

o. Požiadavky na riešenie bývania, občianskeho vybavenia, sociálnej infraštruktúry a výroby

bývanie

Podľa posledného sčítania domov a bytov k 26. máju 2001 mala obec :

domov spolu	1012	(100,0 %)
trvale obývaných domov	867	(85,7 %)
z toho rodinných domov	842	
z toho bytových domov	25	
neobývaných domov	145	(14,3 %)
bytov spolu	1073	(100,0 %)
trvale obývané byty	917	(85,5 %)
z toho v rodinných domoch	838	
z toho bytových domov	79	
neobývaných bytov	156	(14,5 %)
bytov spolu	1073	(100,0 %)
postavených pred rokom 1900	366	(34,1 %)
postavených v rokoch 1900-1945	324	(30,2 %)
postavených po roku 1945	383	(35,7 %)

Priemerná obložnosť domov je 2,89 obyvateľa na dom a 2,73 obyvateľa na byt. Kvalita bytového fondu najmä postaveného pred rokom 1945 si vyžaduje investície a teda aj podporu obce a štátu. Podpora obce a štátu však v žiadnom prípade neznamená povinnosť postaviť a udržiavať v riadnom stave obytné domy vo vlastníctve fyzických a právnických osôb. Z počtu 156 neobývaných bytov možno vyvodit' záver, že v súčasnosti je v obci bytov dostatok. Ak sa podarí naštartovať rozvoj hospodárstva obce a tým aj potrebu výstavby nových bytov, obec má dostatok voľných plôch a prelúk ulíc, ako aj opustených schátralých domov v rámci zastavaného územia. V žiadnom prípade nie je potrebné prekračovať hranice zastavaného územia (intravilánu).

Dopyt po bytoch a ich parametre v obci bude možné presnejšie určiť po realizácii a vyhodnotení dotazníka 1, dodaného spracovateľom pred zahájením prác na prieskumoch a rozboroch.

- je preto potrebné navrhnuť variantne miesta a spôsob realizácie výstavby domov a bytov do dvoch alternatív konceptu ÚPN - O.
Variant a- zástavbu jestvujúcich prelúk ulíc a prestavbu schátralých a neobývaných domov
Variant b- to isté + únosné (limitné) množstvo obytných domov v zastavanom území

sociálna infraštruktúra

Zdravotníctvo

Obec má trojvodové zdravotné stredisko kde patria aj obce Čaňa, Málaš, Ondrejovce, Bajka, Plavé Vozokany, Turá, Tekovský Hrádok. Okrem obvodných lekárov je tu gynekológ, detský lekár, dvaja zubný lekári s príslušným personálom.

Lekáreň v dobrom technickom stave postačuje pre potreby obce a okolia.

Školstvo

Materská škola 1 - trojtriedna s celodennou prevádzkou a vlastnou jedálňou. Má 11 zamestnancov, ktorí poskytujú starostlivosť s vyučovacím jazykom slovenským a maďarským.

Materská škola 2 - dvojtriedna s celodennou prevádzkou. Má 8 zamestnancov, ktorí poskytujú starostlivosť s vyučovacím jazykom slovenským a maďarským.

Základná deväťročná škola ročníky 1 - 9 má dva pavilóny. Trinásť tried jedného pavilónu s vyučovacím jazykom slovenským pre 346 žiakov a 10 tried druhého pavilónu pre 152 žiakov s vyučovacím jazykom maďarským zabezpečuje 49 zamestnancov. Škola má vybudované športoviská. Do tejto základnej školy chodia žiaci aj s obcí Málaš, Turá, Ondrejovce a Tekovský Hrádok.

