

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

August 2007

Riešiteľský kolektív územného plánu zóny

Ateliér Olympia – združenie architektov

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

Poverený obstarávateľ územného plánu zóny

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

- Ing.arch. Ivan Móro, CSc. , RČ 166

Obsah územného plánu zóny

- A. Textová časť
- B. Záväzná časť**
- C. 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. Priemet údajov z ÚPN mesta Komárno	5
I.2. Urbanistická koncepcia riešenia zóny	5
I.3. Návrh funkčných urbanistických obvodov, urbanistických blokov a urbanistických skupín, určenie dominantných, obmedzene prípustných a neprípustných podmienok na využitie plôch	10
II. Regulatívy pre rozvoj jednotlivých funkcií	23
II.1. Regulatívy pre rozvoj bývania	23
II.2. Regulatívy pre demografický vývoj	26
II.3. Regulatívy pre rozvoj občianskej vybavenosti	26
II.3.1. Školstvo a výchova	27
II.3.2. Kultúra a osвета	27
II.3.3. Šport a telesná výchova	28
II.3.4. Zdravotníctvo	29
II.3.5. Sociálna starostlivosť	30
II.3.6. Komerčná vybavenosť	30
II.3.7. Verejná správa a administratíva	32
II.4. Regulatívy pre rozvoj cestovného ruchu a rekreácie	33
II.5. Regulatívy pre rozvoj výroby a skladového hospodárstva	36
II.5.1. Priemyselná a komunálna výroba	36
II.5.2. Poľnohospodárska výroba	37
II.5.3. Lesné hospodárstvo	38
II.6. Regulatívy pre rozvoj verejného dopravného vybavenia	38
II.6.1. Napojenie zóny na nadradenú dopravnú sieť	39
II.6.2. Organizácia dopravy v zóne, dopravné systémy	39
II.6.3. Návrh zariadení v systéme hromadnej dopravy	43
II.6.4. Ďalšie regulatívy návrhu dopravy	43
II.7. Regulatívy pre rozvoj verejného technického vybavenia	44
II.7.1. Vodné hospodárstvo	44
II.7.2. Energetika a energetické zariadenia	49
II.7.3. Telekomunikácie a rádiokomunikácie	51
II.8. Regulatívy pre zložky životného prostredia	52
II.8.1. Ochrana čistoty ovzdušia	52
II.8.2. Ochrana proti hluku	53
II.8.3. Ochrana vôd	53
II.8.4. Ochrana proti žiareniu	53
II.8.5. Odpadové hospodárstvo	54
II.8.6. Požiadavky na hodnotenie predpokladaných vplyvov na životné prostredie	54
II.9. Regulatívy pre zachovanie a rozvoj kultúrno-historických a výtvarných hodnôt územia	55
II.10. Regulatívy pre tvorbu krajinných prvkov a rozvoja zelene, ochranu prírody a ekologickú stabilitu územia	55

III.	Limity využitia územia	57
III.1.	Ochranné pásma	57
III.2.	Chránené územia	59
IV.	Regulatívy pre umiestnenie stavieb na pozemkoch, limity zastavania pozemkov, podmienky na delenie a scelenie pozemkov	59
V.	Regulatívy pre architektonické riešenie stavieb	60
VI.	Regulatívy pre nevyhnutné vybavenie stavieb	62
VII.	Určenia pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky	62
VIII.	Určenie stavieb na ktoré nie je potrebné územné rozhodnutie	63
IX.	Pozemky na verejnoprospešné stavby a pre odstránenie objektov z verejného záujmu	64
IX.1.	Pozemky na verejnoprospešné stavby určené nadradenými územnoplánovacími dokumentami	64
IX.2.	Pozemky na verejnoprospešné stavby určené územným plánom zóny	65
IX.3.	Pozemky s objektmi na odstránenie z verejného záujmu	68
X.	Zoznam verejnoprospešných stavieb	68
XI.	Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb	71
XII.	Regulačné tabuľky a listy územného plánu zóny	72

C. Grafická časť územného plánu zóny

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

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

I.1. Priemet údajov z Územného plánu mesta Komárno

Vyšším stupňom územnoplánovacieho dokumentu je Územný plán mesta Komárno, ktorý bol schválený v roku 2005 a je platným a záväzným materiálom aj pre riešenie rozvoja časti mesta Alžbetin ostrov.

V územnom pláne mesta je ako záväzné stanovené 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 dokumente je určená funkcia využitia územia urbanistických obvodov a urbanistických blokov s príslušnými spresňujúcimi regulatívmi, ktoré stanovujú maximálnu mieru využitia územia zástavbou a minimálnu plochu zelene, max. podlažnosť a požiadavky na podiel funkcií v zmiešaných územiach.

Všetky dôležité vstupy územného plánu mesta ako hierarchicky vyššieho stupňa územnoplánovacieho dokumentu sú premietnuté do rozvojového programu Alžbetinho ostrova na v podrobnosti stupňa zóny s príslušným metodickým spresnením údajov.

I.2. Urbanistická koncepcia riešenia zóny

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

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

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

- občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, cestovného ruchu, možnosť rozvoja funkcie bývania, záhrad so záhradnými chatkami, občianskej vybavenosti, osobný a športovo-rekreačný prístav vodnej dopravy, promenádne nábrevie, mestský park, rekreačno-oddychové vybavenie,
- § Riešená je transformácia celej východnej časti ostrova na novú funkciu vyššej občiansko-rekreačnej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s tým, že časť súčasnej podnikateľskej prevádzky je začlenená do tejto prevádzkovej štruktúry.
- § Navrhnuté je vývojovo nové využitie ťažiskového priestoru v nástupe na Alžbetin ostrov so súčasnými objektmi prevádzky hraničného priechodu do Maďarskej republiky, ktoré v súčasnej spoločenskej situácii a po účinnosti platnosti Schengenskej dohody stratia svoju pôvodnú funkčnosť
- § V území zóny v smere na západ je spresnené stanovené funkčné členenie zóny podľa územného plánu mesta s príslušným návrhom konkrétneho vývojového procesu rozvoja:

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

- stanovenému rozvoju zdrojov pitnej vody – studne ŠVK 5 – ŠVK 12,
- vymedzeným pásmam hygienickej ochranný vodného zdroja Alžbetin ostrov - PHO I.stupňa, PHO II.stupňa,
- stanoveným ochranným pásmam ochrannej hrádze rieky Dunaj a Dunajského ramena,
- sledovanému koncepčnému cieľu zachovať a rozvíjať charakteristickú funkčnosť a kompozíciu ostrova v štruktúre zástavby mesta a krajinného prostredia biokoridoru nadregionálneho významu okolo toku Dunaja,

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

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

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

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

záhradnej mestskej časti

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

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

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

s nasledovnými podmienkami :

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

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

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

- funkciu verejnej zelene parku.

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

je pre ďalšiu výstavbu riziková.

- § Urbánna štruktúra strednej a západnej časti ostrova je riešená s návrhom dotvorenia kompozičnej a prevádzkovej osi ulice Platanová alej s príslušnou občianskou vybavenosťou, ktorú v krajinnom obraze zvyrazňuje súčasná a doplňovaná alej vzrastlých drevín platanov.
- § Rozvoj dopravnej prevádzky zóny je riešený s princípmi :
 - organizačného **vylúčenia tranzitnej automobilovej dopravy** cez zónu a zásadné **skľudnenie automobilovej prevádzky** na ostrove,
 - obnovy atraktivity **pešej promenády na Veľkodunajskom nábreží** a vytvorenie obdobnej **pešej promenády na Malodunajskom nábreží**,
 - tvorby kvalitných uličných priestorov s miestnymi obslužnými komunikáciami, verejným osvetlením a zeleňou.
- § Rozvoj verejného technického vybavenia je riešený tak, aby prevádzka zóny bola bezkolízna v kvalite života obyvateľov, denného pobytu rekreačnej návštevnosti a životného prostredia :
 - verejné zásobovanie pitnou vodou a verejná kanalizácia sú riešené v časti územia zóny, kde ďalšia prevádzka súčasných objektov a navrhovaného rozvojového programu je viazaná na stanovené regulatívy povinného napojenia sa na vybudovanú verejnú infraštruktúru s nadväzným povinným likvidovaním súčasných zariadení vlastných studní a žúmp,
 - riešený je systém verejného osvetlenia a telekomunikačných rozvodov s technickým riešením, ktoré vyhovuje známemu stavu pohybu spodných vôd v území.
- § Urbanistická koncepcia rozvoja Alžbetinho ostrova je v územnom pláne zóny riešená v súlade s §2 ods.d) a i) stavebného zákona v časovom a vecnom rozvojovom programe k návrhovému obdobiu desať rokov, t.j. k obdobiu roku 2017.

Uvedené urbanistické zásady sú v návrhu rozvoja jednotlivých prevádzkových funkcií zóny riešené nasledovne :

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

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

V riešenej zóne sú v spresnenom plošnom rozčlení prebraté dva urbanistické obvody :

- § Urbanistický obvod 003 – Stará lodenica
v urbanistickom obvode vymedzené funkčné urbanistické bloky 3/1 – 3/3,

§ Urbanistický obvod 004 – Alžbetin ostrov
v urbanistickom obvode vymedzené funkčné urbanistické bloky 4/1 – 4/16.

s nasledovným návrhom špecifikácie a bilanciami funkčného využitia :

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

003 Stará lodenica		výmera 28,27 ha	
urb.blok	funkčné využitie	výmera	druh zásahu
3/1	B1-plochy OV celom a nadm.charakt.	3,11	T-transformácia
3/2	Plochy medzinárodného športového prístavu a podnikateľských aktivít	2,02	T-transformácia
3/3	K-vodné plochy a toky	23,14	S-stabilizovaný stav

004 Alžbetinský ostrov		výmera 126,23 ha	
urb.blok	funkčné využitie	výmera	druh zásahu
4/1	M1-plochy vodného hospodárstva	13,20	S
4/3	-plochy záhrad bez objektov výhľadový návrh na funkciu mestského parku	5,59	T
4/4	-plochy záhrad, rodinných domov na funkčné dožitie	4,34	S
4/5	-plochy záhrad len so záhradkovými chatami	12,45	S
4/6	-plochy záhrad, alebo rodinných domov, občianskej vybavenosti, technického vybavenia	18,14	T
4/7	D1-plochy športu	1,42	T
4/8	plochy záhrad, rodinných domov na funkčné dožitie na funkčné dožitie	2,0	T
4/9	E1-plochy rekr.areálov a CR v zastavanom území	0,96	T
4/10	- plochy verejnej zelene	0,70	T
4/11	- plochy záhrad, verejnej zelene, rodinných domov na funkčné dožitie a vybavenia CR	1,94	T
4/12	B1-plochy OV celom. a nadm.charakteru	1,40	T
4/13	-plochy komunikácií, verejnej zelene, brehových porastov, športového prístavu a technického vybavenia	2,85	T
4/14	-plochy komunikácií, verejnej zelene, brehových porastov	2,20	T
4/15	K -vodné plocha a toky	59,04	S

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

Urbanistický obvod 003 Stará Iodenica		výmera 28,27 ha		
urb.blok	urb.skup.	funkčné využitie	výmera	druh zásahu
3/1 B1	3/1/1	- spoločenské a kongresové centrum, - osobný prístav, promenáda	2,96	T - transf.
	3/1/2	- administratíva, pešia promenáda	0,15	T
3/2 B1	3/2/1	- medzinárodný športový prístav	1,55	T
	3/2/2	- podnikateľská administratíva a činnosti	0,47	
3/3 K		- vodné plochy a toky	23,14	S - stabil. stav
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 - r.2010 2.etapa - r.2017	1,3 5,3	T
4/3		plochy záhrad bez objektov, výhľadový návrh na funkciu mestského parku	5,59	T
4/4		plochy záhrad a rodinných domov na funkčné dožitie	4,34	S
4/5	4/5/1	plochy záhrad so záhradkárskymi chatami	11,13	S
	4/5/2	plocha záhradkárskej osady	1,32	S
4/6	4/6/1	plochy záhrad, alebo rodinných domov, občianskej vybavenosti zo strany Plat.aleje	6,28	T
	4/6/2	plochy záhrad	0,30	S
	4/6/3	plochy záhrad, alebo rodinných domov	0,64	T
	4/6/4	plochy záhrad, alebo rodinných domov, občianskej vybavenosti zo strany Plat.aleje	4,30	T
	4/6/5	plocha záhradkárskej osady	0,36	S
	4/6/6	plochy záhrad, alebo rodinných domov	2,0	T
	4/6/7	plochy záhrad, alebo rodinných domov a technického vybavenia SVP	4,26	T
4/7 D1		plochy športového areálu	1,42	T
4/8		plochy záhrad a rodinných domov na funkčné dožitie	2,0	T
4/9 E1		plochy rekr.areálov a CR v zast.území	0,96	T
4/10		plocha parku s detským svetom, výhľadový návrh na ďalší územný rozvoj	0,70	T
4/11		plochy záhrad, verejnej zelene, rodinných domov na funkčné dožitie a vybavenie CR	1,94	T
4/12 B1	4/12/1	plochy OV celom. a nadm.charakteru	1,24	T
	4/12/2	plocha administratívy štátnej správy	0,32	S

4/13				
	4/13/1	plochy obslužnej komunikácie, pešej promenády, verejnej zelene, brehových porastov,	2,54	T
	4/13/2	plocha športového prístavu	0,78	T
	4/13/3	plocha technického vybavenia SVP	0,22	T
4/14	4/14/1	plochy nábrežnej promenády, verejnej zelene, brehových porastov,	1,82	T
	4/14/2	plochy vyhladkových terás s vybavením	0,38	T
4/15		vodné plocha a toky	59,04	S

1.3. Návrh funkčných urbanistických obvodov, urbanistických blokov a urbanistických skupín, určenie dominantných, obmedzene prípustných a neprípustných 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 stupni zóny nasledovné spresnené regulatívy pre rozvoj zóny v štruktúre

- dominantného,
- prípustne doplnkového,
- neprípustného,

využitia jednotlivých častí zóny :

Urbanistický obvod 003 - Stará lodenica

- Ø V rámci urbanistického obvodu 003 Stará lodenica je riešená upresňujúca korekcia hranice vymedzenia urbanistických blokov ÚPN mesta
 - **urbanistický blok 3/1** - funkcia B1 - Plochy občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského charakteru
 - **urbanistický blok 3/2** - funkcia N4 - Plochy vodnej dopravy
- Ø Hranica predmetných urbanistických blokov 3/1 a 3/2 je čiastočne upravená a ich funkčnosť príslušne spresnená – viď zákres vo výkresoch č.2, 5, 6.

