

ZMENY A DOPLNKY č. 2/2021 ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA KOMÁRNO



NÁVRH

UPRAVENÝ PODĽA VYHODNOTENIA PRIPOMIENOK



AUREX spol. s r.o.

ZÁVÄZNÁ ČASŤ

09/2021



SCHVAĽOVACIA DOLOŽKA

MESTO KOMÁRNO

Zmeny a doplnky č. 2/2021 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. 2/2021 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



Hlavní riešitelia Ing. Matúš Bizoň, PhD.
autorizovaný architekt
Registračné číslo autorizácie: 2539 AA

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

RIEŠENIE ZÁVÄZNEJ ČASŤI ZMIEN A DOPLNKOV Č. 2/2021

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 „*dopĺňa sa*“, „*vypúšťa sa*“, „*nahrádza 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

1. ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA	- 5 -
2. ZÁSADY A REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽITIA	- 5 -
3. ZÁSADY VYUŽITIA ÚZEMIA	- 11 -
4. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA ÚZEMIA	- 11 -
5. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA	- 11 -
6. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA	- 11 -
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	- 11 -
8. ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE	- 11 -
9. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE	- 11 -
10. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV	- 11 -
11. PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, NA ASANÁCIU A NA CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY	- 11 -
12. URČENIE, NA KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY	- 11 -
13. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB	- 11 -
14. SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB	- 12 -
15. PRÍLOHA Č. 1 VÄZBY VYPLÝVAJÚCE ZO ZÁVÄZNEJ ČASTI RIEŠENIA ÚZEMNÉHO PLÁNU REGIÓNU NITRIANSKEHO KRAJA	- 12 -
16. PRÍLOHA Č. 2 VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY ÚZEMNÉHO PLÁNU REGIÓNU NITRIANSKEHO KRAJA	- 12 -
17. PRÍLOHA Č. 3 ZOZNAM NAJPOUŽÍVANEJŠÍCH SKRATIEK	- 12 -
18. PRÍLOHA Č. 4 SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA	- 12 -



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 vypúšťajú nasledovné regulačné bloky, t.j. vypúšťajú sa celé riadky tabuľky so všetkými číselnými aj textovými údajmi:

- 17.56
- 17.57
- 17.58
- 17.59
- 17.60
- 17.61
- 17.62
- 17.63
- 17.64
- 17.65
- 17.66

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

- V regulačnom bloku 6.30 sa zvyšuje percento zastavanej plochy z 25% na 45%, a znižuje sa percento plochy zelene z 55% na 50%.
- V regulačnom bloku 17.16 sa zvyšuje percento zastavanej plochy z 20% na 35% a znižuje sa percento plochy zelene z 45% na 40%.
- V regulačnom bloku 17.17 sa zvyšuje percento zastavanej plochy z 20% na 35%, a znižuje sa percento plochy zelene z 45% na 40%.
- V regulačnom bloku 17.18 sa zvyšuje percento zastavanej plochy z 20% na 35% a znižuje sa percento plochy zelene z 50% na 40%.
- V regulačnom bloku 17.19 sa zvyšuje percento zastavanej plochy z 25% na 35% a znižuje sa percento plochy zelene z 50% na 40%.
- V regulačnom bloku 17.83 sa zvyšuje percento zastavanej plochy z 15% na 45% a znižuje sa percento plochy zelene z 45% na 40%. Zároveň sa pridáva doplňujúci regulatív v znení: „Realizovať opatrenia na zadržanie zrážkových vôd zo spevnených plôch a striech budov.“
- V regulačnom bloku 19.25 sa zvyšuje percento zastavanej plochy z 5% na 40%, zvyšuje sa maximálna podlažnosť z 2 na 3 a znižuje sa percento plochy zelene z 75% na 35%.



