

ZMENY A DOPLNKY č. 3/2023 ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA KOMÁRNO



NÁVRH



TEXTOVÁ ČASŤ

inštitút priestorového plánovania

07/2023



OBSTARÁVATEĽ

Názov Mesto Komárno
Sídlo Námestie generála Klapku 1
945 01 Komárno
IČO: 00 306 525



Primátor mesta Mgr. Béla Keszegh

Mesto Komárno

Osoba odborne spôsobilá pre obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie podľa §2a zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov:

Odborne spôsobilá osoba Ing. arch. Katalin Besse
Zlievárenská 9
945 01 Komárno
Registračné číslo spôsobilosti: 465

SPRACOVATEĽ ZMIEN A DOPLNKOV Č. 3/2023

Názov Inštitút priestorového plánovania
Sídlo Ľubľanská 1, 831 02 Bratislava
IČO: 36 064 645



inštitút priestorového plánovania

Hlavný riešiteľ Ing. Matúš Bizoň, PhD.
autorizovaný architekt
Registračné číslo autorizácie: 2539 AA



RIEŠENIE TEXTOVEJ ČASŤI ZMIEN A DOPLNKOV č. 3/2023

Textová časť je spracovaná v zmysle metodického usmernenia Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky č. 09195/2020/SV/64115 zo dňa 17.08.2020 k obstarávaniu zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie, Úprava textu na základe podnetov z praxe.

Zmeny a doplnky č. 3/2023 textovej časti sú spracované aktualizáciou úplného platného znenia, ktoré tvorí čístopis Územného plánu mesta Komárno z roku 2018 v znení Zmien a doplnkov č. 1/2019 a č. 2/2021. V zmysle uvedeného metodického usmernenia sú jednotlivé zmeny spracované systémom „vypúšťa sa“, „dopĺňa sa“, nahrádza sa“. Text Zmien a doplnkov č. 3/2023 je členený podľa obsahu územného plánu mesta v platnom znení, na ktorý sa odvoláva prostredníctvom odkazov na číslovanie kapitol, poradie odsekov textu, ako aj ich formuláciu.

Aktualizácia textovej časti je týmto spôsobom spracovaná pre jednotlivé kapitoly, ktoré sú dotknuté týmito zmenami a doplnkami. Každá zmena je navyše znázornená nasledovne:

- Zmenami a doplnkami dotknuté časti textu platného Územného plánu sú znázornené čiernou farbou (príklad úpravy textu).
- Popisné označenie konkrétnej úpravy textu štýlom „dopĺňa sa“, „vypúšťa sa“, „nahrádza sa“ je označené šedým šikmým (kurzíva) písmom (*príklad úpravy textu*).
- Časti textu navrhnuté na vypustenie z ÚPN sú preškrtnuté a označené červeným písmom (~~príklad úpravy textu~~).
- Časti textu navrhnuté na doplnenie do ÚPN obdobne uvedené modrým písmom s podčiarknutím (príklad úpravy textu).

Predmetom prerokovania smernej a záväznej textovej časti návrhu Zmien a doplnkov č. 3/2023 podľa § 22 Stavebného zákona je dokument s označením:

ZMENY A DOPLNKY č. 3/2023
ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA KOMÁRNO
NÁVRH

Pre úplnosť textu, jednoznačnosť súvislostí, no najmä pre transparentnú čitateľnosť vlastných Zmien a doplnkov č. 3/2023, je spracovaná aj úplná verzia smernej i záväznej textovej časti. Cez funkciu „Sledovať zmeny“ (z anglického originálu „Track Changes“) obsahuje na podklade úplného platného znenia čístopisu územného plánu z roku 2018 v znení č. 1/2019 a č. 2/2021 farebné vyznačenie všetkých úprav Zmien a doplnkov č. 3/2023.

Dokument Návrhu Zmien a doplnkov č. 3/2023 s nasledovným podtitulom nie je predmetom prerokovania podľa § 22 Stavebného zákona:

ÚZEMNÝ PLÁN MESTA KOMÁRNO
V ZNENÍ ZMIEN A DOPLNKOV č. 1/2019 A č. 2/2021
A V ZNENÍ NÁVRHU ZMIEN A DOPLNKOV č. 3/2023 - ÚPRAVY



GRAFICKÁ ČASŤ

- Doplnenie novej podkapitoly na konci textu v znení:

ZOZNAM VÝKRESOV ZMIEN A DOPLNKOV č. 3/2023

Grafická časť je v zmysle § 17 ods. (1) Vyhlášky č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii spracovaná ako samostatné výkresy, ktoré tvoria samostatnú prílohu schválenej územnoplánovacej dokumentácie mesta Komárno v platnom znení.

Jednotlivé aktualizácie sú vyjadrené formou označenia zrušených grafických prvkov, t.j. priestorových informácií, ktoré sa z ÚPN vypúšťajú, ako aj zvýraznením nových javov, ktoré sa do ÚPN mesta dopĺňajú. Na výkresoch Zmien a doplnkov sú tak v pôvodných farbách a typoch čiar vyznačené navrhované úpravy, ktoré sú predmetom riešenia, a teda aj prerokovania Zmien a doplnkov č. 3/2023. Grafická časť zachováva mierku platných výkresov ÚPN mesta Komárno.

Pre jednoznačnú identifikáciu dotknutých priestorových javov grafickej časti je ako informatívny podklad pre tieto zmeny a doplnky spracované aj súhrnné znenie všetkých výkresov čístopisu územného plánu z roku 2018 v znení zmien a doplnkov č. 1/2019 a č. 2/2021.

Zmeny a doplnky č. 3/2023 tvoria nasledovné výkresy č. 2, 3, 4, 5, 7, 8 a 9. Výkres č. 6 (Výkres verejného technického vybavenia – energetika) týmito zmenami nie je dotknutý.