Urbanistický blok 3/1 – funkcia B1	Plochy občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu
---	---

- Ø V zonálnom riešení bloku sú upravené regulatívy stanoveného špecifického rozvojového využitia.

charakteristika :

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

výhradné funkčné využitie :

- vybavenosť obchodu (obchodné centrál, špecializované obchody)
- vybavenosť verejného stravovania a ubytovania (kaviarne, reštaurácie, bistrá, vinárne, hotely)
- vybavenosť kultúry a osvetu (kultúrno-spoločenské a zábavné multimediálne centrál, múzeá, kiná, divadlá, kongresové centrum),
- vybavenosť verejnej administratívy (mestské reprezentačné a administratívno-správne zariadenia, reprezentačné štátne a zahraničné zariadenia, banky, poisťovne,
- vybavenosť výstavníctva,

doplnkové plochy a zariadenia :

- plochy vyhradenej zelene (parkovo upravená vyhradená zeleň, vyhradená zeleň centier a areálov, ostatná vyhradená zeleň areálov a pod.),
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne a i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri príjazdových a prístupových komunikáciách, vstavané podzemné a nadzemné parkovaco-odstavné objekty a pod.),
- obslužné a prístupové miestne komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky, vyhradené komunikácie areálov a pod.),

neprípustné funkčné využitie :

- bývanie v bytových a rodinných domoch
- skladovanie a distribúcia
- priemyselná výroba

Ø V urbanistickom bloku 3/1 sú riešené nasledovné urbanistické skupiny :

§ Urbanistická skupina 3/1/1 – plocha navrhovaného stavebného súboru

- osobný prístav vodnej dopravy
- spoločenské a kongresové centrum,
- zariadenia cestovného ruchu, občianskej vybavenosti (obchody a služby), rekreácie, oddychu v parkovom prostredí, pešia promenáda pri Dunaji,
- koridor cesty I/64 a peších komunikácií medzi centrom mesta a Alžbetiným mostom,

§ Urbanistická skupina 3/1/2 – plocha navrhovaného stavebného súboru

- pešia promenáda pri Dunaji – vyhladková plocha na konci šije s majákom, výhľadové pešie premostenie pri Dôstojníckom pavilóne centra mesta a v smere do navrhovaného parku pri vstupe do NKP Ústredná pevnosť.

Ø Do urbanistického bloku 3/1 je funkčne preradený urbanistický blok 4/16 s funkciou N4 – Plochy vodnej dopravy s riešením osobného prístavu vodnej dopravy.

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

§ V pôvodnej polohe funkčného bloku 3/2 je riešený medzinárodný športový prístav pre rozvoj atraktívnych športovo-rekreačných aktivít na Dunaji v kombinácii s funkciou cestovným ruchom.

Korekcia ÚPN mesta

Urbanistický blok 3/2 – funkcia	Plochy medzinárodného športového prístavu a podnikateľských aktivít
--	--

charakteristika:

- predstavuje územie pre umiestnenie areálu športového prístavu nadmestského významu a podnikateľských činností subjektov, ktoré vlastní pozemky

dominantné funkčné využitie:

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

prípustné doplnkové funkčné využitie:

- zariadenia obchodno-obslužnej vybavenosti pre obsluhu pracovníkov výroby (maloobchod, verejné stravovanie, služby),
- športovo-rekreačné plochy,
- líniové zariadenia komunikácií dopravnej obsluhy,
- obslužné miestne komunikácie, vyhradené komunikácie,
- odstavné a parkovacie plochy
- využitie prevádzky lodného výťahu na opravy lodí, skladovanie a distribúcia,
- ČSPH špecifického typu

nepripustné funkčné využitie:

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

Ø V rozvojovom riešení bloku 3/2 sú navrhnuté urbanistické skupiny.:

§ Urbanistická skupina 3/2/1 – plocha navrhovaného stavebného súboru

- športový prístav pre člny, jachty a vodákov s vybavením

§ Urbanistická skupina 3/2/2 – plocha súčasného súboru

- administratíva podnikateľských subjektov
-

Urbanistický blok 3/3 – funkcia K – Vodné toky a plochy

Ø V zonálnom riešení blok bez zmeny - upravené sú len regulatívy stanoveného špecifického rozvojového využitia

charakteristika :

- predstavujú plochy toku Dunaja a jeho ramena,

dominantné funkčné využitie :

- vodná osobná a nákladná doprava,
- osobný prístav,
- medzinárodný športový prístav, klubový športový prístav,

prípustné funkčné využitie

- objekty na tokoch (zdvíhací most, uzatváranie ramena Dunaja, čerpacie stanice, odberné, výpustné, regulačné objekty, pontóny prístavov,
 - technická prevádzka lodného výťahu
 - technická prevádzka areálu SVP,š.p. - závod Dunaj na ramene Dunaja
-

Ø V rozvojovom riešení bloku 3/3 nie sú navrhnuté urbanistické skupiny.

Urbanistický obvod 004 Alžbetinský ostrov

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

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

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

- Ø V zonálnom riešení bloku sú upravené regulatívy stanoveného špecifického rozvojového využitia.

dominantné funkčné využitie :

- vodohospodárske stavby a zariadenia (studne, vodojemy, čerpacie a prečerpávacie stanice, ostatné vodohospodárske zariadenia)

prípustné doplnkové funkčné využitie :

- prevádzková administratíva a údržba,
- zariadenia prechodného, pohotovostného a služobného bývania,
- špecifické strojárske a telekomunikačné zariadenia a stavby,
- plochy ochrannej a izolačnej zelene vyhradeného charakteru a plochy špecifickej vnútroareálovej zelene,
- príjazdové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, vyhradené komunikácie areálu a pod.,

neprípustné funkčné využitie :

- pohyb a aktivity verejnosti,
- občianska vybavenosť všetkého druhu,
- skladovanie a distribúcia,

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

§ **Urbanistická skupina 4/1/1** – rozvojová plocha vodného hospodárstva v 1. etape pre plánovanú realizáciu studní pitnej vody ŠVK 5 a ŠVK 6 a určenú hranicu rozvojového areálu, ktorá bude plniť funkciu pásma hygienickej ochrany (PHO) I. stupňa.

Táto plocha bude predmetom vyvlastňovacieho konania pozemkov a 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 vlastníckymi bez obmedzenia

Korekcia ÚPN mesta

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

- Ø Funkčný blok je zrušený, lebo funkcia J4 na predmetnom pozemku podľa evidencie nie je.

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

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

Korekcia ÚPN mesta

Urbanistický blok 4/3 - funkcia H2 – Plochy záhradkárskych osád v zastavanom území,
V zonálnom riešení je nadväzne na spresnené podmienky rozvojového využívania pozemkov záhrad blok plošne rozčlenený na dva funkčne zmenené urbanistické bloky.

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

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

charakteristika:

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

dominantné funkčné využitie:

- pozemky záhrad bez objektov s výhľadovým návrhom ich využitia na funkciu mestského parku – odporúčané vykúpenie Mestom Komárno na túto určenú funkciu
- plocha bohatej zelene,
- kompozičné posilnenie prevádzkovej osi ulice Platanová alej s vysokými drevinami Platanov

prípustné doplnkové funkčné využitie:

- miestna komunikácia dopravnej obsluhy – navrhovaná prestavba ulice Platanová alej
- jednostranný peší a cyklistický chodník súbežne s ulicou Platanová alej

nepripustné funkčné využitie:

- prevádzka objektov všetkých druhov,
- odstavné a parkovacie plochy pri ulici Platanová alej,
- ďalšia prevádzka súkromných žúmp,
- ďalšia prevádzka súkromných studní,
- voľné skladovanie biologického a komunálneho odpadu.

-
- § Časť urbanistického bloku je plošne priradená k bloku 4/5
- zmenená funkcia – Plochy záhrad so záhradkovými chatami

- Ø V návrhu zóny je hranica urbanistických blokov 4/3, 4/5, 4/8, 4/11 čiastočne upravená a ich funkčnosť príslušne spresnená.
- Ø V rozvojovom riešení bloku 4/3 nie je navrhnutá urbanistická skupina lebo blok má len jednu obmedzujúcu funkciu.
-

Korekcia ÚPN mesta

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

- § Urbanistický blok 4/4 - spresnená funkcia

Urbanistický blok 4/4 – funkcia Plochy záhrad a rodinných domov

charakteristika:

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

dominantné funkčné využitie:

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

prípustné doplnkové funkčné využitie:

- miestna komunikácia dopravnej obsluhy na ulici Malodunajské nábrežie
- peší a cyklistický chodník vo forme promenády s prvkami drobnej architektúry vo verejnej zeleni, riešený súbežne s ulicou zo strany brehu ramena Dunaja

nepripustné funkčné využitie:

- výstavba objektov všetkých druhov,
- ďalšia prevádzka súkromných žúmp,
- ďalšia prevádzka súkromných studní,
- odstavné a parkovacie plochy na plochách verejnej zelene,
- voľné skladovanie biologického a komunálneho odpadu.

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

Korekcia ÚPN mesta

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

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

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

§ Urbanistický blok 4/5 - spresnená funkcia

Urbanistický blok 4/5 – funkcia Plochy záhrad so záhradkárskymi chatami

charakteristika:

- predstavuje územie pozemkov záhrad, alebo záhrad so záhradkárskymi chatami

dominantné funkčné využitie:

- záhrady,
- záhrady s chatkami na záhradkársku činnosť, rekreáciu a oddych,
- napojenie všetkých objektov záhradkárskych chát na sieť vodovodu a kanalizácie,
- parková úprava plôch verejnej zelene,
- vývojové sledovaný postup funkčnej zmeny nevyužívaných záhrad na mestský park

prípustné doplnkové funkčné využitie:

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

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.

-
- Ø V rozvojovom riešení bloku 4/5 sú navrhnuté nasledovné urbanistické skupiny :
- § **urbanistická skupina 4/5/1** - pozemky záhrad s možnými záhradkárskymi chatami
 - § **urbanistická skupina 4/5/2** - pozemky záhradkárskej osady
-

Korekcia ÚPN mesta

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

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

§ Urbanistický blok 4/6 - spresnená funkcia

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

charakteristika:

- predstavuje územie pozemkov záhrad, pozemkov záhrad so záhradkárskymi chatami, pozemkov s rodinnými domami, občianskou vybavenosťou, penziónmi, technickou prevádzkou
- navrhované územie s disponibilnými pozemkami pre ďalšie využitie ako záhrad, stavebných pozemkov pre rodinné domy alebo občiansku vybavenosť

dominantné funkčné využitie:

- záhrady
- záhrady so záhradnými chatami,
- rodinné bývanie,
- penzióny cestovného ruchu,
- občianska vybavenosť,
- technické vybavenie,
- napojenie všetkých objektov bývania a záhradkárskych chat na sieť vodovodu a kanalizácie,
- parková úprava plôch verejnej zelene,

prípustné doplnkové funkčné využitie:

- miestne komunikácie dopravnej obsluhy,
- verejná zeleň,

nepripustné funkčné využitie:

- iné využitie pozemkov,
- ďalšia prevádzka súkromných žúmp,
- ďalšia prevádzka súkromných studní,
- odstavné a parkovacie plochy na plochách verejnej zelene,
- voľné skladovanie biologického a komunálneho odpadu.

