A.2.17. Hodnotenie navrhovaného riešenia (enviromentálne, ekonomicky, sociálne, územne technicky)

Koncept návrhu ÚPN – O rieši rozvoj obce vo dvoch alternatívach na troch katastrálnych územiach o celkovej rozlohe 4394,0818 ha :

Rastová - kedy obec dosiahne stanovené limitné parametre územia

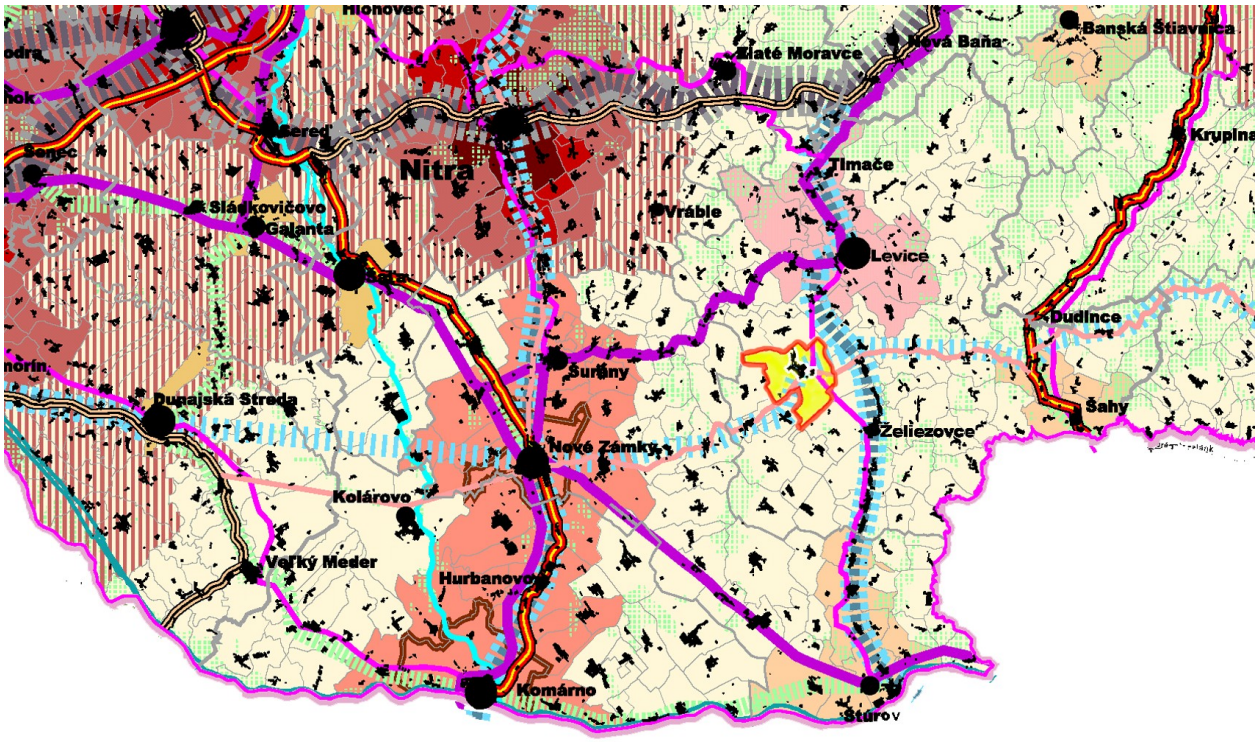
Počet obyvateľov	3900
Počet bytov	1300
Zastavané územie	330,0131 ha

Stabilizovaná - kedy sa obec nebude rozširovať

Počet obyvateľov	2926
Počet bytov	1073
Zastavané územie	237,2124 ha

zväčšené o prekládku cesty I/75 (v zmysle UŠ ZaD ÚPN VÚC Nitra)

A/ rastová alternatíva navrhuje miesta a formy výstavby nových stavieb, občianskeho a technického vybavenia. Je podmienená rozvojom celého regiónu a realizáciou nasledovných rozhodujúcich investícií :