2 -	Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia s vyznačenou záväznou časťou riešenia a verejnoprospešnými stavbami	1:10 000
3 -	Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania užšieho zastavaného územia (Centrálne mestská zóna)	1: 5 000
4 -	Výkres verejného dopravného vybavenia	1:10 000
5 -	Výkres verejného technického vybavenia – vodné hospodárstvo	1:10 000
7 -	Výkres ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov územného systému ekologickej stability	1:10 000
8 -	Výkres perspektívneho použitia poľnohospodárskej a lesnej pôdy na nepoľnohospodárske účely	1:10 000
9 -	Výkres verejnoprospešných stavieb	1:10 000



OBSAH

A.	ZÁKLADNÉ ÚDAJE	- 7 -
A.1	HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA A PROBLÉMY, KTORÉ ÚZEMNÝ PLÁN RIEŠI	- 7 -
A.1.4	HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA A PROBLÉMY AKTUALIZÁCIE ÚZEMNÉHO PLÁNU	- 7 -
A.2	VYHODNOTENIE DOTERAJŠIEHO ÚZEMNÉHO PLÁNU	- 8 -
A.3	ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA ÚZEMIA SO ZADANÍM	- 8 -
A.3.1	SÚLAD RIEŠENIA AKTUALIZÁCIE ÚZEMNÉHO PLÁNU SO ZADANÍM	- 8 -
A.4	ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA ÚZEMIA SO SÚBORNÝM STANOVISKOM K VYPRACOVANIU NÁVRHU ÚPN MESTA KOMÁRNO	- 8 -
B.	RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU	- 9 -
B.1	VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA A JEHO GEOGRAFICKÝ POPIS	- 9 -
B.2	VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZO ZÁVÄZNÝCH ČASŤÍ NADRADENEJ ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE	- 9 -
B.3	ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ, SOCIÁLNE A EKONOMICKÉ ROZVOJOVÉ PREDPOKLADY	- 9 -
B.4	RIEŠENIE ZÁUJMOVÉHO ÚZEMIA A ŠIRŠIE VZŤAHY DOKUMENTUJÚCE ZAČLENENIE RIEŠENEJ OBCE DO SYSTÉMU OSÍDLENIA	- 9 -
B.5	NÁVRH URBANISTICKEJ KONCEPCIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA	- 9 -
B.5.7	NÁVRH NA AKTUALIZÁCIU URBANISTICKEJ KONCEPCIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA, KTORÉ RIEŠIA ZMENY A DOPLNKY ÚZEMNÉHO PLÁNU	- 9 -
B.6	NÁVRH FUNKČNÉHO VYUŽITIA	- 12 -
B.7	NÁVRH RIEŠENIA BÝVANIA, OBČIANSKEHO VYBAVENIA SO SOCIÁLNOU INFRAŠTRUKTÚROU, VÝROBY A REKREÁCIE	- 12 -
B.8	VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA	- 12 -
B.9	VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ	- 12 -
B.10	NÁVRH RIEŠENIA ZÁUJMOV OBRANY ŠTÁTU, POŽIARNEJ OCHRANY A OCHRANY PRED POVODŇAMI	- 13 -
B.11	NÁVRH OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY VRÁTANE PRVKOV ÚZEMNÉHO SYSTÉMU EKOLOGICKEJ STABILITY A EKOSTABILIZAČNÝCH OPATRENÍ	- 13 -
B.12	NÁVRH DOPRAVNÉHO VYBAVENIA	- 13 -
B.13	NÁVRH VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA	- 13 -
B.14	KONCEPCIA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE A HODNOTENIE PREDPOKLADANÝCH VPLYVOV ÚZEMNÉHO PLÁNU NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE	- 13 -
B.15	VYMEDZENIE A VYZNAČENIE PRIESKUMNÝCH ÚZEMÍ, CHRÁNENÝCH LOŽISKOVÝCH ÚZEMÍ A DOBÝVACÍCH PRIESTOROV	- 13 -
B.16	VYMEDZENIE PLÔCH VYŽADUJÚCICH ZVÝŠENÚ OCHRANU	- 13 -
B.17	VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEHO PÔDNEHO FONDU A LESNÉHO PÔDNEHO FONDU NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY	- 14 -
B.18	HODNOTENIE NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA	- 14 -
B.19	ZOZNAM NAJPOUŽÍVANEJŠÍCH SKRATIEK	- 21 -
C.	NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASŤI	- 22 -



A. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

A.1 HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA A PROBLÉMY, KTORÉ ÚZEMNÝ PLÁN RIEŠI

A.1.4 HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA A PROBLÉMY AKTUALIZÁCIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

- V podkapitole A.1.4 sa na konci textu dopĺňa nová podkapitola v nasledovnom znení:

A.1.4.3 ZMENY A DOPLNKY č. 3/2022

Mesto Komárno má platný územný plán podľa § 11 Zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon), ktorý bol schválený v roku 2018. Územný plán mesta bol dvakrát aktualizovaný v podobe zmien a doplnkov č 1/2019 a zmien a doplnkov č 2/2021.

- Územný plán mesta bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Komárne č. 2000/2018 dňa 20.09.2018. Závazná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením mesta Komárno č. 5/2018 z 20.09.2018, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu mesta Komárno.
- Zmeny a doplnky č. 1/2019 Územného plánu mesta Komárno boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Komárne č. 483/2019 dňa 30. 10. 2019. Závazná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením mesta Komárno č. 11/2019 z 30.10. 2019, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Zmien a doplnkov č. 1/2019 Územného plánu mesta Komárno.
- Zmeny a doplnky č. 2/2021 Územného plánu mesta Komárno boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Komárne č. 1519/2021 dňa 16. 12. 2021. Závazná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením mesta Komárno č. 8/2021 z 16.12. 2021, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Zmien a doplnkov č. 2/2021 Územného plánu mesta Komárno.

Zmeny a doplnky č. 3/2023 sú treťou územnoplánovacou dokumentáciou upravujúcou platný Územný plán mesta v znení zmien a doplnkov. Reflektujú konkrétne investičné zábery majiteľov dotknutých pozemkov a parciel, ako aj požiadavky mesta.

Zmeny a doplnky č. 3/2023 aktualizujú územnotechnické podmienky rozvoja vo viacerých územne segregovaných lokalitách. Aktualizuje sa funkčné využitie, priestorové usporiadanie, a taktiež stanovujú zastavovacie podmienky intenzity výstavby v podrobnosti na tzv. urbanistický (regulačný) blok.

Platný Územný plán mesta Komárno stanovuje záväzné funkčné využitie a priestorové usporiadanie, vrátane identifikácie zastavovacích podmienok, v podrobnosti na urbanistický (regulačný) blok. Pre účely regulácie rozvoja sa celé územie mesta bez zvyšku člení na urbanistické, t.j. na regulačné bloky, ktoré predstavujú základnú jednotku pre stanovenie možností využitia, spolu so základnými hmotovo – priestorovými charakteristikami. Predstavuje tak výslednú charakteristiku komplexného uplatnenia minimálnej výmery stavebných pozemkov, maximálnej zastavanosti plochy, ktorá vyjadruje percentuálnu časť parcely, ktorú je možné zastavať, a tiež minimálny podiel zelene, ktorý udáva percento zelených nezastaviteľných a nespevnených plôch regulovanej parcely.

