiadavky na hodnotenie predpokladaných vplyvov na životné prostredie**

- § V štádiu prerokovania zadania s orgánmi životného prostredia Mesto Komárno rozhodlo, že riešený ÚPN zóny nebude nahrádzať územné rozhodnutie pre činnosti uvedené v prílohe č.8, časť 9. Infraštruktúra, položka č.14, ods.k. zákona č.24/2006 Z.z.

- § Navrhované nové plochy pre zástavbu sú v urbanistickom riešení príslušne zhodnotené aj z predpokladaných vplyvov na životné prostredie a v komplexe riešené aj s návrhom na príslušné opatrenia pre eliminovanie prípadných negatívnych dopadov a tvorbu kvalitného životného prostredia.

- § Územný plán zóny je dokumentom, ktorý nenahradzuje územné rozhodnutie pre činnosti uvedené v prílohe č.8, časť 9. Infraštruktúra, položka č.14 ods. k zákona.

Pre každú činnosť a prípravu stavieb podľa uvedenej prílohy je povinnosť zabezpečiť príslušný materiál posúdenia vplyvov na životné prostredie a tento so záverečným stanoviskom predložiť v rámci územného konania.

Podľa aktuálneho zákona č.24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie podliehajú príslušnému postupu hodnotenia nasledovné navrhované stavby v príslušnom projektovom spracovaní k územnému konaniu :

- návrh stavebného súboru Spoločenského a kongresového centra,
- návrh medzinárodného športového prístavu,
- návrh kompletovania klubového športového prístavu Maják,

prípadné ďalšie stavby, ktoré počas prípravy budú zodpovedať kritériám pre povinné hodnotenie vplyvov na životné prostredie.

## **2.6. Zosúladienie údajov navrhovanej urbanistickej koncepcie zóny s údajmi ÚPN mesta**

V postupe spodrobneja problematiky a profesného spracovania koncepcie rozvoja zóny bola preukázaná potreba upraviť, resp. metodicky upresniť časť údajov územného plánu mesta.

Tieto spresnenia budú po schválení ÚPN zóny podkladom pre spätné zapracovanie do územného plánu mesta v rámci jeho aktualizácie formou zmien a doplnkov.

### **2.6.1. Koncepcné urbanistické zásady v riešení zóny**

V návrhu územného plánu zóny Alžbetin ostrov sú v rámci jeho metodicky sledovanej spresňujúcej postupnosti :

- § riešené určité korekcie v plošnom vymedzení urbanistických blokov na základe vyhodnotenia súčasného stavu a podľa navrhovaného funkčného členenia,
- § riešené korekcie v stanovenej funkčnosti urbanistických blokov na základe vyhodnotenia skutočnej a spresňujúcej navrhovanej funkčnosti,
- § v riešení zóny sú jednotlivé urbanistické bloky rozčlenené do podrobnejších skupín pozemkov v štruktúre vymedzenia **funkčných urbanistických skupín**.

### **2.6.2. Údaje z ÚPN mesta**

V ÚPN mesta Komárno je stanovené ako záväzné plošné rozčlenenie územia na urbanistické obvody a tieto na dielčie funkčné urbanistické bloky so štruktúrou :

- základnej charakteristiky bloku,
- dominantného funkčného využitia,
- prípustného doplnkového funkčného využitia,
- neprípustného funkčného využitia

V riešenej zóne sú v tomto plošnom rozčlení vymedzené dva urbanistické obvody a urbanistické bloky s nasledovným návrhom špecifikácie a bilanciami funkčného využitia :

- Urbanistický obvod 003 – Alžbetin ostrov
- Urbanistický obvod 004 – Stará lodenica

**Tabuľka č.1 - Špecifikácia a bilancie funkčného využitia územia zóny podľa ÚPN mesta Komárno**

Urbanistický obvod 003 Stará lodenica výmera 28,27 ha			
urb.blok	funkčné využitie	výmera	druh zásahu
3/1	B1-plochy OV celom a nadm.charakt.	2,02	T-transformácia
3/2	N4-plochy vodnej dopravy	1,87	T-transformácia
3/3	K-vodné plochy a toky	24,38	S-stabilizovaný stav

Urbanistický obvod 004 Alžbetinský ostrov výmera 126,23 ha			
urb.blok	funkčné využitie	výmera	druh zásahu
4/1	M1-plochy vodné hospodárstvo	6,6	S
4/2	J4-plochy zeleň lesného charakt.	0,7	S
4/3	H2-plochy záhr.osada v zast.území	15,4	S
4/4	H3-plochy chat.osada v zast.území	4,34	S
4/5	H2-plochy záhr.osada v zast.území	9,05	S
4/6	C3-plochy bývanie+záhradky a chaty	18,74	T
4/7	D1-plochy športu	1,42	S
4/8	H2-plochy záhr.osada v zast.území	3,62	S
4/9	E1-plochy rekr.areál a CR v zast.území	0,96	T
4/10	J4- plochy zeleň lesného charakt.	0,64	S
4/11	H2-plochy záhr.osada v zast.území	3,12	S
4/12	B1-plochy OV celomestského a nadm.charakteru	1,4	S
4/13	J5-plochy krajinej zelene (brehové porasty a rremízky)	3,19	S
4/14	J5	3,28	S
4/15	K- vodné plocha a toky	52,43	S
4/16	N4-plochy nákladnej vodnej dopravy	0,15	T
	N2-plochy komunikácií a verejné priestranstva	1,19	S

### Urbanistický obvod 003 – Stará lodenica

V rámci urbanistického obvodu sú vymedzené nasledovné **urbanistické bloky** so stanovenými regulatívmi :

#### **blok 3/1 – funkcia 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 osvetu (kultúrno-spoločenské a zábavné multimedialne 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

---

### **blok 3/2- funkcia 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

---

**blok 3/3 – funkcia 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)

---

**Urbanistický obvod 004 – Alžbetin ostrov**

---

V rámci urbanistického obvodu sú stanovené nasledovné urbanistické bloky so stanovenými regulatívmi :

---

**blok 4/1 – funkcia M1 Plochy zariadení vodného hospodárstva**

---

dominantné funkčné využitie :

- vodohospodárske stavby a zariadenia (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, kotelne, centralizované zdroje tepla a elektrickej energie, distribučné stanice energetických médií, trafostanice a pod.)
- špecifické strojárne 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)

neprípustné funkčné využitie :

- občianska vybavenosť všetkého druhu
- skladovanie a distribúcia

---

**blok 4/2 – funkcia 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)

---

**blok 4/3 - funkcia H2 Plochy záhradkárskeho 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 :

- zariadenia vybavenosti verejného stravovania (bufety)
- 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

---

#### **blok 4/4 – funkcia 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 :

- zariadenia vybavenosti verejného stravovania (bufety)
- 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

---

#### **blok 4/5 – funkcia H2 Plochy záhradkárskych 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 :

- zariadenia vybavenosti verejného stravovania (bufety)
- odstavné a parkovacie plochy

- prístupové a príjazdové komunikácie
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdné 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

---

#### **blok 4/6 – funkcia 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 odstavovanie vozidiel na teréne
- zariadenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia (trafostanice, regulačné stanice plynu)

neprípustné funkčné využitie :

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

---

#### **blok 4/7 – funkcia 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

---

#### **blok 4/8 – funkcia H2 Plochy záhradkárskych 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 :

- zariadenia vybavenosti verejného stravovania (bufety)
- 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

---

#### **blok 4/9 – funkcia 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

---

#### **blok 4/10 – funkcia 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)

---

#### **blok 4/11 – funkcia H2 Plochy záhradkárskych 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 :

- zariadenia vybavenosti verejného stravovania (bufety)
- 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

---

#### **blok 4/12 – funkcia B1 Plochy občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu**

---

charakteristika :

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

výhradné funkčné využitie :

- vybavenosť obchodu (obchodné domy, obchodné centrá, supermarkety, špecializované obchody včítane predaja automobilov)
- vybavenosť verejného stravovania a ubytovania (kaviarne, reštaurácie, bistrá, vinárne, hotely všetkých kategórií, penzióny)
- vybavenosť kultúry a 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.)

doplňkové plochy a zariadenia :

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

neprípustné funkčné využitie :

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

---

#### **blok 4/13 – funkcia J5 Ostatné plochy krajinárskej zelene (brehové porasty a remízky)**

základná charakteristika :

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

výhradné funkčné využitie :

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

---

**blok 4/14 – funkcia 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

---

**blok 4/15 – funkcia K Vodné toky a plochy**

---

charakteristika :

- predstavujú plochy tokov a vodných nádrží

dominantné funkčné využitie :

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

---

**blok 4/16 – funkcia 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

---

**blok 4/17 – funkcia 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 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

prípustné doplnkové funkčné využitie :

- ČSPH mestského typu

### 2.6.3. Spresnenia, korekcie a zmeny v ÚPN zóny

V spresnení podmienok pre funkčné využívanie pozemkov sú po príslušnom vyhodnotení údajov z ÚPN mesta určené v úrovni územnoplánovacieho dokumentu zóny nasledovné spresnené regulatívy pre rozvoj zóny v štruktúre

- dominantného,
  - prípustne doplnkového,
  - neprípustného,
- využitia jednotlivých častí zóny :

#### Urbanistický obvod 003 - Stará lodenica

- Ø V rámci urbanistického obvodu 003 Stará lodenica je riešená upresňujúca korekcia hranice vymedzenia urbanistických blokov ÚPN mesta
- **urbanistický blok 3/1** - funkcia B1 - Plochy občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského charakteru
  - **urbanistický blok 3/2** - funkcia N4 - Plochy vodnej dopravy
- Ø Hranica predmetných urbanistických blokov 3/1 a 3/2 je čiastočne upravená a ich funkčnosť príslušne spresnená – viď zákres vo výkresoch č.2, 5, 6.

#### Urbanistický blok 3/1 – funkcia B1 Plochy občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu

- Ø V zonálnom riešení bloku sú upravené regulatívy stanoveného špecifického rozvojového využitia.

##### charakteristika :

- predstavujú výhradne plochy zariadení občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu,
- slúžia pre zariadenia vyššej verejnej a komerčnej vybavenosti zabezpečujúce periodické a občasné potreby obyvateľov a návštevníkov súvisiace s obchodom, službami, vzdelaním, 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 centrá, špecializované obchody )
- vybavenosť verejného stravovania a ubytovania (kaviarne, reštaurácie, bistrá, vinárne, hotely )
- vybavenosť kultúry a osvetu (kultúrno-spoločenské a zábavné multimediálne centrá, múzeá, kiná, divadlá, kongresové centrum),
- vybavenosť verejnej administratívy (mestské reprezentačné a administratívno-správne zariadenia, reprezentačné štátne a zahraničné zariadenia, banky, poisťovne,
- vybavenosť výstavníctva,

##### 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.),
- obslužné a prístupové miestne komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky, vyhradené komunikácie areálov a pod.),

**neprípustné funkčné využitie :**

- bývanie v bytových a rodinných domoch
- skladovanie a distribúcia
- priemyselná výroba

Ø V urbanistickom bloku 3/1 sú riešené nasledovné urbanistické skupiny :

**§ Urbanistická skupina 3/1/1** – plocha navrhovaného stavebného súboru

- osobný prístav vodnej dopravy
- spoločenské a kongresové centrum,
- zariadenia cestovného ruchu, občianskej vybavenosti (obchody a služby), rekreácie, oddychu v parkovom prostredí, pešia promenáda pri Dunaji,
- koridor cesty I/64 a peších komunikácií medzi centrom mesta a Alžbetiným mostom,

**§ Urbanistická skupina 3/1/2** – plocha navrhovaného stavebného súboru

- pešia promenáda pri Dunaji – vyhladková plocha na konci šije s majákom, výhľadové pešie premostenie pri Dôstojníckom pavilóne centra mesta a v smere do navrhovaného parku pri vstupe do NKP Ústredná pevnosť.

Ø Do urbanistického bloku 3/1 je funkčne preradený urbanistický blok 4/16 s funkciou N4 – Plochy vodnej dopravy s riešením osobného prístavu vodnej dopravy.

§ Funkcia N4 – plochy vodnej dopravy pre nákladnú dopravu je vylúčená, lebo v zóne nie je dôvodné riešiť funkciu nákladného prístavu.

§ V pôvodnej polohe funkčného bloku 3/2 je riešený medzinárodný športový prístav pre rozvoj atraktívnych športovo-rekreačných aktivít na Dunaji v kombinácii s funkciou cestovným ruchom.