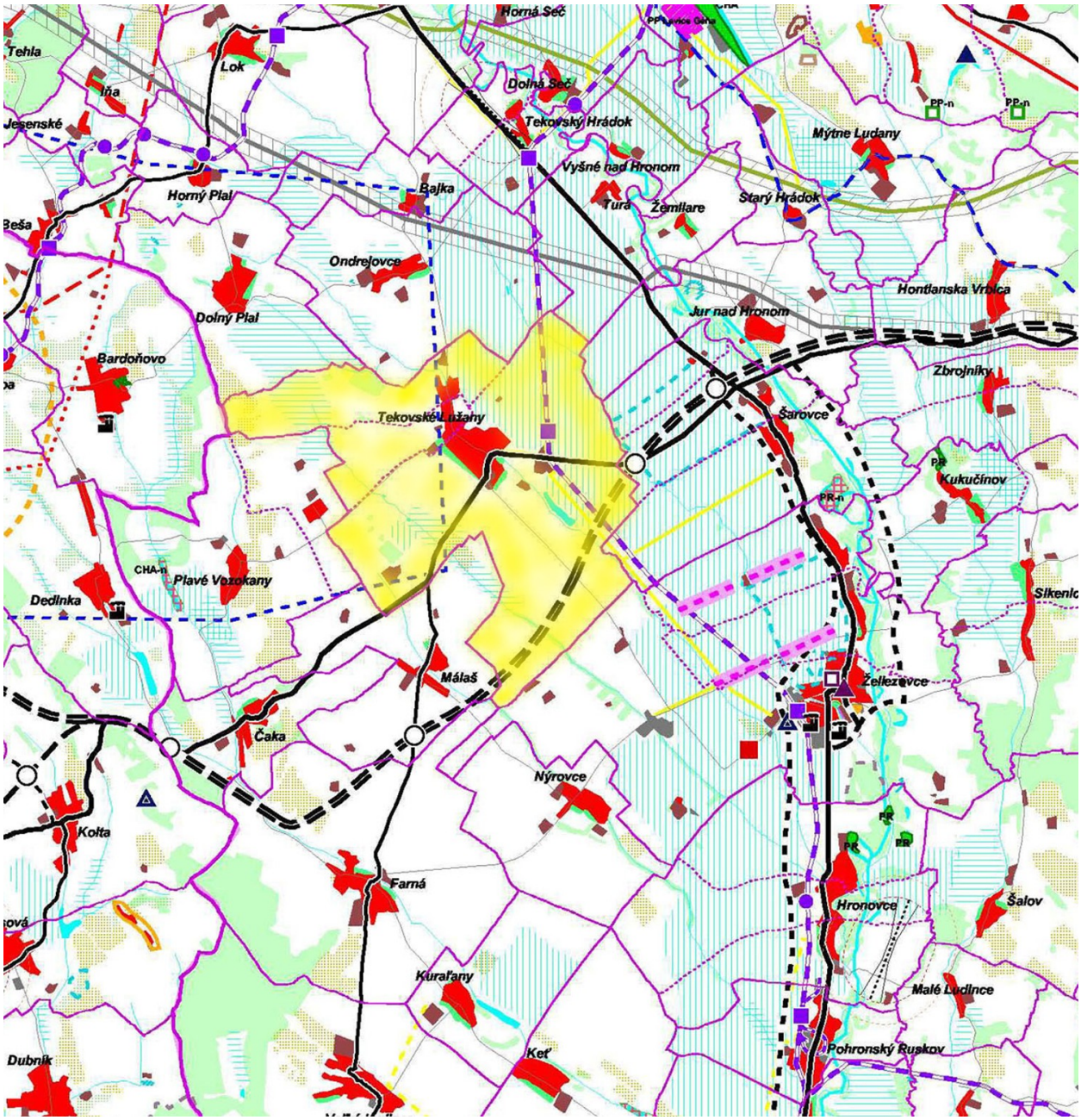
1/ Výstavba kúpeľného mestečka medzinárodného významu v susedných Plavých Vozokanoch.

- počet 2500 trvale bývajúcich obyvateľov
- 8000 návštevníkov a pracovníkov
- vybudovanie infraštruktúry celého regiónu
- vybudovanie sprievodných ponuku rozširujúcich aktivít v regióne

2/ Realizácia opatrení nadregionálnych biokoridorov
- Hron Štúrovo – Banská Bystrica s napojením na cyklistickú trasu Viedeň – Budapešť
- Hronská Pahorkatina

3/ Výstavba Priemyselných parkov Levice a Želiezovce

4/ Výstavba Veterných parkov Želiezovce



A/ stabilizovaná alternatíva navrhuje rekonštrukcie a dostavby budov, občianskeho a technického vybavenia pre prípad, že sa nepodarí zabezpečiť vyššie uvedené regionálne investície a nebude dôvod na rozširovanie obce.