- je potrebné navrhnuť telocvičňu a hygienicky vyhovujúcu jedáleň so školskou družinou.



obchod a služby

Na území obce sa nachádzajú :

obchody :

- potravín	6
- s priemyselným tovarom	2
- kvetín	3
- textilu	3
- ovocia a zeleniny	1
- auto motor	1

služby :

- pohostinstvo (bistro, disko bar)	5
- benzínová pumpa Benzinol	1
- kameno sochárstvo	1
- výkup poľnohospodárskych výrobkov	1
- oprava TV	1
- oprava bicyklov	1
- autoopravovňa	2
- sklenárstvo	1
- pohrebníctvo	1
- montáž satelitov	1
- stolárstvo	1
- Slovenská sporiteľňa - filiálka	1

ostatná vybavenosť

- obecný úrad	
- pošta	1
- požiarna zbrojnica	1
- dom smútku (dva funkčné cintoríny)	1
- Okresná správa ciest - obvod	1
- železničná stanica	1
- oddelenie štát polície	1

kultúra :

- dom kultúry	1
- kino	1
- knižnica	1
- letné javisko (v parku)	1
- kostoly	4

šport :

- futbalový štadión	1
- futbalové ihrisko - staré	1
- kúpalisko (v nepoužiteľnom stave)	1

- je potrebné došetriť vlastnícke vzťahy k pozemkom a budovám a vyhodnotiť zámery ich vlastníkov s nimi. V koncepte územného plánu obce žiadame farebne rozlíšiť vlastníkov (štátne, obecné, súkromné (fyzické a právnické osoby) a aj ich zámery funkčného využitia.

p. Požiadavky z hľadiska životného prostredia prípadne určenie požiadaviek na hodnotenie z hľadiska predpokladaných vplyvov na životné prostredie

Negatívne javy v riešenom území:

- veterná erózia pôdy, ktorá patrí medzi erózne - akumulčné javy kód E.
- vodná erózia pôdy sa uplatňuje v minimálnej miere v dôsledku nízkeho sklonu reliéfu.
- rádioaktivita / kód R/ a to radónové riziko z geologického podložia / kód rr 22.
- hromadné hynutie duba v lesných porastoch a teda aj v biocentrách v dôsledku diaľkových prenosov imisií, klimatických výkyvov a grafiózy (upchávanie ciev parazitickými hubami)
- šírenie agresívnych druhov rastlín (samovoľne) - agát biely do dubín
- znečistené povrchové a spodné vody



- takmer odlesnená krajina
- zanášanie vodných tokov a vodných nádrží splaveninami
- chátrajúce hospodárske areály bývalých poľnohospodárskych družstiev
- uzavretá skládka odpadu za železničnou stanicou, dochádza tu naďalej k neustálemu nelegálnemu navážaniu odpadu, ktorý je počas veterných dní vetrom unášaný do poľí
- nelegálne skládky odpadu na viacerých miestach v chotári, najmä v porastoch líniovej vegetácie.
- v zastavanej časti rušivo pôsobí vodná plocha Prekár s nedoriešenými brehovými porastami.

Pôvod negatívnych javov:

- kontaminácia pôdy na poľnohospodárskom pôdnom fonde agrochemikáliami (rizikovými prvkami Pb, Cd, As a Ni, z ktorých najmä Pb a Cd prekračujú platný hygienický limit .
- kontaminácia spodnej vody splachovaním agrochemikálií na PPF a netesnosťami žúmp
- znečistenie povrchových vôd splaškovými vodami zo sídiel a splachovaním agrochemikálií z okolitých pozemkov PPF,
- chemická zimná údržba komunikácií
- znečisťovanie ovzdušia výfukovými plynmi motorových vozidiel v okolí štátnej cesty č. 75 a ostatných ciest, malé zdroje - lokálne kotolne, veľký zdroj - veľkochov hospodárskych zvierat, stredný zdroj - sušiareň poľnohospodárskych produktov.
- nedostatočne motivovaná organizácia zberu, triedenia a spracovania komunálneho odpadu s ľahostajnosťou obyvateľov pri tvorení divokých skládok
- neporiadok v hospodárskych dvoroch
- nadmerné odlesnenie extravilánu riešeného územia
- výsadba nepôvodných a ekologicky nevhodných druhov drevín v intraviláne a na LPF
- zbytočná regulácia vodného toku
- málo vysokej zelene a nízka kvalita nelesnej drevnej vegetácie na PPF a okolí ciest

Opatrenia proti erózii pôdy na PPF.

