

A.2.7. Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou výroby a rekreácie

A. 2. 7. 1. Súčasný stav bývania

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

bytov spolu	1073	(100,0 %)
trvale obývaných domov	917	(85,5 %)
z toho v rodinných domov	838	
z toho v bytových domov	79	
neobývaných bytov	156	(14,5 %)

Priemerná obložnosť súčasných domov je 3,61 obyvateľ'a na dom a 3,44 obyvateľ'a na byt. Kvalita bytového fondu najmä postaveného pred rokom 1945 si vyžaduje investície.

Z počtu 156 neobývaných bytov možno vyvodiť 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 v uliciach, ako aj opustených schátralých domov v rámci terajšieho zastavaného územia.

A. 2. 7. 2. Koncepcia rozvoja bývania

Investičný zámer budovania kúpeľne rekreačného areálu v susedných Plavých Vozokanoch počíta s vytvorením cca 800 nových pracovných príležitostí. Výstavba, podmieňujúce a sprievodné investície vyvolávajú potrebu aj prípravy výstavby bytov v celom regióne.

Aktuálnu potrebu novej bytovej výstavby v Tekovských Lužanoch sme preto navrhli na 105 a výhľadovú potrebu na 227 nových bytov.

Výstavba 50 nových bytov v bytových domoch navrhujeme riešiť v rámci súčasného zastavaného územia. Alternatíva budovania 55 nových rodinných domov si bude vyžadovať plochu cca 3,5 hektára mimo terajšie zastavané územie. Lokalizácia tejto navrhovanej výstavby je znázornená na výkrese B / b.

Výhľadový počet 1300 bytov v Tekovských Lužanoch navrhujeme považovať za limitný.

A. 2. 7. 3. Koncepcia rozvoja sociálnej infraštruktúry

Zdravotníctvo

Občania majú teraz k dispozícii trojobjvodové zdravotné stredisko. Okrem obvodných lekárov je tu gynekológ, detský lekár, dvaja zubní lekári s príslušným personálom. Ostatní špecialisti a nemocnice sú v Leviciach a Želiezovciach.

Lekáreň v Tekovských Lužanoch je v dobrom technickom stave a postačuje pre súčasné 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 Máláš, Turá, Ondrejovce a Tekovský Hrádok.



V rámci rozvoja školstva je potrebné vybudovať telocvičňu nie len pre potreby žiakov ale aj ostatnej verejnosti. Navrhujeme jej umiestnenie na pozemku školy pod jednou strechou s jedálňou a školskou družinou.

A. 2. 7. 4. Konceptia rozvoja občianskej vybavenosti

Na území obce sa nachádzajú obchody a služby v množstve a sortimente, ktoré sú schopné fungovania. V prípade požiadavky trhu na rozšírenie jestvujúcej siete navrhujeme ich lokalizáciu v zónach FPZ „C“ - Centrum, FPZ „Z-3“ - Polyfunkcia a FPZ „Z-1“ - Polyfunkcia.

Ostatná vybavenosť: obecny úrad, pošta, požiarna zbrojnica, dom smútku, Okresná správa ciest, železničná stanica, oddelenie štát polície, dom kultúry, kino, knižnica, letné javisko (v parku),

4 kostoly, futbalový štadión, futbalové ihrisko - staré, kúpalisko (v nepoužiteľnom stave) si budú vyžadovať investície do rekonštrukcií, opráv a údržby. V prípade potreby navrhujeme výstavbu novej občianskej vybavenosti v zónach FPZ „C“ - Centrum, FPZ „Z-1“ - Polyfunkcia a FPZ „Z-3“ - Polyfunkcia.

Investičný zámer budovania kúpeľne rekreačného areálu v Plavých Vozokanoch počítá s výstavbou centier vybavenosti:

- obchodov a služieb v rozsahu 7000 m² úžitkovej plochy na území 1,8 ha
- športových zariadení v rozsahu 9000 m² úžitkovej plochy na území 4,95ha
- kultúrno spoločenské zariadenia v rozsahu 8500m² úžitkovej plochy na území 6,5 ha

A. 2. 7. 5. Konceptia rozvoja hospodárskej základne

priemyselná a remeselná výroba

Na území obce fungujú nasledovné subjekty:

- Isostone (v areály bývalej družstevnej Sušičky BS - 18) spracovávajú keramické vlákna
- Mliekárň Zelenyanszki v budove domu služieb oproti budove Obecného úradu
- Liehovar oproti kultúrneho domu
- Pekáreň Bageta, Ing. Vladimír Hargaš
- Veľ'kosklady potravín a nápojov
- Palstav

V obci je registrovaných 65 podnikateľov.

