ZADANIE

a. Dôvody obstarania územného plánu obce (ÚPN – O)

Mestá a obce s viac ako 2000 obyvateľmi, ktoré nemajú územný plán obce, sú povinné mať schválený územný plán obce do 30. júna 2005 v zmysle §11 ods. 2 a § 141 ods.3 Stavebného zákona, novelizovaného zákonom č. 237 /2000 Z.z. s účinnosťou od 1. augusta 2000.

Okrem súladu s Ústavou Slovenskej republiky a právne priblíženie sa Európskej únii, je to predovšetkým vo vlastnom záujme a na osoh obyvateľov Tekovských Lužian.

Starý územný plán riešil rozvoj sídla do roku 2000, dnes nevyhovuje potrebám obce ani svojím obsahom a ani formou spracovania.

*Nový územný plán obce schválený jej zastupiteľstvom bude záväzný dokument pre všetkých obyvateľov, vlastníkov a užívateľov nehnuteľností na katastrálnom území obce. **ÚPN – O** schválený formou všeobecne záväzného nariadenia obce bude nástrojom na zladenie spôsobu života obyvateľov, ich činností a aktivít navzájom, v súlade s celoštátnymi záujmami pri zachovaní ekologickej rovnováhy a zabezpečení trvalo udržateľného dobrého vývoja územia.*

Stane sa základným podkladom pre vydávanie záväzných stanovísk obce ku každej investičnej činnosti na území obce, k využitiu miestnych zdrojov, zámerom a zahájeniu podnikateľskej činnosti právnických a fyzických osôb.

Schválený a stále aktualizovaný územný plán je výrazom dobrej vôle obce zaviesť poriadok, cieľavedomú otvorenosť k vlastným obyvateľom ako aj voči okolitému svetu. Stane sa účinným nástrojom pri odstraňovaní korupcie a protekcionizmu ale aj prostej neodbornosti pri riešení závažných ako aj každodenných problémov života obce.

Tak ako väčšina miest a obcí, aj Tekovské Lužany majú pred sebou základnú otázku, ako zabezpečiť pokoj a prosperitu svojich občanov. Obec potrebuje koncepciu na lepšie hospodárenie s danosťami svojho katastrálneho územia. Pri zachovaní ekologickej stability a hodnôt územia, potrebuje preveriť svoju identitu a potvrdiť opodstatnenie svojej existencie.

Vypracovanie a schválenie územného plánu je dobrou príležitosťou na naštartovanie prosperity obce. Aby sa táto príležitosť nepremárnila, je nevyhnutná aktivita a spolupráca, podnety a postrehy obyvateľov, životaschopných poslancov obecného zastupiteľstva, starostu, pracovníkov obecného úradu, podnikateľov, orgánov štátnej správy a správcov technickej infraštuktúry v obci. Štátna správa bude pri tomto úsilí určite vychádzať v ústrety, pretože prosperita obcí je aj prosperitou štátu.

Schválený územný plán prinesie obci nasledovné praktické výhody:

- *-pružné a kvalitné informácie a verejné služby.*
- *-istotu majiteľov nehnuteľností pri investovaní do opráv alebo novostavieb*
- *-atraktivitu investovania pre vznik nových pracovných príležitostí*
- *-splnenie základnej podmienky žiadostí o poskytnutie finančnej pomoci od štátu aj zo zahraničia*
- *-dobré medziľudské vzťahy obyvateľov obce*
- *-bezkonfliktné a zdravé životné prostredie*

Prvé aj malé úspešné kroky, podnietené výstupmi z územného plánu, môžu priniesť zvýšenie príjmov v obecnej pokladni. Tieto možno investovať do vzniku nových pracovných príležitostí a aktivít. Takto sa postupne môže otvoriť cesta na rozvoj kultúry, vzdelania, zdravotnej starostlivosti, športu, životného prostredia a technického vybavenia obce. To znamená prosperitu vlastných obyvateľov, atraktivitu pre návštevníkov a investorov. A to je práve to čo sme mali na mysli v druhom odstavci, že vlastne najprirodzenejším dôvodom obstarania územného plánu obce je vlastný záujem a prospech Tekovských Lužian.

b. Určenie hlavných cieľov rozvoja územia vyjadrujúcich rozvojový program obstarávateľa, varianty a alternatívy rozvoja územia

Priaznivá poloha katastrálneho územia Tekovských Lužian v tesnej blízkosti kríženia rozvojových osí a plochy juhovýchodného ramena červenej chobotnice v spojitosti s nadregionálnym biokoridorom Pohronia, predstavuje priaznivý faktor pre optimistickú budúcnosť obce.

Kvalitná pôda, príjemné a mierne podnebie spolu s atraktívnym okolím (termálne kúpaliská Ďudince, Santovka, Štúrovo, kultúrne historické mestá Banská Štiavnica, Nitra) vytvárajú k nej dobré predpoklady.