-
- Ø V rozvojovom riešení bloku 4/6 sú navrhnuté nasledovné urbanistické skupiny :
- § **urbanistická skupina 4/6/1** – pozemky záhrad, alebo rodinných domov, občianskej vybavenosti
 - § **urbanistická skupina 4/6/2** – pozemky záhrad
 - § **urbanistická skupina 4/6/3** – pozemky záhrad, alebo rodinných domov
 - § **urbanistická skupina 4/6/4** – pozemky záhrad, alebo rodinných domov, občianskej vybavenosti
 - § **urbanistická skupina 4/6/5** – pozemky záhradkárskej osady
 - § **urbanistická skupina 4/6/6** - pozemky záhrad, alebo rodinných domov

§ **urbanistická skupina 4/6/7** - pozemky záhrad, alebo rodinných domov, pozemku technického vybavenia

Urbanistický blok 4/7 – funkcia D1 Plochy športu

Ø V zonálnom riešení je blok bez zmeny – upravené sú len regulatívy stanoveného špecifického rozvojového využitia

základná charakteristika :

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

prípustné funkčné využitie :

- plochy zariadení areálového charakteru, ktoré sú tvorené krytými športoviskami (haly), otvorenými športoviskami, ihriskami a ďalšími športovými zariadeniami,
- plochy špecifických športových zariadení pre loptové hry a pohybové aktivity
- zariadenia vybavenosti klubového verejného stravovania a bufetového vybavenia,
- plochy zelene rekreačno-zotavovacieho prostredia (parkovo upravená zeleň, verejná a vyhradená zeleň športovísk a ihrísk a pod.),
- príjazdové a prístupové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky, vyhradené komunikácie areálov a pod.,

nepripustné funkčné využitie :

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

Korekcia ÚPN mesta

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

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

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

§ Urbanistický blok 4/8 - zmenená funkcia

Urbanistický blok 4/8 – funkcia Plochy pozemkov so záhradami, rodinnými domami na funkčné dožitie

charakteristika:

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

dominantné funkčné využitie:

- pozemky záhrad,
- pozemky záhrad so záhradkárskymi chatami s výhľadovým návrhom ich využitia na funkciu mestského parku,
- pozemky s rodinnými domami bez možnosti novej výstavby na pozemkoch,
- napojenie objektov bývania a záhradkárskych chat na sieť verejného vodovodu a kanalizácie,
- plocha bohatej zelene,

- kompozičné posilnenie prevádzkovej osi ulice Platanová alej s vysokými drevinami

prípustné doplnkové funkčné využitie:

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

neprípustné funkčné využitie:

- ďalšia zástavba na pozemkoch rodinných domov,
- odstavné a parkovacie plochy pri ulici Platanová alej,
- ďalšia prevádzka súkromných žump,
- ďalšia prevádzka súkromných studní,
- voľné skladovanie biologického a komunálneho odpadu.

Ø V rozvojovom riešení bloku 4/8 nie sú navrhnuté urbanistické skupiny.

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

Ø V zonálnom riešení je blok bez zmeny – upravené sú len regulatívy stanoveného špecifického rozvojového využitia

charakteristika :

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

prípustné funkčné využitie :

- zariadenia areálového charakteru, ktoré sú tvorené prevažne otvorenými športoviskami, ihriskami, kúpaliskami a ďalšími zariadeniami rekreácie, zotavenia a oddychu, pričom pri návrhu umiestňovania zariadení je potrebné akceptovať súčasnú vysokú zeleň a v miestach jestvujúcich parkov v maximálnej možnej miere zachovať ich charakter,
- obchodná vybavenosť (maloobchodné zariadenia a pod.),
- vybavenosť verejného stravovania a ubytovania (bistrá, kaviarne, vinárne, reštaurácie a pod., penzióny),
- vybavenosť kultúry, zábavy a vzdelávania (kultúrno-spoločenské centrá, knižnice, galérie a výstavné siene, múzeá, multimedialne centrá, kluby a pod.),
- bývanie ako súčasť obslužno-vybavenostných zariadení, celková kapacita max. 10% celkovej podlažnej plochy rekreačných zariadení
- plochy zelene rekreačno-zotavovacieho prostredia (parkovo upravená zeleň, verejná a vyhradená zeleň športovísk a ihrísk a pod.),
- obslužné a prístupové miestne komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky, vyhradené komunikácie areálov a pod.,
- zariadenia a plochy pre odstavenie vozidiel na pozemkoch zariadení,

neprípustné funkčné využitie :

- priemyselná výroba
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt
- výrobné služby
- skladovanie a distribúcia

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

Korekcia ÚPN mesta

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

V zonálnom riešení je blok funkčne spresnený v urbanistickej terminológii na funkciu plochy verejnej zelene, lebo predmetná plocha funkčne nie je lesným pôdnym fondom. Plocha bloku je rozšírená aj o pozemkov, ktorý je vo vlastníctve mesta.

§ Urbanistický blok 4/10 - spresnená funkcia

Urbanistický blok 4/10 – funkcia Plochy verejnej zelene

charakteristika:

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

dominantné funkčné využitie:

- pozemky verejnej zelene s návrhom na revitalizáciu na funkciu mestského parku a s funkčným vybavením detského zábavného sveta
- výhľadový návrh využitia okolitých pozemkov záhrad na rozvojovú funkciu mestského parku až k pešej promenáde Veľkodunajského nábrežia – odporúčané postupné vykúpenie diponibilných pozemkov Mestom Komárno na túto stanovenú funkciu
- plocha bohatej zelene,
- kompozičné posilnenie prevádzkovej osi ulice Platanová alej s vysokými drevinami

prípustné doplnkové funkčné využitie:

- miestna komunikácia dopravnej obsluhy a prístupové chodníky

neprípustné funkčné využitie:

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

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

Korekcia ÚPN mesta

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

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

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

Upravená je hranica bloku na východnej strane

§ Urbanistický blok 4/11 - zmenená funkcia

Urbanistický blok 4/11 – funkcia Plochy verejnej zelene, záhrad, rodinného domu na funkčné dožitie a verejného vybavenia

charakteristika:

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

dominantné funkčné využitie:

- pozemky záhrad,
- pozemky záhrad so záhradkárskymi chatami s výhľadovým návrhom ich využitia na funkciu mestského parku – odporúčaný postup vykupovania disponibilných pozemkov Mestom Komárno na predmetné funkčné využitie,
- využitie opusteného domu a pozemku na funkciu cestovného ruchu - penzión a reštaurácia s terasou, s prevádzkovým zapojením do rozvojovej funkcie nábrežnej pešej promenády, prístup na pozemok riešiť z miestnej cesty zo severnej strany a súčasnú prístupovú cestu pri ochrannej hrádzi odstrániť pre funkciu verejnej parkovej zelene
- rodinné bývanie na funkčné dožitie, bez novej výstavby na pozemku,

- napojenie objektov bývania a záhradkárskych chát v stanovenom rozsahu pozemkov na sieť verejného vodovodu a kanalizácie,
- plocha bohatej zelene,
- kompozičné zapojenie plochy do prevádzky pešej promenády Veľkodunajského nábrežia.

prípustné doplnkové funkčné využitie:

- miestna komunikácia dopravnej obsluhy len s obmedzením,

nepripustné funkčné využitie:

- ďalšia zástavba na pozemkoch rodinných domov,
- odstavné a parkovacie plochy pri komunikáciach,
- ďalšia prevádzka súkromných žump,
- ďalšia prevádzka súkromných studní,
- voľné skladovanie biologického a komunálneho odpadu.

Ø V rozvojovom riešení bloku 4/11 nie sú navrhnuté urbanistické skupiny.

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

Ø V zonálnom riešení je blok bez zmeny - upravené sú len regulatívy stanoveného špecifického rozvojového využitia

charakteristika :

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

výhradné funkčné využitie :

- vybavenosť obchodu (obchodné centrá, špecializované obchody)
- vybavenosť verejného stravovania a ubytovania (kaviarne, reštaurácie, bistrá, vinárne, hotely reprezentačnej kategórie)
- vybavenosť kultúry a osvetu (kultúrno-spoločenské a zábavné multimediálne centrá, múzeá, kiná, kongresové vybavenie),
- vybavenosť verejnej administratívy (mestské reprezentačné a administratívno-správne zariadenia, reprezentačné štátne a zahraničné zariadenia, zariadenia občianskych združení a politických strán, banky, poisťovne),
- vybavenosť výstavníctva (areály a zariadenia),
- duchovné a kultúrno-spoločenské centrá jednotlivých cirkví, rádov a náboženských obcí,
- vedecko-výskumné zariadenia,

doplnkové plochy a zariadenia :

- plochy vyhradenej zelene (parkovo upravená vyhradená zeleň, vyhradená zeleň centier a areálov, ostatná vyhradená zeleň areálov a pod.),
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne a i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri príjazdových a prístupových komunikáciach, vstavané podzemné a nadzemné parkovaco-odstavné objekty a pod.),
- obslužné a prístupové miestne komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky, vyhradené komunikácie areálov a pod.),

nepripustné funkčné využitie :

- bývanie v bytových a rodinných domoch
- skladovanie a distribúcia

- stavebná výroba
- priemyselná výroba
- výrobné služby

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

Korekcia ÚPN mesta

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

V zonálnom riešení je blok funkčne spresnený v urbanistickej terminológii.

§ Urbanistický blok 4/13 - zmenená funkcia

Urbanistický 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, hrádzový priestor s brehovým porastom,
- časť územia je v stanovenom pásme hygienickej ochrany (PHO) II. stupňa zdrojov pitnej vody s príslušnými ochrannými opatreniami prevádzky,

dominantné funkčné využitie:

- rozvojová prevádzka ulice Malodunajské nábrežie ako obslužnej miestnej komunikácie zóny,
- rozvojová prevádzka pešieho promenádneho chodníka v súbehu s miestnou komunikáciou zo strany brehu ramena
- využitie verejnej zelene na parkovú úpravu s prvkami drobnej architektúry,
- využitie časti pozemku pri brehu na rozvojovú prevádzkovú vybavenosť klubového športového prístavu Maják pre športové člny, jachty a vodnú turistiku,
- riešenie ďalšej špecifickej technickej prevádzky viazanej na lodný park SVP, š.p. – Závod Dunaj,
- napojenie všetkých objektov na sieť verejného vodovodu a kanalizácie,
- plocha bohatej zelene,

prípustné doplnkové funkčné využitie:

- odstavné a parkovacie plochy len na vymedzených miestach,

neprípustné funkčné využitie:

- odstavné a parkovacie plochy mimo vyhradených miest,
- ďalšia prevádzka súkromných žúmp,
- ďalšia prevádzka súkromných studní,
- voľné skladovanie biologického a komunálneho odpadu,
- manipulácia s pohonnými hmotami a olejmi v prevádzke športového prístavu a technického areálu SVP, š.p. – Závod Dunaj.

Ø V rozvojovom riešení bloku 4/13 sú navrhnuté nasledovné urbanistické skupiny :

- 4/13/1 – pozemky komunikácií
- 4/13/2 – pozemok a plocha klubového športového prístavu
- 4/13/3 – pozemok technického vybavenia SVP

Korekcia ÚPN mesta

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

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

§ Urbanistický blok 4/14 - zmenená funkcia

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

charakteristika:

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

dominantné funkčné využitie:

- rozvojová prevádzka nábrežnej pešej promenády mesta po celej brehovej časti riešeného územia s výhľadovým programom využitia okolitých pozemkov na funkciu mestského parku,
- na pešej promenáde budú riešené 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.

-
- Ø V rozvojovom riešení bloku 4/14 sú navrhnuté nasledovné urbanistické skupiny :
- § **urbanistická skupina 4/14/1** – pozemky nábrežnej promenády Veľkodunajské nábrežie
 - § **urbanistická skupina 4/14/2** – pozemky vyhlídkových terás s vybavením a prístupmi k vodnej hladine
-

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

- Ø V zonálnom riešení blok bez zmeny - upravené sú len regulatívy stanoveného špecifického rozvojového využitia

charakteristika :

- predstavujú plochy toku Dunaja a jeho ramena,

dominantné funkčné využitie :

- vodná osobná a nákladná doprava,
- osobný prístav,
- medzinárodný športový prístav, klubový športový prístav,

prípustné funkčné využitie

- objekty na tokoch (zdvíhací most, uzatváranie ramena Dunaja, čerpace stanice, odberné, výpustné, regulačné objekty, pontóny prístavov,
- technická prevádzka lodného výťahu
- technická prevádzka areálu SVP,š.p. - závod Dunaj na ramene Dunaja

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

Korekcia ÚPN mesta

Urbanistický blok 4/16 – N4 – Plochy vodnej dopravy

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

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

§ Urbanistický blok 4/16 – N4 je zrušený

Korekcia ÚPN mesta

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

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

§ Urbanistický blok 4/17 – N2 je zrušený

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

II. REGULATÍVY PRE ROZVOJ JEDNOTLIVÝCH FUNKCIÍ

II.1. Regulatívy pre rozvoj bývania

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

považované za rizikové územie pre výstavbu rodinných domov

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

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

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

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

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

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

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

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

- stanovená minimálna veľkosť stavebných pozemkov – **minim. 800 m²**,
- stanovená minimálna šírka stavebného pozemku v uličnom priestore – **minim. 17m**,
- zastavaná plocha navrhovaných objektov bývania môže byť **maximálne 300 m²**,
- koeficient zastavanosti, t.j pomer medzi plochou pozemku a plochou zastavanou stavbami **nesmie byť väčší ako 0,2** ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ objekty, ktoré majú riadne povoľovacie konanie (stavebné rozhodnutie a užívacie povolenie) na rodinné domy možnosť ich ďalšieho prevádzkovania do doby funkčného a stavebno-technického dožitia, bez možnosti stavebnej dostavby pozemku, s podmienkou

- napojenia na vybudovaný systém verejnej kanalizácie a vodovodu,
- nadväzným zlikvidovaním žúmp a svojvoľných studní,

§ v tomto prevádzkovom režime je možné realizovať len udržiavacie práce na rodinných domoch v zmysle § 139 b, ods.15 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní sa stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov,

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

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

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

§ v urbanistickom bloku 4.5. - na pozemkoch parc.č. 3321, 3415, 3430/1
= 4 rodinné domy,

§ v urbanistickom bloku 4.8. – na pozemkoch parc.č. 3335, 3332
= 2 rodinné domy,

§ v urbanistickom bloku 4.11. – na pozemkoch parc.č. 3352, 3351/1
= 2 rodinné domy,

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

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

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

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

Poznámka : Súbor regulatívov pre rozvoj funkcie bývania v zóne je uvedený v kapitolách III.1.,IV., V., VI.

