

# ZMENY A DOPLNKY č. 1/2019 ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA KOMÁRNO



**NÁVRH**



AUREX spol. s r.o.

**ZÁVÄZNÁ ČASŤ**

---

**05/2019**



**SCHVAĽOVACIA DOLOŽKA**

**MESTO KOMÁRNO**

Zmeny a doplnky č. 1/2019 Územného plánu mesta Komárno  
boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Komárne  
č. .... dňa .....

Záväzná časť bola vyhlásená  
Všeobecne záväzným nariadením mesta Komárno č. .... Z .....,  
ktorým sa vyhlasuje záväzná časť  
Zmien a doplnkov č. 1/2019 Územného plánu mesta Komárno.

v Komárne dňa .....

.....  
Mgr. Béla Keszegh  
Primátor mesta



## OBSTARÁVATEĽ

Názov Mesto Komárno  
Sídlo Námestie generála Klapku 1  
945 01 Komárno



Mesto Komárno

Primátor mesta Mgr. Béla Keszegh

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

Odborne spôsobilá osoba Ing. arch. Katalin Besse  
Zlievárenská 9  
945 01 Komárno  
Registračné číslo spôsobilosti: 322

## SPRACOVATEĽ

Názov AUREX spol. s r.o.  
Sídlo Ľubľanská 1, 831 02 Bratislava



Hlavný riešiteľ Ing. arch. Michal Chudík, PhD.  
autorizovaný architekt  
Registračné číslo autorizácie: 0974

Zodpovedný riešiteľ Ing. Matúš Bizoň, PhD.

## RIEŠENIE ZÁVÄZNEJ ČASŤI ZMIEN A DOPLNKOV Č. 1/2019

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

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



## OBSAH

|                                                                                                                                                                                                                      |              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>1. ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA</b>                                                                                                                               | <b>- 5 -</b> |
| <b>2. ZÁSADY A REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽITIA</b>                                                                                                                                                                     | <b>- 5 -</b> |
| <b>3. ZÁSADY VYUŽITIA ÚZEMIA</b>                                                                                                                                                                                     | <b>- 8 -</b> |
| <b>4. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA ÚZEMIA</b>                                                                                                                                               | <b>- 8 -</b> |
| <b>5. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA</b>                                                                                                                                      | <b>- 8 -</b> |
| <b>6. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA</b>                                                                                                                                     | <b>- 8 -</b> |
| <b>7. ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNOHISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANY A VYUŽÍVANIA PRÍRODNÝCH ZDROJOV, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, VYTVARANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY VRÁTANE PLÔCH ZELENÉ</b> | <b>- 8 -</b> |
| <b>8. ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE</b>                                                                                                                                                    | <b>- 8 -</b> |
| <b>9. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE</b>                                                                                                                                                                         | <b>- 8 -</b> |
| <b>10. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV</b>                                                                                                                                 | <b>- 8 -</b> |
| <b>11. PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, NA ASANÁCIU A NA CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY</b>                                                                                    | <b>- 8 -</b> |
| <b>12. URČENIE, NA KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY</b>                                                                                                                             | <b>- 8 -</b> |
| <b>13. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB</b>                                                                                                                                                                         | <b>- 8 -</b> |
| <b>14. SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB</b>                                                                                                                                              | <b>- 9 -</b> |
| <b>15. PRÍLOHA Č. 1<br/>VÄZBY VYPLÝVAJÚCE ZO ZÁVÄZNEJ ČASTI RIEŠENIA<br/>ÚZEMNÉHO PLÁNU REGIÓNu NITRIANSKEHO KRAJA</b>                                                                                               | <b>- 9 -</b> |
| <b>16. PRÍLOHA Č. 2<br/>VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY<br/>ÚZEMNÉHO PLÁNU REGIÓNu NITRIANSKEHO KRAJA</b>                                                                                                                    | <b>- 9 -</b> |
| <b>17. PRÍLOHA Č. 3<br/>ZOZNAM NAJPOUŽÍVANEJŠÍCH SKRATIEK</b>                                                                                                                                                        | <b>- 9 -</b> |
| <b>18. PRÍLOHA Č. 4<br/>SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA</b>                                                                                                                                                          | <b>- 9 -</b> |