- V tabuľke regulatívu 2.3.1. sa mení funkčné využitie pre nasledovné regulačné bloky, a tiež sa upravujú ich číselné a doplňujúce údaje nasledovne:

- V regulačnom bloku 17.15 sa mení funkčné využitie z funkcie „BD1“ - Obytné územie - prevaha bývania v bytových domoch - do 4 NP na funkciu „RD“ - Obytné územie - prevaha bývania v rodinných domoch. Zároveň sa zvyšuje percento zastavanej plochy z 25% na 35%, znižuje sa percento plochy zelene z 45% na 30% a zvyšuje sa maximálna podlažnosť z 2 NP na 3 NP.
- V regulačnom bloku 17.50 sa mení funkčné využitie z funkcie „H3“ - Územie výrobných a obšlužných aktivít poľnohospodárskej výroby na funkciu „PO“ - Polyfunkčné územie bývania a občianskej vybavenosti. Zároveň sa zvyšuje percento zastavanej plochy z 20% na 25%, opravuje sa maximálna podlažnosť z 8 na 16, znižuje sa percento plochy zelene z 70% na 45% a mení sa Intervenčný zásah z „S“ - Funkčná a priestorová stabilizácia na „Z“ - Zmena funkčného a priestorového využitia. Zároveň sa nahrádza doplňujúci regulatív znením: „Umožniť rekonštrukciu a revitalizáciu existujúcich objektov, s možnosťou prístavby v parteri, ale bez možnosti nadstavby.“ Taktiež sa dopĺňajú dva nové regulatívy v znení: „Súčasťou výstavby v ochrannom pásme dráhy musia byť navrhnuté a realizované aj opatrenia na elimináciu nepriaznivých účinkov maximálnej prevádzkovej kapacity železničnej trate z hľadiska hluku a vibrácií na náklady investora, pričom vlastníkom a prevádzkovateľovi dráhy nevyplyvajú v tomto zmysle žiadne ďalšie povinnosti alebo zodpovednosti“, a tiež „Pri nižších stupňoch projektovej dokumentácie spracovať dopravnú-inžinierske kapacitné posúdenie pre príjazdové cesty“.

- V tabuľke regulatívu 2.3.1. sa dopĺňajú nové regulačné bloky v nasledovnom znení:

- Regulačný blok 30.13 s funkčným využitím „ŠR“ - Územie s prevahou zariadení športu a rekreácie, percentom zastavanej plochy 35%, maximálnou podlažnosťou 2, percentom plochy zelene 40% a intervenčným zásahom „Z“ - Zmena funkčného a priestorového využitia. Doplňujúci regulatív sa neuplatňuje.
- Regulačný blok 17.57 s funkčným využitím „RD“ - Obytné územie - prevaha bývania v rodinných domoch, percentom zastavanej plochy 35%, maximálnou podlažnosťou 2, percentom plochy zelene 40% a intervenčným zásahom „N“ - Návrh využitia nových rozvojových plôch. Zároveň sa pridáva doplňujúci regulatív v znení: „Pri nižších stupňoch projektovej dokumentácie spracovať dopravnú-inžinierske kapacitné posúdenie pre príjazdové cesty“.
- Regulačné bloky 17.58, 17.59 a 17.63 s funkčným využitím „PO“ - Polyfunkčné územie bývania a občianskej vybavenosti, percentom zastavanej plochy 30%, maximálnou podlažnosťou 4, percentom plochy zelene 30% a intervenčným zásahom „N“ - Návrh využitia nových rozvojových plôch. Zároveň sa v každom bloku pridáva doplňujúci regulatív v znení: „Pri nižších stupňoch projektovej dokumentácie spracovať dopravnú-inžinierske kapacitné posúdenie pre príjazdové cesty“.
- Regulačné bloky 17.60, 17.61 a 17.62 s funkčným využitím „RD“ - Obytné územie - prevaha bývania v rodinných domoch, percentom zastavanej plochy 35%, maximálnou podlažnosťou 2, percentom plochy zelene 40% a intervenčným zásahom „N“ - Návrh využitia nových rozvojových plôch. Zároveň sa v každom bloku pridáva doplňujúci regulatív v znení: „Pri nižších stupňoch projektovej dokumentácie spracovať dopravnú-inžinierske kapacitné posúdenie pre príjazdové cesty“.
- Regulačný blok 17.64 s funkčným využitím „ZS“ - Zelené sídlo, percentom zastavanej plochy 5%, maximálnou podlažnosťou 1, percentom plochy zelene 80% a intervenčným zásahom „N“ - Návrh využitia nových rozvojových plôch. Zároveň sa pridáva doplňujúci regulatív v znení: „Pri nižších stupňoch projektovej dokumentácie spracovať dopravnú-inžinierske kapacitné posúdenie pre príjazdové cesty“.
- Regulačné bloky 17.65 a 17.66 s funkčným využitím „RD“ - Obytné územie - prevaha bývania v rodinných domoch, percentom zastavanej plochy 35%, maximálnou podlažnosťou 2, percentom plochy zelene 40% a intervenčným zásahom „N“ - Návrh využitia nových rozvojových plôch. Zároveň sa uplatňuje doplňujúci regulatív v zmysle formulácie čistopisu územného plánu pre tieto plochy v znení: „Posúdiť vplyvy dopravy v zmysle vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších zmien a predpisov a



