

**Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Komárno č. 14/2007
ktorým sa vyhlasuje „Záväzná časť Územného plánu zóny Alžbetin ostrov - Komárno“**

Mestské zastupiteľstvo v Komárne na základe ustanovení § 6 ods. 1, § 4 ods. 3 písm. j), § 6 a § 11 ods. 4 písm. c) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov v súlade s § 27 ods. 3, 4 a 6 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov sa uznieslo na tomto všeobecne záväznom nariadení:

**§ 1
Základné ustanovenia**

- (1) Týmto všeobecne záväzným nariadením (ďalej len „VZN“) sa vyhlasuje „Záväzná časť Územného plánu zóny Alžbetin ostrov - Komárno“ v súlade s osobitným zákonom¹. „Záväzná časť Územného plánu zóny Alžbetin ostrov - Komárno“ tvorí Prílohu č. 1 VZN.
- (2) Toto VZN na základe územného plánu zóny stanovuje zásady podrobnejšieho priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, stavieb a verejného dopravného a technického vybavenia územia, zásady a regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, zastavovacie podmienky jednotlivých stavebných pozemkov, podiel možného zastavania a únosnosť využívania územia, určenie pozemkov, ktoré podľa územného plánu nemožno trvalo zaradiť medzi stavebné pozemky, zásady a regulatívy nevyhnutnej vybavenosti stavieb a napojenie na verejné dopravné a technické vybavenie územia.
- (3) Týmto VZN sa zároveň ustanovuje umiestnenia zelene, významných krajinných prvkov a ostatných prvkov územného systému ekologickej stability na jednotlivých pozemkoch, vecná a časová koordinácia novej výstavby a asanácie ako aj pozemky pre verejnoprospešné stavby.

**§ 2
Rozsah platnosti**

- (1) Územný plán zóny Alžbetin ostrov – Komárno, vyhlásený týmto VZN sa vzťahuje na vymedzené územie Alžbetin ostrov – Komárno.
- (2) Platnosť Územného plánu zóny Alžbetin ostrov – Komárno je všeobecne stanovená jeho návrhovým obdobím do roku 2017.

**§ 3
Spoločné ustanovenia**

- (1) Dokumentácia schváleného Územného plánu zóny Alžbetin ostrov – Komárno je uložená a možno do nej nahliadnuť na Krajskom stavebnom úrade v Nitre, Spoločnom stavebnom úrade v Komárne a na Mestskom úrade v Komárne, odbore územného rozvoja, výstavby a správy majetku.

**§ 4
Záverečné ustanovenia**

- (1) Na tomto VZN sa uznieslo Mestské zastupiteľstvo v Komárne dňa 27. septembra 2007.

¹ § 27 ods.3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebného poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov

- (2) Zrušujú sa Zásady pre stanovenie podmienok zástavby pri vydávaní záväzných stanovísk k investičnej činnosti na Alžbetinom ostrove, schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Komárne číslo 320/2003 zo dňa 27. novembra 2003.
- (3) Toto VZN nadobúda účinnosť 15. októbra 2007.

V Komárne dňa 28. septembra 2007

MUDr. Tibor Bastrnák
primátor mesta Komárno

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY

ALŽBETIN OSTROV - KOMÁRNO

B – ZÁVÄZNÁ ČASŤ

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

OBJEDNÁVATEĽ : MESTO KOMÁRNO

ZHOTOVITEĽ :
ATELIÉR OLYMPIA – ZDRUŽENIE ARCHITEKTOV
ING.ARCH. IGOR PETRO,
ING.ARCH. EVA ŽOLNAYOVÁ
URBANIZMUS, ÚZEMNÉ A KRAJINNÉ PLÁNOVANIE,
ARCHITEKTÚRA
WOLKROVA 4, 851 01 BRATISLAVA 5
Tel.fax : 02/62 41 03 07, e-mail : atelier.olympia@stonline.sk

Apríl 2007

Riešiteľský kolektív územného plánu zóny

Ateliér Olympia – združenie architektov

Ing.arch. Eva Žolnayová – autorizovaná architektka, RČ 0897AA

Ing.arch. Igor Petro – autorizovaný architekt, RČ 1050AA

- Ing. Barbora Sýkorová

Ing. Peter Rakšanyi, PhD.

– verejné dopravné vybavenie

Ing. Vladimír Borovan

– verejné technické vybavenie

zásobovanie pitnou vodou,

odvádzanie a čistenie odpadových vôd

ARAGON , Ing. Peter Raffai

– verejné technické vybavenie

zásobovanie elektrickou energiou

- ALFAPLYN, Ing. Tibor Bartalos

– verejné technické vybavenie

zásobovanie plynom

- Ing. Petr Musil

– verejné technické vybavenie –
telekomunikácie

Poverený obstarávateľ územného plánu zóny

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

- Ing.arch. Ivan Móro, CSc. , RČ 166

Obsah územného plánu zóny

A. Textová časť

Záväzná časť

Grafická časť

B. Záväzná časť územného plánu zóny str.

I.	Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného usporiadania zóny, urbanisticko-krajinná kompozícia, regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb	5
I.1.	Rozvoj bývania	9
I.2.	Demografický vývoj	10
I.3.	Rozvoj občianskej vybavenosti	10
I.3.1.	Školstvo a výchova	
I.3.2.	Kultúra a osвета	
I.3.3.	Šport a telesná výchova	
I.3.4.	Zdravotníctvo	
I.3.5.	Sociálna starostlivosť	
I.3.6.	Komerčná vybavenosť	
I.3.7.	Verejná správa a administratíva	
I.4.	Rozvoj cestovného ruchu a rekreácie	16
I.5.	Rozvoj výroby a skladového hospodárstva	19
II.	Limity využitia územia	21
II.1.	Ochranné pásma	
II.2.	Chránené územia	
II.3.	Stavebné uzávery	
II.4.	Zosúladenie údajov navrhovanej urbanistickej koncepcie zóny s údajmi ÚPN mesta	
II.4.1.	Koncepčné urbanistické zásady v riešení zóny	
II.4.2.	Údaje z ÚPN mesta	
II.4.3.	Navrhované spresnenia, korekcie a zmeny v ÚPN Z, určenie podmienok na využitie plôch urbanistických blokov a urbanistických skupín	
III.	Regulatívy pre zachovanie a rozvoja kultúrno-historických a výtvarných hodnôt územia	39
IV.	Regulatívy pre tvorbu krajinných prvkov a rozvoja zelene, ochrany prírody a ekologickej stability územia	39
V.	Regulatívy pre umiestnenie stavieb na pozemkoch, limity zastavania pozemkov, podmienky na delenie a scelenie pozemkov	40
VI.	Regulatívy pre architektonické riešenie stavieb	41
VII.	Regulatívy pre nevyhnutné vybavenie stavieb	43
VIII.	Regulatívy pre verejné dopravné vybavenie	43
IX.	Regulatívy pre verejné technické vybavenie	47
	Vodné hospodárstvo	47
	Energetika	55
	Telekomunikácie	57
X.	Regulatívy pre zložky životného prostredia	58
X.1.	Ochrana čistoty ovzdušia	
X.2.	Ochrana proti hluku	
X.3.	Ochrana vôd	
X.4.	Ochrana proti žiareniu	
X.5.	Odpadové hospodárstvo	
X.6.	Požiadavky na hodnotenie predpokladaných vplyvov na životné prostredie	
XI.	Určenia pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky	60
XII.	Určenie stavieb na ktoré nie je potrebné územné rozhodnutie	61
XIII.	Pozemky pre verejnoprospešné stavby a pre odstránenie objektov	

z verejného záujmu**62****XIII.1. Pozemky na verejnoprospešné stavby****XIII.2. Pozemky s objektami na odstránenie z verejného záujmu**

XIV. Zoznam verejnoprospešných stavieb	65
XV. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb	67
XVI. Regulačné tabuľky a listy územného plánu zóny	68

C. Grafická časť územného plánu zóny

1. Širšie územné vzťahy zóny v štruktúre mesta	M 1: 5 000
Komplexný urbanistický návrh zóny	M 1: 1 000
Návrh verejného dopravného vybavenia	M 1: 2 000
Návrh verejného technického vybavenia	M 1: 1 000
Návrh funkčnej a priestorovej regulácie územia zóny	M 1: 2 000
6. Návrh regulovaných priestorov, zastavovacích podmienok, pozemkov pre verejnoprospešné stavby	M 1: 1 000
7. Návrh tvorby krajiny a sadovníckych úprav	M 1: 2 000
8. Ideový návrh úpravy Platanovej aleje	M 1: 500

I. URBANISTICKÁ KONCEPCIA PRIESTOROVÉHO A FUNKČNÉHO USPORIADANIA ZÓNY, URBANISTICKO - KRAJINNÁ KOMPOZÍCIA, REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB

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

Charakteristika prevádzky zóny

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

- v západnej časti od predmostia Alžbetinho mostu z pôvodného rozparcelovaného územia záhrad a letných domov a vymedzeného areálu vodárenského zdroja pitnej vody stanoveného PHO 2.stupňa na zmiešané funkcie:
 - záhrad so záhradnými domčekmi,
 - rodinného bývania v záhradách,
 - domového bývania,
 - penziónov v záhradách,
 - občianskej a technickej vybavenosti,
 - skladov a prevádzkových areálov,
 - osobného prístavu vodnej dopravy,
 - prevádzky cestného hraničného priechodu,s výraznou kompozičnou a prevádzkovou osou;
- z východnej strany od premostenia Alžbetinho mostu na funkcie
 - areálu skladov a prekladiska nákladnej vodnej dopravy - Stará lodenica,
 - administratívnej prevádzky Slovenskej plavebnej správy a colnice,
 - špecifického areálu Policajného zboru SR.

Vývojovo sa na ostrove vytvorili dve urbánne a kompozičné osi:

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

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

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

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

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

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

Územný plán mesta Komárno určuje mieru využitia územia pre vybrané funkčné plochy regulatívami, ktoré stanovujú maximálnu mieru využitia územia zástavbou a minimálnu plochu zelene, max. podlažnosť a požiadavky na podiel funkcií v zmiešaných územiach. Podiel funkcií v zmiešaných územiach je premenlivý.

Údaje z ÚPN mesta Komárno

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

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

V záväznej časti ÚPN mesta je uvedené, že:

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

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

Miera polyfunkčnosti sa záväzne ustanovuje percentuálnym zastúpením jednotlivých funkcií z celkovej podlažnej plochy, pričom rozsah zastúpenia funkcie bývania je požadovaný ako záväzné maximum. Miera polyfunkčnosti sa stanovuje:

C1 - zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti:

pre vnútorné mesto: max. 60% bývanie, 10-15% OV v parteri, 10-15 % admin., 10% PG

pre ostatné územie: max. 70% bývanie, 20% OV, 10% PG

pre UB 26/9, UB 19/41: 80% bývanie, 10% OV, 10% PG

C2 - zmiešané územie bývania, občianskej vybavenosti a výroby:

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

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

C3 - zmiešané územie bývania a rekreácie v záhradách a chatách :

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

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

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

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

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

- osobný a športovo-rekreačný prístav vodnej dopravy, promenádne nábrežie, mestský park, rekreačno-oddychové vybavenie, zariadenia cestovného ruchu,
 - Transformácia celej východnej časti ostrova na funkciu vyššej občiansko-rekreačnej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s tým, že časť súčasnej podnikateľskej prevádzky je začlenená do tejto prevádzkovej štruktúry.
 - Navrhnuté je vývojovo nové využitie ťažiskového priestoru v nástupe na Alžbetin ostrov so súčasnými objektmi prevádzky hraničného priechodu do Maďarskej republiky, ktoré v súčasnej spoločenskej situácii a po účinnosti platnosti Schengenskej dohody stratia svoju pôvodnú funkčnosť.
- V území zóny v smere na západ je stanovené funkčné členenie zóny podľa územného plánu mesta spresnené s príslušným návrhom konkrétneho vývojového procesu rozvoja: rešpektované sú všetky záväzné regulatívy v obmedzení využitia územia vo vzťahu k:
 - stanovenému rozvoju zdrojov pitnej vody ŠVK 7 – ŠVK 12,
 - stanoveným ochranným pásmam vodného zdroja Alžbetin ostrov PHO I. stupňa, PHO II. stupňa,
 - stanoveným ochranným pásmam hrádze rieky Dunaj, Dunajského ramena,
 - sledovanému koncepčnému cieľu zachovať a rozvíjať charakteristickú funkčnosť a kompozíciu ostrova v štruktúre zástavby mesta a krajinného prostredia biokoridoru nadregionálneho významu okolo toku Dunaja,

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

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

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

Príslušnými regulatívmi, limitmi, indexami a mierou zastaviteľnosti je riešená realizácia rozvoja zóny tak, aby územie Alžbetinho ostrova malo naďalej charakter

záhradnej mestskej časti

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

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

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

s nasledovnými podmienkami:

- v bezprostrednom území okolo vymedzeného súčasného a rozvojového PHO I. stupňa, kde nie je možné riešiť verejnú kanalizáciu, je z verejného záujmu stanovené odstránenie všetkých objektov,
- v určenom súčasnom a rozvojovom pásme hygienickej ochrany II. stupňa je stanovená možnosť využitia pozemkov len pre funkciu záhrad so záhradkovými chatami, ktoré musia byť napojené na verejnú sieť vodovodu a kanalizácie, existujúce rodinné domy v tomto pásme sú navrhnuté na funkčné dožitie bez možnosti dostavby pozemkov.
- Pre strednú časť zóny je stanovený urbanistický princíp vymedzenia disponibilných pozemkov v urbanistických skupinách pre variantne možnú ďalšiu funkčnú prevádzku pozemkov:
 - záhrady so záhradkovými chatami,
 - stavebné pozemky pre rodinné domy, občiansku vybavenosť,
 podľa stanovených limitov.

- Z hľadiska hydrogeologického je územie zóny pod stálym vplyvom priesakových vôd, opakovaných záplavových stavov Dunaja a v tom zmysle

je pre ďalšiu výstavbu vysoko rizikové.

- Urbánna štruktúra strednej a západnej časti ostrova je riešená s návrhom dotvorenia kompozičnej a prevádzkovej osi ulice Platanová alej, ktorú v krajinnom obraze zvýrazňuje súčasná a doplňovaná alej so vzrastlými drevinami.
- Rozvoj dopravnej prevádzky zóny je riešený s organizačnými princípmi :
 - vylúčenia tranzitnej automobilovej dopravy cez územie zóny najmä z dôvodu ochrany vodného zdroja,
 - zásadného skľudnenia automobilovej prevádzky na celom ostrove,
 - skľudnenia prevádzkovej osi Platanová alej s riešením časti tejto ťažiskovej miestnej komunikácie v kategórii D1 – obytná ulica,
 - obnovy atraktivity pešej promenády na Veľkodunajskom nábreží a vytvorenie obdobnej pešej promenády na Malodunajskom nábreží,
 - tvorby kvalitných uličných priestorov s miestnymi obslužnými komunikáciami, verejným osvetlením a zeleňou.
- Rozvoj verejného technického vybavenia je riešený s cieľom, aby prevádzka zóny bola bezkolízna v kvalite života obyvateľov, denného pobytu rekreačnej návštevnosti a životného prostredia :

Uvedené princípy sú konkretizované v návrhu rozvoja jednotlivých funkcií nasledovne:

I.1. Rozvoj bývania

Územie zóny bolo v minulosti využívané ťažiskovo na záhrady, ktoré boli v období zvýšenej hladiny Dunaja podmáčané priesakmi spodných vôd a v období záplav Dunaja zaplavované, je aj v súčasnej prevádzke zóny **považované za rizikové územie pre výstavbu rodinných domov** – viď odborné údaje z hľadiska hydrogeologických, geologických a seizmických podmienok daného územia a stanoviská všetkých zainteresovaných odborných organizácií.

V zóne Alžbetin ostrov je riešená možnosť rozvoja funkcie bývania stanovená v územnom pláne mesta

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

ako alternatívne možná forma ďalšieho rozvojového využitia pozemkov na :

- rekreáciu v záhradách so záhradkovými chatami,
- alebo rodinné bývanie,
- alebo občiansku vybavenosť,

na určených disponibilných pozemkoch súčasných záhrad na ploche bloku 4/6 v strednej a severozápadnej časti zóny podľa plošného vymedzenia návrhu urbanistických skupín.

Alternatívne možná rozvojová funkcia bývania na vymedzených disponibilných pozemkoch urbanistických skupín bloku 4/6 je viazaná na splnenie záväzných regulatívov pre riešenie sledovaného koncepčného princípu zachovať a rozvíjať tvorbu záhradného charakteru ostrova s bohatou zeleňou a urbánnu štruktúru zóny s kvalitnou architektúrou uličnej zástavby

- stanovená minimálna veľkosť stavebných pozemkov,
- stanovená minimálna šírka stavebného pozemku v uličnom priestore,
- stanovený pomer zastavanej časti k nezastavanej záhradnej časti stavebného pozemku.
 - Takýto rozvoj je riešený podľa uvedenej funkčnej alternatívnosti (záhrady, alebo stavebné pozemky rodinnej zástavby) na pozemkoch urbanistických skupín
- 4/6/1, 4/6/3, 4/6/4, 4/6/6, 4/6/7

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

Pri modelovom použití zásady, že v rodinnom dome bude jeden byt to výpočtom znamená, že pri realizácii optimálnej skladby pozemkov môže dôjsť v zóne pri realizácii návrhu k nárastu počtu o 75 nových bytov.

Poznámka: V územnom pláne zóny je vyhodnotená skutočnosť, že celé predmetné **územie je charakteru r i z i k o v é h o p r e s t a v e b n ů č i n n o s ť**.

- Z ÚPN mesta Komárno je premietnutý záväzný regulatív 4.2.2., ktorým je zastavanosť plochy urbanistického bloku 4/6 pozemkami rodinných domov stanovená v rozsahu **maximálne 50%**.

Realizáciu tohto regulatívu je nutné riešiť v činnosti stavebného úradu v rámci riadenia investičného rozvoja a povoľovacích konaní v rámci zóny.

V rámci spracovania spodrobňujúceho ÚPN zóny bolo zhodnotené, že časť urbanistického bloku 4/4 podľa územného plánu mesta má obdobnú funkčnú charakteristiku C3 ako má urbanistický blok 4/6 a nie stanovenú funkciu H3 – Plochy chatových osád v zastavanom území, nakoľko rekreačná chatová osada v území tohto bloku nie je a súčasné objekty sú rodinnými domami, alebo záhradnými chatami.

Preto v rámci spresnenia na zonálnej úrovni je pre tento urbanistický blok stanovená iná funkčnosť plochy, ktorá premieta skutočný stav prevádzky – urbanistický blok 4/4 – Plochy pozemkov záhrad a rodinných domov.

Z vyhodnotenia prevádzky tohto bloku v PHO II.stupňa a stanoveného urbanistického princípu rozvoja zóny vyplýva, že v bloku nie sú uvažované disponibilné plochy pozemkov pre funkciu nového rodinného bývania.

I.2. Demografický vývoj

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

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

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

- na záhrady so záhradkovými chatami,
- alebo na stavebné pozemky pre rodinné domy,

- alebo na stavby občianskej vybavenosti.

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

Pri modelovom určení, že:

- rodinný dom predstavuje 1 bytovú jednotku,
- koeficient obložnosti v navrhovaných rodinných domoch bude - 4 osoby/byt
- je predpoklad, že v dobe realizácie návrhu územného plánu bude v zóne bývať

v navrhovaných 75 rodinných domoch **cca 300 obyvateľov**

spolu 186 + cca 300 = cca 486 obyvateľov

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

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

I.3. Rozvoj občianskej vybavenosti

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

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

V územnom pláne mesta je regulatívom č.4.2.C3 určené, že občianska vybavenosť má byť riešená v rámci zástavby rodinných domov.

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

V priemete na jednotlivé funkčné zložky vybavenosti to znamená :

I.3.1. Školstvo a výchova

- V rozvojovom programe je vo vzťahu k predpokladanému demografickému vývoju obyvateľov zóny navrhnutá možnosť riešiť zariadenie materskej školy formou využitia časti objektu súčasného areálu Ministerstva obrany SR s príslušným prevádzkovým vybavením. Zariadenie je v optimálnej dochádzkovej dostupnosti obyvateľov zóny. Zariadenie je navrhnuté na pozemku parc.č. 3159.
- Vybavenosť základnej školy pre obyvateľov zóny je riešená odchádzkou do zariadení v centrálnej časti mesta.
- Súčasný objekt Ministerstva obrany SR navrhnutý na nové funkčné využitie pre riešenie prevádzky Detského centra so základnou umeleckou školou, klubovými činnosťami detí a mládeže v prevádzkovom prepojení na okolité parkové prostredie.
 - kapacita cca 100 detí
 - vyhradená záhrada –zeleň pre detské aktivity.

I.3.2. Kultúra a osвета

- S ohľadom na spoločenskú funkciu zóny v štruktúre mesta a atraktívnu polohu pri Dunaji je pre východnú časť ostrova riešený program atraktívnej ponukovej

vybavenosti pre aktivizáciu spoločenského života mesta a medzinárodný cestovný ruch - Spoločenské a kongresové centrum.

Centrum je navrhnuté aj pre kultúrne a spoločenské podujatia mesta a regiónu.

Ako jeho súčasť sú navrhnuté :

- galéria umenia, kino, múzeum stálej expozície prírodnej atraktivity európskeho veľtoku Dunaj a histórie prevádzky vodnej dopravy na rieke.

Vybavenie je uvedené v kapitole I.4. Rozvoj cestovného ruchu a rekreácie.

- Obnovu pešej promenády na Veľkodunajskom nábreží a tvorbu pešej promenády na Malodunajskom nábreží zaraďujeme aj do programu kultúrneho vybavenia zóny a mesta s návrhom vybavených vyhlídkových bodov, situovania výtvarných diel a pod.
- V štruktúre zástavby zóny je navrhnuté riešiť :
 - obnovu pamätného altánku M.Jókaiho s parkovou úpravou okolia,
 - priestorovú úpravu časti záhrady pri pamätnej tabuli M.Jókaiho s parkovou úpravou bezprostredného okolia.

Tieto lokality sú riešené ako vybavené oddychového miesta so začlenením do budúcej prevádzky obytnej ulice – bulváru Platanová alej.

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

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

- nástupný zhromažďovací priestor s informáciami o prevádzke parku,
- nadviazanie na prírodný charakter priestoru, zachovanie topoľovej aleje s doplnením drevín,
- umiestnenie väčšej a menšej lanovo – preliezačkovej zostavy so zameraním hlavne na deti školského veku – zložitejšie zostavy, vytvorenie priestoru Tarzanovho parku,
- oddychový altánok ,
- nadviazanie na vybavenosť v športovom areáli.

Vývojovo je navrhnuté túto funkčnú verejnú parkovo-rekreačnú prevádzku územne rozšíriť a prepojiť až k pešej promenáde Veľkodunajského nábrežia.

Pre riešenie tohto programu je navrhnuté Mestu Komárno zakúpiť z verejného záujmu aj pozemky parc.č. 3338, 3337, 3345, 3346, 3344, 3343, ktorých využitie je pre vlastníkov funkčne obmedzené vzhľadom na stanovené prevádzkové limity.

- Stanovené nezastaviteľné pásmo súčasných záhrad pozdĺž hranice pásma hygienickej ochrany I. stupňa a ulice Platanová alej je určené pre ďalšiu prevádzku súkromných záhrad s koncepcie sledovaným návrhom pre Mesto Komárno zakúpiť z verejného záujmu tie záhrady, kde vlastníci už nemajú záujem o ich využitie a realizovať tak výhľadovú rozvojovú funkciu mestského parku s tvorbou kvalitného krajinného a oddychovo-rekreačného prostredia mesta.

3.3. Šport a telesná výchova

- V rámci prieskumov a rozborov bolo zhodnotené, že súčasná prevádzka areálu zimného štadióna v tejto polohe mesta je z hľadiska :
 - malej disponibilít priestoru, ktorý limituje možnosť rozvoja športovej a diváckej prevádzky štadióna,
 - dožívajúcej technológie výroby umelého ľadu na báze čpavku, ktorý je v kontakte s priľahlým obytým územím a pásmom hygienickej ochrany vodného zdroja I. a II. stupňa je kolízny,
 - nevhodnej dochádzkovej dostupnosti zariadenia v štruktúre mesta,pre ďalšie obdobie neperspektívna.

Je navrhnuté riešiť funkciu zimného štadióna v inej vhodnej polohe zástavby centrálnej časti formou viacúčelovej mestskej haly .

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

- prestavba súčasných objektov prevádzky na halu squashu, bandmintonu, stolného tenisu a sálu aerobiku,
- dostavba zadného objektu pre športový klub s občerstvením, šatne a hygienické vybavenie pre športujúcich, verejnosti a fitness,
navrhovaná kapacita – šatne s hygienou - cca 30 muži 30 ženy
 - športový klub – 20 stoličiek
 - verejné WC - 10 muži / 10 ženy
- využitie súčasnej plochy štadióna na verejné korčuľovanie a iné atraktívne športové a spoločenské podujatia a hry s návrhom príležitostného zastrešenia športovej plochy ľahkou konštrukciou :
 - * zimný režim - s ľadovou plochou s použitím modernej technológie bez média čpavku
 - * letný režim - kolieskové korčuľovanie, príležitostné súťaže loptových hier na položenom umelom povrchu umelej hmoty ;
- dostavba časti areálu na tenisové kurty a minifutbal.
- V rámci prieskumov a rozborov bolo vyhodnotené, že súčasná prírodná športová plocha s futbalovým ihriskom na pozemku par.č. 3325 v nadväznosti na Platanovú alej je využívaná len príležitostne a funkčne je neefektívna.

Nadväzne na vývojové vylúčenie plochy z verejnej funkčnej prevádzky (pri výstavbe rádu vrtov ŠVK7 - ŠVK12 bude pozemok v PHO 1.stupňa) nie je perspektívne budovať potrebné zariadenie prevádzky a osobnej hygieny areálu pre športujúcich a verejnosť.

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

- V rámci riešeného funkčného súboru nadmestskej vybavenosti spoločenského a kongresového centra s prístavom vo východnej časti ostrova – Stará lodenica, navrhujeme zo strany Dunajského ramena riešiť medzinárodný športový prístav jacht, motorových člnov a vodnej turistiky na vodnej trase Dunaj s odporúčaným prevádzkovým vybavením :
 - pontónové parkovanie člnov,
 - klub s občerstvením, kancelária športového prístavu so strážnou službou, hangár údržby a servisu člnov, sklad materiálu, chránená stanica pohonných hmôt pre člny.

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

- Súčasný športový prístav Maják na konci Dunajského ramena navrhujeme v zmysle uvedenej funkčnosti riešiť ťažiskovo ako klubové zariadenie s príslušným rozvojovým programom, ale s limitujúcimi záväznými regulatívami ďalšej prevádzky, lebo sa nachádza v exponovanej polohe pásma hygienickej ochrany 2. stupňa so sledovanou ochranou čistoty vody v ramene a ochrany brehového prostredia s nasledovnou vybavenosťou :
 - prevádzkový objekt klubového prístavu – klub, občerstvenie, kancelária prevádzky a strážnej služby, hygienické vybavenie, občerstvenie aj pre verejnosť,
 - rozšírenie prevádzky pontónového parkovania člnov so strážnou službou,
 - limit vylúčenia manipulácie s pohonnými hmotami,
 - limit vylúčenia údržbových a servisných prác na člnoch, ktoré by mohli ohroziť kvalitu vody ramena Dunaja,
 - limit riešiť prevádzku navrhovaného objektu s likvidáciou odpadkov a splaškov z hygienických zariadení zapojením do vybudovanej verejnej kanalizácie na Malodunajskom nábreží.