## **1. ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA**

*- Kapitola bez zmeny*

## **2. ZÁSADY A REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽITIA**

### **2.1. FUNKČNÉ VYUŽITIE**

*- Podkapitola bez zmeny*

### **2.2. URČENIE PRÍPUSTNÝCH, OBMEDZUJÚCICH ALEBO VYLUČUJÚCICH PODMIENOK NA VYUŽITIE, INTENZITU ICH VYUŽITIA A URČENIE REGULÁCIE VYUŽITIA JEDNOTLIVÝCH PLÔCH**

*- Podkapitola bez zmeny*

### **2.3. REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽITIA**

#### **2.3.1 Regulatívy intenzity využitia a výšky zástavby v urbanistických (regulačných) blokoch, vrátane doplňujúcich regulatívov o ich požadovanej podobe**

*- V tabuľke regulatívu 2.3.1. sa menia číselné údaje nasledovne:*

- V regulačnom bloku 5.20 sa zvyšuje percento zastavanej plochy z 35% na 45%.
- V regulačnom bloku 5.21 sa zvyšuje percento zastavanej plochy z 35% na 50%.
- V regulačnom bloku 5.10 sa zvyšuje percento zastavanej plochy z 30% na 50%.
- V regulačnom bloku 3.01 sa zvyšuje percento zastavanej plochy z 30% na 60%.
- V regulačnom bloku 3.02 sa zvyšuje percento zastavanej plochy z 20% na 60%.
- V regulačnom bloku 3.03 sa zvyšuje percento zastavanej plochy z 30% na 60%.
- V regulačnom bloku 17.47 sa zvyšuje percento zastavanej plochy z 20% na 50% a znižuje sa percento plochy zelene z 50% na 40%.
- V regulačnom bloku 17.48 sa zvyšuje percento zastavanej plochy z 20% na 50% a znižuje sa percento plochy zelene z 50% na 40%.
- V regulačnom bloku 31.16 sa zvyšuje percento zastavanej plochy z 20% na 50% a znižuje sa percento plochy zelene z 60% na 40%.
- V regulačnom bloku 13.14 sa zvyšuje maximálna podlažnosť z 3 NP na 3+1 NP.
- V regulačnom bloku 19.02 sa zvyšuje percento zastavanej plochy z 5% na 15% a znižuje sa percento plochy zelene z 90% na 80%.
- V regulačnom bloku 34.14 sa zvyšuje percento zastavanej plochy z 20% na 30%.
- V regulačnom bloku 34.16 sa zvyšuje percento zastavanej plochy z 15% na 30%.
- V regulačnom bloku 34.05 sa zvyšuje percento zastavanej plochy z 20% na 50%.
- V regulačnom bloku 34.06 sa zvyšuje percento zastavanej plochy z 20% na 50%.
- V regulačnom bloku 34.07 sa zvyšuje percento zastavanej plochy z 25% na 35%.
- V regulačnom bloku 31.06 sa zvyšuje percento zastavanej plochy z 20% na 40%.
- V regulačnom bloku 11.20 sa zvyšuje maximálna podlažnosť z 4 NP na 5 NP. Navrhuje sa zmena funkčného využitia z funkcie „BD1 - Obytné územie - prevaha bývania v bytových domoch - do 4 NP“ na funkciu „BD2 - Obytné územie - prevaha bývania v bytových domoch - nad 4 NP“.



2.3.1. Regulatívy intenzity využitia a výšky zástavby v urbanistických (regulačných) blokoch, vrátane doplňujúcich regulatívov o ich požadovanej podobe