II.2. Regulatívy pre 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 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 záhradkárskymi chatami,
- alebo na stavebné pozemky pre rodinné domy,
- alebo na stavby občianskej vybavenosti,
- alebo verejnú zeleň parku (v prípade nezájmu vlastníka pozemku formou odpredaja Mestu Komárno len na túto určenú verejnú účelovú funkciu.

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

Pri modelovom určení, že :

§ rodinný dom predstavuje 1 bytovú jednotku,

§ koeficient obložnosti v navrhovaných rodinných domoch bude - 4 osoby/byt

§ je predpoklad, že v dobe realizácie návrhu územného plánu bude v zóne bývať v navrhovaných 75 rodinných domoch x 4 = **cca 300 nových obyvateľov**

spolu 186 súčasných obyvateľov + cca 300 = cca 486 obyvateľov

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

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

II.3. Regulatívy pre rozvoj občianskej vybavenosti

V Územnom pláne mesta Komárno 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.

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

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

V priemete na jednotlivé funkčné zložky vybavenosti to znamená :

II.3.1. Školstvo a výchova

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

Zariadenie je navrhnuté na pozemku parc.č. 3159.

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

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

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

II.3.2. Kultúra a osвета

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

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

Ako jeho súčasť sú navrhnuté :

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

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

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

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

Tieto lokality sú riešené ako vybavené oddychového miesta so začlenením do budúcej prevádzky ulice 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,
- nadviazať na prírodný charakter priestoru, zachovanie topoľovej aleje, doplniť dreviny,
- vytvoriť priestor Tarzanovho parku, umiestnenie väčšej a menšej lanovo – preliezačkovej zostavy – zameranie hlavne na deti školského veku – zložitejšie zostavy,

- oddychový altánok ,
- naviazanie na vybavenosť na druhej strane ulice v športovom areáli.

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

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

II.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 disponibility priestoru, ktorý limituje možnosť vývojovo potrebného rozvoja športovej a diváckej prevádzky štadióna,
 - dožívajúcej technológie výroby umelého ľadu na báze čpavku, ktorý je v kontakte s príslahým obytným územím a pásmom hygienickej ochrany vodného zdroja I. a II. stupňa **rizikovo kolíznym prvkom životného prostredia**,
 - nevhodnej dochádzkovej dostupnosti verejnosti do zariadenia v prevádzke mesta, pre ďalšie obdobie neperspektívna.

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

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

- zmena riešenia hlavného vstupu do areálu z ulice Platanová alej s verejným vybavením – malé námestie, pokladne, informácie, bufetové zariadenie,
- prestavba súčasných objektov prevádzky na halu squashu, bandmintonu, stolného tenisu a sálu 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 :
 - * zimný režim - ľadová plocha na korčuľovanie verejnosti a spoločenské podujatia (karnevaly, tance,) s použitím modernej technológie bez média čpavku,
 - * letný režim - kolieskové korčuľovanie, príležitostné súťaže loptových hier na položenom umelom povrchu, spoločenské podujatia mesta ;
navrhnuté je plochu pre príležitostné použitie prekryť plachtami na visutej lanovej konštrukcii,
- dostavba časti areálu na tenisové kurty a minifutbal.

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

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

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

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

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

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

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

- prevádzkový objekt klubového prístavu – klub, občerstvenie, kancelária prevádzky a strážnej služby, hygienické vybavenie, občerstvenie aj pre verejnosť,
- 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 nábřeží.

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

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

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

- prechádzky, behy, cyklistika

v kvalitnom záhradnom a parkovom prostredí a na navrhovaných promenádach ;

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

II.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 polikliniky a nemocnice mesta.

II.3.5. Sociálna starostlivosť

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

II.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 zariadeniach častiach (súčasný autoservis, pneuservis, malé potraviny v garáži, bufet pri zimnom štadióne, drobné prevádzky)

§ Navrhnuté je riešiť súbor základnej obchodnej vybavenosti formou využitia priestorov pôvodnej vybavenosti v spodnom podlaží predpolia Alžbetinho mostu, v súčasnosti bez prevádzky s odporúčanými prevádzkami

- širokosortimentná predajňa potravín, drogérie, domácich potrieb, novín, tabaku, kvetín.

§ Stanovený je regulatív možného riešenia zariadení občianskej vybavenosti aj :

- na navrhovaných pozemkoch záhrad v urbanistickom bloku 4/6 s tým, že navrhovaná zmena na stavebné pozemky bude riešená v súlade so stanovenými regulatívami pre možné využitie pozemkov na zástavbu,
- na pozemkoch s rodinnými domami formou podnikateľských aktivít s tým, že podmienkou je dodržanie stanovených limitov novej zástavby stavebných pozemkov, zabezpečenie kvality priestorového vybavenia.

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

§ V nástupnom priestore na Alžbetin most (plochy súčasného vybavenia hraničného priechodu) je navrhnutý súbor zariadení s odporúčanými prevádzkami ťažiskovo pre obsluhu pasantskej rekreačnej návštevnosti mesta.

Navrhované vybavenie je uvedené v kapitole II.4.

§ V nadväznosti na súbor vybavenia v nástupe na Alžbetin most je riešená architektonicky nadväzujúca obchodná pasáž v smere na východnú časť ostrova - Stará lodenica s odporúčaným vybavením :

- atraktívne reprezentačné predajne a služby - suveníry , ÚĽUV, Dielo – úžitkové umenie, sklo-porcelán, zlatníctvo-bižutéria-hodinky, potraviny, drogéria, lekáreň, kaderníctvo, kozmetika, expozitúry banky, poisťovne, pošta, vinotéka, čajovňa, fotoateliér, v dvoch spodných podlažiach kolkáreň – bowling, kino, obslužné vybavenie centra a verejná parkovacia garáž.

Ďalšie vybavenie je uvedené v kapitole II.4.

- § V rámci navrhovaného spoločenského a kongresového centra vo východnej polohe je riešené príslušné vybavenie obchodu a služieb.
Vybavenie je uvedené v kapitole II.4.

Verejné stravovanie

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

II.3.7. Verejná správa a administratíva

- § V zóne vzhľadom k jej sledovanej spoločenskej funkčnosti nie je navrhnutá žiadna vybavenosť verejnej správy.
- § Súčasný funkčný areál Ministerstva obrany SR na pozemku parc.č.3159 s objektom na parc.č.3158 navrhujeme v zmysle prebiehajúcich postupov Mesta Komárno využiť na situovanie verejnej vybavenosti mesta :
- prevádzka Detského centra so Základnou umeleckou školou a klubovými aktivitami detí a mládeže v prevádzkovom prepojení na okolité parkové prostredie.
 - vo vzťahu k demografickému vývoju obyvateľov zóny navrhnutá možnosť riešiť aj zariadenie materskej školy formou využitia časti objektu súčasného areálu s príslušným prevádzkovým vybavením. Zariadenie je v optimálnej dochádzkovej dostupnosti obyvateľov zóny,
 - pre príležitostné stretnutia a občianske podujatia obyvateľov tejto mestskej časti v klubovej prevádzke zariadenia.
- § V rámci areálu zdroja pitnej vody v pásme hygienickej ochrany I. stupňa je ponechaná funkčná prevádzková administratíva s tým, že je stanovený záväzný regulatív pre ďalšiu činnosť v tomto území viazaný na prísne hygienické opatrenia – bezpodmienečné odkanalizovanie objektov do verejného kanalizačného systému zóny na Malodunajskom nábřeží podľa návrhu.
- § V areáli Slovenského vodohospodárskeho podniku, š.p. – závod Dunaj na pozemku parc.č. 3194 s objektmi na parc.č. 3193, 3192 je prevádzková administratíva riešená na prestavbu spolu s návrhom kvalitatívnej prestavby celého areálu podľa pripravovaného projektu.
- 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 (popis riešenia v kapitole II.5.1.)
- § V nástupe na Alžbetin most je nadväzne na vývojové zrušenie režimu hraničného priechodu navrhnuté riešiť využitie súčasných objektov tejto vybavenosti nasledovne :
- súbor súčasných prevádzok vo východnej časti tohto priestoru je navrhnutý na prestavbu resp. likvidáciu v rámci riešenia navrhovaného súboru spoločenského a kongresového centra s osobným a športovým prístavom s tým, že vstup do plánovanej obchodnej pasáže súboru bude riešený priamo z tejto plochy,
 - súbor súčasných prevádzok na západnej strane priestoru je navrhnutý v úrovni cestného prístupu na most na likvidáciu (prístrešky, a prevádzkové bunky) a využitie plochy pre atraktívne prevádzky,
 - objekt Colného riaditeľstva SR – Colnej správy na pozemku parc.č.3008 je riešený na ďalšiu administratívnu prevádzku tejto štátnej organizácie so zachovaním dopravného prístupu, manipulačnej a parkovacej plochy pri ochrannej hrádzi.
- § Súčasná administratívna prevádzka podnikateľských subjektov v objektoch na pozemkoch parc. č. 2989, 2990, a vymedzených plochách podľa návrhu ÚPN Z je riešená na ďalšiu podnikateľskú prevádzku s tým, že bude urbanisticky zapracovaná do prevádzky navrhovaného rozvojového programu spoločenského a kongresového centra.
- § V zmysle stanoveného funkčného riešenia východnej časti ostrova podľa územného plánu mesta na vybavenie celomestského a nadmestského významu je navrhnuté súčasný uzavretý areál Policajného zboru SR na pozemku parc.č. 2982 v koncovej polohe cípu zóny prevádzkovo otvoriť pre verejnosť a riešiť ukončenie pešej promenády

Veľkodunajského nábrežia na konci vybudovanej šije medzi tokom Dunaja a ramenom Dunaja.

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

- § V polohe východnej časti ostrova je v rámci navrhovaného súboru spoločenského a kongresového centra riešený osobný prístav s príslušnou prevádzkovou administratívou
 - navrhovaná kapacita - cca 20 osôb.
- § Príslušná prevádzková administratíva je navrhnutá :
 - v rámci spoločenského a kongresového centra,
 - v rámci prevádzky športového prístavu.

II.4. Regulatívy pre rozvoj cestovného ruchu a rekreácie

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

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

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

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

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

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

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

- § V nástupnom priestore na Alžbetin most (plocha súčasného vybavenia hraničného priechodu) je navrhnutý súbor zariadení s prevádzkami ťažiskovo pre cestovný ruch u pasanstskej rekreačnou návštevnosťou mesta
 - Turistická informačná kancelária TIK - informačná a sprievodcovská služba mesta, taxi služba, požičovňa aut, viacúčelová sála s videotékou atraktivít mesta a regiónu, ponukou trás poznávacieho CR v regióne, cyklocentrum s požičovňou, predajom a údržbou bicyklov, kaviareň a cukráreň s vyhladkovou terasou na Dunaj a Komárom, operatívne parkovisko pre prevádzku vybavenosti na Alžbetinom moste.

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

- súbor obchodov a služieb, ktorý je uvedený v kapitole II.3.6.,
- obchodná pasáž je ukončená navrhovanou kruhovou presklenou halou – rotundou vo forme zimnej záhrady s kaviarenským posedením, vodnou fontánou, panoramatickou vyhlídkou na mesto Komárno, vstupom do galérie umenia a múzea prírodnej atraktivity Dunaja a histórie vodnej dopravy po Dunaji,
- v hale je riešené vybavenie osobného prístavu s informáciami, pokladňou, úschovňou batožín, verejným hygienickým zariadením s priechodom na pešiu promenádu pri Dunaji s nástupnými pontónmi na rekreačné a výletné lode medzinárodnej vodnej dopravy,
- z priestoru rotundy je riešený aj priechod do hotelovej haly s recepciou a do a kongresovej časti centra.

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

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

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

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

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

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

Navrhovaná kapacita 40 stoličiek

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

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

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

Popis návrhu zariadenia je v kapitole II.3.3.

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

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

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

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

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

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

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

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

V ťažiskovej časti prevádzky mestskej promenády Veľkodunajské nábregie 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 nábregia je objekt na pozemku 3347 – tzv. Rybársky dom, navrhnutý na verejnú prevádzku penziónu s reštauráciou a kaviarenskou terasou,

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

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

§ Návrh predpokladá, že v riešenej zóne budú ďalej v prevádzke realizované zariadenia penziónov s príslušným ponukovým lôžkovým fondom a stravovacie zariadenia pre prevádzku cestovného ruchu.