Zmeny a doplnky č. 3/2023 nepredstavujú zmenu celomestských súvislostí územného rozvoja mesta, ani neovplyvňujú prijatú koncepciu komplexného rozvoja mesta. Návrh na úpravu zastavovacích podmienok vychádza z konkrétnych investičných zámerov majiteľov dotknutých pozemkov a parciel lokálneho významu, ako aj zo snahy mesta Komárno zachovať hodnotné plochy zelene sídla v urbanizovanom prostredí mesta. Aktualizácia územného plánu umožní v niekoľkých polohách intenzívnejšie využívanie zastavaného územia mesta, no zároveň formuluje aj konkrétne opatrenia pre elimináciu etablovaných plôch zelene.

Vplyv zmien a doplnkov na celkové fungovanie štruktúry osídlenia mesta je prakticky zanedbateľný. Z riešenia nevyplývajú nároky na koncepčnú zmenu riešenia dopravy a/alebo technickej infraštruktúry.



V rámci rozvojových plôch prichádza hlavne ku reorganizácii funkčného využitia a priestorového usporiadania. Záber poľnohospodárskej pôdy sa uskutočňuje len v lokalitách záhradkárskych osád.

A.2 VYHODNOTENIE DOTERAJŠIEHO ÚZEMNÉHO PLÁNU

- Kapitola bez zmeny

A.3 ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA ÚZEMIA SO ZADANÍM

A.3.1 SÚLAD RIEŠENIA AKTUALIZÁCIE ÚZEMNÉHO PLÁNU SO ZADANÍM

- V podkapitole A.3.1 sa na konci textu dopĺňa nová podkapitola v nasledovnom znení:

A.3.1.3 ZMENY A DOPLNKY č. 3/2023

Zadanie pre Územný plán mesta Komárno schválilo Mestské zastupiteľstvo v Komárne uznesením č. 536/2016, dňa 21. januára 2016.

Riešenie Zmien a doplnkov č. 3/2023 Územného plánu mesta Komárno je spracované v súlade so stanovenými hlavnými cieľmi a požiadavkami uvedenými v Zadaní pre územný plán mesta z roku 2018.

A.4 ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA ÚZEMIA SO SÚBORNÝM STANOVISKOM K VYPRACOVANIU NÁVRHU ÚPN MESTA KOMÁRNO

- Kapitola bez zmeny



B. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

B.1 VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA A JEHO GEOGRAFICKÝ POPIS

- Kapitola bez zmeny

B.2 VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZO ZÁVÄZNÝCH ČASŤÍ NADRADENEJ ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE

- Kapitola bez zmeny

B.3 ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ, SOCIÁLNE A EKONOMICKÉ ROZVOJOVÉ PREDPOKLADY

- Kapitola bez zmeny

B.4 RIEŠENIE ZÁUJMOVÉHO ÚZEMIA A ŠIRŠIE VZŤAHY DOKUMENTUJÚCE ZAČLENENIE RIEŠENEJ OBCE DO SYSTÉMU OSÍDLLENIA

- Kapitola bez zmeny

B.5 NÁVRH URBANISTICKEJ KONCEPCIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA

B.5.7 NÁVRH NA AKTUALIZÁCIU URBANISTICKEJ KONCEPCIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA, KTORÉ RIEŠIA ZMENY A DOPLNKY ÚZEMNÉHO PLÁNU

- V podkapitole B.5.7 sa na konci textu dopĺňa nová podkapitola v nasledovnom znení:

B.5.7.3 ZMENY A DOPLNKY č. 3/2023

Zmeny a doplnky č. 3/2023 aktualizujú nasledovné:

- a) Dopĺňajú do záväznej časti dokumentácie (v kontexte celomestského preskúmania tabuľkovo uvedených regulatívov intenzity využitia a výšky zástavby v regulačných blokoch) nový regulatív upravujúci možnosti aplikácie percenta zastavanej plochy.
- b) Dopĺňajú do záväznej časti dokumentácie regulatívy upravujúce možnosti aplikácie percenta plochy zelene, v kontexte započítateľnosti zelených striech a zelených parkovísk, ako aj pre intenzifikáciu výsadby stromovej vegetácie.
- c) Upravujú definíciu ochranného pásma ciest, ktorá vyplýva z novelizovaného znenia Zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov.
- d) Dopĺňajú do záväznej časti dokumentácie zásady osadenie reklamných stavieb vo vybraných lokalitách.
- e) Vymedzujú novú plochu pre verejnoprospešnú stavbu, ktorou je Nový cintorín malých domácich zvierat v mestskej časti Malá Iža.
- f) Upravujú trasovanie verejnoprospešných stavieb (v porovnaní s platnou dokumentáciou), ktorými sú obslužné komunikácie, rozvodný vodovod a kanalizačný zberač v lokalite Malá Iža pri Novozámočkej ceste. Zmena vyplýva z priestorového vymedzenia nových regulačných blokov 34.22 a 34.23, resp. z preusporiadania vymedzenia pôvodných blokov 34.05, 34.06 a 34.07.
- g) Dopĺňajú novú prístupovú komunikáciu pre regulačné 15.15 a 15.56 pri Okružnej ceste.



- h) Korigujú v záväznej časti dokumentácie duplicitné označenie regulatívov 7.1, 7.2 a 7.3. Ide o opravu technickej chyby, ktorá súvisí s číslovaním podkapitol. Skutková podstata veci nie je touto úpravou nijako dotknutá.

