

**DOKUMENTÁCIA : BODOVÁ DIFERENCIÁCIA ÚZEMIA MESTA
KOMÁRNO**

ETAPA SPRACOVANIA : ČISTOPIS

OBSTARÁVATEĽ : MESTO KOMÁRNO

SPRACOVATEĽ / ZHOTOVITEĽ : AGS ATELIÉR s.r.o., AUDING s.r.o.

RIEŠITEL'SKÝ KOLEKTÍV :

HLAVNÍ RIEŠITELIA : ING. ARCH. GABRIEL SZALAY
AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT SKA
ING. ADOLF DAUBNER
AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT SKA

RIEŠITELIA : ING. STANISLAVA JAVORKOVÁ
ING. IGOR KMEŤ

DIGITÁLNE GRAFICKÉ SPRACOVANIE : ING. STANISLAVA JAVORKOVÁ,
: FABRIZIO SILVESTRI

SCHVAĽOVACIA DOLOŽKA

BODOVÁ DIFERENCIÁCIA ÚZEMIA MESTA
SCHVÁLENÁ MESTSKÝM ZASTUPITEĽSTVOM

UZNESENÍM ČÍSLO 1307 / 2009 DŇA 26.03.2009

MUDr. TIBOR BASTRNÁK, PRIMÁTOR MESTA - ODTLAČOK PEČATE

Obsah :**TEXTOVÁ ČASŤ**

1. ÚVOD.....	3
1.1 Rámcové dôvody pre aktualizáciu dokumentácie.....	3
1.2 Vymedzenie riešeného územia.....	5
1.3 Členenie riešeného územia	6
1.4 Východiskové údaje a podklady	6
2. METODIKA HODNOTENIA.....	10
FAKTOR 01 - POLOHA.....	10
Hospodársko-ekonomický potenciál mesta	12
FAKTOR 02 – DOPRAVNÁ A TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA.....	12
Zásobovanie vodou	14
Kanalizácia a čistenie odpadovej vody	14
Zásobovanie elektrickou energiou, verejné osvetlenie	14
Zásobovanie plynom	15
Zásobovanie teplom	15
Telekomunikácie.....	15
FAKTOR 03 – ŽIVOTNÉ PROSTREDIE	15
FAKTOR 04 - CHARAKTER STAVEBNÉHO FONDU.....	18
FAKTOR 05 - ZELEŇ	18
FAKTOR 06 - ATRAKTIVITA.....	18
VÝSLEDNÉ HODNOTENIE – VNÚTROSÍDELNÁ A MEDZISÍDELNÁ DIFERENCIÁCIA.....	19
Vnútrosídlná diferenciácia	19
Medzisídlná diferenciácia	20
3. ZHODNOTENIE ÚZEMIA A ODPORÚČANIA	20
3.1. Prevod bodovej diferenciácie územia na všeobecnú hodnotu pozemkov	21
3.2. Aktualizácia bodovej diferenciácie.....	21

Prílohy : Tabuľka – výsledné hodnotenie

GRAFICKÁ ČASŤ:**VÝKRES Č.:**

1 - ČLENENIE ÚZEMIA	M 1:12 000
2 - FAKTOR 01 – POLOHA	M 1:20 000
3 - FAKTOR 02 – DOPRAVNÁ A TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA	M 1:20 000
4 - FAKTOR 03 – ŽIVOTNÉ PROSTREDIE	M 1:20 000
5 - FAKTOR 04 – STAVEBNÝ FOND	M 1:20 000
6 - FAKTOR 05 – ZELEŇ	M 1:20 000
7 - FAKTOR 06 – ATRAKTIVITA	M 1:20 000
8 - FAKTOR 07 – VNÚTROSÍDELNÁ DIFERENCIÁCIA	M 1:20 000

TEXTOVÁ ČASŤ

1. ÚVOD

Pre aktualizáciu bodovej diferenciacie územia mesta Komárno slúžila ako podklad pôvodná dokumentácia Bodovej hodnotovej diferenciacie pozemkov katastrálnych území mesta Komárno vypracovaná v júli 1993 podľa jednotnej rámcovej metodiky, ktorú spracoval URBCOR, s.r.o. Bratislava.

Po pätnástich rokoch od vypracovania pôvodnej dokumentácie vyplynula potreba aktualizácie dokumentácie z hľadiska zmien v území a to jednak prirodzeným vývojom, ďalej zásahom do územia - vybudovanie technickej infraštruktúry, prestavba, nové funkcie v území a pod. Vypracovanie a schválenie novej územnoplánovacej dokumentácie mesta v podstatnej miere ovplyvnilo hodnotové faktory v dotknutých územiach. Jedná sa predovšetkým o nové dopravné riešenie, cestný obchvat mestom, návrh nových premostení cez rieku Dunaj a Váh a z toho vyplývajúca celková nová urbanistická koncepcia s disponibilitou a rozvojom urbanizácie na nových územiach.

Aktualizácia BDÚ sa vykonala na celé katastrálne územie mesta Komárno. Po preskúmaní aktuálnosti územného členenia sa navrhlo zachovanie pôvodného členenia s doplnením o územia, ktoré neboli v pôvodnej dokumentácii zahrnuté do riešeného územia. Návrh bol prerokovaný so zástupcami mesta a vzájomne odsúhlasený. Územné členenie bolo zachované v miestach, kde nedošlo k zásadným zmenám v organizácii využitia územia, zmeny sa vykonali v miestach, kde došlo vývojom k zásadným zmenám a kde rozvojové potreby najmä vplyvom územnoplánovacej dokumentácie mesta vnášajú do územia potrebu preorganizovania z titulu líniových javov a funkčného využitia územia. V rozčlenení sa rešpektujú nové územne podmienky a ich hodnotové rozdielnosti a odlišnosti.

1.1 Rámcové dôvody pre aktualizáciu dokumentácie

UO 01 ALŽBETIN OSTROV

- zmeny vo funkčnom využití územia s možnosťou výstavby – obytné územie, (ÚPN Z Alžbetin ostrov)
- príprava I. etapy výstavby infraštruktúry - splaškovej kanalizácie,
- zmeny vyvolané vstupom do EU v priestore hraničného prechodu a využitia pohraničných objektov,

UO 02 ROBOTNÍCKA ŠTVRŤ

- zmeny vo funkčnom využití územia – transformácia plôch prevažne pôvodne priemyselnej výroby na plochy s občianskou vybavenosťou na plochy prevažne s mestskou štruktúrou, (napr. bývalý areál Hydrostavu)
- vznik a formovanie podružného mestského centra na rozhraní ÚB 2.1. a 2.7.

UO 03 BAŠTY II. III.

- zmeny vyvolané zmenou legislatívy, najmä pamiatkového zákona, vlastníckych práv, najmä vo vzťahu k využitiu mestského fortifikačného systému, (NKP)
- transformáciou a modernizáciou individuálneho bývania najmä vplyvom generačnej výmeny a vývojom spoločenských a ekonomických podmienok a potrieb,

UO 04 CMZ – ZÁPAD

- kvalitatívne zmeny vo funkčnom využití územia konvergentne spadajúceho do ťažiskových priestorov celomestského centra, transformáciou, zmenou funkčného využitia, intenzifikáciou, modernizáciou zariadení a budov najmä občianskej vybavenosti, zhodnocovaním prieluk a pod.,

UO 05 CMZ – VÝCHOD

- čiastočné kvantitatívne a kvalitatívne zmeny vo funkčnom využití kontaktného územia s ťažiskovými priestormi celomestského centra, transformáciou, intenzifikáciou, modernizáciou zariadení a budov občianskej vybavenosti a bývania,
- kvalitatívne zmeny intenzifikáciou mestskej ČOV,

UO 06 STARÉ MESTO

- výrazné zmeny vo formovaní funkčného využitia ťažiskových priestorov celomestského centra, transformáciou, intenzifikáciou, modernizáciou zariadení a budov občianskej vybavenosti a bývania, vymiestnenie niektorých funkcií (bývalá Tabaková továreň, pevnosť, nákladný prístav, univerzita a pod.),
- zmeny vyvolané zmenou legislatívy, najmä pamiatkového zákona, vlastníckych práv, najmä vo vzťahu k využitiu mestského fortifikačného systému a pevnosti, (NKP) podmienkam a možnostiam jeho využitia, vyžadujúce hľadania funkčnej náplne a transformácie,
- celomestského centra, transformáciou, intenzifikáciou, modernizáciou zariadení a budov občianskej vybavenosti a bývania, (bývalá Tabaková továreň, pevnosť, univerzita a pod.)