podľa výsledkov tohto posúdenia prípadne navrhnuť opatrenia na maximálnu možnú elimináciu negatívnych účinkov dopravy“. Zároveň sa v každom bloku pridáva doplňujúci regulatív v znení: „Pri nižších stupňoch projektovej dokumentácie spracovať dopravno-inžinierske kapacitné posúdenie pre príjazdové cesty“.

- Regulačný blok 11.31 s funkčným využitím „RD“ - Obytné územie - prevaha bývania v rodinných domoch, percentom zastavanej plochy 35%, maximálnou podlažnosťou 2+1, percentom plochy zelene 40% a intervenčným zásahom „S“ - Funkčná a priestorová stabilizácia. Zároveň sa pridávajú dva doplňujúce regulatívy v znení: „V nižších stupňoch projektovej dokumentácie spracovať a predložiť projekt sadových úprav, ktorý podľa dendrologického prieskumu zohľadní a zakomponuje hodnotné vzrastlé stromy v rámci umiestňovania budov“, a tiež „Po dohode s mestom realizovať náhradnú kompenzačnú výsadbu pôvodných druhov drevín“.
- Regulačný blok 15.54 s funkčným využitím „BD2“ - Obytné územie - prevaha bývania v bytových domoch - nad 4 NP, percentom zastavanej plochy 35%, maximálnou podlažnosťou 4+1, percentom plochy zelene 40% a intervenčným zásahom „S“ - Funkčná a priestorová stabilizácia. Zároveň sa pridávajú tri doplňujúce regulatívy v znení: „V nižších stupňoch projektovej dokumentácie spracovať a predložiť projekt sadových úprav“, nasleduje regulatív „Po dohode s mestom realizovať náhradnú kompenzačnú výsadbu pôvodných druhov drevín“, a tiež „Súčasťou výstavby v ochrannom pásme dráhy musia byť navrhnuté a realizované aj opatrenia na elimináciu nepriaznivých účinkov maximálnej prevádzkovej kapacity železničnej trate z hľadiska hluku a vibrácií na náklady investora, pričom vlastníkov a prevádzkovateľovi dráhy nevplyvajú v tomto zmysle žiadne ďalšie povinnosti alebo zodpovednosti“.
- Regulačný blok 15.55 s funkčným využitím „RD“ - Obytné územie - prevaha bývania v rodinných domoch, percentom zastavanej plochy 35%, maximálnou podlažnosťou 2, percentom plochy zelene 40% a intervenčným zásahom „S“ - Funkčná a priestorová stabilizácia. Zároveň sa pridávajú dva doplňujúce regulatívy v znení: „V nižších stupňoch projektovej dokumentácie spracovať a predložiť projekt sadových úprav“, a tiež „Po dohode s mestom realizovať náhradnú kompenzačnú výsadbu pôvodných druhov drevín“.
- Regulačný blok 17.87 s funkčným využitím „BD1“ - Obytné územie - prevaha bývania v bytových domoch - do 4 NP, percentom zastavanej plochy 30%, maximálnou podlažnosťou 4, percentom plochy zelene 40% a intervenčným zásahom „N“ - Návrh využitia nových rozvojových plôch. Zároveň sa pridávajú tri doplňujúce regulatívy v znení: „Pozdĺž príjazdových komunikácií realizovať založenie uličnej kríkovej a stromovej zelene bez konfliktu s inžinierskymi sieťami“, nasleduje „Súčasťou výstavby v ochrannom pásme dráhy musia byť navrhnuté a realizované aj opatrenia na elimináciu nepriaznivých účinkov maximálnej prevádzkovej kapacity železničnej trate z hľadiska hluku a vibrácií na náklady investora, pričom vlastníkov a prevádzkovateľovi dráhy nevplyvajú v tomto zmysle žiadne ďalšie povinnosti alebo zodpovednosti“, a tiež „Pri nižších stupňoch projektovej dokumentácie spracovať dopravno-inžinierske kapacitné posúdenie pre príjazdové cesty.“