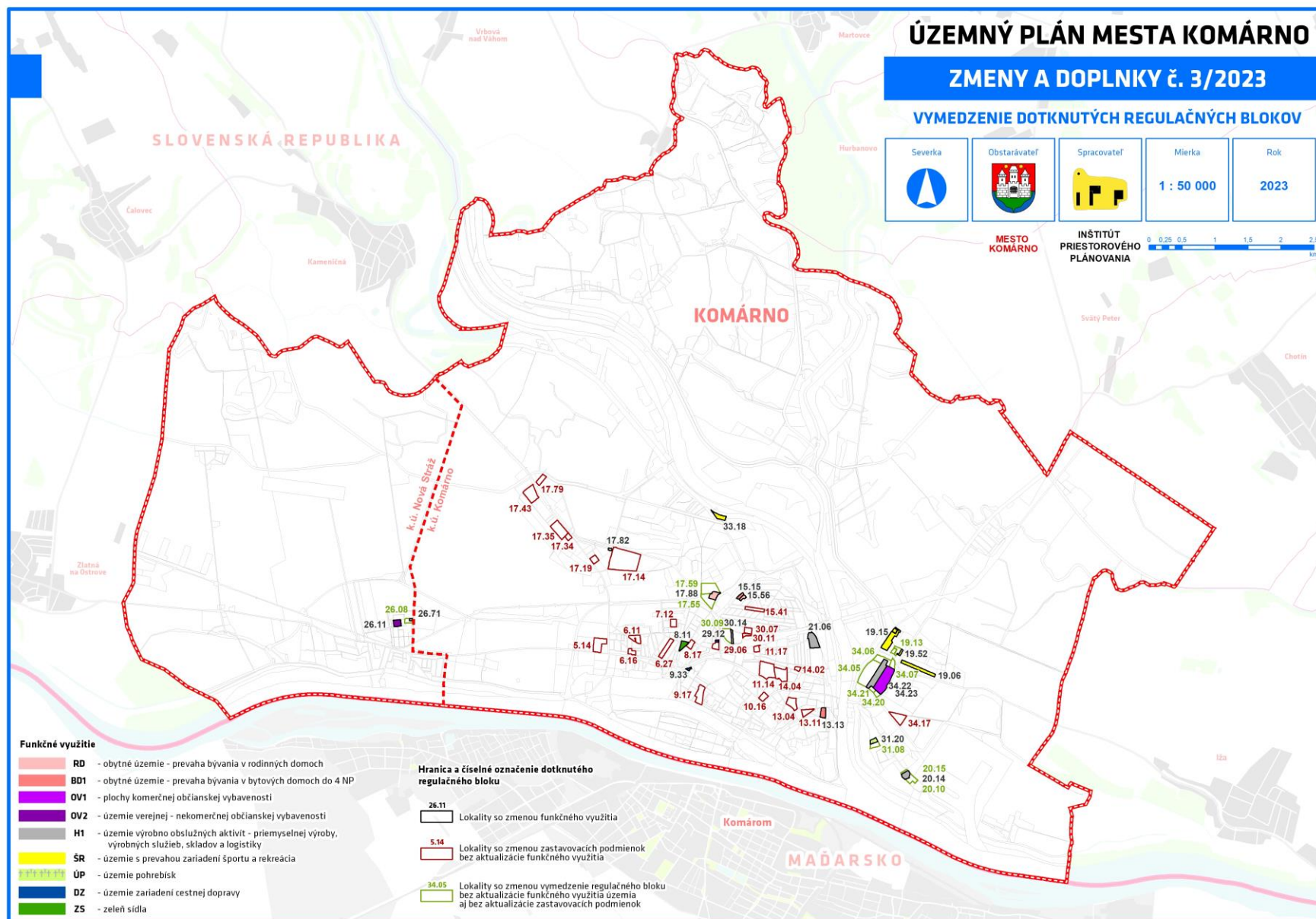
Zmeny a doplnky č. 3/2023 aktualizujú funkčné využitie a priestorové usporiadanie v podrobnosti na urbanistické (regulačné) bloky, ako aj upravujú alebo stanovujú ich konkrétne zastavovacie podmienky. Priestorové vymedzenie blokov je znázornené v grafickej časti zmien a doplnkov. Presný popis, ako aj označenie navrhovaných úprav, sú uvedené v záväznej časti týchto zmien a doplnkov č. 3/2023.

- i) Mení sa funkčné využitie pre regulačné bloky 8.11; 9.33; 13.13; 15.15; 17.82; 19.06; 19.15; 21.06; 26.11 a 29.12.
- j) Menia sa číselne vyjadrené zastavovacie podmienky (percento zastavanej plochy, maximálna podlažnosť, percento plochy zelene a intervenčný zásah) pre regulačné bloky 5.14; 6.11; 6.16; 6.27; 7.12; 8.11; 8.17; 9.17; 9.33; 11.14; 13.04; 13.11; 13.13; 14.02; 14.04; 15.15; 15.41; 17.14; 17.19; 17.34; 17.35; 17.43; 17.79; 17.82; 19.06; 19.15; 21.06; 26.11; 29.12; 30.11 a 34.17.
- k) Dopĺňa sa požadovaná podoba bloku alebo dopĺňujúci regulatív pre regulačné bloky 10.16; 11.17; 26.71; 29.06; 30.07; 30.11; 31.08; 31.20; 34.22 a 34.23.
- l) Vypúšťa sa požadovaná podoba bloku alebo dopĺňujúci regulatív pre regulačné bloky 8.17; 13.13 a 17.19.
- m) Dopĺňajú sa nové regulačné bloky 15.56; 17.88; 19.52; 20.14; 20.15; 26.71; 30.14; 31.20; 33.18; 34.20; 34.21; 34.22 a 34.23.
- n) Vyhodnocujú sa zábery perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely pre regulačné bloky 19.06; 19.15; 19.52; 20.14; 26.71; 30.14; 31.20 a 33.18.



SCHÉMA

Vymedzenie regulačných blokov dotknutých Zmenami a doplnkami č. 3/2023





B.6 NÁVRH FUNKČNÉHO VYUŽITIA

- Kapitola bez zmeny

B.7 NÁVRH RIEŠENIA BÝVANIA, OBČIANSKEHO VYBAVENIA SO SOCIÁLNOU INFRAŠTRUKTÚROU, VÝROBY A REKREÁCIE

- Kapitola bez zmeny

B.8 VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA

- Kapitola bez zmeny

B.9 VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ

B.9.1 OCHRANNÉ PÁSMA

B.9.1.1 OCHRANNÉ PÁSMA CIEST

- V podkapitole B.9.1.1 sa v treťom odseku vypúšťa slovné spojenie „miestnych komunikácií“ a nahrádza sa novým slovným spojením „miestnych ciest“.

- V podkapitole B.9.1.1 sa v treťom odseku vypúšťa slovné spojenie „sídlného útvaru obce ohraničeného dopravnou značkou označujúcou začiatok a koniec obce“ a nahrádza sa novým slovným spojením „hraníc súvisle zastavaného územia obce vymedzeného platným územným plánom obce“.