- Navrhované komplexné riešenie ďalšej prevádzky Alžbetinho ostrova vytvára podmienky pre aktivizovanie využitia celého územia zóny pre pohybové športovo-rekreačné aktivity ako prechádzky, behy, cyklistika v kvalitnom záhradnom a parkovom prostredí a na navrhovaných promenádach ;

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

I.3.4. Zdravotníctvo

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

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

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

I.3.5. Sociálna starostlivosť

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

I.3.6. Komerčná vybavenosť

Maloobchodná sieť a služby

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

- Stanovený je záväzný regulatív, že súčasné obchody a služby, ktoré sú v koncepcne sledovanej prevádzke záhradnej časti mesta kolízne, budú v správnych konaniach zrušené a s ponukou pre prevádzku v iných častiach mesta (súčasný autoservis, pneuservis, malé potraviny v garáži, drobné prevádzky).
- Navrhnuté je riešiť súbor základnej obchodnej vybavenosti formou využitia priestorov v spodnom podlaží predpolia Alžbetinho mostu, ktoré je v súčasnosti bez prevádzky s odporúčanými prevádzkami
 - širokosortimentná predajňa potravín, drogerie, domácich potrieb.
- Stanovený je záväzný regulatív možného riešenia zariadení občianskej vybavenosti aj
 - na pozemkoch záhrad s tým, že navrhovaná zmena na stavebné pozemky bude riešená v súlade so stanovenými regulatívmi limitovaného využívania pozemkov na zástavbu,
 - v rodinnej zástavbe v rámci podnikateľských aktivít je podmienkou dodržanie stanovených limitov pre stavebné pozemky, zabezpečenie kvality priestorového vybavenia.

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

- V nástupnom priestore na Alžbetin most (plochy súčasného vybavenia hraničného priechodu) je navrhnutý súbor zariadení s odporúčanými prevádzkami ťažiskovo pre pasanstskú rekreačnú návštevnosť mesta.

Vybavenie je uvedené v kapitole I.4. Rozvoj cestovného ruchu a rekreácie

- Nadväzne je navrhovaná architektonicky stvárnená obchodná pasáž, ktorá v smere na východnú časť ostrova prepája nástupný priestor s komplexom spoločenského a kongresového centra.
Navrhované vybavenie je uvedené v kapitole I.4. Rozvoj cestovného ruchu a rekreácie.

Verejné stravovanie

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

I.3.7. Verejná správa a administratíva

- V zóne vzhľadom k jej sledovanej spoločenskej funkčnosti nie je navrhnutá žiadna vybavenosť verejnej správy.
- V rámci areálu zdroja pitnej vody v pásme hygienickej ochrany I. stupňa je ponechaná funkčná prevádzková administratíva s tým, že je stanovený záväzný regulatív pre ďalšiu činnosť v tomto území viazaný na prísne hygienické opatrenia – bezpodmienečné odkanalizovanie objektov do verejného kanalizačného systému zóny na Malodunajskom nábreží podľa návrhu.
- V rámci areálu Slovenského vodohospodárskeho podniku, š.p. – závod Dunaj na pozemku parc.č. 3194 s objektmi na parc.č. 3193, 3192 je prevádzková administratíva

riešená s návrhom kvalitatívnej prestavby súčasných objektov podľa pripravovaného projektu.

Súčasný prevádzkový objekt podniku na hrádzi (na pozemkoch parc.č. 3189, 3190), sú po príslušnom prerokovaní ich funkčnosti v danej polohe navrhnuté na prestavbu

Stanovený je záväzný regulatív podmienky zlepšenia prevádzky celého areálu v danom prostredí okolitého bývania v kvalitnom záhradnom prostredí.

- objekt Colného riaditeľstva SR – Colnej správy na pozemku parc.č.3008 je riešený na ďalšiu administratívnu prevádzku so zachovaním dopravného prístupu, manipulačnej a parkovacej plochy pri ochrannej hrádzi.
- V zmysle stanoveného funkčného riešenia východnej časti ostrova podľa územného plánu mesta na vybavenie celomestského a nadmestského významu je navrhnuté súčasný uzavretý areál Policajného zboru SR na pozemku parc.č. 2982 v koncovej polohe cípu zóny prevádzkovo otvoriť pre verejnosť a riešiť ukončenie pešej promenády Veľkodunajského nábrežia na konci vybudovanej šije medzi tokom Dunaja a ramenom Dunaja.
Prevádzkový objekt v tomto areáli na pozemku parc č. 2980 je navrhnuté funkčne ďalej využívať na administratívne účely štátnej správy.
- V polohe východnej časti ostrova je v rámci navrhovaného súboru spoločenského a kongresového centra riešený osobný prístav s príslušnou prevádzkovou administratívou
 - navrhovaná kapacita - cca 20 osôb.
- Príslušná prevádzková administratíva je navrhnutá :
 - v rámci spoločenského a kongresového centra,
 - v rámci prevádzky športového prístavu.

I.4. Rozvoj cestovného ruchu a rekreácie

Jedným z ťažiskových rozvojových programov zóny je zhodnotiť vysokú polohovú hodnotu regionálneho centra mesta Komárna v polohe východnej časti Alžbetinho ostrova pri európskom veľtoku Dunaj a v prepojení spoločného hanzovného mesta s maďarským mestom Komárom na druhej strane rieky, ako atraktívneho vybavenia cestovného ruchu medzinárodného významu.

Rieka Dunaj je významnou medzinárodnou trasou osobnej vodnej dopravy, vodnej turistiky, postupne sa rozvíjajúcej cyklistickej a pešej turistickej magistrály Regensburg – Passau – Linz – Viedeň – Bratislava – Komárno, Komárom – Štúrovo, Ostrihom – Budapešť.

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

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

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

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

- V nástupnom priestore na Alžbetin most (plochy súčasného vybavenia hraničného priechodu) je navrhnutý súbor zariadení s odporúčanými prevádzkami ťažiskovo pre cestovný ruch s pasanstkou rekreačnou návštevnosťou mesta :

- turistická informačná kancelária TIK - informačná a sprievodcovská služba mesta, viacúčelová sála s videotékou atraktivít mesta a regiónu, ponukou trás poznávacieho CR v regióne, taxi služba, požičovňa aut, cyklocentrum s predajom požičovňou a údržbou bicyklov, kaviareň a cukráreň s vyhladkovou terasou na Dunaj a Komárom, operatívne parkovisko pre prevádzku vybavenosti na Alžbetinom moste.
- Nadväzujúca obchodná pasáže v smere na východnú časť ostrova - Stará lodenica s odporúčaným vybavením :
 - súbor obchodov a služieb, ktorý je uvedený v kapitole 2.5.5 – Komerčná občianska vybavenosť,
 - obchodná pasáž ukončená kruhovou presklenou halou – rotundou vo forme zimnej záhrady s kaviarenským posedením, vodnou fontánou, panoramatickou vyhladkou na mesto Komárno, vstupom do galérie umenia a múzea prírodnej atraktivity Dunaja a histórie vodnej dopravy po Dunaji,
 - v hale je riešené vybavenie osobného prístavu s informáciami, pokladňou, úschovňou batožín, verejným hygienickým zariadením s priechodom na pešiu promenádu pri Dunaji s nástupnými pontónmi na rekreačné a výletné lode medzinárodnej vodnej dopravy,
 - z priestoru rotundy je riešený aj priechod do hotelovej haly s recepciou a do a kongresovej časti centra.
- V rámci navrhovaného spoločenského a kongresového centra východne je riešené vybavenie cestovného ruchu a kongresového zariadenia :
 - hotel v kategórii 4 hviezdčky (****),
navrhovaná kapacita - 80 izieb - 120 lôžok,
reštaurácia a kaviareň s vyhladkovou terasou na Dunaj, denný a nočný bar
navrhovaná kapacita – spolu 300 stoličiek
 - kongresové centrum pre cca 400 osôb - viacúčelová spoločenská a galéiová kongresová sála s ďalším vybavením – hala občerstvenia s výhľadmi a priechodom do priľahlého parku, rokovacie salóniky, prekladateľské služby, tlačové centrum, rozmnožovanie materiálov, premietacia technika, prevádzka atď.,
- Súčasťou navrhovaného stavebného súboru je zo strany toku Dunaja riešený osobný prístav a blok jej administratívnej prevádzky.
Tento návrh je spresnením riešenia územného plánu mesta, kde bol osobný prístav orientovaný do polohy vstupu do ramena. Toto riešenie je však z hľadiska vodnej dopravy nevhodné, lebo prevádzka prístavu lodí musí byť v trase hlavného toku a s možnosťou pristávania a parkovania viacerých lodí.
- Zo strany ramena Dunaja je ako súčasť navrhovaného stavebného súboru centra Stará lodenica riešený areál medzinárodného športového prístavu jacht, motorových člnov a vodnej turistiky na vodnej trase Dunaj s odporúčaným prevádzkovým vybavením :
 - pontónové parkovanie člnov,
 - klub s občerstvením, kancelária športového prístavu so strážnou službou, hangár údržby a servisu člnov, sklad materiálu, chránená stanica pohonných hmôt pre člny.
 Navrhovaná kapacita 40 stoličiek
 Pre prevádzku zimného parkovania člnov a počas záplavových situácií na Dunaji budú všetky člny presťahované do druhého športového prístavu Maják v prístavnom bazéne Dunajského ramena za ochranou stenou.
- Súčasný športový prístav Maják na konci Dunajského ramena navrhujeme v zmysle uvedenej funkčnosti riešiť ťažiskovo ako klubové zariadenie s príslušným rozvojovým programom, ale aj limitujúcimi záväznými regulatívmi ďalšej prevádzky v exponovanej polohe sledovanej ochrany brehového prostredia v pásme hygienickej ochrany 2. stupňa a ochrany čistoty vody v ramene s nasledovnou vybavenosťou :
 - prevádzkový objekt klubového prístavu – klub, občerstvenie, kancelária prevádzky a strážnej služby, hygienické vybavenie, občerstvenie aj pre verejnosť,
navrhovaná kapacita – spolu 50 stoličiek, verejná hygiena – 5 WC muži 5 WC ženy
 - rozšírenie prevádzky pontónového parkovania člnov so strážnou službou,

- Do návrhu územného plánu je zapracovaný projekt prestavby bývalej reštaurácie Peklo na prevádzku hotela s reštauráciou. Hotel je navrhnutý v kategórii tri hviezdičky (***)
 - riešená kapacita 24 izieb – 53 lôžok, stravovanie 96 stoličiek
- Navrhnutá je prestavba Veľkodunajského nábrežia na pešiu promenádu mesta s tým, že bude súčasne aj časťou medzinárodnej turistickej magistrály Dunaj – Regensburg - Passau - Linz - Viedeň - Bratislava - Komárno, Komárom - Štúrovo, Ostrihom - Budapešť. Súčasný chodník s ochranným hrádzovým múrom medzi areálom Colného úradu pri Alžbetinom moste po hranicu vodárenského areálu je navrhnutý na komplexnú prestavbu.

Navrhnuté je predĺženie promenády v smere západným proti toku Dunaja po hranicu riešeného územia – koncepcne je vo výhľade navrhnuté viesť mestskú promenádu ďalej pozdĺž navrhovanej plochy rekreácie vybavenia cestovného ruchu 5/21 v územnom pláne mesta až po pripravovanú stavbu nového cestného mostu cez Dunaj.

Trasa promenády je v polohe pred oplotením vodárenského areálu vedená navrhovanou rampou na výškovú úroveň súčasného ochranného múru, kde je riešené oddychové a vyhliadkové plató-terasa a z neho prechádza opäť rampou do polohy pred ochranným múrom na hrádzi Dunaja. Ďalej je promenáda vedená pozdĺž tohto múru s príslušnou ochranným oplotením v smere k hrádzi a toku Dunaja do polohy konca vodárenského areálu na západnej strane, konca riešeného územia.

V tejto koncovej polohe je navrhnuté ďalšie oddychové a vyhliadkové plató-terasa promenády s riešením pešieho prístupu k vodnej hladine Dunaja a tiež rampový prístup pre hasičskú cisternu pre potreby rýchleho čerpania vody na hasenie požiarov.

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

Trasa promenády pri Dunaji je navrhnutá s pokračovaním východným smerom (po toku Dunaja), formou oblúkového premostenia pod konštrukciou Alžbetinho mostu a ďalej po navrhovanom navýšení ochrannej hrádze Dunaja pred navrhovaným osobným prístavom až do priestoru ukončenia ostrova, kde je navrhnuté oddychové a vyhliadkové miesto v parkovom prostredí pri administratívnej budove - súčasný objekt Policajného zboru SR.

V polohe pri Alžbetinom moste je riešené prepojenie medzi promenádou a priestorom na úrovni nástupu na most s vybavenosťou formou bezbarierových výťahov a vnútorných schodísk.

Promenáda na tejto strane ostrova má svoje prevádzkové vyvrcholenie až na konci výbežku hrádze, kde je navrhnutá na riešenie formou mostovej nadstavby na hrádzi s vyhliadkovým bodom v koncovej polohe, ktorého súčasťou je navrhnutá stavba majáku.

V ďalšom dlhodobom výhľade je navrhnuté z tejto koncovej polohy promenády riešiť peší most do polohy centrálnej časti mesta – do navrhovaného parku s vybavenosťou pred NKP Stará a Nová pevnosť, kde jed navrhované pokračovanie dunajskej promenády v smere na cíp sútoku Váhu s Dunajom a s predpokladom stavby ďalšieho premostenia cez Váh do polohy Pri Váhu - Pri lese.

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

Trasa promenády je navrhnutá s dlažbovým povrchom, v časti rámp, premostení s drevenou palubovou konštrukciou.
- V prevádzkovom napojení na promenádu Veľkodunajského nábrežia je objekt na pozemku 3347 – tzv. Rybársky dom, navrhnutý na funkciu penziónu s reštauráciou a kaviarenskou terasou,

Objekt je navrhnutý na dopravné sprístupnenie z Veľkodunajskej cesty a tým, že súčasná prístupová cesta pod ochrannou hrádzou bude zrušená a využitá na verejnú zeleň v ochrannou pásme hrádze.

 - navrhovaná kapacita ubytovania 6 izieb - 12 lôžok
 - navrhovaná kapacita reštaurácie - 40 stoličiek

- Návrh predpokladá, že v riešenej zóne budú ďalej v prevádzke realizované zariadenia penziónov s príslušným ponukovým lôžkovým fondom a stravovacie zariadenia pre prevádzku cestovného ruchu.
- V návrhu rozvoja zóny je možnosť riešiť v rámci súčasnej zástavby a prípadnej dostavby rodinného bývania formy rodinných penziónov v záujmy zvýšenia ponuky vybavenia cestovného ruchu.
- Sieť vybavenosti cestovného ruchu v riešenej zóne dopĺňa aj navrhovaná športovo-rekreačná vybavenosť uvedená v kapitolách šport, komerčná vybavenosť.
- V strednej a východnej polohe zóny sú ťažiskovo riešené rekreačno – oddychové a športové aktivity spolu s návrhom postupného skvalitňovania záhradného charakteru zóny a mestského parku s bohatou zeleňou.

Súhrn navrhovaných ubytovacích kapacít

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

Celkom

cca 110 izieb – cca 185 lôžok

Poznámka :

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

I.5. Rozvoj výroby a skladového hospodárstva

I.5.1. Priemyselná a komunálna výroba, skladové hospodárstvo

- V zóne Alžbetin ostrov nie je riešené žiadne nové vybavenie priemyslu, ani komunálnej výroby.
- Nadväzne na stanovený regulatív územného plánu mesta, že východnej časti zóny v urbanistickom obvode Stará lodenica bude riešený rozvoj funkcie B1 – **Plochy občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského charakteru** je časť súčasného komunálneho výrobného a skladového areálu určená na postupnú likvidáciu a navrhnuté je nové funkčné využitie plochy pre súbor Spoločenského a kongresového centra a vybavenie medzinárodného cestovného ruchu.
Súčasná prevádzka malovýroby a skladov sú navrhnuté na premiestnenie do príslušnej funkčnej zóny mesta určenej pre tieto činnosti.
Vstupná časť súčasného areálu s administratívnymi prevádzkami, športovo-rekreačným zázemím, lodným výťahom s manipulačnou plochou na práce na lodiach na pozemkoch parc.č 2990, 2989,2997, 3006/1, 3006/2, časť územia 2991/6 podľa návrhu je funkčne riešená pre ďalšie súčasné podnikateľské využívanie s tým, že prevádzka bude zosúladená s navrhovanou hlavnou funkciou územia.
- Prevádzkový areál Slovenského vodohospodárskeho podniku, š.p. – závod Dunaj je riešený na prestavbu podľa už pripravovanej projektovej dokumentácie s príslušným skvalitnením prostredia areálu.
Súčasný stavebný súbor skladov a dielne priamo na hrádzi ramena pre činnosti viazané na pristavené prevádzkové lode je navrhnutý na prestavbu s tvorbou stáleho prístavného pontónu a príslušným dopracovaním okolitého prostredia.
Stanovený je záväzný regulatív, že motorové vozidlá prevádzkového areálu musia byť parkované len v rámci areálu.

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

I.5.2. Poľnohospodárska výroba

- V území zóny nie je riešený žiadny rozvoj poľnohospodárskej výroby.
- Konceptne je stanovené, že záhrady zóny v zastavanom území tzv. vnútorného mesta, ktoré sú evidované ako poľnohospodárska pôda v zmysle zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy – kód 510, nebudú vykazované ako účelovo funkčné pre poľnohospodársku výrobu, ale **ako záhrady aj s rekreačno-oddychovou funkciou**.

V príprave výstavby na takto diponibilných pozemkoch podľa určenia územného plánu musia byť záhrady príslušným postupom preklasifikované na stavebné pozemky v zmysle uvedeného zákona.

- V územnom pláne mesta je stanovený funkčný urbanistický blok

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

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

Predmetné riešenie je v rámci spresnenia na zonálnej úrovni upravené a predmetný urbanistický blok je príslušne zmenený na inú navrhovanú funkčnú prevádzku.

- Dva súbory maloplošných záhrad so spoločnými komunikačnými prístupmi, ktoré boli vytvorené v minulom období formou rozčlenenia pozemkov Mesta Komárno na účelové záhradkové využívanie a odpredajom do súkromného vlastníctva, sú v riešení zaradená do funkčnej skupiny záhradková osada.

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

I.5.3. Lesné hospodárstvo

- V zóne nie sú evidované žiadne lesné pozemky. Preto nie je riešená žiadna lesná hospodárska činnosť.
- V územnom pláne mesta sú v zóne vymedzené funkčné plochy urbanistických blokov

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

ktoré však v skutočnosti nie je dôvodné funkčne riešiť ako „zalesnené plochy“.

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

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

II. LIMITY VYUŽITIA ÚZEMIA

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

II.1. Ochranné pásma

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

- súčasné pásmo hygienickej ochrany (PHO) 1. stupňa vodných zdrojov tvorí súčasný areál vodného zdroja pitnej vody po ŠVK4 ktoré je vymedzené oplotením areálu na ploche 7 ha,
 - oplotená plocha s vylúčením verejnej prevádzky,
- súčasné pásmo hygienickej ochrany (PHO) 2. stupňa, ktoré je vymedzené pre prevádzku súčasného vodárenského areálu zdrojov pitnej vody po studňu ŠVK 4 v okruhu 320 m od ŠVK 4, vnútorná časť na ploche 40,5 ha
plocha so stanovenými opatreniami prevádzky v zmysle zákona o ochrane vodných zdrojov a vyhlášky č. 29/2005 Z.z. o určovaní ochranných pásiem vodných zdrojov,
- stanovená rozvojová plocha pásma hygienickej ochrany (PHO) 1. stupňa pre plánovanú realizáciu studní ŠVK 5 – ŠVK 12 vo vymedzení podľa spracovaného odborného materiálu firmy Vodné zdroje Slovakia – Vodný zdroj Komárno-Alžbetin ostrov
 - plánovaná plocha oplotenia areálu s vylúčením verejnej prevádzky
- stanovená navrhované rozvojové pásmo hygienickej ochrany (PHO) 2.stupňa, ktoré je vymedzené pre plánované rozšírenie vodárenského areálu v pásme hygienickej ochrany (PHO) 1. stupňa podľa spracovaného odborného materiálu a rozhodnutia Mesta Komárno v okruhu 320 m od plánovanej studne ŠVK 12,
 - plocha so stanovenými opatreniami prevádzky v zmysle zákona o ochrane vodných zdrojov a vyhlášky č. 29/2005 Z.z. o určovaní ochranných pásiem vodných zdrojov a s navrhovanými regulatívmi prevádzky v ÚPN Z ,podľa požiadavky je vymedzený aj modifikovaný priemet hranice rozvojového pásma hygienickej ochrany (PHO) 2.stupňa na príslušne dotknuté pozemky, tak, aby hranica bola identifikovateľná v území ;
vymedzenie hranice PHO 2.stupňa je uvedené z južnej polohy od toku Dunaja smerom na sever nasledovne :
 - v kolmici od Dunaja cez hrádzu a Veľkodunajské nábrežie k Prvej priečnej ulici,ďalej v predĺžení západnej hranice pozemku parc.č.3341 (Prvá priečna ulica) po koniec pč. 3296/1, ďalej západne po pč.3303/1, severne po pč. 330. medzi pč. 3293 a 3301, ďalej západne medzi pč. 3301 a 3300, severne medzi pč. 3306 a 3300, po južnom okraji pč. 3291 (Malodunajská cesta) západným smerom, ďalej severným smerom medzi pč. 3277 a 3278, západné po hranici pč.3277, 3276, 3271, ďalej severným smerom medzi pč. 3269 a 3272, 3273 na južnú stranu pč 3253 (Malodunajská nábrežná), ďalej západným smerom po hranici pč. 3269, 3268/1, 3265, 3264/2, 3264/1, 3259, 3257/7 a 3256/1, ďalej severne a západne medzi pč.3252/7 a 3252/6, severne medzi pč. 3252/5 a 3252/6, západne hranica 3252/5 a 3249, 3250/1, 3252/4 a 3250/2, ďalej severným smerom medzi pč. 3251 a 3250/2 na Malodunajské nábrežie a kolmo cez miestnu komunikáciu a hrádzu k ramenu Dunaja,
- ochranné pásmo rozvodu a vybavenia vodohospodárskeho odvodňovacieho kanálu – drénu
 - 10 m obojstranne,
- ochranné pásmo hrádze Dunaja - hrádza je ukončená na päte Alžbetinho mostu,
 - 10 m od päty hrádze,
 - prevádzkové bezpečnostné pásmo 23 m od päty hrádze pre údržbu ochrannej hrádze a pohyb mechanizmov bez stavieb,
- územie východne od Alžbetinho ostrova je v inundačnom pásme,
- ochranné pásmo Dunajského ramena,
prevádzkové územie stavidla ramena Dunaja a zdvíhacieho Malodunajského mostu,
- ochranné pásmo trasy telekomunikačných káblov,
- ochranné pásma rozvodov inžinierskych sietí -pitnej vody, stredotlakového plynovodu,

- štátna cesta I. triedy I/64
 - * v extraviláne má stanovené ochranné pásmo 25 m kolmo od osi vozovky,
 - * v zástavbe, kde cesta plní funkciu miestnej cesty je ochranné pásmo tiež 25 m,
 - * cesty III. triedy majú v extraviláne obce stanovené ochranné pásmo 18 m od osi komunikácie,
- elektrická energia
- vzdušné VN vedenia a stožiarové trafostanice majú ochranné pásmo vymedzené zvislými rovinami vo vzdialenostiach 10m (pre 22 kV) a 15m (pre 110 kV) na strany od krajných vodičov na obe strany vedenia,
 - u trafostanice 22/0,4kV kruh o polomere 10 m,
- vzdušné NN vedenie nemá ochranné pásmo,
- káblové vedenia majú ochranné pásmo 1m na každú stranu od vedenia,
- v ochrannom pásme sú v rozsahu, stanovenom prevádzkovými predpismi zakázané alebo obmedzené stavby, zariadenia, úpravy povrchu, porasty a činnosti, ktoré by ohrozovali energetické dielo a jeho plynulú a bezpečnú prevádzku.

II.2. Chránené územia

- Územie mesta a riešeného územia zóny je súčasťou Chráneného vodohospodárskej oblasti Dolný Žitný Ostrov s príslušnými ochrannými opatreniami.
- Územie zóny nemá vyhlásené chránené územie prírody, je v I. stupni ochrany prírody v zmysle zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny
- Na území zóny je alejová skupina štátom chránených stromov – 67 kusov platanov javorolistých (*Platanus hispanica* Mill.) v zmysle vyhlášky Krajského úradu v Nitre č.2/1996 z 20.11.1996. s príslušným prevádzkovým režimom podľa §49 uvedeného zákona, t.j. v zmysle ods.6 s ochranným pásmom stromov v okruhu minimálne 10 m a primeraným druhým stupňom ochrany podľa §13.
- Breh toku Dunaja tvorí hranicu vymedzeného Chráneného vtáčieho územia – Dunajské luhy (národný zoznam navrhovaných CHVÚ schválený uznesením vlády SR č.636/2003.
- Územie zóny je súčasťou biokoridoru nadregionálneho významu NBK 1 – Dunaj.

II.3. Stavebné uzávery

- Platná je vyhlásená stavebná uzávera na časť územia zóny v rozsahu :
 - vnútorná časť hranice 320 m oblúka od posledného plánovaného vrtu ŠVK 12 z plánovaného radu studní,
 - územie 25 m južne od Platanovej aleje po výjazd obslužnej cesty k predpoliu Alžbetinho mostu a pozdĺž hrádze Dunaja v šírke 30 m od jej vzdušnej čiary po pozemok rozostavaného bytového domu pri Colnej správe.
- Stavebná uzávera bola vyhlásená rozhodnutím MsNV Komárno č.ÚPA –5441/83/Bö z dňa 27.9.1985.
- V dodatku rozhodnutia MsNV Komárno č. ÚPA-544/83-I-Bö zo dňa 10.10.1985 je uvedené, že hranica 320 m od ŠVK nie je konečná a bude upresnená po vykonaní hydrogeologického prieskumu v rámci realizácie vrtov ŠVK 7-ŠVK 12.
- Mestské zastupiteľstvo Komárno prijalo uznesenie č.320/2003 z dňa 27.11.2003, ktorým schválilo „ Zásady pre stanovenie podmienok zástavby pri vydávaní záväzných stanovísk k investičnej činnosti na Alžbetinom ostrove“.
- V materiále sú stanovené aktuálne podmienky obmedzenia stavebnej činnosti v strednej časti zóny a limity novej zástavby.

- Všetky uvedené limity a opatrenia boli v rámci spracovania návrhu ÚPN príslušne zhodnotené sú riešené v jednotlivých kapitolách návrhu a v rámci súboru záväzných regulatív územného plánu.

Premietnuté sú do záväznej časti územného plánu zóny, ktorá bude po schválení dokumentu vyhlásená ako Všeobecne záväzné nariadenie mesta.

❑ Uvedené doklady

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

II.4. Zosúladenie údajov navrhovanej urbanistickej koncepcie zóny s údajmi ÚPN mesta

V postupe spodrobnenia problematiky a profesného spracovania koncepcie rozvoja zóny bola preukázaná potreba upraviť, resp. metodicky upresniť časť údajov územného plánu mesta.

Tieto spresnenia budú po schválení ÚPN zóny podkladom pre spätné zapracovanie do územného plánu mesta v rámci jeho aktualizácie formou zmien a doplnkov.

II.4.1. Koncepčné urbanistické zásady v riešení zóny

V návrhu územného plánu zóny Alžbetin ostrov sú v rámci jeho metodicky sledovanej spresňujúcej postupnosti :

- riešené určité korekcie v plošnom vymedzení urbanistických blokov na základe vyhodnotenia súčasného stavu a podľa navrhovaného funkčného členenia,
- riešené korekcie v stanovenej funkčnosti konkrétnych urbanistických blokov na základe vyhodnotenia navrhovanej funkčnosti,
- v riešení zóny sú jednotlivé funkčné urbanistické bloky rozčlenené do podrobnejších skupín pozemkov v štruktúre vymedzenia **funkčných urbanistických skupín**.

