

ÚZEMNÝ PLÁN MESTA KOMÁRNO

NÁVRH ZADANIA



December 2015

OBSAH

ZÁKLADNÉ ÚDAJE	4
A. Dôvody na obstaranie územného plánu	5
B. Určenie hlavných cieľov rozvoja územia vyjadrujúcich rozvojový program obstarávateľa	7
C. Vymedzenie riešeného územia	8
D. Požiadavky vyplývajúce z územného plánu regiónu nitrianskeho kraja a z jeho záväznej časti	10
E. Zhodnotenie významu obce v štruktúre osídlenia	19
F. Požiadavky na riešenie záujmového územia obce	20
G. Požiadavky na varianty riešenia a postup spracovania	20
H. Základné demografické údaje a prognózy	21
I. Osobitné požiadavky na urbanistickú kompozíciu obce	23
J. Osobitné požiadavky na obnovu, prestavbu a asanáciu na území obce	28
K. Požiadavky na riešenie rozvoja dopravy a koncepcie technického vybavenia	29
L. Požiadavky na ochranu prírody a tvorbu krajiny, kultúrneho dedičstva, na ochranu prírodných zdrojov, ložísk nerastov a všetkých ďalších chránených území a ich ochranných pásiem, vrátane požiadaviek na zabezpečenie ekologickej stability územia	32
M. Ochrana prírodných zdrojov, ložísk nerastov a všetkých ďalších chránených území a ich ochranných pásiem	33
N. Požiadavky z hľadiska ochrany trás nadradených systémov dopravného a technického vybavenia územia	34
O. Požiadavky vyplývajúce najmä zo záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami, civilnej ochrany obyvateľstva	36
P. Požiadavky na riešenie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia obce	37
Q. Požiadavky na riešenie bývania, občianskeho vybavenia, sociálnej infraštruktúry a výroby	39
<i>Bývanie</i>	<i>39</i>
<i>Občianska vybavenosť</i>	<i>40</i>
<i>Výroba</i>	<i>42</i>
<i>Pol'nohospodárstvo</i>	<i>42</i>
<i>Rekreácia</i>	<i>43</i>
<i>Zeleň</i>	<i>43</i>
<i>Odpadové hospodárstvo</i>	<i>44</i>
R. Požiadavky z hľadiska životného prostredia, prípadne určenie požiadaviek na hodnotenie z hľadiska predpokladaných vplyvov na životné prostredie	44

S.	Osobitné požiadavky z hľadiska ochrany poľnohospodárskej a lesnej pôdy.....	45
T.	Požiadavky na riešenie vymedzených častí územia obce, ktoré je potrebné riešiť územným plánom zóny.....	46
U.	Požiadavky na určenie regulatívov priestorového usporiadania a funkčného využívania územia.....	46
V.	Požiadavky na vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby.....	47
W.	Požiadavky na rozsah a úpravu dokumentácie územného plánu	47
X.	Požiadavky na prerokovanie územného plánu a subjekty prerokovania.....	49

ÚVOD

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Obstarávateľ:

Mesto Komárno

Námestie generála Klapku 1,
945 01 Komárno

Ing. arch. Katalin Besse, Zlieváreňská 9, 945 01 Komárno, zamestnanec Mestského úradu v Komárne

odborne spôsobilá osoba na obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie obcí

(registračné číslo 322 o odbornej spôsobilosti na obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie obcí podľa §2a zákona č.50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov, vydaný Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja)

▪
Spracovateľ:

AUREX spol. s r.o.

Ľubľanská 1
831 02 Bratislava

Odborne spôsobilá osoba: Ing. arch. Michal Chudík, PhD., autorizačné osvedčenie č. 0974 AA , Ing. Matúš Bizoň, PhD., Ing. arch. Ľubomír Klaučo

Príslušný orgán územného plánovania podľa §16 Stavebného zákona:

Mesto Komárno je podľa §16 ods. 2 Stavebného zákona v platnom znení orgánom územného plánovania a v súlade s §18 ods. 4 tohto zákona je aj obstarávateľom územnoplánovacej dokumentácie obce mesta Komárno podľa podľa §11 rovnomenného zákona. Plniac si zákonom uloženú povinnosť sústavne sledovať a vyhodnocovať údaje a informácie o území a vykonávať územnoplánovaciu činnosť pristúpilo k obstaraniu územného plánu mesta.

Vzhľadom na aktualizáciu nadradených územnoplánovacích dokumentácií, súčasný trend dynamického rozvoja mesta Komárno, rozsah a charakter požiadaviek na zmenu využitia územia pristúpilo mesto Komárno k obstaraniu nového územného plánu mesta. V prvej etape v roku 2015 boli v zmysle § 19b stavebného zákona uskutočnené prípravné práce. Zámerom obstarávateľa bolo získať dostatočnú informačnú základňu pre spracovanie územnoplánovacieho dokumentu, ktorý bude spracovaný v súlade s platnou legislatívou a ktorý bude vychádzať zo súčasného stavu vo využití územia, ako aj z nových požiadaviek vlastníkov a užívateľov nehnuteľností.

Vízia mesta Komárno:

Mesto Komárno – významné, atraktívne, bezpečné, ekonomické, spoločenské a moderne komunikujúce centrum regiónu poskytujúce vysokú kvalitu života obyvateľov prostredníctvom kvalitne vybudovanej sociálnej, technickej a environmentálnej infraštruktúry v ekologicky zdravom a príťažlivom prostredí.

(PHSR Komárno 2015)

Mesto Komárno je v návrhovom roku územného plánu

- príjemné pre život svojich občanov a priateľské a zaujímavé pre návštevníkov
- hrdé na svoju históriu a zachované hmotné aj nehmotné pamiatky na území mesta
- využívajúce mimoriadne krajinné zázemie a polohu na sútoku dvoch najväčších riek v SR
- svojimi tromi mostmi cez Dunaj vytvára spolu s mestom Komárom jedinečný kultúrny a priestorový fenomén súmestia, ktoré nadväzuje na historické tradície spoločného rozvoja a rozvíja ich v nových Európskych podmienkach

A. DÔVODY NA OBSTARANIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

Mesto Komárno má vypracovaný Územný plán mesta Komárno, ktorý spracoval architektonický ateliér MARKOP, spol. s r.o. – Ing. arch. Marta Kropiláková a kol. v rokoch 2004-2005, ktorý schválilo Mestské zastupiteľstvo Komárno uznesením č. 10/2005 dňa 20.10.2005. Do tohto územnoplánovacieho dokumentu boli postupne formou zmien a doplnkov zapracované a schválené aktualizované časti rozvoja mesta:

- Zmeny a doplnky ÚPN mesta Komárno č.1/A/2007,
- Zmeny a doplnky ÚPN mesta Komárno č.2/2007,
- Zmeny ÚPN mesta Komárno č.3/2008,
- Zmeny a doplnky ÚPN mesta Komárno č.1/B/2007,
- Zmeny a doplnky ÚPN mesta Komárno č.5/2009,
- Zmeny a doplnky ÚPN mesta Komárno č.4/A//2009,
- Zmeny a doplnky ÚPN mesta Komárno č.4/B/2009.
- Zmeny a doplnky ÚPN mesta Komárno č.6/2010.
- Zmeny a doplnky ÚPN mesta Komárno č.7/2011.
- Zmeny a doplnky ÚPN mesta Komárno č.9/B/2012.
- Zmeny a doplnky ÚPN mesta Komárno č.10/2013.
- Zmeny a doplnky ÚPN mesta Komárno č.11/2013.
- Zmeny a doplnky ÚPN mesta Komárno č.8/2012.
- Zmeny a doplnky ÚPN mesta Komárno č.12/2015.

Uvedené územnoplánovacie dokumentácie sú v súčasnosti platné a výstavba na území mesta prebiehala v súlade s nimi.

Potreba vypracovať nový územný plán mesta Komárno vyplynula predovšetkým z požiadavky vypracovať komplexnú koncepcnú dokumentáciu na usmerňovanie a riadenie investičnej činnosti v meste. Dôvodom pre vypracovanie nového územného plánu mesta Komárno je aj rozsah a charakter nových požiadaviek od fyzických a právnických osôb na zmeny a nové spôsoby využitia územia, Územný plán regiónu Nitrianskeho samosprávneho kraja (ďalej aj ako ÚPN-R), Územný generel dopravy mesta Komárno (ďalej aj ako ÚGD),

rovnako ako aj rozsah výstavby zrealizovanej od schválenia súčasného platného územného plánu mesta Komárno.

Potreba vypracovať pre mesto Komárno nový územný plán obce podľa § 11 Stavebného zákona v platnom znení (ďalej aj ako ÚPN O) vychádza predovšetkým:

- z kompetencií a práv mestskej samosprávy vo vzťahu k štátnej správe a k občanom,
- zo zvýšeného dôrazu na celkovú ekológiu prostredia pri zohľadnení kritérií trvalo udržateľného rozvoja,
- zo zmeny v celkových trendoch rozvoja dopravy vyplývajúcich z potreby usporiadania dopravného systému a jeho jednotlivých zložiek v smere optimálneho zabezpečenia tranzitu, vzájomného prepojenia jednotlivých častí mesta a riešenia statickej dopravy,
- zo zámerov rozšírenia územia o nový prístav a logistické centrum v lokalite Veľký Harčáš,
- z potreby definovania verejnoprospešných stavieb, definovania a lokalizovania plôch s verejnoprospešnými stavbami, definovania území s potrebou vypracovania územných plánov zón a návrhu nového zastavaného územia mesta,
- z potreby stanovenia zodpovedajúcej hmotovo – priestorovej regulácie výstavby v lokalitách susediacich s pevnostným systémom mesta,
- z potreby použiť pri spracovaní ÚPN O mesta Komárno novú metodiku vychádzajúcu z najnovších poznatkov a skúseností získaných pri riadení územného rozvoja miest.

Potreba spracovania novej územnoplánovacej dokumentácie vyplynula predovšetkým z nutnosti reagovať na kvalitatívne nové zámery na využitie územia v dobe, ktorá sa výrazne odlišuje od legislatívnej situácie z obdobia spracovania doteraz platného územného plánu a taktiež na zmenené územno-technické a socio-ekonomické podmienky.

V konkrétnych prejavoch vychádza potreba vypracovania nového územného plánu predovšetkým:

- zo zmeny v reálnom vývoji počtu a skladby obyvateľstva v regióne, v samotnom meste a jeho okolí,
- z potreby zohľadňovania nových majetkových vzťahov, a to zosúladovaním individuálnych a verejných priestorových záujmov,
- z reštrukturalizácie hospodárskej základne mesta a vytvárania podmienok pre nové socio – ekonomické a podnikateľské aktivity inovatívneho charakteru,
- z aktuálneho vývoja del'by prepravnej práce osôb, ale aj tovarov a služieb,
- z potreby zohľadnenia zmien v oblasti rozvoja a využitia výrobných a dopravných plôch vzhľadom na transformáciu a likvidáciu výrobných podnikov, ako aj transformáciu poľnohospodárskych areálov na nové funkcie,
- z transformácie postindustriálnej spoločnosti smerom k informačnej, resp. ku vedomostne založenej spoločnosti, kde sa ťažisko hospodárstva postupne presúva zo sekundársneho sektora hospodárstva do komerčných služieb,
- z potreby novým podmienkam zodpovedajúcej regulácie intenzity exploatácie územia,
- z potreby definovania a lokalizovania verejnoprospešných stavieb a verejných priestorov,

- zo zmeny v reálnom vývoji počtu a skladby obyvateľstva v meste Komárno, ako aj zo zmeny správania sa obyvateľstva vo vzťahu k požiadavkám na bývanie a obytné a sídelné prostredie,
- zo zmeny vo výrobnjej sfére vedúcej k zmenám v pôvodne uvažovanom vývoji počtu pracovných príležitostí, ako aj ich skladby,
- zo zmeny zámerov v oblasti rozvoja a využitia výrobných plôch vzhľadom na zmenené rozvojové zámery väčšiny výrobných podnikov, resp. vzhľadom na ich likvidáciu alebo transformáciu, ako aj vzhľadom na transformáciu existujúceho prístavu a lodenice,
- zo zmeny v nazeraní na funkcie verejného sektoru v oblasti zabezpečovania občianskej vybavenosti, rekreácie a cestovného ruchu,
- zo zmenených podmienok v stave jednotlivých zložiek životného prostredia, napr. zvýšenej hladiny hluku v dôsledku nárastu stupňa motorizácie v posledných rokoch, požiadavky odpadového hospodárstva atď.,
- zo zvyšovania požiadaviek na ochranu prírody a tvorbu krajiny,
- z dynamiky zmeny vlastníckych pomerov.

Územný plán mesta Komárno bude preto po schválení Mestským zastupiteľstvom mesta Komárno v určenom rozsahu záväzným i smerným podkladom pre všetky orgány verejnej správy, fyzické i právnické osoby, ako aj pre všetkých občanov mesta v súvislosti s:

- vypracovaním a schvaľovaním územnoplánovacej dokumentácie,
- vypracovaním dokumentácie jednotlivých stavieb na území mesta,
- územným rozhodovaním,
- vyvlastňovacími konaniami,
- operáciami s pozemkami (rozdeľovanie, delenie, sceľovanie, pozemkové úpravy) súvisiacimi so zmenou vlastníckych vzťahov, pričom jeho záväzné časti budú vyhlásené všeobecne záväzným nariadením mesta.

B. URČENIE HLAVNÝCH CIEĽOV ROZVOJA ÚZEMIA VYJADRUJÚCICH ROZVOJOVÝ PROGRAM OBSTARÁVATEĽA

Hlavnými cieľmi rozvoja mesta Komárno sú v súlade s vyššie citovanými dôvodmi pre spracovanie ÚPN-O mesta Komárno predovšetkým:

- vytvorenie priestorových predpokladov pre lokalizáciu aktivít zabezpečujúcich pracovné príležitosti pre obyvateľov mesta a jeho spádového územia,
- vytvorenie komfortného harmonického obytného prostredia pre občanov mesta Komárno,
- vytvorenie priestorových predpokladov pre lokalizáciu zariadení občianskej vybavenosti a tým posilnenie významu mesta Komárno ako špecifického terciárneho centra osídlenia, zaradeného medzi centrá druhej skupiny v systéme osídlenia podľa KÚRS v aktuálnom znení,
- zabezpečenie adekvátnych podmienok pre športové a rekreačné potreby obyvateľov, a to jednak v zastavanom území mesta ale aj v krajinnom zázemí,
- vyriešenie problematiky dopravy, a to najmä elimináciou nepriaznivých účinkov vnútornej a tranzitnej dopravy a dobudovaním uceleného dopravného systému zloženého z cestnej, železničnej, hromadnej, cyklistickej, vodnej a pešej dopravy v ich vzájomných súvislostiach,

- vybavenie územia mesta potrebnou technickou infraštruktúrou v súlade so zákonnými požiadavkami, ako aj požiadavkami na pohodlné bývanie.

Z hľadiska PHSR mesta je potrebné riešiť hlavné disparity obce, ktoré súvisia s návrhom UPN:

- Nedostatok pracovných príležitostí
- Zlý stav dopravnej a technickej infraštruktúry
- Nedostatočne dobudovaná environmentálna infraštruktúra
- Nevyhovujúci stav verejných priestranstiev a starostlivosti o verejnú zeleň
- Nedostatočne vybudovaná infraštruktúra pre trávenie voľného času

PHSR definuje hlavné faktory rozvoja, ktoré súvisia s návrhom UPN:

- Výhodný polohový potenciál mesta
- Výhodná dopravná dostupnosť
- Prírodný a kultúrny potenciál
- Vhodné podmienky na rozvoj podnikateľského prostredia
- Čiastočne vybudovaná environmentálna infraštruktúra
- Rozšírenie cyklotrás a náučných chodníkov
- Rozšírenie športových a kultúrnych zariadení a podujatí

Požiadavky na riešenie

- V rámci ÚPN-O mesta Komárno riešiť usporiadanie územia mesta, vyjadrujúce možnosti využitia potenciálu územia, ako aj možnosti priestorového rozvoja a rozvoja dopravy.

C. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Riešeným územím pre spracovanie územného plánu mesta Komárno je administratívno-správne územie mesta Komárno, ktoré je tvorené katastrálnym územím Komárno a katastrálnym územím Nová Stráž. Z hľadiska územnosprávneho členenia SR patrí mesto na úrovni NUTS 3 do Nitrianskeho kraja, na úrovni NUTS 4 (LAU 1) do okresu/obvodu Komárno. Komárno v súčasnosti plní funkciu okresného/ obvodného mesta.

Mestské časti: Čerhát, Ďulov Dvor, Hadovce, Kava, Lándor, Malá Iža, Malý Harčáš, Nová Osada, Nová Stráž, Pavel, Veľký Harčáš.

Tabuľka C-1. Začlenenie mesta Komárno v rámci Nitrianskeho kraja

KÓD ZÚJ	OBEC	KÓD ÚTJ	NÁZOV ÚZJ	VÝMERA [ha]
501026	Komárno	825883	Komárno	7 999,86
501026	Komárno	841901	Nová Stráž	2 282,91
Spolu				10 282,77

Tabuľka C-2 Prehľad základných sídelných jednotiek (ZSJ), t.j. urbanistických obvodov mesta Komárno