Z celkovej rozlohy katastra 4394,0818 ha je zastúpenie priemyselnej a remeselnej výroby len 5,6138 ha. Túto rozlohu navrhujeme zvýšiť výstavbou priemyselného parku na rozlohe 16,3509 ha medzi cintorínom, družstvom a železničnou stanicou pri ceste I / 75, tak aby jestvujúce prevádzky nevyrušovali obytnú zónu. Pre opravovne, servisy, drobné remeselné výrobné tu bude možnosť umiestnenia prevádzok. Mohlo by tu fungovať aj novozaložené prevádzky potravinárstva, remesiel, spracovania poľnohospodárskych produktov a výrobkov pre poľnohospodárstvo a domácnosti (košíkárstvo, výrobky zo šúpolia, trstiny, hlíny, peria).

Na efektívne využívanie hospodárskych dvorov družstiev navrhujeme vypracovať štúdie, ktoré po vyhodnotení stavu a aktuálnych potrieb stanovia potenciál a možnosti ich rozvoja.

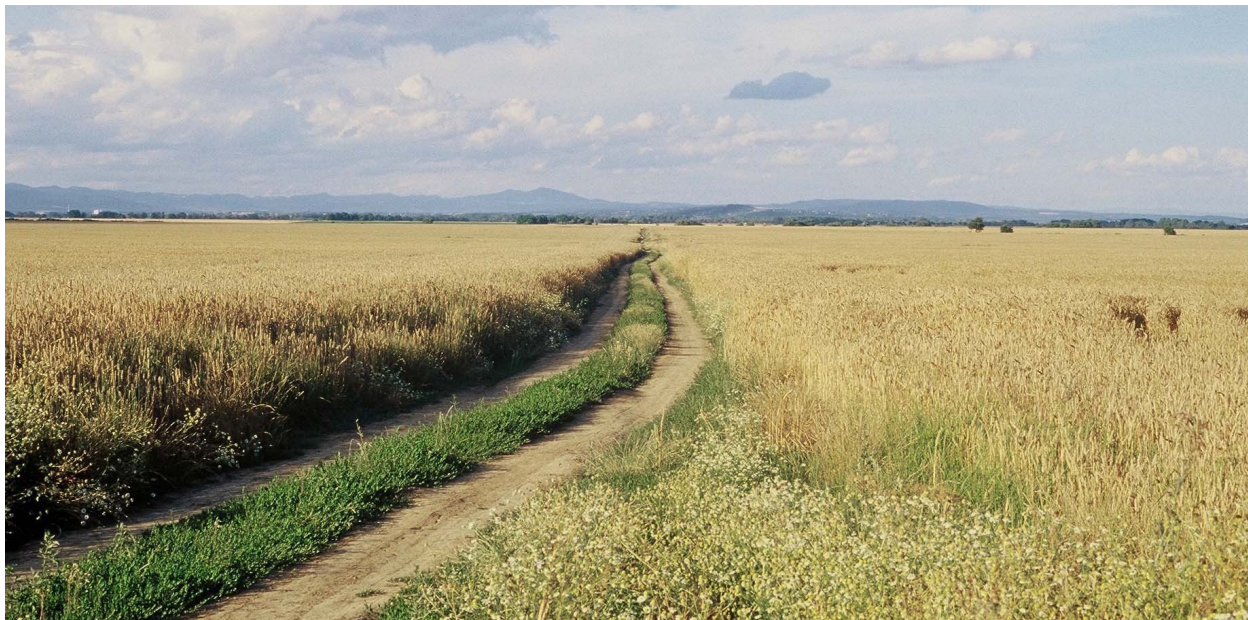
poľnohospodárstvo

Predmetné územie predstavuje nížinný typ poľnohospodárskej krajiny s prevažným zastúpením ornej pôdy. Scl'ovanie 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 ekologické metódy poľnohospodárskej výroby s realizáciou biocentier a biokoridorov.