Korekcia ÚPN mesta

Urbanistický blok 3/2 – funkcia	Plochy medzinárodného športového prístavu a podnikateľských aktivít
---------------------------------	---------------------------------------------------------------------

**charakteristika:**

- predstavuje územie pre umiestnenie areálu športového prístavu nadmestského významu a podnikateľských činností subjektov, ktoré vlastní pozemky

**dominantné funkčné využitie:**

- areál špecifickej prevádzky a vybavenia prístavu pre medzinárodnú športovo-rekreačnú plavbu športových člnov, jacht a vodnej turistiky,
- areál podnikateľských subjektov s administratívou a doplnkovými prevádzkovými aktivitami

**prípustné doplnkové funkčné využitie:**

- zariadenia obchodno-obslužnej vybavenosti pre obsluhu pracovníkov výroby (maloobchod, verejné stravovanie, služby),
- športovo-rekreačné plochy,
- líniové zariadenia komunikácií dopravnej obsluhy,
- obslužné miestne komunikácie, vyhradené komunikácie,
- odstavné a parkovacie plochy
- využitie prevádzky lodného výťahu na opravy lodí, skladovanie a distribúcia,
- ČSPH špecifického typu

**neprípustné funkčné využitie:**

- bývanie v bytových a rodinných domoch
- stavebná výroba
- priemyselná výroba
- výrobné služby

Ø V rozvojovom riešení bloku 3/2 sú navrhnuté urbanistické skupiny :

- § **Urbanistická skupina 3/2/1** – plocha navrhovaného stavebného súboru
    - športový prístav pre člny, jachty a vodákov s vybavením
  - § **Urbanistická skupina 3/2/2** – plocha súčasného súboru
    - administratíva podnikateľských subjektov
- 

### **Urbanistický blok 3/3 – funkcia K – Vodné toky a plochy**

Ø V zonálnom riešení blok bez zmeny - upravené sú len regulatívy stanoveného špecifického rozvojového využitia

#### **charakteristika :**

- predstavujú plochy toku Dunaja a jeho ramena,

#### **dominantné funkčné využitie :**

- vodná osobná a nákladná doprava,
- osobný prístav,
- medzinárodný športový prístav, klubový športový prístav,

#### **prípustné funkčné využitie**

- objekty na tokoch (zdvíhací most, uzatváranie ramena Dunaja, čerpace stanice, odberné, výpustné, regulačné objekty, pontóny prístavov,
  - technická prevádzka lodného výťahu
  - technická prevádzka areálu SVP,š.p. - závod Dunaj na ramene Dunaja
- 

Ø V rozvojovom riešení bloku 3/3 nie sú navrhnuté urbanistické skupiny.

---

### **Urbanistický obvod 004 Alžbetinský ostrov**

- Ø Hranica urbanistických blokov 4/1 a 4/3 je čiastočne upravená a ich funkčnosť príslušne spresnená.
- Ø Riešené je preradenie časti územia z urbanistických blokov 4/3, 4/8, 4/11 do bloku 4/1, nakoľko ide o funkčne totožné plochy.

### **Urbanistický blok 4/1 – funkcia M1 – Plochy zariadení vodného hospodárstva**

V zonálnom riešení je blok rozšírený o stanovené nadväzujúce rozvojové územia funkčnej plochy pre prevádzku studní ŠVK 5 – 12 s určenou hranicou rozvojového areálu vodného hospodárstva, ktorá je súčasne aj určeným pásmom hygienickej ochrany (PHO) I. stupňa.

Ø V zonálnom riešení bloku sú upravené regulatívy stanoveného špecifického rozvojového využitia.

#### **dominantné funkčné využitie :**

- vodohospodárske stavby a zariadenia (studne, vodojemy, čerpace a prečerpávacie stanice, ostatné vodohospodárske zariadenia)

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

- prevádzková administratíva a údržba,
- zariadenia prechodného, pohotovostného a služobného bývania,
- špecifické strojárske a telekomunikačné zariadenia a stavby,
- plochy ochrannej a izolačnej zelene vyhradeného charakteru a plochy špecifickej vnútroareálovej zelene,
- príjazdové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, vyhradené komunikácie areálu a pod.,

**neprípustné funkčné využitie :**

- pohyb a aktivity verejnosti,
- občianska vybavenosť všetkého druhu,
- skladovanie a distribúcia,

Ø V rozvojovom riešení bloku 4/1 sú navrhnuté urbanistické skupiny – 4/1/1, 4/1/2

§ **Urbanistická skupina 4/1/1** – rozvojová plocha vodného hospodárstva v 1. etape pre plánovanú realizáciu studní pitnej vody ŠVK 5 a ŠVK 6 a určenú hranicu rozvojového areálu, ktorá bude plniť funkciu pásma hygienickej ochrany (PHO) I. stupňa.

Táto plocha bude predmetom vyvlastňovacieho konania pozemkov a nehnuteľnosti

§ **Urbanistická skupina 4/1/2** – rozvojová plocha vodného hospodárstva v návrhovom období do roku 2017 pre vývojovo plánovanú realizáciu studní pitnej vody ŠVK 7 až ŠVK 12 a určenú hranicu rozvojového areálu, ktorá bude plniť funkciu pásma hygienickej ochrany (PHO) I. stupňa.

Poznámka : do doby vyhodnotenia potreby výstavby studní ŠVK 7- ŠVK12 budú pozemky a objekty prevádzkované vlastníckmi bez obmedzenia

Korekcia ÚPN mesta

**Urbanistický blok 4/2** – funkcia J4 Plochy zelene lesného charakteru.

Ø Funkčný blok je zrušený, lebo funkcia J4 na predmetnom pozemku podľa evidencie nie je.

V zonálnom riešení je nadväzne na spresnené podmienky rozvojového využívania pozemkov v kontakte s PHO I. stupňa celá plocha preradená do funkčného bloku 4/3.

V bloku 4/3 je sledovaný koncepčný vývoj prevádzky plochy bez objektov a s postupnou zmenou využívania záhrad na mestský park.

Korekcia ÚPN mesta

**Urbanistický blok 4/3** - funkcia H2 – Plochy záhradkárskych osád v zastavanom území,

V zonálnom riešení je nadväzne na spresnené podmienky rozvojového využívania pozemkov záhrad blok plošne rozčlenený na dva funkčne zmenené urbanistické bloky

§ Urbanistický blok 4/3 - zmenená funkcia

Dôvodom stanovenia tejto funkčnosti je skutočnosť, že predmetné pozemky z dôvodu hygienickej ochrany vodných zdrojov nebudú odkanalizované a sú v priamom kontakte s PHO I. stupňa.

**Urbanistický blok 4/3 – funkcia Plochy záhrad bez objektov - odporúčaný výhľadový návrh na funkciu mestského parku**

**charakteristika:**

- predstavuje územie záhrad a verejnej zelene bezprostredne pri súčasnom a stanovenom rozvojovom pásme hygienickej ochrany (PHO) I. stupňa zdrojov pitnej vody, ktoré z dôvodu ochrany tohto areálu nebude odkanalizované
- preto v tomto funkčnom bloku všetky súčasné prevádzkové objekty sú určené na odstránenie.

**dominantné funkčné využitie:**

- pozemky záhrad bez objektov s výhľadovým návrhom ich využitia na funkciu mestského parku – odporúčané vykúpenie Mestom Komárno na túto určenú funkciu
- plocha bohatej zelene,
- kompozičné posilnenie prevádzkovej osi ulice Platanová alej s vysokými drevinami Platanov

**prípustné doplnkové funkčné využitie:**

- miestna komunikácia dopravnej obsluhy – navrhovaná prestavba ulice Platanová alej
- jednostranný peší a cyklistický chodník súbežne s ulicou Platanová alej

**neprípustné funkčné využitie:**

- prevádzka objektov všetkých druhov,
  - odstavné a parkovacie plochy pri ulici Platanová alej,
  - ďalšia prevádzka súkromných žúmp,
  - ďalšia prevádzka súkromných studní,
  - voľné skladovanie biologického a komunálneho odpadu.
- 

- § Časť urbanistického bloku je plošne priradená k bloku 4/5  
- zmenená funkcia – Plochy záhrad so záhradkovými chatami

Ø V návrhu zóny je hranica urbanistických blokov 4/3, 4/5, 4/8, 4/11 čiastočne upravená a ich funkčnosť príslušne spresnená.

Ø V rozvojovom riešení bloku 4/3 nie je navrhnutá urbanistická skupina lebo blok má len jednu obmedzujúcu funkciu.

---

Korekcia ÚPN mesta

**Urbanistický blok 4/4 – funkcia H3 – Plochy chatových osád v zastavanom území,**

V zonálnom riešení je vyhodnotený, že táto plocha má v skutočnosti iné funkčné využitie a preto je riešená zmena funkčnosti bloku.

- § Urbanistický blok 4/4 - spresnená funkcia
- 

**Urbanistický blok 4/4 – funkcia Plochy záhrad a rodinných domov**

---

**charakteristika:**

- predstavuje územie pozemkov záhrad so záhradkárskymi chatami a pozemkov s rodinnými domami, ktoré sú v pásme hygienickej ochrany (PHO) II. stupňa zdrojov pitnej vody
- stanovený je urbanistický regulatív, že v pásme PHO II.stupňa sa funkcia bývania nebude ďalej rozvíjať, preto objekty rodinných domov sú určené na funkčné dožitie bez možnosti dostavieb pozemkov.

**dominantné funkčné využitie:**

- záhrady so záhradnými chatami,
- súčasné rodinné bývanie bez novej výstavby na pozemkoch,
- napojenie všetkých objektov záhradkárskych chát a bývania na sieť verejného vodovodu a kanalizácie,
- parková úprava plôch verejnej zelene s drobnou architektúrou

**prípustné doplnkové funkčné využitie:**

- miestna komunikácia dopravnej obsluhy na ulici Malodunajské nábrežie
- peší a cyklistický chodník vo forme promenády s prvkami drobnej architektúry vo verejnej zeleni, riešený súbežne s ulicou zo strany brehu ramena Dunaja

**neprípustné funkčné využitie:**

- výstavba objektov všetkých druhov,
  - ďalšia prevádzka súkromných žúmp,
  - ďalšia prevádzka súkromných studní,
  - odstavné a parkovacie plochy na plochách verejnej zelene,
  - voľné skladovanie biologického a komunálneho odpadu.
- 

Ø V rozvojovom riešení bloku 4/4 nie sú navrhnuté urbanistické skupiny.

---

Korekcia ÚPN mesta

**Urbanistický blok 4/5** – funkcia H2 – Plochy záhradkárskych osád v zastavanom území

V zonálnom riešení je vyhodnotené, že táto plocha má inú rozvojovú funkčnosť a preto je riešená zmena funkčnosti a aj vymedzenia hranice bloku

Do bloku je pričlenená časť navrhovaných úprav bloku 4/3 a upravená hranica kopírujúca navrhované vymedzenie PHO II.stupňa po hraniciach dotknutých pozemkov.

§ Urbanistický blok 4/5 - spresnená funkcia

---

**Urbanistický blok 4/5 – funkcia Plochy záhrad so záhradkárskymi chatami**

---

**charakteristika:**

- predstavuje územie pozemkov záhrad, alebo záhrad so záhradkárskymi chatami

**dominantné funkčné využitie:**

- záhrady,
- záhrady s chatkami na záhradkársku činnosť, rekreáciu a oddych,
- napojenie všetkých objektov záhradkárskych chat na sieť vodovodu a kanalizácie,
- parková úprava plôch verejnej zelene,
- vývojové sledovaný postup funkčnej zmeny nevyužívaných záhrad na mestský park

**prípustné doplnkové funkčné využitie:**

- miestne komunikácia dopravnej obsluhy,
- peší a cyklistický chodník s prvkami drobnej architektúry vo verejnej zeleni,

**neprípustné funkčné využitie:**

- iné využitie pozemkov,
- výstavba a prevádzka objektov iného ako záhradkárskeho účelu,
- ďalšia prevádzka súkromných žúmp,
- ďalšia prevádzka súkromných studní,
- odstavné a parkovacie plochy na plochách verejnej zelene,
- voľné skladovanie biologického a komunálneho odpadu.

---

Ø V rozvojovom riešení bloku 4/5 sú navrhnuté nasledovné urbanistické skupiny :

§ **urbanistická skupina 4/5/1** - pozemky záhrad s možnými záhradkárskymi chatami

§ **urbanistická skupina 4/5/2** - pozemky záhradkárskej osady

---

Korekcia ÚPN mesta

**Urbanistický blok 4/6** – funkcia C3 – Zmiešané plochy bývania a rekreácie v záhradkách a chatách

V zonálnom riešení je vyhodnotené, že táto plocha má v rozvoji iné priority funkčného využitia, plocha nie je rekreačnou, v zóne nie sú rekreačné chaty viazané na rekreačnú lokalitu a preto je riešená zmena funkčnosti bloku. Upravená je tiež hranica bloku.

§ Urbanistický blok 4/6 - spresnená funkcia

---

**Urbanistický blok 4/6 – funkcia Plochy záhrad, alebo rodinných domov, občianskeho a technického vybavenia**

---

**charakteristika:**

- predstavuje územie pozemkov záhrad, pozemkov záhrad so záhradkárskymi chatami, pozemkov s rodinnými domami, občianskou vybavenosťou, penziónmi, technickou prevádzkou
- navrhované územie s disponibilnými pozemkami pre ďalšie využitie ako záhrad, stavebných pozemkov pre rodinné domy alebo občiansku vybavenosť

**dominantné funkčné využitie:**

- záhrady

- záhrady so záhradnými chatami,
- rodinné bývanie,
- penzióny cestovného ruchu,
- občianska vybavenosť,
- technické vybavenie,
- napojenie všetkých objektov bývania a záhradkárskych chat na sieť vodovodu a kanalizácie,
- parková úprava plôch verejnej zelene,

**prípustné doplnkové funkčné využitie:**

- miestne komunikácie dopravnej obsluhy,
- verejná zeleň,

**neprípustné funkčné využitie:**

- iné využitie pozemkov,
- ďalšia prevádzka súkromných žúmp,
- ďalšia prevádzka súkromných studní,
- odstavné a parkovacie plochy na plochách verejnej zelene,
- voľné skladovanie biologického a komunálneho odpadu.