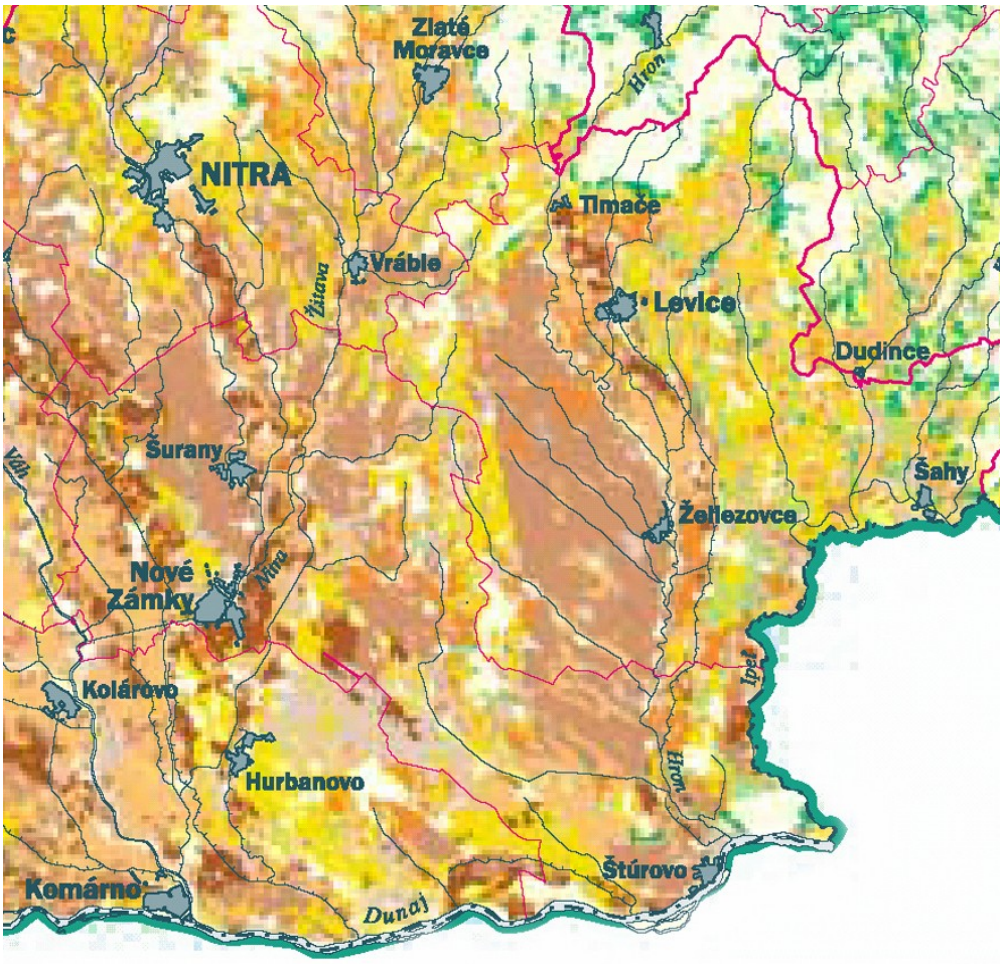
Dôraz navrhujeme v koncepte riešenia ÚPN - O položiť na opatrenia zlepšujúce kvalitu životného prostredia a efektívnu organizáciu využívania danosti katastrálneho územia obce.

Intenzívnu formu poľnohospodárstva a lesného hospodárstva preto navrhujeme postupne a primerane ekologizovať, čo zvýši kvalitu produkcie ale aj kvalitu kultúrnej krajiny.

Pokračovanie nezodpovedného a sebeckého spôsobu využívania územia posledných desaťročí, by totiž viedlo do slepej uličky neustáleho zvyšovania ceny výroby, k zhoršovaniu kvality produktov a celého životného prostredia.

V oboch alternatívach navrhujeme :

- realizovať miestne biokoridory, biocentrá, interaktívne plochy znázornené na výkrese B/ef.
- čoraz väčšie plochy vyčleňovať pre pestovanie biologicky čistých plodín bez umelých hnojív a chemických postrekov.



Bonitná skupina pôd *Group of soil quality*	Výmera (ha) *Area (ha)*	Produkčná schopnosť pôd (bonita) *Soil productivity*
	112 345	pôdy s vysokou bonitou osobitne chránené podľa zákona SNR č. 307/1992 Zb. *high productive soils* *extra protected by the Act of the SNC No. 307/1992 of Coll.*
	279 141	
	108 107	
	78 737	pôdy so strednou bonitou *medium productive soils*
	299 828	
	550 482	
	382 117	
	248 690	pôdy s nízkou bonitou *low productive soils*
	446 680	
		nepoľnohospodárska pôda *other than agricultural land*

Je na samospráve aby vytvorila organizačné a finančné nástroje pre tento nový prístup za pomoci existujúcich európskych a štátnych fondov. V ťažkej ekonomickej situácii sa nemožno spoliehať na uvedomelosť občanov, je potrebná všestranná podpora obce a štátu pri tejto ich činnosti. V rámci pripravovaného prechodu vlastníctva neidentifikovanej pôdy zo štátu na obce, je vzácna príležitosť realizovať koncepciu ozdravenia a skultúrnenia krajiny.