Navráti sa tým rovnováha prírody, zabezpečí sa trvalo dobrý stav životného prostredia a aj kvalita samotnej poľnohospodárskej výroby. Redukcia používania agrochemikálií zvýši biodiverzitu stepných spoločenstiev, čistotu povrchových vôd a tým aj zvýšenie biodiverzity a produktivity mokrad'ových spoločenstiev. Kvalita povrchových vôd sa zvýši aj v dôsledku výstavby čistiarní odpadových vôd.



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.

Areály poľnohospodárskych podnikov (kód 85) v súčasnosti :

- PD Pokrok má 3 strediská. Jedno sa nachádza na začiatku obce na ľavej strane cesty od Roziny, druhé na pravej strane cesty do Šároviec a tretie bývalá ošipáreň neďaleko vodnej nádrže, ktorú majú prenajatú súkromne hospodáriaci roľníci /SHR /.

- Areál SOMEK v k.ú. Hulvinky, bývalé mechanizačné stredisko PD Klas.

- Areál Tekovia, spol. s r.o. osada Zálagoš, bývalé ŠM Želiezovce.

- Bývalé stredisko PD Klas v k.ú. Lužianky majú prenajaté SHR, PD Pokrok a Isostone.

- Zariadenia poľnohospodárskej výroby má dnes aj 48 súkromne hospodáriacich roľníkov.

Obec má v súčasnosti na svojom katastrálnom území poľnohospodársky využiteľnú pôdu vo výmere 3900,6068 ha, vrátane intravilánu.

Z celkovej rozlohy katastra 4394,0818 ha to predstavuje 89 %.

Koncept ÚPN - O navrhuje zníženie tejto výmery o 56,4803 ha na 3844,1265 ha. Z celkovej rozlohy katastra by PPF tvoril 87,5 %.

Navrhujeme postupne :

- **Prehodnotiť organizáciu pozemkového fondu mimo zastavaného územia obce** (veľkosť a orientáciu honov). Zvážiť možnosť výsadby drevín, ako protieróznych pásov okolo honov jednotlivu hospodáriacich súkromných roľníkov.



- Prehodnotiť strojový park a agrotechnické plány a postupy s dôrazom na úsporné obrábanie pôdy (napríklad sejba bez predchádzajúcej orby).
- Prehodnotiť návratnosť organickej hmoty do pôdy a efektívnosť jej premeny na tmavý humus.
- Zvýšiť plošné zastúpenie viacročných krmovín na PPF.
- Súrne vysadiť (resp. doplniť jestvujúce) vetrolamy, vsakovacie pásy
- zabezpečiť efektívne využívanie hospodárskych dvorov

lesné hospodárstvo

Obec má na svojom katastrálnom území lesnú pôdu vo výmere 81,3930 ha. Z celkovej rozlohy katastra 4394,0818 ha to predstavuje 0,02 %.

Druh územia	výmera v hektároch
Lesy	81,3930
Vodné plochy	36,5537
prírodné územie spolu	117,9467

Jedná sa len o 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.

Riešené územie sa nachádza pod viac-menej silným pôsobením človeka. Toto hospodárske využívanie územia človekom sa samozrejme za posledných 50 rokov ešte zintenzívnilo. Z toho dôvodu tu z pôvodných prirodzených spoločenstiev ostali iba veľmi malé fragmenty.



Ako jeden z mála príkladov možno uviesť niekoľko exemplárov duba letného. Dub letný - Medvecké, ktorý sa nachádza na hranici K.ú. Tek. Lužany a k.ú. Medvecké, je vyhlásený za chránený strom. Jeho obvod je nad 540 cm a výška okolo 30m, priemer koruny 20 m, nachádza sa v k.ú. Tek. Lužany, parcela č. 3486/1, ochranné pásmo má 314 m², vlastníkom parcely je Arcibiskupský úrad Trnava, nájomcom Tekovia, spol. s r.o. Levice, ktorá hospodári na priľahlých poliach má hospodársky dvor v časti Zálagoš. Tvorí dominantu pri štátnej ceste odbočka na Medvecké. Leží v otvorenej poľnohospodárskej krajine. Má krajinoformný, dendrologický a dendrometrický význam. □⇒



Chránený strom dub letný pri Medveckom.