Ø V rozvojovom riešení bloku 4/6 sú navrhnuté nasledovné urbanistické skupiny :

- § **urbanistická skupina 4/6/1** – pozemky záhrad, alebo rodinných domov, občianskej vybavenosti
- § **urbanistická skupina 4/6/2** – pozemky záhrad
- § **urbanistická skupina 4/6/3** – pozemky záhrad, alebo rodinných domov
- § **urbanistická skupina 4/6/4** – pozemky záhrad, alebo rodinných domov, občianskej vybavenosti
- § **urbanistická skupina 4/6/5** – pozemky záhradkárskej osady
- § **urbanistická skupina 4/6/6** - pozemky záhrad, alebo rodinných domov
- § **urbanistická skupina 4/6/7** - pozemky záhrad, alebo rodinných domov, pozemku technického vybavenia

### **Urbanistický blok 4/7 – funkcia D1 Plochy športu**

Ø V zonálnom riešení je blok bez zmeny – upravené sú len regulatívy stanoveného špecifického rozvojového využitia

**základná charakteristika :**

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

**prípustné funkčné využitie :**

- plochy zariadení areálového charakteru, ktoré sú tvorené krytými športoviskami (haly), otvorenými športoviskami, ihriskami a ďalšími športovými zariadeniami,
- plochy špecifických športových zariadení pre loptové hry a pohybové aktivity
- zariadenia vybavenosti klubového verejného stravovania a bufetového vybavenia,
- 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 :**

- bývanie v bytových a rodinných domoch
- skladovanie a distribúcia
- stavebná výroba
- priemyselná výroba
- obchodné a výrobné služby

Korekcia ÚPN mesta

**Urbanistický blok 4/8** – funkcia H2 – Plochy záhradkárskych osád v zastavanom území  
V zonálnom riešení je vyhodnotené, že táto plocha má inú rozvojovú funkčnosť a preto je riešená zmena funkčnosti a aj vymedzenia hranice bloku.

Z bloku je vyčlenená časť plochy, ktorá je stanovená v rozvoji ako PHO I. stupňa zaradená do bloku 4/1 a časť plochy, ktorá je funkčne určená na záhrady bez objektov zaradená do bloku 4/3

§ Urbanistický blok 4/8 - zmenená funkcia

---

### **Urbanistický blok 4/8 – funkcia Plochy pozemkov so záhradami, rodinnými domami na funkčné dožitie**

---

#### **charakteristika:**

- predstavuje pozemky súčasných záhrad a rodinných domov v stanovenom rozvojovom pásme hygienickej ochrany (PHO) II. stupňa zdrojov pitnej vody
- stanovený je urbanistický princíp, že v pásme PHO II. stupňa sa funkcia bývania nebude ďalej rozvíjať, preto objekty rodinných domov sú určené na funkčné dožitie bez možnosti dostavieb na pozemkoch.

#### **dominantné funkčné využitie:**

- pozemky záhrad,
- pozemky záhrad so záhradkárskymi chatami s výhľadovým návrhom ich využitia na funkciu mestského parku,
- pozemky s rodinnými domami bez možnosti novej výstavby na pozemkoch,
- napojenie objektov bývania a záhradkárskych chat na sieť verejného vodovodu a kanalizácie,
- plocha bohatej zelene,
- kompozičné posilnenie prevádzkovej osi ulice Platanová alej s vysokými drevinami

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

- miestna komunikácia dopravnej obsluhy ako prestavba ulice Platanová alej s peším a cyklistickým chodníkom

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

- ďalšia zástavba na pozemkoch rodinných domov,
- odstavné a parkovacie plochy pri ulici Platanová alej,
- ďalšia prevádzka súkromných žump,
- ďalšia prevádzka súkromných studní,
- voľné skladovanie biologického a komunálneho odpadu.

---

Ø V rozvojovom riešení bloku 4/8 nie sú navrhnuté urbanistické skupiny.

---

---

### **Urbanistický blok 4/9 – funkcia E1 – Plochy rekreačných areálov a cestovného ruchu v zastavanom území**

---

Ø V zonálnom riešení je blok bez zmeny – upravené sú len regulatívy stanoveného špecifického rozvojového využitia

#### **charakteristika :**

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

#### **prípustné funkčné využitie :**

- zariadenia 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., penzióny),
- 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.),
- obslužné a prístupové miestne komunikácie, pešie komunikácie a zjazdne chodníky, cyklistické chodníky, vyhradené komunikácie areálov a pod.,
- zariadenia a plochy pre odstavenie vozidiel na pozemkoch zariadení,

**neprípustné funkčné využitie :**

- priemyselná výroba
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt
- výrobné služby
- skladovanie a distribúcia

---

Ø V rozvojovom riešení bloku 4/9 nie sú navrhnuté urbanistické skupiny.

---

Korekcia ÚPN mesta

**Urbanistický blok 4/10** – funkcia J4 – Plochy zelene lesného charakteru

V zonálnom riešení je blok funkčne spresnený v urbanistickej terminológii na funkciu plochy verejnej zelene, lebo predmetná plocha funkčne nie je lesným pôdnym fondom. Plocha bloku je rozšírená aj o pozemkov, ktorý je vo vlastníctve mesta.

§ Urbanistický blok 4/10 - spresnená funkcia

---

**Urbanistický blok 4/10 – funkcia Plochy verejnej zelene**

---

**charakteristika:**

- predstavuje územie v súčasnosti neudržiavanej verejnej zelene v stanovenom rozvojovom pásme hygienickej ochrany (PHO) II. stupňa zdrojov pitnej vody

**dominantné funkčné využitie:**

- pozemky verejnej zelene s návrhom na revitalizáciu na funkciu mestského parku a s funkčným vybavením detského zábavného sveta
- výhľadový návrh využitia okolitých pozemkov záhrad na rozvojovú funkciu mestského parku až k pešej promenáde Veľkodunajského nábrežia – odporúčané postupné vykúpenie diponibilných pozemkov Mestom komárno na túto stanovenú funkciu
- plocha bohatej zelene,
- kompozičné posilnenie prevádzkovej osi ulice Platanová alej s vysokými drevinami

**prípustné doplnkové funkčné využitie:**

- miestna komunikácia dopravnej obsluhy a prístupové chodníky

**neprípustné funkčné využitie:**

- odstavné a parkovacie plochy,
- voľné skladovanie biologického a komunálneho odpadu,

---

Ø V rozvojovom riešení bloku 4/10 nie sú navrhnuté urbanistické skupiny.

---

Korekcia ÚPN mesta

**Urbanistický blok 4/11** – funkcia H2 – Plochy záhradkárskeho osád v zastavanom území

V zonálnom riešení je vyhodnotený, že táto plocha má inú rozvojovú funkčnosť a preto je riešená zmena funkčnosti a aj vymedzenia hranice bloku.

Z bloku je vyčlenená časť plochy, ktorá je stanovená v rozvoji ako PHO 1. stupňa zaradená do bloku 4/1 a časť plochy, ktorá je funkčne určená na záhrady bez objektov zaradená do bloku 4/3.

Upravená je hranica bloku na východnej strane

§ Urbanistický blok 4/11 - zmenená funkcia

#### **Urbanistický blok 4/11 – funkcia Plochy verejnej zelene, záhrad, rodinného domu na funkčné dožitie a verejného vybavenia**

##### **charakteristika:**

- predstavuje pozemky súčasných záhrad, záhrad so záhradkárskymi chatkami, pozemky rodinného domu, nevyužívaného domu s pozemkom a verejnej zelene v kontakte s Veľkodunajským nábrežím a verejnej v stanovenom rozvojovom pásme hygienickej ochrany (PHO) II. stupňa zdrojov pitnej vody
- stanovený je urbanistický princíp, že v pásme PHO II. stupňa sa funkcia bývania nebude ďalej rozvíjať, preto je rodinný dom určený na funkčné dožitie bez možnosti dostavby pozemku.

##### **dominantné funkčné využitie:**

- pozemky záhrad,
- pozemky záhrad so záhradkárskymi chatami s výhľadovým návrhom ich využitia na funkciu mestského parku – odporúčaný postup vykupovania disponibilných pozemkov Mestom Komárno na predmetné funkčné využitie,
- využitie opusteného domu a pozemku na funkciu cestovného ruchu - penzión a reštaurácia s terasou, s prevádzkovým zapojením do rozvojovej funkcie nábrežnej pešej promenády, prístup na pozemok riešiť z miestnej cesty zo severnej strany a súčasnú prístupovú cestu pri ochrannej hrádzi odstrániť pre funkciu verejnej parkovej zelene
- rodinné bývanie na funkčné dožitie, bez novej výstavby na pozemku,
- napojenie objektov bývania a záhradkárskych chát v stanovenom rozsahu pozemkov na sieť verejného vodovodu a kanalizácie,
- plocha bohatej zelene,
- kompozičné zapojenie plochy do prevádzky pešej promenády Veľkodunajského nábrežia.

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

- miestna komunikácia dopravnej obsluhy len s obmedzením,

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

- ďalšia zástavba na pozemkoch rodinných domov,
- odstavné a parkovacie plochy pri komunikáciach,
- ďalšia prevádzka súkromných žúmp,
- ďalšia prevádzka súkromných studní,
- voľné skladovanie biologického a komunálneho odpadu.

Ø V rozvojovom riešení bloku 4/11 nie sú navrhnuté urbanistické skupiny.

#### **Urbanistický blok 4/12 – funkcia B1 Plochy občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu**

Ø V zonálnom riešení je blok bez zmeny - upravené sú len regulatívy stanoveného špecifického rozvojového využitia

##### **charakteristika :**

- predstavujú výhradne plochy zariadení občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu,

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

**výhradné funkčné využitie :**

- vybavenosť obchodu (obchodné centrá, špecializované obchody)
- vybavenosť verejného stravovania a ubytovania (kaviarne, reštaurácie, bistrá, vinárne, hotely reprezentačnej kategórie)
- vybavenosť kultúry a osvetu (kultúrno-spoločenské a zábavné multimedialne centrá, múzeá, kiná, kongresové vybavenie),
- vybavenosť verejnej administratívy (mestské reprezentačné a administratívno-správne zariadenia, reprezentačné štátne a zahraničné zariadenia, zariadenia občianskych združení a politických strán, banky, poisťovne),
- vybavenosť výstavníctva (areály a zariadenia),
- duchovné a kultúrno-spoločenské centrá jednotlivých cirkví, rádov a náboženských obcí,
- vedecko-výskumné zariadenia,

**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.),
- obslužné a prístupové miestne komunikácie, pešie komunikácie a zjazdne chodníky, cyklistické chodníky, vyhradené komunikácie areálov a pod.),

**nepripustné funkčné využitie :**

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

---

Ø V rozvojovom riešení bloku 4/9 nie sú navrhnuté urbanistické skupiny.

---

Korekcia ÚPN mesta

**Urbanistický blok 4/13** – funkcia J5 – Ostatné plochy krajinárskej zelene  
( brehové porasty a remízky )

V zonálnom riešení je blok funkčne spresnený v urbanistickej terminológii.

§ Urbanistický blok 4/13 - zmenená funkcia

<b>Urbanistický blok 4/13 – funkcia</b>	<b>Plochy komunikácií, verejnej zelene, brehových porastov, športového prístavu a technického vybavenia</b>
-----------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**charakteristika:**

- predstavuje územie s miestnou komunikáciou – ulicou Malodunajské nábrežie, verejnej zelene, prevádzky športového prístavu Maják v koncovej západnej polohe bazénového ramena Dunaja, prevádzkovej technickej vybavenosti priamo na hrádzi pri areáli SVP-Povodie Dunaja s príležitostným prístavom lodí, hrádzový priestor s brehovým porastom,
- časť územia je v stanovenom pásme hygienickej ochrany (PHO) II. stupňa zdrojov pitnej vody s príslušnými ochrannými opatreniami prevádzky,

**dominantné funkčné využitie:**

- rozvojová prevádzka ulice Malodunajské nábrežie ako obslužnej miestnej komunikácie zóny,
- rozvojová prevádzka pešieho promenádneho chodníka v súbehu s miestnou komunikáciou zo strany brehu ramena
- využitie verejnej zelene na parkovú úpravu s prvkami drobnej architektúry,
- využitie časti pozemku pri brehu na rozvojovú prevádzkovú vybavenosť klubového športového prístavu Maják pre športové člny, jachty a vodnú turistiku,
- riešenie ďalšej špecifickej technickej prevádzky viazanej na lodný park SVP, š.p. – Závod Dunaj,
- napojenie všetkých objektov na sieť verejného vodovodu a kanalizácie,
- plocha bohatej zelene,

**prípustné doplnkové funkčné využitie:**

- odstavné a parkovacie plochy len na vymedzených miestach,

**neprípustné funkčné využitie:**

- odstavné a parkovacie plochy mimo vyhradených miest,
- ďalšia prevádzka súkromných žúmp,
- ďalšia prevádzka súkromných studní,
- voľné skladovanie biologického a komunálneho odpadu,
- manipulácia s pohonnými hmotami a olejmi v prevádzke športového prístavu a technického areálu SVP, š.p. – Závod Dunaj.