V záväznej časti ÚPN navrhujeme zakotviť povinnosť obyvateľov, predstaviteľov samosprávy, štátu, poľnohospodárstva, lesného a vodného hospodárstva dodržiavať stanovené zásady.

Navrhujeme samospráve zabezpečiť vypracovanie podrobnej stratégie a postupnosti krokov na ozdravenie územia ako prehlbujúcej dokumentácie ÚPN - O.

Enviromentálne možno koncept návrh ÚPN – O hodnotiť pozitívne, nakoľko súbežne z nárastom počtu ľudí, stavieb a infraštruktúry v oboch alternatívach, navrhuje radikálne opatrenia a kroky na zlepšenie životného prostredia pre trvalo udržateľný rozvoj územia obce.

Ekonomická a sociálna úroveň obce je daná predovšetkým úrovňou produkcie tovarov a služieb. Poľnohospodárstvo je v súčasnosti hlavným zdrojom obživy obyvateľov obce.

Dnes neistý odbyt produkcie poľnohospodárstva pomôžu v budúcnosti riešiť potreby návštevníkov, rekreantov a pacientov regiónu vo forme špeciálnych čerstvých produktov. Vyhľadávaný, bezchybne fungujúci rekreačný, kúpeľne liečebný región s výrazne pozitívnymi výsledkami, poskytne neporovnateľne lepšie príležitosti na živobytie obyvateľov ako jej terajšia výrobná základňa.

Výroba spracujúca produkty poľnohospodárstva by mohla byť vhodne diverzifikovaná inými odvetviami na území navrhovaného priemyselného parku o rozlohe 16,3509 ha pri železničnej stanici. Časť tejto výrobnej zóny môže byť využívaná na regiónom akútne potrebné spracovanie odpadu, separovanie druhotných surovín a výrobu humusu. Po dobudovaní vodovodu a kanalizácie bude obec disponovať kompletnou infraštruktúrou, voľnou pracovnou silou a atraktívnym okolím. Následné majetkoprávne vysporiadanie pozemku parku tu vytvorí veľmi atraktívnu investičnú príležitosť.

Územne technické riešenie návrhu oboch alternatív uvažuje s kompletnou infraštruktúrou :

- Výstavba vodovodu
- Výstavba verejnej kanalizácie a ČOV
- Dostavba rozvodov plynu
- Dostavba elektrickej siete a trafostaníc
- Preloženie cesty I/75 (ako rýchlostnej komunikácie)
- Dostavba zariadení telekomunikácií

Spolu s ostatnými navrhovanými investíciami sú definované v záväznej časti ako verejne prospešné stavby. Digitálna forma vypracovania dokumentácie ÚPN – O vytvára základ integrovaného informačného systému územia (IISÚ). Je zárukou presných, okamžitých informácií a podkladov pre projektovú prípravu výstavby na celom katastrálnom území obce.

Na skultúrnenie verejných priestorov navrhujeme vypracovať generel obecného interiéru, koordinujúci aj dobudovanie infraštruktúry, ktorého podkladom bude práve novozaložený integrovaný informačný systém územia.

Je žiadúce v prvom slede revitalizovať schátralé a nevyužívané nehnuteľnosti na zastavanom území obce a častiach hospodárskych dvorov poľnohospodárskej veľkovýroby. Vo vybraných lokalitách intravilánu na nevyužívaných pozemkoch navrhujeme novú výstavbu občianskej vybavenosti a bytových domou.

Katastrálne územie obce navrhuje rozdeliť do 15 funkčne priestorových zón:

1/	„B-1" – Bývanie 1	73,8008 ha
2/	„B-2" – Bývanie 2	31,7646 ha
3/	„B-3" – Bývanie 3	16,4320 ha
4/	„B-4" – Bývanie 4	5,4055 ha
5/	„B-5" – Bývanie 5	8,2815 ha
6/	„C" – Centrum	9,7078 ha
7/	„Z-1" – Polyfunkcia 1	82,8972 ha
8/	„Z-2" – Polyfunkcia 2	13,6048 ha
9/	„Z-3" – Polyfunkcia 3	8,9474 ha
10/	„V-1" – Výroba 1	52,3333 ha
11/	„V-2" – Výroba 2	4,3464 ha
12/	„V-3" – Výroba 3	7,6069 ha
13/	„V-4" – Výroba 4 /Zálogoš	14,8846 ha
14/	„P" – Poľno pôda a infraštruktúra	3982,6760 ha
15/	„L" – Lesná pôda	81,3930 ha