- Prehodnotiť organizáciu pozemkového fondu extravilánu (veľkosť a orientáciu honov)
- Prehodnotiť strojový park a agrotechnické plány s dôrazom na úsporné obrábanie pôdy (napríklad sejba bez predchádzajúcej orby).
- Prehodnotiť návratnosť organickej hmoty do pôdy a efektívnosť jej premeny na tmavý humus. Upraviť podľa toho osevné plány a silážne plodiny nahradiť v prípade potreby plodinami poskytujúcimi tmavý humus.
- Vysadiť vetrolamy

Opatrenia proti šíreniu burinových druhov rastlín.

- Neponechávať ladom pozemky na PPF a ani v intraviláne, ak sa takéto pozemky neobrábajú, je potrebné ich najmenej 2x počas vegetačnej sezóny pokosiť (do 15.5 a do 15.7).
- Naletený agát na medziach ničiť arboricídmi.

Opatrenia proti znečisťovaniu vody.

- zabezpečiť vodotesnosť žúmp.
- zabezpečiť vybudovanie kanalizácie a ČOV - odstrániť vypúšťanie do Lužianky bez čistenia.
- zabezpečiť protierózne opatrenia na ornej pôde.
- racionalizovať používanie agrochemikálií.
- v koncepte územného plánu riešiť komplexné odpadové hospodárstvo obce:
- organizovaním a motiváciou triedenia odpadu už pri jeho vzniku
- vybudovaním priestorov pre zber a výkup separovaného odpadu - druhotných surovín
- organizovaním využitia a spracovania organickej časti komunálneho odpadu
- dôsledné využitie daných možností - v zmysle novej legislatívy odpad. hosp. 01. 07. 2001

q. Osobité požiadavky z hľadiska ochrany PPF a LPF

Klimatický potenciál územia poskytuje predpoklady pre pestovanie na teplotu náročných poľnohospodárskych plodín. Pôda s vysokou bonitou (s najlepšou produkčnou schopnosťou v príslušnom katastrálnom území) je chránená podľa zákona NR SR č. 307/1992 Zb. v znení neskorších predpisov. Predmetné územie predstavuje nížinný typ poľnohospodárskej krajiny s prevažným zastúpením ornej pôdy. Scelovanie pozemkov sprevádzala likvidácia, z hľadiska poľnohospodárstva



trvale neproduktívnych geobiocenóz, čo viedlo následne k degradácii vlastného pôdneho fondu a znížilo ekologickú stabilitu krajiny.

- je potrebné zaviesť neagresívne metódy poľnohospodárskej výroby s realizáciou biocentier a biokoridorov. Navráti sa tak rovnováha prírody, zabezpečí sa trvalo dobrý stav životného prostredia a aj kvalita samotnej poľnohospodárskej výroby.

Súčasný zvýšený ekonomický tlak na redukcii používania agrochemikálií zvýši biodiverzitu stepných spoločenstiev, čistotu povrchových vôd a tým aj zvýšenie biodiverzity a produktivity mokradových spoločenstiev. Kvalita povrchových vôd sa zvýši aj v dôsledku výstavby čistiarní odpadových vôd.

Je zároveň potrebná informovanosť a záujem verejnosti aj pre zvýšenie hygieny, estetiky a rekreačnej hodnoty kultúrnej krajiny. Je v záujme všetkých obyvateľov riešeného územia aby prvky Miestneho územného systému ekologickej stability (M-ÚSES) nielen trpne znášali, ale aj aktívne vytvárali. Tieto prvky sa na tvorbe kvality a produktivity kultúrnej krajiny podieľajú v nezastupiteľnej miere.

Predpokladá sa totižto aj zväčšovanie rozkmitu extrémov počasia v budúcnosti. To je znovu dôvod pre zvyšovanie ekologickej kvality kultúrnej krajiny, pretože takáto spomenutým extrémom najlepšie odoláva.



V obci fungovali v minulosti dve poľnohospodárske družstvá Pokrok a Klas, ktoré vytvárali 750 pracovných príležitostí len pre obyvateľov obce.