Ø V rozvojovom riešení bloku 4/13 sú navrhnuté nasledovné urbanistické skupiny :

- 4/13/1 – pozemky komunikácií
- 4/13/2 – pozemok a plocha klubového športového prístavu
- 4/13/3 – pozemok technického vybavenia SVP

Korekcia ÚPN mesta

**Urbanistický blok 4/14** – funkcia J5 – Ostatné plochy krajinárskej zelene  
( brehové porasty a remízky )

V zonálnom riešení je blok funkčne spresnený v urbanistickej terminológii. Plocha bloku je upravená priradením plochy bloku 4/16 ( bez jeho pôvodnej funkčnosti )

§ Urbanistický blok 4/14 - zmenená funkcia

---

**blok 4/14 – funkcia Plochy komunikácií, verejnej zelene, brehových porastov**

---

**charakteristika:**

- predstavuje územie pešej promenády Veľkodunajského nábrežia, okolitej verejnej zelene a brehových porastov na hrádzi Dunaja

**dominantné funkčné využitie:**

- rozvojová prevádzka nábrežnej pešej promenády mesta po celej brehovej časti riešeného územia s výhľadovým programom využitia okolitých pozemkov na funkciu mestského parku,
- na pešej promenáde budú riešené vyhladkové a oddychové terasy, ktorých súčasťou budú aj vybudované prístupy k hladine rieky,
- pešia promenáda bude slúžiť aj pre cyklistov,
- pešia promenáda bude súčasťou medzinárodnej turistickej magistrály Dunaj – Regensburg – Passau – Linz – Viedeň – Bratislava – Komárno, Komárom, Štúrovo, Ostrihom – Budapešť,
- rozvojová prevádzka pešieho promenádneho chodníka vo verejnej zeleni s parkovou úpravou,
- využitie časti pozemku pri brehu na rozvojovú prevádzkovú vybavenosť klubového športového prístavu športových člnov, jacht a vodnej turistiky,

- riešenie ďalšej špecifickej technickej prevádzky viazanej na lodný park SVD – Povodia Dunaj
- plocha bohatej zelene,

**prípustné doplnkové funkčné využitie:**

- prvky drobnej architektúry, výtvarné diela, pitné fontánky, informačný systém, slávnostné osvetlenie, svetelné efekty počas spoločenských podujatí

**neprípustné funkčné využitie:**

- zákaz vjazdu motorových vozidiel okrem špeciálnych vozidiel údržby promenády
  - voľné skladovanie biologického a komunálneho odpadu.
- 

Ø V rozvojovom riešení bloku 4/14 sú navrhnuté nasledovné urbanistické skupiny :

§ **urbanistická skupina 4/14/1** – pozemky nábrežnej promenády Veľkodunajské nábrežie

§ **urbanistická skupina 4/14/2** – pozemky vyhladkových terás s vybavením a prístupmi k vodnej hladine

---

**Urbanistický blok 4/15 – funkcia K – Vodné toky a plochy**

---

Ø V zonálnom riešení blok bez zmeny - upravené sú len regulatívy stanoveného špecifického rozvojového využitia

**charakteristika :**

- predstavujú plochy toku Dunaja a jeho ramena,

**dominantné funkčné využitie :**

- vodná osobná a nákladná doprava,
- osobný prístav,
- medzinárodný športový prístav, klubový športový prístav,

**prípustné funkčné využitie**

- objekty na tokoch (zdvíhací most, uzatváranie ramena Dunaja, čerpace stanice, odberné, výpustné, regulačné objekty, pontóny prístavov,
  - technická prevádzka lodného výťahu
  - technická prevádzka areálu SVP,š.p. - závod Dunaj na ramene Dunaja
- 

Ø V rozvojovom riešení bloku 4/15 nie sú navrhnuté urbanistické skupiny.

---

Korekcia ÚPN mesta

**Urbanistický blok 4/16 – N4 – Plochy vodnej dopravy**

V zonálnom riešení je funkcia N4 – plochy vodnej dopravy pre nákladnú dopravu je vylúčená, lebo v zóne nie je dôvodné riešiť funkciu nákladného prístavu.

Funkcia osobného prístavu vodnej dopravy je riešená v rámci bloku 3/1

§ Urbanistický blok 4/16 – N4 je zrušený

---

Korekcia ÚPN mesta

**Urbanistický blok 4/17 – funkcia N2 – Plochy ostatných komunikácií a verejné priestranstva**

Ø V zonálnom riešení je funkčná plocha preradená do plochy bloku 4/13.

§ Urbanistický blok 4/17 – N2 je zrušený

---

**Tabuľka č.2 - Navrhovaná korekcia štruktúry funkčných plôch urbanistických blokov v zóne podľa ÚPN zóny Alžbetin ostrov**

<b>003 Stará Iodenica</b>		výmera 28,27 ha	
urb.blok	funkčné využitie	výmera	druh zásahu
3/1	B1-plochy OV celom a nadm.charakt.	3,11	T-transformácia
3/2	Plochy medzinárodného športového prístavu a podnikateľských aktivít	2,02	T-transformácia
3/3	K-vodné plochy a toky	23,14	S-stabilizovaný stav

<b>004 Alžbetinský ostrov</b>		výmera 126,23 ha	
urb.blok	funkčné využitie	výmera	druh zásahu
4/1	M1-plochy vodného hospodárstva	13,20	S
4/3	-plochy záhrad bez objektov výhľadový návrh na funkciu mestského parku	5,59	T
4/4	-plochy záhrad, rodinných domov na funkčné dožitie	4,34	S
4/5	-plochy záhrad len so záhradkovými chatami	12,45	S
4/6	-plochy záhrad, alebo rodinných domov, občianskej vybavenosti, technického vybavenia	18,14	T
4/7	D1-plochy športu	1,42	T
4/8	plochy záhrad, rodinných domov na funkčné dožitie na funkčné dožitie	2,0	T
4/9	E1-plochy rekr.areálov a CR v zastavanom území	0,96	T
4/10	- plochy verejnej zelene	0,70	T
4/11	- plochy záhrad, verejnej zelene, rodinných domov na funkčné dožitie a vybavenia CR	1,94	T
4/12	B1-plochy OV celom. a nadm.charakteru	1,40	T
4/13	-plochy komunikácií, verejnej zelene, brehových porastov, športového prístavu a technického vybavenia	2,85	T
4/14	-plochy komunikácií, verejnej zelene, brehových porastov	2,20	T
4/15	K -vodné plocha a toky	59,04	S

**Tabuľka č.3 Navrhovaná štruktúra funkčných plôch urbanistických skupín v zóne podľa ÚPN zóny Alžbetin ostrov**

<b>Urbanistický obvod 003 Stará Iodenica</b>		výmera 28,27 ha		
urb.blok	urb.skup.	funkčné využitie	výmera	druh zásahu
3/1 B1	3/1/1	- spoločenské a kongresové centrum, - osobný prístav, promenáda	2,96	T - transf.
	3/1/2	- administratíva, pešia promenáda	0,15	T
3/2 B1	3/2/1	- medzinárodný športový prístav	1,55	T
	3/2/2	- podnikateľská administratíva a činnosti	0,47	
3/3 K		- vodné plochy a toky	23,14	S - stabil. stav
<b>Urbanistický obvod 004 Alžbetin ostrov</b>		výmera 126,23 ha		
urb.blok	Urb.skup.	funkčné využitie	výmera	druh zásahu
4/1 M1		plocha vodárenského zariadenia	6,60	S
	4/1/1, 4/1/2	rozvojová plocha vodárenského zariadenia 1.etapa - r.2010 2.etapa - r.2017	1,3 5,3	T
	4/3	plochy záhrad bez objektov, výhľadový návrh na funkciu mestského parku	5,59	T
4/4		plochy záhrad a rodinných domov na funkčné dožitie	4,34	S
4/5	4/5/1	plochy záhrad so záhradkárskymi chatami	11,13	S
	4/5/2	plocha záhradkárskej osady	1,32	S
4/6	4/6/1	plochy záhrad, alebo rodinných domov, občianskej vybavenosti zo strany Plat.aleje	6,28	T
	4/6/2	plochy záhrad	0,30	S
	4/6/3	plochy záhrad, alebo rodinných domov	0,64	T
	4/6/4	plochy záhrad, alebo rodinných domov, občianskej vybavenosti zo strany Plat.aleje	4,30	T
	4/6/5	plocha záhradkárskej osady	0,36	S
	4/6/6	plochy záhrad, alebo rodinných domov	2,0	T
	4/6/7	plochy záhrad, alebo rodinných domov a technického vybavenia SVP	4,26	T
4/7 D1		plochy športového areálu	1,42	T
4/8		plochy záhrad a rodinných domov na funkčné dožitie	2,0	T
4/9 E1		plochy rekr.areálov a CR v zast.území	0,96	T
4/10		plocha parku s detským svetom, výhľadový návrh na ďalší územný rozvoj	0,70	T
4/11		plochy záhrad, verejnej zelene, rodinných domov na funkčné dožitie a vybavenie CR	1,94	T
4/12 B1	4/12/1	plochy OV celom. a nadm.charakteru	1,24	T
	4/12/2	plocha administratívy štátnej správy	0,32	S

4/13				
	4/13/1	plochy obslužnej komunikácie, pešej promenády, verejnej zelene, brehových porastov,	2,54	T
	4/13/2	plocha športového prístavu	0,78	T
	4/13/3	plocha technického vybavenia SVP	0,22	T
4/14	4/14/1	plochy nábrežnej promenády, verejnej zelene, brehových porastov,	1,82	T
	4/14/2	plochy vyhlídkových terás s vybavením	0,38	T
4/15		vodné plocha a toky	59,04	S

## 2.7. Osobitné požiadavky vyplývajúce zo záujmov obrany štátu, civilnej a protipožiarnej ochrany obyvateľstva, protipovodňovej ochrany

Z územného plánu mesta, ani z prieskumov a rozborov pre riešenie územného plánu zóny Alžbetin ostrov a konaných rokovaní nevyplynuli žiadne osobitné požiadavky záujmov obrany štátu, civilnej a protipožiarnej ochrany obyvateľstva na riešenie nových areálov a stavieb.

### 2.7.1. Záujmy obrany štátu

Súčasnú zariadenie Ministerstva obrany SR v strednej časti zóny na pozemkoch parc.č. 3159, 3158 je v prevádzkovom útlme.

Mesto Komárno požiadalo Ministerstvo obrany SR o prevod pozemku areálu a prevádzkového objektu do správy mesta. Na základe uvedenej agendy je v územnom pláne je navrhnuté :

- § riešiť areál a prevádzkový objekt pre verejnú funkciu prevádzky mesta s vybavením :
- využitie spevnených plôch areálu pre vedenie obslužnej miestnej komunikácie zóny,
  - využitie objektu pre funkciu Detského centra umenia a zábavy – umelecká škola, záujmové kluby,
  - využitie prostredia areálu ako verejnej zelene s parkovou úpravou.

Areál a prevádzkový objekt Policajného zboru SR (bývalej pohraničnej stráže) na výbežku východnej časti zóny, ktorý je v súčasnosti v prevádzkovom útlme je riešený naďalej pre funkciu administratívy s tým, že okolité prostredie areálu je navrhnuté na ďalšiu prevádzku ako verejného priestoru s ukončením pešej promenády pri Dunaji.

### 2.7.2. Civilná ochrana obyvateľstva

Pre obyvateľstvo zóny a rekreačnú návštevnosť zóny sú platné opatrenia civilnej a protipožiarnej ochrany v rámci Mesta Komárno a okresu Komárno.

Tiež sú platné požiadavky vyplývajúce zo zákona č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov, vyhlášky MV SR č. 297/1994 Z.z. o stavebno-technických požiadavkách pre ukrytie obyvateľstva v katastri obce a vyhlášky MV SR č. 348/1998 Z.z. o zabezpečení varovania obyvateľstva a vyznemení osôb v katastri obce s ďalšími nadväznými predpismi, zákona č.314/2001 o ochrane pred požiarmi a súvisiacimi predpismi.

Počas spracovania územného plánu neboli zo strany zainteresovaných orgánov štátnej správy určené žiadne osobitné požiadavky na riešenie vybavenosti civilnej ochrany obyvateľstva.

V rámci rokovania k zadaniu bolo požadované v ÚPN riešiť :

- ochranu vodných zdrojov,
- parametre odvodňovacieho drénu na zmenu účelu využitia drénu na odvádzanie priesakov z povodňových stavov,
- ochranu pred amoniakom v prevádzke zimného štadióna,
- vybavenie miestneho rozhlasu v zóne.

Všetky uvedené požiadavky sú v územnom pláne zóny príslušne riešené :

§ ochrana vodných zdrojov je riešená podľa stanoveného programu rozvoja výstavby ďalších studní :

- v 1. etape do roku 2010 studne ŠVK 5, ŠVK 6 s príslušnými opatrenia na prevádzku plochy PHO I. a pre všetky rozvojové studne po ŠVK 12 v stanovenom PHO II. stupňa,
- v návrhovom období do roku 2017 vývojovo ďalšie studne ŠVK 7 – ŠVK 12 s príslušnými opatrenia na prevádzku plôch PHO I. stupňa pre tieto studne.

§ prevádzka odvodňovacieho drénu je riešená s príslušnou územnou rezervou pre jeho dostavbu podľa projektu a s regulatívom na zabezpečenie dostavby potrebných odvodňovacích drenáží na odvádzanie priesakov pri povodňových stavoch so zaústením do drénu,

§ areál súčasného zimného štadióna je navrhnutý na funkčnú zmenu – športový areál, nadväzne na vývojové premiestnenie prevádzky zimného štadióna do inej polohy v centrálnej časti mesta.

§ vybavenie miestneho rozhlasu je v návrhu príslušne riešené.

Ďalej sú v zóne z hľadiska civilnej ochrany obyvateľstva riešené časti :

<b>Úkryty kolektívnej ochrany obyvateľstva</b>	
Por.č.úkrytu	Názov objektu
1.	Detské centrum
2.	Športový areál – hala squashu, bandmintonu, stolného tenisu
3.	Spoločenské centrum s hotelom
4.	Kongresové centrum
5.	Medzinárodný športový prístav

<b>Sklady materiálu CO</b>	
Por.č.skladu	Názov objektu
1.	Osobný prístav
2.	Spoločenské a kongresové centrum

System varovania a vyznamenania

Územný plán rieši sieť prevádzky verejného rozhlasu v prevádzkových častiach zóny.

Sirénový spôsobom informovania o nebezpečenstve je navrhnutý v rámci prevádzky spoločenského, kongresového centra a osobného prístavu

## Situovanie varovacích sirén

### 1. Spoločenské, kongresové centrum a osobný prístav

Územný plán zóny nerieši civilnú ochranu v uzavretých prevádzkových areáloch. Táto je riešená v rámci ich vnútornej prevádzky a zabezpečovaná samostatne jednotlivými prevádzkovateľmi.