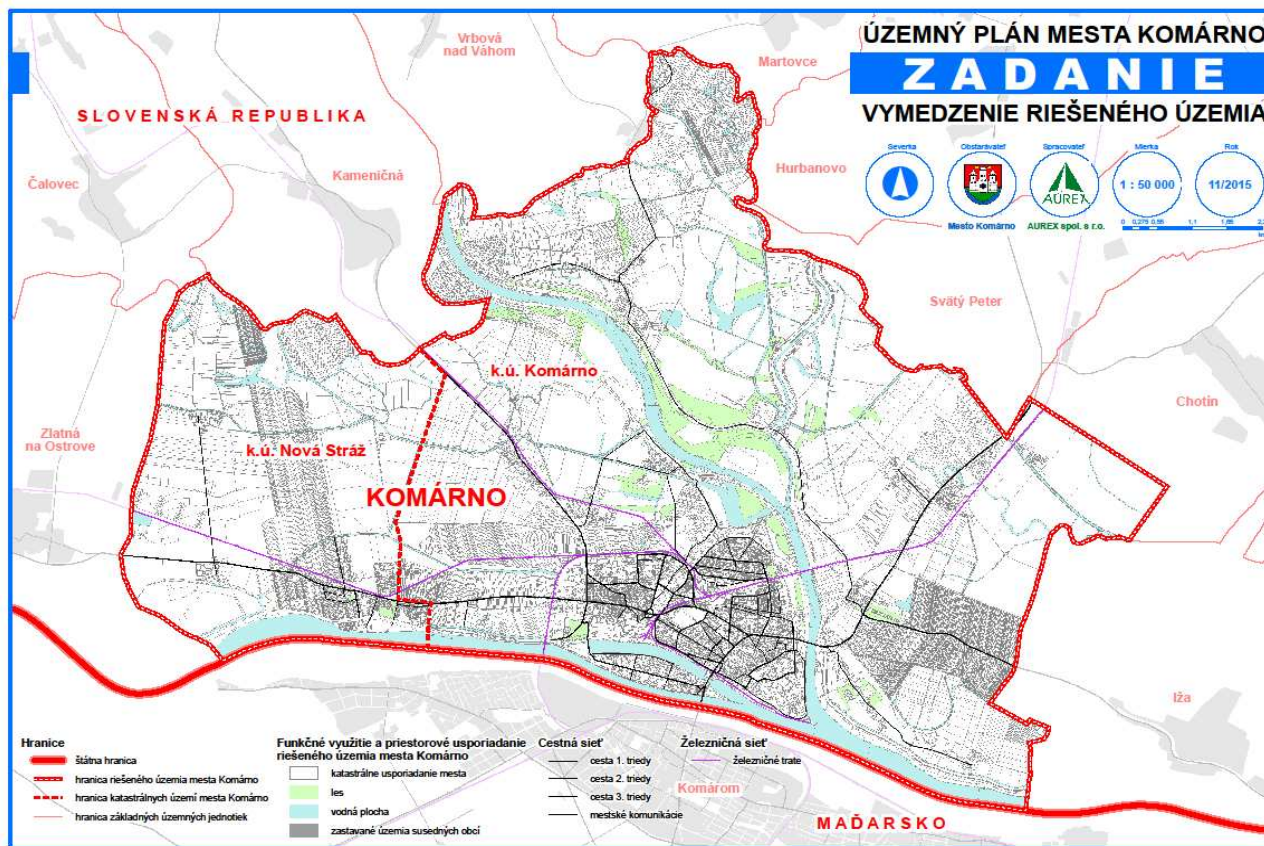
Číslo UO	Názov UO	KÓD ZSJ	Výmera [ha]	Počet obyvateľov
01	Pevnosť	SK02312258010	25,30	257
02	Prístav	SK02312258190	103,20	6
03	Stará lodenica	SK02312258270	16,07	0
04	Alžbetínsky ostrov	SK02312258350	126,24	299
05	Priemyselný obvod	SK02312258430	125,03	327
06	Robotnícka štvrť	SK02312258510	39,50	1 210
07	Školský areál	SK02312258600	22,19	1 816
08	Sídlisko - západ	SK02312258780	37,86	1 716
09	Komárno - stred I	SK02312258860	38,65	6 298
10	Pri cintoríne	SK02312258940	54,91	3 036
11	Pri nemocnici	SK02312259080	54,48	2 015
12	Stred II	SK02312259160	45,79	2 344
13	Športový areál	SK02312259240	36,40	1 970
14	Kalvária	SK02312259320	11,94	734
15	Letecké pole	SK02312259410	122,35	2 021
17	Hadovce	SK02312259670	1 944,37	322
18	Kava	SK02312259750	1 567,90	325
19	Ďulov Dvor	SK02312259830	1 928,29	415
20	Veľký Harčáš	SK02312259910	381,68	277
21	Sídlisko - východ	SK02312260090	86,56	2 995
22	Pri elektrárni	SK02312260170	25,58	59
23	Nová lodenica	SK02312260250	42,39	0
24	Čerhát	SK02312418810	1 121,74	76
26	Nová Stráž	SK02312419030	897,14	1 849
27	Pavel	SK02312419110	266,28	59
28	Pred lodenicou	SK02312800460	17,33	242
29	Nad železnicou	SK02312800540	12,28	1 123
30	Sídlisko Bašty	SK02312800620	23,86	2 291
31	Sídlisko Za Váhom	SK02312800710	158,04	38
32	Lándor	SK02312826930	480,09	113
33	Nová Osada	SK02312827070	166,47	62
34	Malá Iža	SK02312827150	329,82	54
SPOLU			10 282,77	34 349

Zdroj: Základné sídelné jednotky, Slovenská agentúra životného prostredia, Banská Bystrica 2015
SODB 2011

Poznámka: Číslo UO 16 a 25 nie sú evidované
Počet obyvateľov za UO je evidovaný len podľa Sčítania obyvateľov domov a bytov

Riešené územie je graficky znázornené na schéme:

Vymedzenie riešeného územia



D. POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE Z ÚZEMNÉHO PLÁNU REGIÓNU NITRIANSKÉHO KRAJA A Z JEHO ZÁVÄZNEJ ČASTI

Pre spracovanie Územného plánu mesta Komárno je nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou Územný plán regiónu Nitrianskeho kraja (ÚPN-R) v platnom znení.

ÚPN-R bol schválený Zastupiteľstvom Nitrianskeho samosprávneho kraja v máji roku 2012 a jeho záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením Nitrianskeho samosprávneho kraja č. 2/2012.

ÚPN-R bol v roku 2015 aktualizovaný v podobe Zmien a doplnkov č. 1, ktoré boli dňa 20. júla 2015 schválené v Zastupiteľstve Nitrianskeho samosprávneho kraja uznesením č. 111/2015 a jeho záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením Nitrianskeho samosprávneho kraja č. 06/2015.

V nasledujúcej kapitole sú uvedené požiadavky na rozvoj mesta Komárno vyplývajúce zo záväzných častí riešenia ÚPN-R v aktuálnom platnom znení.

I. Záväzné regulatívy územného rozvoja Nitrianskeho kraja

Pre mesto Komárno sa vzťahujú nasledovné záväzné regulatívy územného rozvoja Nitrianskeho kraja:

1. Zásady a regulatívy štruktúry osídlenia, priestorového usporiadania a funkčného využívania územia z hľadiska rozvoja osídlenia a rozvoja sídelnej štruktúry
 - 1.1. Vychádzať pri územnom rozvoji Nitrianskeho kraja z rovnocenného zhodnotenia vnútroregionálnych a nadregionálnych vzťahov pri zdôraznení územnej polohy kraja medzinárodného významu, ktorý je potrebné zapojiť do širších medzinárodných sídelných súvislostí, čo predpokladá:
 - 1.1.1. upevňovať priame väzby rozvoja osídlenia Nitrianskeho kraja na jednu z hlavných európskych urbanizačných osí v smere Stuttgart – Ulm – Mníchov – Salzburg/Linz – Viedeň/Bratislava – Budapešť – Belehrad, a to najmä pozdĺž toku Dunaja,
 - 1.1.2. rozvíjať ťažiská osídlenia a obce Nitrianskeho kraja pozdĺž spojnic katowickej a budapeštianskej aglomerácie (v smere Považie – Nitra – Nové Zámky – Komárno),
 - 1.1.3. vytvárať nadnárodnú sieť spolupráce medzi jednotlivými mestami, regiónmi a ostatnými aktérmi územného rozvoja v Nitrianskom kraji a v okolitých štátoch,
 - 1.1.4. podporovať rozvoj sídiel na trasách nadnárodných a celoštátnych dopravných koridorov ako centier, ktoré stimulujú aj rozvoj ich spádového územia, predovšetkým v uzloch križovania týchto koridorov.
 - 1.3. Podporovať rozvoj ťažísk osídlenia kraja v súlade s ich hierarchickým postavením v sídelnom systéme Slovenskej republiky,
 - 1.3.2. novozámocko-komárňanské a zlatomoravecké ťažiská osídlenia ako ťažiská osídlenia druhej celoštátnej úrovne,
 - 1.4. Podporovať ekonomickými a organizačnými nástrojmi aglomeračný rozvoj osídlenia predovšetkým v zázemí sídelných centier Nitra, Topoľčany, Nové Zámky, Komárno, Zlaté Moravce, Levice, ktoré tvoria priestory najvýznamnejších ťažísk osídlenia.
 - 1.9. Podporovať rozvoj miest Komárno, Levice a Topoľčany, čo predpokladá podporovať predovšetkým rozvoj zariadení adekvátnych týmto centrom, ako sú uvedené v bode 1.8.
 - 1.8.1. správy vyššieho významu s nadregionálnou pôsobnosťou,
 - 1.8.2. vyššieho systému vzdelávania nadväzujúceho na stredné vzdelanie s maturitou,
 - 1.8.3. školiacich pre ďalšie vzdelávanie a odborné preškolenie a rekvalifikovanie pracovníkov,
 - 1.8.4. zdravotníckych a sociálnych s funkciou nadregionálneho poskytovania špecifických služieb,
 - 1.8.5. kultúrnych, ako sú divadlá, koncertné sály a múzeá,
 - 1.8.6. výstavníctva a kongresov,
 - 1.8.7. technologické centrá a parky,
 - 1.8.8. športových, umožňujúcich súťaže krajskej až celoštátnej úrovne,
 - 1.8.9. nákupných a obchodných centier,
 - 1.8.10. voľného času, rekreácie a cestovného ruchu s dostatočnými plochami zelene pre krajské až celoštátne potreby.
 - 1.15. Podporovať územný rozvoj v smere rozvojových osí ležiacich na území Nitrianskeho kraja výstavbou príslušných infaštruktúrnych a komunikačných zariadení a to:
 - 1.15.2. žitnoostrovno-dunajskej rozvojovej osi druhého stupňa (Bratislava – Dunajská Streda) – Komárno – Štúrovo
 - 1.15.3. ponitrianskej rozvojovej osi druhého stupňa (Bánovce nad Bebravou) – Topoľčany – Nitra – Nové Zámky – Komárno,
 - 1.17. Vytvárať podmienky pre kompaktný územný rozvoj zastavaných území jednotlivých obcí a nepripúšťať výstavbu nových oddelených samostatných častí obce, ako aj vylúčiť

výstavbu v inundačných územiach vodných tokov a na pobrežných pozemkoch vodných tokov.

1.18. Pokračovať v systematickom prieskume radiačnej záťaže obyvateľstva a vyčleniť územia a oblasti, kde sú potrebné protiradónové opatrenia pri výstavbe nových objektov alebo kde je nutné realizovať sanačné opatrenia v už existujúcom bytovom fonde s cieľom chrániť obyvateľov pred touto záťažou; na území, na ktorom je potrebné vzhľadom na výsledky monitorovania záťaže radónom realizovať potrebné protiradónové opatrenia, neplánovať výstavbu rekreačných objektov, nemocníc, školských a predškolských zariadení a liečební.

1.19. Zachovať jestvujúce vojenské objekty a zariadenia pri novej výstavbe a ďalšom rozvoji územia a rešpektovať ich ochranné pásma.

2. Zásady a regulatívy rozvoja rekreácie, cestovného ruchu a kúpeľníctva

2.1. Usmerňovať funkčno-priestorový subsystém turizmu a rekreácie v zhode s prírodnými a civilizačnými danosťami a v súbežnom zabezpečovaní nárokov obyvateľov kraja, najmä mesta Nitry a ostatných väčších miest, na každodennú a víkendovú rekreáciu, ako aj nárokov účastníkov širšieho aj cezhraničného turizmu na poznávací a rekreačný turizmus. Podporiť predovšetkým rozvoj tých foriem turizmu, ktoré majú medzinárodný význam – turizmus pri vode na úrovni termálnych kúpalísk až relaxačno – rehabilitačných zariadení, rekreačný turizmus pre pobyt pri vodných plochách (štrkoviskách), vodná turistika a výletné plavby (na Dunaji), cykloturistika, poľovníctvo, poznávací kultúrny turizmus (návšteva pamätihodností, podujatí), kongresový turizmus a výstavníctvo (Nitra – Agrokomplex), tranzitný turizmus.

2.2. Usmerňovať tvorbu funkčno-priestorového subsystému na vytváranie súvislejších rekreačných území, tzv. rekreačných krajinných celkov:

2.2.3. pozdĺž Dunaja s centrom v Komárne s nadväznosťou na Patince a Iľu s rozšírením pozdĺž Váhu (stredisko Apáli, Lándor, Kava a Kameničná) a cezhraničnou nadväznosťou na Komárom,

2.4. Vzhľadom na vysoký potenciál geotermálnych vodných zdrojov územia Nitrianskeho kraja podporovať rozvoj aktivít zameraných na zdravotné, rehabilitačné a relaxačné služby (najmä lokality Poľný Kesov, Nové Zámky (Strand), Diakovce, Komárno, Patince, Štúrovo (Vadaš), Podhájska, Levice (Margita-Ilona), Santovka (s väzbou na Dudince v Banskobystrickom kraji) a tiež nové lokality Mojmírovce, Ivanka pri Nitre, Komjatice, Plavé Vozokany, Tvrdošovce, Bardoňovo, Nesvady.

2.9. Zabezpečiť prímestskú rekreáciu pre obyvateľov väčších miest v ich záujmovom území; týka sa to predovšetkým miest Nitra, Nové Zámky, Komárno (Apáli), Levice a Topoľčany, ďalej Šaľa, Zlaté Moravce a tiež miest Hurbanovo, Kolárovo, Šahy, Šurany, Vrábľa, Tlmače, Želiezovce.

3. Zásady a regulatívy z hľadiska rozvoja hospodárstva a regionálneho rozvoja kraja

3.1. V oblasti hospodárstva

3.1.1. Vytvárať územnotechnické podmienky pre rozvoj decentralizovanej štruktúry ekonomiky prostredníctvom vytvorenej polycentrickej sústavy mestského osídlenia a tak napomáhať zabezpečiť vyváženú socio-ekonomickú úroveň kraja.

3.1.2. Rozvojom územnotechnických podmienok diverzifikovať odvetvovú ekonomickú základňu miest.

3.1.3. Vytvárať územnotechnické podmienky pre rozvoj malého a stredného podnikania predovšetkým v suburbanizačných priestoroch centier osídlenia miest Nitra, Topoľčany, Zlaté Moravce, Šaľa, Nové Zámky, Komárno a Levice.

3.2. V oblasti priemyslu a stavebníctva

3.2.1. Vychádzať predovšetkým z princípu rekonštrukcie a sanácie existujúcich priemyselných a stavebných areálov.

3.2.2. Podporovať rôzne typy priemyselných parkov na základe zhodnotenia ich externých lokalizačných faktorov v lokalitách, kde sú preukázané najvhodnejšie územnotechnické podmienky a sociálne predpoklady pre ich racionálne využitie, so zohľadnením podmienok susediacich regiónov.

3.3. V oblasti poľnohospodárstva a lesného hospodárstva

3.3.1. Rešpektovať poľnohospodársku a lesnú pôdu ako faktor limitujúci urbanistický rozvoj.

5. Zásady a regulatívy z hľadiska starostlivosti o životné prostredie, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability a ochrany pôdneho fondu

5.1 V oblasti starostlivosti o životné prostredie

5.1.1. Zohľadňovať pri umiestňovaní činností na území kraja ich predpokladané vplyvy na životné prostredie a realizáciou vhodných opatrení dosiahnuť odstránenie, obmedzenie alebo zmiernenie prípadných negatívnych vplyvov.

5.1.2. Uprednostňovať pri budovaní nových priemyselných areálov a prevádzok zariadenia a technológie spĺňajúce národné limity a zároveň limity stanovené v environmentálnom práve EÚ.

5.1.3. Zabezpečovať podmienky pre postupnú účinnú sanáciu starých environmentálnych záťaží – bývalé skládky komunálneho odpadu, odkaliská a iné pozostatky z banskej ťažby.

5.1.4. Podporovať výsadbu ochranej a izolačnej zelene v blízkosti železničných tratí, frekventovaných úsekov ciest a v blízkosti výrobných areálov, ako aj zväčšovať podiel plôch zelene v zastavaných územiach miest a obcí.

5.2. V oblasti ochrany prírody a tvorby krajiny

5.2.1. Vytvárať územnotechnické podmienky pre ekologicky optimálne využívanie územia, rešpektovanie, prípadne obnovenie funkčného územného systému ekologickej stability, biotickej integrity krajiny a biodiverzity na úrovni národnej, regionálnej aj lokálnej, čo v území Nitrianskeho kraja znamená venovať pozornosť predovšetkým vyhláseným chráneným územiám podľa platnej legislatívy, územiám NATURA 2000, prvkom územného systému ekologickej stability.

5.2.2. Odstraňovať pôsobenia stresových faktorov (skládky odpadov, konfliktné uzly a pod.) v územiach prvkov územného systému ekologickej stability.

5.2.3. Zabezpečiť v miestach s intenzívnou veternou a vodnou eróziou protieroznú ochranu pôdy uplatnením prvkov územného systému ekologickej stability, a to najmä biokoridorov, prevažne v oblastiach Podunajskej pahorkatiny.

5.2.4. Vytvárať územnotechnické podmienky pre realizáciu výsadby pôvodných a ekologicky vhodných druhov drevín v nivách riek, na plochách náchylných na eróziu a pri prameniskách, podporovať zvýšenie podielu nelesnej stromovej a krovinovej vegetácie (hlavne pozdĺž tokov, kanálov a ciest a v oblasti svahov Podunajskej pahorkatiny).

5.2.5. Vytvárať územnotechnické podmienky pre priechodnosť existujúcich prekážok na vodných tokoch a líniových stavbách v krajine pre migrujúce živočíchy dodatočnými technickými opatreniami a pri navrhovaní využívania hydroenergetického potenciálu riek zohľadňovať nielen ekonomické ale aj ekologické kritériá. v súlade so schválenými rozvojovými a koncepčnými dokumentmi.

5.2.9. Podporovať a ochraňovať územnoplánovacími nástrojmi nosné prvky estetickej kvality a typického charakteru voľnej krajiny (prirodzené lesné porasty, historicky vyvinuté časti kultúrnej krajiny, lúky a pasienky, nelesnú drevinovú vegetáciu v poľnohospodárskej krajine v podobe remízok, medzí, stromoradií, ako aj mokrade a vodné toky s brehovými porastmi a pod.) a podporovať miestne krajinné identity rešpektovaním prírodného a kultúrno-historického dedičstva.

5.2.10. Rešpektovať požiadavky ochrany prírody a krajiny vyplývajúce z medzinárodných dohovorov (Bonnský, Bernský, Ramsarský, Haagský, Dunajský, Európsky dohovor o krajine a pod.)

5.2.11. Rešpektovať krajinu ako základnú zložku kvality života ľudí v mestských i vidieckych oblastiach, v pozoruhodných, všedných i narušených územiach.

5.3. V oblasti využívania prírodných zdrojov

5.3.3.Sledovať environmentálne ciele na zabezpečenie ochrany vôd a ich trvalo udržateľného využívania ako sú: postupné znižovanie znečisťovania prioritnými látkami, zastavenie alebo postupné ukončenie emisií, vypúšťania a únikov prioritných nebezpečných látok.

5.3.4.Rešpektovať ochranné pásmo lesov do vzdialenosti 50 m od hranice lesného pozemku.

5.3.5.Uprednostňovať prirodzenú drevinovú skladbu porastov na jednotlivých stanovištiach za účelom potrebného zvyšovania infiltračnej schopnosti a retenčnej kapacity lesných pôd.

5.3.6.Nespôsobovať pri územnom rozvoji fragmentáciu lesných ekosystémov.

5.3.7.Minimalizovať pri územnom rozvoji možné zábery poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov a funkčné využitie územia navrhovať tak, aby čo najmenej narúšalo organizáciu poľnohospodárskej pôdy a jej využitie so zachovaním výraznej ekologickej a environmentálnej funkcie, ktorú poľnohospodárska pôda a lesné pozemky popri produkčnej funkcii plnia.

6. Zásady a regulatívy usporiadania územia z hľadiska kultúrno-historického dedičstva

6.1. Rešpektovať kultúrne dedičstvo s jeho potenciálom v zmysle Európskeho dohovoru o kultúrnom dedičstve, Európskeho dohovoru o ochrane archeologického dedičstva a Deklarácii Národnej rady SR o ochrane kultúrneho dedičstva, predovšetkým vyhlásené kultúrne pamiatky, vyhlásené a navrhované na vyhlásenie urbanistické súbory (mestské pamiatkové rezervácie, pamiatkové zóny a ich ochranné pásma).

6.3. Akceptovať a nadväzovať pri novej výstavbe na historicky utvorenú štruktúru osídlenia s cieľom dosiahnuť ich vzájomnú funkčnú a priestorovú previazanosť pri zachovaní identity a špecifičnosti historického osídlenia.

6.4. Rešpektovať kultúrno-historické urbanistické celky a architektonické objekty a areály ako potenciál kultúrnych, historických, spoločenských, technických, hospodárskych a ďalších hodnôt charakterizujúcich prostredie.