| Označenie regulačného bloku (RB)                                                                             | Typ funkčného využitia (FP) | Percento zastavanej plochy (% max) | Maximálna podlažnosť (NP <sub>max</sub> ) | Percento plochy zelene (% min) | Intervenčné zásahy | Požadovaná podoba bloku alebo doplňujúci regulatív                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>URBANISTICKÝ OBLAST 03 – STARÁ LODENICA</b><br>(Oreghajógyár)                                             |                             |                                    |                                           |                                |                    |                                                                                                                                                                                                                                     |
| 3.01                                                                                                         | DV                          | 3060                               | 2                                         | 20                             | Z                  | Realizácia verejného športovo - rekreačného prístavu. Rešpektovať náležitosti rozvoja v inundačnom území v zmysle zákona o ochrane pred povodňami. Možnosť realizácie objektov občianskej vybavenosti na východnom cípe polostrova. |
| 3.02                                                                                                         | PO                          | 2060                               | 2                                         | 20                             | Z                  |                                                                                                                                                                                                                                     |
| 3.03                                                                                                         | OV1                         | 3060                               | 2                                         | 20                             | Z                  | Doplňkové a vybavenostné aktivity k novému verejnemu prístavu.                                                                                                                                                                      |
| <b>URBANISTICKÝ OBLAST 05 – PRIEMYSELNÝ OBLAST</b><br>(IPARTERÜLET)                                          |                             |                                    |                                           |                                |                    |                                                                                                                                                                                                                                     |
| 5.10                                                                                                         | H2                          | 3050                               | 5                                         | 20                             | S                  |                                                                                                                                                                                                                                     |
| 5.20                                                                                                         | H1                          | 3545                               | 3                                         | 20                             | Z                  |                                                                                                                                                                                                                                     |
| 5.21                                                                                                         | H2                          | 3550                               | 3                                         | 20                             | N                  |                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>URBANISTICKÝ OBLAST 11 – PRI NEMOCNICI</b><br>(3. A 5. SÍDLISKO, KÓRHÁZ, 3. ÉS 5. LAKÓTELEP)              |                             |                                    |                                           |                                |                    |                                                                                                                                                                                                                                     |
| 11.20                                                                                                        | BD1BD2                      | 45                                 | 45                                        | 15                             | S                  |                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>URBANISTICKÝ OBLAST 13 – ŠPORTOVÝ AREÁL</b><br>(4. SÍDLISKO A ŠPORTOVÝ AREÁL, 4. LAKÓTELEP, SPORTKOZPONT) |                             |                                    |                                           |                                |                    |                                                                                                                                                                                                                                     |
| 13.14                                                                                                        | BD1                         | 30                                 | 3+1                                       | 30                             | Z                  | Umožniť transformáciu časti areálu technických služieb na bývanie v rodinných alebo bytových domoch, prípadne s vybavenosť. Vylúčiť domy s plochými strechami s predzáhradkami.                                                     |
| <b>URBANISTICKÝ OBLAST 17 – HADOVCE</b><br>(GADÓC)                                                           |                             |                                    |                                           |                                |                    |                                                                                                                                                                                                                                     |
| 17.47                                                                                                        | H1                          | 2050                               | 2                                         | 5040                           | Z                  | Umožniť transformáciu areálu na nové využitie.                                                                                                                                                                                      |
| 17.48                                                                                                        | H1                          | 2050                               | 2                                         | 5040                           | Z                  | Umožniť transformáciu areálu na nové využitie.                                                                                                                                                                                      |
| <b>URBANISTICKÝ OBLAST 19 – DULOV DVOR</b><br>(GYULAMAJOR)                                                   |                             |                                    |                                           |                                |                    |                                                                                                                                                                                                                                     |
| 19.02                                                                                                        | ŠR                          | 515                                | 1+1                                       | 9080                           | N                  | Rekreácia s verejným prístupom k vodnej ploche.                                                                                                                                                                                     |
| <b>URBANISTICKÝ OBLAST 31 – SÍDLISKO ZA VÁHOM</b><br>(MALÝ HARČÁŠ, KISHARCSÁS)                               |                             |                                    |                                           |                                |                    |                                                                                                                                                                                                                                     |
| 31.06                                                                                                        | H1                          | 2040                               | 2                                         | 50                             | N                  |                                                                                                                                                                                                                                     |
| 31.16                                                                                                        | H1                          | 2050                               | 2                                         | 6040                           | N                  |                                                                                                                                                                                                                                     |



| Označenie regulačného bloku (RB)                     | Typ funkčného využitia (FP) | Percento zastavanej plochy (% max) | Maximálna podlažnosť (NP <sub>max</sub> ) | Percento plochy zelene (% min) | Intervenčné zásahy | Požadovaná podoba bloku alebo doplňujúci regulatív                                                                                      |
|------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>URBANISTICKÝ OBVOD 34 - MALÁ IŽA</b><br>(KISIZSA) |                             |                                    |                                           |                                |                    |                                                                                                                                         |
| 34.05                                                | H2                          | <del>20</del> 50                   | 2                                         | 30                             | N                  |                                                                                                                                         |
| 34.06                                                | H1                          | <del>20</del> 50                   | 2                                         | 35                             | N                  | Rozvoj podmieniť realizáciou vysokého pásu izolačnej zelene od záhradkárskej osady, resp. novej plochy pre bývanie v rodinných domoch.  |
| 34.07                                                | OV1                         | <del>25</del> 35                   | 2                                         | 35                             | N                  | Rezervovať plochu pre realizáciu nákupného centra alebo zariadenie pre veľkoobchod (najmä hypermarket, hobbymarket, dom nábytku a pod.) |
| 34.14                                                | RD                          | <del>20</del> 30                   | 2                                         | 40                             | N                  |                                                                                                                                         |
| 34.16                                                | RD                          | <del>15</del> 30                   | 2                                         | 40                             | S                  |                                                                                                                                         |