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 _{max})	Percento plochy zelene (% min)	Intervenčné zásahy	Požadovaná podoba bloku alebo doplňujúci regulatív
URBANISTICKÝ OBLAST 06 – ROBOTNÍKA ŠTVŤ (Bene Bauring)						
6.30	RD	25 45	2	55 50	S	-
URBANISTICKÝ OBLAST 11 – PRI NEMOCNICI (3. a 5. Sídliisko, Kórház, 3. és .5. Lakótelep)						
11.31	RD	35	2+1	40	S	<u>V nižších stupňoch projektovej dokumentácie spracovať a predložiť projekt sadových úprav, ktorý podľa dendrologického prieskumu zohľadní a zakomponuje hodnotné vzrastlé stromy v rámci umiestňovania budov.</u> <u>Po dohode s mestom realizovať náhradnú kompenzačnú výsadbu pôvodných druhov drevín.</u>
URBANISTICKÝ OBLAST 15 – LETECKÉ POLE (Singellő)						
15.54	BD2	35	4+1	40	S	<u>V nižších stupňoch projektovej dokumentácie spracovať a predložiť projekt sadových úprav.</u> <u>Po dohode s mestom realizovať náhradnú kompenzačnú výsadbu pôvodných druhov drevín.</u> <u>Súčasťou výstavby v ochrannom pásme dráhy musia byť navrhnuté a realizované aj opatrenia na elimináciu nepriaznivých účinkov maximálnej prevádzkovej kapacity železničnej trate z hľadiska hluku a vibrácií na náklady investora, pričom vlastníkov a prevádzkovateľov dráhy nevyplývajú v tomto zmysle žiadne ďalšie povinnosti alebo zodpovednosti.</u>
15.55	RD	35	2	40	S	<u>V nižších stupňoch projektovej dokumentácie spracovať a predložiť projekt sadových úprav.</u> <u>Po dohode s mestom realizovať náhradnú kompenzačnú výsadbu pôvodných druhov drevín.</u>
URBANISTICKÝ OBLAST 17 – HADOVCE (Gadóc)						
17.15	BD RD	25 35	2 3	45 30	Z	-
17.16	RD	20 35	1+1	45 40	Z	Posúdiť vplyvy železničnej dopravy v zmysle vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších zmien a predpisov a podľa výsledkov tohto posúdenia prípadne navrhnuť opatrenia na maximálnu možnú elimináciu negatívnych účinkov dopravy.
17.17	RD	20 35	1+1	45 40	Z	Rezervovať pás vysokej zelene v smere od priemyslu s doplnením s protihlukovou bariérovou stenou. Orientovať výstavbu rodinných domov tak, aby bližšie k priemyselnej výrobe boli lokalizované záhradné časti a domy budú orientované k vnútorným prístupovým komunikáciám v rámci areálu bývania.
17.18	RD	20 35	2	50 40	Z	Umožniť výstavbu až po nadobudnutí právoplatnosti záverečného stanoviska EIA obchvatu mesta Komárno v prospech južného, t.j. zeleného variantu pri mestskej časti Hadovce.
17.19	PO	25 35	3	50 40	Z	Dom dôchodcov.
17.50	H3 PO	20 25	8 16	70 45	SZ	<u>Umožniť transformáciu objektu na nové využitie, najmä šport, rekreáciu, vybavenosť alebo výrobu.</u> <u>Umožniť rekonštrukciu a revitalizáciu existujúcich objektov, s možnosťou prístavby v parterí, ale bez možnosti nadstavby.</u> <u>Súčasťou výstavby v ochrannom pásme dráhy musia byť navrhnuté a realizované aj opatrenia</u>