6.7. Zohľadňovať a revitalizovať v územnom rozvoji kraja:

6.7.1. územia pamiatkových rezervácií (Nitra Horné mesto, Brhlovce), pamiatkových zón (Bátovce, Šahy, Nitra, Topoľčany, Zlaté Moravce, Komárno), vytipovaných pamiatkových zón (Jabloňovce, Starý Tekov, Uhliská),

6.7.3.známe a predpokladané lokality archeologických nálezísk a nálezov, v zmysle pamiatkového zákona,

6.7.4. národné kultúrne pamiatky, ich súbory a areály a ich ochranné pásma s dôrazom na lokality: pamiatkových rezervácií, pamiatkových zón a na medzinárodne významné národné kultúrne pamiatky – Iža, Komárno, Kostolany pod Tribečom, Nitra – hrad, Topoľčianky, Sazdice, Želiezovce a pod.,

6.7.5.historické technické diela,

6.7.6.objekty, súbory alebo areály objektov, ktoré sú navrhované na vyhlásenie za kultúrne pamiatky, ako aj územia navrhované na vyhlásenie za pamiatkové rezervácie a pamiatkové zóny a ochranné pásma,

6.7.7.pamätihodnosti, ktorých zoznam vedú jednotlivé obce.

6.8. Rešpektovať objekty, súbory alebo areály objektov, ktoré sú navrhované na vyhlásenie za kultúrne pamiatky, ako aj územia navrhované na vyhlásenie za pamiatkové rezervácie a pamiatkové zóny a ochranné pásma.

6.9. Zohľadňovať archeologické lokality a náleziská, ktoré v Nitrianskom kraji majú mimoriadny význam najmä z hľadiska pravekého a starovekého osídlenia. Kultúrne dedičstvo a pamiatkový fond s dôrazom na ochranu archeologických lokalít a nálezov je podľa pamiatkového zákona limitujúcim faktorom využívania územia nielen nad terénom, ale najmä pod terénom, kde sa nachádzajú rôzne vrstvy a stopy hmotnej časti kultúrneho dedičstva.

7. Zásady a regulatívy verejného dopravného vybavenia

7.2. Zohľadňovať a rezervovať koridory vo všetkých plánovacích a realizačných rozhodnutiach pre dopravné siete a zariadenia alokované v trasách multimodálnych koridorov (hlavná sieť TEN-T) prechádzajúcich Nitrianskym krajom:

7.2.2. multimodálny koridor č. VII. vodná cesta Dunaj s verejnými prístavmi v Komárne a Štúrove.

7.3. Rešpektovať dopravnú infraštruktúru alokovanú a plánovanú v trasách mimokoridorových ITF sieti konvenčnej železničnej a kombinovanej dopravy TEN-T vo všetkých plánovacích a realizačných rozhodnutiach prechádzajúcu Nitrianskym krajom:

7.3.1. Nové Zámky – Komárno,

7.6. Rešpektovať dopravnú infraštruktúru navrhovanú ako upravená existujúca alebo výhľadová súčasť medzinárodných cestných sietí:

7.6.1. Nitra – Nové Zámky – Komárno.

7.7. Rešpektovať dopravnú infraštruktúru zaradenú podľa európskych dohôd (AGC, AGTC) koridory konvenčných tratí a zariadenia železničnej a kombinovanej dopravy

7.7.2. trate E 61, C – E 61 (Bratislava) – Nové Zámky – Komárno – (Komárom – Budapešť),

7.7.3. hraničné železničné stanice s významom pre medzinárodnú kombinovanú dopravu Komárno, Štúrovo.

7.8. Rešpektovať dopravnú infraštruktúru zaradenú podľa európskych dohôd AGN Európska dohoda o hlavných vnútrozemských vodných cestách medzinárodného významu, existujúce aj plánované a Protokolu k Dohode AGTC o kombinovanej doprave po vnútrozemských vodných cestách k európskej dohode o najdôležitejších trasách medzinárodnej kombinovanej doprave a súvisiacich objektoch z roku 1991

7.8.1. E 80, C – E 80 rieka Dunaj s verejnými prístavmi a terminálmi kombinovanej dopravy v prístavoch C – P 80 – 40 Komárno, P 80 – 41, C – P 80 – 41 Štúrovo,

7.8.2. E 81, C – E 81 koridor rieky Váh od ústia do Dunaja po hranice kraja (v smere na Žilinu) s verejným prístavom v prístave P 81 – 01 Komárno a terminálom kombinovanej dopravy v prístave P81 – 02, C81 – 02 Šaľa.

7.9. Rešpektovať dopravnú infraštruktúru celoštátnej úrovne – koridory ciest

7.9.1. (Dunajská Streda) – Nové Zámky – (Veľký Krtíš) (s existujúcimi a plánovanými komunikáciami), 7.9.2. (Veľký Meder) – Komárno,

7.10. Rešpektovať dopravnú infraštruktúru nadregionálnej úrovne – koridory konvenčných železničných tratí

7.10.1. (Dunajská Streda) – Komárno,

7.11. Rešpektovať dopravnú infraštruktúru nadregionálnej úrovne – koridory ciest

7.11.3. Komárno – Štúrovo,

- 7.18. Rezervovať koridor pre výhľadovú úpravu cesty I/63 v úseku hranica kraja s Trnavským krajom – Komárno – Štúrovo na požadovanú kategóriu I. triedy (C11,5/80) s
- 7.18.3. obchvatom Komárna – Novej Stráže,
- 7.18.4. obchvatom Komárna po severnej strane južne od NPR Apáli s pripojením na navrhovanú cestu I/64,
- 7.19. Rezervovať koridor pre novú trasu cesty I/64 v úseku prietiah mestom Nitra – križovatka s rýchlostnou cestou R1 – Nové Zámky – Komárno mimo osídlenia v kategórii C11,5/80 s možnosťou dobudovania na štvorpruhovú cestu podľa nárastu dopravnej záťaže. Rezervovať koridor pre výhľadový východný obchvat mesta Komárno s prepojením novým mostom cez Dunaj na východnej strane Komárna na maďarskú cestnú sieť.
- 7.43. Vytvoriť územnotechnické podmienky pre modernizáciu trate 131 (Dunajská Streda) – Komárno na traťovú rýchlosť 120 km/h, vrátane elektrifikácie a technickej modernizácie.
- 7.48. Rezervovať priestor pre vybudovanie nového prístavu v lokalite Komárno – Harčáš.
- 7.55. Rezervovať priestor pre lokalizáciu a ďalší rozvoj terminálov kombinovanej dopravy v mestách Nitra, Nové Zámky, Komárno a Štúrovo, s možnosťou budovania logistických centier.
- 7.56. Rezervovať priestor pre výhľadové vybudovanie nových hraničných priechodov v Komárne a Štúrove nadväzne na realizáciu nových trás I/64 a I/76 a premostením Dunaja.
8. Zásady a regulatívy verejného technického vybavenia
- 8.1. V oblasti vodného hospodárstva
- 8.1.1. Na úseku všeobecnej ochrany vôd:
- 8.1.1.1. vytvárať územnotechnické podmienky pre všestrannú ochranu vôd vrátane vodných ekosystémov a od vôd priamo závislých ekosystémov v krajine.
- 8.1.1.2. rešpektovať pri podrobnejších dokumentáciách ochranné pásma pre vodné toky podľa zákona č.364/2004 Z. z. o vodách.
- 8.1.2. Na úseku odtokových pomerov v povodiach:
- 8.1.2.1. rešpektovať a zachovať v riešení všetky vodné prvky v krajine (sieť vodných tokov, vodných plôch, mokrade) a s nimi súvisiace biokoridory a biocentrá,
- 8.1.2.2. dodržiavať princíp zadržiavania vôd v území povodí (vrátane urbanizovaných povodí),
- 8.1.2.3. navrhovať v rozvojových územiach technické opatrenia na odvádzanie vôd z povrchového odtoku na báze retencie (zadržania) v povodí, s vyústením takého množstva vôd do koncového recipienta, aké odtekalo pred urbanizáciou jednotlivých zastavaných plôch (vrátane urbanizovaných povodí),
- 8.1.4.3. Pri navrhovaní využívaní hydroenergetického potenciálu riek zohľadňovať nielen ekonomické, ale aj ekologické kritériá v súlade so schválenými rozvojovými a koncepčnými dokumentmi,
- 8.1.4.4. Nepovoľovať výstavbu malých vodných elektrární (MVE) na vodných tokoch, ktoré sa nachádzajú v chránených územiach, resp. sú zaradené do sústavy NATURA 2000,
- 8.1.4.5. Pri výstavbe nových, ako aj uť na jestvujúcich vodných dielach zabezpečiť pozdĺžnu spojitosť tokov a habitatov, spriechodnenie a odstraňovanie migračných bariér.
- 8.1.5. Na úseku verejných vodovodov:
- 8.1.5.1. vytvárať územnotechnické predpoklady pre komplexné zabezpečenie zásobovania obyvateľstva pitnou vodou, zvyšovanie podielu zásobovaných obyvateľov

- pitnou vodou z verejných vodovodov s cieľom približovať sa postupne k úrovni vyspelých štátov EÚ,
- 8.1.5.2. chrániť v maximálnej možnej miere zdroje pitnej vody, rešpektovať vymedzené vodárenské zariadenia regionálneho významu, vrátane ich ochranných pásiem,
- 8.1.5.4. zvyšovať spoľahlivosť zásobovania pitnou vodou rozširovaním diverzifikácie zdrojov, využívaním vzájomného prepojenia zdrojov podzemnej a povrchovej vody a budovaním vodárenských dispečingov,
- 8.1.5.6. zabezpečovať územnú prípravu zdrojov vody tak, aby sa docielil súlad medzi predpokladaným nárastom obyvateľov a ostatných sídelných aktivít a rozvojom vodného hospodárstva, ochranou prírody a ekologickou stabilitou územia,
- 8.1.5.8. zabezpečovať ochranu lokálnej, ako aj nadradenej vodárenskej infraštruktúry (ochranné pásma vodovodov, vodojemov, ČS a pod.), v prípade možností aj s ponechaním manipulačných pásov,
- 8.1.5.12. vytvárať územné predpoklady pre zabezpečenie prívodu kvalitnej pitnej vody vo vodovodoch v okresoch Komárno, Levice, Nové Zámky, najmä v oblastiach s nedostatkom zdrojov vody, vhodnej na zásobovanie pitnou vodou,
- 8.1.6. Na úseku verejných kanalizácií:
- 8.1.6.1. podmieniť nový územný rozvoj obci napojením na existujúcu, resp. navrhovanú verejnú kanalizačnú sieť, s následným čistením komunálnych odpadových vôd v ČOV. Pri odvádzaní prívalových dažďových vôd z rozvojových plôch do vodných tokov zabezpečiť redukciu a reguláciu odtoku vypúšťaných vôd v zmysle legislatívnych požiadaviek,
- 8.1.6.3. vymedziť územné rezervy plôch a koridorov pre kanalizačné stavby nadradeného významu,
- 8.1.6.10. zabezpečiť územnotechnické podmienky pre výstavbu alebo dobudovanie stokových sietí a výstavbu nových ČOV, prípadne rozšírenie, intenzifikáciu alebo obnovu existujúcich ČOV v aglomeráciách nad 10 000 obyvateľov (v zmysle prílohy č. 4.1 Vodného plánu Slovenska):
- 8.2. V oblasti energetiky
- 8.2.1. Rešpektovať existujúce koridory vedení 220kV a 400kV a navrhované siete v existujúcich, či novo navrhovaných koridoroch.
- 8.2.5. Rešpektovať existujúce koridory vedení 110kV a navrhované siete v existujúcich, či novo navrhovaných koridoroch.
- 8.2.12. Rešpektovať koridory súčasných plynovodov a novo navrhované siete koridorov alebo siete plynovodov určené na rekonštrukciu.
- 8.3. V oblasti telekomunikácií
- 8.3.1. Rešpektovať jestvujúce trasy a ochranné pásma telekomunikačných vedení a zariadení.
- 8.3.2. Rešpektovať situovanie telekomunikačných a technologických objektov.
- 8.3.3. Akceptovať potrebu budovania telekomunikačnej infraštruktúry v nových rozvojových lokalitách.
- 8.3.4. Vytvárať územnotechnické podmienky pre rozširovanie mobilnej siete GSM a umožniť aj služby mobilnej siete tretej generácie – UMTS s vysokorychlostnou dátovou sieťou.
- 8.3.5. Vytvárať územnotechnické podmienky pre budovanie prístupovej telekomunikačnej siete v optickom prevedení s maximálnym prístupom až k zákazníkovi.
- 8.3.6. Vytvárať územnotechnické podmienky pre rozširovanie rozsahu telekomunikačných služieb v pevnej aj mobilnej sieti.

8.4. V oblasti odpadového hospodárstva

8.4.1. uprednostňovať separovaný zber využiteľných zložiek s cieľom znížiť množstvo komunálneho odpadu,

II. Verejnoprospešné stavby

Verejnoprospešné stavby, v zmysle navrhovaného riešenia ÚPN-R a podrobnejšej projektovej dokumentácie, spojené s realizáciou uvedených záväzných regulatívov, dotýkajúcich sa mesta Komárno sú:

1. V oblasti cestnej dopravy

1.4. Cesta I/63 v úseku hranica kraja s Trnavským krajom – Komárno – Štúrovo širkové usporiadanie cesty na kategóriu C11,5/80 a:

1.4.3. obchvat Komárna – Novej Stráže,

1.4.4. obchvat Komárna s pripojením na navrhovanú cestu I/64,

1.5. Cesta I/64 ako nová cesta v úseku prietiah mestom Nitra – rýchlostná cesta R1 – Nové Zámky – Komárno s výhľadovým premostením Dunaja na východnej strane Komárna.

1.19. Homogenizácia ciest prvej triedy na kategóriu C11,5/80, ciest druhej triedy na kategóriu C9,5/80 a ciest tretej triedy na kategóriu C7,5/60.

1.20. Prebudovanie úrovňových priechodov (ako bodových nedostatkov) ciest I. a II. triedy so železničnými traťami na mimoúrovňové.

1.22. Hraničné priechody v Komárne a Štúrove nadväzne na realizáciu nových trás I/64 a I/76 a premostení Dunaja.

2. V oblasti železničnej dopravy

2.2. Modernizácia trate 131 (Dunajská Streda) – Komárno na traťovú rýchlosť 120 km/h, vrátane elektrifikácie a technickej modernizácie.

3. V oblasti vodnej dopravy

3.1. Stavby spojené s budovaním hlavných vnútrozemských ciest podľa európskych dohôd AGN (Európska dohoda o hlavných vnútrozemských vodných cestách medzinárodného významu), a Protokolu k Dohode AGTC o kombinovanej doprave po vnútrozemských vodných cestách k európskej dohode o najdôležitejších trasách medzinárodnej kombinovanej doprave a súvisiacich objektoch z roku 1991 na území Nitrianskeho kraja na riekach:

3.1.1. E 80, C – E 80 Dunaj a verejné prístavy a terminály kombinovanej dopravy v prístavoch C – P 80 – 40 Komárno, P 80 – 41, C – P 80 – 41 Štúrovo,

3.1.2. E 81, C – E 81 Váh od ústia do Dunaja po hranice kraja (v smere na Tiliinu) a verejný prístav v prístave P 81 – 01 Komárno a terminál kombinovanej dopravy v prístave P81 – 02, C81 – 02 Šaľa.

3.2. Nový prístav v lokalite Komárno – Harčáš.

5. V oblasti vodného hospodárstva

5.2. Verejné vodovody

5.2.1. stavby spojené s výstavbou nových (rozšírením alebo obnovou existujúcich) verejných vodovodov, vrátane objektov na týchto vodovodoch (čerpacie stanice, vodojemy, vodné zdroje....)

5.3. Verejné kanalizácie

5.3.1. stavby spojené s výstavbou nových (rozšírením alebo obnovou existujúcich) verejných kanalizácií, vrátane objektov na týchto kanalizáciách (čerpacie stanice, nádrže, čistiarne odpadových vôd...),

5.3.3. stavby kanalizácií (t.j. stokových sietí a čistiarní odpadových vôd) v aglomeráciách nad 10 tis. EO.

E. ZHODNOTENIE VÝZNAMU OBCE V ŠTRUKTÚRE OSÍDLENIA

Celoslovenské a regionálne väzby mesta Komárno boli definované v schválenej koncepcii územného rozvoja Slovenska (ďalej aj KÚRS) v aktuálnom znení, ako územnoplánovací dokument celoštátneho významu, ktorý vytvára základné predpoklady pre usmerňovanie rozvoja všetkých aktivít s územno-priestorovými prejavmi relevantnými pre celoštátnu úroveň, ako aj v skôr spomínanej schválenej územnoplánovacej dokumentácii regiónu, ktorou je „Územný plán regiónu Nitrianskeho kraja“, v znení zmien a doplnkov..

Koncepcia územného rozvoja Slovenska 2001, spracovaná ateliérom AUREX, s.r.o. v decembri 2001, je celoštátnou územnoplánovacou dokumentáciou, ktorá vyjadruje hlavné ciele územnoplánovacej politiky štátu, priestorový rozvoj SR v celoštátnych a medzinárodných súvislostiach. Sformulovaná bola na základe požiadaviek rovnovážneho sídelného rozvoja, zabezpečenia rovnocennej dostupnosti k infraštruktúram, zachovania a rozvoja biodiverzity, prírodného a kultúrneho dedičstva, zachovania prvkov prírody, vyjadrený v princípoch trvalo udržateľného rozvoja.

KURS bola schválená uznesením vlády SR v roku 2001, záväzná časť bola vydaná nariadením vlády SR č. 528/2002 Z. z., ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Koncepcie územného rozvoja Slovenska 2001.

V roku 2006 bola aktualizovaná smerná časť KURS 2001 bez zmien v jej záväznej časti.

V roku 2011 boli vládou SR schválené zmeny a doplnky č.1 Koncepcie územného rozvoja Slovenska 2001, ktoré boli schválené uznesením č. 513 z 10. augusta 2011. Nariadením vlády SR č. 461/2011 zo 16.11.2011 boli vyhlásené zmeny a doplnky záväznej časti KURS 2001.

Na základe vyhodnotenia jednotlivých druhov zariadení sociálnej infraštruktúry sa podľa KÚRS 2001 v znení zmien a doplnkov vytvorili skupiny obcí, ktoré naznačujú úroveň obsluhy ako pre vlastne mesto, tak pre jeho zázemie.

Mesto Komárno je ako terciárne centrum osídlenia zaradené medzi centrá druhej skupiny, ktoré tvoria jej prvú podskupinu. Plní funkciu rozvojového centra hospodárskych, obslužných a sociálnych aktivít pre priliehajúce zázemie aj pre príslušný regionálny celok. Mesto Komárno je súčasťou novozámocko-komárňanskeho ťažiska osídlenia druhej úrovne. Mesto Komárno je súčasťou žitnoostrovno-dunajskej rozvojovej osi druhého stupňa (Bratislava – Dunajská Streda) – Komárno – Štúrovo a ponitrianskej rozvojovej osi druhého stupňa (Bánovce nad Bebravou) – Topoľčany – Nitra – Nové Zámky – Komárno,

Podľa ÚPN-R Nitrianskeho kraja je mesto Komárno významným terciárnym centrom z hľadiska občianskej vybavenosti nadregionálneho významu, kde sa na jeho území nachádza rad zariadení regionálneho, nadregionálneho až celoštátneho významu.

V ďalšom rozvoji by sa malo mesto Komárno dotvárať ako autonómne terciárne centrum, ktoré bude spolupôsobiť v celom sídelnom systéme Nitrianskeho kraja a zvyšovať jeho celkovú konkurencieschopnosť v celoštátnom aj medzinárodnom meradle. To znamená, že je žiaduce dobudovať jeho obslužnú a komunikačnú infraštruktúru tak, aby bola umožnená vzájomná kooperácia medzi mestom Komárno a jeho bezprostredným aj vzdialenejším zázemím a aby sa súčasne stalo komplexným obslužným a distribučným centrom medzinárodného významu. Návrh ÚPN podporí jeho význam ako pohraničného mesta, ktoré vytvára súmestie s mestom Komárom na maďarskej strane s využitím vzájomnej sídelnej kooperácie najmä v oblasti cestovného ruchu využívajúceho spoločný potenciál

zachovaného pevnostného systému. Zároveň zohľadní jeho jedinečnú polohu na Dunaji a navrhne spoločný rozvoj miest Komárno – Komárom na najvýznamnejšie distribučné centrum v strednej Európe.