V danom prípade sa jedná o kostrovú drevinu pôvodného spoločenstva lokality - lužného lesa nížinného. Ostatné územie bolo činnosťou človeka predovšetkým odlesnené a premenené neskôr na kultúrnu step, teda polia, lúky, pasienky, záhrady, sady a sídla. Do kultúrnej stepi sa postupne sťahovali desiatky druhov rastlín a stovky druhov živočíchov stepného pôvodu.

Lužné lesy v inundácii Hrona boli za posledných 60 rokov premenené aj na plantáže lesných drevín, kde kostrovú drevinu tvoria euroamerické topole /kríženec domáceho topola a 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 iniciálnym štádiom lesného spoločenstva.

Druhým ekologickým negatívom hospodárenia v šľachtených topolinách 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 podlažia a nakoniec k poklesu hladiny spodnej vody v okolitom území /až o 2 m/.



Dôsledkom je postupné vysychávanie topol'ových monokultúr alebo v lepšom prípade len zníženie ich ročných prírastkov s patričným poklesom rentability výroby topol'ového dreva. Zalesnenie takých odvodnených plôch po ťažbe je možné len za cenu enormných nákladov. Niektoré plochy sa však vôbec zalesniť topol'mi nedajú a sú odsúdené premeniť sa na poľnohospodársku pôdu, plne závislú na umelom zavlažovaní (alebo na polopúšť).

Navrhujeme realizovať :

- Zmenu kategorizácie hospodárskych lesov na „Lesy osobitného významu“ to znamená zmenu lesníckej praxe intenzívneho charakteru formu holorubu na výberový spôsob ťažby.
- navrhnuté biocentrá a biokoridory.
- návrh spôsobu, náklady a termíny krokov na vyčistenie spodných vôd a na zdvihnutie ich hladiny.

A. 2. 7. 6. Rekreačia, cestovný ruch

Obec z hľadiska cestovného ruchu v súčasnosti nemá merateľný význam, na jej území sa nenachádzajú zariadenia cestovného ruchu.

Alternatíva budovania kúpeľne rekreačného areálu v susedných Plavých Vozokanoch ponúka v oblasti cestovného ruchu obrovské možnosti. Z výsledkov geologického prieskumu, ktorý bol vykonaný v katastri obce v r. 1965 bolo zistené, že

v hĺbke 980 m pod povrchom zeme sa nachádzajú silne mineralizované, alkalicko - slané vody, natrium - bikarbonátového typu, s teplotou 80 °C.

Tieto vody majú obdobnú kvalitu ako vody v lokalite Podhajska, ktoré sa využívajú na liečenie kožných chorôb a chorôb pohybového ústrojenstva. Nakoľko je k dispozícii dostatočne veľký (35 ha) pozemok lúk a sádov nad obcou, začalo sa s prípravou výstavby kúpeľne rekreačného areálu.

Investori pripravujú množstvo rekreačných zariadení pre širokú verejnosť, významnú z hľadiska rekreácie a cestovného ruchu.

- športových zariadení v rozsahu 9000 m² úžitkovej plochy na území 4,95ha
- aquapark na území 7,6 ha
- autocamping na území 14,886 ha
- lesopark na území 30,466 ha

A. 2. 7. 7. Kúpeľníctvo

Kúpeľná časť pripravovanej investície je hlavná a určujúca funkcia pre budúcnosť obce Plavé Vozokany a významná pre celý región. Predpokladom úspechu tejto funkcie je príjemná atmosféra.

Liečebné kúpele sú miestom pokoja a ticha, čistého, inšpirujúceho a zdravého prostredia, kde pacienti dostanú možnosť hľadať a odstraňovať príčiny svojich chorôb. V horšom prípade aspoň zmierňovať dôsledky svojich chorôb a načas zregenerovať a oddýchnuť si od zhonu, hluku a stresu životného prostredia z ktorého sa prišli liečiť.

Kúpeľne rekreačný areál uvažuje s kapacitami :

- liečebných domov 1000 pacientov denne a 500 lôžok
- penziónov 300 lôžok
- rodinných domov (300 x 4) 1200 obyv.
- aquaparku 1200 návštev a 400 lôžok
- detského zábavného parku 350 návštev
- obchodov a služieb 500 návštev
- športového areálu 300 návštev
- kultúry a zábavy 500 návštev