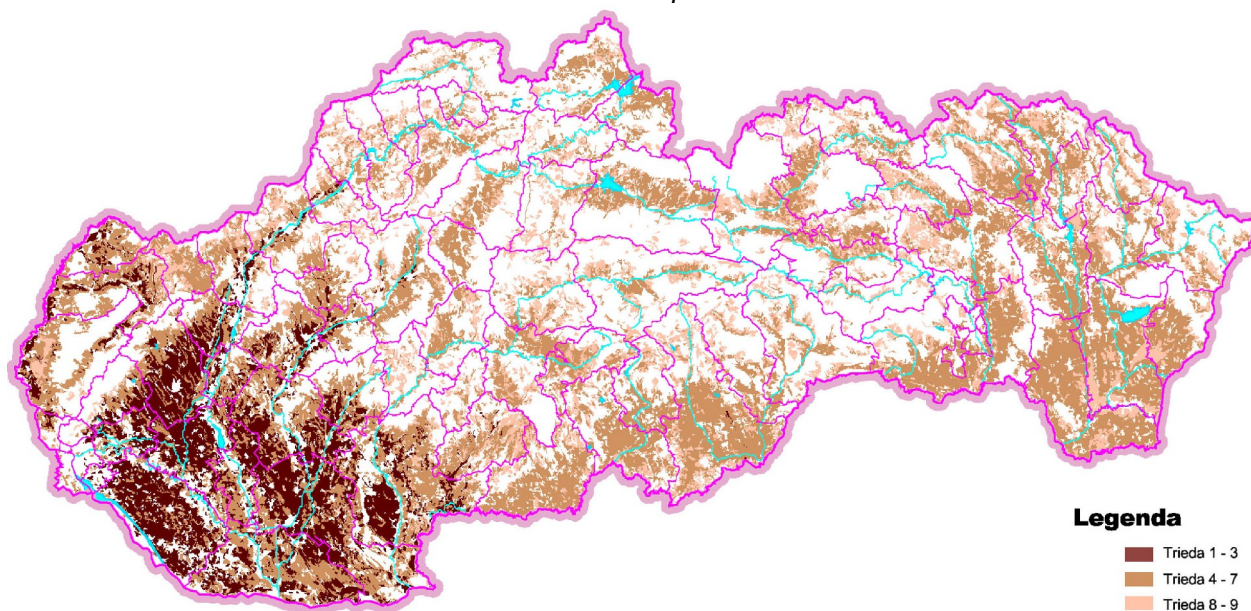
Produkovali 5421 kusov hovädzieho dobytku a 13 350 kusov ošípaných, pestovali vinič, tabak, zeleninu a ovocie. Na okrajoch obce aj mimo zastavané územie sú vybudované hospodárske dvory, mechanizačné strediská, prevádzka na spracovanie rajčín a skleníkové hospodárstvo.



Obec má na svojom katastrálnom území poľnohospodársky využiteľnú pôdu vo výmere 4070,52 ha. Z celkovej rozlohy katastra 4395,01 ha to predstavuje 92 %.

Druh PPF	výmera v hektároch
Orná pôda	3749,10
Vinice	23,69
Pasienky	86,83
Poľnohospodárske dvory	60,79
Sady, záhrady	150,11
<hr/>	
Polnohospodársky pôdny fond spolu.....	4070,52

Produkčná schopnosť PPF



Lesnatosť územia je pod 3%, sú tu len zvyšky lesov v poľnohospodárskej krajine patriace do LHC Podhájska.

Nachádza sa tu lesný vegetačný stupeň dubový, jeho pôvodné porasty boli odlesnené a premenené na náhradné spoločenstvá a následne na ornú pôdu.

Z prirodzených lesov zostali len fragmenty dubovo - brestovo - jaseňových lesov kód " 2" v okolí osady Zálogoš (dielce 56,57,58,59,60). Plocha okolo 18 ha. Drevinové zastúpenie dub 90 %, javor poľný 5%, jaseň štíhly 5% , nachádza sa tu agát ako nevhodná drevina. Tieto porasty sú definované v LHP bez zásahu z náhodnou ťažbou v rámci spracovania kalamity.

Ostatné lesné porasty sú nepôvodné lesy (monokultúry) a patria medzi kultúry ostatných listnatých drevín kód " 16." Sú to porasty agátov (66,67,61) a topola šľachteného (64, 63,62) a kultúry ihličnatých drevín - boriny kód " 13." (dielce 65).

Výmery lesov sú veľmi nízke od 0,39 ha do 12,24 ha. Vek v dielci 59 a 60 je 95 rokov, v dielci 58 je 75 rokov, v dielci 56 a 57 je 55 rokov.

Lužné lesy v inundácii Hrona boli za posledných 60 rokov premenené aj na plantáže lesných drevín, kde kostrovú drevinu tvoria euroamerické topole /križenec domáceho topola čierneho s topolmi amerického pôvodu. Podrastovými drevinami tu zväčša zostávajú dreviny pôvodné a teda domáce. Hospodárske využívanie takto založených lesných porastov má dve závažné ekologické negatíva. Prvým je krátka obrubná doba /30-40 rokov/.

Za takýto krátky čas sa po holorube jednoducho nestihne plne obnoviť druhové spektrum pravých lesných druhov rastlín a živočíchov. Topolový les teda počas svojej existencie nikdy nedosiahne ani priemerné hodnoty ekologickej kvality a sukcesnej vyspelosti skutočného lesa a zostáva len iniciačným štádiom lesného spoločenstva.



Druhým ekologickým negatívom hospodárenia v šľachtených topolínach je veľkoplošný holorub. Po takomto radikálnom odstránení drevín klesá ekologická hodnota rúbaniska takmer na nulu. Žiaľ, lesnícka teória a ani lesnícka prax sa dodnes ešte nestihli s uvedenými ekologickými hodnoteniami spomínaných javov /prikrátkej obrubnej doby topolín a veľkoplošného holorubu lesných porastov/ stotožniť.

Lesné spoločenstvá v inundácii Hrona boli v posledných desiatkach rokov ešte navyiac negatívne ovplyvnené nedomyslenými vodohospodárskymi úpravami samotnej rieky, kedy došlo prepychmi a bagrovaním dna k zrýchleniu odtoku vody z územia, k zarezávaniu rieky do podložia a nakoniec k poklesu hladiny spodnej vody v okolitom území /až o 2 m/. Dôsledkom je postupné vyschýnanie topoľových monokultúr alebo v lepšom prípade len zníženie ich ročných prírastkov s patričným poklesom rentability výroby topoľového dreva. Zalesnenie takých odvodnených plôch po ťažbe je možné len za cenu enormných nákladov. Niektoré plochy sa však vôbec zalesniť topoľmi nedajú a sú odsúdené premeniť sa na poľnohospodársku pôdu, plne závislú na umelom zavlažovaní (alebo na polopúšť).

- je potrebné realizovať navrhnuté biocentrá a biokoridory ako aj zmenu lesníckej praxe. Navrhnuť aj možný spôsob, náklady a termíny krokov na vyčistenie spodných vôd a aj na zdvihnutie ich hladiny. Navráti sa tak rovnováha prírody, zabezpečí sa trvalo dobrý stav životného prostredia a aj kvalita samotnej poľnohospodárskej výroby.

Obec má na svojom katastrálnom území lesnú pôdu vo výmere 81,22 ha. Z celkovej rozlohy katastra 4395,01 ha to predstavuje 0,02 %.

Druh územia	výmera v hektároch
Lesy	81,22
Stromy - nelesné	31,44
Vodné plochy	32,44

prírodné územie extravilánu spolu	145,10

r. Požiadavky na riešenie vymedzených častí územia obce, ktoré je potrebné riešiť v podrobnosti územného plánu zóny

Územné plány zón

1. zástavba centrálnej zóny obce.
2. jeden z hospodárskych dvorov bývalých družstiev, ktorý bude navrhnutý k prestavbe na priemyselný park.