Požiadavky na riešenie

- zohľadniť v návrhu ÚPN mesta postavenie Komárna v štruktúre osídlenia SR (podľa KURS 2001) a Nitrianskeho kraja (podľa ÚPN-R Nitrianskeho kraja) v aktuálnom platnom znení,
- pri spracovaní ÚPN prihliadať na bilaterálne spracovanú dokumentáciu s názvom „Zosúladenie územnoplánovacích dokumentov a rozvojových programov miest Komárno a Komárom pre ich spoločný a koordinovaný rozvoj“ (02/2012),
- zohľadniť v návrhu nároky na zariadenia občianskej a technickej vybavenosti, ako aj na zariadenia dopravy, tak ako vyplývajú pre okresné mesto z:
 - návrhu štandardov minimálnej vybavenosti krajských a okresných miest a metodiky posudzovania úrovne štrukturálnej vybavenosti týchto sídiel (SAŽP, 12/1999),
 - návrhu štandardov minimálnej vybavenosti miest vo väzbe na reformu verejnej správy (SAŽP, 12/2001).

F. POŽIADAVKY NA RIEŠENIE ZÁUJMOVÉHO ÚZEMIA OBCE

Zájmovým územím pre riešenie ÚPN-O mesta Komárno je územie susediacich obcí. Na severe hraničí s katastrálnymi územiami mesta Hurbanovo a obcí Martovce, Vrbová nad Váhom, zo západu s obcami Kameničná a Zlatná na ostrove, z východu s obcami Iža, Chotín, Svätý Peter. Na juhu hraničí mesto s maďarským mestom Komárom.

Obce tvoria prirodzené spádové územie mesta. Pre toto územie je potrebné uviesť v územnom pláne bilancie demografickej štruktúry a jej predpokladaného vývoja.

Požiadavky na riešenie

V takto vymedzenom území je v rámci návrhu ÚPN mesta Komárno predovšetkým z hľadiska nadväznosti na riešené územie mesta:

- zohľadniť trasy nadradenej dopravnej a technickej infraštruktúry podľa platného Územného plánu regiónu Nitrianskeho kraja,
- zohľadniť záujmy ochrany prírody a krajiny tak, ako vyplývajú zo spracovaných dokumentov,
- navrhnúť hlavné priestory a lokality smerovania nárokov na krátkodobý oddych a rekreáciu obyvateľov mesta Komárno a záujmového územia.

G. POŽIADAVKY NA VARIANTY RIEŠENIA A POSTUP SPRACOVANIA

Koncept územného plánu bude spracovaný variantne. Dve varianty budú overovať riešenie územia na základe rozdielných demografických východísk a možností riešenia nových rozvojových plôch súvisiacich aj s variantným rozvojom dopravného systému.

Varianty budú založené na overení územného rozvoja mesta na základe:

- zvažovania demografických trendov vývoja mesta,
- možností riešenia nových priestorových trendov rozvoja mesta (vychádzajúc z podnetov a námetov pre riešenie ÚPN mesta zozbieraných v prípravnej fáze).
- súvislostí s rozvojom dopravného systému.

Spracovanie konceptu riešenia bude v dvoch variantoch (§ 9 vyhlášky 55/2001 Z.z.) s grafickou časťou spracovanou v mierke 1:10 000 a v mierke 1:50 000 (výkres širších

vzťahov), s návrhom záväznej časti územného plánu v rozsahu a obsahu podľa § 12 písm. 6 cit. vyhlášky. Variantnosť riešenia bude spočívať v prepojení súčasného zastavaného územia mesta Komárno s novými rozvojovými lokalitami, riešení dopravnej koncepcie a technickej infraštruktúry na základe variantnej demografickej prognózy.

Spracovanie návrhu územného plánu mesta bude invariantné. Bude spracované s grafickou časťou v mierke 1:10 000 a v mierke 1:50 000 (výkres širších vzťahov). Následne bude spracovaný upravený návrh územného plánu mesta so zapracovaním pripomienok z prerokovania návrhu, ktorý bude predložený na preskúmanie (podľa § 25 Stavebného zákona). Až následne môže byť Územný plán predložený na jeho schvaľovanie (§ 26 Stavebného zákona) a uloženie (§ 28 Stavebného zákona).

Požiadavky na riešenie

- spracovať dva varianty konceptu ÚPN na základe trendov demografického vývoja mesta, priestorových možností rozvoja mesta a riešenia dopravnej kostry mesta,
- spracovať návrh ÚPN invariantne na základe súborného stanoviska obstarávateľa.

H. ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ ÚDAJE A PROGNÓZY

Podľa podkladov MsÚ Komárno malo mesto Komárno ku koncu mesiaca november 2015 33 889 obyvateľov. Podľa podkladov ŠÚ SR v Bratislave predstavoval počet obyvateľov mesta k 31.12. 2014 celkom 34 461 osôb a podiel obyvateľov mesta na celkovej počte obyvateľov okresu dosahoval 33,3 %.

Vývoj obyvateľstva mesta Komárno má v súčasnosti regresívny charakter.

rok (stav k 31.12.)	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
počet obyv. - okres	108 289	108 294	107 783	107 355	107 290	107 037	106 876	106 761	106 645	106 636	106 414	103 996	103 973	103 709	103 360
počet obyv. - mesto	37 545	37 260	37 070	36 804	36 731	36 596	36 279	36 066	35 881	35 769	35 664	34 478	34 638	34 561	34 461
% obyv. mesta z obyv. okresu	34,7	34,4	34,4	34,3	34,2	34,2	33,9	33,8	33,6	33,5	33,5	33,2	33,3	33,3	33,3

Zdroj: databázy ŠÚ SR, 2015

K r. 2011 sa v porovnaní s r. 2001 zmenila skladba vekovej štruktúry obyvateľstva mesta Komárno v negatívnom trende tak, že sa znížil podiel predproduktívnej zložky obyvateľstva (z 15,7 % na 11,8 %), zvýšil sa podiel obyvateľov v produktívnom veku (zo 72,5 % na 74,2 %) a tiež vzrástol podiel poproduktívnej zložky obyvateľstva (z 11,0 % na 14,0 %).

rok	územie		obyvateľstvo spolu	obyvateľstvo vo veku				index starnutia
				predproduk-tívnom (0-14 rokov)	produktív-nom (15-64 rokov)	poproduk-tívnom (65+ rokov)	nezistenom	
SODB 2001	SR	(abs.)	5 379 455	1 015 493	3 705 515	610 923	47 524	60,2
	Nitriansky kraj		713 422	123 435	497 150	89 894	2 943	72,8
	okres Komárno		108 556	17 827	76 377	13 826	526	77,6
	mesto Komárno		37 366	5 844	27 095	4 113	314	70,4
	SR	(%)	100,0	18,9	68,9	11,4	0,8	
	Nitriansky kraj		100,0	17,3	69,7	12,6	0,4	
	okres Komárno		100,0	16,4	70,4	12,7	0,5	
	mesto Komárno		100,0	15,7	72,5	11,0	0,8	
SODB 2011	SR	(abs.)	5 397 036	826 516	3 886 327	682 873	1 320	82,6
	Nitriansky kraj		689 867	93 390	500 291	96 014	172	102,8
	okres Komárno		103 995	13 765	75 244	14 962	24	108,7
	mesto Komárno		34 349	4 054	25 489	4 790	16	118,2
	SR	(%)	100,0	15,3	72,0	12,7	0,0	
	Nitriansky kraj		100,0	13,6	72,5	13,9	0,0	
	okres Komárno		100,0	13,2	72,4	14,4	0,0	
	mesto Komárno		100,0	11,8	74,2	14,0	0,0	

Zdroj: SODB 2001, ŠÚ SR, SODB 2011, ŠÚ SR

Oficiálna Prognóza vývoja obyvateľstva v okresoch Slovenskej republiky do roku 2035 (Prognostický ústav Slovenskej akadémie vied, INFOSTAT - Výskumné demografické centrum, Katedra humánnej geografie a demografie Prírodovedeckej fakulty Univerzity Komenského, Bratislava, október 2013) predpokladá, že počet obyvateľov okresu Komárno dosiahne v r. 2020 celkom 103 239 osôb, v r. 2030 celkom 100 689 osôb a v horizonte prognózy (r. 2035) celkom 98 776 osôb. K východiskovému obdobiu prognózy (31.12. 2012) počet obyvateľov okresu predstavoval 103 973 osôb.

Pri stanovovaní výhľadovej veľkosti počtu obyvateľov mesta Komárno za predpokladu, že percentuálne zastúpenie obyvateľov mesta z počtu obyvateľov okresu by bolo do r. 2035 stabilné, sa dá očakávať postupné zníženie počtu obyvateľov na približne 32 000 osôb.

Na základe retrospektívneho vývoja počtu obyvateľov mesta Komárno a oficiálnej prognózovanej veľkosti okresu Komárno k r. 2020, 2030 a 2035 bude potrebné v koncepte územného plánu vypracovať vlastný odhad vývoja počtu obyvateľov mesta do r. 2035 vo variantoch, ktoré sa stanú podkladom pre formulovanie koncepcie priestorového rozvoja mesta.

Úvahy o vývoji počtu obyvateľov mesta Komárno budú v návrhu územného plánu vychádzať z výsledkov prerokovania konceptu územného plánu. Budú vychádzať z demografického potenciálu vlastného mesta a jeho okolia, i z poznatkov o vývoji hospodárskej základne mesta, ako aj predpokladaných požiadaviek na novú bytovú výstavbu. Okrem toho sa budú zohľadňovať na jednej strane celkový úbytok obyvateľstva, na druhej strane rozvoj a lokalizácia pracovných príležitostí, ktoré môžu viesť k zvýšeniu atraktivity mesta, čo môže byť podnetom k zvýšeniu mobility obyvateľstva a k určitému rastu migračného prírastku.

Aktuálne platný územný plán mesta Komárno (MARKOP, spol. s r.o. 2005) predpokladá celkový nárast obyvateľstva do roku 2021 na počet 44 017 obyvateľov a do roku 2031 na 45 820 obyvateľov. Trend v náraste obyvateľstva je presne opačný a uvedené výhľadové počty obyvateľov nebudú dosiahnuté.

Úvahy o vývoji počtu obyvateľov mesta Komárno bude treba v rámci konceptu nového ÚPN formulovať vo variantoch, ktoré budú predstavovať scenáre možného vývoja počtu obyvateľov, pričom I. variant bude vychádzať z prognózy vývoja počtu obyvateľov podľa celkových demografických trendov a II. variant bude vychádzať z predpokladu rastu atraktivity mesta, rozvoja novej bytovej výstavby a lokalizácie nových pracovných príležitostí.

Cieľ riešenia

- spracovať reálnu prognózu vývoja obyvateľstva mesta Komárno do roku 2035 založenú na zhodnotení determinantov rozvoja,
- pre spracovanie reálnej prognózy využiť údaje zo sčítania obyvateľov, domov a bytov, databáz ŠÚ SR a dostupné prognózne údaje o demografickom vývoji,
- pre spracovanie (optimistickej) prognózy založenej na raste atraktivity mesta využiť poznatky o potenciálnych územných možnostiach rozvoja novej bytovej výstavby a hospodárskej základni mesta.

Požiadavky na riešenie

- zohľadniť v riešení nové rozvojové impulzy a premietnuť ich vplyv na vývoj počtu obyvateľov,
- zabezpečiť v riešení územnotechnické podmienky pre možné varianty rozvoja a zároveň zabezpečiť dostatočnú územnú rezervu pre možný vývoj,
- počítat počas celého návrhového obdobia s neustálym nárastom vzdelanostnej úrovne obyvateľstva mesta v súvislosti s jeho celkovým rozvojom,
- považovať starnutie obyvateľstva a zvyšovanie ekonomickej aktivity vo väčšine vekových skupín obyvateľstva za základné trendy ovplyvňujúce pracovnú silu, pričom dôsledkom tohto vývoja bude znižovanie početnosti a starnutie pracovnej sily,
- rátať do výhľadového obdobia ÚPN mesta (2035) s pokračujúcim poklesom ekonomickej aktivity mladých ľudí a so zvyšovaním počtu a podielu starších osôb v ekonomicky aktívnom obyvateľstve,
- počítat v návrhovom období najmä s postupným výraznejším rozširovaním počtu pracovných príležitostí v terciárnom sektore (služby), podľa možností aj v kvartérnom sektore.

I. OSOBITNÉ POŽIADAVKY NA URBANISTICKÚ KOMPOZÍCIU OBCE

Vypracovanie ÚPN mesta Komárno musí zohľadniť diferencovanú štruktúru súčasného mesta ako výsledok postupného vývoja. Hlavnou úlohou riadenia ďalšieho rozvoja je zabezpečiť postupné zrastanie a homogenizáciu zastavaných území najmä vzhľadom na využitie špecifického potenciálu územia na sútoku Dunaja a Váhu.

Z hľadiska vnútorného priestorového usporiadania jednotlivých častí mesta sú pre návrh riešenia významné ich tradičné funkčné a priestorové charakteristiky, ktoré sa javia ako dlhodobo stabilizované. Urbanistickú štruktúru mesta charakterizuje kompaktný priestorový celok, ktorý je výsledkom historického vývoja spojeného s asanačnou prestavbou častí mesta dotknutých výstavbou pevnostného systému, postupným rozširovaním zastavaného územia na voľné plochy poľnohospodárskej pôdy a využívaním nábrežných častí pre prístavné funkcie. Súmestie miest Komárno – Komárom vnáša do riešenia spoločné potreby a požiadavky najmä v cestnej a lodnej doprave, rozvíjaní cestovného ruchu využívajúceho pevnostný systém.

Mesto Komárno vzniklo v strategickej polohe na sútoku Dunaja a Váhu pri komunikáciách ktoré prechádzali brodmi cez obe rieky. Stopy po postupnom osídľovaní tu pri brodoch zanechali Keltovia, neskôr Rimania, ktorí neďaleko na pravom brehu Dunaja vybudovali vojenský tábor a mesto Brigetio a naproti, na severnom brehu rieky jeho opevnené predmostie Celemantiu. V dobe sťahovania národov sa tu dlhší čas zdržiavali Avari kočovníci z Ázie.

Zlom v rozvoji sídla nastal v 10. storočí. Na sútoku Dunaja a Váhu usadil rod vojvodcu Ketela, ktorý si tu vytvoril zimné sídlo a postupne opevnené miesto. Kráľ Štefan I. povýšil opevnenie na sídlo Komárňanského komitátu. Predpokladá sa, že sa nachádzalo niekde v lokalite Starej a Novej

pevnosti. Pred mestom v tom čase pravdepodobne existovali osady. V období narodenia Ladislav V. sa predpokladá, že zástavba bola na území bližšie k sútoku riek v lokalite medzi Starou pevnosťou a Ulicou františkánov. Tu sa nachádzala pomerne koncentrovaná urbanistická štruktúra, možno uzavretá do mestských blokov, a pozdĺž prístupových komunikácií do mesta sa asi nachádzala roztrúsená zástavba objektov alebo skupín objektov (Palatínova ulica, Jókaiho ulica, Ulica františkánov a Župná ulica).

Podľa neskoršieho vývoja mesta sa dá predpokladať, že koncentrovanejšia časť mesta mohla mať už v tomto období dve mestské brány, ktorými sa vstupovalo do tejto hustejšej štruktúry sídelného celku. V čase vlády Mateja Korvína zažívalo mesto obdobie spoločenskej konjunktúry. V meste od roku 1454 sídlil úrad Kráľovskej soľnej komory a Komárno bolo sídelným prístavom Kráľovskej Dunajskej flotily. Starý hrad, na sútoku Váh-Dunaja a Dunaja bol prebudovaný na luxusný komplex palácových budov. Po bitke pri Moháči Komárno získava nebývalý strategický význam. V roku 1527 obliehajú a ostreľujú vojská Ferdinanda I. mesto a hrad následne sa v roku 1528 v predpolí hradu vybudoval obranný val, ktorý v dôsledku nových nárokov na obranu mal vytvorené predpolie. Po dobytí Ostrihomu Turkami v roku 1543 uteká časť jeho obyvateľstva do Komárna. V roku 1546 sa začína s prestavbou korvínovského hradu na novovekú pevnosť. V súvislosti s prestavbou hradu sa pravdepodobne demoluje aj časť mesta, aby vzniklo predpolie pevnosti, ktorá sa od mesta oddeľuje aj vodnou priekopou. Od polovice 16. storočia sa mesto, alebo možno iba jeho mestské jadro opevnilo obranným valom z prútia a hlíny. Od roku 1572 má Komárno už kamenné opevnenie s dvomi mestskými bránami.

Okolo roku 1598 sa mesto začína rozvíjať smerom na západ. Sú rozparcelované nové pozemky a asi v tom čase boli vybudované aj nové mestské hradby. V roku 1649 prichádzajú do Komárna jezuiti, ktorí tu budujú pri Kostole sv. Ondreja komplex budov kolégia a neskôr aj gymnázia. Zástavba mesta mimo stredovekých hradieb mala v tom čase asi charakter roztrúsených solitérov a voľných zoskupení objektov pri historických komunikáciách, akými boli v tom čase Palatínova ulica (cesta k pravdepodobnému prístavisku) a Župná ulica (cesta na Kolárovo). V rokoch 1650 – 1670 začína erár kvôli rozšíreniu obranného pásma pred pevnosťou vykupovať objekty a pozemky na území staršieho mestského jadra v lokalite medzi Starou pevnosťou a dnešnou Ulicou františkánov. V súvislosti s vykupovaním uvedeného územia je preparcelované a rozparcelované západné územie mesta pred mestskými bránami a začína sa intenzívna výstavba mesta asi v polohe presahujúcej hranice súčasnej pamiatkovej zóny mesta. V priebehu asanačného obdobia (1650-1670), keď sa uvoľňoval priestor predpolia Novej pevnosti, sa začína intenzívna expanzia mestskej zástavby mimo hradieb stredovekého mesta. So stavbou Novej pevnosti sa začalo v roku 1663. Pred starými hradbami stredovekého mesta dochádza k zahusťovaniu pravdepodobne roztrúsenej zástavby vidieckeho charakteru a v území sa začínajú formovať priestorové vzťahy, ktoré podmienia vznik uličnej siete. V Župnej ulici sa popri Zichyho paláca začala intenzívna výstavba šľachtických kúrií. V rokoch 1682 – 1683 sa vybudovalo nové mestské opevnenie, ktoré prechádzalo pravdepodobne ulicami Rybárska, Kúpeľná, Štúrova, Špitálska. Napriek vybudovaniu nového opevnenia v roku 1683 obyvateľstvo opäť uteká z mesta pred vojenským ohrozením a mesto je vypálené ešte pred jeho obsadením.

Okolo roku 1687 sa do mesta obyvateľstvo navracia a začína ďalšie obdobie konjunktúry. V prvých dvoch tretinách 18. storočia nastalo obdobie najväčšej konjunktúry mesta, ktorého zasiahli občasnú katastrofálne zemetrasenia a iné živelné pohromy. Nebyť hospodárskeho vzrastu mesta založeného na podunajskom obchode, spôsobili by uvedené pohromy stagnáciu vývoja na desiatky rokov, ale v prípade Komárna viedli k vyformovaniu špecifickej podoby mestskej štruktúry. V roku 1715 so svojimi 8321 obyvateľmi bolo Komárno najľudnatejším mestom na území dnešného Slovenska a v poradí piatym najväčším mestom Uhorska. Pravdepodobne v prvej tretine 18. storočia dochádza k organizovaniu uličnej siete, ktorá možno z dôvodu prehľadnosti sídelnej štruktúry z polôh na prístupových komunikáciách k pevnosti je organizovaná ako sústava vidlicovite napájaných ulíc. Táto špecifická urbanistická štruktúra však takmer určite nadväzuje na staršie komunikácie v území, ktoré sa zbiehali k dvom mestským bránam. S cieľovým rozvojom mesta pred mestským opevnením súvisela aj koncentrácia verejných a cirkevných budov na novom území. Od roku 1713 začína budovanie rozsiahleho komplexu kláštorných budov trinitárov (neskoršej vojenskej nemocnice).