- V podkapitole B.9.1.1 sa v treťom odseku vypúšťa slovné spojenie „miestne komunikácie“ a nahrádza sa novým slovným spojením „miestne cesty“.

- V podkapitole B.9.1.1 sa v štvrtom odseku vypúšťa slovné spojenie „miestne komunikácie“ a nahrádza sa novým slovným spojením „miestne cesty“.

Ochranné pásma ciest určuje § 11 zákona 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov a vyhláška 35/1984 Zb. v znení neskorších predpisov nasledovne:

Ochranné pásma ciest § 11 zákona 135/1961 Zb. v znení neskorších predpisov:

Na ochranu diaľnic, ciest a ~~miestnych komunikácií~~ miestnych ciest a premávky na nich mimo ~~sídlného útvaru obce ohraničeného dopravnou značkou označujúcou začiatok a koniec obce~~ hraníc súvisle zastavaného územia obce vymedzeného platným územným plánom obce slúžia cestné ochranné pásma. Pre jednotlivé druhy a kategórie týchto komunikácií určí šírku ochranných pásem vykonávací predpis, a to pri diaľniciach a cestách vyšších tried v rozsahu 50 až 100 metrov od osi príslušného jazdného pásu, pri cestách nižších tried a miestnych komunikáciách 15 až 25 metrov od osi vozovky, nad a pod pozemnou komunikáciou. Cestné ochranné pásmo pre novobudované alebo rekonštruované diaľnice, cesty a ~~miestne komunikácie~~ miestne cesty vzniká dňom nadobudnutia právoplatnosti územného rozhodnutia.

V cestných ochranných pásmach je zakázaná alebo obmedzená činnosť, ktorá by mohla ohroziť diaľnice, cesty alebo ~~miestne komunikácie~~ miestne cesty alebo premávku na nich; príslušný cestný správny orgán povoľuje v odôvodnených prípadoch výnimky z tohto zákazu alebo obmedzenia záväzným stanoviskom.

Podľa § 15 ods. 1 vyhlášky č. 35/1984 Zb., ktorou sa vykonáva zákon o pozemných komunikáciách (cestný zákon) (ďalej len „vyhláška č. 35/1984 Zb.“) cestné ochranné pásma sa



zriaďujú pri všetkých diaľniciach, cestách a miestnych komunikáciách I. a II. triedy mimo zastavaného územia alebo územia určeného na súvislé zastavanie.

Vyhláška 35/1984 Zb. v znení neskorších predpisov, ktorou sa vykonáva zákon o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v § 15 uvádza:

Hranicu cestných ochranných pásiem určujú zvislé plochy vedené po oboch stranách komunikácie vo vzdialenosti (aktuálne pre cesty na území mesta Komárno)

- 50 metrov od osi vozovky cesty I. triedy,
- 25 metrov od osi vozovky cesty II. triedy a miestnej komunikácie, ak sa buduje ako rýchlostná komunikácia,
- 20 metrov od osi vozovky cesty III. triedy,
- 15 metrov od osi vozovky miestnej komunikácie I. a II. triedy.

B.10 NÁVRH RIEŠENIA ZÁUJMOV OBRANY ŠTÁTU, POŽIARNEJ OCHRANY A OCHRANY PRED POVODŇAMI

- Kapitola bez zmeny

B.11 NÁVRH OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY VRÁTANE PRVKOV ÚZEMNÉHO SYSTÉMU EKOLOGICKEJ STABILITY A EKOSTABILIZAČNÝCH OPATRENÍ

- Kapitola bez zmeny

B.12 NÁVRH DOPRAVNÉHO VYBAVENIA

- Kapitola bez zmeny

B.13 NÁVRH VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA

- Kapitola bez zmeny

B.14 KONCEPCIA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE A HODNOTENIE PREDPOKLADANÝCH VPLYVOV ÚZEMNÉHO PLÁNU NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

- Kapitola bez zmeny

B.15 VYMEDZENIE A VYZNAČENIE PRIESKUMNÝCH ÚZEMÍ, CHRÁNENÝCH LOŽISKOVÝCH ÚZEMÍ A DOBÝVACÍCH PRIESTOROV

- Kapitola bez zmeny

B.16 VYMEDZENIE PLÔCH VYŽADUJÚCICH ZVÝŠENÚ OCHRANU

- Kapitola bez zmeny



B.17 VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEHO PÔDNEHO FONDU A LESNÉHO PÔDNEHO FONDU NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY

- V podkapitole B.17 sa na konci textu dopĺňa nová podkapitola v nasledovnom znení:

B.17.6 VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEHO PÔDNEHO FONDU A LESNÉHO PÔDNEHO FONDU NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY V RÁMCI ZMIEN A DOPLNKOV č. 3/2023

K vyhodnoteniu záberov plôch poľnohospodárskej pôdy pre návrh Zmien a doplnkov č. 3/2023 územného plánu mesta Komárno boli použité nasledovné vstupné podklady:

- Súbor geodetických a súbor popisných informácií katastra nehnuteľností SR katastrálnych území Komárno a Nová Stráž.
- Hranica zastavaného územia podľa evidencie katastra nehnuteľností.
- Hranica plôch navrhovaných zámerov na území mesta Komárno.
- Bonitované pôdno-ekologické jednotky so 7-miestnym číselným kódom.
- Zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a v znení zmien a doplnkov niektorých zákonov.
- Vyhláška ministerstva pôdohospodárstva Slovenskej republiky č. 508/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva § 27 zákona č. 220/2004 Z. z..
- Nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 58/2013 Z. z. o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy.
- Podkladové materiály o vybudovaných hydromelioračných zariadeniach podniku Hydromeliorácie, š. p.

Zábery pôdy sa konajú v dvoch úrovniach. Pri územnom plánovaní udeľuje okresný úrad v sídle kraja najprv súhlas s budúcim možným použitím poľnohospodárskej pôdy na stavebné zábery podľa §13 Zákon č. 220/2004 Z. z. Vlastné odňatie poľnohospodárskej pôdy riešia podľa uvedeného zákona v druhej fáze už právnické osoby alebo fyzické osoby, ktoré žiadajú o trvalé odňatie alebo dočasné odňatie poľnohospodárskej pôdy v zmysle § 17, a to podľa konkrétnej projektovej dokumentácie, resp. podľa podkladov uvedených v ods. (5).