### 2.7.3. Protipožiarna ochrana obyvateľstva

V rámci rokovania k zadaniu bolo požadované riešiť v zóne požiarne vodné hydranty a odstavné plochy pre požiarne vozidlá.

Protipožiarna ochrana obyvateľstva je v územnom pláne zóny riešená v súlade s príslušnými zákonnými ustanoveniami a plánom mestskej ochrany.

- § Pre likvidáciu požiarov v zóne je navrhnutá sieť uličných hydrantov, ktoré budú budované aj na všetkých prestavovaných uliciach.
- § Všetky ulice v zóne sú riešené tak, aby boli prejazdné, resp. prístupné pre hasičskú automobilovú techniku.
- § Vodný tok Dunaja a jeho rameno sú pre čerpanie vody do hasičských cisterien sprístupnený
  - v koncovej západnej polohe,
  - vo východnej polohe medzinárodného športového prístavu.

Počíta sa aj s operatívnym využitím všetkých ďalších disponibilných prístupov k vodnej hladine Dunaja a jeho ramena.

### 2.7.4. Protipovodňová ochrana

Pre protipovodňovú ochranu obyvateľstva, návštevníkov a majetku v zóne platia príslušné krízové plány a opatrenia, ktoré zabezpečujú určené štáby a organizácie v súlade so zákonom č. 666/2003 Z.z o ochrane pred povodňami.

V rámci rokovania k zadaniu bolo požadované v ÚPN riešiť :

- riešiť ochranu vodných zdrojov,
- riešiť parametre odvodňovacieho drénu na zmenu účelu využitia drénu na odvádzanie priesakov z povodňových stavov,

V rozvojovom programe zóny je navrhnuté riešiť v súčinnosti so Slovenským vodohospodárskym podnikom – povodie Dunaja a Vodohospodárskou výstavbou nasledovné akcie :

- § všetky opatrenia súvisiace s výstavbou Sústavy vodného diela Gabčíkovo – Nagymaros,
- § opatrenia na bezkolíznu prevádzku ochrannej hrádze a múra na Veľkodunajskom nábřeží vo väzbe na návrh tvorby pešej promenády,
- § dostavba ochrannej hrádze vo východnej časti ostrova , ktorá je toho času evidovaná ako inundačné územie ;  
realizácia dostavby ochrannej hrádze s výškovými úpravami celej plochy tejto časti zóny je podmienkou pre realizáciu navrhovaného súboru Spoločenského a kongresového centra.
- § prevádzka odvodňovacieho drénu je riešená s príslušnou územnou rezervou pre jeho dostavbu podľa projektu o cca 160m a s regulatívom na zabezpečenie dostavby

potrebných odvodňovacích drenáží na odvádzanie priesakov pri povodňových stavov so zaústením do drénu,  
prevádzka drénu si vyžaduje stálu údržbu a prečisťovanie.

## **2.8. Pozemky na verejnoprospešné stavby a pozemky s objektmi na odstránenia z verejného záujmu**

V riešení rozvojového programu zóny Alžbetin ostrov sú pozemky na verejnoprospešné stavby určené podľa §108 ods.2a, ods.3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov pre :

§ verejnoprospešné služby,

§ systém verejného dopravného a technického vybavenia,

podporujúce rozvoj a ochranu životného prostredia v riešenej zóne.

### **2.8.1. Pozemky na verejnoprospešné stavby v zóne určene vyššími stupňami územnoplánovacích dokumentov**

Z vyšších stupňov územnoplánovacích dokumentov vyplýva riešenie nasledovných pozemkov na verejnoprospešné stavby v zóne :

#### **§ Zmeny a doplnky Územného plánu veľkého územného celku Nitrianskeho kraja**

text bodu 8.1.4 nahradiť nasledovným textom :

8.1.4 na úseku verejných vodovodov

- g) zvyšovať spoľahlivosť zásobovania pitnou vodou rozšírením diverzifikácie zdrojov, využívaním vzájomného prepojenia zdrojov podzemnej a povrchovej vody a budovaním vodárenských dispečingov,
- k) zavádzať opatrenia na znižovanie strát vody, orientovať investície na rekonštrukciu diaľkovodných potrubí a vodovodných sietí,
- l) zabezpečovať podľa návrhu plánu územného rozvoja a z neho vyplývajúcich potrieb prípravu zdrojov vody tak, aby sa docielil súlad medzi rozvojom vodného hospodárstva, ochranou prírody a ekologickou stabilitou územia,
- m) pripojiť vybudované, ale doposiaľ nevyužívané zdroje vody pre rozšírenie kapacity skupinových a diaľkových vodovodov,
- p) doplniť chýbajúce akumulácie, prednostne pre vodovody a skupinové vodovody, ktoré sú v súčasnosti priamo pripojené na diaľkové systémy,

celý text bodu 5.2 nahradiť nasledovným textom:

5.2 verejnoprospešné stavby z hľadiska verejných vodovodov sú všetky siete, zariadenia, terénne úpravy a stavby a k nim prislúchajúce plochy, ktoré zabezpečujú zásobovanie obyvateľstva, obslužné a výrobné aktivity pitnou a úžitkovou vodou (vodovodné rozvody a príslušné zariadenia vodovodnej siete podľa príslušnej technickej dokumentácie),

#### **§ Územný plán mesta Komárno**

4.5.1. Vodné hospodárstvo

Vodovody :

- rešpektovať ochranné pásma PHO pre vodný zdroj aj na plánované rozšírenie zdroja v zmysle rozhodnutia ONV OPLVH Komárno

Plochy pre verejnoprospešné stavby :

pre technickú vybavenosť v oblasti vodného hospodárstva

- na úseku verejných vodovodov a verejnej kanalizácie :

## **2.8.2. Pozemky na verejnoprospešné stavby určené územným plánom zóny**

---

V návrhu rozvoja zóny sú pre riešenie verejnoprospešných stavieb určené nasledovné pozemky :

### **zariadenia občianskej vybavenosti**

---

- § areál s objektom Detského centra, cukrárne a parkom na pozemkoch parc.č. 3159, 3158,
- § areál mestského parku s oddychovým vybavením a účelovým vybavením Detského sveta na pozemkoch parc.č. 3336, 3330 a vývojovo ďalších s návrhom ich zakúpenia Mestom Komárno – parc.č. 3337, 3338, 33346
- § areál parku s pamätným altánkom M.Jókaiho na pozemku parc.č. 3093 a časti pozemku parc.č. 3092,
- § areál parku – pamätnej záhrady M.Jókaiho s oddychovým miestom na časti pozemku parc.č. 3317,

### **verejné dopravné vybavenie**

---

miestne komunikácie

- § prestavba ulice Platanová alej na úseku od navrhovaného súboru občianskej vybavenosti ( súčasný areál MO SR) po križovatku s Prvou priečnou ulicou na pešiu zónu vo funkcii C2 – obslužná prípojná a v kategórii MO5,5/20 s verejným osvetlením, na časti pozemku parc.č.3113/1,
- § prestavba ulice Platanová alej od Prvej priečnej ulice po západný koniec zóny po križovatku s ulicou Malodunajské nábrežie na funkciu C2 – obslužná prípojná a v kategórii MO5,5/20 s verejným osvetlením,
- § prestavba Prvej priečnej ulice od križovatky s ulicou Platanová alej po križovatku s ulicou Malodunajské nábrežie na funkciu C2 – obslužná prípojná a v kategórii MO5,5/20 s verejným osvetlením, - na pozemku parc.č.3219,
- § prestavba ulice Malodunajské nábrežie od križovatky na západnom okraji zóny po križovatku s Prvou priečnou ulicou na funkciu na funkciu C2 – obslužná prípojná a v kategórii MO5,5/20 s verejným osvetlením a súbežne riešeným promenádnym chodníkom zo strany brehu ramena Dunaja - na pozemku parc.č.3187,
- § prestavba ulice Malodunajská nábrežná na funkciu C3 prístupovej miestnej komunikácie - na pozemku parc č. 3253,
- § prestavba ulice Malodunajská cesta na funkciu C3 prístupovej miestnej komunikácie - na pozemku parc.č.- 3191,
- § prestavba ulice Veľkodunajská cesta na funkciu C3 prístupovej miestnej komunikácie po navrhované ukončenie pri pozemku parc.č. 3346 s riešením nového prístupu k objektu navrhovaného penziónu a reštaurácie - na pozemku parc č. 3342 po navrhované ukončenie pri pozemku parc.č. 3353 ( súčasťou je aj riešenie nového prístupu k objektu na parc.č. 3347,
- § prestavba ulice Prvá priečna od križovatky s ulicou Platanová alej po nájazd na Veľkodunajské nábrežie na funkciu C3 prístupovej miestnej komunikácie - na časti pozemku parc.č. 3341,
- § prestavba ulice Druhá priečna na funkciu C3 prístupovej miestnej komunikácie od križovatky s Malodunajským nábrežím po križovatku s ulicou Platanová alej - na pozemku parc č. 3417,

- § zjazdny peší chodník len pre prístup k dotknutým pozemkom medzi rozostavaným bytovým domom pri administratíve Colnej správy a Veľkodunajskou cestou - na pozemku parc.č.3033 a Veľkodunajskou cestou na pozemku parc.č. 3013,
- § prestavba križovatky na ceste I/64 ako nástupného bodu do mestskej zóny a ulice Platanová alej s doriešením potrebných oblúkov, zmiernenými sklonmi, mierne a odvodnenia plochy vozovky,
- § prestavba dopravného priestoru nástupu na Alžbetin most s redukovaním plochy a šírkovou úpravou cesty I/64 na kategóriu MZ13,5/40, pešími chodníkmi a priestormi, prevádzkovým parkoviskom a deliacimi pásmi zelene, odvodnením plochy - na pozemku parc.č. 3007/1,

#### verejné parkoviská

- § prevádzkové parkovisko na ploche nástupu Alžbetinho mostu - na časti pozemku parc.č. 3007/1,
- § prestavba súčasného parkoviska pri navrhovanej základnej obchodnej vybavenosti v spodnom podlaží objektu predmostia Alžbetinho mostu - na pozemku parc.č.3009,
- § parkovisko na začiatku ulice Platanová alej pri zjazde z predmostia Alžbetinho mostu s terénnou úpravou príľahlého pozemku s odvodnením a výsadbou zelene - na pozemkoch parc.č.3019, 3113/2,
- § prevádzkové parkovisko pri areáli Detského centra - na časti pozemku parc.č. 3159,
- § parkovisko prevádzky zóny pri športovom areáli - na časti pozemku parc.č. 3219,
- § záchytné parkovisko na okraji riešeného územia zo západnej strany pre prístup návštevnosti do zóny a športovo-rekreačného areálu - na pozemku parc.č. 3569,

#### pešie priestory a chodníky, cyklistické trasy

- § prestavba Veľkodunajského nábrežia na pešiu promenádu mesta, ktorá bude súčasne aj trasou Medzinárodnej pešej a cykloturistickej magistrály Dunaj – Regensburg – Passau, Linz – Viedeň – Bratislava, Komárno, Komárom – Štúrovo, Ostrihom – Budapešť, od hranice riešeného územia na západnej strane s vyhlídkovými a oddychovými miestami v troch bodoch (v mieste pod konštrukciou Alžbetinho mostu a s ďalším vedením na koniec hrádze medzi Dunajom a ramenom, kde je riešené vyhlídkové miesto s majákom) - na pozemkoch parc.č. 3657, 3014, 3012, časti pozemkov parc.č. 2986, 2985, 2982 a hrádze parc.č. 1743 ;  
ako súčasť promenády prvky drobnej architektúry - lavičkové posedenia, výtvarné diela, pitné fontánky, slávnostné osvetlenie, informačný systém,
- § výstavba pešej promenády so slávnostným osvetlením pozdĺž miestnej komunikácie na Malodunajskom nábreží s vyhlídkovými a oddychovými miestami v dvoch bodoch, s revitalizáciou pásov verejnej zelene na mestský park - na pozemkoch parc.č. 3565, 3186/5, 3480/1, 3187, 3188/1 ;  
ako súčasť promenády prvky drobnej architektúry - lavičkové posedenia, pitné fontánky, slávnostné osvetlenie, informačný systém,
- § výstavba dvojstranných peších a cyklistických chodníkov s rampami v priestore pri hoteli Peklo v napojení na priestor pred Malodunajským mostom na pozemkoch - na pozemkoch parc.č. 3183, 3007/8,
- § výstavba vyhlídkovej terasy pri hoteli Peklo v kompozičnej osi ulice Platanová alej - na pozemku parc.č.3113/2,
- § dostavba a rekonštrukcia peších chodníkov s verejným osvetlením na všetkých miestnych komunikáciách zóny podľa návrhu dopravy,

vodná doprava

- § výstavba osobného prístavu vodnej dopravy v rámci stavebného súboru Spoločenského a kongresového centra - na pozemkoch parc.č. 2986, 2994/2, 2994/1, 2991/6 (časť),
- § výstavba športového prístavu pre jachty, motorové člny a vodákov s vybavením pre medzinárodný cestovný ruch, na pozemkoch parc.č. 2991/4 (časť), 2978, 2991/1 (časť), 2992, 2993.