S udelením titulu slobodného kráľovského mesta v roku 1745 získava mesto dávno vymáhanú pozíciu medzi mestami Uhorska. V Komárne je zriadené veliteľstvo Dunajskej kráľovskej flotily a mesto buduje svoju prosperitu na obchode s drevom, soľou a vínom. V 17. storočí sa v dôsledku regulácie Dunaja preložila hlavná plavebná trasa z Váh-Dunaja do hlavného toku Dunaja. Domy vlastníkov obchodných lodí sa menia na paláce a roľnícke dvory ustupujú šľachtickým kúriám. Stav srbských lodiarov bohatne na podunajskom obchode a ich rody sú povyšované do šľachtického stavu. Tak sa zvyšuje koncentrácia šľachty, ktorá dosahuje svoj vrchol pri sčítaní ľudu v polovici 19. storočia. Toto obdobie konjunktúry sa končí sériou veľkých živelných pohrôm: 1764 a 1765

zemetrasenie, 1767 a 1768 požiar mesta, 1768 a 1769 zemetrasenie, 1777 požiar mesta a druhé najväčšie zemetrasenie, ktoré postihlo mesto 22.4.1783. Po poslednom uvedenom zemetrasení vydala Uhorská miestodržiteľská rada zákaz stavby klenutých konštrukcií a nariadila výstavbu maximálne jednoposchodových (dvojpodlažných) budov. V súvislosti s uvedeným nariadením sa búrajú poschodia objektov (napr. jezuitské gymnázium sa znižuje o jedno poschodie). Týmto nariadením a zhoršujúcou sa ekonomickou situáciou nastáva obdobie stagnácie vertikálneho rastu mestskej štruktúry. Nariadenie Uhorskej miestodržiteľskej rady z roku 1783 malo za následok plošnú expanziu sídelnej štruktúry a zapojenie solitérnych objektov v priestore pred mestskými hradbami do sústavy ulíc (napr. mestský majer, niektoré šľachtické kúrie).

Blížiac sa nebezpečenstvo Napoleonovej expanzívnej politiky upriamuje pozornosť viedenského cisárskeho dvora na dunajskú metropolu, ako posledné útočisko cisára a vlády. Po roku 1807 sa začína s výstavbou grandiózneho opevnenia, ktoré malo pojať 200 tisícovú armádu. V čase ohrozenia sa v pevnostiach uchovávali aj habsburské korunovačné klenoty. V rokoch 1830 -1840 sa zahajujú asanácie predmestskej zástavby v súvislosti s budovaním Palatínovej obrannej línie. Asanáciám padne za obeť aj kostol s kalváriou a približne na jeho mieste je vybudovaná nová mestská tzv. Bratislavská brána, ktorú naprojektoval Pietro Nobile. V roku 1847 malo mesto 400 šľachtických domov a kúrií, na ktoré pripadalo 1325 meštianskych domov. Táto vysoká koncentrácia šľachty bola dôsledkom konjunktúry podunajského obchodu v predchádzajúcom storočí. Toto obdobie ukončili udalosti v roku 1848. Dňa 17. septembra vypukol veľký požiar mesta, ktorý v priebehu dvoch hodín zapálil väčšinu mesta a prešiel po drevenom moste aj na druhú stranu Dunaja. Následné vojenské udalosti súvisiace s národnooslobodzovacím bojom /1848-49/ a ostreľovanie mesta cisárskym vojskom spustošili takmer všetko, čo nezničil požiar. Po hospodárskej a spoločenskej stagnácii Komárna, ktorá bola dôsledkom prehrátého národnooslobodzovacieho boja, dochádza s odstupom času v poslednej tretine 19. storočia k opätovnému stavebnému rozmachu. V centre sa začínajú stavať monumentálne verejné budovy a v dôsledku blížiacej sa I. svetovej vojny sa tu začína koncentrovať aj vojenské velenie. Ku Komárnu je od roku 1896 pripojená aj obec Új Szőny a postupne sa začína rozvíjať mestská štruktúra na oboch brehoch. Stavajú sa nájomné domy palácového charakteru, honosné súkromné domy, vily, verejné kúpele a prestavujú sa domy v strede mesta, ktoré získavajú vybavenie na umeleckej a remeselnej úrovni hlavných miest monarchie. Budujú sa noblesné kaviarne (Káveház Grand, Othon káveház, Centrál, Magyar Királyi Szálló a i.).

Po skončení I. svetovej vojny dochádza k rozdeleniu mesta Dunajom a vytvoreniu hraničného pásma, ktoré predznamenáva vznik medzinárodného prístavného prekladiska. V medzivojnovom období 20. storočia už prestávala baroková sieť ulíc a námestí vyhovovať nárokom vtedajšej dopravy. Poloha hlavného cestného mosta cez Dunaj viedla vtedy vtedajšou Híd utca (Mostová ulica), dnes Lehárova ulica. Cez Palatínovu ulicu sa v tom čase zalamoval hlavný dopravný ťah na Jókaiho ulicu, prípadne na ulicu Františkánov a potom po Rakócziho ulici smeroval cez Vážsky most do dnešného Hurbanova, alebo na severozápad smerom na dnešné Kolárovo. Tento pomerne komplikovaný spôsob tranzitnej komunikácie cez mesto a dominantne jednopodlažná zástavba mesta brzdili rozvoj sídelnej štruktúry. V medzivojnovom období rozvoj mesta stagnoval a k postupnej degradácii jadra mesta začalo prispievať aj rozširovanie prístavu po celej dĺžke Dunajského nábrežia. Za obeť tohto rozširovania padol nábrežný park – Darányiho park, využitý na umiestnenie Priemyselnej výstavy /1891/, obdobne aj východný cíp Alžbetinho ostrova. Mesto tak začalo získavať výraz periférie s prístavným prekladiskom.

Po II. svetovej vojne dochádza k prehodnoteniu sídelnej štruktúry a v dôsledku potreby vybudovania efektívneho prepojenia cestného tranzitného prepojenia cez Komárno spájajúceho Maďarskú republiku so severom Európy, sa začína s vybudovaním novej časti Malého mosta cez Dunaj a prerazením cestného ťahu na sever cez Hurbanovo a na západ do Bratislavy. Asanácie spustili proces prehodnotenia oddelenej časti mesta od historického jadra. V priebehu 60.- 80.- tich rokov 20. storočia sa spúšťa proces veľkoplošných asanácií, ktoré vytvorili priestor pre výstavbu veľkých obytných súborov a panelových sídlisk. Z pôvodnej historickej štruktúry zostávajú ušetrené iba časti mesta v pokračovaní Palatínovej ulice okolo pravoslávneho kostola a troch synagóg, ukončené blokom s mestským vodojemom. Ako solitéry v novej štruktúre zostávajú Kostol sv. Rozálie, sústava cintorínov a komplex nemocnice. K územiu, ktoré zostáva napriek strate svojej pôvodnej funkčnej náplne stále nedotknuté, patrí pásmo pevnostného systému. Pokiaľ pásmo Palatínovej línie a väčšej časti Vážskej línie začína v dôsledku zmeny funkčnej náplne alebo zanedbanej údržby chátrať, tak územie Starej a Novej pevnosti a tzv. muničnej továrne sa stáva územím, ktoré po roku 1968 využíva sovietska armáda.

Spracované podľa Pamiatková zóna Komárno, Zásady ochrany, KPU Nitra

K mestu Komárno bola v roku 1980 pričlenená obec Nová stráž a príľahlé osady. Podľa sčítanie obyvateľstva, domov a bytov malo Komárno v roku 1991 37 346 obyvateľov.

Po roku 1950 - 60 sa na plochách za hranicami pôvodnej pevnosti budovala komplexná bytová výstavba najmä prefabrikovanou – panelovou technológiou typickou pre celé územie Slovenska.

Naznačené postupné premeny stavebnej štruktúry mesta zanechali v ňom výrazné stopy. Pre dnešné Komárno je typická rôznorodosť a vzájomná premiešanosť funkcií. V meste sú dominujúce historické urbanistické štruktúry celého pevnostného systému, pozostatky historického jadra tvoriace v prevažnej miere centrum mesta, panelová zástavba bytových domov s vybavenosťou, zástavba rodinných domov a funkčné celky viazané na rieku Dunaj prístav a Iodenice. Špecifické postavenie má Alžbetin ostrov so zástavbou rodinných domov a rekreačných objektov. Mestský celok je rozdelený na polovicu cestami prvej triedy smerujúcimi na most do maďarského sídla Komárom. Na tieto cesty vyúsťujú obslužné komunikácie aditívnej mestskej štruktúry. Súčasťou mesta je zastavané územie k.ú. Nová stráž, ktoré do istej miery funkčne i prevádzkovo funguje ako urbanistický satelit mesta Komárno. Atraktivita mesta je podporená polohou na sútoku Dunaja a Váhu.

Z celkového pohľadu možno urbanistickú štruktúru mesta hodnotiť ako rastovú heterogénnu štruktúru.

Základnú organizáciu územia mesta je treba riešiť ako kompaktný kompozičný útvar s ohľadom na charakter okolitej krajiny. V návrhu je potrebné zohľadniť pôvodné urbanizované prostredie. Medzi najčitateľnejšie kompozičné prvky celého územia mesta patrí okrem už spomenutého centra mesta s pevnostným systémom, vodných tokov Dunaja a Váhu aj okolitá kultúrna krajina popretkávaná pásmi zelene s dominanciou lesov chráneného územia prírody NPR Apálsky ostrov pozdĺž toku Váhu. Je žiaduce urbanizované časti mesta, najmä jeho centrum, rozvíjať vo väzbe s nábrežiami vodných tokov, na novej kvalitatívnej úrovni a aj tým zvýrazniť postavenie mesta "na" Dunaji.

Cieľom riešenia je vytvoriť jasnú kompozičnú schému mesta a túto vyjadriť v návrhu priestorového a funkčno – prevádzkového riešenia, vytvoriť urbanistickú kompozíciu zastavaných plôch, prírodných prvkov a prepojenia na krajinné prostredie a zachovať identitu jednotlivých častí mesta, ich priestorové kompozičné zásady a charakteristickú funkčnú skladbu.

V návrhu je potrebné zohľadniť pôvodné historické urbanizované prostredie a tiež rešpektovať pohľadové smery na vzácne urbánne a krajinné panorámy a horizonty.

- pohľad z Vážskeho mostu pri príjazde od Nových Zámkov a Nitra cesta č. 64,
- príjazd od hraničného prechodu Komárno-Komárom cesta č. 64,
- pohľad z Alžbetinho ostrova,
- pohľad z Novej pevnosti na historické jadro,

Medzi najčitateľnejšie kompozičné prvky patria:

- Pevnostný systém
- Historické jadro mesta
- Tok Dunaja a Váhu so zachovanou sprievodnou zeleňou
- Alžbetin ostrov

Najvýraznejšiu výškovú dominantu tvoria veže rímskokatolíckeho Kostola sv. Ondreja.

Cieľ riešenia

- vytvoriť jasnú kompozično-prevádzkovú schému mesta a vyjadriť ju v návrhu priestorového a funkčno-prevádzkového riešenia,
- považovať historickú štruktúru Starej a Novej pevnosti, vrátane Palatínskej línie opevnenia ako ťažiskový determinant urbanistickej koncepcie,

- vytvoriť vyváženú urbanistickú kompozíciu historického centra, pevnostného systému, zastavaných obytných plôch, prírodných prvkov a formovať ich prepojenie na vodné toky a krajinné prostredie,
- zachovať identitu jednotlivých častí mesta, ich priestorové kompozičné zásady a charakteristickú funkčnú skladbu, navrhnúť nové využitie v územiach morálne zastaraných a funkčne nevyhovujúcich
- navrhnúť zásady humanizácie panelových sídlisk.

Požiadavky na riešenie

- v návrhu riešenia územného plánu vychádzať z princípu dôsledného rešpektovania existujúcej vnútornej štruktúry mesta s priestorovou prestavbou, nábrežia, sústrediť sa na doriešenie a kompletizáciu existujúcej funkčnej a priestorovej kompozície,
- pevnostný systém považovať za najvýznamnejšiu časť pamiatkového fondu mesta, dosahujúcu stredoeurópsky význam, revitalizovať a zabezpečiť využitie jeho vnútorných priestorov na kultúrne, spoločensky a voľnočasovo primerané využitie pre obyvateľov mesta, návštevníkov, podnikateľské subjekty či verejnú správu.
- pevnostný systém vyčleniť ako samostatný typ funkčného využitia a v spolupráci s príslušným pamiatkovým úradom aplikovať na vyhlásenú pamiatkovú zón špecifické regulatívy rozvoja,
- venovať pozornosť vedomému budovaniu a skvalitňovaniu celkového obrazu mesta, a to z hľadiska zapojenia sa do krajinného obrazu a do vnútorného pohybu v meste tak, aby tento kompozičný zámer bol čitateľný a prevádzkovo zrejmy aj z hľadiska pôsobenia mesta na vonkajšieho pozorovateľa,
- z hľadiska vnútornej štruktúry mesta dbať na funkčné dobudovanie a priestorové stvárnenie:
- existujúcich uzlov – referenčných bodov, ktoré majú potenciál stať sa zreteľnými uzlami kompozičnej štruktúry mesta (verejné priestranstvá, námestia, križovatky, dominanty),
- kompozičných osí – línií, a to jednak existujúcich, ale aj novovytvorených, aby vytvárali plnohodnotný systém vnútornej štruktúry mesta,
- v stabilizovaných urbanistických štruktúrach, ktoré sú z hľadiska kompozície reprezentované ucelenými územnými časťami, podporovať dotváranie a stabilizovanie charakteristického obrazu týchto častí a nepripustiť nevhodnými zásahmi ich výtvarno - architektonickú znehodnotenie a funkčné znejasnenie,
- v riešení priestorovej štruktúry a kompozície sídla venovať sa priestorom styku rozdielnych urbanistických celkov, ktoré majú potenciál stať sa mimoriadne hodnotným urbánnym prostredím najmä v súvislosti s pevnostným systémom mesta a jeho ochranným pásmom,
- v riešení územného plánu uvažovať s pretvorením časti existujúceho prístavu prinajmenšom v úseku od cestného mosta až po sútok s Váhom a vytvorenie verejného nábrežia s potrebnou občianskou vybavenosťou,
- rešpektovať protipovodňovú ochranu v nadregionálnych súvislostiach,
- v riešení územného plánu počítať s novou koncepciou dopravného systému podmieneného výstavbou nových mostov a cestným obchvatom,
- prehodnotiť návrh na rozvoj plôch pre IBV najmä v okrajových polohách zastavaného územia na poľnohospodárskej pôde najmä v súvislosti s klesajúcim počtom obyvateľov,

- v riešení podporiť transformáciu výrobo-obslužných areálov, lodenice a postupné vymiestňovanie funkcií výroby a distribučných skladov v centrálnych polohách mesta,
- plochy výroby lokalizovať na okrajoch zastavaného územia, pre výrobu a podnikateľské aktivity rezervovať plochy s minimálnymi /prip. žiadnymi negatívnymi dosahmi na okolité prostredie,
- prehodnotiť možnosti transformácie záhradkárskeho osád pre rozvoj bývania rodinných domoch, vrátane doriešenia dopravnej a technickej infraštruktúry, ako aj náležitej občianskej vybavenosti,
- riešiť funkčné využívanie významných plôch zelene, najmä parkov, rozsiahlejších zelených priestranstiev v súlade s ich legislatívnou ochranou a podporiť ich potrebnú revitalizáciu a obnovu,
- nové plochy zástavby navrhovať s ohľadom na ochranu najkvalitnejších pôd – s minimálnymi zábermi poľnohospodárskej a lesnej pôdy,
- v centre mesta nevyčleňovať plochy pre stavby (prevádzky), ktoré by mohli neprímeraným hlukom, zápachom, resp. prachom, obťažovať obyvateľov centra mesta, ako aj obyvateľov ďalších lokalít určených na bývanie,
- vyššie uvedené stavby umiestňovať iba v okrajových častiach mesta a v dostatočnej vzdialenosti od stavieb na bývanie,
- pri návrhu využitia územia vychádzať z návrhu optimálneho priestorového usporiadania a funkčného využívania územia s prihliadnutím na krajinno-ekologické, kultúrno-historické a socio-ekonomické podmienky (krajinno-ekologický plán).

J. OSOBITNÉ POŽIADAVKY NA OBNOVU, PRESTAVBU A ASANÁCIU NA ÚZEMÍ OBCE

V súlade s trendmi trvalej udržateľnosti je potrebné v riešení územného plánu ako aj v ďalšom riadení územného rozvoja obmedziť asanácie existujúcich objektov a tieto obmedziť iba z dôvodu nevyhnutného zabezpečenia národných kultúrnych pamiatok a dopravnej infraštruktúry.

Pri výstavbe, prestavbe a dostavbe jednotlivých objektov je potrebné dodržanie zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu. Kultúrna pamiatka je hnutelná alebo nehnuteľná vec pamiatkovej hodnoty, ktorá je z dôvodu ochrany vyhlásená za národnú kultúrnu pamiatku. Ak ide o archeologický nález, kultúrnou pamiatkou môže byť aj neodkrytá hnutelná vec alebo neodkrytá hnutelná vec, zistená metódami a technikami archeologického výskumu.

Požiadavky na riešenie

- využiť dostupné štúdie revitalizácie pevnostného systému a fortifikačnej línie,
- pri návrhoch prestavby rešpektovať /zachovať pôvodnú historickú uličnú štruktúru,
- v jednotlivých častiach mesta rešpektovať pri prestavbe regionálne znaky architektúry s dôrazom na tradície sídla,
- odporučiť na území mesta vhodnú obnovu a prestavbu nevhodne využívaných alebo nevyužívaných objektov a plôch s cieľom dotvorenia príslušnej časti mesta v súlade s urbanistickým kontextom lokality.

K. POŽIADAVKY NA RIEŠENIE ROZVOJA DOPRAVY A KONCEPCIE TECHNICKÉHO VYBAVENIA

Základné princípy riešenia nadradenej a regionálnej dopravnej infraštruktúry stanovuje Územný plán regiónu Nitrianskeho kraja v aktuálnom platnom znení so zreteľom na trasy nadradenej dopravnej infraštruktúry medzinárodného významu.

Vhodné riešenie dopravy je podmienkou a limitom ďalšieho rozvoja mesta. V samostatnom výkrese dopravy je potrebné zdokumentovať označenie dotknutých ciest, ochranné pásma v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov (čl. II zákona 8/2009 Z.z. o cestnej premávke a o zmene a doplnení niektorých zákonov) a vyhlášky č. 35/1984 Zb., označenie kategórie ciest a funkčného zatriedenia, cyklistické a pešie trasy.

Požiadavky na riešenie

Cestná doprava

- pre riešenie koncepcie dopravy využiť aj výsledky Generelu dopravy mesta Komárno (Pudos Plus, 2009),
- navrhnuť taký dopravný systém v meste, ktorý prevedie tranzitnú dopravu z ciest I/63 a I/64 prechádzajúcich cez vnútorné mesto, mimo zastavaného územia mesta,
- navrhnuť vybudovanie východného a západného mostného prepojenia s Maďarskom,
- navrhnuť trasovanie severného obchvatu mesta.

Mestská a prímestská hromadná doprava, diaľková doprava SAD

- navrhnuť úpravy trás a zariadení hromadnej dopravy v súvislosti s novou organizáciou dopravy po realizácii úprav cestnej dopravy a v nadväznosti na predpokladaný rozvoj funkčných plôch mesta pri zohľadnení hlavných dopravných prúdov v meste.