II.4.2. Údaje z ÚPN mesta

V ÚPN mesta Komárno je stanovené ako záväzné plošné rozčlenenie územia na urbanistické obvody a tieto na dielčie funkčné urbanistické bloky so štruktúrou :

- základnej charakteristiky bloku
- dominantného funkčného využitia,
- prípustného doplnkového funkčného využitia,
- neprípustného funkčného využitia

V riešenej zóne sú v tomto plošnom rozčlení vymedzené dva urbanistické obvody a urbanistické bloky s nasledovným návrhom špecifikácie a bilanciami funkčného využitia :

- Urbanistický obvod 003 – Alžbetin ostrov
- Urbanistický obvod 004 – Stará lodenica

Tabuľka č.1 - Špecifikácia a bilancie funkčného využitia územia zóny podľa ÚPN mesta Komárno

Urbanistický obvod 003 Stará lodenica výmera 28,27 ha			
urb.blok	funkčné využitie	výmera	druh zásahu
3/1	B1-plochy OV celom a nadm.charakt.	2,02	T-transformácia

3/2	N4-plochy vodnej dopravy	1,87	T-transformácia
3/3	K-vodné plochy a toky	24,38	S-stabilizovaný stav

Urbanistický obvod 004 Alžbetinský ostrov

výmera 126,23 ha

urb.blok	funkčné využitie	výmera	druh zásahu
4/1	M1-plochy vodné hospodárstvo	6,6	S
4/2	J4-plochy zeleň lesného charakt.	0,7	S
4/3	H2-plochy záhr.osada v zast.území	15,4	S
4/4	H3-plochy chat.osada v zast.území	4,34	S
4/5	H2-plochy záhr.osada v zast.území	9,05	S
4/6	C3-plochy bývanie+záhradky a chaty	18,74	T
4/7	D1-plochy športu	1,42	S
4/8	H2-plochy záhr.osada v zast.území	3,62	S
4/9	E1-plochy rekr.areál a CR v zast.území	0,96	T
4/10	J4- plochy zeleň lesného charakt.	0,64	S
4/11	H2-plochy záhr.osada v zast.území	3,12	S
4/12	B1-plochy OV celomestského a nadm.charakteru	1,4	S
4/13	J5-plochy krajinej zelene (brehové porasty a remízky)	3,19	S
4/14	J5	3,28	S
4/15	K- vodné plocha a toky	52,43	S
4/16	N4-plochy nákladnej vodnej dopravy	0,15	T
	N2-plochy komunikácií a verejné priestranstva	1,19	S

II.4.3. Navrhované upresnenia, korekcie a zmeny v ÚPN Z, určenie podmienok na využitie plôch urbanistických blokov a urbanistických skupín

V spresnení podmienok pre funkčné využívanie pozemkov sú po príslušnom vyhodnotení údajov z ÚPN mesta určené v úrovni územnoplánovacieho dokumentu zóny nasledovné regulatívy pre rozvoj zóny v štruktúre

- dominantného,
- prípustne doplnkového,
- neprípustného,

využitia jednotlivých častí zóny :

Urbanistický obvod 003 Stará lodenica

➤ V rámci urbanistického obvodu 003 Stará lodenica je riešená upresňujúca korekcia hranice vymedzenia urbanistických blokov ÚPN mesta :

- **urbanistický blok 3/1** - funkcia B1 - Plochy občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského charakteru
- **urbanistický blok 3/2** - funkcia N4 - Plochy vodnej dopravy.

Hranica predmetných urbanistických blokov 3/1 a 3/2 je čiastočne upravená a ich funkčnosť príslušne spresnená.

blok 3/1 – funkcia B1 Plochy občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského charakteru

charakteristika :

- predstavujú výhradne plochy zariadení občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu,
- slúžia pre zariadenia vyššej verejnej a komerčnej vybavenosti zabezpečujúce periodické a občasné potreby obyvateľov a návštevníkov súvisiace s obchodom, službami, vzdelaním, zdravotníctvom, sociálnou starostlivosťou, verejnou administratívou, kultúrou a zábavou, ktoré sa riešia ako samostatné objekty, alebo sú integrované ako súbory objektov, komplexy, areály a centrá vybavenosti s vysokou koncentráciou denne prítomných zamestnancov, návštevníkov a užívateľov, s vysokou frekvenciou návštevnosti, s vysokou mierou mestotvornosti a centrotvornosti,

výhradné funkčné využitie :

- vybavenosť obchodu (obchodné domy, obchodné centrá, supermarket, špecializované obchody včítane predaja automobilov)
- vybavenosť verejného stravovania a ubytovania (kaviarne, reštaurácie, bistrá, vinárne, hotely všetkých kategórií, penzióny)
- vybavenosť kultúry a osvetu (kultúrno-spoločenské a zábavné multimediálne centrá, múzeá, kiná, divadlá),
- vybavenosť verejnej administratívy (mestské reprezentačné a administratívno-správne zariadenia, reprezentačné štátne a zahraničné zariadenia, banky, poisťovne,
- vybavenosť výstavníctva,

doplňkové plochy a zariadenia :

- plochy vyhradenej zelene (parkovo upravená vyhradená zeleň, vyhradená zeleň centier a areálov, ostatná vyhradená zeleň areálov a pod.),
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne a i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri príjazdových a prístupových komunikáciách, vstavané podzemné a nadzemné parkovaco-odstavné objekty a pod.),
- príjazdové a prístupové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky, vyhradené komunikácie areálov a pod.),
- ČSPH ako súčasť parkingov a garáží
- ČSPH mestského typu (t.j. bez sprievodných prevádzok)

neprípustné funkčné využitie :

- bývanie v bytových a rodinných domoch
- skladovanie a distribúcia
- priemyselná výroba
- V rozvojovom riešení urbanistického bloku 3/1 sú riešené nasledovné urbanistické skupiny :
 - Urbanistická skupina 3/1/1 – plocha navrhovaného stavebného súboru
 - osobný prístav vodnej dopravy
 - spoločenské a kongresové centrum,
 - zariadenia cestovného ruchu, občianskej vybavenosti (obchody a služby), rekreácie, oddychu v parkovom prostredí, pešia promenáda pri Dunaji,
 - koridor cesty I/64 a peších komunikácií medzi centrom mesta a Alžbetiným mostom,
 - Urbanistická skupina 3/1/2 – plocha navrhovaného stavebného súboru
 - pešia promenáda pri Dunaji – vyhlídková plocha na konci šije s majákom, výhľadové pešie premostenie pri Dôstojníckom pavilóne centra mesta a v smere do navrhovaného parku pri vstupe do NKP Stará a Nová pevnosť.
- Do urbanistického bloku 3/1 je funkčne preradený urbanistický blok 4/16 s funkciou N4 – Plochy vodnej dopravy s riešením osobného prístavu vodnej dopravy.

-
- Funkcia N4 – plochy vodnej dopravy pre nákladnú dopravu je vylúčená, lebo v zóne nie je dôvodné riešiť funkciu nákladného prístavu.

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

V územnom pláne mesta je riešené vývojové premiestnenie celého nákladného prístavu z centrálnej časti mesta do okrajovej východnej rozvojovej polohy.

V rámci spracovania spresňujúceho zonálneho územného plánu bolo vyhodnotené, že tento návrh je nevhodný a riešenie bolo upravené.

- V rozvojovom riešení bloku 3/2 sú navrhnuté urbanistické skupiny – 3/2/1, 3/2/2
- V zóne je navrhnutá prevádzka medzinárodného prístavu osobnej vodnej dopravy, ktorý je riešený ako súčasť súboru celomestskej a nadmestskej vybavenosti v programe Spoločenského a kongresového centra – súčasť urbanistickej skupiny 3/1/1.
 - V pôvodnej polohe funkčného bloku 3/2 je riešený medzinárodný športový prístav pre rozvoj atraktívnych športovo-rekreačných aktivít na Dunaji v kombinácii s funkciou cestovným ruchom.
Urbanistická skupina 3/2/1 – plocha navrhovaného stavebného súboru
 - športový prístav pre člny, jachty a vodákov s vybavením
 - Urbanistická skupina 3/2/2 – plocha súčasného súboru
 - administratíva podnikateľských subjektov s ponechaním prevádzky vodného výťahu a s manipulačnou plochou pre príležitostné servisné práce na lodiach v rámci podnikateľskej činnosti.
Program tejto prevádzky s režimom zosúladenia tejto funkcie a funkcie spoločenského centra bude upresnený v konkrétnej projektovej príprave celého súboru.

Blok 3/2 – funkcia Plochy medzinárodného športového prístavu a administratívy

charakteristika:

- predstavuje územie pre umiestnenie areálu športového prístavu nadmestského významu a administratívy podnikateľských subjektov a doplnkovými aktivitami

dominantné funkčné využitie:

- areál špecifickej prevádzky a vybavenia prístavu pre medzinárodnú športovo-rekreačnú plavbu športových člnov, jacht a vodnej turistiky,
- areál podnikateľských subjektov s administratívou a doplnkovými prevádzkovými aktivitami

prípustné doplnkové funkčné využitie:

- zariadenia obchodno-obslužnej vybavenosti pre obsluhu pracovníkov výroby (maloobchod, verejné stravovanie, služby),
- skladovanie a distribúcia,
- športovo-rekreačné plochy,
- líniové zariadenia komunikácií dopravnej obsluhy
- príjazdové komunikácie, vyhradené komunikácie
- odstavné a parkovacie plochy
- ČSPH mestského typu

neprípustné funkčné využitie:

- bývanie v bytových a rodinných domoch
 - stavebná výroba
 - priemyselná výroba
 - výrobné služby
-

Urbanistický obvod 004 Alžbetinský ostrov

- Hranica urbanistických blokov 4/1 a 4/3 je čiastočne upravená a ich funkčnosť príslušne spresnená.
Riešené je preradenie časti územia z urbanistických blokov 4/3, 4/8, 4/11 do bloku 4/1, nakoľko ide o funkčne totožné plochy.
-

Urbanistický blok 4/1 – funkcia M1 – Plochy zariadení vodného hospodárstva.

V zonálnom riešení je blok rozšírený o stanovené nadväzujúce rozvojové územia funkčnej plochy pre prevádzku studní ŠVK 5 – 12 s určenou hranicou rozvojového areálu vodného hospodárstva, ktorá je súčasne aj určeným pásmom hygienickej ochrany (PHO) I. stupňa.

blok 4/1 – funkcia M1 Plochy zariadení vodného hospodárstva

dominantné funkčné využitie :

- vodohospodárske stavby a zariadenia (vodojemy, čerpace a prečerpávacie stanice, čistiarne odpadových vôd, prečerpávacie stanice odpadových vôd, ostatné vodohospodárske zariadenia)
- stavby a zariadenia pre zásobovanie územia mesta elektrickou energiou, plynom, teplom (teplárne, kotolne, centralizované zdroje tepla a elektrickej energie, distribučné stanice energetických médií, trafostanice a pod.)
- špecifické strojárske a telekomunikačné zariadenia a stavby

prípustné doplnkové funkčné využitie :

- zariadenia prechodného, pohotovostného a služobného bývania
- plochy ochrannej a izolačnej zelene vyhradeného charakteru a plochy špecifickej vnútroareálovej zelene, (parkovo upravená vnútroareálová zeleň, ostatná vyhradená zeleň areálov a pod.)
- príjazdové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, vyhradené komunikácie areálov a pod.,
- ČSPH mestského typu (t.j. bez sprievodných prevádzok)

neprípustné funkčné využitie :

- občianska vybavenosť všetkého druhu
- skladovanie a distribúcia

➤ V rozvojovom riešení bloku 4/1 sú navrhnuté urbanistické skupiny – 4/1/1, 4/1/2

- Urbanistická skupina 4/1/1 – rozvojová plocha vodného hospodárstva v 1. etape pre plánovanú realizáciu studní pitnej vody ŠVK 5 a ŠVK 6 a určenú hranicu rozvojového areálu, ktorá bude plniť funkciu pásma hygienickej ochrany (PHO) I. stupňa. Táto plocha bude predmetom vyvlastňovacieho konania pozemkov a nehnuteľností
- Urbanistická skupina 4/1/2 – rozvojová plocha vodného hospodárstva v návrhovom období do roku 2017 pre vývojovo plánovanú realizáciu studní pitnej vody ŠVK 7 až ŠVK 12 a určenú hranicu rozvojového areálu, ktorá bude plniť funkciu pásma hygienickej ochrany (PHO) I. stupňa.

Poznámka : do doby vyhodnotenia potreby výstavby studní ŠVK 7- ŠVK12 budú pozemky a objekty prevádzkované vlastníckmi bez obmedzenia

Urbanistický blok 4/2 – funkcia J4 Plochy zelene lesného charakteru.

V zonálnom riešení je nadväzne na spresnené podmienky rozvojového využívania pozemkov v kontakte s PHO I. stupňa celá plocha priradená do funkčného bloku 4/3.

V bloku 4/3 je sledovaný koncepčný vývoj prevádzky plochy bez objektov a s postupnou zmenou využívania záhrad na mestský park.

➤ V rozvojovom riešení blok 4/2 bol vylúčený

Urbanistický blok 4/3 - funkcia H2 – Plochy záhradkárskeho osídlenia v zastavanom území,

V zonálnom riešení je nadväzne na spresnené podmienky rozvojového využívania pozemkov záhrad blok plošne rozčlenený na dva funkčne zmenené urbanistické bloky

- Urbanistický blok 4/3 - zmenená funkcia
Dôvodom stanovenia tejto funkčnosti je skutočnosť, že predmetné pozemky z dôvodu hygienickej ochrany vodných zdrojov nebudú odkanalizované a sú v priamom kontakte s PHO I. stupňa.

blok 4/3 – funkcia Plochy záhrad bez objektov **odporúčaný výhľadový návrh na funkciu mestského parku**

charakteristika:

- predstavuje územie záhrad a verejnej zelene bezprostredne pri súčasnom a stanovenom rozvojovom pásme hygienickej ochrany (PHO) 1.stupňa zdrojov pitnej vody, ktoré z dôvodu ochrany tohto areálu nebude odkanalizované.
- preto všetky prevádzkové objekty sú určené na odstránenie.

dominantné funkčné využitie:

- pozemky záhrad bez objektov s výhľadovým návrhom ich využitia na funkciu mestského parku
- plocha bohatej zelene,
- kompozičné posilnenie prevádzkovej osi ulice Platanová alej s vysokými drevinami

prípustné doplnkové funkčné využitie:

- komunikácia dopravnej obsluhy ako prestavba ulice Platanová alej
- peší a cyklistický chodník v

neprípustné funkčné využitie:

- prevádzka objektov všetkých druhov,
 - odstavné a parkovacie plochy pri ulici Platanová alej,
 - ďalšia prevádzka súkromných žump,
 - ďalšia prevádzka súkromných studní,
 - voľné skladovanie biologického a komunálneho odpadu.
 - Časť urbanistického bloku je plošne priradená k bloku 4/5
 - zmenená funkcia – Plochy záhrad so záhradkovými chatami
- V návrhu zóny je hranica urbanistických blokov 4/3, 4/5, 4/8, 4/11 čiastočne upravená a ich funkčnosť príslušne spresnená.
- V rozvojovom riešení bloku 4/3 nie je navrhnutá urbanistická skupina lebo blok má len jednu obmedzujúcu funkciu.

Urbanistický blok 4/4 – funkcia H3 – Plochy chatových osád v zastavanom území,
V zonálnom riešení je vyhodnotené, že táto plocha má v skutočnosti iné funkčné využitie a preto je riešená zmena funkčnosti bloku.

- Urbanistický blok 4/4 - spresnená funkcia

blok 4/4 – funkcia Plochy záhrad a rodinných domov

charakteristika:

- predstavuje územie pozemkov záhrad so záhradkárskymi chatami a pozemkov s rodinnými domami, ktoré sú v pásme hygienickej ochrany (PHO) 2. stupňa zdrojov pitnej vody
- stanovený je urbanistický princíp, že v pásme PHO 2.stupňa sa funkcia bývania nebude ďalej rozvíjať, preto objekty rodinných domov sú určené na funkčné dožitie bez možnosti dostavieb pozemkov.

dominantné funkčné využitie:

- záhrady so záhradnými chatami,
- rodinné bývanie bez novej výstavby na pozemkoch,
- napojenie všetkých objektov bývania a záhradkárskych chát na sieť vodovodu a kanalizácie,
- parková úprava plôch verejnej zelene,

prípustné doplnkové funkčné využitie:

- komunikácia dopravnej obsluhy na Malodunajskom nábreží
- peší a cyklistický chodník vo forme promenády s prvkami drobnej architektúry vo verejnej zeleni,

neprípustné funkčné využitie:

- výstavba objektov všetkých druhov,

- ďalšia prevádzka súkromných žúmp,
 - ďalšia prevádzka súkromných studní,
 - odstavné a parkovacie plochy na plochách verejnej zelene,
 - voľné skladovanie biologického a komunálneho odpadu,
- V rozvojovom riešení bloku 4/4 nie sú navrhnuté urbanistické skupiny.

Urbanistický blok 4/5 – funkcia H2 – Plochy záhradkárskych osád v zastavanom území

V zonálnom riešení je vyhodnotené, že táto plocha má inú rozvojovú funkčnosť a preto je riešená zmena funkčnosti a aj vymedzenia hranice bloku

Do bloku je pričlenená časť navrhovaných úprav bloku 4/3 a upravená hranica kopírujúca navrhované vymedzenie PHO II.stupňa po hraniciach dotknutých pozemkov.

- Urbanistický blok 4/5 - spresnená funkcia

blok 4/5 – funkcia Plochy záhrad so záhradkovými chatami

charakteristika:

- predstavuje územie pozemkov záhrad so záhradkovými chatami

dominantné funkčné využitie:

- záhrady so záhradnými chatami na záhradkársku činnosť, rekreáciu a oddych
- napojenie všetkých objektov záhradkových chat na sieť vodovodu a kanalizácie,
- parková úprava plôch verejnej zelene,
- vývojové sledovaný postup funkčnej zmeny nevyužívaných záhrad na mestský park

prípustné doplnkové funkčné využitie:

- komunikácia dopravnej obsluhy
- peší a cyklistický chodník vo forme promenády s prvkami drobnej architektúry vo verejnej zeleni,

nepripustné funkčné využitie:

- iné využitie pozemkov,
- výstavba a prevádzka objektov iného ako záhradkárskeho účelu
- ďalšia prevádzka súkromných žúmp,
- ďalšia prevádzka súkromných studní,
- odstavné a parkovacie plochy na plochách verejnej zelene,
- voľné skladovanie biologického a komunálneho odpadu,

- V rozvojovom riešení bloku 4/5 sú navrhnuté nasledovné urbanistické skupiny :

4/5/1 - pozemky záhrad s možnými záhradkárskymi chatami

4/5/2 - pozemky záhradkovej osády

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

V zonálnom riešení je vyhodnotené, že táto plocha má v rozvoji iné priority funkčného využitia, plocha nie je rekreačnou, v zóne nie sú rekreačné chaty viazané na rekreačnú lokalitu a preto je riešená zmena funkčnosti bloku. Upravená je tiež hranica bloku.

- Urbanistický blok 4/6 - spresnená funkcia

blok 4/6 – funkcia Plochy záhrad, alebo rodinných domov, občianskeho a technického vybavenia

charakteristika:

- predstavuje územie pozemkov záhrad so záhradkovými chatami, pozemkov s rodinnými domami, občianskou vybavenosťou, penziónmi, technickou prevádzkou a disponibilné pozemky pre ďalšie využitie ako záhrad, stavebných pozemkov pre rodinné domy alebo občiansku vybavenosť

dominantné funkčné využitie:

- záhrady so záhradnými chatami,
- rodinné bývanie,
- penzióny cestovného ruchu,
- občianska vybavenosť,

- technické vybavenie,
- napojenie všetkých objektov bývania a záhradkárskeho chat na sieť vodovodu a kanalizácie,
- parková úprava plôch verejnej zelene,

prípustné doplnkové funkčné využitie:

- komunikácie dopravnej obsluhy,
- verejná zeleň,

neprípustné funkčné využitie:

- iné využitie pozemkov,
 - ďalšia prevádzka súkromných žúmp,
 - ďalšia prevádzka súkromných studní,
 - odstavné a parkovacie plochy na plochách verejnej zelene,
 - voľné skladovanie biologického a komunálneho odpadu,
- V rozvojovom riešení bloku 4/6 sú navrhnuté nasledovné urbanistické skupiny :
- 4/6/1 – pozemky záhrad, alebo rodinných domov, občianskej vybavenosti
 - 4/6/2 – pozemky záhrad
 - 4/6/3 – pozemky záhrad, alebo rodinných domov
 - 4/6/4 – pozemky záhrad, alebo rodinných domov, občianskej vybavenosti
 - 4/6/5 – pozemky záhradkovej osady
 - 4/6/6 - pozemky záhrad, alebo rodinných domov
 - 4/6/7 - pozemky záhrad, alebo rodinných domov, pozemku technického vybavenia
-

Urbanistický blok 4/7 – funkcia D1 – Plochy športu

V zonálnom riešení je blok bez zmeny

blok 4/7 - funkcia D1 Plochy športu

základná charakteristika:

- predstavujú plochy verejne prospešných zariadení športovej a telovýchovnej vybavenosti miestneho, mestského a nadmestského významu

prípustné funkčné využitie:

- plochy zariadení veľkoplošného a areálového charakteru, ktoré sú tvorené krytými športoviskami (haly, telocvične, plavecké bazény, ľadové plochy a štadióny a pod.), otvorenými športoviskami, ihriskami, kúpaliskami a ďalšími zariadeniami telovýchovy,
- plochy špecifických športových zariadení (jazdecké, motoristické, vodácke, letecké a ostatné areálové zariadenia),
- zariadenia vybavenosti verejného stravovania a ubytovania (bistrá, kaviarne, vinárne, reštaurácie a pod.), hotely všetkých kategórií, motely, turistické ubytovne a ostatné ubytovacie zariadenia),
- plochy zelene rekreačno-zotavovacieho prostredia (parkovo upravená zeleň, verejná a vyhradená zeleň športovísk a ihrísk a pod.),
- príjazdové a prístupové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky, vyhradené komunikácie areálov a pod.,
- ČSPH mestského typu (t.j. bez sprievodných prevádzok)

neprípustné funkčné využitie:

- bývanie v bytových a rodinných domoch
- skladovanie a distribúcia
- stavebná výroba
- priemyselná výroba
- výrobné služby
- poľnohospodárska výroba
- základné a stredné školy

- V rozvojovom riešení bloku 4/7 nie sú navrhnuté urbanistické skupiny.
-

Urbanistický blok 4/8 – funkcia H2 – Plochy záhradkových osád v zastavanom území

V zonálnom riešení je vyhodnotené, že táto plocha má inú rozvojovú funkčnosť a preto je riešená zmena funkčnosti a aj vymedzenia hranice bloku.

Z bloku je vyčlenená časť plochy, ktorá je stanovená v rozvoji ako PHO I.stupňa zaradená do bloku 4/1 a časť plochy, ktorá je funkčne určená na záhrady bez objektov zaradená do bloku 4/3

- Urbanistický blok 4/8 - zmenená funkcia

Blok 4/8 – funkcia	Plochy pozemkov so záhradami, rodinnými domami na funkčné dožitie
---------------------------	--

charakteristika:

- predstavuje pozemky súčasných rodinných domov a záhrad v stanovenom rozvojovom pásme hygienickej ochrany (PHO) II.stupňa zdrojov pitnej vody
- stanovený je urbanistický princíp, že v pásme PHO II.stupňa sa funkcia bývania nebude ďalej rozvíjať, preto objekty rodinných domov sú určené na funkčné dožitie bez možnosti dostavieb pozemkov.

dominantné funkčné využitie:

- pozemky záhrad so záhradkovými chatami s výhľadovým návrhom ich využitia na funkciu mestského parku,
- rodinné bývanie bez novej výstavby na pozemkoch,
- napojenie objektov bývania a záhradkárskych chát na sieť vodovodu a kanalizácie,
- plocha bohatej zelene,
- kompozičné posilnenie prevádzkovej osi ulice Platanová alej s vysokými drevinami

prípustné doplnkové funkčné využitie:

- komunikácia dopravnej obsluhy ako prestavba ulice Platanová alej s peším a cyklistickým chodníkom

neprípustné funkčné využitie:

- ďalšia zástavba na pozemkoch rodinných domov,
 - odstavné a parkovacie plochy pri ulici Platanová alej,
 - ďalšia prevádzka súkromných žúmp,
 - ďalšia prevádzka súkromných studní,
 - voľné skladovanie biologického a komunálneho odpadu,
- V rozvojovom riešení bloku 4/8 nie sú navrhnuté urbanistické skupiny.

Urbanistický blok 4/9 – funkcia E1 – Plochy rekreačných areálov a cestovného ruchu v zastavanom území

V zonálnom riešení je blok bez zmeny

blok 4/9 – funkcia E1	Plochy rekreačných areálov a cestovného ruchu v zastavanom území
------------------------------	---

charakteristika:

- predstavujú územia pre rozvoj centier, areálov a zariadení rekreačnej a zotavovaco-oddychovej vybavenosti miestneho, mestského a nadmestského významu

prípustné funkčné využitie:

- zariadenia veľkoplošného a areálového charakteru, ktoré sú tvorené prevažne otvorenými športoviskami, ihriskami, kúpaliskami a ďalšími zariadeniami rekreácie, zotavenia a oddychu, pričom pri návrhu umiestňovania zariadení je potrebné akceptovať súčasnú vysokú zeleň a v miestach jestvujúcich parkov v maximálnej možnej miere zachovať ich charakter,
- obchodná vybavenosť (maloobchodné zariadenia a pod.),
- vybavenosť verejného stravovania a ubytovania (bistrá, kaviarne, vinárne, reštaurácie a pod., hotely všetkých kategórií, motely, turistické ubytovne a ostatné ubytovacie zariadenia),
- vybavenosť kultúry, zábavy a vzdelávania (kultúrno-spoločenské centrá, knižnice, galérie a výstavné siene, múzeá, multimediálne centrá, kluby a pod.),

- bývanie ako súčasť obslužno-vybavenostných zariadení, celková kapacita max. 10% celkovej podlažnej plochy rekreačných zariadení
- plochy zelene rekreačno-zotavovacieho prostredia (parkovo upravená zeleň, verejná a vyhradená zeleň športovísk a ihrísk a pod.),
- príjazdové a prístupové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky, vyhradené komunikácie areálov a pod.,
- zariadenia a plochy pre odstavenie vozidiel na teréne,
- ČSPH mestského typu (t.j. bez sprievodných prevádzok)

nevhodné a neprípustné funkčné využitie:

- priemyselná výroba
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt
- výrobné služby
- skladovanie a distribúcia
- poľnohospodárska výroba
- ČSPH so sprievodnými prevádzkami

➤ V rozvojovom riešení bloku 4/9 nie sú navrhnuté urbanistické skupiny.

Urbanistický blok 4/10 – funkcia J4 – Plochy zelene lesného charakteru

V zonálnom riešení je blok funkčne spresnený v urbanistickej terminológii na funkciu plochy verejnej zelene, lebo predmetná plocha funkčne nie je lesným pôdnym fondom.

Plocha bloku je rozšírená aj o pozemkov, ktorý je vo vlastníctve mesta.