### **verejné technické vybavenie**

---

- § pozemky navrhnutého územia 1. etapy rozvojového vodárenského areálu do roku 2010, ktoré je určené na rozšírenie pásma hygienickej ochrany ( PHO) I. stupňa pre studne pitnej vody ŠVK5 a ŠVK6 :
  - 3394, 3395, 3396, 3393/7, 3393/6, 3393/5, 3393/4, 3393/3, 3393/2, 3393/1, 3389/2, 3389/1, 3388, 3387, 3392, 3391, 3390/1, 3390/2, 3386,
- § pozemky navrhnutého územia pre 2. etapu rozvoja vodárenského areálu v návrhovom období ÚPN zóny (do roku 2017), ktoré je určené na ďalšie rozšírenie pásma hygienickej ochrany ( PHO) I. stupňa pre studne pitnej vody ŠVK7 až ŠVK12 :
  - 3384, 3397/1, 3397/2, 3399, 3400, 3398, 3401, 3402, 3403, 3382, 3383, 3380/2, 3380/1, 3381, 3376/1, 3376/2, 3376/3, 3379, 3377/2, 3377/1, 3378//1, 3378/2, 3377/3, 3372, 3373, 3374, 3375, 3371/2, 3371/1, 3370, 3369, 3366, 3367, 3368, 3364, 3363, 3362, 3361, 3360/1, 3365, 3360/2, 3325, 3326, 3359, 3358, 3357, 3356, 3355, 3354, 3342(časť), 3326, 3327/1, 3327/2, 3327/3, 3328/2 (časť), 3328/1 (časť), 3328/1 (časť),
- § rozvody verejných potrubí pitnej vody s vonkajšími hydrantmi po všetkých uliciach, kde ešte rozvody nie sú (podľa návrhu ÚPN zóny) v rámci miestnych komunikácií určených na prestavbu.
- § rozvody II.etapy verejnej kanalizácie podľa navrhovaných úsekov na pozemkoch určených miestnych komunikácií s navrhovanou prestavbou
  - ulica Malodunajské nábregie od križovatky s Prvou Priečnou ulicou západným smerom až k areálu športového prístavu Maják,
  - Prvá Priečna ulica,
  - Malodunajská nábregná ulica,
  - Malodunajská cesta,
  - Platanová alej od križovatky s Prvou Priečnou ulicou západným smerom s ukončením pri pozemku parc.č. 3317,
  - Veľkodunajská cesta s ukončením pri pozemku 3353,
- § plochy pre dostavbu odvodňovacieho drénu podľa pôvodného projektu cca 160 m pozdĺž ulice Platanová alej ku križovatke začiatku ulice a pre dostavbu potrebných odvodňovacích drenáží na odvádzanie priesakov pri protivodňových stavoch so zaústením do drénu na pozemkoch parc.č. 3113/1, 3023, 3019,
- § rozvody verejného osvetlenia, verejného rozhlasu a telefónnych káblov po všetkých uliciach bývania, občianskej vybavenosti, verejných priestoroch, kde ešte rozvody nie sú.

### **2.8.3. Pozemky s objektmi určenými na odstránenie z verejného záujmu**

---

V záväznom územnoplánovacom dokumente „ Zmeny a doplnky ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja – 2004 “ je uvedený regulatív, ktorý je platný aj pre ÚPN zóny :

bod 5.4 zrušiť  
posledný odsek textu zameniť za nasledovný

Na uskutočnenie verejnoprospešných stavieb možno podľa § 108 a násl. §§ zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení zákona č. 103/1990 Zb., zákona č. 262/1992 Zb., zákona NR SR č. 136/1995 Z.z., zákona NR SR č. 199/1995 Z.z., nálezu Ústavného súdu SR č. 286/1996 Z.z., zákona č. 229/1997 Z.z., (úplné znenie vyhlásené pod č. 109/1998 Z.z.), zákona č. 175/1999 Z.z., zákona č. 237/2000 Z.z., zákona č. 416/2001, zákona č. 553/2001 Z.z., v znení nálezu Ústavného súdu Slovenskej republiky č. 217/2002 Z.z., zákona č. 103/2003 Z.z. a zákona č. 245/2003 Z.z. pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť, alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť.

V riešení zóny sú určené na odstránenie z verejného záujmu všetky objekty na nasledovných pozemkoch :

- § pozemky s objektami navrhnutého územia 1. etapy rozvojového vodárenského areálu do roku 2010, ktoré je určené na rozšírenie pásma hygienickej ochrany ( PHO) I. stupňa pre studne pitnej vody ŠVK5 a ŠVK6 :
  - 3394, 3395, 3396, 3393/7, 3393/6, 3393/5, 3393/4, 3393/3, 3393/2, 3393/1, 3389/2, 3389/1, 3388, 3387, 3392, 3391, 3390/1, 3390/2, 3386,
- § pozemky s objektami navrhnutého územia pre 2. etapu rozvoja vodárenského areálu v návrhovom období ÚPN zóny do roku 2017, ktoré je určené na ďalšie rozšírenie pásma hygienickej ochrany ( PHO) I. stupňa pre studne pitnej vody ŠVK7 až ŠVK12 :
  - 3384, 3397/1, 3397/2, 3399, 3400, 3398, 3401, 3402, 3403, 3382, 3383, 3380/2, 3380/1, 3381, 3376/1, 3376/2, 3376/3, 3379, 3377/2, 3377/1, 3378//1, 3378/2, 3377/3, 3372, 3373, 3374, 3375, 3371/2, 3371/1, 3370, 3369, 3366, 3367, 3368, 3364, 3363, 3362, 3361, 3360/1, 3365, 3360/2, 3325, 3326, 3359, 3358, 3357, 3356, 3355, 3354, 3342(časť), 3326, 3327/1, 3327/2, 3327/3, 3328/2 (časť), 3328/1 (časť), 3328/1 (časť),
- § pozemky so stavbami individuálnych studní a žump v celom riešenom území ( presná evidencia nie je.

## **2.9. Zoznam verejnoprospešných stavieb**

V návrhu ÚPN zóny je určený menovitý zoznam verejnoprospešných stavieb a ich situovanie na konkrétnych pozemkoch ( spolu s priemetom určených plôch a stavieb z ÚPN mesta ) pre :

### **zariadenia občianskej vybavenosti**

- § súbor objektov Detského centra, cukrárne v parku,
- § mestský park s oddychovým vybavením a účelovým vybavením Detského sveta
- § areál parku s pamätným altánkom M.Jókaiho,
- § areál parku – pamätnej záhrady M.Jókaiho s oddychovým miestom,

### **verejné dopravné vybavenie**

miestne komunikácie

- § prestavba ulice Platanová alej na úseku od navrhovaného súboru občianskej vybavenosti ( súčasný areál MO SR) po križovatku s Prvou priečnou ulicou na pešiu zónu vo funkcii C2 – obslužná prípojka a v kategórii MO5,5/20 s verejným osvetlením,
- § prestavba ulice Platanová alej od Prvej priečnej ulice po západný koniec zóny po križovatku s ulicou Malodunajské nábregie na funkciu C2 – obslužná prípojka a v kategórii MO5,5/20 s verejným osvetlením,

- § prestavba Prvej priečnej ulice od križovatky s ulicou Platanová alej po križovatku s ulicou Malodunajské nábrežie na funkciu C2 – obslužná prípojná a v kategórii MO5,5/20 s verejným osvetlením,
- § prestavba ulice Malodunajské nábrežie od križovatky na západnom okraji zóny po križovatku s Prvou priečnou ulicou na funkciu na funkciu C2 – obslužná prípojná a v kategórii MO5,5/20 s verejným osvetlením a súbežne riečeným promenádnym chodníkom zo strany brehu ramena Dunaja,
- § prestavba ulice Malodunajská nábrežná na funkciu C3 prístupovej miestnej komunikácie,
- § prestavba ulice Malodunajská cesta na funkciu C3 prístupovej miestnej komunikácie,
- § prestavba ulice Veľkodunajská cesta na funkciu C3 prístupovej miestnej komunikácie po navrhované ukončenie pri pozemku parc.č. 3346 s riešením nového prístupu k objektu navrhovaného penziónu a reštaurácie,
- § prestavba ulice Prvá priečna od križovatky s ulicou Platanová alej po nájazd na Veľkodunajské nábrežie na funkciu C3 prístupovej miestnej komunikácie,
- § prestavba ulice Druhá priečna na funkciu C3 prístupovej miestnej komunikácie od križovatky s Malodunajským nábrežím po križovatku s ulicou Platanová alej,
- § zjazdny peší chodník len pre prístup k dotknutým pozemkom medzi rozostavaným bytovým domom pri administratíve Colnej správy a Veľkodunajskou cestou,
- § prestavba križovatky na ceste I/64 ako nástupného bodu do mestskej zóny a ulice Platanová alej s doriešením potrebných oblúkov, zmiernenými sklonmi, mierne a odvodnenia plochy vozovky,
- § prestavba dopravného priestoru nástupu na Alžbetin most s redukovaním plochy a šírkovou úpravou cesty I/64 na kategóriu MZ13,5/40, pešími chodníkmi a priestormi, prevádzkovým parkoviskom a deliacimi pásmi zelene, odvodnením plochy,

#### verejné parkoviská

- § prevádzkové parkovisko na ploche nástupu Alžbetinho mostu,
- § prestavba súčasného parkoviska pri navrhovanej základnej obchodnej vybavenosti v spodnom podlaží objektu predmostia Alžbetinho mostu,
- § parkovisko na začiatku ulice Platanová alej pri zjazde z predmostia Alžbetinho mostu s terénnou úpravou príľahlého pozemku s odvodnením a výsadbou zelene,
- § prevádzkové parkovisko pri areáli Detského centra,
- § parkovisko prevádzky zóny pri športovom areáli,
- § záchytné parkovisko na okraji riešeného územia zo západnej strany pre prístup návštevnosti do zóny a športovo-rekreačného areálu,

#### pešie priestory a chodníky, cyklistické trasy

- § prestavba Veľkodunajského nábrežia na pešiu promenádu mesta, ktorá bude súčasne aj trasou Medzinárodnej pešej a cykloturistickej magistrály Dunaj – Regensburg – Passau, Linz – Viedeň – Bratislava, Komárno, Komárom – Štúrovo, Ostrihom – Budapešť, od hranice riešeného územia na západnej strane s vyhlídkovými a oddychovými miestami v troch bodoch (v mieste pod konštrukciou Alžbetinho mostu a s ďalším vedením na koniec hrádze medzi Dunajom a ramenom, kde je riešené vyhlídkové miesto s majákom);  
ako súčasť promenády prvky drobnej architektúry - lavičkové posedenia, výtvarné diela, pitné fontánky, slávnostné osvetlenie, informačný systém,

- § výstavba pešej promenády so slávnostným osvetlením pozdĺž miestnej komunikácie na Malodunajskom nábreží s vyhlídkovými a oddychovými miestami v dvoch bodoch, s revitalizáciou pásov verejnej zelene na mestský park ; ako súčasť promenády prvky drobnej architektúry - lavičkové posedenia, pitné fontánky, slávnostné osvetlenie, informačný systém,
- § výstavba dvojstranných peších a cyklistických chodníkov s rampami v priestore pri hoteli Peklo v napojení na priestor pred Malodunajským mostom na pozemkoch,
- § výstavba vyhlídkovej terasy pri hoteli Peklo v kompozičnej osi ulice Platanová alej,
- § dostavba a rekonštrukcia peších chodníkov s verejným osvetlením na všetkých miestnych komunikáciách zóny podľa návrhu dopravy,

#### vodná doprava

- § výstavba osobného prístavu vodnej dopravy v rámci stavebného súboru Spoločenského a kongresového centra,
- § výstavba športového prístavu pre jachty, motorové člny a vodákov s vybavením pre medzinárodný cestovný ruch.

#### verejné technické vybavenie

- § plocha navrhnutého územia 1. etapy rozvojového vodárenského areálu do roku 2010, ktoré je určené na rozšírenie pásma hygienickej ochrany ( PHO) I. stupňa pre studne pitnej vody ŠVK5 a ŠVK6,
- § plocha navrhnutého územia pre 2. etapu rozvoja vodárenského areálu v návrhovom období ÚPN zóny (do roku 2017), ktoré je určené na ďalšie rozšírenie pásma hygienickej ochrany ( PHO) I. stupňa pre studne pitnej vody ŠVK7 až ŠVK12,
- § rozvody verejných potrubí pitnej vody s vonkajšími hydrantmi po všetkých uliciach, kde ešte rozvody nie sú (podľa návrhu ÚPN zóny) v rámci miestnych komunikácií určených na prestavbu.
- § rozvody II.etapy verejnej kanalizácie podľa navrhovaných úsekov na pozemkoch určených miestnych komunikácií s navrhovanou prestavbou
  - ulica Malodunajské nábrežie od križovatky s Prvou Priečnou ulicou západným smerom až k areálu športového prístavu Maják,
  - Prvá Priečna ulica,
  - Malodunajská nábrežná ulica,
  - Malodunajská cesta,
  - Platanová alej od križovatky s Prvou Priečnou ulicou západným smerom,
  - Veľkodunajská cesta,
- § dostavba odvodňovacieho drénu podľa pôvodného projektu cca 160 m pozdĺž ulice Platanová alej ku križovatke začiatku ulice a pre dostavbu potrebných odvodňovacích drenáží na odvádzanie priesakov pri protivodňových stavoch so zaústením do drénu,
- § rozvody verejného osvetlenia, verejného rozhlasu a telefónnych káblov po všetkých uliciach bývania, občianskej vybavenosti, verejných priestoroch, kde ešte rozvody nie sú.

## 2.10. Návrh etapizácie, vecnej a časovej koordinácie výstavby v zóne

Územný plán zóny Alžbetin ostrov rieši v súlade s §2 ods.d) a i) stavebného zákona rozvoj zóny v časovom a vecnom programe k návrhovému obdobiu desať rokov, t.j. k roku 2017.