V návrhu rozvoja zóny je v záujme zvýšenia ponuky vybavenia cestovného ruchu možnosť riešiť nové funkčné zariadenia penziónov v rámci zástavby rodinného bývania, resp. občianskej vybavenosti.

§ Sieť vybavenosti cestovného ruchu v riešenej zóne dopĺňa aj navrhovaná športovo-rekreačná vybavenosť uvedená v kapitolách šport, komerčná vybavenosť.

§ V strednej a východnej polohe zóny sú ťažiskovo riešené rekreačno – oddychové a športové aktivity spolu s návrhom postupného skvalitňovania záhradného charakteru zóny a mestského parku s bohatou zeleňou.

Súhrn navrhovaných ubytovacích kapacít

§ hotel v kategórií štyri hviezdičky(****) v rámci navrhovaného spoločenského a kongresového centra

- navrhovaná kapacita 80 izieb – 120 lôžok,

§ hotel Peklo (zapracované projektové riešenie) v kategórií tri hviezdičky(***)

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

§ penzión Rybársky dom v kategórií tri hviezdičky(***)

- navrhovaná kapacita 6 izieb – 12 lôžok, stravovanie 40 stoličiek

Celkom cca 110 izieb – cca 185 lôžok

Poznámka :

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

II.5. Regulatívy pre rozvoj výroby a skladového hospodárstva

II.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.

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

- § V Územnom pláne mesta Komárno je stanovený funkčný urbanistický blok

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

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

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

- § Dva súbory maloplošných záhrad so spoločnými komunikačnými prístupmi

– urbanistické skupiny 4/5/2, 4/6/5,

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

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

II.5.3. Lesné hospodárstvo

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

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

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

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

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

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

II.6. Regulatívy pre rozvoj verejného dopravného vybavenia

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 priemyslovej zóny,
- § usporiadanie štátnej cesty I/64, pešej dopravy a priestoru predmostia Alžbetinho mostu po vývojovom zrušení prevádzky hraničného priechodu,
- § dopravné sprístupnenie a kapacitná statická doprava vo východnej časti zóny, kde je navrhnutá celomestská a nadmestská občiansko-rekreačná vybavenosť – Spoločenské a kongresové centrum s osobným prístavom vodnej dopravy a medzinárodným športovým prístavom,
- § stanovenie funkčnosti miestnych komunikácií a kategórií s príslušnými parametrami podľa obslužnej potreby prevádzky jednotlivých ulíc v zóne,
- § riešenie prevádzkovo kolíznych križovatiek hlavných vstupov do zóny a hlavných miestnych komunikácií obsluhy zóny,
- § riešenie prevádzky na ulici Platanová alej so zabezpečením príslušnej ochrany aleje chránených stromov platanov a koncepcného návrhu posilnenie a rozvoj tejto spoločensky a krajinne významnej kompozičnej dominanty v štruktúre zástavby mesta ;
- § riešenie Veľkodunajského nábrežia ako pešej promenády mesta s návštevníckymi atraktivitami v celom priestore brehu ostrova s tým, že bude súčasne plniť funkciu

vybavenia medzinárodnej turistickej cyklistickej a pešej magistrály Dunaj – Passau – Linz – Viedeň – Bratislava – Medveďov - Komárno, Komárom – Štúrovo, Ostrihom – Budapešť

- § riešenie ulice Malodunajské nábrežie v technickom a šírkovom usporiadaní ako obslužnej miestnej komunikácie so súbežným peším chodníkom charakteru pešej promenády pri ramene Dunaja,
- § sprístupnenie zóny autobusovou verejnou hromadnou dopravou,
- § riešenie plôch statickej dopravy pre rekreačnú návštevnosť zóny ; parkovanie obyvateľov rodinnej zástavby, vlastníkov záhrad a prevádzkovateľov zariadení je riešené na ich pozemkoch,

Vodná doprava

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

II.6.1. Napojenie zóny na nadradenú dopravnú sieť

- Dopravne bude zóna aj v budúcnosti pripojená pomocou dvoch hlavných komunikácií
- na západnom okraji z miestnej komunikácie od výrobného areálu a cesty I/63,
 - priamo z centra mesta cestou I/64.

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

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

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

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

II.6.2. Organizácia dopravy v zóne, dopravné systémy

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

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

- ulica Platanová alej,

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

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

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

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

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

Dopravnú kostru zóny dotvárajú všetky miestne **obslužné komunikácie najnižšej dopravnej funkcie C3 – obslužná prístupová**, ako dopravná sieť v rekreačno-obytnom prostredí. Plnia aj funkcie zjazdových chodníkov a cyklistických cestičiek v prístupe k pozemkom záhrad, bývaní, prevádzkových areálov s povrchom asfaltovým, mlatovým aj trávnatým a verejným osvetlením.

Navrhujú sa v kategórii upokojených prístupových MK jednopruhovými obojsmernými MOK 3,75/20, s pruhom šírky 2,5m a 2x0,5m krajinami, resp. bez krajníc :
Druhá priečna , Malodunajská nábrežná, Malodunajská cesta, Veľkodunajská cesta,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- v západnej vstupnej polohe,
 - pri vyústení súčasnej Druhej priečnej ulice,
 - pri vyústení ulice Prvá priečna,
 - pri areáli Colnej správy,
 - pod Alžbetiným mostom,
 - na konci hrádze s navrhovanou architektúrou symbolického majáka,
- a ďalšími prvkami drobnej architektúry podľa popisu návrhu.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vodná doprava

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

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

Osobný prístav je riešený s príslušným prevádzkovým vybavením pre túto navrhovanú prevádzku (popis je uvedený v kapitole I.4).

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

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

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

Dopravná technika areálu Slovenského vodohospodárskeho podniku – závodu Dunaj na Malodunajskom nábreží je z ekologických hľadísk na ostrove nevhodná, ale prevádzkovo potrebná, vodohospodársky podnik sa zaručil zabezpečiť bezkolíznosť tejto prevádzky vo vzťahu k obyvateľom a návštevníkom zóny.

II.6.3. Návrh zariadení v systéme hromadnej dopravy

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

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

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

§ navrhnuté je riešiť okružnú linku alternatívne

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

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

II.6.4. Regulatívy návrhu dopravy

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

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

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

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

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

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

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

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

Dopravnú záťaž sa navrhuje regulovať návrhom :

- dopravného značenia s vylúčením nevhodnej tranzitnej automobilovej premávky a obmedzenia rýchlosti v celej zóne,

- technickými úpravami na MK pri vstupoch do zóny - križovatka na západnej strane pri prevádzkovom vodárenskom areáli, križovatka za začiatku ulice Platanová alej pod nástupom na Alžbetin most,
 - ponuky parkovacích a odstavných státí pre motorové vozidlá tak, aby ponuka parkovísk v o vstupnej časti komunikačných prístupov do zóny, aby sa tak obmedzil záujem jazdiť po zóne autami okrem rezidentov a zásobovania v regulovanom režime.
 - riešenia obsluhy zóny mestskou hromadnou dopravou pre bývajúcich a návštevníkov Alžbetinho ostrova,.
- § Stanovený je organizačný regulatív, že v priestore bazénového ramena Dunaja je vylúčené parkovanie lodí a člnov mimo vymedzené miesta a vypúšťanie splaškov do vody ramena.

II.7. Regulatívy pre rozvoj verejného technického vybavenia

II.7.1. Vodné hospodárstvo

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 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 Predpokladaný rozvoj verejných vodovodov

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

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

Pre ďalší rozvoj verejných vodovodov sa predpokladá :

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

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

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

text bodu 8.1.4 nahradiť nasledovným textom:

8.1.4 na úseku verejných vodovodov

- g) zvyšovať spoľahlivosť zásobovania pitnou vodou rozšírením diverzifikácie zdrojov, využívaním vzájomného prepojenia zdrojov podzemnej a povrchovej vody a budovaním vodárenských dispečingov,
- l) zavádzať opatrenia na znižovanie strát vody, orientovať investície na rekonštrukciu diaľkovodných potrubí a vodovodných sietí,
- m) 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,
- n) pripojiť vybudované, ale doposiaľ nevyužívané zdroje vody pre rozšírenie kapacity skupinových a diaľkových vodovodov,
- q doplniť chýbajúce akumulácie, prednostne pre vodovody a skupinové vodovody, ktoré sú v súčasnosti priamo pripojené na diaľkové systémy,

celý text bodu 5.2 nahradiť nasledovným textom:

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

bod 5.4 zrušiť

posledný odsek textu zameniť za nasledovný :

Na uskutočnenie verejnoprospešných stavieb možno podľa § 108 a násl. §§ zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení zákona č. 103/1990 Zb., zákona č. 262/1992 Zb., zákona NR SR č. 136/1995 Z.z., zákona NR SR č. 199/1995 Z.z., 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 **Územného plánu mesta Komárno** – rok 2005, sú uvedené nasledovné rozvojové zásady :

Je plánované rozšírenie vodného zdroja nakoľko zdroj bude mať regionálny charakter. V súčasnosti zabezpečuje vodovodné systavy Iža, Patince a Zlatná na Ostrove. Je plánované vybudovať vodovodnej systavy Moča-Radvaň-Virt, Zemianská Olča – Okoličná na Ostrove - Tôň, Violín - Čalovec, Marcelová - Chotín, 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

Priemet uvedených záväzných zásad v územnom pláne zóny :

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

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

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

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

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

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

- dobudovanie ďalších plánovaných studní ŠVK 7 až ŠVK 12,
- príslušnú územnú ochranu vodného zdroja - PHO I. stupňa, s príslušným rozšírením oploteného vodárenského areálu,
- ochranu všetkých studní proti vnútorným vodám,

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

Zásobovanie pitnou vodou

§ 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.

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

Odvádzanie a zneškodňovanie odpadových vôd

- § 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 vypsávané do príľahlých zelených pásov, dažďové vody zo striech budú odvedené do záhrad. Vo východnej časti ostrova (Stará lodenica) je navrhnutá hustejšia zástavba i spevnené plochy, preto tu bude potrebné riešiť aj dažďovú kanalizáciu.
- § V zóne sa dobuduje tlaková splašková kanalizácia. Uložená bude pozdĺž komunikácií, a napojená na existujúcu splaškovú kanalizáciu. Čerpacia stanica ČSk1 bude zrekonštruovaná na vypočítaný maximálny návrhový prietok. Profily existujúcich potrubí, či už gravitačných alebo tlakových, vyhovujú pre vypočítanú produkciu splaškových odpadových vôd. Nehnutelnosti budú odkanalizované prostredníctvom domových kanalizačných prípojok. Existujúca malá ČOV pri colnici bude zrušená, objekty colnice sa napoja na splaškovú kanalizáciu.
- § Vybudujú sa uličné tlakové stoky splaškovej kanalizácie s napojením na existujúce tlakové stoky na uliciach Malodunajská cesta, Platanova alej a Veľkodunajská cesta.
- § Limitujúcim pre ďalší rozvoj kanalizácie v zóne je stanovené opatrenie na ochranu areálu vodárenského areálu zdroja pitnej vody :
 - zo strany ulice Platanová alej, kde je vylúčená možnosť vedenia kanalizačného potrubia pozdĺž súčasného a rozvojového územia areálu, ktorý je súčasne pásmom hygienickej ochrany (PHO) I. stupňa,
 - ohraničenie súčasného a rozvojového vodárenského areálu, kde je možné na dotknutej miestnej komunikácii Veľkodunajská cesta realizovať kanalizačný rozvod len po pozemky parc.č.3353, resp.3327/4.

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

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

- § Nová tlaková kanalizácia sa vybuduje aj vo východnej časti Stará lodenica s napojením všetkých súčasných a navrhovaných objektov.
- § Do kanalizácie je možné zaústiť iba vody splaškové, produkované v domácnostiach, resp. sociálnych miestnostiach objektov vybavenosti zóny.
Odpadové vody z kuchýň verejného stravovania musia byť predčistené v lapačoch tukov.
- § Čerpacie šachty budú slúžiť na prečerpávanie splaškov privedených gravitačnými prípojkami od nehnuteľností do tlakovej kanalizačnej siete – tlakových uličných stôk.

Dažďová kanalizácia

- § V riešenej zóne Alžbetin ostrov je 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. budú odvedené do záhrad, dažďové vody z miestnych komunikácií budú odvedené do zelených pásov pozdĺž komunikácií.
- § Do dažďovej kanalizácie je možné zaústiť iba vody dažďové zo striech budov a spevnených plôch. Zaústenie iných ako dažďových vôd je neprípustné.
- § Dažďové vody z parkovísk budú pred zaústením do dažďovej kanalizácie čistené v odlučovačoch olejov.
- § Dažďová čerpacia stanica vo východnej časti ostrova bude slúžiť na prečerpávanie (a čiastočnú akumuláciu) dažďových odpadových vôd. Objekt čerpacej stanice bude podzemná monolitická šachta, v ktorej budú osadené čerpacie agregáty. Kapacita čerpacej stanice bude 359 l/s. Súčasťou čerpacej stanice bude elektrická prípojka a výtlačné potrubie.
- § Výtlačné potrubie zabezpečí odvedenie čerpaných dažďových vôd do Dunaja. Potrubie bude profilu DN 500, prechádzať bude cez ochrannú hrádzu v hĺbke maximálne 1 m pod korunou hrádze.
- § 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 ‰.

Povrchové toky a podzemné vody

- § 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.
- § 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.