Zábery poľnohospodárskej pôdy sú pre §13 vyhodnotené podľa jednotlivých navrhovaných regulačných blokov¹, v závere so sumárom za celé mesto. Poľnohospodárske pôdy každej zaberanej lokality sú členené podľa jednotlivých druhov pozemkov, BPEJ a produkčnej kategórie pôd (skupina BPEJ).

Do jednotlivých regulačných blokov zasahujú aj nepoľnohospodárske pôdy. Z grafickej časti je zjavné, či ide o záber zastavaných plôch a nádvorí alebo ostatných plôch. Územný plán mesta Komárno tvorí celkovo deväť výkresov. Grafickú časť vyhodnotenia perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely reflektuje výkres č. 8 – „Výkres perspektívneho použitia poľnohospodárskej a lesnej pôdy na nepoľnohospodárske účely“.

Vyhodnotenie záberov plôch poľnohospodárskej pôdy je spracované tabuľkovou formou podľa lokalít, funkčného využitia, druhu pozemku, umiestnenia v zastavanom, resp. mimo zastavaného územia, podľa katastrálnych území a bonitných tried BPEJ. V grafickej a tabuľkovej časti sú jednotlivé lokality záberov pôdy identifikované, resp. označené číslom regulačného bloku.

¹ Regulačné bloky sú tvorené charakterovo blízkymi skupinami objektov a sú vymedzené pomocou uličných koridorov, resp. výraznými predelmi medzi objektmi tak, aby vytvárali relatívne homogénne priestorové celky. Každému urbanistickému bloku prislúcha len jeden typ funkčného využitia. Nakoľko sú takéto bloky zároveň hlavnými nositeľmi funkčnej, ako aj priestorovej regulácie, zastávajú postavenie urbanistických, t.j. regulačných blokov. Označenie regulačného bloku označuje identifikačný kód v zložení [číslo urbanistického obvodu] . [poradové číslo regulačného bloku v príslušnom obvode], ako napr. 19.06.



Predmetom súhlasu s budúcim možným využitím poľnohospodárskej pôdy na stavebné a iné zábery podľa § 13 zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy je prirodzene iba poľnohospodárska pôda v jednotlivých lokalitách.

Podľa Prílohy č. 2 k nariadeniu vlády č. 58/2013 Z. z. patria do zoznamu najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy v katastrálnom území Komárno podľa kódu bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek pôdy s kódom: 0017002, 0017005, 0019002, 0019005 a v katastrálnom území Nová Stráž: 0017002, 0017005, 0018003, 0019002, 0020003.

ROZSAH ZÁBEROV PÔDY

Celkový rozsah pôd navrhnutých na odňatie predstavuje 9,9470 ha. Z toho poľnohospodársky pôdny fond tvorí 7,2020 ha a nepoľnohospodársku pôdu zvyšných 2,7450 ha. Rozsah najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy podľa Prílohy č. 2 k nariadeniu vlády č. 58/2013 Z. z. predstavuje 0,0054 ha. K záberom hydromeliórií nedochádza.

Tabuľka: Základný prehľad pôd navrhnutých na odňatie

<u>Kategória rozsahu záberu</u>	<u>Výmera (ha)</u>
<u>Záber pôd celkom:</u>	<u>9,9470</u>
<u>Záber nepoľnohospodárskych pôd:</u>	<u>2,7450</u>
<u>Záber poľnohospodárskych pôd:</u>	<u>7,2020</u>
<u>Záber najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy podľa kódu BPEJ:</u>	<u>0,0054</u>
<u>Záber hydromeliórií:</u>	<u>0,0000</u>

PREHLAD ZÁBEROV PODĽA UMIESTNENIA V ZASTAVANOM ÚZEMÍ

V zmysle evidencie katastra nehnuteľností SR sa pozemky z hľadiska umiestnenia rozdeľujú na pozemky v zastavanom území obce a na pozemky mimo zastavaného územia obce. Prehľad záberov poľnohospodárskej i nepoľnohospodárskej pôdy podľa umiestnenia v zastavanom území reflektuje nasledovná tabuľka.

Tabuľka: Predpokladaný rozsah pôd navrhnutých na odňatie podľa umiestnenia v zastavanom území

<u>Kategória rozsahu záberu</u>	<u>Výmera (ha)</u>
<u>Záber poľnohospodárskych a nepoľnohospodárskych celkom:</u>	<u>9,9470</u>
<u>____ z toho v zastavanom území</u>	<u>2,5330</u>
<u>____ z toho mimo zastavané územia</u>	<u>7,4140</u>
<u>Záber poľnohospodárskych pôd:</u>	<u>7,2020</u>
<u>____ z toho v zastavanom území</u>	<u>1,8212</u>
<u>____ z toho mimo zastavané územie</u>	<u>5,3808</u>
<u>Záber nepoľnohospodárskych pôd:</u>	<u>2,7450</u>
<u>____ z toho v zastavanom území</u>	<u>0,7118</u>
<u>____ z toho mimo zastavané územie</u>	<u>2,0332</u>



PREHLAD ZÁBEROV PODĽA DRUHU POZEMKU

Druhy pozemkov eviduje kataster nehnuteľností SR. Prehľad záberov poľnohospodárskej i nepoľnohospodárskej pôdy podľa druhu pozemku (DRP) reflektuje nasledovná tabuľka.

Tabuľka: Charakteristika pôd na lokalitách navrhnutých na odňatie na základe druhu pozemku podľa evidencie katastra nehnuteľností

<u>Kód druhu pozemku</u>	<u>Názov druhu pozemku</u>	<u>Výmera v ha</u>
<u>Poľnohospodárska pôda</u>		
<u>2</u>	<u>orná pôda</u>	<u>0,0023</u>
<u>3</u>	<u>chmeľnica</u>	<u>0,0000</u>
<u>4</u>	<u>vinica</u>	<u>0,0000</u>
<u>5</u>	<u>záhrada</u>	<u>6,5363</u>
<u>6</u>	<u>ovocný sad</u>	<u>0,0000</u>
<u>7</u>	<u>trvalý trávnatý porast</u>	<u>0,6634</u>
<u>Lesná pôda</u>		
<u>10</u>	<u>lesný pozemok</u>	<u>0,0000</u>
<u>Nepoľnohospodárska pôda</u>		
<u>11</u>	<u>vodná plocha</u>	<u>0,0000</u>
<u>13</u>	<u>zastavaná plocha a nádvorie</u>	<u>1,4702</u>
<u>14</u>	<u>ostatná plocha</u>	<u>1,2748</u>
<u>SPOLU</u>		<u>9,9470</u>

PREHLAD ZÁBEROV PODĽA KATASTRÁLNYCH ÚZEMÍ

Prehľad poľnohospodárskych a nepoľnohospodárskych pôd na lokalitách navrhnutých na odňatie na základe katastrálnych území reflektuje nasledujúca tabuľka.