Cyklistická doprava

- navrhnuť prepojenie Dunajskej cyklistickej cesty s cyklistickou cestou v Komárome s prepojením na Vážsku cyklomagistrálu,
- overiť možnosti dobudovania siete mestských cyklotrás v nadväznosti na existujúce trasy a cykloturisticke prepojenie mesta Komárno,
- navrhované cyklotrasy členiť podľa ich základných funkcií na mestské a regionálne,
- riešiť základné princípy odstránenia kolízií navrhovaných cyklotrás s cestnou dopravou.

Pešia doprava

- uvažovať so zachovaním súčasných oblastí s prioritou chodcov (pešej zóny) a s ich rozšírením o ďalšie plochy, najmä v oblasti centra mesta,
- v oblastiach s prevládajúcou funkciou pešej dopravy riešiť komplexnú dopravnú obsluhu územia vrátane statickej dopravy, mestskej hromadnej dopravy, zásobovacej dopravy,
- riešiť základné princípy odstránenia kolízií jestvujúcich a navrhovaných hlavných peších trás s cestnou,

- navrhnuť základné pešie trasy spájajúce centrum mesta s významnými cieľmi pešieho pohybu mimo centra mesta (rekreačné a turistické ciele v oblasti vodných tokov).

Železničná doprava

- vymedziť úseky železničných tratí na území mesta s potrebou budovania protihlukových zábran.

Statická doprava

- v riešení územného plánu zhodnotiť súčasný stav statickej dopravy a nadimenzovať plochy statickej dopravy pokrývajúce potreby každodenných nárokov na parkovanie pre obyvateľov mesta a jeho návštevníkov,
- v súlade s návrhom logistického centra Malá Iža Veľký Harčáš navrhnuť parkovanie pre nákladnú medzinárodnú dopravu TIR,
- v riešení preveriť lokality vhodné pre umiestnenie hromadných garáží /parkovacích domov.

Vodná doprava

- rozvíjať lodnú dopravu a navrhnuť nové Transkontinentálne logistické centrum v priestore Malá Iža – Veľký Harčáš, s cieľom vytvorenia významného celoeurópskeho uzla kombinovanej dopravy sprepojením cestnej, železničnej a lodnej dopravy,
- preveriť možnosti lokalizácie osobného prístavu vo východnom cípe Alžbetinho ostrova,
- navrhnuť vymiestnenie prístavu z centra mesta od mosta po sútok Dunaja s Váhom a na uvoľnených plochách nábregia rozvíjať občiansku vybavenosť a centrálné funkcie mesta,
- do doby realizácie vymiestnenia prístavu - na súčasnom území prístavu uvažovať len s dočasným využitím pri používaní premiestniteľných technológií.

Vodné hospodárstvo

Požiadavky na riešenie

- rešpektovať línie a zariadenia protipovodňovej ochrany najmä na riekach Dunaj, Váh a Nitra a doriešiť realizáciu protipovodňovej ochrany v novom prístave vo Veľkom Harčáši,
- rešpektovať vodohospodársky významné vodné toky,
- preveriť možnosti a potrebu rozšírenia vodného zdroja na Alžbetinom ostrove,
- uvažovať s rekonštrukciou potrubí verejného vodovodu a rozšírením rozvodnej siete vodovodu,
- zabezpečiť ekologicky prijateľné odkanalizovanie územia mesta, vrátane navrhovaných nových lokalít, so zabezpečením čistenia odpadových vôd,
- potrebu vody a množstvo odpadových vôd pre bytový fond, občiansku a technickú vybavenosť stanoviť podľa platných smerníc,
- uvažovať s dobudovaním kanalizačnej siete v existujúcej zástavbe a v navrhovaných lokalitách,
- v riešení odkanalizovania a čistenia odpadových vôd vychádzať z požiadaviek na vypúšťanie odpadových vôd do recipientov podľa nariadenia vlády SR č. 491/2002 Z.z., ktorým sa ustanovujú kvalitatívne ciele povrchových vôd a limitné hodnoty ukazovateľov znečistenia odpadových a osobitných vôd,

- navrhnuť spôsob odvedenia dažďových vôd z územia,
- rešpektovať priestorové normy uloženia inžinierskych sietí (STN 736005),
- navrhnuť ozšírenie čističky odpadových vôd (COV) Komárno v súlade s návrhom nových funkčných plôch na ľavom brehu Váhu a nového prístavu v lokalite Malá lža – Veľký Harčáš ,
- navrhnuť COV v mestskej časti Kava s recipientom rieka Váh,

Zásobovanie energiami

Požiadavky na riešenie

- navrhnuť systém zásobovania energiami v kontexte zámerov urbanistického formovania funkčno-priestorovej štruktúry mesta, v súlade s jeho funkčnými a priestorovými charakteristikami a jeho kvantitatívnymi potrebami pri efektívnom využití existujúcej infraštruktúry územia,
- premietnuť koncepciu energetickej delby práce na území mesta a túto zohľadniť v územnotechnických riešeniach vymedzením potrebných plôch a koridorov pre jednotlivé navrhované zariadenia rozvodu,
- stanoviť potrebu plynu pre navrhované bytové jednotky a vybavenosť podľa smernice č.10/95, ktorú vydal Slovenský plynárenský priemysel š.p. Bratislava 28.6.1995.,
- na základe potreby plynu vyhodnotiť súčasne kapacity plynárenských zariadení a pre rozvojové plochy navrhnuť nové plynárenské zariadenia (regulačné stanice, VTL prípojky a predĺženie miestnej plynovodnej siete),
- optimalizovať územné vedenie trás potrubných vedení zemného plynu v súlade s rozvojom plynárenského priemyslu,
- navrhnuť vylúčenie VTL plynovodnej sústavy z územia mesta a zmenšiť ochranné pásma,
- rozvoj plynofikácie jednotlivých ÚO riešiť a zabezpečovať komplexne s rozvojom teplofikácie a elektrifikácie,
- rešpektovať vyhradené techn. zariadenia ZVN vedenia SEPS,
- v návrhu riešenia previesť výkonovú bilanciu územia pre zásobovanie elektrickou energiou,
- pre zásobovanie elektrickou energiou využiť kapacitu súčasných elektrických zariadení, v prípade ich vyčerpania navrhnuť nové trafostanice,
- v návrhu riešenia uvažovať pre základný stupeň elektrifikácie bytu len na drobnú potrebu, svietenie a pohon drobných spotrebičov 2,1 kW/b.j., pre vyšší stupeň elektrifikácie bytu 3,5 kW/b.j a príkon pre základnú a vyššiu vybavenosť uvažovať 45 W/m²,
- v návrhu uvažovať s opatreniami vedúcimi k zníženiu spotreby tepla na vykurovanie a prípravu TÚV,
- umožniť výstavbu nových investičných celkov a zariadení pre výrobu tepla pre bytové domy s použitím moderných technológií pre výrobu tepla a TÚV s minimálnym dopadom na životné prostredie,
- v riešení rešpektovať ochranné pásma vyplývajúce z platných predpisov.

Telekomunikácie

Požiadavky na riešenie

- v návrhu počítať na byt v mestských lokalitách s 2,6 pásmi a v lokalitách s priemyselným zázemím s 3,6 pásmi,
- v návrhu riešenia uvažovať s napojením nových lokalít priamo do telekomunikačných centier – telefónnych ústrední.

L. POŽIADAVKY NA OCHRANU PRÍRODY A TVORBU KRAJINY, KULTÚRNEHO DEDIČSTVA, NA OCHRANU PRÍRODNÝCH ZDROJOV, LOŽÍSK NERASTOV A VŠETKÝCH ĎALŠÍCH CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ A ICH OCHRANNÝCH PÁSIEM, VRÁTANE POŽIADAVIEK NA ZABEZPEČENIE EKOLOGICKEJ STABILITY ÚZEMIA

Ochrana prírody a tvorba krajiny

Cieľ riešenia:

- územnoplánovacími nástrojmi zabezpečiť zachovanie rozmanitosti podmienok a foriem života v krajine a vytvárať podmienky pre trvalo udržateľný život v súlade so zákonom číslo 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a tvorby krajiny, ktorý definuje ochranu prírody ako predchádzanie a obmedzovanie zásahov, ktoré ohrozujú, poškodzujú alebo ničia podmienky a formy života, prírodné dedičstvo, vzhľad krajiny, znižujú jej ekologickú stabilitu, ako aj odstraňovanie následkov takýchto zásahov.

Požiadavky na riešenie:

- zapracovať návrhy ekostabilizačných opatrení navrhnutých v RÚSES kraja,
- rešpektovať vymedzenie chránených území prírody NPR Apálsky ostrov, PR Komočín, PR Vrbina, CHA Strážsky park, CHA Pri Orechovom rade,
- zohľadniť požiadavky tvorby regionálneho územného systému ekologickej stability podľa RÚSES Nitriansky kraj,
- rešpektovať vymedzené biocentrá a biokoridory ako ekologicky významné krajinné segmenty nadregionálneho, regionálneho a miestneho územného systému ekologickej stability (ÚSES),
 - biocentrá
 - Prvky nadregionálneho ÚSES - Biocentrum Apáli,
 - Prvky regionálneho ÚSES - Biocentrum Čerhát, Biocentrum Komárno – Tehelňa, Biocentrum Lándor, Biocentrum Kava I a Kava II, Biocentrum Ďulov Dvor,
 - biokoridory
 - Nadregionálneho významu - NBk 1 Dunaj, NBk 4 Tok Váhu a Vážskeho Dunaja,
 - Regionálneho významu - RBk 11 rieka Nitra, RBk 13 Veľký lán, RBk 10 Okoličianska mokraď – kanál Kollárovo – Kameničná, RBk 22 Komárňanský kanál a Čalovský kanál, RBk 24 Pavelský kanál –

Nová Stráž – Divina, RBk 26 Martovská mokraď – Patinský kanál,
RBk 25 Hurbanovský kanál,

- rešpektovať lokality siete NATURA 2000: navrhované územia európskeho významu (ÚEV): Komárňanské slanisko SKUEV 0010, Pri Orechovom rade SKUEV0017, Dolnovážske luhy SKUEV0092, Pavelské slanisko SKUEV0099 a Alúvium Starej Nitry SKUEV0155,
- v riešení rešpektovať vyhlásené chránené stromy, ktoré sa nachádzajú na ul. Platanová alej na Alžbetinom ostrove.

Kultúrne dedičstvo

- pri riešení koncepcie územného rozvoja mesta Komárno chápať ochranu a rozvoj kultúrneho dedičstva nielen z hľadiska legislatívnej ochrany kultúrnych pamiatok, ale aj – v širšom zábere – z hľadiska celkového kultúrno-historicko-spoločenského odkazu, z hľadiska vývoja osídlenia riešeného územia, jeho charakteristických znakov a zachovania identity prostredia,
- rešpektovať v architektonickej a spoločenskej polohe kultúrne pamiatky zapísané v ústrednom zozname pamiatkového fondu, archeologické náleziská,
- rešpektovať v urbanistickej polohe vymedzenú pamiatkovú zónu, ako aj vytipované celky s kultúrno-historickými hodnotami,
- rešpektovať hodnotné historické architektúry, drobné kultúrno-historické prvky a výtvarné prvky legislatívne nechránené,
- rešpektovať podľa územných a priestorových možností charakteristické miestne architektúry dotvárajúce identitu mesta,
- v návrhu rozvoja mesta nenarušiť priestory s výraznými urbanistickými a architektonickými hodnotami podľa vymedzenia v prieskumoch a rozboroch,
- spôsob ochrany potenciálnych archeologických nálezov bude špecifikovaný na základe projektovej dokumentácie, ktorú predloží investor na posúdenie KPU BA v zmysle § 30 ods. 4 pamiatkového zákona,
- pri návrhu regulatívov zástavby vychádzať zo Zásady ochrany – Pamiatková zóna Komárno.

M. OCHRANA PRÍRODNÝCH ZDROJOV, LOŽÍSK NERASTOV A VŠETKÝCH ĎALŠÍCH CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ A ICH OCHRANNÝCH PÁSIEM

- rešpektovať v návrhu územného rozvoja mesta Komárno a jeho širšieho okolia všetky vyhlásené a navrhované chránené územia prírody, iné biologicky a esteticky významné územia, ako aj bioticky významné územia vymedzené v dokumente krajinno-ekologického plánu, a považovať ich za potenciálne plochy na budúcu legislatívnu ochranu,
- rešpektovať zákonné podmienky využívania ložísk nevyhradených nerastov,
- v záujme ochrany prírodných zdrojov rešpektovať zákonné podmienky rešpektovaním zákona č. 44/1988 Zb. o ochrane a využití nerastného bohatstva (banský zákon) v znení neskorších predpisov a zákona č. 569/2007 Z.z. o geologických prácach (geologický zákon),
- v návrhu rešpektovať rozhodnutia príslušných orgánov pre ložisko nerastu LNN (4378 – Komárno, priestor A, štrkopiesky a piesky, 4379 – Zlatná na Ostrove, štrkopiesky a piesky), pričom pre tento vyhradený nerast nie je určené prieskumné územie.

N. POŽIADAVKY Z HĽADISKA OCHRANY TRÁS NADRADENÝCH SYSTÉMOV DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

V územnom pláne je potrebné rešpektovať všetky nadradené trasy dopravného a iného technického vybavenia tak, ako sú definované v záväzných častiach nadradených územnoplánovacích dokumentácií.

Požiadavky na riešenie dopravného vybavenia

- rešpektovať v území ochranné pásma cestných stavieb, ktoré určuje § 11 zákona 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov a vyhláška 35/1984 Zb. v znení neskorších predpisov nasledovne:
- 100 metrov od osi vozovky príslušného jazdného pásu diaľnice a cesty budovanej ako rýchlostná komunikácia,
- 50 metrov od osi vozovky cesty I. triedy,
- 25 metrov od osi vozovky cesty II. triedy a miestnej komunikácie, ak sa buduje ako rýchlostná komunikácia,
- rešpektovať ochranné pásma železnice, ktoré určuje zákon 513/2009 Z.z. o dráhach a zmena zákona č. 455/1991 Z.z. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov, podľa ktorého ochranné pásmo dráhy je pri celoštátnej dráhe a pri regionálnej dráhe 60 m od osi krajnej koľaje, najmenej však 30 m od hranice obvodu dráhy,

Požiadavky na riešenie technického vybavenia

- rešpektovať v území ochranné a bezpečnostné pásma pre rozvody plynu podľa zákona 251/2012 Z.z., podľa ktorého je:
- ochranné pásmo 4 m pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm,
- ochranné pásmo 8 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 201 mm do 500 mm,
- ochranné pásmo 12 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 501 mm do 700 mm,
- ochranné pásmo 50 m pre plynovod s menovitou svetlosťou nad 700 mm,
- ochranné pásmo 8 m pre technologické objekty,
- ochranné pásmo 150 m pre sondy,
- bezpečnostné pásmo 10 m pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa prevádzkovaných na voľnom priestranstve a na nezastavanom území,
- bezpečnostné pásmo 20 m pri plynovodoch s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 350 mm,
- bezpečnostné pásmo 50 m pri plynovodoch s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou nad 350 mm,
- bezpečnostné pásmo 50 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou do 150 mm,
- bezpečnostné pásmo 100 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou do 300 mm,
- bezpečnostné pásmo 150 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou do 500 mm,

- bezpečnostné pásmo 300 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou nad 500 mm,
- bezpečnostné pásmo 50 m pri regulačných staniciach, filtračných staniciach, armatúrnych uzloch,
- rešpektovať v území ochranné a bezpečnostné pásma pre rozvody elektrickej energie podľa zákona 251/2012 Z.z. podľa ktorého:
- ochranné pásmo vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia je pri napätí od 110 kV do 220 kV vrátane 20 m,
- ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia je 3 m pri napätí nad 110 kV a 1 m pri napätí do 110 kV,
- ochranné pásmo vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia je pri napätí od 1 kV do 35 kV vrátane 10 m,
- ochranné pásmo vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia je pri napätí od 35 kV do 110 kV vrátane 15 m,
- ochranné pásmo elektrickej stanice vonkajšieho vyhotovenia s napätím 110 kV a viac je 30 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice,
- v UPN uplatniť §43 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, kde pre ochranné pásma, sú stanovené bezpečnostné a prevádzkové podmienky pre existujúce vedenie.
- Ochranné pásma
- na ochranu zariadení sústavy sa zriaďujú ochranné pásma. Ochranné pásmo je priestor v bezprostrednej blízkosti zariadenia sústavy, ktorý je určený na zabezpečenie spoľahlivej a plynulej prevádzky a na zabezpečenie ochrany života a zdravia osôb a majetku.
- ochranné pásmo vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča, Vzdialenosť" obidvoch rovín od krajných vodičov je pri napätí,
- d) od 220 kV do 400 kV vrátane 25 m.
- rešpektovať ochranné pásma vodohospodárskych vedení a zariadení v zmysle zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách, ktoré sú stanovené:
- vodorovnou vzdialenosťou 1,5 m na obidve strany od vonkajšieho pôdorysného okraja potrubia pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii do priemeru 500 mm vrátane, 2,5 m pri priemere nad 500 mm,
- rešpektovať v zmysle zákona č. 364/2004 Z.z. zákon o vodách ochranné pásma vodných stavieb a vodárenských zdrojov stanovené orgánom štátnej vodnej správy. Pri vodných stavbách, pri ktorých nie je orgánom štátnej vodnej správy určené pásmo ochrany vodnej stavby je potrebné zabezpečiť ochranu tzv. pobrežnými pozemkami, ktorými sú:
- pozemky do 10 m od brehovej čiary pri vodohospodársky významnom vodnom toku,
- do 5 m od brehovej čiary pri drobných tokoch,
- pri ochrannej hrádzi vodného toku do 10 m od vzdušnej a návodnej päty hrádze.
- rešpektovať trasy sústavy tepelných zariadení, kde ochranné pásmo zariadení na výrobu alebo rozvod tepla je:
- pri primárnej časti rozvodu tepla v zastavanom území na každú stranu 1 m,

- pri primárnej časti rozvodu tepla mimo zastavaného územia na každú stranu 3 – 5 m podľa stanovenia prevádzkovateľa tohto zariadenia,
- ochranné pásmo samostatne stojacich odovzdávacích staníc tepla je vymedzené zvislými rovinami vedenými vo vodorovnej vzdialenosti 3 m kolmo na objekt resp. oplotenú hranicu objektu stanice.

O. POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE NAJMÄ ZO ZÁUJMOV OBRANY ŠTÁTU, POŽIARNEJ OCHRANY, OCHRANY PRED POVODŇAMI, CIVILNEJ OCHRANY OBYVATEĽSTVA

V územnom pláne je potrebné rešpektovať v plnej miere záujmy obrany štátu, zachovať všetky špecifické zariadenia na území mesta a rešpektovať ich priestorové požiadavky.

Požiadavky na riešenie

- zhodnotiť požiadavky vyplývajúce zo záujmov obrany štátu a civilnej ochrany:
- v bilanciách potreby vody zároveň započítať aj požiarne potrebu vody,
- v zmysle § 4 vyhlášky Ministerstva vnútra č. 532/2006 Z.z. o stavebnotechnických požiadavkách na stavby a o technických podmienkach zariadení vzhľadom na požiadavky civilnej ochrany v znení vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 444/2007 Z.z.,
- v zmysle vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 388/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie technických a prevádzkových podmienok informačného systému civilnej ochrany v znení vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 442/2007 Z.z.,
- v zmysle vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 533/2006 Z.z. o podrobnostiach a ochrane obyvateľstva pred účinkami nebezpečných látok v znení vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 445/2007 Z.z.,
- zohľadniť zákon SNR Č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, vyhlášku MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, vyhlášku MV SR č. 94/2004 Z.z. ktorou sa ustanovujú technické požiadavky protipožiarne bezpečnosť pri výstavbe a užívaní stavieb v znení neskorších predpisov, vyhlášku MV SR č. 699/2004 Z.z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov kapacitné pokrytie potrieb a zariadení technického vybavenia vo vzťahu k navrhovanému funkčnému využitiu a organizácii územia,
- navrhovať verejné komunikačné priestory riešeného územia a jeho dopravný systém tak, aby vytváral možnosť dopravnej obsluhy, a teda aj prístupu požiarnej techniky do všetkých častí riešeného územia,
- preferovať pravidlo čo najdlhšieho zdržania vody v území, najmä optimálnou hmotovo-priestorovou reguláciou zástavby, návrhom systému zelene (vsakovacie plochy zelene a pod.), preveriť potrebu ochrany riešeného územia pred rýchlymi dažďami a následným zaplavovaním privalovými vodami budovaním retenčných prípadne vsakovacích zariadení (zvýšenie retenčných schopností nezastavaných plôch).