Označenie regulačného bloku (RB)	Typ funkčného využitia (FP)	Percento zastavanej plochy (% max)	Maximálna podlažnosť (NP _{max})	Percento plochy zelene (% min)	Intervenčné zásahy	Požadovaná podoba bloku alebo doplňujúci regulatív
						na elimináciu nepriaznivých účinkov maximálnej prevádzkovej kapacity železničnej trate z hľadiska hluku a vibrácií na náklady investora, pričom vlastníkov a prevádzkovateľov dráhy nevyplývajú v tomto zmysle žiadne ďalšie povinnosti alebo zodpovednosti. Pri nižších stupňoch projektovej dokumentácie spracovať dopravno-inžinierske kapacitné posúdenie pre príjazdové cesty.
17.56	PO	15	1+1	45	N	
17.57	ŠR	15	1	45	N	-
17.58	PO	15	1+1	45	N	-
17.59	OV2	20	2	45	N	-
17.60	OV2	20	2	45	N	-
17.61	OV2	20	2	45	N	-
17.62	RD	15	1	55	N	Posúdiť vplyvy dopravy v zmysle vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších zmien a predpisov a podľa výsledkov tohto posúdenia prípadne navrhnúť opatrenia na maximálnu možnú elimináciu negatívnych účinkov dopravy.
17.63	RD	15	1	55	N	-
17.64	RD	15	1	55	N	-
17.65	RD	15	1	55	N	Posúdiť vplyvy dopravy v zmysle vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších zmien a predpisov a podľa výsledkov tohto posúdenia prípadne navrhnúť opatrenia na maximálnu možnú elimináciu negatívnych účinkov dopravy.
17.66	RD	15	1	55	N	Posúdiť vplyvy dopravy v zmysle vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších zmien a predpisov a podľa výsledkov tohto posúdenia prípadne navrhnúť opatrenia na maximálnu možnú elimináciu negatívnych účinkov dopravy.
17.57	RD	35	2	40	N	Pri nižších stupňoch projektovej dokumentácie spracovať dopravno-inžinierske kapacitné posúdenie pre príjazdové cesty.
17.58	PO	30	4	30	N	Pri nižších stupňoch projektovej dokumentácie spracovať dopravno-inžinierske kapacitné posúdenie pre príjazdové cesty.
17.59	PO	30	4	30	N	Pri nižších stupňoch projektovej dokumentácie spracovať dopravno-inžinierske kapacitné posúdenie pre príjazdové cesty.
17.60	RD	35	2	40	N	Pri nižších stupňoch projektovej dokumentácie spracovať dopravno-inžinierske kapacitné posúdenie pre príjazdové cesty.
17.61	RD	35	2	40	N	Pri nižších stupňoch projektovej dokumentácie spracovať dopravno-inžinierske kapacitné posúdenie pre príjazdové cesty.
17.62	RD	35	2	40	N	Pri nižších stupňoch projektovej dokumentácie spracovať dopravno-inžinierske kapacitné posúdenie pre príjazdové cesty.
17.63	PO	30	4	30	N	Pri nižších stupňoch projektovej dokumentácie spracovať dopravno-inžinierske kapacitné posúdenie pre príjazdové cesty.
17.64	ZS	5	1	80	N	Pri nižších stupňoch projektovej dokumentácie spracovať dopravno-inžinierske kapacitné posúdenie pre príjazdové cesty.



Označenie regulačného bloku (RB)	Typ funkčného využitia (FP)	Percento zastavanej plochy (% max)	Maximálna podlažnosť (NP _{max})	Percento plochy zelene (% min)	Intervenčné zásahy	Požadovaná podoba bloku alebo doplňujúci regulatív
17.65	RD	35	2	40	N	Posúdiť vplyvy dopravy v zmysle vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších zmien a predpisov a podľa výsledkov tohto posúdenia prípadne navrhnuť opatrenia na maximálnu možnú elimináciu negatívnych účinkov dopravy. Pri nižších stupňoch projektovej dokumentácie spracovať dopravno-inžinierske kapacitné posúdenie pre príjazdové cesty.
17.66	RD	35	2	40	N	Posúdiť vplyvy dopravy v zmysle vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších zmien a predpisov a podľa výsledkov tohto posúdenia prípadne navrhnuť opatrenia na maximálnu možnú elimináciu negatívnych účinkov dopravy. Pri nižších stupňoch projektovej dokumentácie spracovať dopravno-inžinierske kapacitné posúdenie pre príjazdové cesty.
17.83	H2	15 45	2	45 40	N	-Realizovať opatrenia na zadržanie zrážkových vôd zo spevnených plôch a striech budov.
17.87	BD1	30	4	40	N	Pozdĺž príjazdových komunikácií realizovať založenie uličnej kríkovej a stromovej zelene bez konfliktu s inžinierskymi sieťami. Súčasťou výstavby v ochrannom pásme dráhy musia byť navrhnuté a realizované aj opatrenia na elimináciu nepriaznivých účinkov maximálnej prevádzkovej kapacity železničnej trate z hľadiska hluku a vibrácií na náklady investora, pričom vlastníkov a prevádzkovateľov dráhy nevyplývajú v tomto zmysle žiadne ďalšie povinnosti alebo zodpovednosti. Pri nižších stupňoch projektovej dokumentácie spracovať dopravno-inžinierske kapacitné posúdenie pre príjazdové cesty.
URBANISTICKÝ OBLAST 19 – DULOV DVOR (Gyulamajor)						
19.25	H1	5 40	2 3	75 35	S	-
URBANISTICKÝ OBLAST 30 – SÍDLISKO BAŠTY (Bástya Lakótelep)						
30.13	ŠR	35	2	40	Z	-