Stanovený je koncepčný princíp riešenia rozvojového programu verejných akcií v nasledovnej postupnosti :

- § realizovať skvalitnenie hygienickej prevádzky zóny :
  - riešiť 2. etapu odkanalizovania častí zóny podľa určenia ÚPN,
  - riešiť verejný vodovod do všetkých častí zóny podľa ÚPN,
  - nadväzne riešiť likvidáciu všetkých individuálnych žúmp, septikov a studní,
  - riešiť dopravným značením a technickými prvkami vylúčenie tranzitnej automobilovej dopravy,
  - riešiť zásadné postupy pre ochranu územia pre rozvojovú prevádzku zdrojov pitnej vody podľa stanoveného rozšírenia vodárenského areálu
    - \* v 1. etape pre plánované studne ŠVK 5 a ŠVK 6,
    - \* v ďalšom návrhovom období do roku 2017 pre plánovaný rozvoj studní ŠVK 7 - ŠVK 12,
- § realizovať skvalitnenie prevádzky na ťažiskových miestnych komunikáciách zóny, aby sa územie zóny stalo atraktívnym miestom pre obyvateľov a návštevníkov mesta :
  - prestavba časti ulice Platanová alej a jej okolia po športový areál a časti Prvej priečnej ulice,
  - prestavba ulice Malodunajské nábrežie s pridruženou pešou promenádou
  - prepojovacia miestna komunikácia Malodunajské nábrežie – Platanová alej,
  - prestavba priestoru v nástupe na Alžbetin most.
  - prestavba a ďalší rozvoj nábrežnej promenády pri Dunaji Veľkodunajské nábrežie,
  - kvalitatívna úprava všetkých obslužných komunikácií v zóne s verejným osvetlením,
- § realizovať program komplexnej prestavby vo východnej časti zóny – Stará lodenica tak, aby sa zóna s týmto vybavením celomestskej a nadmestskej vybavenosti stala atraktívnou časťou mesta a v rámci medzinárodného cestovného ruchu na európskom veľtoku rieky Dunaj.

Poradie výstavby navrhovanej ťažiskovej funkčnosti a vybavenosti je rozdelený vo vecnej a časovej previazanosti do troch etáp :

### I. etapa – časový horizont 2007 – 2010

- § výstavba jednotlivých vetiev verejnej kanalizácie, rozvodov pitnej vody a ďalších sietí ako podmieňujúcej podmienky pre možnú dostavbu navrhovaných funkčných stavieb v zóne  
nadväzná likvidácia všetkých individuálnych žúmp a studní v celej zóne,
- § prestavba I. časti ulice Platanová alej na obslužnú funkciu C2 s opatreniami na ochranu chránených stromov platanov,
- § prestavba súčasného areálu MO SR na Detské centrum, park, cukráreň a parkovacia plochu,
- § dostavba prevádzkového vybavenia klubového športového prístavu Yacht club-Maják,
- § začiatok prestavby mestského parku s Detským zábavným svetom,
- § začiatok prestavby ulice Malodunajské nábrežie na potrebnú obslužnú funkciu C2 spolu s pešou promenádou,
- § výstavba studní pitnej vody ŠVK 5 a ŠVK 6 s príslušným vymedzením PHO I. stupňa.

## **II. etapa – časový horizont 2011 – 2013**

---

- § pokračovanie prestavby ulice Malodunajské nábrežie na potrebnú obslužnú funkciu C2 spolu s pešou promenádou,
- § pokračovanie prestavby mestského parku s Detským zábavným svetom,
- § prestavba II. časti ulice Platanová alej na obslužnú funkciu C2 s ochranou chránených stromov platanov a rozvojom tejto kompozičnej osi zóny,
- § prestavba ďalších ulíc zóny po uložení inžinierskych sietí,
- § prestavba Veľkodunajského nábrežia na mestskú promenádu – časť po Alžbetin most,
- § prestavba športového areálu,
- § príprava územia a projektu pre výstavbu Spoločenského a kongresového centra,
- § prestavba priestoru nástupu na Alžbetin most so začiatkom realizácie súboru Spoločenského centra,
- § postupná výstavba studní ŠVK7 - ŠVK12 podľa vývojovej potreby s príslušným plošným záberom rozvojovej časti územia pre túto funkciu a vymedzením príslušného PHO I. stupňa.

## **III. etapa – časový horizont 2014 – 2017 a neskôr**

---

- § výstavba Spoločenského a kongresového centra, osobného prístavu s úpravami okolia, dostavbou mestskej promenády,
- § výstavba medzinárodného športového prístavu,
- § prestavba Malodunajského nábrežia s obslužnou miestnou komunikáciou a pešou promenádou s parkom,
- § postupná výstavba studní ŠVK7 – ŠVK12 podľa vývojovej potreby s príslušným plošným záberom rozvojovej časti územia pre túto funkciu a vymedzením PHO I. stupňa

Výstavba rodinného bývania na disponibilných pozemkoch môže byť realizovaná v priebehu celého návrhového obdobia podľa záujmu vlastníkov pozemkov a podmienok prípravy územia s príslušnou technickou vybavenosťou ;

- § v I. etape je stanovené riešiť súbory bývania na plochách, kde sú k dispozícii :
  - dopravný prístup na pozemok,
  - napojenia na technickú infraštruktúru – podmieňujúce siete - kanalizácia, vodovod,

Postup realizácie územného plánu zóny musí spĺňať legislatívne požiadavky na postupnosť jednotlivých krokov projektovej prípravy pre stavebnú realizáciu.

Navrhované časti územného plánu zóny pre zabezpečenie rozvoja a skvalitnenia prevádzky Alžbetinho ostrova budú realizované tiež podľa vývojovej potreby a finančných možností investorskej prípravy.

### 3. Zastavovacie podmienky na umiestnenie stavieb na pozemkoch

#### 3.1. Podmienky pre umiestnenie stavieb na pozemkoch, limity zastavania pozemkov, podmienky na delenie a scelenie pozemkov

##### Všeobecné podmienky pre rozvoj zóny

- § tvorba uličných priestorov – optimálna šírka priestoru 15 m, minimálna šírka – podľa povahy súčasných uličných priestorov,
- § v uličnom priestore minimálne jednostranný pás verejnej zelene s minimálnou šírkou - 2 m,
- § všetky rozvody elektrickej energie a telekomunikácií sú riešené len kábelovým spôsobom,

##### Podmienky pre pozemky s vyhodnotenou disponibilitou pre možný rozvoj rodinného bývania

##### Urbanistické regulatívy :

- § Z ÚPN mesta Komárno je premietnutý záväzný regulatív 4.2.2., ktorým je zastavanosť plochy urbanistického bloku 4/6 pozemkami rodinných domov ( alebo občianskej vybavenosti) stanovená v rozsahu **maximálne 50%**.  
Realizáciu tohto regulatívu je nutné riešiť v činnosti stavebného úradu v rámci riadenia investičného rozvoja a povoľovacích konaní v rámci zóny.
- § Koeficient zastavanosti, t.j pomer medzi plochou pozemku a plochou zastavanou stavbami **nesmie byť väčší ako 0,2** ;  
plocha zastavaná stavbami tvorí súčet všetkých pôdorysných rozmerov pôvodných, ako i navrhovaných stavieb.
- § Všetky navrhované pozemky v zóne podľa riešeného urbanistického bloku 4/6 a jeho urbanistických skupín sú súčasťou záhradného prostredia zóny Alžbetin ostrov.  
Pre zachovanie a kvalitný rozvoj tohto prostredia sú stanovené nasledovné limity :
  - pozemky súčasných záhrad môžu byť využité pre výstavbu rodinných domov ( alebo občiansku vybavenosť) na plochách vymedzených urbanistických skupín len vo **veľkosti pozemku minimálne 800 m<sup>2</sup>, ktorý tvorí ucelený plošný tvar**,
  - stavebný pozemok v uličnom priestore prístupu musí mať **šírku minimálne 17 m**,
  - zastavaná plocha navrhovaných objektov bývania môže byť **maximálne 300 m<sup>2</sup>**,
  - územné rozhodnutie a stavebné povolenie môžu byť vydané len za podmienky, že predmetná urbanistická skupina je projektovo napojená na spoločnú vodovodnú a kanalizačnú rozvodovú sieť zóny.
- § Stavebné pozemky sú rozčlenené na **obytnú a záhradnú časť pozemku**.  
Na obytnej časti pozemku môže byť realizovaná stavba rodinného domu.  
Na záhradnej časti pozemku sa vylučuje realizovať ďalšie obytné a rekreačné stavby.
- § Pre každú riešenú urbanistickú skupinu sú stanovené regulatívy :
  - **záväzná stavebná čiara**,
  - **záväzná hĺbka obytnej časti pozemku** tak, aby záhradné časti pozemkov daného súboru urbanistickej skupiny boli skutočne funkčné.

## Podmienky na delenie a scelenie pozemkov

Územný plán zóny nestanovuje žiadne regulačné podmienky pre delenie, alebo scelenie pozemkov.

Všetky takéto postupy sú viazané len na princípe vzájomného slobodného dohovoru medzi vlastníkmi pozemkov o zmene parcelácie.

### 3.2. Podmienky pre architektonické riešenie stavieb

Pre realizáciu územného plánu sú navrhnuté nasledovné záväzné regulatívy, ktoré sú určujúce pre riešenie zástavby územia a tvorbu vybraných súborov stavieb :

V návrhu ÚPN zóny sú stanovené nasledovné architektonické regulatívy :

- § V zmysle § 43b stavebného zákona sú stavby rodinných domov začlenené medzi bytové budovy.  
V zmysle § 139b stavebného zákona sú bytové budovy rodinných domov jednoduchými stavbami, keď ich zastavaná plocha nepresahuje 300 m<sup>2</sup>, majú jedno nadzemné podlažie, môžu mať jedno podzemné podlažie a podkrovia.
- § Všetky stavby musia byť riešené podľa príslušných aktuálne platných vyhlášok a STN.
- § Z dôvodu, že celé územie ostrova je pre stavebnú činnosť v rizikovom pásme priesakov spodných vôd z Dunaja a nevhodnej charakteristiky nízkej a veľmi premenlivej hladiny spodných vôd viazanej na výškový stav hladiny rieky Dunaj, **neprípúšťa sa realizovať stavby s podzemnými podlažiami - suterénmi a pivničnými priestormi.** Projektová úroveň výšky podlahy prvého nadzemného podlažia musí byť **na minimálnej kóte 110,50 m.n.m. (Balt vo vyrovnaní).**
- § Pre prevádzku záhrad, kde je regulatívom ÚPN zóny možné riešiť stavbu záhradkárskej chaty, sú vzhľadom na sledovaný charakter účelového využívania pozemkov záhrad a ďalšej prevádzky ostrova ako záhradnej časti mesta stanovené nasledovné regulatívy :
  - záhradkárska chata nesmie mať zastavanú plochu, včítane veránd a vstupov **väčšiu ako 35 m<sup>2</sup>**, môže mať jedno nadzemné podlažie bez podkrovia,
  - na pozemku sú prípustné skleníky do 300 m<sup>2</sup>,
  - záhradkárska chata musí mať v zastavanej časti hygienické zariadenie a toto musí byť napojená na vybudovanú verejnú kanalizáciu a vodovod.Pri obnove historických záhradných objektov v pásme hygienickej ochrany II. stupňa, ktorých pozemky nie sú napojené na systém odkanalizovania je vylúčená možnosť dostavby hygienického vybavenia do historickej architektúry objektov.
- § Výška zástavby
  - nových rodinných domov – 1 NP s podkroviem, bez podzemných podlaží
- § Typy striech
  - rodinné domy - sedlové so štítom, valbové, ploché,
- § Tvaroslovné prvky
  - odporúčané prvky
    - preberanie výrazových prvkov architektúry stavieb regiónu,
    - návrhy podľa koncepcie modernej architektúry,
    - murivo s vonkajšou hladkou omietkou v pastelových farbách, drevo, sklo,
    - krytina pálená škridla červená, keramická, asphaltová,
    - stabilné kvetináče na oknách, balkónoch a terasách,
  - neodporúčané prvky- oblúkové vonkajšie dvere, okná,
  - nepripustné prvky - plechová, azbestocementová krytina.

## § Spôsob oplotenia pozemkov

- v uličnej čiare zástavby

- súvislé nepriehľadné steny na základovom páse - maximálne do výšky 60 cm,
- vyššie konštrukcie oplotení - len priehľadné do výšky 1,5 m z dreva, pletiva, kovových prvkov, zelene,
- murované stĺpiky konštrukcie oplotení - maximálne do výšky 1,8 m,
- v súlade s charakterom existujúceho okolitého oplotenia,

neprípustný spôsob

- celoplošný nepriehľadný múr, konštrukcia z plechu a umelých hmôt,
- medzi jednotlivými pozemkami a na obvode zástavby obce
- prípustná výška priehľadného oplotenia - maximálne 2 m,
  - odporúčané konštrukčné prvky - drevo, kovové pletivo, živý plot strihaných drevín,
  - možnosť nepriehľadných stien - len v častiach, kde si to vyžaduje intimita exteriérovej prevádzky pozemku bez ohrozenia svetelno-technických podmienok prevádzky susedného pozemku,
  - v súlade s charakterom existujúceho okolitého oplotenia,

neprípustný spôsob

- celoplošný nepriehľadný múr, konštrukcia z plechu a umelých hmôt.

Všetky stavby musia byť riešené v súlade s príslušnými STN a aktuálnymi vyhláškami a smernicami.

Všetky verejné stavby a priestory musia spĺňať podmienky pre užívanie osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

### **3.3. Podmienky pre dopravné vybavenie**

§ Každý pozemok s bytovou budovou musí byť komunikačne prístupný.