Tabuľka: Vyhodnotenie pôd na lokalitách navrhnutých na odňatie na základe katastrálnych území

<u>k.ú.</u>	<u>Kategória pôdy</u>	<u>Záber v ha</u>
<u>Komárno</u>	<u>Poľnohospodárska pôda</u>	<u>7,1684</u>
	<u>Nepoľnohospodárska pôda</u>	<u>2,6261</u>
<u>Nová Stráž</u>	<u>Poľnohospodárska pôda</u>	<u>0,0336</u>
	<u>Nepoľnohospodárska pôda</u>	<u>0,1189</u>

PREHLAD ZÁBEROV POĽNOHOSPODÁRSKYCH PÔD PODĽA BPEJ

Bonitované pôdno-ekologické jednotky (BPEJ) sú pôdne a ekologicky relatívne najhomogénnejšie jednotky bonitačného informačného systému. V podstate predstavujú hlavné pôdno-klimatické jednotky, ktoré sú podrobnejšie rozdelené podľa kategórií ich sklonu svahov, expozície svahov k svetovým stranám, skeletovitosti, hĺbky pôdy a zrnitosti povrchového horizontu. Každá BPEJ je určená a jej pôdno-klimatické vlastnosti sú vyjadrené kombináciou kódov jednotlivých vlastností na stabilných pozíciách 7 miestneho kódu.

Vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy podľa BPEJ reflektuje nasledovná tabuľka.



Tabuľka: Vyhodnotenie poľnohospodárskych pôd na lokalitách navrhnutých na odňatie na základe skupiny BPEJ a kód BPEJ

<u>Skupina BPEJ</u>	<u>Kód BPEJ</u>	<u>Výmera v ha</u>	<u>Chránená pôda</u>
<u>1</u>	<u>0017002</u>	<u>0,0054</u>	<u>áno</u>
<u>6</u>	<u>0001001</u>	<u>0,0012</u>	<u>nie</u>
<u>:</u>	<u>Komárno</u>	<u>0,5725</u>	<u>nie</u>
	<u>Nová Stráž</u>	<u>0,0336</u>	<u>nie</u>
	<u>Malá Iža</u>	<u>1,2162</u>	<u>nie</u>
	<u>I</u>	<u>3,0539</u>	<u>nie</u>
	<u>L</u>	<u>0,0484</u>	<u>nie</u>
	<u>O</u>	<u>2,2708</u>	<u>nie</u>
<u>SPOLU</u>		<u>7,2020</u>	<u>:</u>

Vymedzenie BPEJ je evidované v súbore geodetických a popisných informácií katastra nehnuteľností. Ich priestorovú lokalizáciu reflektuje aj geoportál Výskumného ústav pôdovedectva a ochrany pôdy².

Lokality bez číselne evidovaného kódu BPEJ tvoria záhradkárske osady. Ide o extenzívne urbanizované územia, využívané predovšetkým na prímestskú rekreáciu v okolí mesta Komárno. Všetky lokality záhradkárskych osád sú v zmysle dnes platného Územného plánu mesta Komárno z roku 2018 v znení Zmien a doplnkov č. 1/2019 a č. 2/2021 navrhnuté na zaradenie do zastavaného územia.

Polohu a vymedzenie lokalít perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu Zmien a doplnkov č. 3/2023 na podklade hraníc regulačných blokov platného ÚPN, ako aj bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek mesta, ilustruje následne priložená schéma.

² Zdroj: <https://portal.vupop.sk/portal/apps/webappviewer/index.html?id=1b9830b956ac411e9789aac54effa744>



VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEHO PÔDNEHO FONDU NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY ZMIEN A DOPLNKOV 3/2023

Tabuľka: Vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy v rámci Zmien a doplnkov č. 3/2023

Číslo regul. bloku	Funkčné využitie regulačného bloku	Katastráln e územie	Výmera lokality [ha]	Požadovaný záber poľnohospodárskej pôdy [ha]										Záber NPP [ha]	Iná informácia
				Výmera lokality (regul. bloku)	Z toho záber plôch lokality (regul. bloku)		Výmera podľa druhov pozemku, skupiny BPEJ a kódu BPEJ						Vybudované hydro- melioračné zariadenia		
				spolu	v z. ú.	mimo z. ú.	výmera	DRP	SK, BPEJ	BPEJ	v z. ú.	mimo z. ú.	(závlaha, odvodnenie)		
19.06	Šport a rekreácia	KN	2,4432	2,3192	0	2,3192	0,0484	5	-	L*	0	0,0484	0	0,0054	-
							2,2708	5	-	O*	0	2,2708	0	0,1186	-
19.15	Šport a rekreácia	KN	3,4690	2,7763	0	2,7763	0,0008	5	1	0017002	0	0,0008	0	0,0301	ChPP 0,0008
							2,7755	5	-	I*	0	2,7755	0	0,6626	-
19.52	Šport a rekreácia	KN	0,3186	0,2830	0	0,2830	0,0046	5	1	0017002	0	0,0046	0	0,0012	ChPP 0,0046
							0,2784	5	-	I*	0	0,2784	0	0,0344	-
20.14	Územie výrobn o bslu žných aktivít – priemyselnej výroby, výrobných služieb, skladov a logistiky	KN	1,1469	0,5540	0,5517	0,0023	0,0012	2	6	0001001	0	0,0012	0	0,0148	-
							0,0011	2	-	Malá Iža*	0	0,0011	0	0,5407	-
							0,5517	5	-	Malá Iža*	0,5517	0	0	0,0374	-
26.71	Územie výrobn o bslu žných aktivít – priemyselnej výroby, výrobných služieb, skladov a logistiky	NS	0,1525	0,0336	0,0336	0,0000	0,0336	5	-	Nová Stráž*	0,0336	0,0000	0,0000	0,1189	-
30.14	Bývanie v rodinných domoch	KN	0,5725	0,5725	0,5725	0	0,5725	5	-	Komárno*	0,5725	0	0	0	-
31.20	Cintorín pre malé domáce zvieratá	KN	0,6634	0,6634	0,6634	0	0,6634	7	-	Malá Iža*	0,6634	0	0	0	-
33.18	Šport a rekreácia	KN	1,1809	0	0	0	0	14	2	002002*	0	0	0	0,0452	-
								14	-	O*	0	0	0	1,1357	-
SPOLU		-	9,9470	7,2020	1,8212	5,3808	7,2020	-	-	-	1,8212	5,3808	0	2,7450	ChPP 0,0054