UO 07 HADOVCE – NOVÁ OSADA

- výrazné zmeny vo formovaní funkčného využitia územia riešením tranzitnej medzinárodnej dopravnej rýchlostnej cestnej komunikácie a zároveň obchvatu mesta, (príprava mosta ponad Dunaj medzi SR a MLR)
- uplatnenie nových rozvojových plôch mesta a potreba prípravy technickej infraštruktúry pre ne,
- zmeny funkčného využitia rozvojových plôch priemyslu pre funkciu bývania individuálnych a hromadných foriem, vrátane potreby výstavby technickej infraštruktúry, (ÚB 7.6) a postupn zmena funkcie individuálnej rekreácie t.j. individuálnych chat pre účely bývania - IBV. (ÚB 7.5)
- vybudovaná technická infraštruktúra – kmeňová stoka kanalizačného systému splaškovej kanalizácie v miestnej časti Hadovce (ÚB 7.1),

UO 08 LETECKÉ POLE

- zmeny vyvolané zmenou legislatívy, najmä pamiatkového zákona, vlastníckych práv, najmä vo vzťahu k využitiu mestského fortifikačného systému, (NKP)

UO 09 KAVA

- územie, ktoré nebolo v pôvodnej dokumentácii, jeho zahrnutie a vyjadrenie hodnotových kritérií v rámci možností rozvoja územia.

UO 10 ĎULOV DVOR

- uplatnenie nových rozvojových plôch mesta a potreba prípravy technickej infraštruktúry pre ne,
- vybudované hlavné trasy technickej infraštruktúry pozdĺž hlavnej komunikácie, cesty I/64 (splašková kanalizácia, vodovod, plynovod),
- postupné formovanie ťažiskových priestorov a možnosť vzniku potencionálneho lokálneho centra.

UO 11 HARČÁŠ

- výrazné zmeny vo formovaní funkčného využitia územia,
- návrh severojužnej tranzitnej medzinárodnej dopravnej cestnej komunikácie, (ponad Dunaj medzi SR a MLR)
- uplatnenie nových rozvojových plôch mesta pre priemysel a vybavenosť a bývanie,
- vybudované hlavné trasy technickej infraštruktúry (splašková kanalizácia, vodovod),
- pre a potreba prípravy technickej infraštruktúry pre ne.

UO 12 NOVÁ STRÁŽ

- nové rozvojové podmienky pre funkcií bývania (individuálne formy), vybavenosti a výroby vplyvom výstavby technickej infraštruktúry, najmä vybudovaného splaškového kanalizačného systému, vodovodu, navrhovaného severného obchvatu cesty I. triedy Bratislava – Komárno mimo osídlenia, (IBV, RAVONA s.r.o.)
- transformácie a funkčné zmeny vo využívaní územia - existujúcich areálov (HD ŠM – drobné prevádzky, bývalá mliekareň – JOB nábytok),

UO 13 PAVEL

- územie, ktoré nebolo v pôvodnej dokumentácii, jeho zahrnutie a vyjadrenie hodnotových kritérií v rámci možností rozvoja územia,
- transformácie a funkčné zmeny vo využívaní územia - existujúcich areálov (HD Pavol transformácia z poľnovýroby na priemyselnú výrobu),

UO 14 ČERHÁT

- územie, ktoré nebolo v pôvodnej dokumentácii, jeho zahrnutie a vyjadrenie hodnotových kritérií v rámci možností rozvoja územia,

1.2 Vymedzenie riešeného územia

Riešené územie pre predmetnú bodovú diferenciaciu územia a hodnotenie bolo vymedzené na základe požiadavky Mesta Komárno.

Riešené územie je vymedzené hranicami katastrálneho územia Komárno a katastrálneho územia Nová Stráž o celkovej rozlohe 104,8 km². Z južnej strany je riešené územie totožné so štátnou hranicou medzi Slovenskou republikou a Maďarskou republikou, ktorá vedie osou rieky Dunaj.

Riešené územie je súčasťou okresu Komárno, ktorý je najjužnejšie situovaným územím Slovenskej republiky.

Hranica riešeného územia bola zmluvne stanovená objednávateľom dokumentácie.

1.3 Členenie riešeného územia

Riešené územie sa člení na urbanistické obvody a urbanistické obvody na územné bloky. Celkove sa územie člení podľa pôvodných urbanistických obvodov, na ktoré sú naviazané aj sčítacie a štatistické údaje.

Prvostupňové členenie územia tvoria **urbanistické obvody**, ktoré prevažne vymedzujú miestne časti a celistvé územia mestských štvrtí a sú prevažne prevzaté z pôvodného členenia previazaného na štátny systém štatistického zisťovania od päťdesiatych rokov 20. storočia.

Druhostupňové členenie územia tvoria **územné bloky**, ktoré boli stanovené v rámci predmetnej dokumentácie na základe charakteristiky územia a prevažne vymedzujú funkčne homogénne a celistvé bloky.

Hranice podľa možnosti sú navrhované prevažne po existujúcich identifikovateľných líniových javoch v území a po hraniciach vymedzených parcelami katastra nehnuteľností.

- UO 01 ALŽBETIN OSTROV
- UO 02 ROBOTNÍCKA ŠTVRŤ
- UO 03 BAŠTY II. III.
- UO 04 CMZ – ZÁPAD
- UO 05 CMZ – VÝCHOD
- UO 06 STARÉ MESTO
- UO 07 HADOVCE – NOVÁ OSADA
- UO 08 LETECKÉ POLE
- UO 09 KAVA
- UO 10 ĎULOV DVOR
- UO 11 HARČÁŠ
- UO 12 NOVÁ STRÁŽ
- UO 13 PAVEL
- UO 14 ČERHÁT

ČÍSLO UO / ÚB	NÁZOV URBANISTICKÉHO OBVODU NÁZOV ÚZEMNÉHO BLOKU	PLOCHA (výmera v ha)
A	B	C
1	ALŽBETIN OSTROV	78,5588
1.1	PLATANOVA ALEJ - I.	54,0954
1.2	HRANIČNÝ PRIECHOD	8,3835
1.3	PLATANOVA ALEJ - II.	16,0799
2	ROBOTNÍCKA ŠTVRŤ	219,3807
2.1	NOVÉ BENE	15,3892
2.2	STARÉ BENE I.	21,8450
2.3	STARÉ BENE II.	18,2233
2.4	LODENICE	41,5297
2.5	LESOPARK	39,9059
2.6	ZA MALÝM DUNAJOM	11,5293
2.7	PRIEMYS. OBVOD - ZÁPAD	70,9583
3	BAŠTY II. III.	71,5063
3.1	SÍDLISKO I.	15,1312
3.2	BAŠTY II. III.	19,6235
3.3	SÍDLISKO II.	17,7414

3.4	ORECHOVÝ RAD	7,1985
3.5	BAURING	11,8117
4	CMZ - ZÁPAD	98,4871
4.1	CENTRUM III.	5,1865
4.2	GYMNAZIÁLNA	6,3289
4.3	SENNÝ TRH	7,3510
4.4	MARIÁNUM	26,1032
4.5	SÍDLISKO PRÍSTAV	34,9483
4.6	CINTORÍN	18,5692
5	CMZ - VÝCHOD	136,9077
5.1	ROZÁLIA	15,9101
5.2	NEMOCNICA A OKOLIE	26,3006
5.3	PREDNÁDRAŽIE	25,2466
5.4	SÍDLISKO VÝCHOD	41,8886
5.5	ZA HRADBAMI - BAŠTY VIII. IX.	27,5618
6	STARÉ MESTO	158,8113
6.1	CENTRUM I.	22,5016
6.2	CENTRUM II.	19,7415
6.3	SÍDLISKO IV.	17,2096
6.4	ŠPORTOVO - REKR. AREÁL	24,0736
6.5	TABAKOVÁ	26,3618
6.6	PEVNOSŤ	23,6050
6.7	PRÍSTAV	23,4040
6.8	ŠPIC	1,9142
7	HADOVCE - NOVÁ OSADA	1 978,6340
7.1	IBV HADOVCE	88,2454
7.2	POD CHOTÁROM	90,8880
7.3	POL'NOVÝROBA	38,9713
7.4	APÁLI	72,8548
7.5	NOVÁ OSADA	55,1186
7.6	PALATINÁLNA LÍNIA	86,2177
7.7	PRI VÁŽSKEJ HRÁDZI	225,2483
7.8	PPF HADOVSKÝ CHOTÁR	1 065,0065
7.9	DIVINA II. HOSPOD. DVOR	8,2199
7.10	ŠINKOVE ZÁHRADY II.	26,4289
7.11	HRKÁČ	116,3542
7.12	ZÁHRADKÁRSKA OSADA	26,2087
7.13	BEZ NÁZVU	78,8717
8	LETECKÉ POLE	153,2924
8.1	IBV LETECKÉ POLE	63,3816
8.2	SÍDLISKO BAŠTY	19,3213
8.3	BAŠTY IV. AŽ VII.	70,5895