P. POŽIADAVKY NA RIEŠENIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA OBCE

Priemet urbanistickej koncepcie do územia bude diferencovaný podľa jednotlivých charakteristík priestorov a ich urbanistických potenciálov.

Požiadavky na riešenie

- z predošlého ÚPN-O zohľadniť v novom územnom pláne všetky tie zámery, ktorých realizácia nie je v rozpore s novými požiadavkami na funkčný obsah, priestorové usporiadanie územia mesta a jeho územno-technické zabezpečenie pri súčasnom akceptovaní požiadaviek na ekologicky únosné prostredie a trvalo udržateľný život tak, ako vyplývajú zo zmenených politických a hospodárskych podmienok v posledných rokoch,
- zvláštnu pozornosť venovať tým zámerom, s ktorých realizáciou sa už začalo, a to z dôvodu zachovania kontinuity vývoja mesta a jeho jednotlivých funkcií,
- v návrhu nového ÚPN mesta zohľadniť všetky schválené zmeny a doplnky doterajšieho ÚPN.-SÚ,
- v návrhu prehodnotiť rozsah navrhovaných záberov poľnohospodárskej pôdy z ÚPN SU vzhľadom k poklesu celkového počtu obyvateľov,
- v návrhu územného a funkčného usporiadania jednotlivých mestských častí, urbanistických obvodov mesta, prípadne mestských blokov, vychádzať z hodnotenia ich súčasného urbanistického riešenia, potenciálov a limitov ich rozvoja v prieskumoch a rozboroch ÚPN mesta,
- návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia jednotlivých mestských blokov vyjadriť formou stanovovania regulatívov využitia územia,
- navrhnúť rozšírenie hranice zastavaného územia mesta vytýčenej k 1.1.1990, a to najmä v oblastiach navrhovaného rozvoja bytovej výstavby, za účelom zmiernenia nepriaznivých dopadov odvodov za záber poľnohospodárskej a lesnej pôdy na ceny nových bytov.

Požiadavky na intervencie do územia:

- v stabilizovaných priestoroch považovať účel využitia územia za nemenný a intenzitu využitia zvyšovať iba dostavbami prieluk, nadstavbami pri zachovaní charakteru zástavby, prípadne doplnením štruktúry funkcií:
- obytné celky dotvárať ako zóny so stabilizovanou funkciou s možnosťou výstavby objektov, ktoré zvýšia urbanistické kvalitatívne charakteristiky (priestorové, kompozičné) prípadne budú zvyšovať mieru polyfunkcie (pracovné príležitosti, občianska vybavenosť),
- územia a plochy, ktoré majú ustálenú podobu funkčnú aj priestorovú, stabilizovať ako kostru urbanistickej štruktúry– s možnosťami priebežnej obnovy,
- v rozvojových územiach uzlov a osí:
- meniť funkčné využitie v prospech zmiešaných (polyfunkčných) funkčných typov,
- sústreďovať výstavbu spoločensky významných objektov,
- koordinovať výstavbu objektov a vytvoriť /skvalitniť urbanistické väzby na okolité územia,
- dobudovať komunikačnú sieť a sieť dopravných zariadení,
- dobudovať sieť zariadení technickej infraštruktúry,
- v rozvojových územiach urbanistických celkov a areálov:

- ktorých intenzita využitia je nízka, (zanedbané výrobné, distribučné a dopravné plochy, prístav) navrhovať ich prestavbu s cieľom zvýšiť intenzitu a tiež ich výraznejšie zapojiť do priestorovej štruktúry mesta,
- meniť funkčné využitie v prospech zmiešaných (polyfunkčných) funkčných typov,
- dobudovať komunikačnú sieť a sieť dopravných zariadení,
- dobudovať sieť zariadení technickej infraštruktúry,
- na nových rozvojových plochách:
- rešpektovať pri novej výstavbe všetky danosti územia, formovať nové urbanistické hodnoty,
- dôsledne a efektívne využiť disponibilné plochy s vysokou mierou územného potenciálu daného najmä vzťahom k dopravným sústavám a technickému vybaveniu územia.

Požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie

- Riešené územie je vzhľadom na prevažne rovinatý terén a vzhľadom na navrhovanú zástavbu stredne náročné z hľadiska užívania osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Ide o rovinatý terén s miernymi výškovými prevýšeniami. Vzhľadom na túto skutočnosť je v ÚPN potrebné:
- pri všetkých investičných vstupoch zohľadniť požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie,
- rešpektovať vyhlášku MŽP SR č. 532/2002 Z.z. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, a to najmä požiadavky na zabezpečenie prístupov, miestnych komunikácií a verejných plôch, napr.:
- navrhnúť bezbariérové cestné komunikácie (pri priechodoch bez obrubníkov medzi cestami a chodníkmi),
- vstupy do nových verejne prístupných budov navrhnúť ako bezbariérové,
- na vymedzených parkovacích plochách navrhnúť parkovacie stojiská pre imobilných občanov,
- miesta prekonávania výškových rozdielov medzi dvoma úrovňami terénu riešiť okrem schodov aj rampami s optimálnym sklonom podľa vyššie uvedenej vyhlášky, atď.

Popri spracovaní návrhu je potrebné zohľadniť hlavne tieto predpisy:

- zákon č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v z.n.p.
- vyhláška MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v z.n.p.
- vyhláška MV SR č. 611/2006 Z.z. o hasičských jednotkách
- vyhláška MV SR č. 94/2004 Z.z., ktorou sa ustanovujú techn. požiadavky na protipožiarne bezpečnosť pri výstavbe a pri užívaní stavieb v z.n.p.
- vyhláška MV SR č. 699/2004 Z.z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov

Q. POŽIADAVKY NA RIEŠENIE BÝVANIA, OBČIANSKEHO VYBAVENIA, SOCIÁLNEJ INFRAŠTRUKTÚRY A VÝROBY

Bývanie

Základným cieľom v rozvoji bývania je vytváranie dostatočnej ponuky bývania z hľadiska rozsahu, veľkostnej, polohovej a kvalitatívnej charakteristiky bytov, a tým vytvárania podmienok pre všetky sociálne skupiny obyvateľstva.

Podľa Sčítania obyvateľov, domov a bytov 2011 bolo k 21.5. 2011 v meste Komárno 4 241 domov, z toho trvale obývaných bolo 3 899 domov (t.j. 91,9 % z celkového počtu domov). Neobývaných domov bolo 313 a domov s nezistenou obývanosťou 29. Podľa typu 2 840 obývaných domov bolo rodinných, 883 bytových a 67 iných domov.

Veková štruktúra domového fondu v Komárne nie je veľmi priaznivá. Až 66,4 % obývaných domov je z obdobia 1946-1990, 10,8 % z obdobia výstavby do roku 1945. Z obdobia výstavby po r. 2001 je len 6,5 % obývaných domov.

V prípade bytového fondu, podľa SODB 2011 bolo k 21.5. 2011 v meste Komárno 14 952 bytov, z toho trvale obývaných bolo 13 533 bytov (t.j. 90,5 % z celkového počtu bytov). Neobývaných bytov bolo 1 320 a bytov s nezistenou obývanosťou bolo 96. 2 997 obývaných bytov bolo umiestnených v rodinných domoch a 10 129 obývaných bytov bolo v bytových domoch.

Z hľadiska formy vlastníctva prevládali vlastné byty v bytových domoch v počte 8 266 a byty vo vlastníctve v rodinných domoch v počte 2 431. Obecných/mestských bytov bolo 284 a družstevných bytov 741, pričom ostatných bolo 894 bytov.

Počet obyvateľov na 1 trvale obývaný byt – obložnosť – v roku 2011 bola 2,54 obyv./trvale obývaný byt, pri SODB 2001 to bolo 2,74 obyv./trvale obývaný byt.

Z hľadiska veľkostnej skladby trvale obývaných bytov v Komárne výrazne prevažujú byty s tromi obytnými miestnosťami (50,7 % z počtu trvale obývaných bytov). Byty s dvomi obytnými miestnosťami tvoria 19,1 %, byty so štyrmi obytnými miestnosťami 12,2 %, byty s jednou obytnou miestnosťou tvoria 7,6 % a byty s 5+ obytnými miestnosťami 9,2 % z počtu obývaných bytov.

V období po SODB 2011 do konca roka 2014 bol v meste Komárno zaznamenaný prírastok 118 (dokončených) bytov, pričom nebol zaznamenaný žiadny úbytok bytov.

Rozsah potrebnej novej bytovej výstavby do výhľadových období ovplyvňuje výhľadový počet obyvateľov, predpokladaná obložnosť bytov a predpokladaný odpad bytového fondu.

V dôsledku celkového trendu znižujúcej sa priemernej veľkosti cenových domácností a narastajúcemu podielu bytov obývaných jednou osobou sa predpokladá, že ukazovateľ obložnosti bytov bude ďalej klesať.

Požiadavky na riešenie

- kvantifikovať spoločenské požiadavky na potrebu bytov,
- vychádzať pri formulovaní cieľov rozvoja kvantitatívnej úrovne bývania z aktuálnej „Konceptie štátnej bytovej politiky do roku 2020“,
- zohľadňovať v návrhu rozvoja bývania a bytovej výstavby v meste Komárno predovšetkým tieto trendy:
- zvyšovať štandard bytov, najmä štandard obytnej plochy pripadajúcej na 1 obyvateľa,
- rozširovať bytový fond formou nadstavieb podkrovných bytov v bytových domoch v rámci obnovy a rekonštrukcie existujúceho bytového fondu,

- rešpektovať kultúrne a historické hodnoty mesta,
- uvažovať v návrhu urbanistickej koncepcie využitia územia a funkčného a priestorového usporiadania s rozvojom bytového fondu podľa spracovaných variantov demografického vývoja mesta,
- vychádzať pri riešení z predpokladu poklesu obložnosti bytov a zohľadnenia prirodzeného odpadu bytového fondu,
- čerpať údaje o stave a kvalite bytového fondu (do úrovne urbanistických obvodov) z oficiálnych a dostupných podkladov zo sčítania obyvateľov, domov a bytov a na tomto podklade dopracovať koncepciu priestorovej lokalizácie výstavby.

Občianska vybavenosť

V súlade s celkovými koncepčnými zámermi je potrebné v oblasti občianskej vybavenosti uvažovať so zariadeniami celomestskej i nadmestskej vybavenosti zodpovedajúcej postaveniu mesta v regióne a v novozámocko-komárňanskej aglomerácii.

V maximálnej miere je potrebné ponechať a využiť do výhľadu jestvujúcu občiansku vybavenosť, v jestvujúcich stabilizovaných obytných súboroch s bytovými domami uvažovať s využitím vnútorných funkcií (využitie nebytových priestorov pre drobnú vybavenosť), ako i so zlepšením ich stavu.

Pri návrhu občianskej vybavenosti je potrebné vychádzať zo „Štandardov minimálnej vybavenosti obcí – Aktualizácia. Metodická príručka pre obstarávateľov a spracovateľov územnoplánovacej dokumentácie.“ (obstarávateľ: Inštitút urbanizmu a územného plánovania URBION, spracovateľ AŽ PROJEKT s.r.o., Bratislava, 2009).

Pre rozvoj funkcií občianskej vybavenosti uplatniť nasledovné zásady:

Cieľ riešenia

- vytvoriť podmienky pre naplnenie potrieb obyvateľov vo všetkých funkčných zložkách sociálnej infraštruktúry a komerčnej vybavenosti,
- územný rozvoj usmerniť do výhľadu tak, aby boli plnohodnotne zabezpečené nároky a potreby bývajúcich obyvateľov v celej škále a pre všetky vekové kategórie občanov a vytvorené podmienky pre prítlačlivé humánne životné prostredie,
- pre podnikateľskú sféru vytvoriť územno-priestorové podmienky pre etablovanie sa v riešenom území, ktorej prínosom bude rozvoj nových pracovných príležitostí.

Požiadavky na riešenie

- občiansku vybavenosť sledovať v dvoch rovinách, ktoré predstavujú:
- verejnú nekomerčnú vybavenosť – tie aktivity, ktoré zabezpečujú potreby obyvateľov mesta Komárno a v zariadeniach nadmestského významu aj potreby obyvateľov širšieho okolia,
- komerčnú vybavenosť,
- rozvoj polyfunkčných plôch orientovať:
- do polohy mestského centra, kde by sa mala koncentrovať predovšetkým vyššia a špecifická celomestská a nadmestská vybavenosť,
- na hlavné mestské kompozičné osi a nábrežia,
- monofunkčné areály:
- školstvo (materské školy, základné školy, špeciálne školy, školské zariadenia) – rozvíjať v súčasných založených centrách,

- zdravotníctvo a sociálne veci (zdravotnícke zariadenia, zariadenia sociálnych služieb) – ako stabilizované zariadenia uplatňovať aj vo výhľade, s predpokladom rozvoja príbuzných funkcií,
- kultúra – s existujúcimi zariadeniami uvažovať aj vo výhľade, vrátane doplnenia ďalších menších kultúrno-spoločenských zariadení v nových obytných územiach,
- športovo-rekreačné aktivity – rozvíjať v rámci existujúcich kľúčových areálov/zón a nižšiu športovú vybavenosť v rámci školských zariadení,

školsstvo

- zohľadniť v meste všetky zastúpené druhy škôl (materské, základné, stredné, vysoké),
- rešpektovať školy pre deti a žiakov so špeciálnymi výchovno-vzdelávacími potrebami, jazykové školy, základné umelecké školy a školské zariadenia,
- overiť kapacity materských škôl a základných škôl, do výhľadu je potrebné orientovať ich rozvoj vo vzťahu k počtu obyvateľov a potrebám príslušnej vekovej kategórie,

zdravotníctvo

- zohľadniť v riešení ÚPN-O existujúce zdravotnícke zariadenia,
- vytvárať pre situovanie malých súkromných zdravotníckych zariadení vhodné disponibilné priestory v objektovom fonde,

sociálne veci

- rešpektovať existujúce zariadenia sociálnych služieb,
- prispôbovať druh, formu a kapacitu zariadení sociálnych služieb aktuálnym požiadavkám obyvateľstva,
- zabezpečiť podľa potreby územnú rezervu pre nové zariadenia sociálnych služieb,

kultúra

- zhodnotiť súčasný stav, vyjadriť potrebu výstavby nových zariadení kultúry a v prípade potreby ďalších zariadení navrhnuť ich lokalizáciu,
- počítať s využívaním potenciálu pamiatkového stavebného fondu pevnostného systému predovšetkým pre kultúrnu a spoločenskú vybavenosť,

šport, telesná kultúra

- zhodnotiť súčasný stav, vyjadriť potrebu výstavby nových zariadení športu a v prípade potreby navrhnuť ich lokalizáciu,
- prehodnotiť v návrhu súčasnú situáciu v potrebách verejných športovísk s požiadavkami obyvateľov mesta a jeho zázemia,
- overiť možnosti dobudovania siete mestských cyklotrás v nadväznosti na existujúce trasy,

verejná administratíva a správa

- navrhnuť v prípade potreby ďalších zariadení verejnej administratívy a správy ich lokalizáciu z hľadiska kritérií prístupu a dostupnosti,

komerčná vybavenosť

- rešpektovať súčasné rozloženie komerčnej vybavenosti na území mesta,
- pri návrhu ubytovacích zariadení brať do úvahy možnosti rozvíjania kongresového /konferenčného a služobného turizmu,

- podporovať rozvoj súkromného podnikania vhodnými a dostupnými prostriedkami (ponuka disponibilných plôch, vybudovaná technická infraštruktúra, miestne dane a poplatky a i.),
- pri zriaďovaní prevádzok komerčnej vybavenosti regulovať záujmy podnikateľov s potrebami a požiadavkami obyvateľov, najmä v obchodno-obslužnej vybavenosti.

Výroba

Cieľ riešenia

- vytvoriť podmienky pre optimálny rozvoj výrobných základne pri efektívnom využití výrobných plôch a bez negatívneho dopadu na obytné a kultúrne historické územie,
- vytvárať podmienky a podporovať rozvoj výrobných základne s cieľom posilnenia ekonomického potenciálu územia a vytvorenia pracovných príležitostí.

Požiadavky na riešenie

- s rozvojom priemyselnej výroby v návrhovom období ÚPN mesta uvažovať primárne v podobe intenzifikácie využitia jestvujúcich výrobných areálov a zariadení, ako aj efektívnejšieho využitia funkčných plôch v súčasných priemyselných zónach (stanovenie základných ukazovateľov priemyselnej zastavanosti územia a jeho zaťažnosti pracovníkmi),
- súčasné areály priemyselnej výroby považovať za územne stabilizované, navrhovať však potrebné základné opatrenia (regulatívy) a podmienky eliminácie negatívnych vplyvov výroby na životné prostredie mesta, ale aj na samotné pracovné prostredie výrobných areálov,
- pokračovať vo využívaní bývalých areálov poľnohospodárskej výroby na území mesta pre koncentráciu miestnej výroby a výrobných služieb, vrátane rozvoja nových foriem poľnohospodárskej výroby a služieb,
- z hľadiska rozvoja výrobných aktivít uprednostňovať opätovné využívanie a revitalizáciu opustených alebo poškodených urbanizovaných území typu brownfield,
- podporovať rozvoj podnikateľských aktivít v založených areáloch a priemyselných zónach,
- overiť doplnenie výrobných aktivít priemyslu v rámci existujúcich priemyselných zón (brownfield) v založených areáloch bez záberov nových plôch poľnohospodárskej pôdy,
- uvažovať s lokalizáciou drobných výrobných aktivít bez negatívneho dopadu na životné prostredie aj v rámci existujúceho obytného územia a centrálnych častí mesta,
- v návrhu územného plánu vymedziť a stanoviť regulatívy funkčného využitia pre jednotlivé územné celky z hľadiska možností lokalizácie výrobných aktivít.

Poľnohospodárstvo

Cieľ riešenia

- v súlade s Konceptiou a zásadami pôdohospodárskej politiky MP SR udržať vysokú produkčnú schopnosť poľnohospodárskych pôd, zabezpečiť ekonomickú stabilitu obyvateľstva a regionálne vyvážený rozvoj,
- územnotechnickými opatreniami podporovať zabezpečenie potravinovej sebestačnosti štátu.

Požiadavky na riešenie v oblasti poľnohospodárskej výroby:

- vytvoriť podmienky pre zlepšenie /zvýšenie zamestnanosti obyvateľstva v oblasti poľnohospodárskej výroby a služieb a agroturistických aktivít,
- vytvoriť podmienky pre doplnkové činnosti popri poľnohospodárskej prvovýrobe,
- rozvojom aktivít primárneho sektora hospodárstva podporovať potravinovú bezpečnosť na orkesnej úrovni.

Rekreácia**Cieľ riešenia**

- využiť rekreačný potenciál riešeného územia a vytvoriť funkčno-priestorovú sústavu zariadení a priestorov športu, rekreácie, cestovného ruchu / turizmu pre obyvateľov a návštevníkov mesta,
- orientovať sa aj na vytvorenie nových cieľov obchodného /služobného a tranzitného turizmu.