- Urbanistický blok 4/10 - spresnená funkcia – **Plochy verejnej zelene**

▪

blok 4/10 – funkcia Plochy verejnej zelene

charakteristika:

- predstavuje územie v súčasnosti neudržiavanej verejnej zelene v stanovenom rozvojovom pásme hygienickej ochrany (PHO) 2.stupňa zdrojov pitnej vody

dominantné funkčné využitie:

- pozemky verejnej zelene s návrhom na revitalizáciu na mestský park a s funkčným vybavením detského sveta
- výhľadový návrh využitia okolitých pozemkov záhrad na rozvojovú funkciu mestského parku až k pešej promenáde Veľkodunajského nábrežia.
- plocha bohatej zelene,
- kompozičné posilnenie prevádzkovej osi ulice Platanová alej s vysokými drevinami

prípustné doplnkové funkčné využitie:

- komunikácia dopravnej obsluhy a prístupové chodníky

neprípustné funkčné využitie:

- odstavné a parkovacie plochy,
- voľné skladovanie biologického a komunálneho odpadu

➤ V rozvojovom riešení bloku 4/10 nie sú navrhnuté urbanistické skupiny.

Urbanistický blok 4/11 – funkcia H2 – Plochy záhradkárskeho osád v zastavanom území

V zonálnom riešení je vyhodnotené, že táto plocha má inú rozvojovú funkčnosť a preto je riešená zmena funkčnosti a aj vymedzenia hranice bloku.

Z bloku je vyčlenená časť plochy, ktorá je stanovená v rozvoji ako PHO 1. stupňa zaradená do bloku 4/1 a časť plochy, ktorá je funkčne určená na záhrady bez objektov zaradená do bloku 4/3.

Upravená je hranica bloku na východnej strane

- Urbanistický blok 4/11 - zmenená funkcia – Plochy pozemkov so záhradami, verejnou zeleňou, rodinnými domami na funkčné dožitie a vybavením CR

blok 4/11 – funkcia	Plochy verejnej zelene, rodinného domu na funkčné dožitie, záhradami a vybavením CR
----------------------------	--

charakteristika:

- predstavuje pozemky súčasných záhrad, rodinného domu, nevyužívaného domu s pozemkom a verejnej zelene v kontakte s Veľkodunajským nábrežím a verejnej v stanovenom rozvojovom pásme hygienickej ochrany (PHO) 2.stupňa zdrojov pitnej vody
- stanovený je urbanistický princíp, že v pásme PHO 2.stupňa sa funkcia bývania nebude ďalej rozvíjať, preto je rodinný dom určený na funkčné dožitie bez možnosti dostavby pozemku.

dominantné funkčné využitie:

- pozemky záhrad so záhradkárskymi chatami s výhľadovým návrhom ich využitia na funkciu mestského parku,
- využitie opusteného domu a pozemku na funkciu cestovného ruchu s penziónom a reštauráciou so zapojením do rozvojovej prevádzky nábrežnej pešej promenády, prístup na pozemok riešiť z miestnej cesty zo severnej strany a súčasnú prístupovú cestu pri ochrannej hrádzi odstrániť pre funkciu verejnej parkovej zelene
- rodinné bývanie bez novej výstavby na pozemku,
- napojenie objektov bývania a záhradkárskych chát v stanovenom rozsahu pozemkov na sieť vodovodu a kanalizácie,
- plocha bohatej zelene,
- kompozičné zapojenie plochy do prevádzky pešej promenády Veľkodunajského nábrežia.

prípustné doplnkové funkčné využitie:

- komunikácia dopravnej obsluhy len s obmedzením

neprípustné funkčné využitie:

- ďalšia zástavba na pozemkoch rodinných domov,
 - odstavné a parkovacie plochy pri komunikáciach
 - ďalšia prevádzka súkromných žúmp,
 - ďalšia prevádzka súkromných studní,
 - voľné skladovanie biologického a komunálneho odpadu,
- V rozvojovom riešení bloku 4/11 nie sú navrhnuté urbanistické skupiny.

Urbanistický blok 4/12 – funkcia B1 – Plochy občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu

V zonálnom riešení je blok bez zmeny

Urbanistický blok 4/13 – funkcia J5 – Ostatné plochy krajinárskej zelene (brehové porasty a remízky)

V zonálnom riešení je blok funkčne spresnený v urbanistickej terminológii.

- Urbanistický blok 4/13 - zmenená funkcia –

blok 4/13 – funkcia	Plochy komunikácií, verejnej zelene, brehových porastov, športového prístavu a technického vybavenia
----------------------------	---

charakteristika:

- predstavuje územie s miestnou komunikáciou – ulicou Malodunajské nábrežie, verejnej zelene, prevádzky športového prístavu Maják v koncovej západnej polohe bazénového ramena Dunaja, prevádzkovej technickej vybavenosti priamo na hrádzi pri areáli SVP-Povodie Dunaja s príležitostným prístavom lodí, a hrádzový priestor s brehovým porastom,
- časť územia je v stanovenom pásme hygienickej ochrany (PHO) 2.stupňa zdrojov pitnej vody,

dominantné funkčné využitie:

- rozvojová prevádzka ulice Malodunajské nábrežie ako obslužnej miestnej komunikácie zóny,
- rozvojová prevádzka pešieho promenádneho chodníka vo verejnej zeleni s parkovou úpravou,
- využitie časti pozemku pri brehu na rozvojovú prevádzkovú vybavenosť klubového športového prístavu športových člnov, jacht a vodnej turistiky,
- riešenie ďalšej špecifickej technickej prevádzky viazanej na lodný park SVD – Povodia Dunaj
- napojenie všetkých objektov na sieť vodovodu a kanalizácie,
- plocha bohatej zelene,

prípustné doplnkové funkčné využitie:

- odstavné a parkovacie plochy na vymedzených miestach

neprípustné funkčné využitie:

- odstavné a parkovacie plochy mimo vyhradené miesta
 - ďalšia prevádzka súkromných žump,
 - ďalšia prevádzka súkromných studní,
 - voľné skladovanie biologického a komunálneho odpadu,
 - manipulácia s pohonnými hmotami a olejmi v prevádzke športového prístavu a technického areálu SVP – Povodia Dunaja.
- V rozvojovom riešení bloku 4/13 sú navrhnuté nasledovné urbanistické skupiny :
- 4/13/1 – pozemky komunikácií
 - 4/13/2 – pozemok a plocha klubového športového prístavu
 - 4/13/3 – pozemok technického vybavenia SVP
-

**Urbanistický blok 4/14 – funkcia J5 – Ostatné plochy krajinárskej zelene
(brehové porasty a remízky)**

V zonálnom riešení je blok funkčne spresnený v urbanistickej terminológii. Plocha bloku je upravená priradením plochy bloku 4/16 (bez jeho pôvodnej funkčnosti)

- Urbanistický blok 4/14 - zmenená funkcia
-

blok 4/14 – funkcia Plochy komunikácií, verejnej zelene, brehových porastov

charakteristika:

- predstavuje územie pešej promenády Veľkodunajského nábrežia, okolitej verejnej zelene a brehových porastov na hrádzi Dunaja

dominantné funkčné využitie:

- rozvojová prevádzka nábrežnej pešej promenády mesta po celej brehovej časti riešeného územia s výhľadovým programom využitia okolitých pozemkov na funkciu mestského parku,
- na pešej promenáde budú riešené vyhlídkové a oddychové terasy, ktorých súčasťou budú aj vybudované prístupy k hladine rieky,
- pešia promenáda bude slúžiť aj pre cyklistov,
- pešia promenáda bude súčasťou medzinárodnej turistickej magistrály Dunaj – Regensburg – Passau – Linz – Viedeň – Bratislava – Komárno, Komárom, Štúrovo, Ostrihom – Budapešť,
- rozvojová prevádzka pešieho promenádneho chodníka vo verejnej zeleni s parkovou úpravou,
- využitie časti pozemku pri brehu na rozvojovú prevádzkovú vybavenosť klubového športového prístavu športových člnov, jacht a vodnej turistiky,
- riešenie ďalšej špecifickej technickej prevádzky viazanej na lodný park SVD – Povodia Dunaj
- plocha bohatej zelene,

prípustné doplnkové funkčné využitie:

- prvky drobnej architektúry, výtvarné diela, pitné fontánky, informačný systém, slávnostné osvetlenie, svetelné efekty počas spoločenských podujatí

neprípustné funkčné využitie:

- zákaz vjazdu motorových vozidiel okrem špeciálnych vozidiel údržby promenády
- voľné skladovanie biologického a komunálneho odpadu,
- V rozvojovom riešení bloku 4/14 sú navrhnuté nasledovné urbanistické skupiny :
 - 4/14/1 – pozemky nábrežnej promenády Veľkodunajské nábrežie
 - 4/14/2 - pozemky vyhliadkových terás s vybavením a prístupmi k vodnej hladine

Urbanistický blok 4/15 – funkcia K – Vodné toky a plochy

V zonálnom riešení blok bez zmeny

blok 4/15 – funkcia K Vodné toky a plochy

charakteristika :

- predstavujú plochy tokov a vodných nádrží

dominantné funkčné využitie :

- rieky, potoky, kanály (priesakové, prírodné, odpadové)
- prírodné jazerá a štrkoviská, rybníky
- objekty na tokoch (hate, čerpacie stanice, vodné elektrárne, odberné, výpustné, regulačné objekty)

- V rozvojovom riešení bloku 4/15 nie sú navrhnuté urbanistické skupiny.

Urbanistický blok 4/16 – N4 – Plochy vodnej dopravy

V zonálnom riešení je funkcia Funkcia N4 – plochy vodnej dopravy pre nákladnú dopravu vylúčená, lebo v zóne nie je dôvodné riešiť funkciu nákladného prístavu.

Funkcia osobného prístavu vodnej dopravy je riešená v rámci bloku 3/1

- Urbanistický blok 4/16 – N4 je zrušený

Urbanistický blok 4/17 – funkcia N2 – Plochy ostatných komunikácií a verejné priestranstva

V zonálnom riešení je funkčná plocha preradená do plochy bloku 4/13

- Urbanistický blok 4/17 je zrušený

Tabuľka č.2 - Navrhovaná korekcia štruktúry funkčných plôch urbanistických blokov v zóne podľa ÚPN zóny Alžbetin ostrov

Urbanistický obvod 003 Stará lodenica výmera 28,27 ha			
urb.blok	funkčné využitie	výmera	druh zásahu
3/1	B1-plochy OV celom a nadm.charakt.	2,02	T-transformácia
3/2	plochy vodnej dopravy – športový prístav	1,87	T-transformácia
3/3	K-vodné plochy a toky	24,38	S-stabilizovaný stav

Urbanistický obvod 004 Alžbetin ostrov výmera 126,23 ha			
urb.blok	funkčné využitie	výmera	druh zásahu
4/1	M1-plochy vodného hospodárstva	6,60	S

	M1-rozvojové plochy vodného hospodárstva – 1. etapa do roku 2010 a 2.etapa k roku 2017		T
4/3	-plochy záhrad bez objektov výhľadový návrh na funkciu mestského parku	6,48	T
4/4	-plochy záhrad, rodinných domov na funkčné dožitie	4,35	S
4/5	-plochy záhrad len so záhradkovými chatami	12,87	S
4/6	-plochy záhrad, alebo rodinných domov, občianskej vybavenosti, technického vybavenia	20,94	T
4/7	D1-plochy športu	1,42	T
4/8	plochy záhrad, rodinných domov na funkčné dožitie	1,80	T
4/9	E1-plochy rekr.areálov a CR v zastavanom území	0,96	T
4/10	- plochy verejnej zelene	0,70	T
4/11	- plochy záhrad, verejnej zelene, rodinných domov na funkčné dožitie a vybavenia CR	1,92	T
4/12	B1-plochy OV celom. a nadm.charakteru	1,40	T
4/13	-plochy komunikácií, verejnej zelene, brehových porastov, športového prístavu a technického vybavenia	2,85	T
4/14	-plochy komunikácií, verejnej zelene, brehových porastov	2,20	T
4/15	K -vodné plocha a toky	52,43	S

Tabuľka č.3 Navrhovaná štruktúra funkčných plôch urbanistických skupín v zóne podľa ÚPN zóny Alžbetin ostrov

Urbanistický obvod 003 Stará lodenica		výmera 28,27 ha		
urb.blok	urb.skup.	funkčné využitie	výmera	druh zásahu
3/1 B1	3/1/1	- spoločenské a kongresové centrum, - osobný prístav, promenáda	2,96	T - transf.
	3/1/2	- administratíva, pešia promenáda	0,15	T
3/2 B1	3/2/1	- medzinárodný športový prístav	1,55	T
	3/2/2	- podnikateľská administratíva a činnosti	0,47	
3/3 K		- vodné plochy a toky	0,1	S - stabil. stav
Urbanistický obvod 004 Alžbetin ostrov		výmera 126,23 ha		
urb.blok	Urb.skup.	funkčné využitie	výmera	druh zásahu
4/1 M1		plocha vodárenského zariadenia	6,60	S
	4/1/1 4/1/2	rozvojová plocha vodárenského zariadenia - 1. etapa k roku 2010 - 2.etapa k návrhovému obdobiu 2017	1,39 5,19	T
4/3		plochy záhrad bez objektov, výhľadový návrh na funkciu mestského parku	6,48	T
4/4		plochy záhrad a rodinných domov na funkčné	4,35	S

		dožitie		
4/5	4/5/1	plochy záhrad so záhradkovými chatami	11,51	S
	4/5/2	plocha záhradkovej osady	1,36	S
4/6	4/6/1	plochy záhrad, alebo rodinných domov, občianskej vybavenosti zo strany Plat.aleje	6,26	T
	4/6/2	plochy záhrad	0,31	S
	4/6/3	plochy záhrad, alebo rodinných domov	0,6	T
	4/6/4	plochy záhrad, alebo rodinných domov, občianskej vybavenosti zo strany Plat.aleje	4,30	T
	4/6/5	plocha záhradkovej osady	0,36	S
	4/6/6	plochy záhrad, alebo rodinných domov a technického vybavenia SVP	2,28	T
	4/6/7	plochy záhrad, alebo rodinných domov	4,9	T
4/7 D1		plochy športového areálu	1,42	T
4/8		plochy záhrad a rodinných domov na funkčné dožitie	1,8	T
4/9 E1		plochy rekr.areálov a CR v zast.území	0,96	T
4/10		plocha parku s detským svetom, výhľadový návrh na ďalší územný rozvoj	0,70	T
4/11		plochy záhrad, verejnej zelene, rodinných domov na funkčné dožitie a vybavenie CR	1,0	T
4/12 B1	4/12/1	plochy OV celom. a nadm.charakteru	1,24	T
	4/12/2	plocha administratívy štátnej správy	0,32	S
4/13	4/13/1	plochy obslužnej komunikácie, pešej promenády, verejnej zelene, brehových porastov,	1,94	T
	4/13/2	plocha športového prístavu	0,78	T
	4/13/3	plocha technického vybavenia SVP	0,13	T
4/14	4/14/1	plochy nábrežnej promenády, verejnej zelene, brehových porastov,	1,82	T
	4/14/2	plochy vyhliadkových terás s vybavením	0,38	T
4/15		vodné plocha a toky	52,43	S

III. REGULATÍVY PRE ZACHOVANIE A ROZVOJ KULTÚRNO - HISTORICKÝCH A VÝTVARNÝCH HODNÔT ÚZEMIA

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

- Celá stredná a západná časť riešenej zóny je koncepčne riešená s princípom zachovania a rozvoja **pôvodného charakteru záhradnej mestskej časti** s ťažiskovou prevádzkou súkromných záhrad a s návrhom postupného zväčšovania podielu verejnej zelene s prevádzkovou funkciou mestského parku a rekreačno-oddychovým vybavením.
- V riešených urbanistických blokoch s určenou ďalšou prevádzkou záhrad je vytvorený predpoklad zachovania pôvodnej parcelácie pozemkov, ktorá má svoju historickú podstatu.
- Riešená je revitalizácia prostredia historicky sa tvorenej kompozičnej osi ulice Platanová alej so skupinami vzrastlých drevín a 67. chránenými stromami platanov javorolistých.
- Riešená je prestavba uličného priestoru Platanovej aleje na charakter pešieho bulváru do ktorého sú zapojené pamiatkovo hodnotné lokality :

- revitalizácia areálu altánu s tabuľou M. Jókaiho s parkovou úpravou okolitého prostredia,
- revitalizácia záhrady s tabuľou M. Jókaiho s úpravou okolitého prostredia na parkové oddychové miesto.
- Stanovený je organizačný regulatív o povinnosti zabezpečiť v rámci územných a stavebných konaní postupy vyplývajúce zo stanoviska Archeologického ústavu SAV v Nitre č.j.2634/05-5540 b z dňa 10.11.2005 vo veci vyžiadania stanoviska ku každej pripravovanej stavebnej činnosti a realizácie záchranného archeologického výskumu

IV. REGULATÍVY PRE TVORBU KRAJINNÝCH PRVKOV A ROZVOJA ZELENÉ, OCHRANY PRÍRODY A EKOLOGICKEJ STABILITY ÚZEMIA

- Stanovenou koncepciou ďalšej rozvojovej prevádzky strednej a západnej časti zóny s charakterom záhradnej časti mesta s príslušnými regulatívmi zachovania záhrad a návrhom vývojového posilnenia funkcie verejnej zelene kompozičnej osi Platanovej aleje je riešené posilnenie celého systému zelene ako súčasti biokoridoru nadregionálneho významu NBK 1 – Dunaj.
- Prírodné a krajinné danosti územia v zástavbe zóny sú navrhnuté revitalizovať a ďalej rozvíjať v záujme zvýšenia krajinné-ekologickej hodnoty územia a aj kvality životného prostredia zóny.
- Územný plán preberá konkrétne opatrenia na ošetrovanie a ochranu súboru štátom chránených stromov – 67 kusov platanov javorolistých riešené štátnou ochrany prírody a navrhuje výsadby vhodných drevín ďalej rozvinúť a tak zabezpečiť ďalšiu prevádzku historicky založenej uličnej aleje.
- Riešené sú revitalizačné, krajinné-sadovnícke a architektonické úpravy vo vytvorených verejných priestoroch v centre zóny, zelene v jednotlivých areáloch verejnej vybavenosti a v celej časti Starej lodenice tak, aby tieto priestory boli estetické a atraktívne pre obyvateľov a návštevníkov zóny.
- Návrh rieši zvýšenie kvality väčších plôch zelene nachádzajúce sa v štruktúre ostrova – uprednostnenie používania domácich lužných drevín
- Stanovené sú regulatívy pre rozvoj verejnej, vyhradenej a súkromnej zelene v zóne s dôrazom na tvorbu kvalitného záhradného charakteru mestskej časti a s posilnením kompozičnej osi vzrastlých drevín pozdĺž ulice Platanová alej.
- Navrhujeme revitalizačné úpravy zelene pri toku Dunaja na Veľkodunajskom nábreží a na Malodunajskom nábreží pri ramene Dunaja
 - plochu zelene lesného charakteru na severozápadnom okraji ostrova rozšíri revitalizácia, odstránenie odpadu, náletových drevín, podporenie ekologickej funkcie,
 - podporiť porasty s prirodzenou vegetáciou lužného charakteru – ich revitalizácia,
 - vytvorenie špeciálnej ochrannej zelene na území PHO 1. stupňa, ktorá bude plniť ochrannú, filtračnú, vododržnú funkciu pre areál vodného zdroja, navrhované formou hustého viacetážového porastu charakteru lužného lesa, zároveň bude plniť ekologickú funkciu biotopu

V. REGULATÍVY PRE UMIESTNENIE STAVIEB NA POZEMKOCH, LIMITY ZASTAVANIA POZEMKOV, PODMIENKY NA DELENIE A SCELENIE POZEMKOV

Všeobecné urbanistické regulatívy pre rozvoj zóny

- tvorba uličných priestorov – optimálna šírka priestoru 15 m, minimálna šírka – podľa povahy súčasných uličných priestorov,
- v uličnom priestore minimálne jednostranný pás verejnej zelene s minimálnou šírkou 2 m,

- všetky rozvody elektrickej energie a telekomunikácií sú riešené len kábelovým spôsobom,

Regulatívy pre pozemky s vyhodnotenou disponibilitou pre možný rozvoj rodinného bývania

Urbanistické regulatívy :

- Z ÚPN mesta Komárno je premietnutý záväzný regulatív 4.2.2., ktorým je zastavanosť plochy urbanistického bloku 4/6 pozemkami rodinných domov stanovená v rozsahu **maximálne 50%**.
Realizáciu tohto regulatívu je nutné riešiť v činnosti stavebného úradu v rámci riadenia investičného rozvoja a povoľovacích konaní v rámci zóny.
- Koeficient zastavanosti, t.j pomer medzi plochou pozemku a plochou zastavanou stavbami **nesmie byť väčší ako 0,2** ;
plocha zastavaná stavbami tvorí súčet všetkých pôdorysných rozmerov pôvodných, ako i navrhovaných stavieb.
- Všetky navrhované pozemky v zóne podľa riešeného urbanistického bloku 4/6 a jeho urbanistických skupín sú súčasťou záhradného prostredia zóny Alžbetin ostrov.
Pre zachovanie a kvalitný rozvoj tohto prostredia sú stanovené nasledovné limity :
 - pozemky súčasných záhrad môžu byť využité pre výstavbu rodinných domov na plochách vymedzených urbanistických skupín len vo **veľkosti pozemku minimálne 800 m², ktorý tvorí ucelený plošný tvar**,
 - stavebný pozemok v uličnom priestore prístupu musí mať **šírku minimálne 17 m**,
 - zastavaná plocha navrhovaných objektov môže byť **maximálne 300 m²**,
 - územné rozhodnutie a stavebné povolenie môžu byť vydané len za podmienky, že predmetná urbanistická skupina je projektovo napojená na spoločnú vodovodnú a kanalizačnú rozvodovú sieť zóny.
- Stavebné pozemky majú **obytnú a záhradnú časť pozemku**.
Na obytnej časti pozemku môže byť realizovaná stavba rodinného domu.
Na záhradnej časti pozemku sa vylučuje realizovať ďalšie obytné a rekreačné stavby.
- Pre každú riešenú urbanistickú skupinu sú stanovené regulatívy :
 - **záväzná stavebná čiara**,
 - **záväzná hĺbka obytnej časti pozemku** tak, aby záhradné časti pozemkov daného súboru urbanistickej skupiny boli skutočne funkčné.

Podmienky na delenie a scelenie pozemkov

Územný plán zóny nestanovuje žiadne regulačné podmienky pre delenie a scelenie pozemkov.

Všetky takéto postupy sú viazané len na princípe vzájomného slobodného dohovoru medzi vlastníkmi pozemkov.

VI. REGULATÍVY PRE ARCHITEKTONICKÉ RIEŠENIE STAVIEB

Pre realizáciu územného plánu sú navrhnuté nasledovné záväzné regulatívy, ktoré sú určujúce pre riešenie zástavby územia a tvorbu vybratých súborov stavieb :

V návrhu ÚPN zóny sú stanovené nasledovné architektonické regulatívy :

- V zmysle § 43b stavebného zákona sú stavby rodinných domov začlenené medzi bytové budovy.
V zmysle § 139b stavebného zákona sú bytové budovy rodinných domov jednoduchými stavbami, keď ich zastavaná plocha nepresahuje 300 m², majú jedno nadzemné podlažie, môžu mať jedno podzemné podlažie a podkrovie.
- Všetky stavby musia byť riešené podľa príslušných aktuálne platných vyhlášok a STN.
- Z dôvodu, že celé územie ostrova je pre stavebnú činnosť v rizikovom pásme priesakov spodných vôd z Dunaja a nevhodnej charakteristiky nízkej a veľmi premenlivej hladiny

spodných vôd viazanej na výškový stav hladiny rieky Dunaj, **nepripúšťa sa realizovať stavby s podzemnými podlažiami - suterénmi a pivničnými priestormi.**

Projektová úroveň výšky podlahy prvého nadzemného podlažia musí byť **na minimálnej kóte 110,50 m.n.m. (Balt vo vyrovnaní).**

- Pre prevádzku záhrad, kde je regulatívom ÚPN zóny možné riešiť stavbu záhradkovej chaty, sú vzhľadom na sledovaný charakter účelového využívania pozemkov záhrad a ďalšej prevádzky ostrova ako záhradnej časti mesta stanovené nasledovné regulatívy :
 - záhradková chata nesmie mať zastavanú plochu, včítane veránd a vstupov **väčšiu ako 35 m²**, môže mať jedno nadzemné podlažie bez podkrovia,
 - na pozemku sú prípustné skleníky do 300 m²,
 - záhradková chata musí mať v zastavanej časti hygienické zariadenie a toto musí byť napojená na vybudovanú verejnú kanalizáciu a vodovod.
- Výška zástavby
 - nových rodinných domov – 1 NP s podkrovím.
- Typy striech
 - rodinné domy - sedlové so štítom, valbové, ploché
 - bytové domy - sedlové so štítom, valbové.
- Tvaroslovné prvky
 - odporúčané prvky
 - preberanie výrazových prvkov architektúry stavieb regiónu,
 - návrhy podľa koncepcie modernej architektúry,
 - murivo s vonkajšou hladkou omietkou v pastelových farbách, drevo, sklo,
 - krytina pálená škridla červená, keramická, asfaltová,
 - stabilné kvetináče na oknách, balkónoch a terasách,
 - neodporúčané prvky
 - oblúkové vonkajšie dvere, okná,
 - neprípustné prvky
 - plechová, azbestocementová krytina.
- Spôsob oplotenia pozemkov
 - v uličnej čiare zástavby
 - súvislé nepriehľadné steny na základovom páse - maximálne do výšky 60 cm,
 - vyššie konštrukcie oplotení - len priehľadné do výšky 1,5 m z dreva , pletiva, kovových prvkov, zelene,
 - murované stĺpiky konštrukcie oplotení - maximálne do výšky 1,8 m,
 - v súlade s charakterom existujúceho okolitého oplotenia,
 - neprípustný spôsob
 - celoplošný nepriehľadný múr, konštrukcia z plechu a umelých hmôt,
 - medzi jednotlivými pozemkami a na obode zástavby obce
 - prípustná výška priehľadného oplotenia - maximálne 2 m,
 - odporúčané konštrukčné prvky - drevo, kovové pletivo, živý plot strihaných drevín,
 - možnosť nepriehľadných stien - len v častiach, kde si to vyžaduje intimita exteriérovej prevádzky pozemku bez ohrozenia svetel'no-technických podmienok prevádzky susedného pozemku,
 - v súlade s charakterom existujúceho okolitého oplotenia,
 - neprípustný spôsob
 - celoplošný nepriehľadný múr, konštrukcia z plechu a umelých hmôt.

Všetky stavby musia byť riešené v súlade s príslušnými STN a aktuálnymi vyhláškami a smernicami.

Všetky verejné stavby a priestory musia spĺňať podmienky pre užívanie osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

VII. REGULATÍVY PRE NEVYHNUTNÉ VYBAVENIE STAVIEB

- Všetky bytové budovy, objekty občianskej vybavenosti, služieb, administratívy, prevádzok a záhradkárske chaty v zóne musia byť napojené na vybudovaný verejný vodovod a verejnú kanalizáciu.
- Nadväzne na postupné vybudovanie verejného vodovodu je nutné súčasné pozemky s objektmi, ktoré sú územným plánom určené na ďalšiu prevádzku, napojiť prípojkami na príslušný uličný rozvod.
Po napojení súčasné individuálne studne je nutné zlikvidovať ich odstránením, resp. zasypaním zeminou.
- Nadväzne na postupné vybudovanie verejnej kanalizácie ostrova je nutné súčasné pozemky s objektmi, ktoré sú územným plánom určené na ďalšiu prevádzku, napojiť prípojkami na príslušný kanalizačný zberač.
Po napojení súčasné žumpy je nutné zlikvidovať ich odstránením, resp. zasypaním zeminou.
- Každý pozemok s objektom napojeným na verejnú elektrickú sieť musí mať vybudovanú vlastnú, alebo musí byť napojený na skupinovú rozvodnú skriňu
- Každá stavba rodinného domu musí byť vybavená odstavným a parkovacím stojiskom riešeným na pozemku stavby.
- Stavby občianskej vybavenosti musia byť vybavené parkovacími stojiskami podľa príslušnej vyhlášky a STN.
- Stanovený je organizačný regulatív, že vlastník každého pozemku musí mať evidované zabezpečenie likvidácie komunálneho odpadu – vlastnú, alebo skupinovú odpadovú nádobu, alebo kontajner s organizovaným odvozom komunálneho a biologického odpadu.
Dôvodom je skutočnosť, že na každom pozemku je potencionálna nutnosť likvidovať biologický a komunálny odpad z prevádzky.
- Pri určených záhradkových osadách s malými pozemkami si ich vlastníci podľa štatútu prevádzky osady zriadia spoločné parkovisko a miesto na kontajnerové skladovanie a odvoz komunálneho a biologického odpadu.
- Dominantným zdrojom tepelnej energie pre rozvojovú výstavbu v zóne je zemný plyn.
- Očakávaný je budúci rozvoj využitia slnečnej energie ako vhodného zdroja teplofikácie objektov bývania, občianskej vybavenosti formou strešných a blokových kolektorov.
Tieto možnosti je potrebné využiť v progresívnych formách projektovania a realizácie inteligentných budov s nízkou energetickou náročnosťou prevádzky.

VIII. REGULATÍVY PRE VEREJNÉ DOPRAVNÉ VYBAVENIE

Koncepcne je sledované riešenie zóny ako vybavenia vysokej kvality záhradného prostredia zóny s nadmestskou občiansko-rekreačnou vybavenosťou pre obyvateľom Komárna aj návštevníkov cestovného ruchu. Stanovená je tiež spoločenská požiadavka na ochranu vodných zdrojov.

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

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

- vylúčenie tranzitu automobilovej dopravy v zóne príslušným dopravným značením a technickými obmedzeniami pri vjazdoch do zóny od predmostia Alžbetinho mostu a zo západnej strany od priemyselnej zóny,
- usporiadanie štátnej cesty I/64, pešej dopravy a priestoru predmostia Alžbetinho mostu po vývojovom zrušení prevádzky hraničného priechodu,

- dopravné sprístupnenie a statickú dopravu vo východnej časti zóny, kde je navrhnutá celomestská a nadmestská občiansko-rekreačná vybavenosť – Spoločenské a kongresové centrum s osobným prístavom vodnej dopravy a medzinárodným športovým prístavom,
- riešenie prevádzkovo kolíznych križovatiek s hlavnými miestnymi komunikáciami obsluhy zóny,
- skvalitnenie celej siete miestnych komunikácií a peších chodníkov v zóne podľa súčasnej a navrhovanej funkčnosti
- riešenie prevádzky na časti ulici Platanová alej po vstupnú vybavenosť športového areálu v kategórii D1 – obytná ulica so skľudnením miestnej komunikácie a príslušnú ochranu aleje chránených stromov platanov s koncepcným návrhom na rozvoj tejto spoločensky a krajinné významnej kompozičnej dominanty v štruktúre zástavby mesta ;
riešenie prepojenia aj časti ulice Prvá priečna v kategórii D1 tak, aby bol zabezpečený kvalitný spoločensky prístup na Veľkodunajské nábrežie,
- riešenie Veľkodunajského nábrežia ako pešej promenády mesta s návštevníckymi atraktivitami v celom priestore brehu ostrova s tým, že bude súčasne plniť funkciu vybavenia medzinárodnej turistickej cyklistickej a pešej magistrály Dunaj – Passau – Linz – Viedeň – Bratislava – Medveďov - Komárno, Komárom – Štúrovo, Ostrihom – Budapešť
- riešenie ulice Malodunajské nábrežie v technickom a šírkovom usporiadaní ako obslužnej miestnej komunikácie so súbežným peším chodníkom charakteru pešej promenády pri ramene Dunaja,
- sprístupnenie zóny autobusovou verejnou hromadnou dopravou,
- riešenie plôch statickej dopravy pre rekreačnú návštevnosť zóny ;
parkovanie obyvateľov rodinnej zástavby, vlastníkov záhrad a prevádzkovateľov zariadení je riešené na ich pozemkoch,

Vodná doprava

- riešenie prevádzky osobného prístavu vodnej dopravy v rámci navrhovaného súboru celomestskej a nadmestskej vybavenosti – súboru Spoločenského a kongresového centra
- riešenie športového prístavu pre jachty, motorové člny a vodákov s vybavením pre medzinárodný cestovný ruch v dominantnom prevádzkovom mieste na Dunaji.

Dopravne bude zóna aj v budúcnosti pripojená pomocou dvoch hlavných komunikácií ciest I/63 na západnom okraji od výrobného areálu a I/64 s funkciou **B1 – hlavná zberná komunikácia** a kategórii MZ9/60 na východnom okraji zóny priamo z centra mesta tak, aby motoristi nemohli územím zóny tranzitovať a bezcieľne prechádzať.

Riešenie napojenia spočíva vo vylúčení priebežnej dopravy z kompozičných osí ulíc Platanova alej a Malodunajské nábrežie, ktorému sú prispôsobené regulatívy návrhu komunikačnej siete a celkovej prevádzky v zóne.

Cesta I/64 sa vzhľadom na dopravný význam, vývojový pokles ťažkej dopravy a požiadavku pohybu chodcov v priestore hraničného priechodu navrhuje do funkcie B1 – v kategórii MZ 13,5/40, s dvoma jazdnými pruhmi 2*3,25m, dvoma zastavovacími pruhmi 2*2,75m a samostatnými chodníkmi. Nástup do zóny je obslužnou MK funkcie C2, ktorá vchádza dvoma oblúkmi v sklone do 6% a končí na námestí pred obytnou ulicou Platanova alej.

Nástup zo západu mesta Komárno od cesty I/63 je do zóny po MK funkcie B3 cez priemyselnú časť Lodeníc a končí na záchytnom parkovisku, pred vjazdom do zóny sa navrhuje prvok upokojenia „ostrovček vjazdu do obce“.

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

Dopravnú kostru tejto funkcie C2 tvoria ulice :

- časť ulice Platanová alej – z východnej strany od cesty I/64 po parkovisko pri súbore občianskej vybavenosti (súčasný areál MO SR) v kategórii MO 8/40, časť ulice Malodunajské nábrežie, úsek od športového prístavu Maják po Prvú priečnu, časť ulice Prvá priečna

Malodunajské nábrežie v úseku klubový športový prístav Maják po ulicu Prvá priečna : obojsmerná dvojpruhová MOU 5,5/30 s jazdnými pruhmi 2*2,75 m, jednostranným chodníkom združeným aj pre cyklistov šírky 2,25m na nábrežnej strane komunikácie ako promenáda, v jednej výškovej úrovni s vozovkou, odvodnenie smerom ku ramenu Dunaja, príľahlá strana k pozemkom rodinných domov musí mať voľný pás min. 3m pred plotmi, resp. vo verejnej zeleni ulice.

V obmedzených šírkach nábrežia (úsek medzi Prvou priečnou a Druhou priečnou ulicou) sa navrhuje zúženie vozovky na 3,75m, čím sa vytvorí tzv. viacúčelový pruh podľa STN 73 6110, §2.1.6, jednostranne aj pre cyklistov, celkovej šírky 4,95m. Dôsledné upokojenie dopravy na želanú rýchlosť max. 30km/h sa navrhuje regulovať prvkami bezbariérových vložených ostrovčekov v profiloch: športový prístav, križovatka s Prvou priečnou a Druhou priečnou ulicou.

Západná časť ulice Platanová alej aj severná časť Prvá priečna ulica: obojsmerné dvojpruhové MOU 5,5/30 s jazdnými pruhmi 2*2,75 m, jednostrannými chodníkmi 2*1,5m pri plotoch pozemkov a vedením cyklistov obojstranne v združenom páse motorovej dopravy nízkej intenzity. Cieľ nízkej želanej rýchlosti $v=30$ km/h na ulici Platanová alej sa navrhuje dosiahnuť krivoľakosťou trasy a kontrolou vstupu na oboch koncoch komunikácie.

Riešená je technická úprava MK západná časť ulice Platanová alej s príslušnou ochranou chránených platanov a výsadbami ďalších drevín pre kompozičné posilnenie aleje.

Vzhľadom na požiadavky zamedzenia tranzitu, malé intenzity cieľovej dopravy prístupov k pozemkom a obmedzené priestorové možnosti je navrhnutá kategória MOU 5,5/30 s použitím prvkov upokojenia cestnej dopravy podľa TP15/2005* v jednotlivých uliciach takto

Z ulíc Malodunajské nábrežie, západná časť Platanová alej a Prvá priečna vznikne okruh, po ktorom sa navrhuje viesť linku autobusovej MHD z centra, priebežne na západ, resp. zo západných častí mesta späť, s tromi zastávkami v pešej dostupnosti do 400m :

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

MK ulica Platanová alej plní v súčasnosti funkciu C1 – hlavná obslužná a kategóriu C7,5/60 extravilánového profilu, len s krajinou.

Je navrhnuté túto miestnu komunikáciu vo východnej časti, od priestoru dnešnej colnice po ulicu Prvá priečna 1.priečnu prebudovať takto :

Platanova alej funkcie D1 – pešia obytná ulica, vo forme mestského bulváru s nadradeným pohybom peších a ochranou skupiny chránených stromov platanov. Celý verejný priestor sa navrhuje riešiť v bezbariérovej úprave dlažbou tak, aby vznikli úseky vozovky kat. MO5,5/20, vystriedané dlažbou chodníkov a zelene okolo stromov v jednej výškovej úrovni, plochy odvodnené do zelene.

Pocit promenády pod platanmi sa navrhuje zvýrazniť drobnou architektúrou, lavičkami, zákazom parkovania vo verejných priestoroch a kvalitným osvetlením. Vstup do obytnej ulice zóny sa navrhuje regulovať pre motorovú dopravu prvkom „Dlhý priečny prah“ vo výškovej úrovni chodníkov, podľa TP15/2005.

Obdobným spôsobom zvýraznenia spoločenskej prevádzky **s funkciou D1 je riešená aj južná časť ulice Prvá priečna** v prístupe do areálu verejného parku a na promenádu Veľkodunajské nábrežie.

Dopravnú kostru zóny dotvárajú všetky miestne **obslužné komunikácie najnižšej dopravnej funkcie C3**, ako dopravná sieť v rekreačno-obytnom prostredí. Plnia aj funkcie

zjazdnych chodnikov a cyklistických cestičiek v prístupe k pozemkom záhrad a bývania s povrchom asfaltovým, mlatovým aj trávnatým a verejným osvetlením.

Navrhujú sa v kategórii upokojených prístupových MK jednopruhových obojsmerných MOK3,75/20, s pruhom šírky 2,5m a 2*0,5m krajinami :

Druhá priečna , Malodunajská nábrežná, Malodunajská cesta, Veľkodunajská cesta, len pre prístup obyvateľom a prevádzkovateľom zastavaných pozemkov ;

časť ulice Malodunajské nábrežie (od križovatky s Prvou priečnou východným smerom) je vzhľadom na prevádzkovú potrebu riešená v kategórii MOU 5,5/30.

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

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

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

Cyklistické a pešie ťahy s funkciou D2 a D3 sa navrhujú v hlavnom dopravnom priestore miestnych komunikácií, infraštruktúru služieb cyklistom zabezpečiť v rámci budovania zariadení OV a rekreácie : ubytovanie, občerstvenie, informatika, sociálne zariadenia.

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

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

a ďalšími prvkami drobnej architektúry podľa popisu návrhu.

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

Promenáda bude súčasne bude plniť aj navrhovanú rozvojovú funkciu časti trasy medzinárodnej turistickej cyklistickej a pešej magistrály Dunaj – Passau – Linz – Viedeň – Bratislava – Medveďov - Komárno, Komárom – Štúrovo, Ostrihom – Budapešť

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

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

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

Vo východnej polohe zóny je v rámci súboru Spoločenského a kongresového centra v kontakte s tokom rieky Dunaj riešená **prevádzka osobného prístavu vodnej rekreačnej**

dopravy na Dunaji pre stanicu medzinárodnej lodnej rekreačnej prepravy a miestne výletné plavby po Dunaji a Váhu. Osobný prístav je riešený s príslušným prevádzkovým vybavením pre túto navrhovanú prevádzku (popis je uvedený v kapitole I.4).

V tejto východnej polohe je zo strany ramena Dunaja riešený **areál športového prístavu** pre jachty, motorové člny a vodákov s vybavením pre medzinárodný cestovný ruch na vodnej ceste Dunaj s príslušným prevádzkovým vybavením (popis je uvedený v kapitole I.4.).

IX. REGULATÍVY PRE VEREJNÉ TECHNICKÉ VYBAVENIE

IX.1. Vodné hospodárstvo

IX.1.1. Vodné zdroje

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

2.13.10.1 Zdroje pitnej vody

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

2.13.10.2 Zásobovanie pitnou vodou

2.13.10.2.1 Súčasný stav

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

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

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

Skupinový vodovod Komárno

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

2.13.10.3 Zdroje pitnej vody

Na zásobovanie obyvateľov okresu Komárno pitnou vodou sa využívajú výlučne zdroje podzemnej vody. Západná časť okresu je súčasťou dolného Žitného ostrova, má dostatočné množstvo podzemných vôd, z kvalitatívneho hľadiska však nie všetky zdroje vyhovujú požiadavkám STN pre pitnú vodu. Kvalitnú pitnú vodu majú zdroje v Komárne, Kameničnej a

Čalovci, väčšina ostatných v súčasnosti využívaných zdrojov nezodpovedá požiadavkám STN pre pitnú vodu, obsahujú najmä vyššie množstvá Fe, Mn, prípadne NH_4^+ ako stanovuje norma. Predpokladá sa, že tieto zdroje budú postupne z užívania vyradované a vodovody budú zásobované z iných zdrojov, prípadne z diaľkovodu Gabčíkovo - Nové Zámky, tak ako Kolárovo a Dedina Mládeže. Východná časť okresu je pomerne chudobná na kvalitnú podzemnú vodu využiteľnú pre hromadné zásobovanie obyvateľov pitnou vodou. Z vodohospodárskeho hľadiska sú najvýznamnejšie vodné zdroje Hurbanovo–Pavlov Dvor (zdokumentovaná výdatnosť $90,0 \text{ l.s}^{-1}$, v súčasnosti sa využíva $30,0 \text{ l.s}^{-1}$) a vodný zdroj Kravany ($60,0 \text{ l.s}^{-1}$), ktorý sa pôvodne využíval predovšetkým na zásobovanie sídiel v okrese Nové Zámky.

Celková kapacita v súčasnosti využívaných zdrojov vody v okrese Komárno je $627,0 \text{ l.s}^{-1}$, z ktorých však $193,0 \text{ l.s}^{-1}$ využívaných na zásobovanie 14 vodovodov nezodpovedá svojou kvalitou požiadavkám STN pre pitnú vodu, predovšetkým zvýšeným obsahom Fe a Mn, prípadne NH_4^+ , v jednom prípade (Vrbová nad Váhom) je vyššia teplota vody.

2.13.10.4 Predpokladaný rozvoj verejných vodovodov

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

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

Pre ďalší rozvoj verejných vodovodov sa predpokladá:

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

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

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

text bodu 8.1.4 nahradiť nasledovným textom:

8.1.4 na úseku verejných vodovodov

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

celý text bodu 5.2 nahradiť nasledovným textom:

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

bod 5.4 zrušiť

posledný odsek textu zameniť za nasledovný

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

V textovej časti ÚPN mesta Komárno sú uvedené nasledovné rozvojové zásady :

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

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

4.5. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA

4.5.1. Vodné hospodárstvo

Vodovody :

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

4.11. PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

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

B. pre technickú vybavenosť :

v oblasti vodného hospodárstva:

- na úseku verejných vodovodov a verejnej kanalizácie:

B1 – Plochu okolo studní ŠVK 6 - ŠVK 12

- Podľa uvedenia v ÚPN VÚC a ÚPN mesta Komárno je v zóne Alžbetin ostrov významný strategický zdroj pitnej vody, ktorý je disponibilný nielen pre rozvojovú prevádzku mesta, ale aj okolitých obcí regiónu.
V tom zmysle je v ÚPN zóny stanovené plánované rozšírenie vodného zdroja Alžbetin ostrov.
- Je navrhnuté v 1. etape rozvoja do roku 2010 realizovať podmienky na príslušné vodoprávne povolenie a na sprevádzkovanie studní ŠVK5 a ŠVK6 s príslušnou územnou ochranou vodného zdroja.
- Navrhnuté je riešiť v 1. etape do roku 2010 rozvoj areálu vodného zdroja pre prevádzku studní ŠVK 5 a ŠVK6 s príslušným rozšírením pásma hygienickej ochrany (PHO) I. stupňa v rozsahu 50 m od studne ŠVK6.

V požadovanom priemete tejto hranice na ohraničenie dotknutých pozemkov je navrhnuté riešenie PHO I. stupňa s rozšírením oplotenia areálu :

- z východnej strany po ulicu Druhá priečna,
 - zo severnej strany po ulicu Platanová alej,
 - z južnej strany po spodnú hranu ochrannej hrádze Veľkodunajského nábrežia.
- V návrhovom období ÚPN zóny sú riešené územné a urbanisticko-prevádzkové podmienky pre dobudovanie plánovaných studní ŠVK 7 až ŠVK 12 a ochranu všetkých studní proti vnútorným vodám a príslušnú územnú ochranu vodného zdroja. Navrhnuté je v 2. rozvojovej etape územného plánu zóny riešiť rozvoj areálu vodného zdroja pre prevádzku plánovaných studní ŠVK 7, ŠVK 8, ŠVK 9, ŠVK 10, ŠVK 11, ŠVK 12 s príslušným vymedzením rozšírenia oploteného územia pásma hygienickej ochrany (PHO) I. stupňa v stanovenom plošnom rozsahu podľa Územného mesta Komárno.

IX.1.2. Zásobovanie pitnou vodou

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

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

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

Verejný vodovod

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

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

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

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

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

Vodovodné prípojky

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

IX.1.3. Odvádzanie a zneškodňovanie odpadových vôd

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

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

Odvádzanie dažďových vôd prostredníctvom dažďovej kanalizácie bude riešené iba vo východnej časti Alžbetinho ostrova (priestor pri ceste I/64 a Stará lodenica), kde sa počíta s rozsiahlou zástavbou a vybudovaním súboru Spoločenského a kongresového centra a na túto lokalitu sa rozšíria ochranné hrádze (v súčasnosti je časť Stará lodenica inundačným územím). V západnej časti Alžbetinho ostrova sa s vybudovaním dažďovej kanalizácie neráta, dažďové vody budú odvádzané na nespevnené plochy, kde budú vsakovať do podlažia. Dažďové vody zo striech budú odvedené do záhrad, dažďové vody z miestnych komunikácií budú odvedené do zelených pásov pozdĺž komunikácií.

Splašková kanalizácia

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

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

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

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

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

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

- ulica Malodunajské nábrežie od križovatky s Prvou Priečnou ulicou západným smerom až k areálu športového prístavu Maják,
- Prvá Priečna ulica,
- Malodunajská nábrežná ulica,
- Malodunajská cesta,

Platanová alej od križovatky s Prvou Priečnou ulicou západným smerom s ukončením pri pozemku parc.č. 3317,

- Veľkodunajská cesta s ukončením pri pozemkoch 3353, resp. 3327/4.

Nová tlaková kanalizácia sa vybuduje aj v časti Stará lodenica.

Do kanalizácie je možné zaústiť iba vody splaškové, produkované v domácnostiach, resp. sociálnych miestnostiach objektov vybavenosti obce. Odpadové vody z kuchýň verejného stravovania musia byť predčistené v lapačoch tukov.

Tlakové kanalizačné prípojky

Tlaková kanalizačná prípojka je tvorená:

- gravitačnou domovou prípojkou profilu DN 150 (DN 200 pri väčších objektoch), napojenou na vnútornú kanalizáciu nehnuteľnosti,
- čerpacou šachtou,
- tlakovým potrubím profilu DN 32 (Ø 40 x 3,7 mm), vedeným z čerpacej šachty a napojeným na tlakovú uličnú stoku.

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

IX.1.4. Dažďová kanalizácia

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

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

Dažďová kanalizácia bude odvádzať dažďové vody zo spevnených komunikácií a parkovacích plôch prostredníctvom dažďových vpustov a dažďové vody zo striech prostredníctvom dažďových prípojok.

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

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

Dažďová čerpacia stanica s výtláčnym potrubím a elektrickou prípojkou

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

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

Dažďové vpusty a prípojky

Do dažďových vpustov budú vyspádované spevnené komunikácie a parkovacie plochy. Dažďové prípojky budú odvádzať dažďové vody z dažďových vpustov a striech do dažďovej kanalizácie. Vybudujú sa z potrubia profilu DN 200.

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

IX.1.5. Povrchové toky a podzemné vody

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

Protipovodňová ochrana mesta bola pri výstavbe SVD Gabčíkovo – Nagymaros obnovená v rámci objektov Ochranných opatrení Sústavy vodného diela Gabčíkovo – Nagymaros na území SR. Ochranné opatrenia pozostávali z prevýšenia hrádze a ostatných objektov, ktoré sú určené na ochranu mesta pri vzduť od SVD Nagymaros a súčasných

vysokých prietokov Dunaja a Váhu. Hrádzový systém vyhovuje aj proti zvýšeným stavom hladiny Dunaja a Váhu nad Q_{100} vodou. V niektorých častiach hrádze je zabudovaná minerálna tesniaca clona okolo mesta aj pri mestských častiach.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- vylúčiť výstavbu v inkriminovaných častiach Alžbetinho ostrova,
 - pri výstavbe nebudovať podzemné podlažia a zapustené objekty, napr. bazény,
 - všetky nehnuteľnosti odkanalizovať do verejnej kanalizácie, dočasne (do vybudovania verejnej kanalizácie) je možné odkanalizovanie do nepriepustných žump,
 - z dôvodu neprítomnosti vhodného recipientu a nemožnosti vsakovania (vysoká hladina podzemnej vody a pásmo hygienickej ochrany vodných zdrojov) nebudovať domové čistiarne odpadových vôd.
- Pri napojení nehnuteľností na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu je nevyhnutné zabezpečiť likvidáciu existujúcich studní, žump a domových ČOV nasledovne:

- vŕtané a narážané studne zaliat' bentonitovou zálievkou,
 - veľkoplošné objekty alebo jamy po ich odstránení (žumpy, kopané studne, ČOV) zasypať
 - zhutneným zásypom, v hĺbke asi 1 m pod terénom aplikovať nepriepustnú fóliu a na fóliu aplikovať zhutnený zásyp súdržnou zeminou.
- Špecifická prevádzka osobného prístavu a športových prístavov si vyžaduje riešiť likvidáciu odpadov z lodí osobnej prepravy a športových člnov. Stanovený je regulatív, že tento systém bude riešený v rámci projektu realizácie týchto prevádzkových areálov.
- Stanovený je organizačný regulatív, že v priestore bazénového ramena Dunaja je vylúčené parkovanie lodí a člnov mimo vymedzené miesta a vypúšťanie splaškov do vody ramena.

IX.2. Energetika a energetické zariadenia

IX.2.1. Zásobovanie elektrickou energiou

Bilancia potreby elektrickej energie pre navrhované využitie územia

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

Podľa výpočtu predpokladaných výkonových nárokov jednotlivých objektov v zóne je odhadnutá celková výkonová potreba - cca 743 kW.

Koncepcia návrhu zásobovania elektrickou energiou

Distribučná sústava VN

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

Rekonštrukcie a úpravy existujúcich transformačných staníc VN/NN

- Hlavným ťažiskom napájania územia bude naďalej transformovňa Tsa, ktorá bude zrekonštruovaná na kapacitu 2x630 kVA, vrátane rekonštrukcie a modernizácie rozvodní VN a NN.
- V existujúcom objekte zimných športov sa uvažovalo so zmenou využitia, v rámci ktorej sa zruší energeticky náročná technológia chladenia umelej ľadovej plochy. Uvoľnené výkonové kapacity transformovne TSb môžu byť presmerované do verejnej distribučnej siete. Vzhľadom na koncentráciu uvažovanej zástavby RD a objektov občianskej vybavenosti, bola navrhnutá rekonštrukcia transformovne z 400 kVA na 630 kVA s príslušnými úpravami v primárnej a sekundárnej časti.
- Z transformovne TSc bude výkonovo podporovaná západný koniec územia, v ktorom – vzhľadom na PHO vodného zdroja so zahusťovaním bytovej výstavby sa neuvažuje. Súčasné energetické nároky vodného zdroja (asi 80 kW) sa výhľadovo môžu stúpať rozšírením vodného zdroja. Súčasná výkonová kapacita transformovne 2x250 kVA s umožnením paralelnej spolupráce transformátorov by bola postačujúca.

Distribučná sieť NN

- Pre rozvod elektrickej energie NN v navrhovanom území sa uvažovalo výhradne s káblovou sieťou. K tomu bude nevyhnutne potrebná kabelizácia existujúcich vonkajších rozvodov po komunikáciach, a prepojenie prevádzkovaných káblových rozvodov.
- Návrh nového distribučného káblového rozvodu bola koncipovaná ako mrežová sústava s tromi napájacími bodmi, prepojená cez pilierové poistkové skrine, umožňujúce aj prevádzkovú manipuláciu v sieti.
- Nosným materiálom rozvodu budú káble v zmysle súčasných požiadavok energetiky, t.j. NAYY-J 4x150, resp. 4x240 uložené do výkopu.

- Odovzdávacie miesta elektriny jednotlivých odberateľov budú realizované cez rozvodné pilierové skrine vkladané do rozvodu, z ktorých budú prípojky príslušných dimenzií vedené lúčovite k odberateľom.
- Odberné inštalácie jednotlivých odberateľov budú umiestnené v oplateniach pozemkov, na verejne prístupnom mieste.
- Z NN siete je riešené napojenie systému verejného osvetlenia v jednotlivých uliciach a peších priestoroch zóny.

IX.2.2. Zásobovanie zemným plynom

Návrh technického riešenia zásobovania zemným plynom

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

Rozsah navrhovaných uličných plynovodov:

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

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

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

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

IX.2.3. Teplofikácia

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

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

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

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

IX.3. Telekomunikácie

V riešenom území zóny Alžbetin ostrov sa predpokladá s výstavbou rodinných domov a občianskej vybavenosti. Návrh vychádza z odsúhlasenej koncepcie budovania telekomunikačnej infraštruktúry pre zabezpečenie všetkých požiadaviek na telekomunikačné služby.

Podľa návrhu vybavenia jednotlivých prevádzok podľa uvedenia v smernej časti je plánovaný rozvoj na - cca 280 tŕ párov.

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

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

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

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

Televízia

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

Možnosti riešenia rozvodov televízneho signálu :

Ak je v zóne Alžbetin ostrov rozvod káblovej televízie, bude realizovaná kábelová televízna sieť spolu s rozvodmi pre telefón z najbližších televíznych rozvádzačov.

Na každej streche budúcich domov a objektov bude umiestnená spoločná TV anténa pre príjem pozemných a satelitných TV staníc a rozvod televízneho signálu bude riešený individuálne.

Na streche jedného objektu, kde bude po zmeraní najlepší príjem TV signálu bude umiestnená spoločná TV anténa pre príjem pozemných a satelitných staníc a rozvody do jednotlivých objektoch budú realizované zemnými TV káblami v spoločných ryhách s telefónnymi rozvodmi cez zosilňovače a príslušné zariadenia príjmu TV signálu.

Miestny rozhlas

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

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

X. REGULATÍVY PRE ZLOŽKY ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA

X.1. Ochrana čistoty ovzdušia

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

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

Riešená je komplexná plynofikácia zóny.

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

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

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

X.2. Ochrana proti hluku

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

Riešený je konkrétny návrh na upokojenie dopravy na miestnej komunikácii Platanová alej formou jej prestavby na kategóriu D1 – obytná ulica s charakterom záhradného bulváru.

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

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

X.3. Ochrana vôd

V riešení ÚPN zóny sú konkretizované návrhy :

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

so záväzným regulatívami pre

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

- V riešení zóny je od prevádzkovateľa prevzatý súbor opatrení pre bezkolíznú prevádzku odvodňovacieho kanála – drénu, jeho vetiev a technického vybavenia

Riešené sú návrhy :

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

- Podľa regulatív územného plánu mesta, odborných materiálov prevádzkovateľa je v rámci územného plánu zóny konkretizovaný program rozšírenia areálu vodného hospodárstva zdroja pitnej vody s určením konkrétnych pásiem hygienickej ochrany

(PHO) I. a II. stupňa s príslušnými záväznými regulatívami v prevádzke dotknutého územia zóny.

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

- Stanovený je organizačný regulatív, že v priestore bazénového ramena Dunaja je v prevádzke lodí a člnov vylúčené tankovanie pohonných hmôt, manipulácia s olejmi.
- Stanovený je organizačný regulatív, že v priestore bazénového ramena Dunaja je vylúčené parkovanie lodí a člnov mimo vymedzené miesta a vypúšťanie splaškov do vody ramena.

X.4. Ochrana proti žiareniu

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

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

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

X.5. Odpadové hospodárstvo

- Pri určených záhradkových osadách s malými pozemkami si ich vlastníci podľa štatútu prevádzky osady zriadia spoločné parkovisko a miesto na kontajnerové skladovanie komunálneho odpadu.
- Stanovený je organizačný regulatív, že likvidácia komunálneho odpadu zóny bude riešená v súlade s programom odpadového hospodárstva mesta formou pravidelného zberu z odpadových nádob, kontajnerov, kontajnerov separovaného odpadu v príslušnom prevádzkovom režime.
- Stanovený je organizačný regulatív, že vlastník každého pozemku musí mať evidované zabezpečenie likvidácie komunálneho odpadu – vlastnú, alebo skupinovú odpadovú nádobu, alebo kontajner s organizovaným odvozom komunálneho a biologického odpadu.

Dôvodom je skutočnosť, že na každom pozemku je potencionálna nutnosť likvidovať biologický a komunálny odpad z prevádzky.

- Pri určených záhradkových osadách s malými pozemkami si ich vlastníci podľa štatútu prevádzky osady zriadia spoločné parkovisko a miesto na kontajnerové skladovanie komunálneho odpadu.
- Stanovený je organizačný regulatív, že Mesto Komárno zabezpečí v spolupráci s vlastníkmi pozemkov v pravidelnom režime odvoz biologického odpadu zo zóny na príslušnú kompostáreň biologického odpadu.
- V zóne s ohľadom na špecifickú súčasnú a rozvojovú funkčnosť nie sú navrhované žiadne zberné miesta, ani zberný dvor odpadového hospodárstva.
Špecifická prevádzka osobného prístavu a športových prístavov si vyžaduje riešiť likvidáciu odpadov z lodí osobnej prepravy a športových člnov.
Stanovený je regulatív, že tento systém bude riešený v rámci projektu realizácie týchto prevádzkových areálov.

X.6. Požiadavky na hodnotenie predpokladaných vplyvov na životné prostredie

- V štádiu prerokovania zadania s orgánmi životného prostredia Mesto Komárno rozhodlo, že riešený ÚPN zóny nebude nahrádzať územné rozhodnutie pre činnosti uvedené v prílohe č.8, časť 9. Infraštruktúra, položka č.14, ods.k. zákona č.24/2006 Z.z.
- Navrhované nové plochy pre zástavbu sú v urbanistickom riešení príslušne zhodnotené aj z predpokladaných vplyvov na životné prostredie a v komplexe riešené aj s návrhom na príslušné opatrenia pre eliminovanie prípadných negatívnych dopadov a tvorbu kvalitného životného prostredia.
- Územný plán zóny nie je dokumentom, ktorý nahrádza územné rozhodnutie pre činnosti uvedené v prílohe č.8, časť 9. Infraštruktúra, položka č.14 ods. k zákona.
Pre každú činnosť a prípravu stavieb podľa uvedenej prílohy je povinnosť zabezpečiť príslušný materiál posúdenia vplyvov na životné prostredie a tento so záverečným stanoviskom predložiť v rámci územného konania.
Podľa aktuálneho zákona č.24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie podliehajú príslušnému postupu hodnotenia nasledovné navrhované stavby v príslušnom projektovom spracovaní k územnému konaniu :
 - návrh stavebného súboru Spoločenského a kongresového centra,
 - návrh medzinárodného športového prístavu,
 - návrh kompletovania klubového športového prístavu Maják,
 prípadné ďalšie stavby, ktoré počas prípravy budú zodpovedať kritériám pre povinné hodnotenie vplyvov na životné prostredie.

XI. Určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky

V územnom pláne sú určené funkčné plochy a pozemky , ktoré nie je možné využiť na ďalší stavebný rozvoj. Ich určenie vychádza :

- z priemetu stanovených regulatív územného plánu mesta,
- z navrhovanej koncepcie rozvoja zóny,
- zo stanovených obmedzení prevádzky inžinierskych sietí a ich ochranných pásiem,
- zo stanovených podmienok pásiem hygienickej ochrany (PHO) I. a II. stupňa,
- zo stanovených podmienok prevádzky ochrannej hrádze Dunaja.

V územnom pláne sú určené pásma, opatrenia a limity, ktoré vymedzujú pozemky , ktoré nie je možné zastávať :

- nezastaviteľné pozemky (resp. časti pozemkov) ktoré sú vo vymedzenom priestore plánovaného rozvojového územia prevádzky vodárenského zariadenia, ktoré je stanovené ako rozvojové pásmo hygienickej ochrany (PHO) I. stupňa
 - urbanistický blok 4/1 – urbanistické skupiny 4/1/1, 4/1/2,
 - toto vymedzené pásmo tvoria pozemky uvedené v kapitole 2.5.12.1.,
- nezastaviteľné pozemky (resp. časti pozemkov) v priamom kontakte so súčasným a plánovaným rozšírením areálu vodárenského zariadenia s pásmom hygienickej ochrany I. stupňa, kde z dôvodu zdravotnej ochrany územia nie je riešený rozvoj odkanalizovania územia
 - urbanistický blok 4/3,
 - toto vymedzené pásmo tvoria pozemky zakreslené v grafickom riešení ÚPN zóny,
- nezastaviteľné časti pozemkov, ktoré tvoria pásmo koridoru ochranného pásma realizovanej stavby odvodňovacieho drénu a jeho plánovanej dostavby
 - ochranné pásmo 2,5 m obojstranne od trasy drénu s časťami pozemkov podľa vymedzenia v grafickom riešení ÚPN zóny,
- nezastaviteľné pásmo koridoru pozdĺž ochrannej hrádze Dunaja
 - ochranné pásmo 10 od pätý hrádze ;
 do vzdialenosti 23 m od vzdušnej pätý ochrannej hrádze vydáva na uskutočnenie, zmenu, alebo odstránenie stavieb súhlas orgán štátnej vodnej správy,

- nezastaviteľné ochranné pásmo vyhlásených chránených stromov platanov (územie okolo stromov v plošnom priemete jeho koruny, ktorý je zväčšený o 1,5m, najmenej však v okruhu 10m od kmeňa stromu s II. stupňom ochrany),
 - podľa vymedzenia v grafickom riešení ÚPN zóny,
- urbanistický regulatív že stavebnými pozemkami môžu byť pozemky súčasných záhrad na plochách vymedzených urbanistických skupín pre výstavbu, ktoré majú veľkosť **minimálne 800 m² a takýto pozemok musí tvoriť ucelený plošný tvar,**
- urbanistický regulatív, že stavebný pozemok v uličnom priestore prístupu musí mať **šírku minimálne 17 m,**
- regulatív, že územné rozhodnutie a stavebné povolenie môžu byť vydané na stavby len na pozemkoch určenej urbanistickej skupiny a ktoré sú projektovo napojené na verejnú vodovodnú a kanalizačnú sieť zóny.

XII. URČENIE STAVIEB NA KTORÉ NIE JE POTREBNÉ ÚZEMNÉ ROZHODNUTIE

Umiestňovanie stavieb, využívanie územia a ochrana dôležitých záujmov v území je riešené príslušnými ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov – oddiel 8 Územné konanie.

V štádiu prerokovania zadania s orgánmi životného prostredia Mesto Komárno rozhodlo, že Územný plán zóny Alžbetin ostrov – Komárno nebude nahrádzať územné rozhodnutie pre činnosti uvedené v prílohe č.8, časť 9. Infraštruktúra, položka č.14, ods.k. zákona č.24/2006 Z.z.

XIII. POZEMKY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY A PRE ODSTRÁNENIE OBJEKTOV Z VEREJNÉHO ZÁUJMU

XIII.1. Pozemky na verejnoprospešné stavby

V riešení rozvojového programu zóny Alžbetin ostrov sú pozemky na verejnoprospešné stavby určené podľa §108 ods.2a, ods.3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov pre :

- verejnoprospešné služby,
 - systém verejného dopravného a technického vybavenia,
- podporujúce rozvoj a ochranu životného prostredia v riešenej zóne.

V návrhu rozvoja zóny sú pre riešenie verejnoprospešných stavieb a odstránenie objektov z verejného záujmu určené nasledovné pozemky :

zariadenia občianskej vybavenosti

- areál s objektom Detského centra, cukrárne a parkom na pozemkoch parc.č. 3159, 3158,
- areál mestského parku s oddychovým vybavením a účelovým vybavením Detského sveta na pozemkoch parc.č. 3336, 3330 a vývojovo ďalších s návrhom ich zakúpenia Mestom Komárno – parc.č. 3337, 3338, 33346
- areál parku s pamätným altánkom M.Jókaiho na pozemku parc.č. 3093 a časti pozemku parc.č. 3092,
- areál parku – pamätnej záhrady M.Jókaiho s oddychovým miestom na časti pozemku parc.č. 3317,

verejné dopravné vybavenie

miestne komunikácie

- prestavba ulice Platanová alej na obslužnú funkciu D1 - obytná ulica – peší bulvár na časti pozemku parc.č.3113/1 po Prvú priečnu ulicu,
- prestavba časti ulice Prvá priečna od križovatky s ulicou Platanová alej po križovatku Veľkodunajská cesta na obslužnú funkciu D1 – obytná ulica a len s peším napojením na promenádu Veľkodunajské nábrežie, - na pozemku parc.č.3341
- prestavba ulice Prvá priečna ulica od križovatky s ulicou Platanová alej po križovatku s ulicou Malodunajské nábrežie na časti pozemku parc.č. 3219,
- prestavba ulice Malodunajské nábrežie na funkciu obslužnej miestnej komunikácie v prevádzke zóny na pozemkoch parc.č.3187, 3188/1,
- prestavba ulice Malodunajská nábrežná na funkciu prístupovej miestnej komunikácie v prevádzke zóny na pozemkoch parc.č. 3253,
- prestavba ulice Malodunajská cesta na funkčnú prístupovú miestnu komunikáciu v prevádzke zóny na pozemku parc.č.- 3191,
- prestavba ulice Veľkodunajská cesta na funkciu prístupovej miestnej komunikácie v prevádzke zóny na pozemku parc.č. 3342 po navrhované ukončenie pri pozemku parc.č. 3353 (súčasťou je aj riešenie nového prístupu k objektu na parc.č. 3347,
- prestavba ulice Druhá priečna na funkciu prístupovej miestnej komunikácie v prevádzke zóny na pozemku parc.č. 3417 od križovatky s Malodunajským nábrežím po križovatku s ulicou Platanová alej,
- zjazdový peší chodník len pre prístup k dotknutým pozemkom v medzi rozostavaným obytným domom na pozemku parc.č.3033 a Veľkodunajskou cestou na pozemku parc.č. 3013,
- prestavba priestoru nástupu na Alžbetin most so šírkovou úpravou cesty I/64, pešími chodníkmi a priestormi, prevádzkovým parkoviskom a deliacimi pásmi zelene na pozemku parc.č. 3007/1,

verejné parkoviská

- parkovisko na pozemku parc.č.3019 na začiatku ulice Platanová alej s terénnou úpravou pozemku parc.č. 3113/2 s výsadbou zelene,
- parkovisko pri verejnej občianskej vybavenosti na časti pozemku parc.č. 3159,
- parkovisko zóny pri športovom areáli na časti pozemku parc.č. 3219,
- prestavba súčasného parkoviska pri navrhovanej základnej obchodnej vybavenosti na pozemku parc.č.3009,
- záchytné parkovisko na okraji riešeného územia pre prístup návštevnosti zo západnej strany od športovo-rekreačnej zóny na pozemku parc.č. 3569,

pešie priestory a chodníky, cyklistické trasy

- prestavba Veľkodunajského nábrežia na pešiu promenádu mesta, ktorá bude súčasne aj trasou Medzinárodnej pešej a cykloturistickej magistrály Dunaj – Regensburg – Passau, Linz – Viedeň – Bratislava, Komárno, Komárom – Štúrovo, Ostrihom – Budapešť, od hranice riešeného územia na západnej strane s vyhlídkovými a oddychovými miestami v troch bodoch, v mieste pod konštrukciou Alžbetinho mostu a s ďalším vedením na koniec hrádze medzi Dunajom a ramenom, kde je riešené vyhlídkové miesto s majákom a výhľadové pešie premostenie do centra mesta – park pri býv. Dôstojníckom pavilóne, na pozemkoch parc.č. 3657, 3014, 3012, časti pozemkov parc.č. 2986, 2985, 2982 a hrádze parc.č. 1743.
- výstavba Malodunajskej pešej promenády pozdĺž obslužnej miestnej komunikácií na Malodunajskom nábreží s revitalizáciou pásov verejnej zelene na pozemkoch parc.č. 3566, 3565, 3480/1, 3187, 3188/1, kde sú riešené v dvoch bodoch vyhlídkové miesta – v mieste križovatky ulíc Malodunajské nábrežie s Prvou priečnou, v mieste konca ulice malodunajské nábrežie v smere do centra mesta,
- výstavba peších a cyklistických chodníkov s rampami v napojení na priestor pred Malodunajským mostom na pozemkoch parc.č. 3183, 3007/8
- výstavba vyhlídkovej terasy pri hoteli Peklo v kompozičnej osi ulice Platanová alej na pozemku parc.č.3113/2,

vodná doprava

- výstavba osobného prístavu vodnej dopravy na pozemkoch parc.č. 2986, 2994/2, 2994/1, 2991/6 (časť),
- výstavba športového prístavu pre jachty, motorové člny a vodákov s vybavením pre medzinárodný cestovný ruch na pozemkoch parc.č. 2991/4 (časť), 2978, 2991/1 (časť), 2992, 2993.

verejné technické vybavenie

- pozemky navrhnutého územia 1. etapy rozvojového vodárenského areálu do roku 2010, ktoré je určené na rozšírenie pásma hygienickej ochrany (PHO) I. stupňa pre studne pitnej vody ŠVK5 a ŠVK6 :
 - 3394, 3395, 3396, 3393/7, 3393/6, 3393/5, 3393/4, 3393/3, 3393/2, 3393/1, 3389/2, 3389/1, 3388, 3387, 3392, 3391, 3390/1, 3390/2, 3386,
- pozemky navrhnutého územia pre 2. etapu rozvoja vodárenského areálu v návrhovom období ÚPN zóny (do roku 2017), ktoré je určené na ďalšie rozšírenie pásma hygienickej ochrany (PHO) I. stupňa pre studne pitnej vody ŠVK7 až ŠVK12 :
 - 3384, 3397/1, 3397/2, 3399, 3400, 3398, 3401, 3402, 3403, 3382, 3383, 3380/2, 3380/1, 3381, 3376/1, 3376/2, 3376/3, 3379, 3377/2, 3377/1, 3378//1, 3378/2, 3377/3, 3372, 3373, 3374, 3375, 3371/2, 3371/1, 3370, 3369, 3366, 3367, 3368, 3364, 3363, 3362, 3361, 3360/1, 3365, 3360/2, 3325, 3326, 3359, 3358, 3357, 3356, 3355, 3354, 3342(časť), 3326, 3327/1, 3327/2, 3327/3, 3328/2 (časť), 3328/1 (časť), 3328/1 (časť),
- rozvody verejných potrubí pitnej vody s vonkajšími hydrantmi po všetkých uliciach, kde ešte rozvody nie sú (podľa návrhu ÚPN zóny) v rámci miestnych komunikácií určených na prestavbu.
- rozvody II.etapy verejnej kanalizácie podľa navrhovaných úsekov na pozemkoch určených miestnych komunikácií s navrhovanou prestavbou
 - ulica Malodunajské nábrežie od križovatky s Prvou Priečnou ulicou západným smerom až k areálu športového prístavu Maják,
 - Prvá Priečna ulica,
 - Malodunajská nábrežná ulica,
 - Malodunajská cesta,
 - Platanová alej od križovatky s Prvou Priečnou ulicou západným smerom s ukončením pri pozemku parc.č. 3317,
 - Veľkodunajská cesta s ukončením pri pozemkoch 3353, resp. 3327/4,
- plochy pre dostavbu odvodňovacieho drénu podľa pôvodného projektu cca 160 m pozdĺž ulice Platanová alej ku križovatke začiatku ulice a pre dostavbu potrebných odvodňovacích drenáží na odvádzanie priesakov pri protivodňových stavoch so zaústením do drénu na pozemkoch parc.č. 3113/1, 3023, 3019,
- rozvody verejného osvetlenia, verejného rozhlasu a telefónnych káblov po všetkých uliciach bývania, občianskej vybavenosti, verejných priestoroch, kde ešte rozvody nie sú.

XIII.2. Pozemky s objektmi na odstránenie z verejného záujmu

V záväznom územnoplánovacom dokumente „ Zmeny a doplnky ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja – 2004 “ je uvedený regulatív, ktorý je platný aj pre ÚPN zóny :

bod 5.4 zrušiť

posledný odsek textu zameniť za nasledovný

Na uskutočnenie verejnoprospešných stavieb možno podľa § 108 a násl. §§ zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení zákona č. 103/1990 Zb., zákona č. 262/1992 Zb., zákona NR SR č. 136/1995 Z.z., zákona NR SR č. 199/1995 Z.z., nález Ústavného súdu SR č. 286/1996 Z.z., zákona č. 229/1997

Z.z., (úplné znenie vyhlásené pod č. 109/1998 Z.z.), zákona č. 175/1999 Z.z., zákona č. 237/2000 Z.z., zákona č. 416/2001, zákona č. 553/2001 Z.z., v znení nálezu Ústavného súdu Slovenskej republiky č. 217/2002 Z.z., zákona č. 103/2003 Z.z. a zákona č. 245/2003 Z.z. pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť, alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť.

V riešení zóny sú určené na odstránenie z verejného záujmu všetky objekty na nasledovných pozemkoch :

- pozemky so stavbami individuálnych studní a žump v celom riešenom území (presná evidencia nie je.

XIV. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

V návrhu ÚPN zóny je určený menovitý zoznam verejnoprospešných stavieb a ich situovanie na konkrétnych pozemkoch (spolu s priemetom určených plôch a stavieb z ÚPN mesta) pre :

zariadenia občianskej vybavenosti

- súbor objektov Detského centra, cukrárne v parku,
- mestský park s oddychovým vybavením a účelovým vybavením Detského sveta
- areál parku s pamätným altánkom M.Jókaiho,
- areál parku – pamätnej záhrady M.Jókaiho s oddychovým miestom,

verejné dopravné vybavenie

miestne komunikácie

- prestavba ulice Platanová alej na obslužnú funkciu D1 - obytná ulica – peší bulvár po Prvú priečnu ulicu,
- prestavba časti ulice Prvá priečna od križovatky s ulicou Platanová alej po križovatku Veľkodunajská cesta na obslužnú funkciu D1 – obytná ulica a len s peším napojením na promenádu Veľkodunajské nábrežie,
- prestavba ulice Prvá priečna ulica od križovatky s ulicou Platanová alej po križovatku s ulicou Malodunajské nábrežie,
- prestavba ulice Malodunajské nábrežie na funkciu obslužnej miestnej komunikácie v prevádzke zóny,
- prestavba ulice Malodunajská nábrežná na funkciu prístupovej miestnej komunikácie v prevádzke zóny,
- prestavba ulice Malodunajská cesta na funkčnú prístupovú miestnu komunikáciu v prevádzke zóny,
- prestavba ulice Veľkodunajská cesta na funkciu prístupovej miestnej komunikácie v prevádzke zóny (súčasťou je aj riešenie nového prístupu k objektu),
- prestavba ulice Druhá priečna na funkciu prístupovej miestnej komunikácie v prevádzke zóny, od križovatky s Malodunajským nábrežím po križovatku s ulicou Platanová alej,
- zjazdový peší chodník len pre prístup k dotknutým pozemkom v medzi rozostavaným obytným domom a Veľkodunajskou cestou,
- prestavba priestoru nástupu na Alžbetin most so šírkovou úpravou cesty I/64, pešími chodníkmi a priestormi, prevádzkovým parkoviskom a deliacimi pásmi zelene,

verejné parkoviská

- parkovisko na začiatku ulice Platanová alej s terénnou úpravou pozemku a s výsadbou zelene,
- parkovisko pri súbore verejnej občianskej vybavenosti (súčasný areál MO SR),
- parkovisko pri športovom areáli,
- prestavba súčasného parkoviska pri navrhovanej základnej obchodnej vybavenosti,
- záchytné parkovisko na okraji riešeného územia pre prístup návštevnosti zo západnej strany od športovo-rekreačnej zóny,

- prevádzkové parkovisko na ploche nástupu Alžbetinho mostu, pešie priestory a chodníky, cyklistické trasy
 - prestavba Veľkodunajského nábrežia na pešiu promenádu mesta, ktorá bude súčasne aj trasou Medzinárodnej pešej a cykloturistickej magistrály Dunaj – Regensburg – Passau, Linz – Viedeň – Bratislava, Komárno, Komárom – Štúrovo, Ostrihom – Budapešť, od hranice riešeného územia na západnej strane s vyhlídkovými a oddychovými miestami v troch bodoch, v mieste pod konštrukciou Alžbetinho mostu a s ďalším vedením na koniec hrádze medzi Dunajom a ramenom, kde je riešené vyhlídkové miesto s majákom a výhľadové pešie premostenie do centra mesta – park pri býv. Dôstojníckom pavilóne,
 - výstavba Malodunajskej pešej promenády pozdĺž obslužnej miestnej komunikácií na Malodunajskom nábreží s revitalizáciou pásov verejnej zelene, kde sú riešené v dvoch bodoch vyhlídkové miesta – v mieste križovatky ulíc Malodunajské nábrežie s Prvou priečnou, v mieste konca ulice malodunajské nábrežie v smere do centra mesta,
 - výstavba peších a cyklistických chodníkov s rampami v napojení na priestor pred Malodunajským mostom,
 - výstavba vyhlídkovej terasy pri hoteli Peklo v kompozičnej osi ulice Platanová alej,
- vodná doprava
- výstavba osobného prístavu vodnej dopravy,
 - výstavba športového prístavu pre jachty, motorové člny a vodákov s vybavením pre medzinárodný cestovný ruch,

verejné technické vybavenie

- plocha navrhnutého územia 1. etapy rozvojového vodárenského areálu do roku 2010, ktoré je určené na rozšírenie pásma hygienickej ochrany (PHO) I. stupňa pre studne pitnej vody ŠVK5 a ŠVK6,
- plocha navrhnutého územia pre 2. etapu rozvoja vodárenského areálu v návrhovom období ÚPN zóny (do roku 2017), ktoré je určené na ďalšie rozšírenie pásma hygienickej ochrany (PHO) I. stupňa pre studne pitnej vody ŠVK7 až ŠVK12,
- rozvody verejných potrubí pitnej vody s vonkajšími hydrantmi po všetkých uliciach, kde ešte rozvody nie sú (podľa návrhu ÚPN zóny) v rámci miestnych komunikácií určených na prestavbu.
- rozvody II.etapy verejnej kanalizácie podľa navrhovaných úsekov na pozemkoch určených miestnych komunikácií s navrhovanou prestavbou
 - ulica Malodunajské nábrežie od križovatky s Prvou Priečnou ulicou západným smerom až k areálu športového prístavu Maják,
 - Prvá Priečna ulica,
 - Malodunajská nábrežná ulica,
 - Malodunajská cesta,
 Platanová alej od križovatky s Prvou Priečnou ulicou západným smerom,
 - Veľkodunajská cesta,
- dostavba odvodňovacieho drénu podľa pôvodného projektu cca 160 m pozdĺž ulice Platanová alej ku križovatke začiatku ulice a pre dostavbu potrebných odvodňovacích drenáží na odvádzanie priesakov pri protivodňových stavoch so zaústením do drénu,
- rozvody verejného osvetlenia, verejného rozhlasu a telefónnych káblov po všetkých uliciach bývania, občianskej vybavenosti, verejných priestoroch, kde ešte rozvody nie sú.

XV. SCHÉMA ZÁVAZNEJ ČASTI A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Záväznú časť územného plánu zóny tvoria :

- textová časť dokumentácie B. – Záväzná časť územného plánu zóny v rozsahu kapitola I. – XV.,
- grafická časť dokumentácie C. – hlavné výkresy v M 1:1 000, s rozsahom :
 1. Širšie územné vzťahy zóny v štruktúre mesta M 1: 5 000
 2. Komplexný urbanistický návrh zóny M 1: 1 000

3. Návrh verejného dopravného vybavenia	M 1: 2 000
4. Návrh verejného technického vybavenia	M 1: 1 000
5. Návrh funkčnej a priestorovej regulácie územia zóny	M 1: 2 000
6. Návrh regulovaných priestorov, zastavovacích podmienok, pozemkov pre verejnoprospešné stavby	M 1: 1 000
7. Návrh tvorby krajiny a sadovníckych úprav	M 1: 2 000

Limity na využitie územia zóny sú uvedené v kapitole II.

Pozemky a verejnoprospešné stavby sú menovite uvedené :

- v kapitole XIII. - pozemky pre verejnoprospešné stavby,
- v kapitole XIV. - zoznam verejnoprospešných stavieb,

Pozemky a objekty určené na odstránenie z verejného záujmu sú menovite uvedené v kapitolách XI.a XIII.

Regulačné tabuľky a listy územného plánu zóny sú uvedené v kapitole XVI. :

- tabuľkové prehľady o špecifikácií a bilanciách funkčných plôch v ÚPN mesta Komárno a podľa návrhu ÚPN zóny Alžbetin ostrov v štruktúre urbanistických obvodov a riešených urbanistických skupín zóny
Tabuľka č.1 - Špecifikácia a bilancie funkčného využitia územia zóny podľa ÚPN mesta Komárno
Tabuľka č.2 - Navrhovaná korekcia špecifikácie a bilancie funkčných plôch urbanistických blokov v zóne podľa ÚPN zóny Alžbetin ostrov
Tabuľka č.3 - Navrhovaná špecifikácia a bilancie funkčných plôch urbanistických skupín v zóne podľa ÚPN zóny Alžbetin ostrov
- prebraté využitie urbanistických blokov z ÚPN mesta Komárno a novonavrhované využitie urbanistických blokov a urbanistických skupín podľa spresňujúceho návrhu ÚPN zóny Alžbetin ostrov (uvedené aj v kapitole II.4.),
- regulačné listy pre jednotlivé urbanistické skupiny v zóne podľa návrhu ÚPN zóny Alžbetin ostrov.

V postupe spodrobnenia problematiky a profesného spracovania koncepcie rozvoja zóny bola preukázaná potreba upraviť, resp. metodicky upresniť časť údajov územného plánu mesta.

Navrhované spresnenia budú po schválení ÚPN zóny podkladom pre spätné zapracovanie do územného plánu mesta v rámci jeho aktualizácie formou zmien a doplnkov.

XVI. REGULAČNÉ TABUĽKY A LISTY ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY

Tabuľka č.1 - Špecifikácia a bilancie funkčného využitia územia zóny podľa ÚPN mesta Komárno

Urbanistický obvod 003 Stará lodenica výmera 28,27 ha			
urb.blok	funkčné využitie	výmera	druh zásahu
3/1	B1-plochy OV celom a nadm.charakt.	2,02	T-transformácia
3/2	N4-plochy vodnej dopravy	1,87	T-transformácia
3/3	K-vodné plochy a toky	24,38	S-stabilizovaný stav

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

Tabuľka č.2 - Navrhovaná korekcia štruktúry funkčných plôch urbanistických blokov v zóne podľa ÚPN zóny Alžbetin ostrov

Urbanistický obvod 003 Stará lodenica výmera 28,27 ha			
urb.blok	funkčné využitie	výmera	druh zásahu
3/1	B1-plochy OV celom a nadm.charakt.	2,02	T-transformácia
3/2	plochy vodnej dopravy – športový prístav	1,87	T-transformácia
3/3	K-vodné plochy a toky	24,38	S-stabilizovaný stav

Urbanistický obvod 004 Alžbetin ostrov výmera 126,23 ha			
urb.blok	funkčné využitie	výmera	druh zásahu
4/1	M1-plochy vodného hospodárstva	6,60	S
	M1-rozvojové plochy vodného hospodárstva – 1. etapa do roku 2010 a 2.etapa k roku 2017		T
4/3	-plochy záhrad bez objektov výhľadový návrh na funkciu mestského parku	6,48	T
4/4	-plochy záhrad, rodinných domov na funkčné dožitie	4,35	S

4/5	-plochy záhrad len so záhradkovými chatami	12,87	S
4/6	-plochy záhrad, alebo rodinných domov, občianskej vybavenosti, technického vybavenia	20,94	T
4/7	D1-plochy športu	1,42	T
4/8	plochy záhrad, rodinných domov na funkčné dožitie	1,80	T
4/9	E1-plochy rekr.areálov a CR v zastavanom území	0,96	T
4/10	- plochy verejnej zelene	0,70	T
4/11	- plochy záhrad, verejnej zelene, rodinných domov na funkčné dožitie a vybavenia CR	1,92	T
4/12	B1-plochy OV celom. a nadm.charakteru	1,40	T
4/13	-plochy komunikácií, verejnej zelene, brehových porastov, športového prístavu a technického vybavenia	2,85	T
4/14	-plochy komunikácií, verejnej zelene, brehových porastov	2,20	T
4/15	K -vodné plocha a toky	52,43	S

Tabuľka č.3 Navrhovaná štruktúra funkčných plôch urbanistických skupín v zóne podľa ÚPN zóny Alžbetin ostrov

Urbanistický obvod 003 Stará lodenica výmera 28,27 ha				
urb.blok	urb.skup.	funkčné využitie	výmera	druh zásahu
3/1 B1	3/1/1	- spoločenské a kongresové centrum, - osobný prístav, promenáda	2,96	T - transf.
	3/1/2	- administratíva, pešia promenáda	0,15	T
3/2 B1	3/2/1	- medzinárodný športový prístav	1,55	T
	3/2/2	- podnikateľská administratíva a činnosti	0,47	
3/3 K		- vodné plochy a toky	0,1	S - stabil. stav
Urbanistický obvod 004 Alžbetin ostrov výmera 126,23 ha				
urb.blok	Urb.skup.	funkčné využitie	výmera	druh zásahu
4/1 M1		plocha vodárenského zariadenia	6,60	S
	4/1/1	rozvojová plocha vodárenského zariadenia - 1. etapa k roku 2010	1,39	T
	4/1/2	- 2.etapa k návrhovému obdobiu 2017	5,19	
4/3		plochy záhrad bez objektov, výhľadový návrh na funkciu mestského parku	6,48	T
4/4		plochy záhrad a rodinných domov na funkčné dožitie	4,35	S
4/5	4/5/1	plochy záhrad so záhradkovými chatami	11,51	S
	4/5/2	plocha záhradkovej osady	1,36	S

4/6	4/6/1	plochy záhrad, alebo rodinných domov, občianskej vybavenosti zo strany Plat.aleje	6,26	T
	4/6/2	plochy záhrad	0,31	S
	4/6/3	plochy záhrad, alebo rodinných domov	0,6	T
	4/6/4	plochy záhrad, alebo rodinných domov, občianskej vybavenosti zo strany Plat.aleje	4,30	T
	4/6/5	plocha záhradkovej osady	0,36	S
	4/6/6	plochy záhrad, alebo rodinných domov a technického vybavenia SVP	2,28	T
	4/6/7	plochy záhrad, alebo rodinných domov	4,9	T
4/7 D1		plochy športového areálu	1,42	T
4/8		plochy záhrad a rodinných domov na funkčné dožitie	1,8	T
4/9 E1		plochy rekr.areálov a CR v zast.území	0,96	T
4/10		plocha parku s detským svetom, výhľadový návrh na ďalší územný rozvoj	0,70	T
4/11		plochy záhrad, verejnej zelene, rodinných domov na funkčné dožitie a vybavenie CR	1,0	T
4/12 B1	4/12/1	plochy OV celom. a nadm.charakteru	1,24	T
	4/12/2	plocha administratívy štátnej správy	0,32	S
4/13	4/13/1	plochy obslužnej komunikácie, pešej promenády, verejnej zelene, brehových porastov,	1,94	T
	4/13/2	plocha športového prístavu	0,78	T
	4/13/3	plocha technického vybavenia SVP	0,13	T
4/14	4/14/1	plochy nábrežnej promenády, verejnej zelene, brehových porastov,	1,82	T
	4/14/2	plochy vyhladkových terás s vybavením	0,38	T
4/15		vodné plocha a toky	52,43	S

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ALŽBETIN OSTROV		Číslo regulačného listu
Regulácia využitia funkčnej plochy		1
Označenie funkčnej plochy		
Urbanistický obvod	003	
Urbanistický blok	3/1	
Urbanistická skupina	3/1/1	
Lokalizácia urbanistickej skupiny - pozemky /č.parcely /: 2990, 3005, 3007/5, 3001, 3004, 3002, 2988, 3003, 2987, 2991/6, 2998, 2999, 3000, 2995/2, 2994/1, 2994/2, 2986, 2991/1, 2996, 2995/1, 2991/3, 2991/2, 2991/4, 2985, 2983, 2984		
Stanovená funkcia urbanistickej skupiny		
B1 vyššia celomestská a nadmestská vybavenosť spoločenské a kongresové centrum, osobný prístav vodnej dopravy nábrežná pešia promenáda, verejná zeleň,		
Stanovené regulatívy pozemkov urbanistickej skupiny		
1. minimálna veľkosť stavebného pozemku		
2. minimálna šírka stavebného pozemku v uličnom priestore		
3. šírka uličného priestoru		
4. uličná čiara		
5. stavebná čiara		
6. prípustná hĺbka zástavby pozemkov od stavebnej čiary		
7. koeficient zastavanosti (pomer zastavanej časti a nezastavanej časti stavebného pozemku)		
8. index podlažných plôch (pomer medzi plochou nadzem. podlaží a plochou staveb.pozemku)		
9. koeficient stavebného objemu (prípustné umiestnenie m³ stavby na 1m²)		
10. maximálna zastavaná plocha navrhovaných objektov - záhradková chata - rodinný dom - občianska vybavenosť		
11. maximálna výška navrhovaných objektov - záhradková chata - rodinný dom - občianska vybavenosť	6NP	
Známe limity využitia pozemkov urbanistickej skupiny		
- pásmo hygienickej ochrany 1. stupňa		Poznámka
- pásmo hygienickej ochrany 2. stupňa		
- ochranné pásmo technického vybavenia		
- ochranné pásmo chránených stromov		
- územie rizikové pre výstavbu atakované priesakovými vodami, záplavami	X	potreba výstavby ochrannej hrádze

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ALŽBETIN OSTROV		Číslo regulačného listu
Regulácia využitia funkčnej plochy		2
Označenie funkčnej plochy		
Urbanistický obvod	003	
Urbanistický blok	3/1	
Urbanistická skupina	3/1/2	
Lokalizácia urbanistickej skupiny - pozemky /č.parcely /: 2982, 2980, 2981, 1742, 1743		
Stanovená funkcia urbanistickej skupiny		
verejná administratíva, nábrežná pešia promenáda, verejná zeleň verejný priestor pred administratívou		
Stanovené regulatívy pozemkov urbanistickej skupiny		
1. minimálna veľkosť stavebného pozemku		
2. minimálna šírka stavebného pozemku v uličnom priestore		
3. šírka uličného priestoru		
4. uličná čiara		
5. stavebná čiara		
6. prípustná hĺbka zástavby pozemkov od stavebnej čiary		
7. koeficient zastavanosti (pomer zastavanej časti a nezastavanej časti stavebného pozemku)		
8. index podlažných plôch (pomer medzi plochou nadzem. podlaží a plochou staveb.pozemku)		
9. koeficient stavebného objemu (prípustné umiestnenie m³ stavby na 1m²)		
10. maximálna zastavaná plocha navrhovaných objektov - záhradková chata - rodinný dom - občianska vybavenosť		
11. maximálna výška navrhovaných objektov - záhradková chata - rodinný dom - občianska vybavenosť		2 NP
Známe limity využitia pozemkov urbanistickej skupiny		Poznámka
- pásmo hygienickej ochrany 1. stupňa		
- pásmo hygienickej ochrany 2. stupňa		
- ochranné pásmo technického vybavenia		
- ochranné pásmo chránených stromov		
- územie rizikové pre výstavbu atakované priesakovými vodami, záplavami	X	potreba výstavby ochrannej hrádze

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ALŽBETIN OSTROV		Číslo regulačného listu	
Regulácia využitia funkčnej plochy		3	
Označenie funkčnej plochy			
Urbanistický obvod		003	
Urbanistický blok		3/2	
Urbanistická skupina		3/2/1	
Lokalizácia urbanistickej skupiny - pozemky /č.parcely /: 2978, 2993, 2992, 2979			
Stanovená funkcia urbanistickej skupiny			
medzinárodný športový prístav			
Stanovené regulatívy pozemkov urbanistickej skupiny			
1. minimálna veľkosť stavebného pozemku			
2. minimálna šírka stavebného pozemku v uličnom priestore			
3. šírka uličného priestoru			
4. uličná čiara			
5. stavebná čiara			
6. prípustná hĺbka zástavby pozemkov od stavebnej čiary			
7. koeficient zastavanosti (pomer zastavanej časti a nezastavanej časti stavebného pozemku)			
8. index podlažných plôch (pomer medzi plochou nadzem. podlaží a plochou staveb.pozemku)			
9. koeficient stavebného objemu (prípustné umiestnenie m³ stavby na 1m²)			
10. maximálna zastavaná plocha navrhovaných objektov - záhradková chata - rodinný dom - občianska vybavenosť			
11. maximálna výška navrhovaných objektov - záhradková chata - rodinný dom - občianska vybavenosť		2 NP	
Známe limity využitia pozemkov urbanistickej skupiny		Poznámka	
- pásmo hygienickej ochrany 1. stupňa		chránené čerpanie pohonných hmôt	
- pásmo hygienickej ochrany 2. stupňa		pre motorové člny	
- ochranné pásmo technického vybavenia			
- ochranné pásmo chránených stromov			
- územie rizikové pre výstavbu atakované priesakovými vodami, záplavami		X	potreba výstavby ochrannej hrádze

UZEMNÝ PLAN ZONY ALZBETIN OSTROV		Číslo regulačného listu	
Regulácia využitia funkčnej plochy		4	
Označenie funkčnej plochy			
Urbanistický obvod		003	
Urbanistický blok		3/2	
Urbanistická skupina		3/2/2	
Lokalizácia urbanistickej skupiny - pozemky /č.parcely /: 3185/3, 3007/7, 3006/1, 3006/2, 2989, 2977, 2997			
Stanovená funkcia urbanistickej skupiny			
podnikateľská administratíva a činnosti			
Stanovené regulatívy pozemkov urbanistickej skupiny			
1. minimálna veľkosť stavebného pozemku			
2. minimálna šírka stavebného pozemku v uličnom priestore			
3. šírka uličného priestoru			
4. uličná čiara			
5. stavebná čiara			
6. prípustná hĺbka zástavby pozemkov od stavebnej čiary			
7. koeficient zastavanosti (pomer zastavanej časti a nezastavanej časti stavebného pozemku)			
8. index podlažných plôch (pomer medzi plochou nadzem. podlaží a plochou staveb.pozemku)			
9. koeficient stavebného objemu (prípustné umiestnenie m³ stavby na 1m²)			
10. maximálna zastavaná plocha navrhovaných objektov - záhradková chata - rodinný dom - občianska vybavenosť			
11. maximálna výška navrhovaných objektov - záhradková chata - rodinný dom - občianska vybavenosť		3NP	
Známe limity využitia pozemkov urbanistickej skupiny		Poznámka	
- pásmo hygienickej ochrany 1. stupňa			
- pásmo hygienickej ochrany 2. stupňa			
- ochranné pásmo technického vybavenia			
- ochranné pásmo chránených stromov			
- územie rizikové pre výstavbu atakované priesakovými vodami, záplavami		X	potreba výstavby ochrannej hrádze

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ALŽBETIN OSTROV		Číslo regulačného listu
Regulácia využitia funkčnej plochy		5
Označenie funkčnej plochy		
Urbanistický obvod	004	
Urbanistický blok	4/1	
Urbanistická skupina	4/1/1	
Lokalizácia urbanistickej skupiny - pozemky /č.parcely /: 3394, 3393/6, 3393/5, 3395, 3396, 3393/7, /6, /5, /4, /3, /2, /1, 3392, 3391, 3390/1, 3390/2, 3389/2, 3389/1, 3388, 3387, 3386,		
Stanovená funkcia urbanistickej skupiny		
M1 rozvojová plocha vodárenského zariadenia		
1. etapa k roku 2010		
Stanovené regulatívy pozemkov urbanistickej skupiny		
1. minimálna veľkosť stavebného pozemku		
2. minimálna šírka stavebného pozemku v uličnom priestore		
3. šírka uličného priestoru		
4. uličná čiara		
5. stavebná čiara		
6. prípustná hĺbka zástavby pozemkov od stavebnej čiary		
7. koeficient zastavanosti (pomer zastavanej časti a nezastavanej časti stavebného pozemku)		
8. index podlažných plôch (pomer medzi plochou nadzem. podlaží a plochou staveb.pozemku)		
9. koeficient stavebného objemu (prípustné umiestnenie m³ stavby na 1m²)		
10. maximálna zastavaná plocha navrhovaných objektov - záhradková chata - rodinný dom - občianska vybavenosť		
11. maximálna výška navrhovaných objektov - záhradková chata - rodinný dom - vybavenosť vodárenskej prevádzky		2 NP
Známe limity využitia pozemkov urbanistickej skupiny		Poznámka
- pásmo hygienickej ochrany 1. stupňa	X	
- pásmo hygienickej ochrany 2. stupňa		
- ochranné pásmo technického vybavenia	X	
- ochranné pásmo chránených stromov	X	
- územie rizikové pre výstavbu atakované priesakovými vodami, záplavami	X	

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ALŽBETIN OSTROV		Číslo regulačného listu
Regulácia využitia funkčnej plochy		6
Označenie funkčnej plochy		
Urbanistický obvod	004	
Urbanistický blok	4/1	
Urbanistická skupina	4/1/2	
Lokalizácia urbanistickej skupiny - pozemky /č.parcely /:		
3384, 3397/1, /2, 3399, 3400, 3396, 3401, 3402, 3403, 3342-časť, 3385, 3382, 3383, 3380/2, /1, 3381, 3379,3376/1, /2, /3, 3377/2, /1, /3, 3378/2, /1, 3372,3373,3374,3375, 3371/1, /2, 3370, 3369, 3367, 3366, 3368, 3364, 3363, 3362, 3361, 3360/1, 3365, 3360/2, 3325, 3326, 3327/1, /2, /3-časť, 3359, 3358, 3357, 3356, 3355, 3354, 3329/2-časť, 3329/1-časť, 3328/1-časť, 3328/2-časť		
Stanovená funkcia urbanistickej skupiny		
M1 rozvojová plocha vodárenského zariadenia		
2. etapa k návrhovému obdobiu 2017		
Stanovené regulatívy pozemkov urbanistickej skupiny		
1. minimálna veľkosť stavebného pozemku		
2. minimálna šírka stavebného pozemku v uličnom priestore		
3. šírka uličného priestoru		
4. uličná čiara		
5. stavebná čiara		
6. prípustná hĺbka zástavby pozemkov od stavebnej čiary		
7. koeficient zastavanosti (pomer zastavanej časti a nezastavanej časti stavebného pozemku)		
8. index podlažných plôch (pomer medzi plochou nadzem. podlaží a plochou staveb.pozemku)		
9. koeficient stavebného objemu (prípustné umiestnenie m³ stavby na 1m²)		
10. maximálna zastavaná plocha navrhovaných objektov - záhradková chata - rodinný dom - občianska vybavenosť		
11. maximálna výška navrhovaných objektov - záhradková chata - rodinný dom - vybavenosť vodárenskej prevádzky	2 NP	
Známe limity využitia pozemkov urbanistickej skupiny		
- pásmo hygienickej ochrany 1. stupňa	X	Poznámka
- pásmo hygienickej ochrany 2. stupňa		
- ochranné pásmo technického vybavenia	X	
- ochranné pásmo chránených stromov	X	
- územie rizikové pre výstavbu atakované priesakovými vodami, záplavami	X	

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ALŽBETIN OSTROV		Číslo regulačného listu
Regulácia využitia funkčnej plochy		7
Označenie funkčnej plochy		
Urbanistický obvod	004	
Urbanistický blok	4/3	
Urbanistická skupina	4/3/1	
Lokalizácia urbanistickej skupiny - pozemky /č.parcely /: 3480/1, 3480/14, 3480/13, 3558, 3557/1, 3557/3, 3556/2 - časť, 3553 - časť, 3549-časť, 3547-časť, 3544/1-časť, 3543, 3525, 3524,3523,3522-časť, 3515/1,3515/3,3514-časť, 3513-časť, 3512-časť, 3511/2-časť, 3511/1-časť, 3509, 3510, 3504, 3505-časť, 3503, 3502, 3421/1,3421/2,3420		
Stanovená funkcia urbanistickej skupiny		
plochy záhrad bez objektov územie v kontakte s PHO 1.stupňa bez možnosti odkanalizovania súčasný objekt určený na dožitie výhľadový návrh na funkciu mestského parku		
Stanovené regulatívy pozemkov urbanistickej skupiny		
1. minimálna veľkosť stavebného pozemku		
2. minimálna šírka stavebného pozemku v uličnom priestore		
3. šírka uličného priestoru		
4. uličná čiara		
5. stavebná čiara		
6. prípustná hĺbka zástavby pozemkov od stavebnej čiary		
7. koeficient zastavanosti (pomer zastavanej časti a nezastavanej časti stavebného pozemku)		
8. index podlažných plôch (pomer medzi plochou nadzem. podlaží a plochou staveb.pozemku)		
9. koeficient stavebného objemu (prípustné umiestnenie m³ stavby na 1m²)		
10. maximálna zastavaná plocha navrhovaných objektov - záhradková chata - rodinný dom - občianska vybavenosť		
11. maximálna výška navrhovaných objektov - záhradková chata - rodinný dom - občianska vybavenosť		
Známe limity využitia pozemkov urbanistickej skupiny		Poznámka
- pásmo hygienickej ochrany 1. stupňa		
- pásmo hygienickej ochrany 2. stupňa		X
- ochranné pásmo technického vybavenia		X
- ochranné pásmo chránených stromov		X
- územie rizikové pre výstavbu atakované priesakovými vodami, záplavami		X

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ALŽBETIN OSTROV		Číslo regulačného listu
Regulácia využitia funkčnej plochy		8
Označenie funkčnej plochy		
Urbanistický obvod	004	
Urbanistický blok	4/3	
Urbanistická skupina	4/3/2	
Lokalizácia urbanistickej skupiny - pozemky /č.parcely /: 3323/3, 3320/1, 3320/2, 3417-časť, 3416/1, /3, /2, 3412-časť, 3404, 3405,3406, 3407,3424/20, /21, /19, /18, /16, /17, /15, /14, /13, /12,3323/4,		
Stanovená funkcia urbanistickej skupiny		
plochy záhrad bez objektov územie v kontakte s PHO 1.stupňa bez možnosti odkanalizovania súčasný objekt určený na dožitie výhľadový návrh na funkciu mestského parku		
Stanovené regulatívy pozemkov urbanistickej skupiny		
1. minimálna veľkosť stavebného pozemku		
2. minimálna šírka stavebného pozemku v uličnom priestore		
3. šírka uličného priestoru		
4. uličná čiara		
5. stavebná čiara		
6. prípustná hĺbka zástavby pozemkov od stavebnej čiary		
7. koeficient zastavanosti (pomer zastavanej časti a nezastavanej časti stavebného pozemku)		
8. index podlažných plôch (pomer medzi plochou nadzem. podlaží a plochou staveb.pozemku)		
9. koeficient stavebného objemu (prípustné umiestnenie m³ stavby na 1m²)		
10. maximálna zastavaná plocha navrhovaných objektov - záhradková chata - rodinný dom - občianska vybavenosť		
11. maximálna výška navrhovaných objektov - záhradková chata - rodinný dom - občianska vybavenosť		
Známe limity využitia pozemkov urbanistickej skupiny		Poznámka
- pásmo hygienickej ochrany 1. stupňa		
- pásmo hygienickej ochrany 2. stupňa	X	
- ochranné pásmo technického vybavenia	X	
- ochranné pásmo chránených stromov	X	
- územie rizikové pre výstavbu atakované priesakovými vodami, záplavami	X	

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ALŽBETIN OSTROV		Číslo regulačného listu
Regulácia využitia funkčnej plochy		9
Označenie funkčnej plochy		
Urbanistický obvod	004	
Urbanistický blok	4/4	
Urbanistická skupina		
Lokalizácia urbanistickej skupiny - pozemky /č.parcely /: 3480/1, 3555, 3557/2, 3553-časť, 3556/2-časť, 3552, 3551, 3550, 3543, 3549-časť, 3546, 3547-časť, 3544/1-časť, :/2, 3543-časť, 3542, 3540, 3541, 3539, 3538, 3537/3, 3537/2, 3537/1, 3536, 3535, 3534, 3532, 3531, 3533, 3530, 3489,3488, 3487/2, :/1, 3486,3484,3485,3483,3482,3481/1, :/2, 3479/2, :/1, 3478/2, :/1, 3477/2, :/1, :/3, 3476/2, :/1, 3471/3, :/1, :/2, 3470, 3469, 3468, 3467, 3464, 3463, 3459, 3460/1, :/2, 3458, 3457/3, :/2, :/1, 3456		
Stanovená funkcia urbanistickej skupiny		
plochy záhrad a rodinných domov		
Stanovené regulatívy pozemkov urbanistickej skupiny		
1. minimálna veľkosť stavebného pozemku		
2. minimálna šírka stavebného pozemku v uličnom priestore		
3. šírka uličného priestoru		
4. uličná čiara	po hranici pozemkov	
5. stavebná čiara	6m od uličnej čiary	
6. prípustná hĺbka zástavby pozemkov od stavebnej čiary		
7. koeficient zastavanosti (pomer zastavanej časti a nezastavanej časti stavebného pozemku)		
8. index podlažných plôch (pomer medzi plochou nadzem. podlaží a plochou staveb.pozemku)		
9. koeficient stavebného objemu (prípustné umiestnenie m³ stavby na 1m²)		
10. maximálna zastavaná plocha navrhovaných objektov - záhradková chata - rodinný dom - skleníky - občianska vybavenosť	35m² 300m²	
11. maximálna výška navrhovaných objektov - záhradková chata - rodinný dom - občianska vybavenosť	1 NP	
Známe limity využitia pozemkov urbanistickej skupiny		
- pásmo hygienickej ochrany 1. stupňa		Poznámka
- pásmo hygienickej ochrany 2. stupňa	X	
- ochranné pásmo technického vybavenia		
- ochranné pásmo chránených stromov		
- územie rizikové pre výstavbu atakované priesakovými vodami, záplavami	X	

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ALŽBETIN OSTROV		Číslo regulačného listu
Regulácia využitia funkčnej plochy		10
Označenie funkčnej plochy		
Urbanistický obvod	004	
Urbanistický blok	4/5	
Urbanistická skupina	4/5/1	
Lokalizácia urbanistickej skupiny - pozemky /č. parcely /: 3526/2, :/1, 3527/2, :/1, 3528, 3529/2, :/1, 3522-časť, 3515/2, 3514/4, 3514-časť, 3513-časť, 3512-časť, 3511/2-časť, 3511/1-časť, 3500, 3508, 3505, 3501, 3428, 3427, 3426, 3425, 3424, 3423, 3429, 3430/2, :/1, 3431, 3432, 3433, 3434, 3435, 3419, 3418/1, :/2, :/3, 3417-časť, 3442, 3441, 3414/3, 3415, 3437, 3436, 3414/1, :/2, 3438/1, :/2, :/7, :/8, 3413, 3412-časť, 3438/3, :/4, :/5, :/6, 3410, 3411-časť, 3439/2, :/1, 3409, 3408, 3254, 3324/2, :/1, :/3, :/4, :/5, :/6, :/7, :/8, :/9, :/10, :/11, 3323/1, :/2, 3321, 3322, 3319, 3318/1, :/2, 3314/1, :/2, :/3, :/4, 3311, 3310, 3308, 3307, 3305, 3259, 3260, 3263/2, , :/1, 3261, 3262, 3266, 3267, 3270, 3271, 3276, 3291, 3529/2, :/1, 3490/3, :/2, :/1, 3491/1, :/2, 3492/1, :/2, 3493/1, :/2, 3494, 3495, 3496/1, :/2, 3497/1, :/2, 3498/1, :/2, :/3, 3499, 3475/1, :/2, 3474/1, :/2, 3473/1, :/2, 3472/1, :/2, 3466/1, :/2, 3465/1, :/2, 3462/1, :/2, 3461/1, :/2, 3443/3, :/2, :/1, 3444/2, :/1, 3445/1, :/2, 3446/1, :/2, 3447/1, :/2, 3448/1, :/2, 3449/1, :/2, 3317, 3316, 3315, 3313/1, :/2, 3312, 3309, 3303/2, :/3, 3252/2, :/9, :/3, :/4, :/5, :/7, :/6, :/1, 3245, 3253-časť, 3422		
Stanovená funkcia urbanistickej skupiny		
plochy záhrad, záhrady so záhradkovými chatami		
Stanovené regulatívy pozemkov urbanistickej skupiny		
1. minimálna veľkosť stavebného pozemku		
2. minimálna šírka stavebného pozemku v uličnom priestore		
3. šírka uličného priestoru		
4. uličná čiara	po hranici pozemkov	
5. stavebná čiara	6m od hranice pozemku Plat.alej - po hranici ochranného pásma drénu	
6. prípustná hĺbka zástavby pozemkov od stavebnej čiar		
7. koeficient zastavanosti (pomer zastavanej časti a nezastavanej časti stavebného pozemku)		
8. index podlažných plôch (pomer medzi plochou nadzem. podlaží a plochou staveb.pozemku)		
9. koeficient stavebného objemu (prípustné umiestnenie m³ stavby na 1m²)		
10. maximálna zastavaná plocha navrhovaných objektov - záhradková chata - rodinný dom - skleníky - občianska vybavenosť		35m² 300m²
11. maximálna výška navrhovaných objektov - záhradková chata - rodinný dom - občianska vybavenosť		1 NP