9	KAVA	1 925,0429
9.1	OSÍDLLENIE	118,2631
9.2	PRI VOĎE	26,0627
9.3	HOSPODÁRSKY DVOR - LÁNDOR	15,2873
9.4	OSTATNÉ ÚZEMIE	1 765,4298
10	ĎULOV DVOR	1 994,8031
10.1	MADZAGOŠ	119,0826
10.2	ŠTRKOVISKÁ - SEVER	36,2094
10.3	ZA CESTOU	130,7894
10.4	HOSPOD.DVOR - ZÁMOCKÉ	14,4143
10.5	LÁNDOR	6,5963
10.6	ZÁMOCKÉ - PPF	890,1379
10.7	OSTATNÉ ÚZEMIE	797,5733
11	HARČÁŠ	740,7381
11.1	VEĽKÝ HARČÁŠ - PPF	284,2876
11.2	MALÝ HARČÁŠ	80,9081
11.3	ŠTRKOVISKÁ - JUH	40,8213
11.4	PIESKOVÉ	82,2888
11.5	OSADA	136,3839
11.6	MALÁ IŽA	116,0484
12	NOVÁ STRÁŽ	722,5198
12.1	IBV NOVÁ STRÁŽ	87,5513
12.2	STARÁ DEDINA	24,6231
12.3	ŠINKOVE ZÁHRADY I.	32,5825
12.4	DIVINA I.	19,3613
12.5	PPF - DLHÉ TABLE	453,1837
12.6	NÁNOSOVÝ HON	92,4518
12.7	MLIEKÁREŇ	3,5164
12.8	TOMAŠ	9,2497
13	PAVEL	318,3637
13.1	KRAJNÁ OSADA	19,8332
13.2	HOSPODÁRSKY DVOR	20,0031
13.3	OSTATNÉ ÚZEMIE	278,5274
14	ČERHÁT	1 164,9936
14.1	ZASTAVANÉ ÚZEMIE - OSADA	25,8301
14.2	OSTATNÉ ÚZEMIE - PPF	1 139,1635
1 až 14	CELKOVÁ PLOCHA *	* 9 762,0395

* celková plocha bez vodných plôch vodného toku Dunaja a Váhu

1.4 Východiskové údaje a podklady

Pre spracovanie tejto dokumentácie boli použité nasledovné východiskové údaje, podklady a materiály :

- a) Územný plán mesta Komárno, spracovateľ MARKROP s. r. o. – architektonický ateliér, 12 2004,
- b) Zmeny a doplnky ÚPN mesta Komárno, spracovateľ Ateliér OLYMPIA, 12 2007 a 04 2008,
- c) Údaje Katastra nehnuteľností, t.j. mapa katastra nehnuteľností a databáza na katastrálne územia Komárno a Nová Stráž,
- d) Údaje zo sčítania obyvateľov, domov a bytov z 26. mája 2001,
- e) Ortofotomapa,
- f) BDÚ mesta Komárno spracovateľ URBCOR Bratislava, 1993,
- g) Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja mesta Komárno, spracovateľ RRA Komárno, apríl 2006,
- h) Orientačná mapa mesta,
- i) Všeobecne záväzné nariadenia Mesta Komárno č . 4/1998, 5/1999, 3/2003,
- j) Obhliadka terénu riešiteľmi úlohy

Všeobecnú hodnotu pozemkov v čase spracovania tejto dokumentácie stanovuje vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.492 z 23 augusta 2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Všeobecnú hodnotu pozemkov je podľa tohto predpisu možné stanoviť porovnávacou metódou, výnosovou metódou a metódou polohovej diferenciacie. Práve metóda polohovej diferenciacie vychádza z porovnateľných princípov medzisídelnej a vnútro sídelnej diferenciacie, kde sa pri hodnotení pozemkov v zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov a hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na zástavbu zohľadňuje všeobecná situácia, intenzita využitia, dopravné napojenie, obchodná alebo priemyselná poloha, druh pozemku a jeho vybavenie technickou infraštruktúrou a hodnota sa ďalej upraví zvyšujúcimi a redukujúcimi faktormi.

Východisková hodnota poľnohospodárskej pôdy sa stanoví podľa kódu bonitno ekologickej jednotky a všeobecná hodnota sa redukuje koeficientom polohovej diferenciacie. Všeobecná hodnota lesných pozemkov sa stanovuje ako súčet všeobecnej hodnoty lesného pozemku a všeobecnej hodnoty lesného porastu podľa prílohy č.3 vyhlášky. Všeobecná hodnota nájmu za pozemok je predpisom stanovená ako všeobecná hodnota pozemku upravená diskontnou sadzbou na predpokladané obdobie návratnosti investície spravidla 15 rokov.

Bodová diferenciacia územia je podporná dokumentácia pre mesto Komárno pri stanovovaní všeobecnej hodnoty pozemkov resp. dojednávani ich ceny.

Pri prevode bodov na všeobecnú hodnotu pozemkov sa zohľadnila situácia na trhu s nehnuteľnosťami (porovnateľnými pozemkami) v čase vypracovania tejto dokumentácie ako i pred jej spracovaním.

Vzhľadom k tomu že trhové podmienky sa časom menia a sledujú vývoj ekonomický i politický je potrebné aspoň **jeden krát ročne aktualizovať výslednú bodovú hodnotu**. K aktualizácii je určený aktualizáčny index I_{akt}

Aktualizačným indexom - I_{akt} sa stanovuje priemet vývoja t.j. inflácie trhových cien a stanovuje sa na základe oficiálnych výsledkov slovenského štatistického úradu, eventuálne štatistických zistení EU vždy v ročných periódach k 1.1. príslušného roka.

K východiskovému roku spracovania predmetnej dokumentácie BDÚ mesta (t.j. k.1.1.2009) je navrhnutý I_{akt} hodnotou 1,0.

2. METODIKA HODNOTENIA

Základom metodiky bodovej diferenciácie územia je rozčlenenie urbanistických obvodov na územné bloky a to na princípe ich odlišnosti. Metodika je založená na sledovaní a hodnotení podrobnosti územných blokov v rozsahu týchto šiestich faktorov :

- a/ poloha - založená na aplikácii gravitačného modelu
- b/ vybavenosť územia technickou infraštruktúrou
- c/ kvalita životného prostredia
- d/ kvalita stavebného fondu
- e/ kvantita a kvalita zelene
- f/ atraktivita územia vrátane funkčnej kvality, urbanisticko-estetické kvality, historickej kvality a prírodných prvkov

Všetky uvedené faktory boli aktualizované v príslušných kvantitatívnych a kvalitatívnych ukazovateľoch, ktoré sa v konečnom štádiu prevedú na päťstupňovú hodnotiacu stupnicu. Výsledky päťstupňovej hodnotiacej škály sa sumarizujú. V kombinácii s ôsmimi pásmami vnútrošidovej diferenciácie sa dospieva ku konečnému bodovému hodnoteniu predmetných územných blokov. Súborové číselné vyjadrenie hodnotenia územia je výsledným záverečným bodovým hodnotením.

FAKTOR 01 - POLOHA

Pri aktualizácii stanovenia kvantitatívnych údajov pre faktor polohy prostredníctvom gravitačného modelu boli zohľadnené predovšetkým dostrednosť k centrálnej mestskej zóne, dostrednosť ku konvergentnému lokálnemu centru územného bloku na základnú komunikačnú cestnú sieť a dostupnosť v základnom rozsahu zónovania v okruhu 500 metrov z titulu funkcie

Potrebné údaje pre hodnotenie boli prevzaté z platných územnoplánovacích dokumentácií, KEP-u, PHSR, štatistických údajov mesta a slovenského štatistického úradu, aktuálnych rozhodujúcich koncepčných zámerov mesta a miestneho prieskumu v teréne pri zohľadnení funkčného využitia územia, počtu obyvateľov a podmienok zamestnanosti.

Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja mesta Komárno je východiskovým podkladovým materiálom, ktorý umožňuje orientáciu v smerovaní ekonomických a spoločenských aktivít v meste Komárno a jeho mikropriestore.

Kvalita a kapacita ľudských zdrojov spolu s pripravenosťou plôch a priestorov na podnikanie patrí k najdôležitejším kritériám, ktoré ovplyvňujú rozhodovanie vonkajších investorov o umiestnení investícií a predurčujú tiež možnosti existujúcich investorov v meste zostať a ďalej sa rozvíjať.