Požiadavky na riešenie

- navrhnuť vytvorenie kľúčových rekreačno-športových priestorov na úrovni športovo-rekreačných areálov – zón,
- podporovať rozvoj lokalít pre každodennú rekreáciu viazaných na jestvujúce rekreačno-oddychové a športové plochy a areály, vodné plochy, cyklistické a turistické trasy v lesnom prostredí v nive Váhu a v prostredí poľnohospodárskej krajiny,
- vyššie uvedené lokality prepojiť systémom cyklistických, turistických a jazdeckých trás,
- podporovať rozvoj rekreačno-oddychovej a športovej zóny regionálneho významu zapojenej do krajinnej zelene,
- podporiť rozvoj a umiestnenie nových športových zariadení halového typu,
- priestorovo vymedziť plochy pre záhradkárske a chatové lokality a stanoviť funkčné regulatívy ich využitia, intenzitu využitia, prehodnotiť územia vo vzťahu ku transformácii chatových a rekreačných lokalít na lokality s funkciou trvalého bývania,
- dobudovať sieť cyklistických trás cez zastavané územie mesta a jeho okolie, doplniť turistické trasy spájajúce rekreačné lokality v krajine, jazdecké trasy, nástupné miesta na okraji zástavby, turistické prepojenia na okolité obce,
- urbanistickými prostriedkami podporiť zvyšovanie ubytovacích kapacít pre cestovný ruch /turizmus a rekreáciu.

Zeleň

- identifikovať funkciu jednotlivých plôch zelene na území mesta a navrhnuť ich budúce využitie v kontexte celkového rozvoja mesta – jeho zastavaného územia i okolitej krajiny,
- v návrhu vymedziť nové plochy parkovej zelene,
- v návrhu a kategorizácii krajinnej zelene sa riadiť najmä návrhom ekologicky optimálneho priestorového usporiadania a využívania územia z krajinno-ekologického plánu mesta spracovaného v rámci prieskumov a rozborov ÚPN-O,
- akcentovať význam historickej zelene a potrebu jej revitalizácie (ide najmä o parky, parkové úpravy, historické aleje).

Odpadové hospodárstvo

Pri riešení problematiky odpadového hospodárstva vychádzať z Programu odpadového hospodárstva Slovenskej republiky na roky 2016 – 2020 a z Koncepcie odpadového hospodárstva Komárna.

- v návrhu vychádzať z VZN mesta o nakladaní s komunálnym odpadom a zohľadniť opatrenia súvisiace so zavedením separovaného zberu jednotlivých zložiek komunálneho odpadu,
- v rámci odpadového hospodárstva požiadavku bilancovať predpokladané druhy a množstvá odpadov a riešiť v súlade s VZN mesta,
- územnoplánovacími nástrojmi podporiť rekultiváciu a likvidáciu starých environmentálnych záťaží, nelegálnych – divokých skládok odpadov,
- akceptovať zámery, smerujúce k výstavbe zariadení na zhodnocovanie alebo zneškodňovanie odpadov,
- zohľadniť opatrenia a ciele z „Koncepcie odpadového hospodárstva“ súvisiacej s uložením a likvidáciou komunálneho odpadu.

R. POŽIADAVKY Z HĽADISKA ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA, PRÍPADNE URČENIE POŽIADAVIEK NA HODNOTENIE Z HĽADISKA PREDPOKLADANÝCH VPLYVOV NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

V koncepcii starostlivosti o životné prostredie je potrebné stanoviť zásady funkčného, hlavne hospodárskeho a rekreačného využívania územia vo vzťahu k ekologickej únosnosti územia, navrhnúť opatrenia na elimináciu, alebo obmedzenie stresových prvkov v krajine, navrhnúť opatrenia na zachovanie a obnovenie krajinnno-estetických hodnôt územia.

Do návrhu je potrebné doplniť aktuálne údaje o stave a opatreniach pre jednotlivé zložky životného prostredia – voda, ovzdušie, pôda a biota ako aj údaje o faktoroch negatívne a pozitívne ovplyvňujúcich kvalitu životného prostredia.

Do územného plánu je potrebné premietnuť platné dokumenty v oblasti zásad a opatrení pre nakladanie s odpadmi.

Požiadavky na riešenie

- dodržiavať všetky predpisy, normy a iné všeobecne platné predpisy (zákony, vyhlášky a pod.), ktorými sa zabezpečuje ochrana zložiek životného prostredia a stanovujú limity využitia územia,
- rešpektovať osobitne chránenú poľnohospodársku pôdu podľa BPEJ a lesnú pôdu ako faktor limitujúci urbanistický rozvoj,
- navrhnúť odstránenie nepovolených skládok odpadu lokalizovaných v riešenom území, najmä v územiach potenciálnych prvkov USES,
- zlepšiť štruktúru využitia územia výsadbou plôch krajinej a verejnej zelene (v súlade so zákonom NR SR č. 330/1991 Z.z.),
- navrhnúť rekultiváciu opustených ťažobných priestorov a uzavretej skládky odpadov,
- dotvárať prírodnú časť krajiny výsadbou zelene, stromoradiami alebo remízkami.

ochrana ovzdušia

- podporovať monitoring kvality ovzdušia v záujmovom území, monitorujúci nielen produkciu imisíí z domácich zdrojov, ale i zo zdrojov mimo záujmového územia,
- obmedziť sekundárnu prašnosť, zákazom, resp. obmedzením prepravy prašných materiálov,
- negatívne vplyvy mobilných zdrojov znečisťovania ovzdušia zmierňovať a eliminovať presmerovaním dopravných koridorov mimo obytných zón.

ochrana vôd

- rešpektovať pásma hygienickej ochrany,
- eliminovať nekontrolovateľné zdroje znečistenia vôd,
- pravidelne sledovať a vyhodnocovať údaje o zdrojoch znečistenia vôd,
- doriešiť dobudovanie kanalizačnej siete v celom meste a jej napojenie na ČOV,
- nové rozvojové lokality mimo súčasného zastavaného územia mesta riešiť napojením na existujúcu ČOV, alebo variantne návrhom novej ČOV v rámci novej riešenej lokality.

ochrana pôd

- dodržiavať zákon č. 57/2013 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa Zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy v znení neskorších predpisov,
- chrániť pôdy s najvyššími bonitami a minimalizovať rozvojové návrhy na takýchto pôdach,
- chrániť pôdy v zmysle vyhlášky č. 59/2013 Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky,
- zabezpečiť ekologicky optimálne využívanie pôd záujmového územia, rešpektujúce požiadavku stabilizácie a ochrany poľnohospodárskej krajiny,
- podporovať spracovávanie projektov pozemkových úprav s cieľom racionálneho využitia pôd záujmového územia.

faktory negatívne ovplyvňujúce kvalitu životného prostredia

- v návrhu územného plánu zohľadniť výsledky radónového prieskumu na území mesta Komárno, nové obytné súbory podľa možnosti navrhovať v územiach s nízkou kategóriou radónového rizika,
- pri návrhu územného rozvoja a využívania územia mesta brať do úvahy bodové zdroje zápachu na území mesta a navrhnuť príslušné územnoplánovacie opatrenia na zamedzenie kolízií najmä s obytným a rekreačným územím.

S. OSOBITNÉ POŽIADAVKY Z HĽADISKA OCHRANY POĽNOHOSPODÁRSKEJ A LESNEJ PÔDY

- v návrhu dôsledne dodržiavať platné právne predpisy o ochrane poľnohospodárskej a lesnej pôdy najmä obmedzovaním záberov mimo vymedzených zastavaných území,
- navrhované zábery vyhodnotiť z hľadiska perspektívneho využitia poľnohospodárskej a lesnej pôdy na nepoľnohospodárske účely,
- zdôvodniť koncepciu využitia územia v kontexte s ustanoveniami zákona č. 57/2013 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa Zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy v znení neskorších predpisov a s ohľadom na špecifické požiadavky ochrany poľnohospodárskej pôdy, hodnotenia záberov poľnohospodárskej pôdy, zachovania celistvosti honov, systému existujúcich hydromeliórií a obhospodarovania pôdy.

Pri návrhu rozvoja územia mesta a jeho funkcií zohľadniť a rešpektovať nasledujúce zásady týkajúce sa poľnohospodárskej pôdy (PP) a jej využívania:

- poľnohospodárska pôda je nezastupiteľnou zložkou životného prostredia a nenahraditeľným /neobnoviteľným prírodným zdrojom,
- poľnohospodárska pôda je faktorom limitujúcim urbanistický rozvoj a umiestňovanie investičných zámerov,
- funkčné využitie územia musí byť navrhované tak, aby čo najmenej narušalo organizáciu PP a jej využitie a aby navrhované riešenie bolo z hľadiska PP najvhodnejšie,
- poľnohospodárska pôda popri produkčnej funkcii plní výraznú ekologickú a environmentálnu funkciu,

Zohľadniť a rešpektovať nasledujúce zásady týkajúce sa lesnej pôdy a jej využívania:

- lesná pôda je faktorom limitujúcim urbanistický rozvoj a umiestňovanie investičných zámerov,
- na území ochranných lesov neuvažovať so športovo rekreačnými aktivitami.

T. POŽIADAVKY NA RIEŠENIE VYMEDZENÝCH ČASTÍ ÚZEMIA OBCE, KTORÉ JE POTREBNÉ RIEŠIŤ ÚZEMNÝM PLÁNOM ZÓNY

V návrhu ÚPN-O budú vymedzené územia, ktoré bude potrebné následne po schválení ÚPN mesta riešiť územným plánom zóny (ďalej aj ako ÚPN-Z).

Na riešenie formou ÚPN-Z posúdiť predovšetkým vybrané územia:

- bývania a celomestskej vybavenosti,
- centrálnej mestskej zóny (CMZ) a/alebo pamiatkovej zóny
- prístavu, výrobných a skladovacích území,
- oddychové a rekreačné (lesopark, rekreačné oblasti, väčšie záhradkárske a chatové osady, väčšie športové areály),

Zároveň je potrebné zväziť nutnosť spracovania špecializovaných územných generelov (generel zelene, generel rekreácie a športu, generely technickej infraštruktúry a pod.).

U. POŽIADAVKY NA URČENIE REGULATÍVOV PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

Požiadavky na reguláciu územného rozvoja mesta Komárno budú spracované v súlade s §13 zákona č. 50/1976 Zb. v platnom znení a §12 vyhlášky MŽP SR č. 55/2001. Pri spracovaní nového Územného plánu mesta Komárno je potrebné definovať a aplikovať efektívny systém regulácie územného rozvoja.

- v záujme identifikovateľnosti regulatívoov budúceho využitia jednotlivých častí územia mesta rozdeliť súčasné a navrhované zastavané územie do tzv. mestských blokov, z ktorých každý bude jednoznačne určený:
- hranicami,
- základnou charakteristikou
- funkčným využívaním so stanovením prípustného, obmedzeného, neprípustného funkčného využívania.

Hranice mestských blokov tvoria väčšinou uličné bloky alebo vymedzené územia väčších plôch areálovej vybavenosti (občianska vybavenosť, technická vybavenosť, výroba a pod.).

Základnou charakteristikou mestského bloku je jeho základná funkcia podľa grafického značenia v komplexnom urbanistickom návrhu.

- intenzitu využitia územia ako najdôležitejší faktor priestorového prejavu využitia územia navrhnúť v územnom pláne pre jednotlivé vymedzené bloky tak, aby jej aplikáciou bolo možné usmerňovať výstavbu v súlade s požiadavkami na racionálne využitie územia a zároveň pri zachovaní kvalitatívnych charakteristík obytného prostredia,
- intenzitu využitia jednotlivých blokov určiť percentom zastavanosti urbanistického bloku ako určujúcim ukazovateľom pre pomer zastavaných a nezastavaných plôch pozemkov,
- stanoviť výškovú hladinu pre zástavbu v bloku ako určujúce prvky priestorového usporiadania, ktorá je určená maximálnym a v osobitých prípadoch aj minimálnym počtom nadzemných podlaží,
- premietnuť do návrhu limity využitia územia vyplývajúce zo záujmov:
 - ochrany životného prostredia
 - ochrany prírody
 - pamiatkovej starostlivosti
 - ochrany zariadení vybavenia územia.
- stanoviť rozsah činností pre jednotlivé priestory tak, aby sa vytváralo hodnotné mestské prostredie a vylúčilo znehodnocovanie obytného prostredia, prípadne zabránilo vzájomnému obmedzovaniu rozdielnym a konfliktným užívaním susediacich pozemkov.

V. POŽIADAVKY NA VYMEDZENIE PLÔCH NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

- v súlade s návrhom rozvoja funkčných zložiek mesta navrhnúť a územne vymedziť verejnoprospešné stavby v súlade s platnými právnymi normami,
- verejnoprospešné stavby vymedziť po jednotlivých častiach v členení podľa ich funkčnej charakteristiky.

W. POŽIADAVKY NA ROZSAH A ÚPRAVU DOKUMENTÁCIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

Územný plán mesta Komárno je potrebné spracovať v súlade s platnou územnoplánovacou legislatívou a teda v zmysle zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení neskorších novelizácií, v rozsahu a obsahu podľa vyhlášky MŽP SR č.55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii a podľa Metodického usmernenia obstarania a spracovania územného plánu obce vydaného Ministerstvom životného prostredia SR v roku 2001.

Z hľadiska vývoja počtu obyvateľov a dimenzovania zariadení technickej infraštruktúry ako návrhový rok ÚPN mesta uvažovať roky 2025, 2035.

ÚPN mesta Komárno spracovať v textovej, tabuľkovej a grafickej časti pre riešené územie, ktorým je administratívno-správne územie mesta.

Textovú časť spracovať v členení:

Základné údaje

Hlavné ciele riešenia a problémy

Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu obce

Riešenie územného plánu

Spríevodná správa

- A. Vymedzenie riešeného územia
- B. Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu
- C. Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce
- D. Riešenie záujmového územia a širšie vzťahy dokumentujúce začlenenie obce do systému osídlenia
- E. Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania
- F. Návrh funkčného využitia územia obce
- G. Návrh riešenia funkčných systémov
- H. Vymedzenie zastavaného územia obce
- I. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území
- J. Návrh riešenia záujmov obrany štátu a požiarnej ochrany
- K. Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny
- L. Návrh verejného dopravného a technického vybavenia
- M. Koncepcia starostlivosti o životné prostredie
- N. Vymedzenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov
- O. Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu
- P. Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej a lesnej pôdy na nepoľnohospodárske účely
- Q. Hodnotenie navrhovaného riešenia

Návrh záväznej časti

Grafickú časť spracovať pre vlastné riešené územie v mierke 1:10 000 a pre užšie zastavané územie v mierke 1:5 000 na samostatnom výkrese v členení:

- 1. Výkres širších vzťahov v mierke M 1:50 000
- 2. Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia s vyznačenou záväznou časťou riešenia a verejnoprospešnými stavbami v mierke M 1:10 000
- 3. Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania užšieho zastavaného územia (Centrálne mestská zóna) v mierke 1:5 000
- 4. Výkres verejného dopravného vybavenia v mierke M 1:10 000
- 5. Výkres verejného technického vybavenia v mierke M 1:10 000
- 6. Výkres ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov územného systému ekologickej stability v mierke M 1:10 000
- 7. Výkres perspektívneho použitia poľnohospodárskej a lesnej pôdy na nepoľnohospodárske účely v mierke M 1:10 000

Ako podklad pre vydanie všeobecne záväzného nariadenia mesto samostatne spracovať záväznú časť územného plánu obce s regulatívmi priestorového usporiadania a funkčného využitia územia a zoznam verejnoprospešných stavieb.

X. POŽIADAVKY NA PREROKOVANIE ÚZEMNÉHO PLÁNU A SUBJEKTY PREROKOVANIA

Územný plán bude prerokovaný v súlade s ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

V priebehu spracovania UPN mesta Komárno spracovateľ zvolá kvalitatárske výbory, za účasti orgánov samosprávy a štátnej správy.

Subjekty prerokovania

Zainteresovaná verejnosť:

- predstavujú obyvatelia mesta Komárno, vlastníci nehnuteľností v katastrálnom území mesta, fyzické a právnické osoby, a občianske združenia.

Dotknuté obce, samosprávny kraj, dotknuté orgány , ostatné dotknuté subjekty a správcovia IS:

1. Obecny úrad Iža, Hviezdoslavova 674, 946 39 Iža
2. Obecny úrad Chotín, 94631 Chotín č. 486
3. Obecny úrad Svätý Peter, Hlavná 2, 946 57 Svätý Peter
4. Obecny úrad Martovce, 946 31 Martovce č. 14
5. Obecny úrad Zlatná na Ostrove, Školská 184, 946 12 Zlatná na Ostrove
6. Obecny úrad Kameničná, Mierová 790, 946 01 Kameničná
7. Obecny úrad Vrbová nad Váhom, 946 65 Vrbová nad Váhom č. 91
8. Mestský úrad Hurbanovo, Komárňanská 91, 947 01 Hurbanovo
9. Úrad Nitrianskeho samosprávneho kraja, Odbor strategických činností, Oddelenie územného plánovania, Rázusova 2A, 949 01 Nitra
10. Úrad Nitrianskeho samosprávneho kraja, Odbor dopravy a pozemných komunikácií, Rázusova 2A, 949 01 Nitra
11. Okresný úrad Nitra, odbor výstavby a bytovej politiky, Oddelenie územného plánovania, Štefánikova trieda 69, 949 01 Nitra
12. Okresný úrad Nitra, Odbor starostlivosti o životné prostredie, Štefánikova trieda 69, 949 01 Nitra
13. Okresný úrad Nitra, Odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Štefánikova 69, 949 01 Nitra
14. Okresný úrad Nitra, Pozemkový a lesný odbor, Štefánikova 69, 949 01 Nitra
15. Krajský pamiatkový úrad, Hradné námestie 8, 949 01 Nitra
16. Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru, Družstevná ulica 6, 945 01 Komárno
17. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Mederčská ulica, 945 01 Komárno
18. Okresný úrad Komárno– odbor krízového riadenia, Nám.M.R.Štefánika 10, 945 01 Komárno
19. Okresný úrad Komárno– odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Nám.M.R.Štefánika, 10, 945 01 Komárno
20. Okresný úrad Komárno, Odbor starostlivosti o životné prostredie, Nám. Gen. Klapku č.7, 94501 Komárno
21. Okresný úrad Komárno, pozemkový a lesný odbor, Senný trh.4, 945 01 Komárno

22. Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, Nám. Slobody č.6, 810 05 Bratislava
23. Ministerstvo ŽP SR, Nám. L. Štúra 1, 812 35 Bratislava
24. Dopravný úrad, Letisko M.R. Štefánika, 823 05 Bratislava
25. Slovenský pozemkový fond, Búdková 36, 817 15 Bratislava
26. ŽSR – Generálne riaditeľstvo, odbor stratégie, Klemensova 8, 813 61 Bratislava
27. Slovenská správa ciest, Miletičova 19, 826 19 Bratislava
28. Regionálna správa ciest, Okružná cesta, Bašta IV, 945 01 Komárno
29. Verejné prístavy, Prístavná 10, 821 09 Bratislava
30. Slovenská plavba a prístavy a.s., Horárska 12, 815 24 Bratislava
31. Lesy SR, š.p., Odštepny závod Levice, Koháryho 2, 934 01 Levice
32. Slovenský vodohospodársky podnik š.p. odštepny závod Bratislava, Karloveská 2, 842 17, Bratislava
33. Hydromeliorácie š.p., Vrakúňska 29, 825 63 Bratislava
34. MV SR - ORPZ ODI, Pohraničná 8, 945 76 Komárno
35. Ministerstvo Obrany SR - Správa nehnuteľného majetku a výstavby, Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava
36. SPP-distribúcia, a.s., Mlynské Nivy 44/b, 825 11 Bratislava
37. KOMVaK, E.B.Lukáča 25, 945 01 Komárno
38. Západoslovenská energetika a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
39. ORANGE Slovensko, Metodova 8, 821 08 Bratislava
40. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava