

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ALŽBETIN OSTROV - KOMÁRNO

B - ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU

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

OBJEDNÁVATEĽ : MERSTO KOMÁRNO

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

OKTÓBER 2006

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**
 - D. Dokladová 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	4
	Rozvoj bývania	8
	Demografický vývoj	9
	Rozvoj občianskej vybavenosti	10
	Rozvoj cestovného ruchu a rekreácie	16
	Rozvoj výroby a skladového hospodárstva	19
II.	Limity využitia územia	21
III.	Regulatívy pre zachovanie a rozvoja kultúrno-historických a výtvarných hodnôt územia	23
IV.	Regulatívy pre tvorbu krajinných prvkov a rozvoja zelene, ochrany prírody a ekologickej stability územia	24
V.	Regulatívy pre umiestnenie stavieb na pozemkoch, limity zastavania pozemkov, podmienky na delenie a scelenie pozemkov	25
VI.	Regulatívy pre architektonické riešenie stavieb	26
VII.	Regulatívy pre nevyhnutné vybavenie stavieb	27
VIII.	Regulatívy pre verejné dopravné vybavenie	28
IX.	Regulatívy pre verejné technické vybavenie	29
	Vodné hospodárstvo	
	Energetika	
	Telekomunikácie	
X	Regulatívy pre zložky životného prostredia	36
XI.	Určenie stavieb na ktoré nie je potrebné územné rozhodnutie	38
XII.	Pozemky pre verejnoprospešné stavby a pre odstránenie objektov z verejného záujmu	38
XIII.	Zoznam verejnoprospešných stavieb	41
XIV.	Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb	43
XV.	Regulačné tabuľky a listy územného plánu zóny	45
XVI.	Návrh uznesenia Mestského zastupiteľstva Komárno	

C. Grafická časť územného plánu zóny

1.	Širšie územné vzťahy zóny v štruktúre mesta	M 1: 10 000
2.	Komplexný urbanistický návrh zóny	M 1: 2 000
3.	Návrh verejného dopravného vybavenia	M 1: 2 000
4.	Návrh verejného technického vybavenia	M 1: 2 000
5.	Návrh funkčnej a priestorovej regulácie územia zóny	M 1: 2 000
6.	Návrh zastavovacích podmienok, pozemkov na verejnoprospešné stavby, pozemkov na odstránenie stavieb	M 1: 2 000
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

Charakteristika prevádzky zóny

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

- v západnej časti od predmostia Alžbetinho mostu z pôvodného rozparcelovaného územia záhrad a letných domov a vymedzeného areálu vodárenského zdroja pitnej vody stanoveného PH0 2.stupňa na zmiešané funkcie :
 - * záhrad so záhradnými domčekmi,
 - * rodinného bývania v záhradách,
 - * domového bývania,
 - * penziónov v záhradách,
 - * občianskej a technickej vybavenosti,
 - * skladov a prevádzkových areálov,
 - * osobného prístavu vodnej dopravy,
 - * prevádzky cestného hraničného priechodu,s výraznou kompozičnou a prevádzkovou osou ;
- z východnej strany od premostenia Alžbetinho mostu na funkcie
 - * areálu skladov a prekladiska nákladnej vodnej dopravy - Stará lodenica,
 - * administratívnej prevádzky Slovenskej plavebnej správy a colnice,
 - * špecifického areálu Policajného zboru SR.

Vývojovo sa na ostrove vytvorili dve urbánne a kompozičné osi :

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

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

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

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

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

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

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

Údaje z ÚPN mesta Komárno

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

Tabuľka č.1 Návrh špecifikácie a bilancií funkčného využitia podľa ÚPN mesta

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

V záväznej časti ÚPN mesta je uvedené, že :

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

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

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

C1 - zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti:

pre vnútorné mesto: max. 60% bývanie, 10-15% OV v parteri, 10-15 % admin., 10% PG
pre ostatné územie: max. 70% bývanie, 20% OV, 10% PG
pre UB 26/9, UB 19/41: 80% bývanie, 10% OV, 10% PG

C2 - zmiešané územie bývanie občianskej vybavenosti a výroby:

pre vnútorné mesto: max. 40% bývanie, 30% nerušivá výroba, 20% OV, 10% PG
pre ostatné územie: max. 30% bývanie, 50% nerušivá výroba, 10% OV, 10% PG

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

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

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

V nadväznosti na uvedené danosti a stanovené regulatívy Územného plánu mesta Komárno je v podrobnejšom 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 medzinárodného cestovného ruchu, rekreácie a oddychu v previazaní na urbánnu štruktúru tzv. vnútorného mesta s návrhom príslušných aktivít

- osobný a športovo-rekreačný prístav vodnej dopravy, promenádne nábrežie, mestský park, rekreačno-oddychové vybavenie, zariadenia cestovného ruchu,

§ 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 záväzné regulatívy v obmedzení využitia územia vo vzťahu k :

- stanovenému rozvoju zdrojov pitnej vody ŠVK 5 – ŠVK 12,
- stanoveným ochranným pásmam vodného zdroja Alžbetin ostrov PHO 1.stupňa, PHO 2. stupňa,
- stanoveným ochranným pásmam hrádze rieky Dunaj, Dunajského ramena,
- sledovanému koncepčnému cieľu zachovať a rozvíjať charakteristickú funkčnosť a kompozíciu ostrova v štruktúre zástavby mesta a krajinného prostredia biokoridoru nadregionálneho významu okolo toku Dunaja,

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

- pozemky a stavby pre rozvoj ponuky občianskej a rekreačnej vybavenosti,
- pozemky pre ďalšiu funkčnú prevádzku súčasných záhrad so záhradkovými chatami, alebo rozvoj rodinného bývania, občianskej vybavenosti,
- pozemky záhrad so záhradkovými chatami,
- 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, indexami a mierou zastaviteľnosti je riešená realizácia rozvoja zóny tak, aby územie Alžbetinho ostrova malo naďalej charakter

záhradnej mestskej časti

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

§ Je stanovený urbanistický princíp, ktorý premieta zákonné zdravotno-hygienické zásady diferencovanou ochranou územia v okruhu pásma hygienickej ochrany (PHO) 1. a 2. stupňa vodných zdrojov pitnej vody v záujme ochrany zdravia obyvateľstva (stanovisko Regionálneho úradu verejného zdravotníctva v Komárne :

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

s nasledovnými podmienkami :

- v bezprostrednom území okolo vymedzeného súčasného a rozvojového PHO 1. stupňa, kde nie je možné riešiť verejnú kanalizáciu, je z verejného záujmu stanovené odstránenie všetkých objektov,
- v určenom súčasnom a rozvojovom pásme hygienickej ochrany II. stupňa je stanovená možnosť využitia pozemkov len pre túto funkciu záhrad so záhradkovými chatami, ktoré musia byť napojené na verejnú sieť vodovodu a kanalizácie, existujúce rodinné domy v tomto pásme sú navrhnuté na funkčné dožitie bez možnosti dostavby pozemkov.

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

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

§ Pre navrhovaný funkčný rozvoj platí skutočnosť, že táto časť územia zóny z hľadiska hydrogeologického a pod stálych vplyvov priesakových vôd a opakovaných záplavových stavov Dunaja

je pre ďalšiu výstavbu riziková.

§ Urbánna štruktúra strednej a západnej časti ostrova je riešená s návrhom dotvorenia kompozičnej a prevádzkovej osi ulice Platanová alej, ktorú v krajinnom obraze zvýrazňuje súčasná a doplňovaná alej vzrastlých drevín.

§ Rozvoj dopravnej prevádzky zóny je riešený s princípmi :

- zásadného **skľudnenia automobilovej prevádzky** na ostrove,
- skľudnenia prevádzkovej osi **Platanová alej** s riešením tejto ťažiskovej miestnej komunikácie **v kategórii D1 – obytný bulvár**,
- obnovy atraktivity **pešej promenády na Veľkodunajskom 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 je riešená v časti územia zóny, kde ďalšia prevádzka súčasných objektov a navrhovaného rozvojového programu so stanovenými regulatívmi 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.

Uvedené princípy sú konkretizované v návrhu rozvoja jednotlivých funkcií nasledovne:

I.1. Rozvoj bývania

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

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

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

ako alternatívne možná forma ďalšieho využitia pozemkov na

- § rekreáciu v záhradách so záhradkárskymi chatami,
 - § alebo rodinné bývanie, občiansku vybavenosť,
- na určených disponibilných pozemkoch súčasných záhrad na ploche bloku 4/6 v strednej a severozápadnej časti zóny podľa plošného vymedzenia návrhu urbanistických skupín.

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

- stanovená minimálna veľkosť stavebných pozemkov, stanovená minimálna šírka stavebného pozemku v uličnom priestore, stanovený pomer zastavanej časti k nezastavanej záhradnej časti stavebného pozemku.

- § Takýto rozvoj je riešený podľa uvedenej funkčnej alternatívnosti (záhrady, alebo stavebné pozemky rodinnej zástavby) na pozemkoch urbanistických skupín
 - 4/6/1, 4/6/3, 4/6/4, 4/6/6, 4/6/7s predpokladom, že pri optimálnej skladbe ich využitia a zmeny parcelácie úzkych nezastaviteľných pozemkoch je možné vytvoriť podmienky pre tvorbu cca 58 stavebných pozemkov t.j. pre maximálne 58 rodinných domov.

Pri modelovom použití zásady, že v rodinnom dome bude jeden byt to výpočtom znamená, že pri realizácii optimálnej skladby pozemkov môže dôjsť v zóne pri realizácii návrhu k nárastu počtu 58 nových bytov.

Poznámka : V územnom pláne zóny je vyhodnotená skutočnosť, že celé predmetné **územie je charakteru r i z i k o v é h o pre stavebnú činnosť**.

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

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

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

Preto v rámci spresnenia na zonálnej úrovni je pre tento urbanistický blok stanovená iná funkčnosť plochy, ktorá premieta skutočný stav prevádzky –

- urbanistický blok 4/4 – Plochy pozemkov záhrad a rodinných domov.

Z vyhodnotenia prevádzky tohto bloku v PHO 2. stupňa a stanoveného urbanistického princípu rozvoja zóny vyplýva, že v bloku nie sú uvažované disponibilné plochy pozemkov pre funkciu nového rodinného bývania.

V návrhu zóny sú stanovené urbanisticko-architektonické regulatívy pre :

- skvalitnenie súčasného bytového a domového fondu v rámci ich údržby a prestavby,
- alternatívne možnú výstavbu nových rodinných domov,
- skvalitnenie verejných uličných priestorov a záhrad, oplotení pozemkov,
- napojenie pozemkov na verejný vodovod a kanalizáciu

§ Pre tvorbu uličných priestorov zástavby Platanovej aleje, Malodunajského nábrežia sú riešené konkrétne regulatívy vo forme peších bulvárov s bohatou zeleňou.

§ V prieskumoch a rozboroch bolo zhodnotené, že stavebne rozostavaný výškový obytný dom na rohu Veľkodunajského nábrežia na pozemku parc.č. 3033, ktorý je už dlhšiu dobu opusteným staveniskom, je pre funkciu bývania veľmi diskutabilný 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.

Navrhnutý je organizačný regulatív pre zmenu funkcie tejto stavby na hotelové zariadenie (garni apartmánový hotel) s tým, že priestory v jeho parteri na 1. NP budú riešené aj pre odporúčané verejné vybavenie potrebné v tejto spoločensky cennej polohe :

- reštaurácia, kaviareň, predaj tlačie, suvenírov, kvetov, služby, recepcia hotela

Poznámka : Konkrétne regulatívy pre rozvoj funkcie bývania v zóne sú uvedené v kapitole v kapitolách V., VI., VII..

I.2. Demografický vývoj

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

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

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

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

Podľa modelového nápočtu takýchto disponibilných pozemkov, ktoré spĺňajú všetky stanovené limity, možno v tejto časti zóny riešiť maximálny počet cca 58 nových rodinných domov, t.j. zo súčasných 63 domov na stav cca 121 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 58 rodinných domoch **cca 232 obyvateľov**

spolu 186 + cca 232 =cca 418 obyvateľov

Predpokladom je, že nové rodinné domy budú realizované ťažiskovo pre mladé rodiny. Z toho vyplýva, že demografická krivka rastu obyvateľov v riešenej zóne z počtu 186 obyvateľov v roku 2001 na stav cca 418 obyvateľov bude pre ďalšie obdobie priaznivá v prospech mladšieho obyvateľstva.

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

I.3. Rozvoj občianskej vybavenosti

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

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

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

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

V priemete na jednotlivé funkčné zložky vybavenosti to znamená :

I.3.1. Školstvo a výchova

§ V rozvojovom programe zóny je vo vzťahu k demografickému vývoju obyvateľov zóny s navrhnutá možnosť riešiť zariadenie materskej školy formou využitia časti objektu súčasného areálu Ministerstva obrany SR s príslušným prevádzkovým vybavením. Zariadenie je v optimálnej dochádzkovej dostupnosti obyvateľov zóny. Zariadenie je navrhnuté na pozemku parc.č. 3159.

§ Vybavenosť základnej školy pre obyvateľov zóny je riešená odchádzkou do zariadení v centrálnej časti mesta.

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

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

I.3.2. Kultúra a osвета

§ S ohľadom na spoločenskú funkciu zóny v štruktúre mesta a atraktívnu polohu pri Dunaji je v priestore plánovaného osobného a športového prístavu riešený program atraktívnej ponukovej vybavenosti pre aktivizáciu spoločenského života mesta a medzinárodný cestovný ruch - Spoločenské a kongresové centrum.

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

Ako jeho súčasť sú navrhnuté :

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

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

§ Obnovu pešej promenády na Veľkodunajskom nábreží zaraďujeme aj do programu kultúrneho vybavenia zóny a mesta s návrhom situovania výtvarných diel.

§ V štruktúre zástavby zóny je navrhnuté riešiť :

- obnovu pamätného altánku M.Jókaiho s parkovou úpravou okolia,
- priestorovú úpravu časti záhrady pri pamätnej tabuli M.Jókaiho s parkovou úpravou bezprostredného okolia.

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

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

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

- nástupný zhromažďovací priestor s informáciami o prevádzke parku,
- 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 zakúpiť z verejného záujmu aj pozemky parc.č. 3338, 3337, 3345, 3346, 3344, 3343, ktorých využitie je pre vlastníkov funkčne obmedzené vzhľadom na stanovené prevádzkové limity.

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

I.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 príľahlým obytným územím a pásmom hygienickej ochrany vodného zdroja I. a II. stupňa je kolízny,
- nevhodnej dochádzkovej dostupnosti zariadenia v štruktúre mesta, pre ďalšie obdobie neperspektívna.

Je navrhnuté riešiť funkciu zimného štadióna vývojovo v inej vhodnej polohe zástavby centrálnej časti mesta (napr. v rámci rozvojového programu športovo-rekreačného komplexu a novej funkčnosti zástavby pri pevnosti) formou viacúčelovej mestskej haly . V nadväznosti na realizáciu tohto koncepčného programu je navrhnuté riešiť využitie plochy ako **športový areál** s odporúčaným vybavením :

- prestavba súčasných objektov prevádzky na halu squashu, bandmintonu, stolného tenisu a sálu aerobicu,
 - 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 - s ľadovou plochou s použitím modernej technológie bez média čpavku
 - * letný režim - kolieskové korčuľovanie, príležitostné súťaže loptových hier na položenom umelom povrchu umelej hmoty ;
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 par.č. 3325 v nadväznosti na Platanovú alej je využívaná len príležitostne a funkčne je neefektívna.
- Nadväzne na vývojové vylúčenie plochy z verejnej funkčnej prevádzky (pri výstavbe rádu vrtov ŠVK6 - ŠVK12 bude pozemok v PHO 1.stupňa) nie je perspektívne budovať potrebné zariadenie prevádzky a osobnej hygieny areálu pre športujúcich a verejnosť.
- Navrhujeme túto plochu do doby realizácie rozvojového vodárenského programu využívať ako oddychovú 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 jacht, motorových člnov a vodnej turistiky na vodnej trase Dunaj s odporúčaným prevádzkovým vybavením :
- pontónové parkovanie člnov,
 - klub s občerstvením, kancelária športového prístavu so strážnou službou, hangár údržby a servisu člnov, sklad materiálu, chránená stanica pohonných hmôt pre člny.
- Pre prevádzku zimného parkovania člnov, počas záplavových situácií na Dunaji budú všetky člny presťahované do druhého športového prístavu Maják v prístavnom bazéne Dunajského ramena za ochranou stenou.
- § Súčasný športový prístav Maják na konci Dunajského ramena navrhujeme v zmysle uvedenej funkčnosti riešiť ťažiskovo ako klubové zariadenie s príslušným rozvojovým programom, ale aj limitujúcimi záväznými regulatívmi ďalšej prevádzky v exponovanej polohe sledovanej ochrany brehového prostredia v pásme hygienickej ochrany 2. stupňa a ochrany čistoty vody v ramene s nasledovnou vybavenosťou :
- prevádzkový objekt klubového prístavu – klub, občerstvenie, kancelária prevádzky a strážnej služby, hygienické vybavenie, občerstvenie aj pre verejnosť,
 - rozšírenie prevádzky pontónového parkovania člnov so strážnou službou,
 - limit vylúčenia manipulácie s pohonnými hmotami,
 - limit vylúčenia údržbových a servisných prác na člnoch, ktoré by mohli ohroziť kvalitu vody ramena Dunaja,
 - limit riešiť prevádzku navrhovaného objektu s likvidáciou odpadkov a splaškov z hygienických zariadení zapojením do vybudovanej verejnej kanalizácie na Malodunajskom nábreží.

- § 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 nábregie je riešená ako súčasť medzinárodnej pešej a cyklistickej trasy Dunaj medzi Nemeckom, Rakúskom, Slovenskom a Maďarskom po Budapešť.

I.3.4. Zdravotníctvo

- § V riešenej zóne nie je navrhnuté žiadne zdravotnícke vybavenie formou samostatného stavebného súboru.
- Netýka sa to možnosti zriadiť súkromné lekárske ambulancie v rámci rodinnej zástavby.
- Spádová funkcia základnej zdravotnej starostlivosti pre obyvateľov a návštevníkov zóny bude zabezpečené v rámci vybavenia v centrálnej časti mesta, odborné vyšetrenia a nemocničné služby sú v rámci vybavenia mesta.

I.3.5. Sociálna starostlivosť

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

I.3.6. Komerčná vybavenosť

Maloobchodná sieť a služby

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

- § Stanovený je záväzný regulatív, že súčasné obchody a služby, ktoré sú v koncepcne sledovanej prevádzke záhradnej časti mesta kolízne, budú v správnych konaniach zrušené a s ponukou pre prevádzku v iných častiach mesta (súčasný autoservis, pneuservis, malé potraviny v garáži, drobné prevádzky).
- § Navrhnuté je riešiť súbor základnej obchodnej vybavenosti formou využitia priestorov pôvodnej vybavenosti v súčasnosti bez prevádzky v spodnom podlaží predpolia Alžbetinho mostu s odporúčanými prevádzkami
- širokosortimentná predajňa potravín, drogérie, domácich potrieb, novín, tabaku, kvetín,
- § Stanovený je záväzný regulatív možného riešenia zariadení občianskej vybavenosti aj
- na pozemkoch záhrad s tým, že navrhovaná zmena na stavebné pozemky bude riešená v súlade so stanovenými regulatívami limitovaného využívania pozemkov na zástavbu,
 - v rodinnej zástavbe v rámci podnikateľských aktivít je podmienkou 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 pasanstskú rekreačnú návštevnosť mesta.
Vybavenie je uvedené v kapitole I.4. Rozvoj cestovného ruchu a rekreácie
- § Riešená je architektonicky nadväzujúca obchodná pasáže 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 I.4. Rozvoj cestovného ruchu a rekreácie
- § V rámci navrhovaného spoločenského a kongresového centra vo východnej polohe je riešené príslušné vybavenie obchodu a služieb.
Vybavenie je uvedené v kapitole I.4. Rozvoj cestovného ruchu a rekreácie

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 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 funkčnou športovom areáli (súčasný zimný štadión) je navrhnuté klubové pohostinstvo
- navrhovaná kapacita 20 stoličiek
- § V navrhnutom prevádzkovom objekte športového prístavu Maják – atraktívne klubové pohostinstvo
- navrhovaná kapacita 20 stoličiek
- § V nástupnej polohe pešej promenády Veľkodunajské nábrežie je v rámci navrhovanej prestavby súčasného rozostavaného bytového domu na funkciu hotela (garni apartmánový hotel) je riešená v parteri 1. nadzemného podlažia reštaurácia s kaviarňou.
- § V rámci nástupného priestoru na Alžbetin most je navrhnuté vybavenie kaviarne, cukrárne s vyhladkovou terasou na Dunaj.
- navrhovaná kapacita 60 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 navrhutej rotunde,

- v rámci hotela a kongresového centra v kategórií 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.

I.3.7. Verejná správa a administratíva

§ V zóne vzhľadom k jej sledovanej spoločenskej funkčnosti nie je navrhnutá žiadna vybavenosť verejnej správy.

§ 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 1. stupňa je ponechaná funkčná prevádzková administratíva s tým, že je stanovený záväzný regulatív pre ďalšiu činnosť v tomto území viazany na prísne hygienické opatrenia – bezpodmienečné odkanalizovanie objektov do verejného kanalizačného systému zóny podľa návrhu na Malodunajskom nábřeží.

§ V rámci areálu Slovenského vodohospodárskeho podniku, š.p. – Povodie Dunaja na pozemku parc.č. 3194 s objektmi na parc.č. 3193, 3192 je prevádzková administratíva riešená s návrhom kvalitatívnej prestavby súčasných objektov podľa pripravovaného projektu.

Súčasnú prevádzkovú administratívu 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 kvalitného záhradného bývania (popis riešenia v kapitolách V., VI.)

§ Nadväzne na vývojové zrušenie režimu hraničného priechodu je navrhnuté ďalšie využitie súčasných objektov tejto vybavenosti v nástupe na Alžbetin most :

- 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 ochrannnej 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 reprofílovať. V rámci koncepčného riešenia verejnej prevádzky v území predmetný objekt podľa predloženej požiadavky Štátnej plavebnej správy využiť ako funkčnú administratívu tejto štátnej organizácie, ktorá z hľadiska prevádzky musí byť v kontaktovej polohe pri toku Dunaja, pri vstupe do ramena Dunaja, v blízkosti toku Váhu a tiež pri osobnom a športovom prístave (súčasný nevhodný objekt s touto administratívnou prevádzkou je navrhnutý na odstránenie).

Pozemok tohto areálu parc.č. 2982 je navrhnutý na spoločné verejné využitie ako dôležitá súčasť prevádzkového ukončenia návrhu pešej promenády na hrádzi Dunaja.

§ 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 športových prístavov.

I.4. Rozvoj cestovného ruchu a rekreácie

Jedným z ťažiskových rozvojových programov zóny je zhodnotiť vysokú polohovú hodnotu regionálneho centra mesta Komárna v polohe zóny Alžbetinho ostrova pri toku európskeho veľtoku Dunaja a v prepojení s maďarským mestom Komáromom 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 magistrály 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 Alžbetiného mostu a bude zmenené funkčná prevádzka medzi centrom Komárna a Komáromom.

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

§ V nástupnom priestore na Alžbetin most (plochy súčasného vybavenia hraničného priechodu) je navrhnutý súbor zariadení s odporúčanými prevádzkami ťažiskovo pre cestovný ruch a pasantskou 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 predajom požičovňou a údržbou bicyklov, kaviareň a cukráreň s vyhlídkovou 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 2.5.5 – Komerčná občianska vybavenosť,
 - obchodná pasáž je ukončená navrhovanou kruhovou presklennou 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 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 centra Stará lodenica riešený areál medzinárodného športového prístavu jacht, motorových člnov a vodnej turistiky na vodnej trase Dunaj s odporúčaným prevádzkovým vybavením :
- pontónové parkovanie člnov,
 - klub s občerstvením, kancelária športového prístavu so strážnou službou, hangár údržby a servisu člnov, sklad materiálu, chránená stanica pohonných hmôt pre člny.
- Navrhovaná kapacita 40 stoličiek
- Pre prevádzku zimného parkovania člnov a počas záplavových situácií na Dunaji budú všetky člny presťahované do druhého športového prístavu Maják v prístavnom bazéne Dunajského ramena za ochranou stenou.
- § Súčasný športový prístav Maják na konci Dunajského ramena navrhujeme v zmysle uvedenej funkčnosti riešiť ťažiskovo ako klubové zariadenie s príslušným rozvojovým programom, ale aj limitujúcimi záväznými regulatívami ďalšej prevádzky v exponovanej polohe sledovanej ochrany brehového prostredia v pásme hygienickej ochrany 2. stupňa a ochrany čistoty vody v ramene s nasledovnou vybavenosťou :
- prevádzkový objekt klubového prístavu – klub, občerstvenie, kancelária prevádzky a strážnej služby, hygienické vybavenie, občerstvenie aj pre verejnosť,

- navrhovaná kapacita – spolu 50 stoličiek, verejná hygiena – 5 WC muži 5 WC ženy
- rozšírenie prevádzky pontónového parkovania člnov so strážnou službou,

§ Do návrhu územného plánu je zapracovaný projekt prestavby bývalej reštaurácie Peklo na prevádzku hotela s reštauráciou. Hotel je navrhnutý v kategórii tri hviezdičky (***)

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

§ V prieskumoch a rozboroch bolo zhodnotené, že stavebne rozostavaný výškový obytný dom na rohu Veľkodunajského nábrežia, ktorý je už dlhšiu dobu opusteným staveniskom, je funkciu bývania veľmi diskutabilná 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.

Navrhnuté je objekt prestavať na hotelové zariadenie garni apartmánový hotel v tretej hviezdičkovej kategórii (***) s tým, že priestory v jeho parteri na 1 NP budú riešené aj pre odporúčané verejné vybavenie potrebné v tejto spoločensky cennej polohe :

- navrhovaná kapacita – cca 40 apartmánových buniek – cca 120 lôžok
 - reštaurácia, kaviareň, predaj tlače, suvenírov, kvetov, služby, recepcia hotela
- navrhovaná kapacita - spolu 40 stoličiek

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

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

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

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

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

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

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

Promenáda na tejto strane ostrova má svoje prevádzkové vyvrcholenie až na konci výbežku hrádze, kde je navrhnutá na riešenie formou mostovej nadstavby na hrádzi s vyhladkovým bodom v koncovej polohe, ktorého súčasťou je navrhnutá stavba majáku. V ďalšom dlhodobom výhlade je navrhnuté z tejto koncovej polohy promenády riešiť peší most do polohy centrálnej časti mesta – do navrhovaného parku s vybavenosťou pred NKP Stará a Nová pevnosť, kde jed navrhované pokračovanie dunajskej promenády v

smere na cíp sútoku Váhu s Dunajom a s predpokladom stavby ďalšieho premostenia cez Váh do polohy Pri Váhu-Pri lese.

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

Trasa promenády je navrhnutá s dlažbovým povrchom, v časti rámp, premostení s drevenou palubovou konštrukciou.

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

V návrhu rozvoja zóny je možnosť riešiť v rámci súčasnej zástavby a prípadnej dostavby rodinného bývania formy rodinných penziónov v záujmy zvýšenia ponuky vybavenia cestovného ruchu.

- § Sieť vybavenosti cestovného ruchu v riešenej zóne dopĺňa aj navrhovaná športovo-rekreačná vybavenosť uvedená v kapitolách šport, komerčná vybavenosť.
- § V strednej a východnej polohe zóny sú ťažiskovo riešené rekreačno – oddychové a športové aktivity spolu s návrhom postupného skvalitňovania záhradného charakteru zóny a mestského parku s bohatou zeleňou.

Súhrn navrhovaných ubytovacích kapacít

- § hotel v kategórií štyri hviezdičky(****) v rámci navrhovaného spoločenského a kongresového centra
- navrhovaná kapacita 80 izieb – 120 lôžok,
- § garni apártmanový hotel v kategórií tri hviezdičky(***) formou prestavby rozostavaného bytového domu na Veľkodunajskom nábreží
- navrhovaná kapacita cca 40 apartmánov – cca 120 lôžok
- § hotel Peklo (zapracované projektové riešenie) v kategórií tri hviezdičky(***)
- projektová kapacita 24 izieb – 53 lôžok, stravovanie 96 stoličiek

Celkom cca144 izieb a apartmánov – cca 293 lôžok

I.5. Rozvoj výroby a skladového hospodárstva

I.5.1. Priemyselná a komunálna výroba, skladové hospodárstvo

- § V zóne Alžbetin ostrov nie je riešené žiadne nové vybavenie priemyslu, ani komunálnej výroby.
- § Nadväzne na stanovený regulatív územného plánu mesta, že východnej časti zóny v urbanistickom obvode Stará Iodenica 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.

Súčasné prevádzky malovýroby a skladov sú navrhnuté na premiestnenie do príslušnej funkčnej zóny mesta určenej pre tieto činnosti.

Vstupná časť súčasného areálu s administratívnymi prevádzkami a športovo-rekreačným zázemím 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. – Povodie Dunaja 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 príslušným dopracovaním okolitého prostredia.

Stanovený je záväzný regulatív, že motorové vozidlá prevádzkového areálu musia byť parkované len v rámci areálu.

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

I.5.2. Poľnohospodárska výroba

- § V území zóny nie je riešený žiadny rozvoj poľnohospodárskej výroby.

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

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

- § Skupiny maloplošných záhrad, ktoré boli vytvorené v minulom období formou rozčlenenia pozemkov Mesta Komárno na účelové záhradkové využívanie a odpredajom do súkromného vlastníctva sú v riešení zaradené do funkčnej skupiny záhradková osada. Pre ďalšiu prevádzku takto vytvorených troch skupín záhrad je stanovený regulatív o povinnosti vydania príslušných štatútov záhradkárskych osád s určením, že každá osada si vytvorí vlastnú spoločnú parkovaciu plochu a miesto na kontajnerové odkladanie komunálneho odpadu.

- § V územnom pláne mesta je stanovený funkčný urbanistický blok

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

ktorý však v skutočnosti je len čiastočne s touto funkciou, navyše v územnej časti, ktorá je navrhnutá aj týmto dokumentom na budúce funkčné využitie pre rozvoj vodárenského areálu s pásmom hygienickej ochrany 1. stupňa.

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

- § V rozvojovom riešení zóny sú vymedzené tri súbory maloplošných záhradok so spoločnými komunikačnými prístupmi na funkčné záhradkové osady s tým, že pre ich prevádzku bude vyhlásený prevádzkový štatút osady, ktorým budú ich vlastníci zaviazaní vyriešiť si spoločnú parkovaciu plochu, priestor s kontajnerom pre komunálny a biologický odpad s príslušným režimom odvozu.

I.5.3. Lesné hospodárstvo

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

- § V územnom pláne mesta sú v zóne vymedzené funkčné plochy urbanistických blokov

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

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

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

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

II. LIMITY VYUŽITIA ÚZEMIA

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

Ochranné pásma

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

- § súčasné pásmo hygienickej ochrany (PHO) 1. stupňa vodných zdrojov tvorí súčasný areál vodného zdroja pitnej vody po ŠVK4 ktoré je vymedzené oplotením areálu na ploche 7 ha,
 - oplotená plocha s vylúčením verejnej prevádzky,
- § súčasné pásmo hygienickej ochrany (PHO) 2. stupňa, ktoré je vymedzené pre prevádzku súčasného vodárenského areálu zdrojov pitnej vody po studňu ŠVK 4 v okruhu 320 m od ŠVK 4, vnútorná časť na ploche 40,5 ha
 - plocha so stanovenými opatreniami prevádzky v zmysle zákona o ochrane vodných zdrojov a vyhlášky č. 29/2005 Z.z. o určovaní ochranných pásiem vodných zdrojov,
- § stanovená rozvojová plocha pásma hygienickej ochrany (PHO) 1. stupňa pre plánovanú realizáciu studní ŠVK 5 – ŠVK 12 vo vymedzení podľa spracovaného odborného materiálu firmy Vodné zdroje Slovakia – Vodný zdroj Komárno-Alžbetin ostrov
 - plánovaná plocha oplotenia areálu s vylúčením verejnej prevádzky
- § stanovená navrhované rozvojové pásmo hygienickej ochrany (PHO) 2.stupňa, ktoré je vymedzené pre plánované rozšírenie vodárenského areálu v pásme hygienickej ochrany (PHO) 1. stupňa podľa spracovaného odborného materiálu a rozhodnutia Mesta Komárno v okruhu 320 m od plánovanej studne ŠVK 12,
 - plocha so stanovenými opatreniami prevádzky v zmysle zákona o ochrane vodných zdrojov a vyhlášky č. 29/2005 Z.z. o určovaní ochranných pásiem vodných zdrojov a s navrhovanými regulatívmi prevádzky v ÚPN Z ,

podľa požiadavky je vymedzený aj modifikovaný priemet hranice rozvojového pásma hygienickej ochrany (PHO) 2.stupňa na príslušne dotknuté pozemky, tak, aby hranica bola identifikovateľná v území ;

vymedzenie hranice PHO 2.stupňa je uvedené z južnej polohy od toku Dunaja smerom na sever nasledovne :

- v kolmici od Dunaja cez hrádzu a Veľkodunajské nábrežie k Prvej priečnej ulici, ďalej v predĺžení západnej hranice pozemku parc.č.3341 (Prvá priečna ulica) po koniec pč. 3296/1, ďalej západne po pč.3303/1, severne po pč. 330. medzi pč. 3293 a 3301, ďalej západne medzi pč. 3301 a 3300, severne medzi pč. 3306 a 3300, po južnom

okraji pč. 3291 (Malodunajská cesta) západným smerom, ďalej severným smerom medzi pč. 3277 a 3278, západné po hranici pč.3277, 3276, 3271, ďalej severným smerom medzi pč. 3269 a 3272, 3273 na južnú stranu pč 3253 (Malodunajská nábrežná), ďalej západným smerom po hranici pč. 3269, 3268/1, 3265, 3264/2, 3264/1, 3259, 3257/7 a 3256/1, ďalej severne a západne medzi pč.3252/7 a 3252/6, severne medzi pč. 3252/5 a 3252/6, západne hranica 3252/5 a 3249, 3250/1, 3252/4 a 3250/2, ďalej severným smerom medzi pč. 3251 a 3250/2 na Malodunajské nábrežie a kolmo cez miestnu komunikáciu a hrádzu k ramenu Dunaja,

- § ochranné pásmo rozvodu a vybavenia vodohospodárskeho odvodňovacieho kanálu – drénu
 - 10 m obojstranne,
- § ochranné pásmo hrádze Dunaja - hrádza je ukončená na päte Alžbetinho mostu,
 - 10 m od päty hrádze,
 - prevádzkové bezpečnostné pásmo 23 m od päty hrádze pre údržbu ochrannej hrádze a pohyb mechanizmov bez stavieb,
- § územie východne od Alžbetinho ostrova je v inundačnom pásme,
- § ochranné pásmo Dunajského ramena, prevádzkové územie stavidla ramena Dunaja a zdvíhacieho Malodunajského mostu,
- § ochranné pásmo trasy telekomunikačných káblov,
- § ochranné pásma rozvodov inžinierskych sietí -pitnej vody, stredotlakového plynovodu,
 - štátna cesta I. triedy I/64
 - * v extraviláne má stanovené ochranné pásmo 25 m kolmo od osi vozovky,
 - * v zástavbe, kde cesta plní funkciu miestnej cesty je ochranné pásmo tiež 25 m,
 - * cesty III. triedy majú v extraviláne obce stanovené ochranné pásmo 18 m od osi komunikácie,

elektrická energia

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

Chránené územia

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

Stavebné uzávery

- § Platná je vyhlásená stavebná uzávera na časť územia zóny v rozsahu :
- vnútorná časť hranice 320 m oblúka od posledného plánovaného vrtu ŠVK 12 z plánovaného radu studní,
 - územie 25 m južne od Platanovej aleje po výjazd obslužnej cesty k predpoliu Alžbetinho mostu a pozdĺž hrádze Dunaja v šírke 30 m od jej vzdušnej čiary po pozemok rozostavaného bytového domu pri Colnej správe.

Stavebná uzávera bola vyhlásená rozhodnutím MsNV Komárno č.ÚPA –5441/83/Bö z dňa 27.9.1985.

V dodatku rozhodnutia MsNV Komárno č. ÚPA-544/83-I-Bö zo dňa 10.10.1985 je uvedené, že hranica 320 m od ŠVK nie je konečná a bude upresnená po vykonaní hydrogeologického prieskumu v rámci realizácie vrtov ŠVK 7-ŠVK 12.

- § Mestské zastupiteľstvo Komárno prijalo uznesenie č.320/2003 z dňa 27.11.2003, ktorým schválilo „Zásady pre stanovenie podmienok zástavby pri vydávaní záväzných stanovísk k investičnej činnosti na Alžbetinom ostrove“.
- V materiále sú stanovené aktuálne podmienky obmedzenia stavebnej činnosti v strednej časti zóny a limity novej zástavby.

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

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

- q Uvedené doklady

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

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

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

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

- revitalizácia areálu 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 organizačný regulatív o povinnosti zabezpečiť v rámci územných a stavebných konaní postupy vyplývajúce zo stanoviska Archeologického ústavu SAV v Nitre č.j.2634/05-5540 b z dňa 10.11.2005 vo veci vyžiadania stanoviska ku každej pripravovanej stavebnej činnosti a realizácie záchranného archeologického výskumu

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

- § Stanovenou koncepciou ďalšej rozvojovej prevádzky strednej a západnej časti zóny s charakterom záhradnej časti mesta s príslušnými regulatívmi zachovania záhrad a návrhom vývojového posilnenia funkcie verejnej zelene kompozičnej osi Platanovej aleje je riešené posilnenie celého systému zelene ako súčastí biokoridoru nadregionálneho významu NBK 1 – Dunaj.
- § Prírodné a krajinné danosti územia v zástavbe zóny sú 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 vhodných drevín ďalej rozvinúť a tak zabezpečiť ďalšiu prevádzku historicky založenej uličnej aleje.
- § 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 lužných drevín
- § Stanovené sú regulatívy pre rozvoj verejnej, vyhradenej a súkromnej zelene v zóne s dôrazom na tvorbu kvalitného záhradného charakteru mestskej časti a s posilnením kompozičnej osi vzrastlých drevín pozdĺž ulice Platanová alej.
- § Navrhujeme revitalizačné úpravy zelene pri toku Dunaja na Veľkodunajskom nábřeží a na Malodunajskom nábřeží pri ramene Dunaja
- plochu zelene lesného charakteru na severozápadnom okraji ostrova rozšíriť – revitalizácia, odstránenie odpadu, náletových drevín, podporenie ekologickej funkcie,
 - podporiť porasty s prirodzenou vegetáciou lužného charakteru – ich revitalizácia,
 - vytvorenie špeciálnej ochrannej zelene na území PHO 1. stupňa, ktorá bude plniť ochrannú, filtračnú, vododržnú funkciu pre areál vodného zdroja, navrhované formou hustého viacetážového porastu charakteru lužného lesa, zároveň bude plniť ekologickú funkciu biotopu

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

Všeobecné regulatívy pre rozvoj zóny

- § tvorba uličných priestorov – optimálna šírka priestoru 15 m, minimálna šírka – podľa povahy súčasných uličných priestorov,
- § v uličnom priestore minimálne jednostranný pás verejnej zelene s minimálnou šírkou 2 m,
- § všetky rozvody elektrickej energie a telekomunikácií sú riešené len kábelovým spôsobom,

Regulatívy pre pozemky s vyhodnotenou disponibilitou pre možný rozvoj rodinného bývania

Urbanistické regulatívy :

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

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

- § Všetky navrhované pozemky v zóne podľa riešeného urbanistického bloku 4/6 a jeho urbanistických skupín sú súčasťou záhradného prostredia zóny Alžbetin ostrov. Pre zachovanie a kvalitný rozvoj tohto prostredia sú stanovené nasledovné limity :

- pozemky súčasných záhrad môžu byť využité pre výstavbu rodinných domov na plochách vymedzených urbanistických skupín len vo **veľkosti minimálne 800 m², ktorý tvorí ucelený plošný tvar**,
- stavebný pozemok v uličnom priestore prístupu musí mať **šírku minimálne 17 m**,
- zastavaná plocha navrhovaných objektov môže byť **maximálne 300 m²**,
- územné rozhodnutie a stavebné povolenie môžu byť vydané len za podmienky, že predmetná urbanistická skupina je projektovo napojená na spoločnú vodovodnú a kanalizačnú rozvodovú sieť zóny

- § Stavebné pozemky majú **obytnú a záhradnú časť pozemku**.

Na obytnej časti pozemku môže byť realizovaná stavba rodinného domu.

Na záhradnej časti pozemku sa vylučuje realizovať ďalšie obytné a rekreačné stavby.

- § 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.

Pre každú riešenú urbanistickú skupinu sú stanovené regulatívy :

- **záväzná stavebná čiara**,
- **záväzná hĺbka obytnej časti pozemku** tak, aby záhradné časti pozemkov daného súboru urbanistickej skupiny boli skutočne funkčné.

Podmienky na delenie a scelenie pozemkov

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

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

VI. REGULATÍVY PRE ARCHITEKTONICKÉ RIEŠENIE STAVIEB

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

V návrhu ÚPN zóny sú stanovené nasledovné architektonické regulatívy :

§ V zmysle § 43b stavebného zákona sú stavby rodinných domov začlenené medzi bytové budovy.

V zmysle § 139b stavebného zákona sú bytové budovy rodinných domov jednoduchými stavbami, keď ich zastavaná plocha nepresahuje 300 m², majú jedno nadzemné podlažie, môžu mať jedno podzemné podlažie a podkrovie.

§ Všetky stavby musia byť riešené podľa príslušných aktuálne platných vyhlášok a STN.

§ Z dôvodu, že celé územie ostrova je pre stavebnú činnosť v rizikovom pásme priesakov spodných vôd z Dunaja a nevhodnej charakteristiky nízkej a veľmi premenlivej hladiny spodných vôd viazanej na výškový stav hladiny rieky Dunaj, **nepripúšťa sa realizovať stavby s podzemnými podlažiami - suterénmi a pivničnými priestormi.**

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

§ Pre prevádzku záhrad, kde je regulatívom ÚPN zóny možné riešiť stavbu záhradkárskej chaty sú vzhľadom na sledovaný charakter účelového využívania pozemkov záhrad a ďalšej prevádzky ostrova ako záhradnej časti mesta stanovené nasledovné regulatívy :

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

§ Výška zástavby

- nových rodinných domov – 1 NP s podkrovím,

§ Typy striech

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

§ Tvaroslovné prvky

- odporúčané prvky
 - preberanie výrazových prvkov architektúry stavieb regiónu,
 - návrhy podľa koncepcie modernej architektúry,
 - murivo s vonkajšou hladkou omietkou v pastelových farbách, drevo, sklo,
 - krytina pálená škridla červená, keramická, asphaltová,
 - 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 svetelno-technických podmienok prevádzky susedného pozemku,
 - v súlade s charakterom existujúceho okolitého oplotenia,
- neprípustný spôsob - celoplošný nepriehľadný múr, konštrukcia z plechu a umelých hmôt.

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

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

VII. REGULATÍVY PRE NEVYHNUTNÉ VYBAVENIE STAVIEB

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

- § Očakávaný je budúci rozvoj využitia slnečnej energie ako vhodného zdroja teplofikácie objektov bývania, občianskej vybavenosti formou strešných a blokových kolektorov.
- Tieto možnosti je potrebné využiť v progresívnych formách projektovania a realizácie inteligentných budov s nízkou energetickou náročnosťou prevádzky.

VIII. REGULATÍVY PRE VEREJNÉ DOPRAVNÉ VYBAVENIE

Ponuka vysokej kvality obyvateľom Komárna aj návštevníkom rekreačno-športových funkcií v ozdravenom prostredí zóny Alžbetiného ostrova, ako aj požiadavka ochrany vodných zdrojov je podmienená zásadnými zmenami v organizácii cestnej dopravy zóny a dobudovaní takej dopravnej infraštruktúry, ktorá nebude atrahovať nežiadúcu automobilovú dopravu. Koncepcia dopravy je založená na týchto záväzných postupoch:

Funkcia hlavnej dopravnej osi sa prekladá z Platanovej aleje na nábrežie Dunajského ramena v rovnakej funkcii B3/C1 – zberno-obslužný bulvár s dunajskou promenádou, kategória MO8,5/40, peší pohyb bude určovať dopravné obmedzenia, najmä želanej rýchlosti $v=40$ km/h;

Po novej hlavnej dopravnej tepne Malodunajského nábrežia sa navrhuje viesť linky MHD, ako alternatívu regulovaného prístupu automobilovej doprave, najmä ťažkej nákladnej, s výnimkou zásobovania a údržby verejných priestorov ;

Platanova alej sa podľa miery urbanizácie navrhuje rozdeliť na dve funkčné časti:

D1 - Bulvár spoločenských funkcií zóny v intenzívnej zástavbe pod starými platanmi na východnej strane zóny od nového námestia medzi objektmi 23 – 24 po križovatku s MK Prvá priečna a ihriská s parkoviskom, s vybavenosťou v objektoch 30, 29, 25, aj ako vedľajšia funkcia novej zástavby. Funkcia tejto časti Platanovej aleje je peší bulvár-promenáda D1 pešia zóna s obmedzeným prístupom motorových vozidiel. Celý verejný priestor sa navrhuje v bezbarierovej úprave dlažbou tak, aby vznikli zalomené úseky vozovky kat. MO5,5/20, vystriedané dlažbou chodníkov a zelene okolo stromov v jednej výškovej úrovni, plochy odvodnené do zelene;

C3 - Západný dlhý úsek Platanovej ulice sa navrhuje do funkcie C3 – prístupová MK s kategóriou upokojenej ulice MOU5,5/30 s dvoma jazdnými pruhmi šírku $2*2,75$ m, jednostranným chodníkom a cyklistickou dopravou v hlavnom dopravnom priestore;

Dopravná obsluha vnútorných priestorov zóny okolo Platanovej aleje a v nových rozvojových priestoroch sa navrhuje priečnymi ulicami:

C2 – Prvá priečna aj pre linky MHD zo západnej strany mesta Komárno, kategória MOK7,5 krajnicovej úpravy, obojsmerná dvojpruhová $2*3$ m, kde krajnice plnia funkciu odvodnenia aj chodníkov;

C2 – hlavná prípojná MK do nového areálu športovo-rekreačnej vybavenosti na špici Starej lodenice – vtok Dunajského ramena, objektov 11 – 20, sa navrhuje v kategórii MO8/30 s priamou obsluhou a vstupmi do garáží pod viacpodlažnými budovami, pozdĺžne parkovanie je kolmo v strednej časti komunikácie a na konci s obratiskom;

C3 – Druhá priečna len ako prístupová MK jednopruhovú obojsmernú kategórie MOK3,75/20, s pruhom šírky 2,5m a $2*0,5$ m krajnicami;

Na všetkých miestnych komunikáciách zóny sa redukuje ich dopravný význam, (šírkové usporiadanie a návrhová rýchlosť), aby vznikli podmienky pre bezpečnosť chodcov a cyklistov v dopravnom priestore ulíc, na to sa použijú najnižšie kategórie MK: Malodunajská cesta, Malodunajské nábrežie II. a Veľkodunajská cesta, všetky kategórie MO3,75/20, len pre prístup obyvateľom a prevádzkovateľom zastavaných pozemkov;

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

- q P40 – objekt 3 - parkovisko v nástupnej polohe na Alžbetin most, pre krátkodobé státie,
- q P12 – areál Colnej správy, pre odstavovanie vozidiel,
- q P20 - areál širokosortimentnej predajne potravín a služieb,
- q P10 – pri objekte 22 v areáli Detského centra,
- q P46 – pri objekte 30 - športovom areáli na Platanovej aleji, pre krátkodobé návštevy,
- q P30 – záchytné prevádzkové parkovisko - objekt 36,
- q G1 – dvojpodlažná parkovacia garáž pod objektmi 12 a 13, kapacita 800 miest OA,
- q G3 – dvojpodlažná parkovacia garáž pre návštevníkov objektov 14 a 15, 400 miest,
- 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.

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

IX. REGULATÍVY PRE VEREJNÉ TECHNICKÉ VYBAVENIE

IX.1. Vodné hospodárstvo

IX.1.1. Zásobovanie pitnou vodou

Rozvojom zóny sa kapacita existujúceho verejného vodovodu mesta Komárno ani vodných zdrojov nevyčerpá a teda je možné napojenie zóny Alžbetin ostrov na existujúci vodovod.

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

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

Verejný vodovod

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

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

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

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

Vodovodné prípojky

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.

IX.1.2. Odvádzanie a zneškodňovanie odpadových vôd

Riešená obytná zóna Alžbetin ostrov bude odkanalizovaná splaškovou kanalizáciou napojenou na existujúcu stokovú sieť v meste. Dažďové vody v západnej časti ostrova, kde je riedka zástavba, budú vsakovať do nespevnených plôch. Úzke komunikácie budú vyspádované do 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 Alžbetin ostrov sa dobuduje tlaková splašková kanalizácia. Uložená bude pozdĺž komunikácií, a napojená na existujúcu splaškovú kanalizáciu. Čerpacia stanica ČSk1 bude zrekonštruovaná na vypočítaný maximálny návrhový prietok. Profily existujúcich potrubí, či už gravitačných alebo tlakových, vyhovujú pre vypočítanú produkciu splaškových odpadových vôd. Nehnutelnosti budú odkanalizované prostredníctvom domových kanalizačných prípojok. Existujúca malá ČOV pri colnici bude zrušená, objekty colnice sa napoja na splaškovú kanalizáciu.

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

Splašková kanalizácia

V rámci riešenia zóny Alžbetin ostrov sa vybudujú uličné tlakové stoky splaškovej kanalizácie s napojením na existujúce tlakové stoky na uliciach Malodunajská cesta, Platanova alej a Veľkodunajská cesta. Splašková kanalizácia na Veľkodunajskej ceste a Platanovej aleji je navrhnutá iba po rozšírené pásmo hygienickej ochrany vodných zdrojov 1. stupňa.

Nové tlakové stoky sa vybudujú v uliciach Malodunajské nábrežie (od Druhej priečnej po športový prístav Maják a východne od Prvej priečnej), Malodunajská nábrežná, Malodunajská cesta, Platanová alej a Veľkodunajská cesta. Nová tlaková kanalizácia sa vybuduje aj v časti Stará lodenica.

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

Tlakové kanalizačné prípojky

Tlaková kanalizačná prípojka je tvorená:

- gravitačnou domovou prípojkou profilu DN 150 (DN 200 pri väčších objektoch), napojenou na vnútornú kanalizáciu nehnuteľnosti,
- čerpacou šachtou,

- tlakovým potrubím profilu DN 32 (\varnothing 40 x 3,7 mm), vedeným z čerpacej šachty a napojeným na tlakovú uličnú stoku.

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

IX.1.3. Dažďová kanalizácia

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

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

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

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

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

Dažďová čerpacia stanica s výtlačným potrubím a elektrickou prípojkou

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

Dažďové vpusty a prípojky

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

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

IX.1.4. Povrchové toky a podzemné vody

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

Protipovodňová ochrana mesta bola pri výstavbe SVD Gabčíkovo – Nagymaros obnovená v rámci objektov Ochranných opatrení Sústavy vodného diela Gabčíkovo – Nagymaros na území SR. Ochranné opatrenia pozostávali z prevýšenia hrádze a ostatných objektov, ktoré sú určené na ochranu mesta pri vzduť od SVD Nagymaros a súčasných vysokých prietokov Dunaja a Váhu. Hrádzový systém vyhovuje aj proti zvýšeným stavom hladiny Dunaja a Váhu nad Q_{100} vodou. V niektorých častiach hrádze je zabudovaná minerálna tesniaca clona okolo mesta aj pri mestských častiach.

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

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

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

Na západnom konci Alžbetinho ostrova je vybudovaná čerpacia stanica vnútorných vôd Bene s kapacitou 2 x 2,5 m³/s, ktorá je v správe Povodia Dunaja. Slúži na odvedenie vnútorných vôd z ramena Dunaja (bazéna lodeníc) pri vysokých stavoch, keď zátvorný objekt je uzavretý.

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

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

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

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

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

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

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

- vylúčiť výstavbu v inkriminovaných častiach Alžbetinho ostrova,
- pri výstavbe nebudovať podzemné podlažia a zapustené objekty, napr. bazény,
- všetky nehnuteľnosti odkanalizovať do verejnej kanalizácie, dočasne (do vybudovania verejnej kanalizácie) je možné odkanalizovanie do nepriepustných žump,
- z dôvodu neprítomnosti vhodného recipientu a nemožnosti vsakovania (vysoká hladina podzemnej vody a pásmo hygienickej ochrany vodných zdrojov) nebudovať domové čistiarne odpadových vôd.

Pri napojení nehnuteľností na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu je nevyhnutné zabezpečiť likvidáciu existujúcich studní, žump a domových ČOV nasledovne:

- vŕtané a narážané studne 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.

IX.2. Energetika a energetické zariadenia

IX.2.1. Zásobovanie elektrickou energiou

Bilancia potreby elektrickej energie pre navrhované využitie územia

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

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

Koncepcia návrhu zásobovania elektrickou energiou

Distribučná sústava VN

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

Rekonštrukcie a úpravy existujúcich transformačných staníc VN/NN

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

Distribučná sieť NN

- § Pre rozvod elektrickej energie NN v navrhovanom území sa uvažovalo výhradne s káblovou sieťou. K tomu bude nevyhnutne potrebná kabelizácia existujúcich vonkajších rozvodov po komunikáciách, 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.

IX.2.2. Zásobovanie zemným plynom

Návrh technického riešenia zásobovania zemným plynom

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

Rozsah navrhovaných uličných plynovodov:	
PE d 110	509 m
PE d 90	1 506 m
PE d 63	230 m
Celkom	2 245 m

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

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

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

IX.2.3. Teplofikácia

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

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

IX.3. Telekomunikácie

V riešenom území zóny Alžbetin ostrov sa predpokladá s výstavbou 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 300 tf párov.

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

Káblové ryhy pre telekomunikačné káblové rozvody budú urobené v chodníkoch, resp. v trávnatých pásoch. Pod spevnenými plochami a pod komunikáciami budú káble uložené do chráničiek FXKVR 110. V prípade krížovania 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 budú riešené pre objekty zóny Alžbetin ostrov nasledovne :

Možnosti riešenia rozvodov televízneho signálu :

1. Ak je v zóne Alžbetin ostrov rozvod káblovej televízie, bude realizovaná káblová 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 bude rozšírený podľa požiadaviek územného plánu. Reprodukory miestneho rozhlasu budú umiestnené na stĺpoch verejného osvetlenia a pripojené na jestvujúci rozvod pomocou závesných káblov.

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

X. REGULATÍVY PRE ZLOŽKY ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA

X.1. Ochrana čistoty ovzdušia

- § Riešené sú opatrenia zásadného obmedzenia automobilovej dopravy v zóne s vylúčením súčasnej možnosti tranzitného pohybu automobilovej dopravy po ulici Platanová alej.
- § Riešené je vývojové obmedzenie tranzitnej dopravy na ceste I/64, ktorá sa po výstavbe obchatu mesta a nového mostu cez Dunaj do Maďarskej republiky preniesie zo súčasnej polohy do nového ťahu.
- Vyplyvajúcim návrhom je riešené výrazné obmedzenie dopadov exhalátov z automobilovej dopravy na životné prostredie, hlavne v kontaktnom 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, resp. temperovania objektov kolektormi.
- § Riešené je zvýšenie podielu drevín a zelene na celom ostrove v záujme zvýšenia kvality čistoty ovzdušia v tejto zóne ktorá je :
- koncepcne riešená ako záhradná časť mesta,
 - určená na rekračno-oddychovú funkciu prevádzky pre obyvateľov a návštevnosť mesta.

X.2. Ochrana proti hluku

- § V zóne je riešené obmedzenie dopadov hluku z tranzitnej automobilovej dopravy na životné prostredie s návrhom regulácie dopravného režimu.
- Riešený je konkrétny návrh na upokojenie dopravy na miestnej komunikácii Platanová alej formou jej prestavby na kategóriu D1 – obytná ulica s charakterom záhradného bulváru.
- § V rozvojovej prevádzke zóny je príslušnými regulatívmi vylúčené, aby sa tvorili nové prevádzky malovýroby a služby, ktoré by hlukom a dopravnou obsluhou znehodnocovali životné prostredie.
- Pre už existujúce prevádzky s týmto dopadom (súčasný výrobný-skladový areál Stará lodenica, servisné prevádzky) je stanovený záväzný regulatív postupného premiestnenia týchto prevádzok do iných zón mesta určených pre takúto funkčnú prevádzku.

X.3. Ochrana vôd

- § V riešení ÚPN zóny sú konkretizované návrhy :
- komplexného zásobovania pitnej vody z verejného mestského vodovodu,
 - komplexného riešenia verejnej kanalizácie v územných častiach, kde je návrhom určená možnosť ďalej prevádzky záhradkárskych chát, bývaní, občianskej vybavenosti a prevádzkových areálov
- so záväznými regulatívmi pre povinné napojenie na verejné rozvody a povinné odstránenie súčasných studní a žump ich zasypaním. odkanalizovania všetkých objektov a prevádzkových areálov zástavby zóny a
- konkrétneho spôsobu odvedenia dažďových vôd.
- § V riešení zóny je od prevádzkovateľa prevzatý súbor opatrení pre bezkolíznu prevádzku odvodňovacieho kanála – drénu, jeho vetiev a technického vybavenia
- Riešené sú návrhy :
- dostavby drénu podľa pôvodného projektu,

- dostavby odvodňovacích drenáží na odvádzanie priesakov pri povodňových stavov so zaústením do drénu,
- § Podľa regulatív územného plánu mesta, odborných materiálov prevádzkovateľa je v rámci územného plánu zóny konkretizovaný program rozšírenia areálu vodného hospodárstva zdroja pitnej vody s určením konkrétnych pásiem hygienickej ochrany 1.a 2. stupňa s príslušnými záväznými regulatívami v prevádzke dotknutého územia zóny.
Stanovené sú konkrétne regulatívy v súlade s požiadavkami zákona o ochrane vodných zdrojov a vyhlášky č.29/2005 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o určovaní ochranných pásmach vodných zdrojov.
- § Stanovený je organizačný regulatív, že v priestore bazénového ramena Dunaja je v prevádzke lodí a člnov vylúčené tankovanie pohonných hmôt, manipulácia s olejmi.
- § Stanovený je organizačný regulatív, že v priestore bazénového ramena Dunaja je vylúčené parkovanie lodí a člnov mimo vymedzené miesta a vypúšťanie splaškov do vody ramena.

X.4. Ochrana proti žiareniu

- § Navrhnutý je regulatív pre zabezpečenie monitorovacej kontroly obsahu radónu v rámci prípravy realizácie stavieb podľa vyhlášky č.406/1992 Z.z. o požiadavkách ožiarenia z radónu a ďalších prírodných radionuklidov.
Navrhnuté je, aby bol predmetný kontrolný monitoring zhodnotenia stupňa radónového rizika zabezpečený v blízkosti zóny, napríklad v rámci štátom riešenej výstavby telesa nového mostu cez Dunaj.
Riešenie tohto opatrenia je dôležité, lebo územie mesta je evidované ako radónové riziko, vo východnej časti už boli namerané stredné hodnoty a zvýšené hodnoty v lokalite Šimkové záhrady.

X.5. Odpadové hospodárstvo

- § Pri určených záhradkových osadách s malými pozemkami si ich vlastníci podľa štatútu prevádzky osady zriadia spoločné parkovisko a miesto na kontajnerové skladovanie komunálneho odpadu.
- § Stanovený je organizačný regulatív, že likvidácia komunálneho odpadu zóny bude riešená v súlade s programom odpadového hospodárstva mesta formou pravidelného zberu z odpadových nádob, kontajnerov, kontajnerov separovaného odpadu v príslušnom prevádzkovom režime.
- § Stanovený je organizačný regulatív, že vlastník každého pozemku musí mať evidované zabezpečenie likvidácie komunálneho odpadu – vlastnú, alebo skupinovú odpadovú nádobu, alebo kontajner s organizovaným odvozom komunálneho a biologického odpadu.
Dôvodom je skutočnosť, že na každom pozemku je potencionálna nutnosť likvidovať biologický a komunálny odpad z prevádzky.
- § Pri určených záhradkových osadách s malými pozemkami si ich vlastníci podľa štatútu prevádzky osady zriadia spoločné parkovisko a miesto na kontajnerové skladovanie komunálneho odpadu.
- § Stanovený je organizačný regulatív, že Mesto Komárno zabezpečí v spolupráci s vlastníkmi pozemkov v pravidelnom režime odvoz biologického odpadu zo zóny na príslušnú kompostáreň biologického odpadu.
- § V zóne s ohľadom na špecifickú súčasnú a rozvojovú funkčnosť nie sú navrhované žiadne zberné miesta, ani zberný dvor odpadového hospodárstva.

Špecifická prevádzka osobného prístavu a športových prístavov si vyžaduje riešiť likvidáciu odpadov z lodí osobnej prepravy a športových člnov.
Stanovený je regulatív, že tento systém bude riešený v rámci projektu realizácie týchto prevádzkových areálov.

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

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

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

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

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

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

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

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

XI. URČENIE STAVIEB NA KTORÉ NIE JE POTREBNÉ ÚZEMNÉ ROZHODNUTIE

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

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

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

2.5.12.1. Pozemky na verejnoprospešné stavby

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

- § verejnoprospešné služby,
- § systém verejného dopravného a technického vybavenia,

podporujúce rozvoj a ochranu životného prostredia v riešenej zóne.

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

zariadenia občianskej vybavenosti

- § areál s objektom Detského centra, cukrárne a parkom na pozemkoch parc.č. 3159, 3158,
- § areál mestského parku s oddychovým vybavením a účelovým vybavením Detského sveta na pozemkoch parc.č. 3336, 3330 a vývojovo ďalších s návrhom ich zakúpenia Mestom Komárno – parc.č. 3337, 3338, 33346
- § areál parku s pamätným altánkom M.Jókaiho na pozemku parc.č. 3093 a časti pozemku parc.č. 3092,
- § areál parku – pamätnej záhrady M.Jókaiho s oddychovým miestom na časti pozemku parc.č. 3308,

verejné dopravné vybavenie

miestne komunikácie

- § výstavba prepojovacej obslužnej miestnej komunikácie medzi Malodunajským nábrežím a ulicou Platanová alej ako hlavnej obslužnej komunikácie na pozemku parc.č. 3159 (súčasný areál MO SR).
- § prestavba ulice Platanová alej na obslužnú funkciu D1 - obytná ulica – peší bulvár na časti pozemku parc.č.3113/1 po Prvú priečnu ulicu,
- § prestavba ulice Platanová alej od Prvej priečnej ulice po križovatku s ulicou Malodunajské nábrežie na časti pozemku parc.č. 3113/1,
- § prestavba ulice Malodunajské nábrežie na funkciu obslužnej miestnej komunikácie v prevádzke zóny na pozemku parc.č.3187,
- § prestavba ulice Malodunajská nábrežná na funkciu prístupovej miestnej komunikácie v prevádzke zóny na pozemku parc č. 3253,
- § prestavba ulice Malodunajská cesta na funkčnú prístupovú miestnu komunikáciu v prevádzke zóny na pozemku parc.č.- bez čísla,
- § prestavba ulice Veľkodunajská cesta na funkciu prístupovej miestnej komunikácie v prevádzke zóny na pozemku parc č. 3342 po navrhované ukončenie pri pozemku parc.č. 3346 s riešením nového prístupu k objektu na parc.č. 3347,
- § prestavba ulice Prvá priečna na funkciu prístupovej miestnej komunikácie v prevádzke zóny na pozemkoch parc č. 3219, 3341,
- § prestavba ulice Druhá priečna na funkciu prístupovej miestnej komunikácie v prevádzke zóny na pozemku parc č. 3417 od križovatky s Malodunajským nábrežím po križovatku s ulicou Platanová alej,
- § zjazdový peší chodník len pre prístup k dotknutým pozemkom v medzi navrhovaným garni apartmánovým hotelom a Veľkodunajskou cestou na pozemku parc.č. 3013,
- § prestavba priestoru nástupu na Alžbetin most so šírkovou úpravou cesty I/64, pešími chodníkmi a priestormi, prevádzkovým parkoviskom a deliacimi pásmi zelene na pozemku parc.č. 3007/1,

verejné parkoviská

- § parkovisko na pozemku parc.č.3019 na začiatku ulice Platanová alej s terénnou úpravou pozemku parc.č. 3113/2 s výsadbou zelene,
- § parkovisko zóny pri športovom areáli na pozemkoch parc.č. 3118, 3218,
- § prestavba súčasného parkoviska pri navrhovanej základnej obchodnej vybavenosti na pozemku parc.č.3009,
- § záchytné parkovisko na okraji riešeného územia pre prístup návštevnosti zo západnej strany od športovo-rekreačnej zóny na pozemku parc.č. 3569,

pešie priestory a chodníky, cyklistické trasy

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

vodná doprava

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

verejné technické vybavenie

- § pozemky vymedzeného územia rozvojového vodárenského areálu, ktorý je určený na pásmo hygienickej ochrany 1. stupňa studní pitnej vody ŠVK5 – ŠVK12
 - 3394, 3395, 3396, 3393/7, 3393/7, 3393/5, 3393/4, 3393/3, 3393/2, 3393/1, 3389/2, 3389/1, 3388, 3387, 3392, 3391, 3390/1, 3390/2, 3386, 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, 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, 3325, 3359, 3358, 3357, 3356, 3355, 3354, 3342(časť), 3326, 3327/1, 3327/2, 3373 (časť), 3328/2 (časť), 3328/1 (časť), 3328/1 (časť),
- § rozvody verejných potrubí pitnej vody s vonkajšími hydrantami po všetkých uliciach, kde ešte rozvody nie sú (podľa návrhu UPN zóny) v rámci miestnych komunikácií určených na prestavbu.
- § rozvody verejnej kanalizácie podľa navrhovaných úsekov na pozemkoch určených miestnych komunikácií s navrhovanou prestavbou – Malodunajské nábrežie,

Malodunajská nábrežná ulica, Prvá Priečna ulica, Veľkodunajská cesta s ukončením ulice pri pozemku 3346,

- § rozvody verejného osvetlenia verejného rozhlasu a telefónnych káblov po všetkých uliciach bývania, občianskej vybavenosti, kde ešte rozvody nie sú.

Pozemky s objektmi na odstránenie z verejného záujmu

- § pozemky s objektmi stanoveného rozšírenia areálu vodného hospodárstva pre studne ŠVK 5 – ŠVK12 s určeným vymedzením hranice pásma hygienickej ochrany (PHO) 1.stupňa – urbanistický blok 4/1.
 - 3394, 3395, 3396, 3397/1, 3397/2, 3399, 3400, 3401, 3402,
 - 3389/1, 3382, 3383, 3381, 3380/1, 3379, 3376/3, 3376/2, 3375, 3378/2, 3377/3, 3368, 3365, 3357, 3356, 3355, 3354,
- § pozemky so stavbami individuálnych žúmp a studní v celom riešenom území (presná evidencia nie je)

XIII. 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

- § areál s objektom Detského centra, cukrárne a obslužnou miestnou komunikáciou a parkom,
- § areál mestského parku s oddychovým vybavením a účelovým vybavením Detského sveta a vývojovo ďalších okolitých pozemkoch s návrhom ich zakúpenia Mestom Komárno,
- § areál parku s pamätným altánkom M.Jókaiho pri ulici Platanová alej,
- § areál parku – pamätnej záhrady M.Jókaiho s oddychovým miestom pri ulici Platanová alej,

verejné dopravné vybavenie

miestne komunikácie

- § výstavba prepojovacej obslužnej miestnej komunikácie medzi Malodunajským nábrežím a ulicou Platanová alej ako hlavnej obslužnej komunikácie na pozemku parc.č. 3159 (súčasný areál MO SR).v kategórii MO8,5/40,
- § 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 D1 - obytná ulica – peší bulvár a kategórii upokojenej komunikácie MO5,5/20 s funkciou len dopravnej prístupnosti,
- § prestavba ulice Malodunajské nábrežie na funkciu hlavnej obslužnej miestnej komunikácie zóny C1 a kategórie MO8,5/40 v celej dĺžke nábrežia
- § prestavba ulice Platanová alej od Prvej priečnej ulice po križovatku s ulicou Malodunajské nábrežie na obslužnú funkciu,
- § prestavba ulice Malodunajská nábrežná na funkciu prístupovej miestnej komunikácie,
- § prestavba ulice Malodunajská cesta na funkciu prístupovej miestnej komunikácie,

- § prestavba ulice Veľkodunajská cesta na funkciu prístupovej miestnej komunikácie po navrhované ukončenie pri pozemku parc.č. 3346 s riešením nového prístupu k objektu navrhovaného penziónu a reštaurácie,
- § prestavba ulice Prvá priečna na funkciu obslužnej miestnej komunikácie s otočkou pri križovaní s ulicou Platanová alej,
- § prestavba ulice Druhá priečna na funkciu prístupovej miestnej komunikácie od križovatky s Malodunajským nábrežím po križovatku s ulicou Platanová alej,
- § zjazdový peší chodník len pre prístup k dotknutým pozemkom medzi navrhovaným garni apartmánovým hotelom a Veľkodunajskou cestou,
- § prestavba križovatky na ceste I/64 ako nástupného bodu do pokojnej mestskej zóny Platanovej aleje, mierne sklony a odvodnenie,
- § 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,

verejné parkoviská

- § parkovisko na začiatku ulice Platanová alej s terénnou úpravou prilahlého pozemku s výsadbou zelene,
- § parkovisko prevádzky zóny pri športovom areáli,
- § prevádzkové parkovisko pri areáli Detského centra,
- § prestavba súčasného parkoviska pri navrhovanej základnej obchodnej vybavenosti v spodnom podlaží objektu predmostia Alžbetinho mostu,
- § záchytné parkovisko na okraji riešeného územia pre prístup návštevnosti zo západnej strany od športovo-rekreanej zóny,

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 pešej promenády pozdĺž obslužnej cesty na Malodunajskom nábreží s revitalizáciou pásov verejnej zelene na mestský park
 - § výstavba dvojstranných peších a cyklistických chodníkov s rampami v priestore pri hoteli Peklo v napojení na priestor pred Malodunajským mostom na pozemkoch,
 - § výstavba vyhlídkovej terasy pri hoteli Peklo v kompozičnej osi ulice Platanová alej,
- #### vodná doprava
- § výstavba osobného prístavu vodnej dopravy v rámci stavebného súboru Spoločenského a kongresového centra
 - § výstavba športového prístavu pre jachty, motorové člny a vodákov s vybavením pre medzinárodný cestovný ruch.

verejné technické vybavenie

- § plocha pre rozvoj vodárenského areálu na realizáciu studní ŠVK 5 – ŠVK12

- § rozvody verejných potrubí pitnej vody s vonkajšími hydrantami po všetkých uliciach, kde ešte rozvody nie sú (podľa návrhu ÚPN zóny) v rámci miestnych komunikácií určených na prestavbu.
- § rozvody verejnej kanalizácie podľa navrhovaných úsekov na pozemkoch určených miestnych komunikácií s navrhovanou prestavbou – Malodunajské nábrežie, Malodunajská nábrežná ulica, Prvá Priečna ulica, Veľkodunajská cesta s ukončením ulice pri pozemku 3346,
- § plochy pre dostavbu odvodňovacieho drénu podľa pôvodného projektu cca 160 m pozdĺž ulice Platanová alej ku križovatke začiatku ulice a pre dostavbu potrebných odvodňovacích drenáží na odvádzanie priesakov pri protivodňových stavoch so zaústením do drénu,

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

1. Širšie územné vzťahy zóny v štruktúre mesta	M 1: 10 000
2. Komplexný urbanistický návrh zóny	M 1: 2 000
3. Návrh verejného dopravného vybavenia	M 1: 2 000
4. Návrh verejného technického vybavenia	M 1: 2 000
5. Návrh funkčnej a priestorovej regulácie územia zóny	M 1: 2 000
6. Návrh zastavovacích podmienok, pozemkov na verejnoprospešné stavby, pozemkov na odstránenie stavieb	M 1: 2 000
7. Návrh tvorby krajiny a sadovníckych úprav	M 1: 2 000

Pozemky a verejnoprospešné stavby sú menovite uvedené :

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

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

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

- § tabuľkové prehľady o špecifikáciách 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 podľa spresňujúceho návrhu ÚPN zóny Alžbetin ostrov

§ regulačné listy pre jednotlivé urbanistické skupiny v zóne podľa návrhu ÚPN zóny Alžbetin ostrov.

V postupe spodrobneja 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.