**3. ZÁSADY VYUŽITIA ÚZEMIA**

- Kapitola bez zmeny

**4. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA ÚZEMIA**

- Kapitola bez zmeny

**5. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA**

- Kapitola bez zmeny

**6. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA**

- Kapitola bez zmeny

**7. ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNOHISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANY A VYUŽÍVANIA PRÍRODNÝCH ZDROJOV, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, VYTVÁRANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY VRÁTANE PLÔCH ZELENE**

- Kapitola bez zmeny

**8. ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE**

- Kapitola bez zmeny

**9. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE**

- Kapitola bez zmeny

**10. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV**

- Kapitola bez zmeny

**11. PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, NA ASANÁCIU A NA CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY**

- Kapitola bez zmeny

**12. URČENIE, NA KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY**

- Kapitola bez zmeny

**13. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB**

- Kapitola bez zmeny



## 14. SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASŤÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

- V texte prvej odrážky regulatívu 14.1.1. za slová „Výkres č. 2“ vkladá slovné spojenie „v znení Zmien a doplnkov č. 1/2019“.

- V texte druhej odrážky regulatívu 14.1.1 za slová „Výkres č. 3“ vkladá slovné spojenie „v znení Zmien a doplnkov č. 1/2019“.

- Do regulatívu 14.1.2 za sa dopĺňa nová odrážka v znení: „Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb Zmien a doplnkov č. 1/2019 je graficky znázornená na priesvitkovej náložke prílohy č. 4 Záväznej časti Územného plánu mesta Komárno.“

14.1.1. Záväzné časti riešenia a verejnoprospešných stavieb sú znázornené vo výkresovej časti:

- Výkres č. 2 [v znení Zmien a doplnkov č. 1/2019](#). „Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia s vyznačenou záväznou časťou riešenia a verejnoprospešnými stavbami“ v mierke M 1:10 000.
- Výkres č. 3 [v znení Zmien a doplnkov č. 1/2019](#). „Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania užšieho zastavaného územia (centrálna mestská zóna)“ v mierke 1:5 000.
- Výkres č. 9. „Výkres verejnoprospešných stavieb“ v mierke M 1:10 000.

14.1.2. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb je graficky znázornená v prílohe č. 4 Záväznej časti Územného plánu mesta Komárno.

- [Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb Zmien a doplnkov č. 1/2019 je graficky znázornená na priesvitkovej náložke prílohy č. 4 Záväznej časti Územného plánu mesta Komárno.](#)

## 15. PRÍLOHA Č. 1 VÄZBY VYPLÝVAJÚCE ZO ZÁVÄZNEJ ČASŤI RIEŠENIA ÚZEMNÉHO PLÁNU REGIÓNU NITRIANSKEHO KRAJA

- Kapitola bez zmeny

## 16. PRÍLOHA Č. 2 VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY ÚZEMNÉHO PLÁNU REGIÓNU NITRIANSKEHO KRAJA

- Kapitola bez zmeny

## 17. PRÍLOHA Č. 3 Zoznam najpoužívanějších skratiek

- Kapitola bez zmeny

## 18. PRÍLOHA Č. 4 SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASŤÍ RIEŠENIA

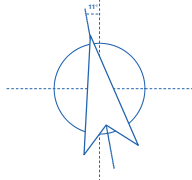
- Dopĺňa sa priesvitková náložka schémy záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb Zmien a doplnkov č. 1/2019.

# ÚZEMNÝ PLÁN MESTA KOMÁRNO

## SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

**ZMIEN A DOPLNKOV č. 1/2019** (PRIESVITKOVÁ NÁLOŽKA)

0 500 1 000 2 000 3 000 4 000 5 000 m



MESTO KOMÁRNO



AUREX spol. s r.o.



05/2019

Funkčné využitie územia

■ M2 - územná časť - prevaha bývanie v bytových domoch nad 4 NP



**Zmeny a doplnky č. 1/2019  
Územného plánu mesta Komárno  
NÁVRH**

**AUREX spol. s r.o.  
05/2019**