Vysvetlivky:

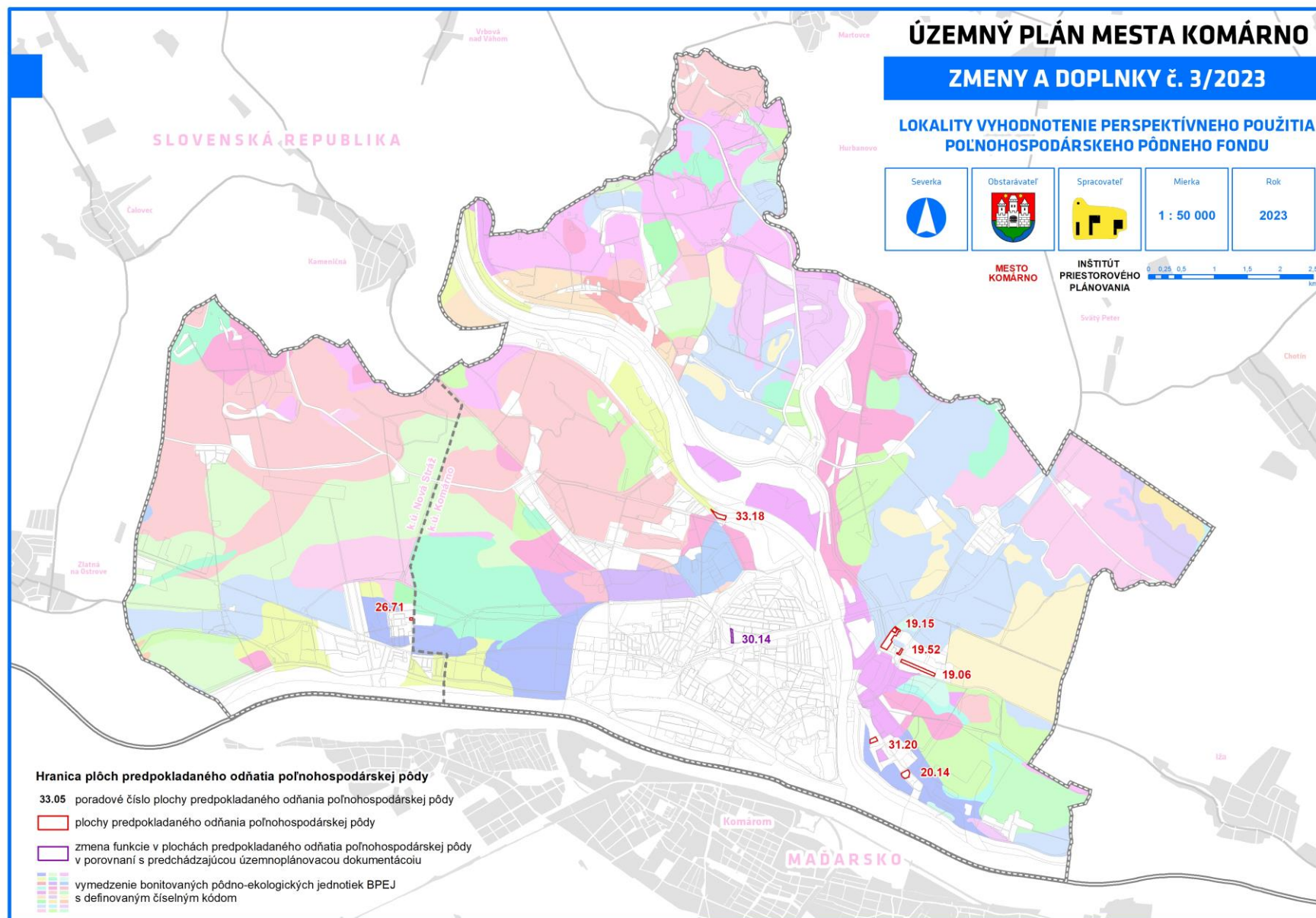
Druh pozemku (DRP):

<u>BPEJ</u>	- bonitované pôdno-ekologické jednotky	<u>2 – orná pôda</u>	<u>3 – chmeľnica</u>	<u>4 – vinica</u>
<u>SK. BPEJ</u>	- skupina bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky	<u>5 – záhrada</u>	<u>6 – ovocný sad</u>	<u>7 – trvalý trávnatý porast</u>
<u>DRP</u>	- druh pozemku podľa evidencie katastra nehnuteľností	<u>10 – lesný pozemok</u>	<u>11 – vodná plocha</u>	<u>13 – zastavaná plocha a nádvorie</u>
<u>NPP</u>	- nepoľnohospodárska pôda	<u>14 – ostatná plocha</u>		
<u>k.ú.</u>	- katastrálne územie			
<u>z.ú.</u>	- zastavané územie			
<u>ha</u>	- hektár			
<u>ChPP</u>	- chránená poľnohospodárska pôda podľa Prílohy č. 2 k nariadeniu vlády č. 58/2013 Z. z.			
<u>*</u>	- pre uvedené BPEJ nie je podľa dostupných zdrojov evidovaný číselný kód BPEJ			



SCHÉMA

Lokality vyhodnotenia perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu





B.18 HODNOTENIE NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA

- Kapitola bez zmeny

B.19 ZOZNAM NAJPOUŽÍVANEJŠÍCH SKRATIEK

- Kapitola bez zmeny



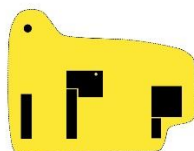
C. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASŤI

Závazná časť Zmien a doplnkov č. 3/2023 Územného plánu mesta Komárno je priložená v samostatnom dokumente s označením: Zmeny a doplnky č. 3/2023 Územného plánu mesta Komárno – Závazná časť – Návrh.

ÚZEMNÝ PLÁN MESTA KOMÁRNO

SMERNÁ ČASŤ

**ZMENY A DOPLNKY Č. 3/2023
NÁVRH**



inštitút priestorového plánovania