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

II.7.2. Energetika a energetické zariadenia

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 oploteniach pozemkov, na verejne prístupnom mieste.
- § Z NN siete je riešené napojenie systému verejného osvetlenia v jednotlivých uliciach a peších priestoroch zóny.

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 regulátora a plynomeru bude určená podľa maximálneho hodinového odberu plynu. Pre priemyselný a komunálny odber bude zriadené odberné meracie a doregulačné zariadenie.

Teplofikácia

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

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

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

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

II.7.3. Telekomunikácie a rádiokomunikácie

- § V riešenom území zóny Alžbetin ostrov sa predpokladá alternatívne výstavba rodinných domov a občianskej vybavenosti. Návrh vychádza s 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 tf párov.

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

- § Káblové ryhy pre telekomunikačné káblové rozvody sú navrhnuté v chodníkoch, resp. v trávnatých pásoch. Pod spevnenými plochami a pod komunikáciami budú káble uložené do chráničiek FXKVR 110. V prípade križovania alebo súbehu tf vedenia so

silovým vedením bude nutné dodržiavať platné normy STN 33 40 50. Telekomunikačná sieť bude budovaná ako „pevná“ s použitím montážnych prvkov a káblov tendra Slovak Telecom a.s.

- § V riešenej zóne Alžbetin ostrov nebude možné budovať zariadenia prevádzkovateľov mobilných sietí /Orange, T – Mobile/, resp. iných operátorov mobilnej siete.
- § Stanovený je organizačný regulatív riešiť v zóne komplexnú kabelizáciu telefónnych liniek, aby boli odstránené všetky nadzemné vedenia.

Televízia

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

Miestny rozhlas

- § Jestvujúci rozvod miestneho rozhlasu do rozvojových plôch domovej výstavby v zóne Alžbetin ostrov je navrhnuté rozšíriť 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.

II.8. Regulatívy pre zložky životného prostredia

II.8.1. Ochrana čistoty ovzdušia

- § Riešené sú opatrenia zásadného obmedzenia automobilovej dopravy v zóne s vylúčením súčasnej možnosti tranzitného pohybu automobilovej dopravy po ulici Platanová alej.
- § Riešené je vývojové obmedzenie tranzitnej dopravy na ceste I/64 a území zóny, ktorá sa po výstavbe obchvatu mesta a nového mostu cez Dunaj do Maďarskej republiky prenesie zo súčasnej polohy do nového ťahu v západnej polohe pri železničnom moste.
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 slnečnými kolektormi.
- § Riešené je zvýšenie podielu drevín a zelene na celom ostrove v záujme zvýšenia kvality čistoty ovzdušia v tejto zóne ktorá je :
 - koncepcne riešená ako záhradná časť mesta,
 - určená na rekračno-oddychovú funkciu prevádzky pre obyvateľov a návštevnosť mesta.

II.8.2. Ochrana proti hluku

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

II.8.3. Ochrana vôd

- § V riešení ÚPN zóny sú konkretizované návrhy :
- komplexného zásobovania pitnej vody z verejného mestského vodovodu,
 - komplexného riešenia verejnej kanalizácie v územných častiach, kde je návrhom určená možnosť ďalej prevádzky záhradkárskych chát, bývaní, občianskej vybavenosti a prevádzkových areálov,
- so záväznými regulatívami pre
- povinné napojenie všetkých objektov na verejné rozvody vodovodu,
 - povinné odkanalizovanie všetkých objektov s odstránením súčasných žúmp,
 - povinné odstránenie súčasných studní z dôvodu, že sú miestom prerážania spodných vôd pri zvýšenej hladine Dunaja,
 - spôsob odvedenia dažďových vôd.
- § V riešení zóny je od prevádzkovateľa prevzatý súbor opatrení pre bezkolíznu prevádzku odvodňovacieho kanála – drénu a jeho technického vybavenia.

Riešené sú návrhy :

- dostavby drénu podľa pôvodného projektu,
 - dostavby odvodňovacích drenáží na odvádzanie priesakov pri povodňových stavov so zaústením do drénu,
- § Podľa regulatív územného plánu mesta a odborných materiálov je konkretizovaný program rozšírenia areálu vodného hospodárstva zdroja pitnej vody s určením konkrétnych pásiem hygienickej ochrany (PHO) I. a II. stupňa s príslušnými záväznými regulatívami v prevádzke dotknutého územia zóny.

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

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

II.8.4. 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.

II.8.5. Odpadové hospodárstvo

§ Stanovený je organizačný regulatív, že likvidácia komunálneho odpadu zóny bude riešená v súlade s programom odpadového hospodárstva mesta formou pravidelného zberu z odpadových nádob, kontajnerov, kontajnerov separovaného odpadu v príslušnom prevádzkovom režime.

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

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

§ Pri určených záhradkárskych 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.

II.8.6. Požiadavky na hodnotenie predpokladaných vplyvov na životné prostredie

§ Navrhované nové plochy pre zástavbu sú v urbanistickom riešení príslušne zhodnotené aj z predpokladaných vplyvov na životné prostredie a v komplexe riešené aj s návrhom na príslušné opatrenia pre eliminovanie prípadných negatívnych dopadov a tvorbu kvalitného životného prostredia.

§ Územný plán zóny je dokumentom, ktorý nenahradzuje územné rozhodnutie pre činnosti uvedené v prílohe č.8, časť 9. Infraštruktúra, položka č.14 ods. k zákona.

Pre každú činnosť a prípravu stavieb podľa uvedenej prílohy je povinnosť zabezpečiť príslušný materiál posúdenia vplyvov na životné prostredie a tento so záverečným stanoviskom predložiť v rámci územného konania.

Podľa aktuálneho zákona č.24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie podliehajú príslušnému postupu hodnotenia nasledovné navrhované stavby v príslušnom projektovom spracovaní k územnému konaniu :

- návrh stavebného súboru Spoločenského a kongresového centra,
- návrh medzinárodného športového prístavu,
- návrh kompletovania klubového športového prístavu Maják,

prípadné ďalšie stavby, ktoré počas prípravy budú zodpovedať kritériám pre povinné hodnotenie vplyvov na životné prostredie.

II.9. 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 pozemkov záhrad a s návrhom postupného zväčšovania podielu verejnej zelene s prevádzkovou funkciou mestského parku a rekreačno-oddychovým vybavením.
- § V riešených urbanistických blokoch s určenou ďalšou prevádzkou záhrad je sledovaný koncepčný princíp zachovania pôvodnej parcelácie pozemkov, ktorá má svoju historickú podstatu.
- § Riešená je ochrana a revitalizácia prostredia historicky sa tvorenej kompozičnej osi ulice Platanová alej so skupinami vzrastlých drevín a 67 chránenými stromami platanov javorolistých.
- § Riešená je prestavba uličného priestoru Platanovej aleje s návrhom riešenia vozovky tak, aby bola rešpektovaná potrebná ochrana kmeňov stromov aleje a súbežne vedený peší chodník.
Do uličného priestoru sú zapojené pamiatkovo hodnotné lokality :
 - revitalizácia areálu altánku s tabuľou M. Jókaiho s parkovou úpravou okolitého prostredia,
 - revitalizácia záhrady s tabuľou M Jókaiho s úpravou okolitého prostredia na parkové oddychové miesto.
- § Stanovený je regulatív ochrany a obnovy funkcie platanovej aleje ako významnej kultúrno – historickej kompozičnej osi a krajinnej dominanty mesta zóny (konkrétny návrh je uvedený v ďalšej kapitole).
- § Stanovený je organizačný regulatív o povinnosti zabezpečiť v rámci územných a stavebných konaní postupy vyplývajúce zo stanoviska Archeologického ústavu SAV v Nitre č.j.2634/05-5540 b z dňa 10.11.2005 vo veci vyžiadania stanoviska ku každej pripravovanej stavebnej činnosti a realizácií záchranného archeologického výskumu.

II.10. Regulatívy pre tvorbu krajinných prvkov a rozvoja zelene, ochrany prírody a ekologickej stability územia

- § Stanovená je urbanisticko-krajinná koncepcia ďalšej rozvojovej prevádzky strednej a západnej časti zóny s charakterom záhradnej časti mesta s príslušnými regulatívmi zachovania záhrad a návrhom vývojového posilnenia funkcie verejnej zelene kompozičnej osi Platanovej aleje je riešené posilnenie celého systému zelene ako súčasť biokoridoru nadregionálneho významu NBK 1 – Dunaj.
- § Prírodné a krajinné danosti územia v zástavbe zóny je navrhnuté revitalizovať a ďalej rozvíjať v záujme zvýšenia krajinnno-ekologickej hodnoty územia a aj kvality životného prostredia zóny.
- § Územný plán preberá konkrétne opatrenia na ošetrovanie a ochranu súboru štátom chránených stromov – 67 kusov platanov javorolistých riešené štátnou ochrany prírody a navrhuje výsadby platanov ďalej rozvinúť a tak zabezpečiť ďalšiu prevádzku historicky založenej uličnej aleje na vyššej kvalite.

Stanovený je regulatív, že pri ochrane a obnove funkcie platanovej aleje je nutné postupovať v zmysle stanovených opatrení materiálu Štátnej ochrany prírody – Správy

CHKO Dunajské luhy „ Program starostlivosti o chránené stromy platany javorolisté na ulici Platanová alej v Komárne “.

- § Stanovené sú konkrétne opatrenia pre ochranu chránených stromov Platana javorolistého (*Platanus hispanica*):
- zabezpečiť pravidelnú každoročnú odbornú údržbu stromov – rez, ošetrovanie rán, dezinfekcia, oprava striešok, vyhrabávanie lístia, ošetrovanie hniloby, posudzovanie statiky, podľa stanoveného súboru opatrení v „ Programe starostlivosti o chránené stromy platany javorolisté na ulici Platanová alej v Komárne “- materiál Štátnej ochrany prírody – Správa CHKO Dunajské luhy,
 - v zime nepoužívať posypové soli ale jemný štrk,
 - v prípade potreby je možné použiť postrek proti chorobám,
 - inštalácia kovových mreží okolo kmeňov do výšky auta,
 - likvidácia opadaného lístia, suchých konárov – spáliť, alebo kompostovať s dezinfekciou,
 - zákaz spaľovania lístia v priestore aleje,
 - umiestnenie informačnej tabule, zvýšenie povedomia obyvateľstva o význame týchto stromov.
- § Návrh pre zabezpečenie ďalšieho pokračovania existencie historickej aleje :
- v duchu zachovania čo najväčšej historickej autenticity, navrhujeme zrevitalizovať porast platanovej aleje,
 - prestavba ulice Platanová alej na šírku vozovky 5,5m s obojstrannými chodníkmi pre peších s princípom trasovania tak, aby boli zohľadnené ochranné podmienky pre život alejových drevín chránených platanov a pre posilnenie aleje výsadbami ďalších platanov,
 - v rámci prestavby ulice v exponovaných miestach pri chránených stromoch vymeniť asfaltový povrch za dláždený a tým zabezpečiť lepšie prevzdušnenie pôdy,
 - dosadba medzier v aleji mladými stromami platanov, zvýšený dôraz klásť na vitalitu a dobrý zdravotný stav,
 - umiestnenie ochranných prvkov okolo kmeňov stromov – cestný obrubník, kovové mreže do výšky min.1,1m nad zemou – ochrana pred poškodením autami.
 - odbornou osobou (arborista, fytopatológ) nechať posúdiť zdravotný stav a perspektívu daných stromov. Jedince, ktoré by mohli byť závažným zdrojom nákazy pre ostatné stromy (hlavne nakazené drevokaznými hubami, rakovinou a inými degeneratívnymi chorobami stromov vysokého veku a zlého zdravotného stavu), potrebné v prospech zachovania zdravia ostatných jedincov a zachovania aleje ako takej (pokračovanie v tom istom druhovom zložení) odstrániť.
 - vo zvyšných častiach ostrova nesadiť ďalšie platany, aby sa zabránilo ďalšiemu zbytočnému šíreniu chorôb a škodcov, odporúčané dreviny - topole, pagaštany, čerešne, orechy, gaštany pre zabezpečenie diverzity a vyššej stability
- § Riešené sú revitalizačné, krajinnno-sadovnicke a architektonické úpravy vo vytvorených verejných priestoroch v centre zóny, zelene v jednotlivých areáloch verejnej vybavenosti a v celej časti Starej lodenice tak, aby tieto priestory boli estetické a atraktívne pre obyvateľov a návštevníkov zóny.
- § Návrh rieši zvýšenie kvality väčších plôch zelene nachádzajúce sa v štruktúre ostrova– uprednostnenie používania domácich drevín.
- § Stanovené sú regulatívy pre rozvoj verejnej, vyhradenej a súkromnej zelene v zóne s dôrazom na tvorbu kvalitného záhradného charakteru mestskej časti a s posilnením kompozičnej osi vzrastlých drevín pozdĺž ulíc
- Platanová alej,
 - Veľkodunajské nábregie,
 - Malodunajské nábregie.