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, VYTŮVÁRANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY VRÁTANE PLÔCH ZELENÉ

7.1. OCHRANA A VYUŽÍVANIE PRÍRODNÝCH ZDROJOV

- na konci podkapitoly sa dopĺňa nový regulatív 7.1.25 v nasledovnom znení:

7.1.25. Umiestňovanie houseboatov podmieniť spracovaním kladne prerokovanej urbanistickej štúdie, ktorej výsledok po prerokovaní s dotknutými špeciálnymi orgánmi stanoví územno-technické podmienky a opatrenia pre povoľovanie kotviacich plavidiel.

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 ČASŤI KRAJINY

- Kapitola bez zmeny

12. URČENIE, NA KTORÉ ČASŤI 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 v znení Zmien a doplnkov č. 1/2019“ vkladá slovné spojenie „a č.2/2021“.
- V texte druhej odrážky regulatívu 14.1.1 za slová „Výkres č. 3 v znení Zmien a doplnkov č. 1/2019“ 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. 2/2021 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 a č. 2/2021. „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 a č. 2/2021. „Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania užšieho zastavaného územia (centrálneho mestského zóna)“ v mierke 1:5 000.
- Výkres č. 9 v znení Zmien a doplnkov č. 2/2021¹. „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. 2/2021 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. 2/2021.

¹ Výkres č. 9 nebol dotknutý zmenami a doplnkami č. 1/2019.

ÚZEMNÝ PLÁN MESTA KOMÁRNO

SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

ZMIEN A DOPLNKOV č. 2/2021 (PRIESVITKOVÁ NÁLOŽKA)

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



LEGENDA

Funkčné využitie územia

- RD - obytná územie - prevažne bývanie v rodinných domoch
- BD1 - obytná územie - prevažne bývanie v bytových domoch do 4 NP
- BD2 - obytná územie - prevažne bývanie v bytových domoch nad 4 NP
- PO - polyfunkčné územie bývanie a občianskej vybavenosti

SE - územie a prevažne zaťaženie športu a rekreácie

ZB - zeleň územia

Cestná sieť - stav

občianska komunikácia funkčnej triedy C2

občianska komunikácia funkčnej triedy C3

Prochody statickej dopravy

pešáci

potok

Značenie priestorového usporiadania

Označenie urbanistického obvodu mesta

Označenie regulačného bloku

Urbanistické intervencie do územia

1 - funkčná a priestorová stabilizácia

2 - zmena funkčného a priestorového využitia

3 - návrh využitia nových nespojitých plôch

Záväzná časť riešenia a verejnoprospešné stavby sú vzhľadom na zachovanie prehľadnosti tohto výkresu, ako aj v zmysle schváleného Zásad ÚPN, vyznačené na samostatnom výkrese: "9 - Výkres verejnoprospešných stavieb".

Legenda zmien a doplnkov

pešáci

občianska komunikácia funkčnej triedy C2

občianska komunikácia funkčnej triedy C3

vyznačenie doplnkového regulačného bloku so zmenou funkčného využitia územia priestorového usporiadania

**Zmeny a doplnky č. 2/2021
Územného plánu mesta Komárno**

NÁVRH

Upravený podľa vyhodnotenia pripomienok

**AUREX spol. s r.o.
09/2021**