Štúdie

1. jednotlivé biocentrá a biokoridory s návrhom spôsobu zdvihnutia hladiny spodnej vody
2. generel odpadového hospodárstva (kanalizácia, ČOV, komunálny odpad)
3. vodné nádrže Pahorky a Prekár aj pre letné kúpanie s potrebným zázemím a vysokou zeleňou
4. v strede obce za obecným úradom bolo vybudované kúpalisko. Vsúčasnosti sa nepoužíva, na uvedenie do prevádzky je potrebná rekonštrukcia.
5. vinohrady a vinohradnícke domčeky s vínnymi pivnicami nachádzajúce sa v západnom cípe k.ú. Hulvinky sú postupne opúšťané. Navrhnuť revitalizáciu a rozvoj tejto lokality.
6. Kaštieľ zo 17. storočia v bývalej osade Arma (tesne za hranicou katastrálneho územia) predstavuje veľmi zaujímavý prvok, ktorý po rekonštrukcii a adaptácii môže byť prvkom cestovného ruchu.

s. Požiadavky na určenie regulatívov priestorového usporiadania a funkčného využitia územia

- v každej navrhnutej funkčne priestorovej zóne(FPZ) je potrebné všeobecne zrozumiteľnou legendou stanoviť hlavnú funkciu, vhodnosť, prípustnosť, obmedzenie, vylúčenie alebo utlmovanie jednotlivých činností ako aj rezervy a spôsob dostavby resp. dosiahnutia rozvoja s určením parametrov prostredia.



Takéto definovanie je potrebné pre samosprávu a štátnu správu, pri vydávaní územno-technických podmienok výstavby, pri rozhodnutiach v územných a stavebných konaniach ako aj pri povoľovaní činností právnických a fyzických osôb na území obce.

- vo FPZ vyznačiť aj opatrenia a subjekty, ktoré v dohodnutých termínoch tieto vykonajú v súlade so záväznou časťou ÚPN - VÚC Nitra.

- vo FPZ obsahovo, termínovo a finančne vyjadriť potrebu podrobnejšej územne - plánovacej dokumentácie

Obvody:

- športovo rekreačná
- kultúrne výchovne historická
- výrobné hospodárska
- centrálna mestská zóna
- obytné zóny
- poľnohospodárskeho, lesného a vodného hospodárstva

V pripomienkových konaniach všetkých stupňov ÚPN - O môžu a majú obyvatelia obce uplatniť svoje pripomienky a námety, kde by mali trvať na jasnosti a zrozumiteľnosti dohodnutých a schvaľovaných krokov, regulatívov a ich parametrov.

- žiadame zakotviť nutnosť tvorby rozvojového programu obce na jednotlivé volebné obdobia v súlade so záväznou a smernou časťou ÚPN - O:

- poradie dôležitosti, zodpovedný subjekt, cenu a termíny realizácie jednotlivých krokov
- subjekt na kontrolu plnenia a výkladu ÚPN obce v prípade konfliktov a rozporov

t. Požiadavky na vymedzenie plôch pre verejnoprospešné stavby

1. trasa preloženia štátnej cesty I /75
2. nové zariadenia technickej vybavenosti
3. priemyselný park
4. odpadové hospodárstvo

u. Požiadavky na rozsah a úpravu dokumentácie územného plánu

obsah a rozsah

Koncept riešenia ÚPN-O v zmysle stavebného zákona § 21 a VÚPP-ÚPD § 9 žiadame spracovať vo dvoch variantoch v rozsahu a obsahu ako návrh ÚPN-O. Koncept bude teda obsahovať aj návrh záväznej a smernej časti, vyhodnotenie variantov riešenia, návrh funkčne priestorových plôch, vrátane ich všeobecne zrozumiteľných legiend. Návrh ÚPN-O bude vyhotovený z jedeného vybraného a schváleného variantu konceptu.

počet a forma vyhotovení konceptu aj návrhu

Tri základné grafické vyhotovenia konceptu a potom aj návrhu podľa potrieb prerokovania rozšírime o operatívne dohodnutý počet a časti. Nakoľko sme zvolili digitálnu formu spracovania, dokumentácia bude odovzdaná aj na CD s programom na prezeranie.

mierka grafickej časti konceptu aj návrhu

Výkresy v zmysle vyhlášky MŽP SR č. 55/2001Z. z. § 9

- hlavné výkresy 1: 10 000 celé katastrálne územie
- hlavné výkresy 1: 5 000 zastavané územie
- širšie vzťahy 1: 50 000

konečný návrh ÚPN-O

- hlavné výkresy 1: 10 000, 5 000, 2 000 na CD celé katastrálne územie