- § Navrhujeme revitalizačné úpravy zelene pri toku Dunaja na Veľkodunajskom nábreží a na Malodunajskom nábreží pri ramene Dunaja :
 - plochu zelene lesného charakteru na severozápadnom okraji ostrova rozšíriť – revitalizácia, odstránenie odpadu, náletových drevín, podpora ekologickej funkcie,
 - podporiť porasty s prirodzenou vegetáciou lužného charakteru – ich revitalizácia,
- § Podmienky pre prevádzku záhrad
 - pozemky záhrad v zmysle zákona č. 220/2003 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy, príloha č.1 Spôsob využívania pozemku sú zaradené pod funkčný kód 510 s nasledovným popisom spôsobu využívania :
 - * pestovanie zeleniny , ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny,
 - vzhľadom na skutočnosť, že zóna je v zastavanom území mesta a súčasťou jeho obytno – rekreačného, oddychového a turistického využívania, je sledované, aby pozemky záhrad boli pravidelné udržiavané a aby prevahu drevín na ich pozemkoch tvorili ovocné stromy
- § Podmienky pre tvorbu predzáhradiek:
 - na ulici Platanová alej rešpektovať ochranné pásmo a vo vzdialenosti min.10m od hranice pozemku nevysádzať žiadne vysoké stromy (v dospelosti nad 5m)
- § Podmienky pre tvorbu obytnej a záhradnej časti pozemkov
 - pre alternatívne možné využitie pozemkov pre rodinné domy je stanovený súbor limitov, ktoré vymedzujú funkčne stavebné pozemky na časť obytnú v kontakte s prístupovou ulicou a časť záhradnú, ktorá v zostave skupinových pozemkov vytvára vnútrobloky zelene,
 - sledované je aby vo vnútroblokoch zostáv záhrad boli vysadené dreviny ovocných stromov.
- § Ako špecifický odborný problém je navrhnuté riešiť v rámci súčasného a navrhovaného rozvojového pásma hygienickej ochrany (PHO) I. stupňa príslušné krajinnno-sadovnícke dopracovanie plôch areálu s vhodnými výsadbami špeciálnej ochrannej zelene s funkciou filtračnou, vododržnou pre areál tak, aby táto časť zóny bola aj hodnotnou súčasťou ekologického biotopu nadregionálneho biokoridoru a záhradnej časti mesta.

III. 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

III.1. Ochranné pásma

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

- § súčasné pásmo hygienickej ochrany (PHO) I. stupňa vodných zdrojov tvorí súčasný areál vodného zdroja pitnej vody po ŠVK4 ktoré je vymedzené oplotením areálu na ploche 7 ha,
 - oplotená plocha s vylúčením verejnej prevádzky,
- § súčasné pásmo hygienickej ochrany (PHO) II. stupňa, ktoré je vymedzené pre prevádzku súčasného vodárenského areálu zdrojov pitnej vody po studňu ŠVK 4 v okruhu 320 m od ŠVK 4, vnútorná časť na ploche 40,5 ha
 - plocha so stanovenými opatreniami prevádzky v zmysle zákona o ochrane vodných zdrojov a vyhlášky č. 29/2005 Z.z. o určovaní ochranných pásiem vodných zdrojov

- § stanovená rozvojová plocha pásma hygienickej ochrany (PHO) I. stupňa pre plánovanú realizáciu studní ŠVK 5 – ŠVK 12 vo vymedzení podľa spracovaného odborného materiálu odborného materiálu firmy Vodné zdroje Slovakia – Vodný zdroj Komárno-Alžbetin ostrov
- plánovaná plocha oplotenia areálu s vylúčením verejnej prevádzky ;
- § stanovená navrhované rozvojové pásmo hygienickej ochrany (PHO) II. stupňa, ktoré je vymedzené pre plánované rozšírenie vodárenského areálu v pásme hygienickej ochrany (PHO) I. stupňa podľa spracovaného odborného materiálu a rozhodnutia Mesta Komárno v okruhu 320 m od plánovanej studne ŠVK 12,
- plocha so stanovenými opatreniami prevádzky v zmysle zákona o ochrane vodných zdrojov a vyhlášky č. 29/2005 Z.z. o určovaní ochranných pásiem vodných zdrojov a s navrhovanými regulatívmi prevádzky v ÚPN Z. ,
- podľa požiadavky je v ÚPN Z vymedzený aj modifikovaný priemet hranice rozvojového pásma hygienickej ochrany (PHO) II. stupňa na príslušne dotknuté pozemky, tak, aby hranica bola identifikovateľná v území ;
- vymedzenie rozvojovej hranice PHO II. stupňa je uvedené z južnej polohy od toku Dunaja smerom na sever nasledovne :
- v kolmici od Dunaja cez hrádzu a Veľkodunajské 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, západne 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 kanála – drénu
- 2,5 m obojstranne,
- platné sú ďalšie opatrenia na ochranu prevádzky odvodňovacieho drénu,
- § ochranné pásmo hrádze Dunaja – ochranná hrádza je ukončená na päte Alžbetinho mostu,
- 10 m od päty ochrannej hrádze ;
- súhlas orgánu štátnej vodnej správy sa vydáva na uskutočnenie, zmenu, alebo odstránenie stavieb umiestnených do vzdialenosti 23 m od vzdušnej päty ochrannej hrádze,
- § územie východnej časti urbanistického obvodu Stará lodenica je v inundačnom pásme Dunaja,
- § ochranné pásmo Dunajského ramena, prevádzkové územie stavidla ramena Dunaja a zdvíhacieho Malodunajského mostu,
- § ochranné pásmo trasy telekomunikačných káblov,
- § ochranné pásma rozvodov inžinierskych sietí - pitnej vody, stredotlakového plynovodu,
- § štátna cesta I. triedy I/64
- * v extraviláne má stanovené ochranné pásmo 50 m kolmo od osi vozovky,
 - * v zástavbe, kde cesta plní funkciu miestnej cesty nie je stanovené ochranné pásmo,

§ elektrická energia

- vzdušné VN vedenia a stožiarové trafostanice majú ochranné pásmo vymedzené zvislými rovinami vo vzdialenostiach 10m (pre 22 kV) a 15m (pre 110 kV) na strany od krajných vodičov na obe strany vedenia, u trafostanice 22/0,4kV kruh o polomere 10 m,
- vzdušné NN vedenie nemá ochranné pásmo,
- káblové vedenia majú ochranné pásmo 1m na každú stranu od vedenia,
- v ochrannom pásme sú v rozsahu, stanovenom prevádzkovými predpismi zakázané alebo obmedzené stavby, zariadenia, úpravy povrchu, porasty a činnosti, ktoré by ohrozovali energetické dielo a jeho plynulú a bezpečnú prevádzku.

III.2. Chránené územia

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

§ Územie zóny je súčasťou biokoridoru nadregionálneho významu NBK 1 – Dunaj.

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

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

§ Breh toku Dunaja tvorí hranicu vymedzeného návrhu Chráneného vtáčieho územia – Dunajské luhy (národný zoznam navrhovaných CHVÚ schválený uznesením vlády SR č.636/2003).

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

Všeobecné podmienky pre rozvoj zóny

§ tvorba uličných priestorov – optimálna šírka priestoru 15 m, minimálna šírka – podľa povahy súčasných uličných priestorov,

§ v uličnom priestore minimálne jednostranný pás verejnej zelene s minimálnou šírkou - 2 m,

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

Podmienky pre pozemky s vyhodnotenou disponibilitou pre možný rozvoj rodinného bývania

Urbanistické regulatívy :

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

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

- § Koeficient zastavanosti, t.j pomer medzi plochou pozemku a plochou zastavanou stavbami **nesmie byť väčší ako 0,2** ;
plocha zastavaná stavbami tvorí súčet všetkých pôdorysných rozmerov pôvodných, ako i navrhovaných stavieb.
- § Všetky navrhované pozemky v zóne podľa riešeného urbanistického bloku 4/6 a jeho urbanistických skupín sú súčasťou záhradného prostredia zóny Alžbetin ostrov.
Pre zachovanie a kvalitný rozvoj tohto prostredia sú stanovené nasledovné limity :
- pozemky súčasných záhrad môžu byť využité pre výstavbu rodinných domov (alebo občiansku vybavenosť) na plochách vymedzených urbanistických skupín len vo **veľkosti pozemku minimálne 800 m², ktorý tvorí ucelený plošný tvar,**
 - stavebný pozemok v uličnom priestore prístupu musí mať **šírku minimálne 17 m,**
 - zastavaná plocha navrhovaných objektov bývania môže byť **maximálne 300 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 sú rozčlenené na **obytnú a záhradnú časť pozemku.**
Na obytnej časti pozemku môže byť realizovaná stavba rodinného domu.
Na záhradnej časti pozemku sa vylučuje realizovať ďalšie obytné a rekreačné stavby.
- § Pre každú riešenú urbanistickú skupinu sú stanovené regulatívy :
- **záväzná stavebná čiara,**
 - **záväzná hĺbka obytnej časti pozemku** tak, aby záhradné časti pozemkov daného súboru urbanistickej skupiny boli skutočne funkčné.

Podmienky na delenie a scelenie pozemkov

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

Všetky takéto postupy sú viazané len na princípe vzájomného slobodného dohovoru medzi vlastními pozemkov o zmene parcelácie.

V. 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 podkrovia.
- § Všetky stavby musia byť riešené podľa príslušných aktuálne platných vyhlášok a STN.
- § Z dôvodu, že celé územie ostrova je pre stavebnú činnosť v rizikovom pásme priesakov spodných vôd z Dunaja a nevhodnej charakteristiky nízkej a veľmi premenlivej hladiny spodných vôd viazanej na výškový stav hladiny rieky Dunaj, **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 záhradkárskej chaty, sú vzhľadom na sledovaný charakter účelového využívania pozemkov záhrad a ďalšej prevádzky ostrova ako záhradnej časti mesta stanovené nasledovné regulatívy :

- záhradkárska chata nesmie mať zastavanú plochu, včítane veránd a vstupov **väčšiu ako 35 m²**, môže mať jedno nadzemné podlažie bez podkrovia,
- na pozemku sú prípustné skleníky do 300 m²,
- záhradkárska chata musí mať v zastavanej časti hygienické zariadenie a toto musí byť napojená na vybudovanú verejnú kanalizáciu a vodovod.

Pri obnove historických záhradných objektov v pásme hygienickej ochrany II. stupňa, ktorých pozemky nie sú napojené na systém odkanalizovania je vylúčená možnosť dostavby hygienického vybavenia do historickej architektúry objektov.

§ Výška zástavby

- nových rodinných domov – 1 NP s podkrovím, bez podzemných podlaží

§ Typy striech

- rodinné domy - sedlové so štítom, valbové, ploché,

§ Tvaroslovné prvky

- odporúčané prvky
 - preberanie výrazových prvkov architektúry stavieb regiónu,
 - návrhy podľa koncepcie modernej architektúry,
 - murivo s vonkajšou hladkou omietkou v pastelových farbách, drevo, sklo,
 - krytina pálená škridla červená, keramická, 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 obvode zástavby obce
 - prípustná výška priehľadného oplotenia - maximálne 2 m,
 - odporúčané konštrukčné prvky - drevo, kovové pletivo, živý plot strihaných drevín,
 - možnosť nepriehľadných stien - len v častiach, kde si to vyžaduje intimita exteriérovej prevádzky pozemku bez ohrozenia 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.

VI. 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 súčasne individuálne studne je nutné zlikvidovať ich odstránením, resp. zasypaním zeminou.
- § Nadväzne na postupné vybudovanie verejnej kanalizácie ostrova je nutné súčasné pozemky s objektmi, ktoré sú územným plánom určené na ďalšiu prevádzku, napojiť prípojkami na príslušný kanalizačný zberač.
Po napojení súčasne žumpy 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 záhradkárskech 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.

VII. 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 zastavať :

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

VIII. URČENIE STAVIEB NA KTORÉ NIE JE POTREBNÉ ÚZEMNÉ ROZHODNUTIE

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

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

IX. POZEMKY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY A PRE ODSTRÁNENIE OBJEKTOV Z VEREJNÉHO ZAUMU

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.

IX.1. Pozemky na verejnoprospešné stavby v zóne určené nadradenými územnoplánovacími dokumentami

Z nadradených stupňov územnoplánovacích dokumentov vyplýva riešenie nasledovných pozemkov na verejnoprospešné stavby v zóne :

§ Zmeny a doplnky Územného plánu veľkého územného celku Nitrianskeho kraja

text bodu 8.1.4 nahradiť nasledovným textom :

8.1.4 na úseku verejných vodovodov

- g) zvyšovať spoľahlivosť zásobovania pitnou vodou rozšírením diverzifikácie zdrojov, využívaním vzájomného prepojenia zdrojov podzemnej a povrchovej vody a budovaním vodárenských dispečingov,
- 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,
- o) doplniť chýbajúce akumulácie, prednostne pre vodovody a skupinové vodovody, ktoré sú v súčasnosti priamo pripojené na diaľkové systémy,

celý text bodu 5.2 nahradiť nasledovným textom:

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

§ Územný plán mesta Komárno

4.5.1. Vodné hospodárstvo

Vodovody :

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

Plochy pre verejnoprospešné stavby :

pre technickú vybavenosť v oblasti vodného hospodárstva

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

IX.2. Pozemky na verejnoprospešné stavby určené územným plánom zóny

V návrhu rozvoja zóny sú pre riešenie verejnoprospešných stavieb určené nasledovné pozemky :

zariadenia občianskej vybavenosti

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

verejné dopravné vybavenie

miestne komunikácie

- § prestavba ulice Platanová alej na úseku od navrhovaného súboru občianskej vybavenosti (súčasný areál MO SR) po križovatku s Prvou priečnou ulicou na pešiu zónu vo funkcii C2 – obslužná prípojná a v kategórii MO5,5/20 s verejným osvetlením, na časti pozemku parc.č.3113/1,
- § prestavba ulice Platanová alej od Prvej priečnej ulice po západný koniec zóny po križovatku s ulicou Malodunajské nábrežie na funkciu C2 – obslužná prípojná a v kategórii MO5,5/20 s verejným osvetlením,
- § prestavba Prvej priečnej ulice od križovatky s ulicou Platanová alej po križovatku s ulicou Malodunajské nábrežie na funkciu C2 – obslužná prípojná a v kategórii MO5,5/20 s verejným osvetlením, - na pozemku parc.č.3219,
- § prestavba ulice Malodunajské nábrežie od križovatky na západnom okraji zóny po križovatku s Prvou priečnou ulicou na funkciu na funkciu C2 – obslužná prípojná a v kategórii MO5,5/20 s verejným osvetlením a súbežne riešeným promenádnym chodníkom zo strany brehu ramena Dunaja - na pozemku parc.č.3187,
- § prestavba ulice Malodunajská nábrežná na funkciu C3 prístupovej miestnej komunikácie - na pozemku parc č. 3253,
- § prestavba ulice Malodunajská cesta na funkciu C3 prístupovej miestnej komunikácie - na pozemku parc.č.- 3191,
- § prestavba ulice Veľkodunajská cesta na funkciu C3 prístupovej miestnej komunikácie po navrhované ukončenie pri pozemku parc.č. 3346 s riešením nového prístupu k objektu navrhovaného penziónu a reštaurácie - na pozemku parc č. 3342 po navrhované ukončenie pri pozemku parc.č. 3353 (súčasťou je aj riešenie nového prístupu k objektu na parc.č. 3347,
- § prestavba ulice Prvá priečna od križovatky s ulicou Platanová alej po nájazd na Veľkodunajské nábrežie na funkciu C3 prístupovej miestnej komunikácie - na časti pozemku parc.č. 3341,
- § prestavba ulice Druhá priečna na funkciu C3 prístupovej miestnej komunikácie od križovatky s Malodunajským nábrežím po križovatku s ulicou Platanová alej - na pozemku parc č. 3417,

- § zjazdny peší chodník len pre prístup k dotknutým pozemkom medzi rozostavaným bytovým domom pri administratíve Colnej správy a Veľkodunajskou cestou - na pozemku parc.č.3033 a Veľkodunajskou cestou na pozemku parc.č. 3013,
- § prestavba križovatky na ceste I/64 ako nástupného bodu do mestskej zóny a ulice Platanová alej s doriešením potrebných oblúkov, zmiernenými sklonmi, mierne a odvodnenia plochy vozovky,
- § prestavba dopravného priestoru nástupu na Alžbetin most s redukovaním plochy a šírkovou úpravou cesty I/64 na kategóriu MZ13,5/40, pešími chodníkmi a priestormi, prevádzkovým parkoviskom a deliacimi pásmi zelene, odvodnením plochy - na pozemku parc.č. 3007/1,

verejné parkoviská

- § prevádzkové parkovisko na ploche nástupu Alžbetinho mostu - na časti pozemku parc.č. 3007/1,
- § prestavba súčasného parkoviska pri navrhovanej základnej obchodnej vybavenosti v spodnom podlaží objektu predmostia Alžbetinho mostu - na pozemku parc.č.3009,
- § parkovisko na začiatku ulice Platanová alej pri zjazde z predmostia Alžbetinho mostu s terénnou úpravou príľahlého pozemku s odvodnením a výsadbou zelene - na pozemkoch parc.č.3019, 3113/2,
- § prevádzkové parkovisko pri areáli Detského centra - na časti pozemku parc.č. 3159,
- § parkovisko prevádzky zóny pri športovom areáli - na časti pozemku parc.č. 3219,
- § záchytné parkovisko na okraji riešeného územia zo západnej strany pre prístup návštevnosti do zóny a športovo-rekreačného areálu - na pozemku parc.č. 3569,

pešie priestory a chodníky, cyklistické trasy

- § prestavba Veľkodunajského nábrežia na pešiu promenádu mesta, ktorá bude súčasne aj trasou Medzinárodnej pešej a cykloturistickej magistrály Dunaj – Regensburg – Passau, Linz – Viedeň – Bratislava, Komárno, Komárom – Štúrovo, Ostrihom – Budapešť, od hranice riešeného územia na západnej strane s vyhladkovými 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 vyhladkové miesto s majákom) - na pozemkoch parc.č. 3657, 3014, 3012, časti pozemkov parc.č. 2986, 2985, 2982 a hrádze parc.č. 1743 ;
ako súčasť promenády prvky drobnej architektúry - lavičkové posedenia, výtvarné diela, pitné fontánky, slávnostné osvetlenie, informačný systém,
- § výstavba pešej promenády so slávnostným osvetlením pozdĺž miestnej komunikácie na Malodunajskom nábreží s vyhladkovými a oddychovými miestami v dvoch bodoch, s revitalizáciou pásov verejnej zelene na mestský park - na pozemkoch parc.č. 3565, 318665, 3480/1, 3187, 3188/1 ;
ako súčasť promenády prvky drobnej architektúry - lavičkové posedenia, pitné fontánky, slávnostné osvetlenie, informačný systém,
- § výstavba dvojstranných peších a cyklistických chodníkov s rampami v priestore pri hoteli Peklo v napojení na priestor pred Malodunajským mostom na pozemkoch - na pozemkoch parc.č. 3183, 3007/8,
- § výstavba vyhladkovej terasy pri hoteli Peklo v kompozičnej osi ulice Platanová alej - na pozemku parc.č.3113/2,
- § dostavba a rekonštrukcia peších chodníkov s verejným osvetlením na všetkých miestnych komunikáciách zóny podľa návrhu dopravy,

vodná doprava

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

verejné technické vybavenie

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

IX.3. 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 :

Verejnoprospešné stavby

bod 5.4 zrušiť

posledný odsek textu zameniť za nasledovný

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

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

- § pozemky s objektami navrhnutého územia 1. etapy rozvojového vodárenského areálu do roku 2010, ktoré je určené na rozšírenie pásma hygienickej ochrany (PHO) I. stupňa pre studne pitnej vody ŠVK5 a ŠVK6 :
 - 3394, 3395, 3396, 3393/7, 3393/6, 3393/5, 3393/4, 3393/3, 3393/2, 3393/1, 3389/2, 3389/1, 3388, 3387, 3392, 3391, 3390/1, 3390/2, 3386,
- § pozemky s objektami navrhnutého územia pre 2. etapu rozvoja vodárenského areálu v návrhovom období ÚPN zóny do roku 2017, ktoré je určené na ďalšie rozšírenie pásma hygienickej ochrany (PHO) I. stupňa pre studne pitnej vody ŠVK7 až ŠVK12 :
 - 3384, 3397/1, 3397/2, 3399, 3400, 3398, 3401, 3402, 3403, 3382, 3383, 3380/2, 3380/1, 3381, 3376/1, 3376/2, 3376/3, 3379, 3377/2, 3377/1, 3378//1, 3378/2, 3377/3, 3372, 3373, 3374, 3375, 3371/2, 3371/1, 3370, 3369, 3366, 3367, 3368, 3364, 3363, 3362, 3361, 3360/1, 3365, 3360/2, 3325, 3326, 3359, 3358, 3357, 3356, 3355, 3354, 3342(časť), 3326, 3327/1, 3327/2, 3327/3, 3328/2 (časť), 3328/1 (časť), 3328/1 (časť),
- § pozemky so stavbami individuálnych studní a žump v celom riešenom území (presná evidencia nie je).

X. 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 nábrehie 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.

XI. SCHÉMA ZÁVAZNEJ ČASTI A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Závaznú časť územného plánu zóny tvoria :

§ textová časť dokumentácie B. – Závazná časť územného plánu zóny v rozsahu kapitol I. – XV.,

§ grafická časť dokumentácie C. – hlavné výkresy v rozsahu :

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

Limity na využitie územia zóny sú uvedené v kapitole II.

Pozemky a verejnoprospešné stavby sú menovite uvedené :

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

Pozemky s objektmi určenými na odstránenie z verejného záujmu sú menovite uvedené v kapitole XIV.3.

Zoznam verejnoprospešných stavieb je uvedený v kapitole XV.

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

§ 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.

XII. REGULAČNÉ TABUĽKY A REGULAČNÉ LISTY ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY**Tabuľka č.1 - Špecifikácia a bilancie funkčného využitia územia zóny podľa ÚPN mesta Komárno**

Urbanistický obvod 003 Stará Iodenica 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 krajinnej 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

003 Stará Iodenica		výmera 28,27 ha	
urb.blok	funkčné využitie	výmera	druh zásahu
3/1	B1-plochy OV celom a nadm.charakt.	3,11	T-transformácia
3/2	Plochy medzinárodného športového prístavu a podnikateľských aktivít	2,02	T-transformácia
3/3	K-vodné plochy a toky	23,14	S-stabilizovaný stav

004 Alžbetinský ostrov		výmera 126,23 ha	
urb.blok	funkčné využitie	výmera	druh zásahu
4/1	M1-plochy vodného hospodárstva	13,20	S
4/3	-plochy záhrad bez objektov výhľadový návrh na funkciu mestského parku	5,59	T
4/4	-plochy záhrad, rodinných domov na funkčné dožitie	4,34	S
4/5	-plochy záhrad len so záhradkovými chatami	12,45	S
4/6	-plochy záhrad, alebo rodinných domov, občianskej vybavenosti, technického vybavenia	18,14	T
4/7	D1-plochy športu	1,42	T
4/8	plochy záhrad, rodinných domov na funkčné dožitie na funkčné dožitie	2,0	T
4/9	E1-plochy rekr.areálov a CR v zastavanom území	0,96	T
4/10	- plochy verejnej zelene	0,70	T
4/11	- plochy záhrad, verejnej zelene, rodinných domov na funkčné dožitie a vybavenia CR	1,94	T
4/12	B1-plochy OV celom. a nadm.charakteru	1,40	T
4/13	-plochy komunikácií, verejnej zelene, brehových porastov, športového prístavu a technického vybavenia	2,85	T
4/14	-plochy komunikácií, verejnej zelene, brehových porastov	2,20	T
4/15	K -vodné plocha a toky	59,04	S

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

Urbanistický obvod 003 Stará Iodenica		výmera 28,27 ha		
urb.blok	urb.skup.	funkčné využitie	výmera	druh zásahu
3/1 B1	3/1/1	- spoločenské a kongresové centrum, - osobný prístav, promenáda	2,96	T - transf.
	3/1/2	- administratíva, pešia promenáda	0,15	T
3/2 B1	3/2/1	- medzinárodný športový prístav	1,55	T
	3/2/2	- podnikateľská administratíva a činnosti	0,47	
3/3 K		- vodné plochy a toky	23,14	S - stabil. stav
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 - r.2010 2.etapa - r.2017	1,3 5,3	T
	4/3	plochy záhrad bez objektov, výhľadový návrh na funkciu mestského parku	5,59	T
4/4		plochy záhrad a rodinných domov na funkčné dožitie	4,34	S
4/5	4/5/1	plochy záhrad so záhradkárskymi chatami	11,13	S
	4/5/2	plocha záhradkárskej osady	1,32	S
4/6	4/6/1	plochy záhrad, alebo rodinných domov, občianskej vybavenosti zo strany Plat.aleje	6,28	T
	4/6/2	plochy záhrad	0,30	S
	4/6/3	plochy záhrad, alebo rodinných domov	0,64	T
	4/6/4	plochy záhrad, alebo rodinných domov, občianskej vybavenosti zo strany Plat.aleje	4,30	T
	4/6/5	plocha záhradkárskej osady	0,36	S
	4/6/6	plochy záhrad, alebo rodinných domov	2,0	T
	4/6/7	plochy záhrad, alebo rodinných domov a technického vybavenia SVP	4,26	T
4/7 D1		plochy športového areálu	1,42	T
4/8		plochy záhrad a rodinných domov na funkčné dožitie	2,0	T
4/9 E1		plochy rekr.areálov a CR v zast.území	0,96	T
4/10		plocha parku s detským svetom, výhľadový návrh na ďalší územný rozvoj	0,70	T
4/11		plochy záhrad, verejnej zelene, rodinných domov na funkčné dožitie a vybavenie CR	1,94	T
4/12 B1	4/12/1	plochy OV celom. a nadm.charakteru	1,24	T
	4/12/2	plocha administratívy štátnej správy	0,32	S

4/13				
	4/13/1	plochy obslužnej komunikácie, pešej promenády, verejnej zelene, brehových porastov,	2,54	T
	4/13/2	plocha športového prístavu	0,78	T
	4/13/3	plocha technického vybavenia SVP	0,22	T
4/14	4/14/1	plochy nábrežnej promenády, verejnej zelene, brehových porastov,	1,82	T
	4/14/2	plochy vyhliadkových terás s vybavením	0,38	T
4/15		vodné plocha a toky	59,04	S