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

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

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

Tabuľka č.2 - Navrhovaná korekcia špecifikácie a bilancii 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.	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

004 Alžbetinský ostrov		výmera 126,23 ha	
urb.blok	funkčné využitie	výmera	druh zásahu
4/1	M1-plochy vodného hospodárstva	6,60	S
4/2	M1-plochy vodného hospodárstva-rozvoj		T
4/3	-plochy záhrad bez objektov výhľadový návrh na funkciu mestského parku	8,21	T
4/4	-plochy záhrad a rodinných domov	4,34	S
4/5	-plochy záhrad so záhradkárskymi chatami		S
4/6	-plochy záhrad alebo rodinných domov, občianskej vybavenosti, technického vybavenia	16,51	T
4/7	D1-plochy športu	1,42	T
4/8	plochy pozemkov s rodinnými domami a záhradami na funkčné dožitie	0,88	T
4/9	E1-plochy rekr.areál a CR v zastavanom území	0,96	T
4/10	- plochy verejnej zelene	0,70	T
4/11	- plochy verejnej zelene, rodinného domu na funkčné dožitie, záhradami a vybavením CR	1,0	T
4/12	B1-plochy OV celom. a nadm.charakteru	1,40	T
4/13	-plochy komunikácií, verejnej zelene, brehových porastov, športového prístavu a technického vybavenia	2,85	T
4/14	-plochy komunikácií, verejnej zelene, brehových porastov	2,20	T
4/15	K -vodné plocha a toky	52,43	S

Tabuľka č.3 - Navrhovaná špecifikácia a bilancie funkčných plôch urbanistických skupín v zóne podľa ÚPN zóny Alžbetin ostrov

003 Stará Iodenica		výmera 28,27 ha		
urb.blok	urb.skup.	funkčné využitie	výmera	druh zásahu
3/1	3/1/1	spoločenské a kongresové centrum, osobný prístav, promenáda	2,96	T - transorm.
	3/1/2	- administratíva, pešia promenáda	0,15	T
3/2	3/2/1	- medzinárodný športový prístav	1,55	T
	3/2/2	- podnikateľská administratíva a činnosti	0,47	
3/3 K		- vodné plochy a toky	0,1	S - stabil.stav

004 Alžbetin ostrov		výmera 126,23 ha		
urb.blok	urb.skup.	funkčné využitie	výmera	druh zásahu
4/1 M1		plocha vodárenského zariadenia	6,60	S
	4/1/1	rozvojová plocha vodárenského zariadenia	6,58	T
4/3		plochy záhrad bez objektov, výhľadový návrh na funkciu mestského parku	8,21	T
4/4		plochy záhrad a rodinných domov	4,34	S
4/5	4/5/1	plochy záhrad so záhradkárskymi chatami	7,98	S
	4/5/2	plochy dvoch záhradkových osád	2,0	S
4/6	4/6/1	plochy záhrad, alebo rodinných domov, občianskej vybavenosti zo strany Plat.aleje	5,79	T
	4/6/2	plochy záhrad	0,8	S
	4/6/3	plochy záhrad, alebo rodinných domov	0,28	T
	4/6/4	plochy záhrad, alebo rodinných domov, občianskej vybavenosti zo strany Plat.aleje	4,30	T
	4/6/5	plochy záhradkovej 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	2,98	T
4/7 D1		plochy športového areálu	1,42	T
4/8		plochy pozemkov s rodinnými domami	0,88	T
4/9 E1		plochy rekr.areálov a CR v zast.území	0,96	T
4 / 1 0		plocha parku s detským svetom, výhľadový návrh na rozvoj	0,70	T
4/11		plochy verejnej zelene, rodinného domu na, funkčné dožitie, záhradami a vybavením CR	1,0	T
4/12 B1	4/12/1	plochy OV celom. a nadm.charakteru	1,24	T
	4/12/2	plocha administratívy štátnej správy	0,32	S
4/13	4/13/1	plochy obslužnej komunikácie, pešej promenády, verejnej zelene, brehových porastov,	1,94	T
	4/13/2	plocha športového prístavu	0,78	T

	4/13/3	plocha technického vybavenia SVP	0,13	T
4/14	4/14/1	plochy nábrežnej promenády, verejnej zelene, brehových porastov,	1,82	T
	4/14/2	plochy vyhladkových terás s vybavením	0,38	T
4/15		vodné plocha a toky	52,43	S

Prevzaté funkčné urbanistické bloky z ÚPN mesta bez úprav a zmien

bloky 3/1, 412 - funkcia B1	Plochy občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského charakteru
------------------------------------	--

charakteristika:

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

výhradné funkčné využitie:

- vybavenosť obchodu (obchodné domy, obchodné centrá, supermarkety, špecializované obchody včítane predaja automobilov)
- vybavenosť verejného stravovania a ubytovania (kaviarne, reštaurácie, bistrá, vinárne, hotely všetkých kategórií, penzióny)
- vybavenosť kultúry a osvetu (kultúrno-spoločenské a zábavné multimediálne centrá, múzeá, kiná, divadlá),
- vybavenosť verejnej administratívy (mestské reprezentačné a administratívno-správne zariadenia, reprezentačné štátne a zahraničné zariadenia, zariadenia občianskych združení a politických strán, banky, poisťovne),
- vybavenosť výstavníctva (veľkoplošné areály a zariadenia),
- vybavenosť školstva (vysoké školy, študentské domovy a internáty, umelecké školy),
- duchovné a kultúrno-spoločenské centrá jednotlivých cirkví, rádov a náboženských obcí,
- vedecko-výskumné zariadenia,
- zdravotnícka vybavenosť (nemocnice s poliklinikami, špecializované liečebne, rehabilitačné centrá a pod.)

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, odstavňé a parkovacie pruhy pri príjazdových a prístupových komunikáciách, vstavane podzemné a nadzemné parkovaco-odstavne objekty a pod.),
- príjazdové a prístupové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdne chodníky, cyklistické chodníky, vyhradené komunikácie areálov a pod.),
- ČSPH ako súčasť parkingov a garáží
- ČSPH mestského typu (t.j. bez sprievodných prevádzok)

neprípustné funkčné využitie:

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

- poľnohospodárska výroba
- základné a stredné školy

bloky 3/3, 4/15 - funkcia K Plochy vodných plôch a tokov

charakteristika:

- predstavujú plochy tokov a vodných nádrží

dominantné funkčné využitie:

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

blok 4/1 - funkcia M1 Plochy zariadení vodného hospodárstva

dominantné funkčné využitie:

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

prípustné doplnkové funkčné využitie:

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

neprípustné funkčné využitie:

- občianska vybavenosť všetkého druhu
- skladovanie a distribúcia

blok 4/7 - funkcia D1 Plochy športu

základná charakteristika:

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

prípustné funkčné využitie:

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

neprípustné funkčné využitie:

- bývanie v bytových a rodinných domoch

- skladovanie a distribúcia
- stavebná výroba
- priemyselná výroba
- výrobné služby
- poľnohospodárska výroba
- základné a stredné školy

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

charakteristika:

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

prípustné funkčné využitie:

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

nevhodné a neprípustné funkčné využitie:

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

Navrhnuté spresnené a nové funkčné urbanistické bloky v zóne

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

charakteristika:

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

dominantné funkčné využitie:

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

prípustné doplnkové funkčné využitie:

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

neprípustné funkčné využitie:

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

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

charakteristika:

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

dominantné funkčné využitie:

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

prípustné doplnkové funkčné využitie:

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

neprípustné funkčné využitie:

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

blok 4/4 – funkcia Plochy záhrad a rodinných domov

charakteristika:

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

dominantné funkčné využitie:

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

prípustné doplnkové funkčné využitie:

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

neprípustné funkčné využitie:

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

blok 4/5 – funkcia Plochy záhrad so záhradkárskymi chatami

charakteristika:

- predstavuje územie pozemkov záhrad so záhradkárskymi chatami

dominantné funkčné využitie:

- záhrady so záhradnými chatami 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:

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

neprípustné funkčné využitie:

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

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

charakteristika:

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

dominantné funkčné využitie:

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

prípustné doplnkové funkčné využitie:

- komunikácie dopravnej obsluhy,
- verejná zeleň,

neprípustné funkčné využitie:

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

Blok 4/8 – funkcia Plochy pozemkov s rodinnými domami na funkčné dožitie a záhradami

charakteristika:

- predstavuje pozemky súčasných rodinných domov a záhrad v stanovenom rozvojovom pásme hygienickej ochrany (PHO) 2.stupňa zdrojov pitnej vody
- stanovený je urbanistický princíp, že v pásme PHO 2.stupňa sa funkcia bývania nebude ďalej rozvíjať, preto objekty rodinných domov sú určené na funkčné dožitie bez možnosti dostavieb pozemkov.

dominantné funkčné využitie:

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

prípustné doplnkové funkčné využitie:

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

neprípustné funkčné využitie:

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

blok 4/10 – funkcia Plochy verejnej zelene

charakteristika:

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

dominantné funkčné využitie:

- pozemky verejnej zelene s návrhom na revitalizáciu na mestský park a s funkčným vybavením detského sveta
- výhľadový návrh využitia okolitých pozemkov záhrad na rozvojovú funkciu mestského parku až k pešej promenáde Veľkodunajského nábrežia.
- plocha bohatej zelene,

- kompozičné posilnenie prevádzkovej osi ulice Platanová alej s vysokými drevinami
- prípustné doplnkové funkčné využitie:**
- komunikácia dopravnej obsluhy a prístupové chodníky
- neprípustné funkčné využitie:**
- odstavné a parkovacie plochy,
 - voľné skladovanie biologického a komunálneho odpadu,

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

charakteristika:

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

dominantné funkčné využitie:

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

prípustné doplnkové funkčné využitie:

- komunikácia dopravnej obsluhy len s obmedzením

neprípustné funkčné využitie:

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

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

charakteristika:

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

dominantné funkčné využitie:

- rozvojová prevádzka ulice Malodunajské nábrežie ako obslužnej miestnej komunikácie zóny,

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

prípustné doplnkové funkčné využitie:

- odstavné a parkovacie plochy na vymedzených miestach

neprípustné funkčné využitie:

- odstavné a parkovacie plochy mimo vyhradené miesta
- ďalšia prevádzka súkromných 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 – Povodia Dunaja.

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 brehiovej 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,

XVI. NÁVRH UZNESENIA MESTSKÉHO ZASTUPITEĽSTVA KOMÁRNO

k prerokovaniu a schváleniu Územného plánu zóny Alžbetin ostrov - Komárno

Mestské zastupiteľstvo Komárno na svojom zasadnutí dňa prerokovalo a schválilo materiál „ Návrh Územného plánu zóny Alžbetin ostrov - Komárno “, uznesením č...../2006.

Mestské zastupiteľstvo

1. schvaľuje

materiál „ Návrh Územného plánu zóny Alžbetin ostrov - Komárno “, ktorý je spracovaný v súlade so schváleným dokumentom Zadania a v súlade s § 23 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov, vyhlášky č.55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii ;

schválený dokument spresňuje riešenie predmetnej zóny v Územnom pláne mesta Komárno a je potrebným nástrojom na zabezpečenie koordinovaného usmernenia územného rozvoja a investičnej činnosti v mestskej časti Alžbetin ostrov,

2. vyhlasuje

záväznú časť Územného plánu zóny Alžbetin ostrov - Komárno za Všeobecne záväzné nariadenie mesta Komárno č.....

3. žiada

- a) zabezpečiť realizáciu Územného plánu zóny Alžbetin ostrov – Komárno v príslušných postupoch územných a stavebných konaní a riešením stanovených záväzných regulatívov,
- b) zapracovať konkrétne spresnenia a zmeny riešenia predmetnej zóny Alžbetin ostrov podľa Územného plánu zóny Alžbetin ostrov – Komárno do aktualizácie nadradeného Územného plánu mesta Komárno.

Vykoná : primátor MUDr. Tibor Bastrnák

V Komárne, dňa.....

MUDr. Tibor Bastrnák
primátor mesta