§ Každá stavba rodinného domu musí byť vybavená odstavňým a parkovacím stojiskom riešeným na pozemku stavby.

§ Stavby občianskej vybavenosti musia byť vybavené parkovacími stojiskami podľa príslušnej vyhlášky a STN.

§ Pri určených záhradkárskych osadách s malými pozemkami si ich vlastníci podľa štatútu prevádzky osady zriadia spoločné parkovisko a miesto na kontajnerové skladovanie komunálneho odpadu.

§ Pri určených záhradkárskych osadách s malými pozemkami si ich vlastníci podľa štatútu prevádzky osady zriadia spoločné parkovisko a miesto na kontajnerové skladovanie komunálneho odpadu.

### **3.4. Podmienky pre technické vybavenie**

- § Všetky navrhované bytové budovy, objekty občianskej vybavenosti, služieb, administratívy, prevádzok a záhradkárske chaty v určených urbanistických skupinách zóny musia byť napojené na vybudovaný verejný vodovod a verejnú kanalizáciu.
- § Nadväzne na postupné vybudovanie verejného vodovodu je nutné súčasné pozemky s objektmi, ktoré sú územným plánom určené na ďalšiu prevádzku, napojiť prípojkami na príslušný uličný rozvod.  
Po napojení súčasne individuálne studne je nutné zlikvidovať ich odstránením, resp. zasypaním zeminou.
- § Nadväzne na postupné vybudovanie verejnej kanalizácie ostrova je nutné súčasné pozemky s objektmi, ktoré sú územným plánom určené na ďalšiu prevádzku, napojiť prípojkami na príslušný kanalizačný zberač.  
Po napojení súčasne žumpy, alebo malé ČOV je nutné zlikvidovať ich odstránením, resp. zasypaním zeminou.
- § Každý pozemok s objektom napojeným na verejnú elektrickú sieť musí mať vybudovanú vlastnú, alebo musí byť napojený na skupinovú rozvodnú skriňu.
- § Stanovený je organizačný regulatív, že vlastník každého pozemku musí mať evidované zabezpečenie likvidácie komunálneho odpadu – vlastnú, alebo skupinovú odpadovú nádobu, alebo kontajner s organizovaným odvozom komunálneho a biologického odpadu.  
Dôvodom je skutočnosť, že na každom pozemku je potencionálna nutnosť likvidovať biologický a komunálny odpad z prevádzky.
- § Pri určených záhradkárskych osadách s malými pozemkami si ich vlastníci podľa štatútu prevádzky osady zriadia spoločné parkovisko a miesto na kontajnerové skladovanie a odvoz komunálneho a biologického odpadu.
- § Dominantným zdrojom tepelnej energie pre rozvojovú výstavbu v zóne je zemný plyn.
- § Očakávaný je budúci rozvoj využitia slnečnej energie ako vhodného zdroja teplofikácie objektov bývania, občianskej vybavenosti formou strešných a blokových kolektorov.  
Tieto možnosti je potrebné využiť v progresívnych formách projektovania a realizácie inteligentných budov s nízkou energetickou náročnosťou prevádzky.

### **3.5. Podmienky pre tvorbu krajinných prvkov a rozvoj zelene**

- § Stanovená je urbanisticko-krajinná koncepcia ďalšej rozvojovej prevádzky strednej a západnej časti zóny s charakterom záhradnej časti mesta s príslušnými regulatívmi zachovania záhrad a návrhom vývojového posilnenia funkcie verejnej zelene kompozičnej osi Platanovej aleje je riešené posilnenie celého systému zelene ako súčastí biokoridoru nadregionálneho významu NBK 1 – Dunaj.
- § Prírodné a krajinné danosti územia v zástavbe zóny je navrhnuté revitalizovať a ďalej rozvíjať v záujme zvýšenia krajinnno-ekologickej hodnoty územia a aj kvality životného prostredia zóny.
- § Stanovené sú konkrétne opatrenia pre ochranu chránených stromov Platana javorolistého (*Platanus hispanica*):
  - zabezpečiť pravidelnú každoročnú odbornú údržbu stromov – rez, ošetrovanie rán, dezinfekcia, oprava striešok, vyhrabávanie lístia, ošetrovanie hniloby, posudzovanie statiky, podľa stanoveného súboru opatrení v „ Programe starostlivosti o chránené

stromy platany javorolisté na ulici Platanová alej v Komárne “- materiál Štátnej ochrany prírody – Správa CHKO Dunajské luhy,

- v zime nepoužívať posypové soli ale jemný štrk,
- v prípade potreby je možné použiť postrek proti chorobám,
- inštalácia kovových mreží okolo kmeňov do výšky auta,
- likvidácia opadaného lístia, suchých konárov – spáliť, alebo kompostovať s dezinfekciou,
- zákaz spaľovania lístia v priestore aleje,
- umiestnenie informačnej tabule, zvýšenie povedomia obyvateľstva o význame týchto stromov.

§ Návrh pre zabezpečenie ďalšieho pokračovania existencie historickej aleje :

V duchu zachovania čo najväčšej historickej autentickosti, navrhujeme zrevitalizovať porast platanovej aleje:

- prestavba ulice Platanová alej na šírku vozovky 5,5m s obojstrannými chodníkmi pre peších s princípom trasovania tak, aby boli zohľadnené ochranné podmienky pre život alejových drevín chránených platanov a pre posilnenie aleje výsadbami ďalších platanov,
- v rámci prestavby ulice v exponovaných miestach pri chránených stromoch vymeniť asfaltový povrch za dláždený a tým zabezpečiť lepšie prevzdušnenie pôdy,
- dosadba medzier v aleji mladými stromami platanov, zvýšený dôraz klásť na vitalitu a dobrý zdravotný stav,
- umiestnenie ochranných prvkov okolo kmeňov stromov – cestný obrubník, kovové mreže do výšky min.1,1m nad zemou – ochrana pred poškodením autami.
- odbornou osobou (arborista, fytopatológ) nechať posúdiť zdravotný stav a perspektívu daných stromov. Jedince, ktoré by mohli byť závažným zdrojom nákazy pre ostatné stromy (hlavne nakazené drevokaznými hubami, rakovinou a inými degeneratívnymi chorobami stromov vysokého veku a zlého zdravotného stavu), potrebné v prospech zachovania zdravia ostatných jedincov a zachovania aleje ako takej (pokračovanie v tom istom druhovom zložení) odstrániť.
- vo zvyšných častiach ostrova nesadiť ďalšie platany, aby sa zabránilo ďalšiemu zbytočnému šíreniu chorôb a škodcov, odporúčené dreviny - topole, pagaštany, čerešne, orechy, gaštany pre zabezpečenie diverzity a vyššej stability

§ Podmienky pre prevádzku záhrad

- pozemky záhrad v zmysle zákona č. 220/2003 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy, príloha č.1 Spôsob využívania pozemku sú zaradené pod funkčný kód 510 s nasledovným popisom spôsobu využívania :
  - \* pestovanie zeleniny , ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny,
- vzhľadom na skutočnosť, že zóna je v zastavanom území mesta a súčasťou jeho obytno – rekreačného, oddychového a turistického využívania, je sledované, aby pozemky záhrad boli pravidelné udržiavané a aby prevahu drevín na ich pozemkoch tvorili ovocné stromy

§ Podmienky pre tvorbu predzáhradiek:

- na ulici Platanová alej rešpektovať ochranné pásmo a vo vzdialenosti min.10m od hranice pozemku nevysádzať žiadne vysoké stromy (v dospelosti nad 5m)

§ Podmienky pre tvorbu obytnej a záhradnej časti pozemkov

- pre alternatívne možné využitie pozemkov pre rodinné domy je stanovený súbor limitov, ktoré vymedzujú funkčne stavebné pozemky na časť obytnú v kontakte s prístupovou ulicou a časť záhradnú, ktorá v zostave skupinových pozemkov vytvára vnútrobloky zelene,
- sledované je aby vo vnútroblokoch zostáv záhrad boli vysadené dreviny ovocných stromov.

### 3.6. Podmienky pre zložky životného prostredia

- § Stanovený je organizačný regulatív, že likvidácia komunálneho odpadu zóny bude riešená v súlade s programom odpadového hospodárstva mesta formou pravidelného zberu z odpadových nádob, kontajnerov, kontajnerov separovaného odpadu v príslušnom prevádzkovom režime.
- § Stanovený je organizačný regulatív, že vlastník každého pozemku musí mať evidované zabezpečenie likvidácie komunálneho odpadu – vlastnú, alebo skupinovú odpadovú nádobu, alebo kontajner s organizovaným odvozom komunálneho a biologického odpadu.  
Dôvodom je skutočnosť, že na každom pozemku je potencionálna nutnosť likvidovať biologický a komunálny odpad z prevádzky.  
Pre prevádzku skupín záhrad so štatútom záhradkových osád platí princíp, že musia mať evidované spoločné kontajnery na vyhradených miestach.
- § Pri určených záhradkových osadách s malými pozemkami si ich vlastníci podľa štatútu prevádzky osady zriadia spoločné parkovisko a miesto na kontajnerové skladovanie komunálneho odpadu.
- § Stanovený je organizačný regulatív, že Mesto Komárno zabezpečí v spolupráci s vlastníkmi pozemkov v pravidelnom režime odvoz biologického odpadu zo zóny na príslušnú kompostáreň biologického odpadu.
- § V zóne s ohľadom na špecifickú súčasnú a rozvojovú funkčnosť nie sú navrhované žiadne zberné miesta, ani zberný dvor odpadového hospodárstva.
- § Špecifická prevádzka osobného prístavu a športových prístavov si vyžaduje riešiť likvidáciu odpadov z lodí osobnej prepravy a športových člnov.

### 3.7. Určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky

V územnom pláne sú určené funkčné plochy a pozemky, ktoré nie je možné využiť na ďalší stavebný rozvoj. Ich určenie vychádza :

- z priemetu stanovených regulatív územného plánu mesta,
- z navrhovanej koncepcie rozvoja zóny,
- zo stanovených podmienok prevádzky v pásmach hygienickej ochrany (( PHO) I. a II. stupňa,
- zo stanovených obmedzení prevádzky inžinierskych sietí a ich ochranných pásiem,
- zo stanovených podmienok prevádzky ochrannej hrádze Dunaja.

V územnom pláne sú určené pásma, opatrenia a limity, ktoré vymedzujú pozemky, ktoré nie je možné zastavať :

- § nezastaviteľné pozemky ( resp. časti pozemkov ) ktoré sú vo vymedzenom priestore plánovaného rozvojového územia prevádzky vodárenského zariadenia, ktoré je stanovené ako rozvojové pásmo hygienickej ochrany (PHO) I. stupňa
- urbanistický blok 4/1 – urbanistické skupiny 4/1/1, 4/1/2,  
toto vymedzené pásmo tvoria pozemky uvedené v kapitole 2.5.12.1.,
- § nezastaviteľné pozemky ( resp. časti pozemkov ) v priamom kontakte so súčasným a plánovaným rozšírením areálu vodárenského zariadenia s pásmom hygienickej ochrany I. stupňa, kde z dôvodu zdravotnej ochrany územia nie je riešený rozvoj odkanalizovania územia
- urbanistický blok 4/3,
  - toto vymedzené pásmo tvoria pozemky zakreslené v grafickom riešení ÚPN zóny,

- § nezastaviteľné časti pozemkov, ktoré tvoria pásmo koridoru ochranného pásma realizovanej stavby odvodňovacieho drénu a jeho plánovanej dostavby
  - ochranné pásmo 2,5 m obojstranne od trasy drénu s časťami pozemkov podľa vymedzenia v grafickom riešení ÚPN zóny,
- § nezastaviteľné pásmo koridoru pozdĺž ochrannej hrádze Dunaja
  - ochranné pásmo 10 od päty hrádze ;do vzdialenosti 23 m od vzdušnej päty ochrannej hrádze vydáva na uskutočnenie, zmenu, alebo odstránenie stavieb súhlas orgán štátnej vodnej správy,
- § nezastaviteľné ochranné pásmo vyhlásených chránených stromov platanov (územie okolo stromov v plošnom priemete jeho koruny, ktorý je zväčšený o 1,5m, najmenej však v okruhu 10 m od kmeňa stromu s II. stupňom ochrany),
  - podľa vymedzenia v grafickom riešení ÚPN zóny,
- § urbanistický regulatív že stavebnými pozemkami môžu byť pozemky súčasných záhrad na plochách vymedzených urbanistických skupín pre výstavbu, ktoré majú veľkosť **minimálne 800 m<sup>2</sup> a takýto pozemok musí tvoriť ucelený plošný tvar,**
- § urbanistický regulatív, že stavebný pozemok v uličnom priestore prístupu musí mať **šírku minimálne 17 m,**
- § regulatív, že územné rozhodnutie a stavebné povolenie môžu byť vydané na stavby len na pozemkoch určenej urbanistickej skupiny a ktoré sú projektovo napojené na verejnú vodovodnú a kanalizačnú sieť zóny.

### **3.8. Určenie stavieb na ktoré nie je potrebné územné rozhodnutie**

Umiestňovanie stavieb, využívanie územia a ochrana dôležitých záujmov v území je riešené príslušnými ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov – oddiel 8 Územné konanie.

V štádiu prerokovania zadania s orgánmi štátnej správy životného prostredia Mesto Komárno rozhodlo, že Územný plán zóny Alžbetin ostrov – Komárno nebude nahrádzať územné rozhodnutie pre činnosti uvedené v prílohe č.8, časť 9. Infraštruktúra, položka č.14, ods.k. zákona č.24/2006 Z.z.