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ALEŽBETIN OSTROV		Číslo regulačného listu
Regulácia využitia funkčnej plochy		11
Označenie funkčnej plochy		
Urbanistický obvod	004	
Urbanistický blok	4/5	
Urbanistická skupina	4/5/2	
Lokalizácia urbanistickej skupiny - pozemky /č.parcely /: 3255/8, :/9, :/10, :/11, :/12, :/13, :/14, :/1, :/2, :/3, :/4, :/5, :/6, :/7, 3256/12, :/14, :/13, :/16, :/15, :/18, :/17, :/20, :/19, :/22, :/21, :/23, :/2, :/1, :/3, :/4, :/5, :/6, :/7, :/8, :/9, :/10, :/11, 3257/6, 3257/7, :/5, :/4, :/3, :/1, :/2, 3258,		
Stanovená funkcia urbanistickej skupiny		
plochy záhradkových osád skupina maloplošných záhrad s prevádzkovým režimom podľa štatútu osady		
Stanovené regulatívy pozemkov urbanistickej skupiny		
1. minimálna veľkosť stavebného pozemku		
2. minimálna šírka stavebného pozemku v uličnom priestore		
3. šírka uličného priestoru		
4. uličná čiara		
5. stavebná čiara		
6. prípustná hĺbka zástavby pozemkov od stavebnej čiary		
7. koeficient zastavanosti (pomer zastavanej časti a nezastavanej časti stavebného pozemku)		
8. index podlažných plôch (pomer medzi plochou nadzem. podlaží a plochou staveb.pozemku)		
9. koeficient stavebného objemu (prípustné umiestnenie m³ stavby na 1m²)		
10. maximálna zastavaná plocha navrhovaných objektov - záhradková chata - rodinný dom - občianska vybavenosť - skleníky	35m² 300m²	
11. maximálna výška navrhovaných objektov - záhradková chata - rodinný dom - občianska vybavenosť	1 NP	
Známe limity využitia pozemkov urbanistickej skupiny		Poznámka
- pásmo hygienickej ochrany 1. stupňa		
- pásmo hygienickej ochrany 2. stupňa	X	
- ochranné pásmo technického vybavenia	X	
- ochranné pásmo chránených stromov	X	
- územie rizikové pre výstavbu atakované priesakovými vodami, záplavami	X	

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ALŽBETIN OSTROV		Číslo regulačného listu
Regulácia využitia funkčnej plochy		12
Označenie funkčnej plochy		
Urbanistický obvod	004	
Urbanistický blok	4/6	
Urbanistická skupina	4/6/1	
Lokalizácia urbanistickej skupiny - pozemky /č.parcely /: 3105/3, 3105/2, 3105/1, 3104, 3103, 3100, 3099, 3098, 3096, 3097, 3087/4, :/2, :/3, :/1, 3086, 3090, 3091/1, 3091/2, 3089, 3088/3, 3088/1, 3088/2, 3081, 3080, 3079, 3076, 3077, 3078, 3071, 3070, 3069, 3075, 3074, 3072, 3066/1, 3066/2, 3067/2, :/3, :/1, 3065/1, 3065/2, 3064/3, :/1, :/2, :/4, :/5, 3063, 3062, 3061, 3060, 3055/1, 3054, 3053, 3055/2, 3051, 3050, 3049/5, :/1, :/2, :/3, :/3048, 3047, 3046, 3044, 3045, 3042, 3043/6, :/1, :/2, :/3, :/4, :/5, 3040, 3039, 3037, 3038, 3027, 3026, 3024/1, :/2, :/3, :/5, 3025, 3102, 3101, 3085, 3084, 3083, 3041, 3036, 3035, 3034/2		
Stanovená funkcia urbanistickej skupiny		
plochy záhrad, alebo rodinných domov, občianskej vybavenosti občianska vybavenosť možná len zo strany Platanovej aleje		
Stanovené regulatívy pozemkov urbanistickej skupiny		
1. minimálna veľkosť stavebného pozemku	800m ²	
2. minimálna šírka stavebného pozemku v uličnom priestore	17m	
3. šírka uličného priestoru	Plat.alej - vymedzená pozemkami Veľkod.cesta - min.8m	
4. uličná čiara	Veľkod.cesta - 2m od hranice poz. Plat.alej - po hranici pozemkov	
5. stavebná čiara	Veľkodun.cesta - 10m od uličnej čiary, južná expozícia - 6m od uličnej čiary, severná expozícia Plat.alej - 12m od uličnej čiary	
6. prípustná hĺbka zástavby pozemkov od stavebnej čiary	35 m	
7. koeficient zastavanosti (pomer zastavanej časti a nezastavanej časti stavebného pozemku)	0,2	
8. index podlažných plôch (pomer medzi plochou nadzem. podlaží a plochou staveb.pozemku)	0,36	
9. koeficient stavebného objemu (prípustné umiestnenie m ³ stavby na 1m ²)	7,2	
10. maximálna zastavaná plocha navrhovaných objektov - záhradkárska chata - rodinný dom - občianska vybavenosť - skleníky	35m ² 300m ² 300m ² 300m ²	
11. maximálna výška navrhovaných objektov - záhradkárska chata - rodinný dom - občianska vybavenosť	1 NP 1NP + podkrovie 1NP	
Známe limity využitia pozemkov urbanistickej skupiny		Poznámka
- pásmo hygienickej ochrany 1. stupňa		
- pásmo hygienickej ochrany 2. stupňa		
- ochranné pásmo technického vybavenia	X	
- ochranné pásmo chránených stromov	X	
- územie rizikové pre výstavbu atakované priesakovými vodami, záplavami	X	

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ALŽBETIN OSTROV		Číslo regulačného listu
Regulácia využitia funkčnej plochy		13
Označenie funkčnej plochy		
Urbanistický obvod	004	
Urbanistický blok	4/6	
Urbanistická skupina	4/6/2	
Lokalizácia urbanistickej skupiny - pozemky /č.parcely /: 3082/2, 3082/1, 3068, 3058		
Stanovená funkcia urbanistickej skupiny		
plochy záhrad, plochy záhrad so záhradnými chatkami		
Stanovené regulatívy pozemkov urbanistickej skupiny		
1. minimálna veľkosť stavebného pozemku		
2. minimálna šírka stavebného pozemku v uličnom priestore		
3. šírka uličného priestoru		
4. uličná čiara		
5. stavebná čiara	Veľkodun.cesta - 12m od hranice pozemkov, južná expozícia - 8m od hranice pozemkov, severná expozícia	
6. prípustná hĺbka zástavby pozemkov od stavebnej čiary		
7. koeficient zastavanosti (pomer zastavanej časti a nezastavanej časti stavebného pozemku)		
8. index podlažných plôch (pomer medzi plochou nadzem. podlaží a plochou staveb.pozemku)		
9. koeficient stavebného objemu (prípustné umiestnenie m³ stavby na 1m²)		
10. maximálna zastavaná plocha navrhovaných objektov - záhradková chata - rodinný dom - občianska vybavenosť - skleníky	35m² 300m²	
11. maximálna výška navrhovaných objektov - záhradková chata - rodinný dom - občianska vybavenosť	1 NP	
Známe limity využitia pozemkov urbanistickej skupiny		Poznámka
- pásmo hygienickej ochrany 1. stupňa		
- pásmo hygienickej ochrany 2. stupňa		
- ochranné pásmo technického vybavenia	X	
- ochranné pásmo chránených stromov		
- územie rizikové pre výstavbu atakované priesakovými vodami, záplavami	X	

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ALŽBETIN OSTROV		Číslo regulačného listu
Regulácia využitia funkčnej plochy		14
Označenie funkčnej plochy		
Urbanistický obvod	004	
Urbanistický blok	4/6	
Urbanistická skupina	4/6/3	
Lokalizácia urbanistickej skupiny - pozemky /č.parcely /: 3028, 3031, 3032, 3029, 3030/2, :/1		
Stanovená funkcia urbanistickej skupiny		
plochy záhrad, alebo rodinných domov, občianskej vybavenosti		
Stanovené regulatívy pozemkov urbanistickej skupiny		
1. minimálna veľkosť stavebného pozemku	800m²	
2. minimálna šírka stavebného pozemku v uličnom priestore	17m	
3. šírka uličného priestoru		
4. uličná čiara	po hranici pozemkov	
5. stavebná čiara	6 m od hranice pozemkov	
6. prípustná hĺbka zástavby pozemkov od stavebnej čiary		
7. koeficient zastavanosti (pomer zastavanej časti a nezastavanej časti stavebného pozemku)	0,2	
8. index podlažných plôch (pomer medzi plochou nadzem. podlaží a plochou staveb.pozemku)	0,36	
9. koeficient stavebného objemu (prípustné umiestnenie m³ stavby na 1m²)	7,2	
10. maximálna zastavaná plocha navrhovaných objektov - záhradková chata - rodinný dom - skleníky - občianska vybavenosť	35m² 300m² 300m² 300m²	
11. maximálna výška navrhovaných objektov - záhradková chata - rodinný dom - občianska vybavenosť	1 NP 1NP + podkrovie 2 NP	
Známe limity využitia pozemkov urbanistickej skupiny		Poznámka
- pásmo hygienickej ochrany 1. stupňa		
- pásmo hygienickej ochrany 2. stupňa		
- ochranné pásmo technického vybavenia	X	
- ochranné pásmo chránených stromov		
- územie rizikové pre výstavbu atakované priesakovými vodami, záplavami	X	

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ALŽBETIN OSTROV		Číslo regulačného listu
Regulácia využitia funkčnej plochy		15
Označenie funkčnej plochy		
Urbanistický obvod	004	
Urbanistický blok	4/6	
Urbanistická skupina	4/6/4	
Lokalizácia urbanistickej skupiny - pozemky /č.parcely /: 3117/2, 3121,3122/2,3122/1,3120/2,3119/2, 3120/1, 3124, 3123, 3125, 3126/1, 3126/2, 3126/3, 3122/3,3128/2, 3128/1, 3127/1, 3127/2,3129/2,3129/1,3130, 3131/1, :/3, :/2, 3133/3, :/1, :/2, 3132, 3134/3, :/4, :/2, :/1, 3135/2, :/3, :/4, 3136, 3137/2, :/1, 3138, 3149, 3150/1, :/2, 3154, 3155, 3157/2, :/3, :/4, :/1, 3156, 3153, 3152/2, :/1, 3151, 3143/1, 3142, 3143/3		
Stanovená funkcia urbanistickej skupiny		
plochy záhrad, rodinných domov, občianskej vybavenosti, občianska vybavenosť len zo strany Platanovej aleje		
Stanovené regulatívy pozemkov urbanistickej skupiny		
1. minimálna veľkosť stavebného pozemku	800m ²	
2. minimálna šírka stavebného pozemku v uličnom priestore	17m	
3. šírka uličného priestoru	Plat.alej - vymedzená hranicou pozemkov Malodun.cesta - min.8m	
4. uličná čiara	Plat.alej - po hranici pozemkov Malodun.cesta - 2m od hranice pozemkov	
5. stavebná čiara	Plat.alej - 12m od uličnej čiary Malodun.cesta - 6m od uličnej čiary	
6. prípustná hĺbka zástavby pozemkov od stavebnej čiary	35m	
7. koeficient zastavanosti (pomer zastavanej časti a nezastavanej časti stavebného pozemku)	0,2	
8. index podlažných plôch (pomer medzi plochou nadzem. podlaží a plochou staveb.pozemku)	0,36	
9. koeficient stavebného objemu (prípustné umiestnenie m ³ stavby na 1m ²)	7,2	
10. maximálna zastavaná plocha navrhovaných objektov - záhradková chata - rodinný dom - skleníky - občianska vybavenosť	35m ² 300m ² 300m ² 300m ²	
11. maximálna výška navrhovaných objektov - záhradková chata - rodinný dom - občianska vybavenosť	1 NP 1NP + podkrovie 1NP	
Známe limity využitia pozemkov urbanistickej skupiny		Poznámka
- pásmo hygienickej ochrany 1. stupňa		
- pásmo hygienickej ochrany 2. stupňa		
- ochranné pásmo technického vybavenia	X	
- ochranné pásmo chránených stromov	X	
- územie rizikové pre výstavbu atakované priesakovými vodami, záplavami	X	

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ALŽBETIN OSTROV		Číslo regulačného listu
Regulácia využitia funkčnej plochy		16
Označenie funkčnej plochy		
Urbanistický obvod	004	
Urbanistický blok	4/6	
Urbanistická skupina	4/6/5	
Lokalizácia urbanistickej skupiny - pozemky /č.parcely /: 3135/1, 3135/5, 3140, 3139, 3143/2, 3144, 3145, 3146, 3147, 3148		
Stanovená funkcia urbanistickej skupiny		
plocha záhradkovej osady skupina maloplošných záhrad s prevádzkovým režimom podľa štatútu osady		
Stanovené regulatívy pozemkov urbanistickej skupiny		
1. minimálna veľkosť stavebného pozemku		
2. minimálna šírka stavebného pozemku v uličnom priestore		
3. šírka uličného priestoru		
4. uličná čiara		
5. stavebná čiara		
6. prípustná hĺbka zástavby pozemkov od stavebnej čiary		
7. koeficient zastavanosti (pomer zastavanej časti a nezastavanej časti stavebného pozemku)		
8. index podlažných plôch (pomer medzi plochou nadzem. podlaží a plochou staveb.pozemku)		
9. koeficient stavebného objemu (prípustné umiestnenie m³ stavby na 1m²)		
10. maximálna zastavaná plocha navrhovaných objektov - záhradková chata - rodinný dom - skleníky - občianska vybavenosť	35m² 300m²	
11. maximálna výška navrhovaných objektov - záhradková chata - rodinný dom - občianska vybavenosť	1 NP	
Známe limity využitia pozemkov urbanistickej skupiny		Poznámka
- pásmo hygienickej ochrany 1. stupňa		
- pásmo hygienickej ochrany 2. stupňa		
- ochranné pásmo technického vybavenia		
- ochranné pásmo chránených stromov		
- územie rizikové pre výstavbu atakované priesakovými vodami, záplavami	X	

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ALŽBETIN OSTROV		Číslo regulačného listu
Regulácia využitia funkčnej plochy		17
Označenie funkčnej plochy		
Urbanistický obvod	004	
Urbanistický blok	4/6	
Urbanistická skupina	4/6/6	
Lokalizácia urbanistickej skupiny - pozemky /č.parcely /: 3218, 3217, 3210, 3215, 3212, 3209, 3211, 3214, 3216, 3213, 3208, 3206, 3205, 3207/2, 3207/1, 3204, 3203, 3202/2, 3202/3, 3202/1, 3188/2, 3201, 3199, 3200, 3198/1, 3198/2, 3197, 3195/1, 3195/2, 3196, 3188/1, 3193, 3194, 3192		
Stanovená funkcia urbanistickej skupiny		
plochy záhrad, alebo rodinných domov, plocha technického vybavenia SVP		
Stanovené regulatívy pozemkov urbanistickej skupiny		
1. minimálna veľkosť stavebného pozemku	800m²	
2. minimálna šírka stavebného pozemku v uličnom priestore	17m	
3. šírka uličného priestoru	Malodun.cesta - min.8m	
4. uličná čiara	Malodun.nábřežie - po hranici pozemkov Malodun.cesta - 2m od hranice pozemkov	
5. stavebná čiara	Malodun.nábřežie - 6m od uličnej čiary Malodun.cesta - 6m od uličnej čiary	
6. prípustná hĺbka zástavby pozemkov od stavebnej čiary		
7. koeficient zastavanosti (pomer zastavanej časti a nezastavanej časti stavebného pozemku)	0,2	
8. index podlažných plôch (pomer medzi plochou nadzem. podlaží a plochou staveb.pozemku)	0,36	
9. koeficient stavebného objemu (prípustné umiestnenie m³ stavby na 1m²)	7,2	
10. maximálna zastavaná plocha navrhovaných objektov - záhradkárska chata - rodinný dom - skleníky - prevádzkový areál	35m² 300m² 300m²	
11. maximálna výška navrhovaných objektov - záhradkárska chata - rodinný dom - prevádzkový areál	1 NP 1NP + podkrovie 2NP	
Známe limity využitia pozemkov urbanistickej skupiny		Poznámka
- pásmo hygienickej ochrany 1. stupňa		
- pásmo hygienickej ochrany 2. stupňa		
- ochranné pásmo technického vybavenia		
- ochranné pásmo chránených stromov		
- územie rizikové pre výstavbu atakované priesakovými vodami, záplavami	X	

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ALŽBETIN OSTROV		Číslo regulačného listu
Regulácia využitia funkčnej plochy		18
Označenie funkčnej plochy		
Urbanistický obvod		004
Urbanistický blok		4/6
Urbanistická skupina		4/6/7
Lokalizácia urbanistickej skupiny - pozemky /č.parcely /: 3251,3250/2, 3250/1, 3249, 3248, 3247, 3246, 3243, 3242, 3241, 3244, 3239, 3240, 3238, 3236, 3234, 3235, 3233, 3232, 3264/1, 3264/2, 3268/1, :/2, 3269, 3131/4, :/3, :/2, :/1, 3273, 3272, 3274,3275/1, :/2, 3230,3229,3228,3227,3226,3279,3278,3277, 3224, 3225, 3280, 3281/1, 3282/1, :/2, :/3,3284/2, :/3, :/1, 3283/2, :/1, 3287, 3286, 3290, 3292,3293,3299,3298,3297,3295, 3294,3296/1:/2,:/3,:/4,3289, 3288, 3223/3, :/2, :/1, 3220, 3221, 3222, 3283, 3300,3301,3302,3304,3306,3450, 3451,3452,3453,3454/1,:/2,3455		
Stanovená funkcia urbanistickej skupiny		
plochy záhrad, alebo rodinných domov		
Stanovené regulatívy pozemkov urbanistickej skupiny		
1. minimálna veľkosť stavebného pozemku		800m ²
2. minimálna šírka stavebného pozemku v uličnom priestore		17m
3. šírka uličného priestoru		Malodun.nábřežná - min.8m Priečna I - min.10m
4. uličná čiara		Priečna I - 3m od hranice pozemkov Malodun.nábřežie, Malodun.nábřežná - 2m od hranice pozemkov Malodun.cesta - 2,5m od hranice pozemkov - v časti
5. stavebná čiara		6m od uličnej čiary
6. prípustná hĺbka zástavby pozemkov od stavebnej čiary		
7. koeficient zastavanosti (pomer zastavanej časti a nezastavanej časti stavebného pozemku)		0,2
8. index podlažných plôch (pomer medzi plochou nadzem. podlaží a plochou staveb.pozemku)		0,36
9. koeficient stavebného objemu (prípustné umiestnenie m ³ stavby na 1m ²)		7,2
10. maximálna zastavaná plocha navrhovaných objektov - záhradkárska chata - rodinný dom - skleníky - občianska vybavenosť		35m ² 300m ² 300m ²
11. maximálna výška navrhovaných objektov - záhradkárska chata - rodinný dom - občianska vybavenosť		1 NP 1NP + podkrovie
Známe limity využitia pozemkov urbanistickej skupiny		
- pásmo hygienickej ochrany 1. stupňa		Poznámka
- pásmo hygienickej ochrany 2. stupňa		
- ochranné pásmo technického vybavenia		
- ochranné pásmo chránených stromov		
- územie rizikové pre výstavbu atakované priesakovými vodami, záplavami		X

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ALŽBETIN OSTROV		Číslo regulačného listu
Regulácia využitia funkčnej plochy		19
Označenie funkčnej plochy		
Urbanistický obvod		004
Urbanistický blok		4/7
Urbanistická skupina		
Lokalizácia urbanistickej skupiny - pozemky /č.parcely /:		3219-časť, 3114, 3115, 3116, 3117/1, 3118

Stanovená funkcia urbanistickej skupiny		
športová vybavenosť		
Stanovené regulatívy pozemkov urbanistickej skupiny		
1. minimálna veľkosť stavebného pozemku		
2. minimálna šírka stavebného pozemku v uličnom priestore		
3. šírka uličného priestoru	Malodun.cesta - min.8m	
4. uličná čiara	Malodun.cesta - 2m od hranice pozemkov Priečna I - po hranici pozemkov	
5. stavebná čiara	Malodun.cesta, Priečna I - 6m od uličnej čiary Plat.alej - na hranici ochranného pásma drénu	
6. prípustná hĺbka zástavby pozemkov od stavebnej čiary		
7. koeficient zastavanosti (pomer zastavanej časti a nezastavanej časti stavebného pozemku)		
8. index podlažných plôch (pomer medzi plochou nadzem. podlaží a plochou staveb.pozemku)		
9. koeficient stavebného objemu (prípustné umiestnenie m³ stavby na 1m²)		
10. maximálna zastavaná plocha navrhovaných objektov - záhradková chata - rodinný dom - občianska vybavenosť		
11. maximálna výška navrhovaných objektov - záhradková chata - rodinný dom - občianska vybavenosť - športová		1NP
Známe limity využitia pozemkov urbanistickej skupiny		
- pásmo hygienickej ochrany 1. stupňa		
- pásmo hygienickej ochrany 2. stupňa		
- ochranné pásmo technického vybavenia		
- ochranné pásmo chránených stromov		
- územie rizikové pre výstavbu atakované priesakovými vodami, záplavami	X	

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ALŽBETIN OSTROV		Číslo regulačného listu
Regulácia využitia funkčnej plochy		20
Označenie funkčnej plochy		
Urbanistický obvod	004	
Urbanistický blok	4/8	
Urbanistická skupina		
Lokalizácia urbanistickej skupiny - pozemky /č. parcely /:		3331, 3332, 3333, 3334, 3335 3329/1-časť, 3329/2-časť, 3328/1-časť, 3328/2-časť,
Stanovená funkcia urbanistickej skupiny		
plochy záhrad a rodinných domov na funkčné dožitie		
Stanovené regulatívy pozemkov urbanistickej skupiny		
1. minimálna veľkosť stavebného pozemku		
2. minimálna šírka stavebného pozemku v uličnom priestore		
3. šírka uličného priestoru	Priečna I - min.8m	
4. uličná čiara	Priečna I - 2m od hranice pozemkov Plat.alej - po hranici pozemkov	
5. stavebná čiara	Plat.alej - 12m od hranice pozemkov Priečna I - 6m od uličnej čiary	
6. prípustná hĺbka zástavby pozemkov od stavebnej čiary		
7. koeficient zastavanosti (pomer zastavanej časti a nezastavanej časti stavebného pozemku)		
8. index podlažných plôch (pomer medzi plochou nadzem. podlaží a plochou staveb.pozemku)		
9. koeficient stavebného objemu (prípustné umiestnenie m³ stavby na 1m²)		
10. maximálna zastavaná plocha navrhovaných objektov - záhradková chata - rodinný dom - skleníky - občianska vybavenosť		35m² 300m²
11. maximálna výška navrhovaných objektov - záhradková chata - rodinný dom - občianska vybavenosť		1 NP
Známe limity využitia pozemkov urbanistickej skupiny		Poznámka
- pásmo hygienickej ochrany 1. stupňa		
- pásmo hygienickej ochrany 2. stupňa	X	
- ochranné pásmo technického vybavenia	X	
- ochranné pásmo chránených stromov	X	
- územie rizikové pre výstavbu atakované priesakovými vodami, záplavami	X	

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ALŽBETIN OSTROV		Číslo regulačného listu
Regulácia využitia funkčnej plochy		21
Označenie funkčnej plochy		
Urbanistický obvod	004	
Urbanistický blok	4/9	
Urbanistická skupina		
Lokalizácia urbanistickej skupiny - pozemky /č.parcely /:		3112/3, :/1, :/2, 3111/2, :/1, 3110, 3109, 3108, 3107, 3106/1, :/2, 3094, 3093, 3092, 3095
Stanovená funkcia urbanistickej skupiny		
plochy rekreačných areálov a cestovného ruchu vybavenosť len zo strany Platanovej aleje		
Stanovené regulatívy pozemkov urbanistickej skupiny		
1. minimálna veľkosť stavebného pozemku	800m ²	
2. minimálna šírka stavebného pozemku v uličnom priestore	17m	
3. šírka uličného priestoru	Priečna I - min.8m	
4. uličná čiara	Plat.alej - po hranici pozemkov	
	Priečna I - 2m od hranice pozemkov	
5. stavebná čiara	6m od uličnej čiary	
6. prípustná hĺbka zástavby pozemkov od stavebnej čiary		
7. koeficient zastavanosti (pomer zastavanej časti a nezastavanej časti stavebného pozemku)	0,2	
8. index podlažných plôch (pomer medzi plochou nadzem. podlaží a plochou staveb.pozemku)	0,36	
9. koeficient stavebného objemu (prípustné umiestnenie m ³ stavby na 1m ²)	7,2	
10. maximálna zastavaná plocha navrhovaných objektov - záhradková chata - rodinný dom - skleníky - občianska vybavenosť	35m ² 300m ² 300m ²	
11. maximálna výška navrhovaných objektov - záhradková chata - rodinný dom - občianska vybavenosť	1 NP 2 NP	
Známe limity využitia pozemkov urbanistickej skupiny		Poznámka
- pásmo hygienickej ochrany 1. stupňa		
- pásmo hygienickej ochrany 2. stupňa	X	
- ochranné pásmo technického vybavenia	X	
- ochranné pásmo chránených stromov	X	
- územie rizikové pre výstavbu atakované priesakovými vodami, záplavami	X	

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ALŽBETIN OSTROV		Číslo regulačného listu
Regulácia využitia funkčnej plochy		22
Označenie funkčnej plochy		
Urbanistický obvod	004	
Urbanistický blok	4/11	
Urbanistická skupina		
Lokalizácia urbanistickej skupiny - pozemky /č.parcely /: 3337, 3347, 3346, 3338, 3345, 3339, 3340, 3344, 3343, 3328/1-časť, 3328/2-časť, 3327/3-časť, :/4, :/5, :/6, :/7, :/8, :/9, :/10, :/12, 3353, 3350, 3349, 3348, 3352, 3351/2, 3351/1, 3342-časť		
Stanovená funkcia urbanistickej skupiny		
plochy verejnej zelene, rodinného domu na funkčné dožitie, záhradami a vybavením CR výhľadový návrh na funkciu mestského parku		
Stanovené regulatívy pozemkov urbanistickej skupiny		
1. minimálna veľkosť stavebného pozemku		
2. minimálna šírka stavebného pozemku v uličnom priestore		
3. šírka uličného priestoru	Priečna I - min.8m	
4. uličná čiara	Priečna I - 2m od hranice pozemkov	
5. stavebná čiara	6m od uličnej čiary	
6. prípustná hĺbka zástavby pozemkov od stavebnej čiary		
7. koeficient zastavanosti (pomer zastavanej časti a nezastavanej časti stavebného pozemku)		
8. index podlažných plôch (pomer medzi plochou nadzem. podlaží a plochou staveb.pozemku)		
9. koeficient stavebného objemu (prípustné umiestnenie m³ stavby na 1m²)		
10. maximálna zastavaná plocha navrhovaných objektov - záhradková chata - rodinný dom - skleníky - občianska vybavenosť		35m² 300m²
11. maximálna výška navrhovaných objektov - záhradková chata - rodinný dom - občianska vybavenosť		1 NP
Známe limity využitia pozemkov urbanistickej skupiny		Poznámka
- pásmo hygienickej ochrany 1. stupňa		
- pásmo hygienickej ochrany 2. stupňa	X	
- ochranné pásmo technického vybavenia	X	
- ochranné pásmo chránených stromov		
- územie rizikové pre výstavbu atakované priesakovými vodami, záplavami	X	