Tab. č. 2.1, Vývoj počtu obyvateľov mesta

<i>k dátumu</i>	<i>Počet obyvateľov</i>
1.1.2001	37 471
1.1.2002	37 223
1.1.2003	36 975
1.1.2004	36 667
1.1.2005	36 473
1.1.2006	36 228
1.1.2007	35 821
1.1.2008	35 424

Zdroj : štatistické údaje mesta

Tab. č. 2.2, Počet obyvateľstva v jednotlivých častiach mesta Komárno

UO	Územie	Počet obyv.	podiel v %
14	Čerhát	73	0.20
10	Ďulov Dvor	382	1.02
7	Hadovce	283	0.76
9	Kava	115	0.31
1,2,3,4,5,6,8	Komárno	34 138	91.36
10	Lándor	342	0.92
11	Malá Iža	64	0.17
7	Nová Osada	69	0.18
12	Nová Stráž	1 769	4.73
13	Pavol	74	0.20
11	Veľký Harčáš	57	0.15
MESTO KOMÁRNO celkom		37 366	100.00

Zdroj : ŠÚ SR, SODB 2001

Tab. č. 2.3, Vývoj počtu obyvateľov mesta Komárno prirodzenou menou a migráciou

Štatistický údaj	2007	2006	2005	2004	2003
1	2	3	4	5	6
Počet narodených	326,00	309,00	295,00	*	*
Počet prisťahovaných	371,00	381,00	341,00	*	*
Počet vyradených z dôvodu - Úmrtie	386,00	368,00	411,00	338,00	386,00
Počet vyradených z dôvodu - Odsťahovanie z mesta	700,00	715,00	477,00	496,00	534,00

Zdroj : štatistické údaje mesta

* - nie sú údaje v informačnom systéme MsÚ

Súčasnú zamestnanosť v meste (i jeho mikropriestore) ovplyvňuje proces privatizácie hospodárstva, stav a rozvoj malého a stredného podnikania, organizačné zmeny prebiehajúce u zamestnávateľov a obytné ťažkosti zamestnávateľov.

Riešené územie má veľmi dobré agroklimatické podmienky na pôdohospodárstvo. Pred polstoročím bol agrosektor významným zamestnávateľom pracovnej sily v území. V súčasnosti po reštrukturalizácii tohto sektora pracuje v pôdohospodárstve v rámci riešeného územia už len veľmi malá časť ekonomicky aktívnych osôb.

Riešené územie je dôležitým priemyselným centrom juhozápadného Slovenska. Základom priemyselnej (ako aj hospodárskej) aktivity a zdrojom obživy tunajšieho obyvateľstva bol od päťdesiatych rokov minulého storočia strojársky priemysel – predovšetkým výroba lodí, avšak v dôsledku reštrukturalizácie hospodárstva v minulom desaťročí výrazne klesol počet pracovníkov v tomto odvetví. V rámci priemyslu záujmového územia ďalšími významnými zamestnávateľmi sú obuvnícky, kožiarsky, elektrotechnický, potravinársky a polygrafický priemysel.

Mesto Komárno je významným spoločenským centrom podunajskej oblasti Slovenska, čo sa odráža vo vysokom podiele pracujúcich v terciárnom sektore. V nasledujúcich rokoch sa očakáva významnejší rast podielu pracovnej sily v službách, čo naznačuje súčasné posilnenie cestovného ruchu a školstva v živote mesta.

Ďalší vývoj sídelnej štruktúry riešeného územia je potrebné vnímať v nových súvislostiach. Tieto nespočívajú len v zmenených politických a hospodárskych podmienkach mesta Komárno, ale predovšetkým v súvislostiach a podmienkach tzv. postindustriálnej etapy vývoja spoločnosti. Podstatou tejto etapy vývoja spoločnosti je jej transformácia zo spoločnosti "industriálnej" na spoločnosť "informačnú", pre ktorú je determinantom rozvoja

transformácia z produkcie hmotných statkov na produkciu duchovných hodnôt. Súčasne s tým sa očakáva v súlade s charakterom postindustriálneho vývoja ďalší rozvoj primárneho a sekundárneho sektora, ktorého ďalší rozvoj tkvie v ekologizácii výroby, spôsobe spracovania a využívania ich produktov.

Z hľadiska vzdelanosti obyvateľstva vykazuje mesto dobrú vzdelanostnú úroveň, čo je dôsledkom toho, že hospodársky charakter mesta Komárno vyžaduje v mnohých oblastiach vysoko kvalifikovanú pracovnú silu.

Mesto Komárno i jeho mezopriestor dlhé roky patrilo medzi regióny Slovenska s najvyššou úrovňou nezamestnanosti, avšak vplyvom oživenia hospodárstva v meste Komárno a jeho mikropriestore má nezamestnanosť v riešenom území od roku 2003 klesajúcu tendenciu.

Hospodársko-ekonomický potenciál mesta

Mesto Komárno je dominantným ostrovom priemyslu a služieb v srdci najproduktívnejšieho poľnohospodárskeho regiónu SR. Z pohľadu makroekonomickej štruktúry rozhodujúce postavenie má strojársky, obuvnícky a polygrafický priemysel.

Súčasná výkonnosť ekonomiky mesta i jeho mikropriestoru je mierne nižšia ako priemer Slovenska, avšak potenciál pre rozvoj hospodárstva mesta je veľmi veľký – do roku 2020 sa môže stať jedným z najrozvinutejších hospodárskych centier Slovenska.

Riešené územie leží v poľnohospodársky najvyužívanejšej časti Slovenska – patrí do poľnohospodárskej prírodnej oblasti teplých nížin, tradičná špecializácia, blízkosť trhu a ďalšie faktory ho predurčujú na intenzívne využívanie. Záujmový región patrí do kukuričnej výrobnnej oblasti (v rámci nej do podoblasti kukuričnej K-1), ktorá je vhodná na pestovanie všetkých teplomilných plodín. Poľnohospodárstvo je jedným z rozhodujúcich odvetví mezopriestoru mesta, vplývajúcim na hospodársky a sociálny rozvoj.

Mikropriestor mesta poskytuje výborné možnosti pre poľovníkov, kde vďaka ochrane a cieľavedomej starostlivosti žije široká škála poľovnej zveri (jeleň, srnec, diviak, bažant, jarabica a zajac). Dávnej tradícii sa v riešenom území teší rybárstvo (a chov rýb), ktoré tvorí doplnkovú časť odvetvia pôdohospodárstva. Možnosti rybolovu sú veľmi dobré, nekonečne veľa možností poskytujú rieky Dunaj, Váh a Stará Nitra.

Funkcia lesov a ich využívanie je mnohostranné a zodpovedá hospodárskej a environmentálnej danosti územia. Najväčšiu časť rozlohy lesného pôdneho fondu zaberajú hospodárske lesy, pomerne vysoké zastúpenie majú lesy ochranné a zvyšok, t.j. najnižšiu rozlohu zaberajú lesy osobitného určenia.

FAKTOR 02 – DOPRAVNÁ A TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA

Mesto Komárno má dobrú polohu z hľadiska cestnej a železničnej dopravy. Záujmové územie sa nachádza v blízkosti križovatiek viacerých ciest európskeho významu, čo v budúcnosti môže znamenať silný rozvojový impulz pre daný región.

Cez územie mesta vedú európske multimodulárne koridory: koridor č. IV.(Berlín / Norimberg – Praha – Kúty – Bratislava - Nové Zámky / Komárno –Štúrovo - MR) lokalizovaný pre trate železničnej a kombinovanej dopravy a koridor č. VII. (vodná cesta Dunaj) s prístavom v meste Komárno. Tieto dopravné koridory patria medzi najvýznamnejšie komunikačné osi v Európe.

Pri hodnotení dopravnej dostupnosti územia mesta Komárno si treba spomenúť, že dopravnú dostupnosť riešeného územia kladne ovplyvňuje aj dobrá dopravná infraštruktúra susedného regiónu v Maďarsku. V susedstve riešeného územia prechádzajú veľmi významné medzinárodné dopravné ťahy: železničná trasa Budapešť - Viedeň a diaľnica

Budapešť – Viedeň. Pod vplyvom týchto kvalitných dopravných trás sa zvýši potenciál rozvoja riešeného územia.

V koncepcii územného rozvoja Slovenska, sa uvažuje o priestore Komárno - Nové Zámky ako o transformačnom uzli celoštátneho a regionálneho významu s transformačnou funkciou pre dopravu :

1. cestnú - rýchlostnú s navrhovanou rýchlosťou 120 km/hod,
2. železničnú - modernizovanú,
3. vodnú,
4. kombinovanú dopravu - regionálny terminál (RTKD), prípadne MTKD.

Základný komunikačný systém mesta Komárno je silno ovplyvňovaný vedením tranzitných komunikácií nadmestského významu – mesto Komárno je cestnou dopravou prepojené s ostatným územím SR cestami I. triedy I/63 a I/64. Cesta I/63 (Bratislava - Dunajská Streda - Komárno) zabezpečuje najkratšie cestné prepojenie mesta Komárno s hlavným mestom SR (100 km). Cesta I/64 predstavuje kostru rozvojovej osi 2. stupňa (KURS 2001) a zároveň v ďalekom výhľade môže byť v zmysle vládou schváleného „Projektu výstavby diaľnic a rýchlostných ciest“ úsek Nitra - Nové Zámky – Komárno - hranica SR / MR prehodnotená a zaradená do siete rýchlostných ciest - koncepcia územného rozvoja Slovenska 2001 navrhuje ako výhľadový rýchlostný cestný ťah siete TINA prepojenie križovatky diaľnice D1 Hlohovec – Nitra - Nové Zámky – Komárno - št. hranica MR – Komárom - diaľnica M1. Cieľom novej trasy je zníženie dopravnej záťaže Bratislavskej aglomerácie tranzitnou dopravou na trase prepájajúcej severnú Európu a Katowickú aglomeráciu s juhovýchodnou Európou a Budapešťianskou aglomeráciou.

Okrem uvedených komunikácií významný podiel dopravnej obsluhy riešeného územia je cestnou dopravou realizovaný aj na ceste II / 573 (Šaľa – Kolárovo - Komárno), ktorá ústi do západnej časti mesta Komárno.

15 km južne od mesta Komárno na území MR prechádza nadregionálna dopravná trasa diaľnica M1 – Viedeň - Budapešť, ktorá plní aj funkciu európskych cestných trás E 60 a E 75.

Podmienky cestnej dopravy v záujmovom priestore pozitívne ovplyvňuje, že Územný plán VÚC Nitrianskeho kraja navrhuje rezervovať koridor pre výhľadovú úpravu cesty I/63 v úseku hranice kraja s Trnavským krajom – Komárno - Štúrovo na požadovanú kategóriu I. triedy (C11,5 / 80) s rezervovaním koridorov (ÚB 7.11. a 13. obchvatu Komárna - Novej Stráže po severnej strane, 7.4., obchvatu Komárna po severnej strane južne od NPR Apáli s pripojením na navrhovanú cestu I/64), ako aj koridor a územnú rezervu pre rýchlostnú komunikáciu v úseku Nitra - Nové Zámky - Komárno. Podmienky dopravy v riešenom území ďalej pozitívne ovplyvňujú plánované nové hraničné prechody do Maďarskej republiky: výstavbou cestného mosta západne od mesta a výstavbou cestného mosta východne od mesta.

Pre mesto Komárno je najbližším záujmovým územím predovšetkým časť územia Maďarskej republiky, mesto Komárom. Cestný cezhraničný styk s Maďarskou republikou je realizovaný cez jediný cestný most, ktorý svojou funkciou len čiastočne vyhovuje intenzívnej cestnej premávke. V územnom pláne mesta Komárno je riešený tento problém v dvoch polohách. Mostné prepojenie západne od existujúceho železničného mosta a východne v predĺžení rýchlostnej cesty R 64 východne od ústia Váhu do Dunaja, ktoré v dopravnom systéme budú vytvárať tzv. vonkajší okruh mesta.

Poloha mesta Komárno na sútoku významných riek Dunaj a Váh predurčuje mestu značný význam v medzinárodnej lodnej doprave. Základom vodnej dopravy v riešenom území je Dunajská magistrálna vodná cesta E80 s prístavom v meste Komárno (prístav v Komárne je napojený na transeurópsku riečnu magistrálu Rýn – Mohan - Dunaj, ktorá tvorí spojnicu medzi Severným a Čiernym morom). Na túto vodnú cestu sa napája Vážska vodná cesta s navrhovaným zaradením E81 ako hlavná vodná cesta medzinárodného významu, ktorá je v riešenom území v štádiu budovania.

Významu riečnych tepien zodpovedá aj význam prístavu v meste Komárno, ktorý je najväčším prístavom na Slovensku pre nákladnú dopravu. Prístav v meste Komárno je špecifický tým, že v ňom sa vykonáva úprava plavebných súprav pre horný a dolný tok Dunaja.

V súvislosti s koncepciou širších dopravných a urbanistických vzťahov sa navrhuje premiestnenie nákladného prístavu do novej lokality, podľa rozvojových predstáv v rámci platného územného plánu mesta nový nákladný prístav bude umiestnený mimo centra mesta v lokalite Harčáš.

Zásobovanie vodou

Stav vodovodnej siete umožňuje všetkým obyvateľom mesta, ako aj organizáciám a podnikateľom napojiť sa na pitnú vodu z verejného vodovodu – dodávku pitnej vody zabezpečuje mestský podnik KOMVaK - Vodárne a kanalizácie mesta Komárna, a.s.. Hlavný vodný zdroj pre riešené ale aj územie sa nachádza na Alžbetinom ostrove. Potreba pitnej a úžitkovej vody je krytá z podzemných zdrojov kvartéru, z hĺbky od 14 až 15 m. Podzemné vody k vodným zdrojom na Alžbetinom ostrove sú zásobované infiltráciou Dunaja, preto sú tieto zdroje vody pri dostatočnej kvalite vôd v Dunaji pre mesto a okolie nevyčerpatelné.

Riešené územie je zásobované kvalitnou pitnou vodou (zvláštna úprava vody z vodného zdroja nie je potrebná, voda je len chlórovaná), kvalita vody zo zdrojov zodpovedá požiadavkám na kvalitu a pitnú vodu podľa STN. V nasledovnom období je plánované rozšírenie vodného zdroja, nakoľko zdroj bude mať výrazný regionálny charakter.

Rozvodná vodovodná sieť je v niektorých úsekoch zastaralá, v nasledovných rokoch bude potrebná rekonštrukcia týchto úsekov.

Kanalizácia a čistenie odpadovej vody

Odpadové vody riešeného územia sú odvádzané vybudovanou sieťou mestského kanalizačného systému. Kanalizačná sieť je jednotná pre dažďovú a splaškovú kanalizáciu a spravuje ju podnik KOMVaK - Vodárne a kanalizácie mesta Komárna, a.s.. Splaškové vody sú odvedené do čističky odpadových vôd, ktorá je umiestnená pri pravobežnej hrádzi Váhu, v priestoroch medzi cestným a železničným mostom. Čistička odpadových vôd je mechanicko-biologická, v rámci ktorej bude vybudovaná biologická časť. Z prímestských častí je v súčasnom období napojená len miestna časť mesta - Nová Stráž. Všeobecná vývojová tendencia v rámci eurozóny je uplatnenie postupného prechodu na koncepciu delenej kanalizačnej sústavy, ktorá sa týka aj mesta Komárno.

V tých častiach mesta, kde chýba kanalizačná sieť, sú odpadové vody odvádzané do žump a septikov, z ktorých sa potom odpadové vody vyvážajú fekálnymi vozidlami na ČOV. Rozšírenie obytných a priemyselných častí v riešenom území vyvoláva potrebu prehodnotenia a postupného ďalšieho rozšírenia prípadne intenzifikácie ČOV v Komárne, výstavby troch nových čerpacích staníc a dvoch nových ČOV pre miestne časti Kava a Lándor.

Zásobovanie elektrickou energiou, verejné osvetlenie

V súčasnosti riešené územie je zásobované elektrickou energiou na dobrej úrovni. Zásobovanie elektrickou energiou mesta Komárno je zabezpečené z rozvodne 110/22 kV Komárno. Táto je napojená systémom 110 kV vedení nasledovne: linka č. 8875 Dunajská Streda - Komárno, linka č. 8738 Veľký Meder - Komárno, linka č. 8752 Nové Zámky - Komárno.

Podmienky napojenia sa na rozvodnú sieť sú optimálne s dostatočnou rezervou pre uspokojovanie rozvojových potrieb.

Verejné osvetlenie je jednou z hlavných podmienok zaistenia bezpečnosti cestnej premávky a občanov v meste. Nakoľko väčšina súčasných použitých svetelných zdrojov je technologicky zastaralá a nízko účinná, je nutné vykonať výmenu svetelných zdrojov na zvýšenie bezpečnosti a atraktivity mesta. Ich rekonštrukcia sa realizuje priebežne.

Zásobovanie plynom

Zemným plynom je zabezpečené zásobovanie mesta Komárno z dvoch VTL plynovodných sústav a to: VTL plynovodnou sústavou DN 150 PN 2,5 MPa Šaľa - Nové Zámky - Komárno a VTL Plynovodom DN 300 PN 4,0 MPa Bratislava - Komárno. Tesne pred Komárom sa VTL plynovod DN 150 PN 2,5 MPa rozvetví na dve vetvy, z ktorých jedna vedie smerom k železničnému mostu a druhá vetva je vedená k cestnému mostu nad riekou Váh.

Zásobovanie teplom

Zásobovanie teplom pre bytovo – komunálnu sféru a sčasti pre priemyselné podniky je riešené prevažne zo systému centrálného zásobovania. Zásobovanie teplom v meste Komárno je riešené pomocou troch zdrojov centrálného vykurovania a dvadsiatich dvoch blokových kotolní. Palivovú základňu tvorí plyn. Zdroje centrálného vykurovania a kotolne prevádzkuje Mestský podnik cestovného ruchu.

Rodinné domy sú vykurované z individuálnych tepelných zdrojov, pričom rozhodujúca väčšina rodinných domov je vybavená kotlami na spaľovanie zemného plynu.

Pri koncipovaní ďalšieho rozvoja zásobovania teplom mesta Komárno je nutné vychádzať z rozvojových zámerov mesta, s prihliadnutím na krátkodobú históriu doterajšieho vývoja spotreby tepla, analýzy súčasných technických a kapacitných možností energetických zdrojov a tepelných rozvodov, ako aj z vyhodnotenia hospodárnosti a ekonomickej efektívnosti prevádzky existujúcich sústav tepelných zariadení.

Telekomunikácie

Význam telekomunikačných technológií v meste a v celom regióne narastá vo vzťahu k zapájaniu regiónu do hospodárstva celej krajiny a rovnako aj v kontexte integrálnej súčasti európskeho hospodárskeho regiónu a rozširovaní trhu práce, pohybu kapitálu a migrácie obyvateľstva.

Riešeným územím prechádzajú trasy optických i metalických káblov vyššieho významu (diaľkové káble) i miestne telefónne káble, ktorých majiteľom a správcom je Slovak Telecom a.s.. V riešenom území je vybudovaná digitálna telefónna ústredňa, ktorá je zaradená do uzlového telefónneho obvodu Nové Zámky č. 035. Ústredňa je pripojená do siete miestnych a diaľkových optických káblov a umožňuje pripojenie telefónnych liniek vo väčšine miestnych častí v kvalite ISDN a DSL. Pripojenie na internet okrem Slovak Telecom a.s. zabezpečujú aj iní dodávatelia služieb, napr. firma GutaNet s.r.o. ponúka mikrovlnné pripojenie na internet, mobilní operátori Orange a.s. a T - Mobile a.s. zabezpečujú mobilný internet s technikou EDGE. Internetová gramotnosť v meste je nízka, preto je potrebné ďalej podporovať investície na zabezpečenie prístupu k širokopásmovému internetu v každej domácnosti.

FAKTOR 03 – ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Aktualizácia hodnotenia faktoru životného prostredia vychádza z analýzy výsledkov sledovaní životného prostredia a ekológie na predmetnom území.

Pri hodnotení bol braný do úvahy stav v ochrane prírody a zohľadnené územia s významnými biologickými a estetickými prvkami prírody

Mesto Komárno sa rozprestiera na ploche 10 280 ha. Súčasná krajinná štruktúra riešeného územia je výrazne ovplyvnená antropogénnou činnosťou. Typ súčasnej krajiny je poľnohospodársky - ide o nížinnú rovinnú oráčinovú krajinu.

Dominantnými prvkami krajinej štruktúry sú poľnohospodársky využívané plochy, či už je to veľkoblková a maloblková orná pôda alebo lúky a pasienky. Tento spôsob využitia zeme je pre dané územie charakteristický. Z hľadiska poľnohospodársky využívaného územia, ale aj z hľadiska krajinného obrazu sú dôležitými prvkami krajinej štruktúry vodné toky, zvyšky

ramien vodných tokov a kanály. Zastavané územie – jeho celková rozloha v riešenom území je 970 ha – tvoria predovšetkým: plochy zástavby rodinnými domami, bytovými domami, plochy priemyselno-výrobné a skladovacie, plochy fariem, administratívno-obchodné plochy, infraštruktúra a občianska vybavenosť, športové, rekreačné a dopravné plochy. Lesnatosť záujmového územia je nízka, najviac lesných plôch sa nachádza v okolí riek Dunaj, Váh a Stará Nitra, kde tvoria súčasť pobrežnej vegetácie.

Pôvodné geoeosystémy boli v záujmovom území značne pozmenené predovšetkým vplyvom rozvoja poľnohospodárskej výroby, nakoľko prevažná časť územia patrí k typu krajiny s vysokým potenciálom pre poľnohospodárske využitie, predovšetkým formou veľkoblokového obrábania pôdy. Okrem poľnohospodárstva negatívne vplýva na prírodné ekosystémy aj lesné hospodárstvo, vodné hospodárstvo, priemysel, doprava a urbanizácia. Napriek tomu sa v riešenom území nachádza niekoľko lokalít a objektov, ktoré sú svojou hodnotou veľmi významné a sú vyhlásené za chránené.

Z hľadiska územnej ochrany v riešenom území sa nachádza viac maloplošných chránených území: 1 národná prírodná rezervácia (NPR), 2 prírodné rezervácie (PR) a 1 chránený areál (CHA):

- NPR Apálsky ostrov – nachádza sa na katastrálnom území mesta Komárno. Za NPR bola vyhlásená v roku 1954 z dôvodu, že je významnou lokalitou na zabezpečenie ochrany spoločenstiev lužného lesa vrbovo-topoľového a nížinného vo vysokej fáze sukcesie s predpokladom autonómneho vývoja týchto spoločenstiev a s výskytom mnohých vzácnych, ohrozených a chránených luž. a mokraďových druhov flóry a fauny. Rozloha územia je 85,97 ha. V pôsobnosti: ŠOP - S-CHKO Dunajské luhy. NPR Apálsky ostrov je zaradená medzi národne významné mokrade.

- PR Komočín – nachádza sa na katastrálnom území mesta Komárno. Za PR bola vyhlásená v roku 2000 z dôvodu, že je významnou lokalitou na ochranu územia s výskytom kriticky ohrozených druhov rastlín - kosatca pochybného (*Iris spuria*), hviezdovca bodkovaného (*Galatella punctata*), silenky mnohokvetej (*Silene multifolia*) a iných. Rozloha územia je 0,49 ha. V pôsobnosti: ŠOP - S-CHKO Dunajské luhy.

- PR Vrblina – nachádza sa na katastrálnom území obcí Kameničná a Komárno. Za PR bola vyhlásená v roku 1993 z dôvodu, že je významnou lokalitou na ochranu vzácneho vrbovo-topoľového lužného lesa a vodných biotopov (je významným hniezdiskom avifauny). Celková rozloha chráneného územia je 34,49 ha, avšak do katastrálneho územia mesta Komárno zasahuje s rozlohou 10,75 ha. V pôsobnosti: ŠOP - S-CHKO Dunajské luhy.

- CHA Strážsky park – nachádza sa na katastrálnom území Nová Stráž v meste Komárno. Za CHA bol vyhlásený v roku 1981 z dôvodu, že je významnou lokalitou na ochranu historického parku z hľadiska ochrany životného prostredia – z hľadiska dendrologického sa radí medzi najhodnotnejšie parky v okrese Komárno. Park má charakter lesoparku a nadväzuje na pás zelene medzi dvomi hrádzami. Výmera parku je 6,61 ha. V pôsobnosti: ŠOP - S-CHKO Dunajské luhy.

Okrem vyššie uvedených štyroch maloplošných chránených lokalít sú navrhované na vyhlásenie tri ďalšie maloplošné lokality na územnú ochranu v kategórii prírodná rezervácia: PR Mokrý lúka, PR Alúvium Starej Nitry, PR Pri Orechovom rade.

Hodnotené územie je veľmi významné z hľadiska vodohospodárskeho: sú tu lokalizované viaceré vodné zdroje podzemných vôd pre zásobovanie obyvateľstva pitnou vodou a súčasne cez územie pretekajú významné vodné toky.

Dunaj, ktorý ohraničuje riešené územie z južnej strany, patrí medzi najznečistenejšie toky Slovenska, je kontaminovaný odpadovými vodami priemyselného a komunálneho charakteru, ako aj poľnohospodárskym znečistením. Z areálovo-bodových konfliktov má najpodstatnejší význam absencia odkanalizovania splaškových vôd (akumulácia odpadových vôd v žumpách a septikoch) a poľnohospodárska činnosť (je to hlavne spôsobené dusičnanmi, pesticídmi a únikom zo silážnych štiav).

Časť hodnoteného územia je chránenou vodohospodárskou oblasťou. Chránená vodohospodárska oblasť bola stanovená nariadením vlády SR č. 46/1978 Zb. o chránenej oblasti prirodzenej akumulácie vôd na Žitnom ostrove, resp. v zmysle § 18 zákona č. 138/73 Zb. o vodách – spadá do nej celé katastrálne územie Novej Stráže a časť katastra Komárna západne od Váhu a severne od Dunaja.

Z hľadiska kvality ovzdušia hodnotené územie nepatrí k zaťaženým oblastiam čo je dôsledok spolupôsobenia viacerých faktorov: nížinný reliéf - územie dobre prevetrávané – rozptylové podmienky vynikajúce a absencia priemyselných závodov výrazne znečisťujúcich ovzdušie.

Z hľadiska kvality pôdneho fondu disponuje prevažná časť územia – predovšetkým východná polovica – najkvalitnejším pôdnym fondom Slovenska. Pôdne pomery riešeného územia sú veľmi priaznivé pre rozvoj poľnohospodárstva, avšak s intenzívnym poľnohospodárstvom dochádza k zvyšovaniu veternej erózie. Kontaminované pôdy sa nenachádzajú v riešenom území. Všetky druhy pôd v rámci poľnohospodárskeho pôdneho fondu v posledných desaťročiach dlhodobým pôsobením intenzifikačných činiteľov (nedoriešené koncovky v chovoch hospodárskych zvierat, veľkablokový systém hospodárenia na ornej pôde, zjednodušené oševné procesy, chemizácia a mnohé ďalšie aktivity) a všeobecným zhoršovaním kvality životného prostredia utrpeli na kvalite, čiže sa znížila ich prirodzená úrodnosť.

Lesnatosť hodnoteného územia je veľmi nízka. Najviac lesov sa nachádza v okolí riek, kde tvoria súčasť pobrežnej vegetácie. Malé enklávy lesov sú zastúpené aj na poľnohospodársky využívannej pôde (s cieľom obmedziť veternú eróziu pôd) a v okolí vodných kanálov. Stupeň poškodenia vegetácie odráža negatívne pôsobenie jednak prírodných faktorov – abiotických (vietor, sneh, námraza, sucho atď.) a biotických (podkôrny hmyz, drevokazný hmyz, hniloby, poľovná zver atď.), ako aj antropogénnych faktorov – pôsobenie znečisteného ovzdušia, vplyv kyslých dažďov atď.. V hodnotenom území nie sú identifikované žiadne plochy s vážnym poškodením lesnej a nelesnej vegetácie.

V záujmovom území najväčším zdrojom hluku je intenzívna doprava prechádzajúca obytnou zónou, hlukom sú najviac zaťažené lokality nachádzajúce sa pozdĺž cestných dopravných ťahov I/63, I/64 a II/573, resp. pozdĺž železničných dopravných ťahov, avšak železničná doprava má na hlučnosti menší podiel. Maximálne hladiny hluku boli namerané na uliciach Bratislavská cesta, Rákócziho, Záhradnícka, Mederčská a Petőfiho. V hodnotenom území je nezanedbateľný aj hluk z lodnej dopravy. Z ostatných zdrojov hluku treba spomenúť priemyselné areály. Uvedenými formami hluku sú zaťažovaní obyvatelia bývajúci v blízkosti týchto areálov, avšak tento hluk najviac nepriaznivo vplyva na zamestnancov, ktorí v týchto prevádzkach pracujú.

Základným spôsobom zneškodňovania komunálneho odpadu je skládkovanie. Celý objem komunálneho odpadu sa zneškodňuje skládkovaním na skládke odpadov REKO v Iži-Bokroš, ktorá slúži spolu so skládkou TKO v Okoličnej na Ostrove pre skládkovanie odpadov celého okresu.

V procese aktualizácie environmentálnej regionalizácie Slovenska sa v roku 2001 spracoval súbor tematických máp za územie Slovenskej republiky vyjadrujúcich stav zložiek životného prostredia a mieru pôsobenia rizikových faktorov v životnom prostredí.

Na základe komplexného zhodnotenia stavu ovzdušia, podzemnej a povrchovej vody, pôdy, horninového prostredia, bioty a ďalších faktorov sa vymedzilo 5 stupňov kvality životného prostredia. Ohrozené územia sú z hľadiska životného prostredia podľa environmentálnej regionalizácie tie, ktoré sú zaradené v 4. a 5. stupni kvality životného prostredia.

Na základe vyššie uvedenej metodiky v celkovom hodnotení dosahuje úroveň životného prostredia v riešenom území 4. stupeň, čo znamená, že ide o prostredie narušené.

Extravilán mesta Komárno je z hľadiska stavu životného prostredia a jeho zložiek možné označiť ako len mierne narušené, s dostatkom prirodzených prvkov krajinskej štruktúry a dostatočným stupňom biotickej kvality územia.

Intravilán mesta Komárno možno z hľadiska stavu životného prostredia označiť ako narušený až silne narušený v dôsledku negatívnych vplyvov výrobných činností a nedostatočného zastúpenia ekologicky a environmentálne významných prvkov sídla. Najhoršiu štruktúru a environmentálnu kvalitu majú plochy výroby, najlepšie plochy s najväčším zastúpením individuálnej formy bývania.

FAKTOR 04 - CHARAKTER STAVEBNÉHO FONDU

Úroveň bývania je jednou zo základných charakteristík životnej úrovne obyvateľstva. Jej vývoj úzko súvisí s rastom počtu obyvateľstva, jeho štruktúrou a rozmiestnením. Ovplyvňuje úroveň reprodukcie pracovných síl, pôsobí na celkový životný štýl obyvateľstva. Väčšina bytového fondu bola vybudovaná v 70. a 80. rokoch 20. storočia ako súčasť komplexnej bytovej výstavby – spojená s rozvojom strojárskych priemyslov. Trvalo obývané domy vykazujú priaznivú vekovú štruktúru. Bytový fond mesta má dobrý štandard vybavenosti v porovnaní s celoštátnymi údajmi.

Rozvoj funkcie bývania je jednou z foriem stabilizácie vlastného obyvateľstva a rastu počtu aj na základe migrácie. Tak sa následne zlepšuje aj veková a sociálna štruktúra obyvateľstva. Územný plán mesta Komárno vyznačuje nasledovné opatrenia na rozvoj bývania:

- Využitie jestvujúceho bytového fondu – tým sa rozumie využitie rezerv, ktoré predstavuje neobývaný domový a bytový fond.
- Transformácia funkčných plôch v zastavanom území (neobývaných) na plochy obytné takýmto spôsobom sa navrhuje na plochách zastavaného územia zhodnotiť ich potenciál pre bytový fond bez zabratia plochy z poľnohospodárskeho pôdneho fondu.
- Nové rozvojové obytné funkčné plochy – tento druh rozvoja bývania je v návrhu územného plánu navrhnutý ako najrozsiahljší. Nové funkčné plochy bývania sú navrhnuté prevažne na plochách poľnohospodárskeho pôdneho fondu. Navrhujú sa v zásade pre bývanie v rodinných domoch a pre bývanie v bytových domoch malopodlažných. V zoskupeniach s ďalšími funkčnými plochami vybavenosti, športu, parkov a zmiešaných plôch tvoria organizačne nové základné sídelné jednotky.

FAKTOR 05 - ZELEŇ

Aktualizácia hodnotenia jednotlivých plôch zelene v konkrétnych územných blokoch bolo vykonané kvantifikáciou ich plošnej výmery a upravené koeficientom, ktorým sa hodnotí kvalita a hustota vegetácie v rámci posudzovaného územia t.j. územného bloku.

- Zatriedenie zelene :
- 1/ zeleň rekreačná
 - 2/ zeleň parková
 - 3/ zeleň úžitková - ovocné sady
 - 4/ ochranné lesy
 - 5/ hospodárske lesy
 - 6/ lesy osobitného určenia
 - 7/ ostatná zeleň

FAKTOR 06 - ATRAKTIVITA

Aktualizácia hodnotenia atraktivity územia mesta Komárno vychádzala predovšetkým s jeho historického významu a strategickej polohy pri sútoku Váhu a Dunaja na hranici s Maďarskou republikou. Mesto Komárno je sídlo oblastného a regionálneho a po otvorení hraníc i nadregionálneho významu. Je dôležitým dopravným uzlom.

Mesto bolo v minulosti súčasťou z časti zachovalého rímskeho obranného systému – „Limes Romanus“. Sídelný útvar mesta Komárno pôvodne ohraničovala okrem prirodzenej hranice dvoch riek i Palatinálna a Vážska pevnostná línia, ktorá v novoveku bola postupne

obostavaná z oboch strán. Pre svoju historickú, dokumentačnú a architektonickú hodnotu bol pevnostný systém Komárna vyhlásený za národnú kultúrnu pamiatku.

Pri hodnotení faktoru atraktivity boli prehodnotené v jednotlivom územnom bloku okrem atraktivity i funkčná kvalita, urbanisticko - estetická kvalita, historická kvalita a prírodné prvky urbanistického priestoru.

VÝSLEDNÉ HODNOTENIE – VNÚTROSÍDELNÁ A MEDZISÍDELNÁ DIFERENCIÁCIA

Vnútrosídlná diferenciácia

Predstavuje určenie – zaradenie základnej územnej jednotky, ktorou je v rámci územného členenia „územný blok“ do príslušného pásma na základe kategorizácie, t.j. diferenciácie územia stanovenej v rozsahu ôsmich pásiem na základe nižšie definovanej charakteristiky jednotlivých pásiem.

Pásmo	Bodová hodnota	Charakteristika
1	2	3
VIII. Pásmo	58,00	Historické jadro najhodnotnejšie územie jadra mesta so zachovalou pôdorysnou osnovou, zmiešané územie s prevažne mestskou štruktúrou so sústredenými funkciami vyššej občianskej vybavenosti najmä kultúrnej, administratívno-správnej, obchodu, služieb a bývania
VII. Pásmo	45,00	Centrálna mestská zóna, územie prevažne nadväzujúce na VIII. pásmo, zmiešané územie s prevažne mestskou štruktúrou, s funkciou vyššej občianskej vybavenosti, charakteru kultúrnej, administratívnej, administratívno-správnej, obchodu, služieb a bývania, športu a rekreácie
VI. Pásmo	37,00	Územie zmiešané s prevažne obytnou funkciou, funkciou vyššej a základnej občianskej vybavenosti, charakteru kultúrnej, administratívnej, obchodu, služieb, športu a rekreácie
V. Pásmo	32,00	Územie prevažne zmiešané s prevažne obytnou funkciou a doplnkovou funkciou základnej vybavenosti charakteru obchodu, služieb, podnikateľských aktivít, doplnkové funkcie športu a rekreácie
IV. Pásmo	27,00	Územie určené prevažne pre funkciu výroby priemyselnej, výrobných služieb, skladových a logistických centier, dopravnej, zariadení dopravno-technickej a technickej infraštruktúry, podnikateľských aktivít
III. Pásmo	23,00	Územie určené prevažne pre funkciu bývania – vidiecke formy a rekreácie, zariadení rekreačného charakteru, vrátane územia poľnohospodárskej a lesnej pôdy, prevažne stavebne nezrastené so zastavaným územím
II. Pásmo	18,50	Územie určené prevažne pre funkciu poľnohospodárskej výroby a lesného hospodárstva, rekreácie extenzívnej, intenzívne využívaný pôdny fond, a nezastavané územie, prevažne stavebne nezrastené so zastavaným územím
I. Pásmo	0,60	Územie nezastavané, prevažne poľnohospodársky a lesný pôdny fond

Medzisídlná diferenciácia

Bola aktualizovaná z hľadiska pohraničnej polohy mesta a spoločného vstupu Slovenska a Maďarska do EU. Čo vyvolalo neskôr otvorenie a priechodnosť spoločnej štátnej hranice týchto dvoch krajín, a tým aj vznik nových priestorových väzieb. V nových geopolitických podmienkach rozvoj územia mesta Komárno začínajú ovplyvňovať stále silnejšie aj susedné pohraničné priestory Maďarskej republiky (ďalej len MR), hlavne susedné mesto Komárom (značná časť pracovnej sily mesta je zamestnaná v priemyselných parkoch v okolí tohto susedného mesta na pravom brehu Dunaja). Z ostatných rozvojových pólov z územia MR, ovplyvňujúcich rozvoj mesta Komárno treba spomenúť mestá Győr, Tatabánya, Esztergom, Budapešť.

Mesto Komárno je členom Euroregiónu Váh – Dunaj - Ipeľ, ktorý je najdynamickejšie rozvíjajúcim euroregiónom v slovensko-maďarskom pohraničnom priestore. Euroregión Váh – Dunaj - Ipeľ vznikol v obci Neszmély (v Maďarsku) 3. júla 1999, kedy zástupcovia samospráv žúp Komárom - Esztergom a Pest a prednosta Krajského úradu v Nitre podpísaním zmluvy o spolupráci vyjadrili presvedčenie, že upevnenie a rozšírenie obojstrannej spolupráce nitrianskeho regiónu so župami Komárom - Esztergom a Pest je predpokladom pre obojstranne prospešný ekonomický, sociálny i kultúrny rozvoj dotknutých území. Reprezentantom euroregiónu na Slovensku je Regionálne združenie Váh – Dunaj - Ipeľ (RVDI), ktoré sídli v meste Nitra. Cieľom RVDI v rámci Euroregiónu Váh – Dunaj - Ipeľ je spolupracovať na :

- zvýšení príťažlivosti regiónu,
- zosúladení rozvoja v oblasti hospodárstva a cudzineckého ruchu,
- rozvíjani vzťahov v oblasti školstva a vedy,
- zosúladení územného rozvoja,
- spolupráci v oblasti ochrany prírody, životného prostredia a vodných zdrojov, odvrátenia živelných pohrôm,
- zosúladení rozvoja dopravy,
- spolupráci v humanitárnej a sociálnej oblasti,
- zachovaní spoločného kultúrneho dedičstva,
- dosiahnutí úspešnej účasti vo finančných programoch spoločenstva EU,
- vytvoreni podmienok výmeny informácií a zabezpečení ich toku,
- vypracovaní návrhov, odporúčaní a koordinácií spoločných projektov a programov.

3. ZHODNOTENIE ÚZEMIA A ODPORÚČANIA

Z uvedených údajov je zrejmé, že bodové hodnotenie je veľmi rozdielne a pohybuje sa v rozmedzí od 14,4 do 3 201 bodov, čo je prejavom výraznej ale potrebnej diferencovanosti. Výsledky relácii medzi jednotlivými časťami mesta Komárno odrážajú reálne objektívne hodnoty.

Napriek snahe o maximálnu objektívnosť spracovaného materiálu bodovej diferenciácie územia mesta, nie je možné počítať s výslednými hodnotami ako definitívnymi. K tomu vedie predovšetkým tá skutočnosť, že cena pozemkov pri uplatňovaní trhových vzťahov bude závislá na mnohých premenných faktoroch (územnotechnických ekonomických, ale aj politických prípadne iných), ktoré sa nedajú pre dlhšie časové obdobie objektivizovať a normalizovať.

Predmetné bodové hodnotenie predovšetkým sleduje relativitu pomerných hodnôt medzi pozemkami. Cena je závislá od nasadenia určitej úrovne v ktoromkoľvek územnom bloku a jeho realizácii v bodovom vyjadrení k ostatným územným blokom. Naďalej je potrebné aby sa sledoval vývoj cien pozemkov a podľa nich sa prispôbovali predpoklady cien v porovnateľnom území.

Predmetné hodnotenie je impulzom a súčasne aj zrealizovaním všetkých rozvojových zámerov mesta ako aj konkrétne investičných zámerov a programov. Dáva priestor pre objektivizáciu hodnotového kritéria všetkým týmto aktivitám, pre reálny objektívny základ trhu s pozemkami a nehnuteľnosťami.

Bodová diferenciácia územia je súčasne nevyhnutným podkladom a poznatkom aj pre potreby územnoplánovacej rozvoja mesta ako celku ako aj jeho častí a pre tvorbu a aktualizáciu územnoplánovacej dokumentácie. Spolu s identifikáciou majetkovoprávných a vlastníckych vzťahov vytvára východiská pre realizáciu rozvojových programov a zámerov ako aj iných potrieb mesta.

3.1. Prevod bodovej diferenciácie územia na všeobecnú hodnotu pozemkov

Bodová diferenciácia územie mesta Komárno je odborné spracované bodové hodnotenie územia mesta na princípe diferenciácie na základe faktorov vplyvajúcich na jej užívateľskú hodnotu. Je podporným východiskovým podkladom pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov, dohadovanie kúpnej ceny, výšky dane z pozemkov ako aj výšky nájomného ale aj nehnuteľností a pod.

Stanovenie hodnoty bodu v rámci bodovej diferenciácie závisí od pohybu cien na trhu a zmien na území mesta a preto je nevyhnutná a potrebná **pravidelná aktualizácia**.

3.2. Aktualizácia bodovej diferenciácie

Vzhľadom k tomu že trhové podmienky sa časom menia a sledujú vývoj ekonomický i politický je potrebné aspoň **jeden krát ročne aktualizovať výslednú bodovú hodnotu**. K aktualizácii je určený aktualizáčny index I_{akt}

Aktualizačným indexom - I_{akt} sa stanovuje priemet vývoja t.j. inflácie trhových cien a stanovuje sa na základe oficiálnych výsledkov slovenského štatistického úradu, eventuálne štatistických zistení EU vždy v ročných periódach k 1.1. príslušného roka. K východiskovému roku (t.j. k.1.1.2009) spracovania predmetnej dokumentácie BDÚ mesta je navrhovaný hodnotou 1,0.

Pravidelná aktualizácia dokumentácie bodovej diferenciácie a jej prevodu na všeobecnú hodnotu, sa odporúča vykonávať v troch (3) až päť (5) ročných periódach.

Upozornenie:

Predmetná dokumentácia nenahrádza vyhlášku Ministerstva spravodlivosti SR o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Ing. Adolf Daubner v.r.

Ing.arch. Gabriel Szalay