Negatívny dopad takmer úplne odlesnenej krajiny bez kultivovaných vodných plôch popri prechemizovanom intenzívnom poľnohospodárstve spolu s blízkosťou atómovej elektrárne, bude potrebné eliminovať a vyvážiť.

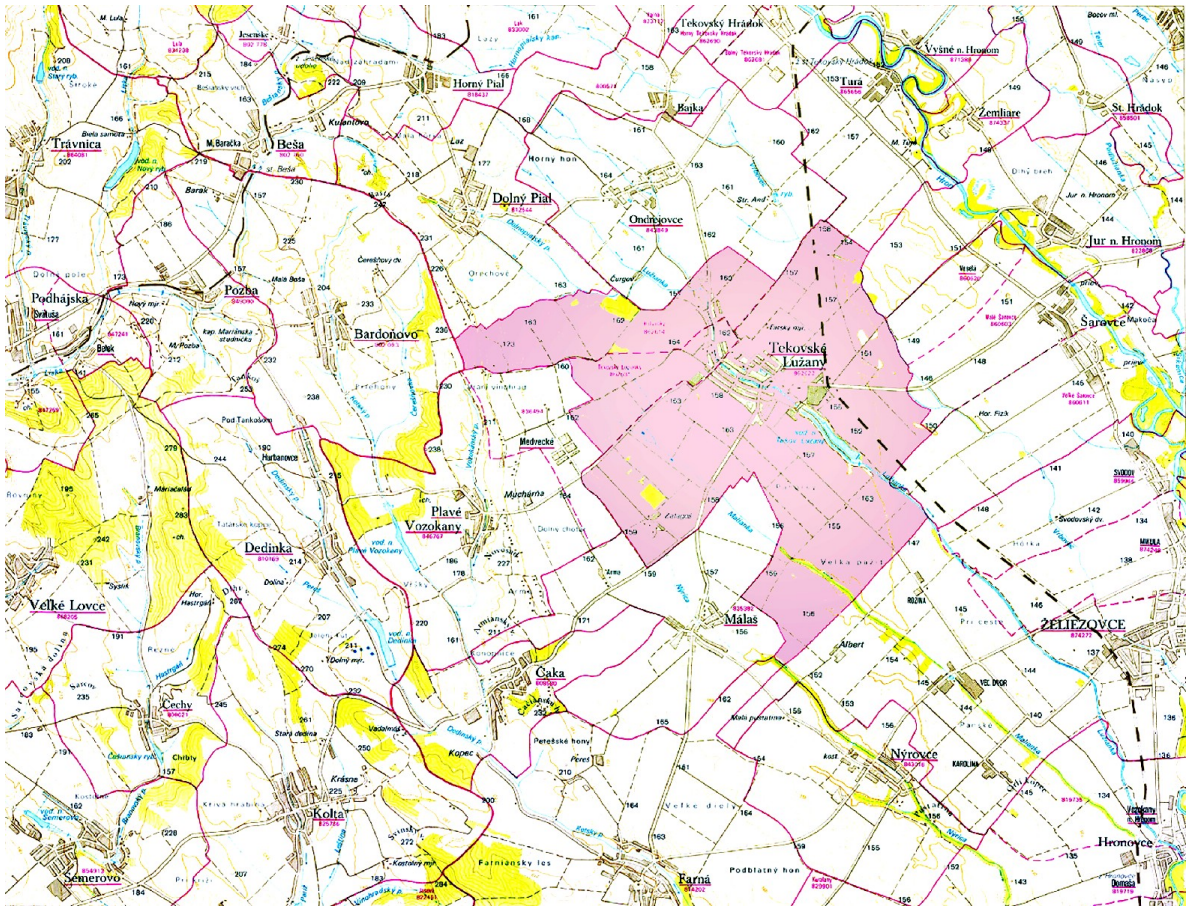
Cieľom spracovávania ÚPN - obce je:

- *postaviť kvalitný, všeobecne prijateľný rozvojový program obce (v súčasnosti nejestvuje)*
- *stanoviť stratégiu pre plné využitie predností a potenciálu územia s postupným eliminovaním nepriaznivých prvkov súčasného stavu prostredia.*
- *Zadefinovať obraz príťažlivého, pokojného, prosperujúceho a zdravého prírodného a obytného prostredia obce. Vytvoriť zároveň aj priaznivé partnerské vzťahy a zázemie potrebné pre rušné, dynamicky sa rozvíjajúce okolie.*
- *Získať solídny podklad pre rozhodovanie o podpore jednej z dvoch predpokladaných možností vývoja obce do dvoch alternatív konceptu ÚPN - O.*
  - *A. rozvoj kvality všetkých prvkov prostredia bez nárastu počtu obyvateľov do roku 2020.* (2926 obyv.)
  - *B. rozvoj kvality všetkých prvkov prostredia s nárastom počtu obyvateľov do roku 2020.* (3511 obyv.)

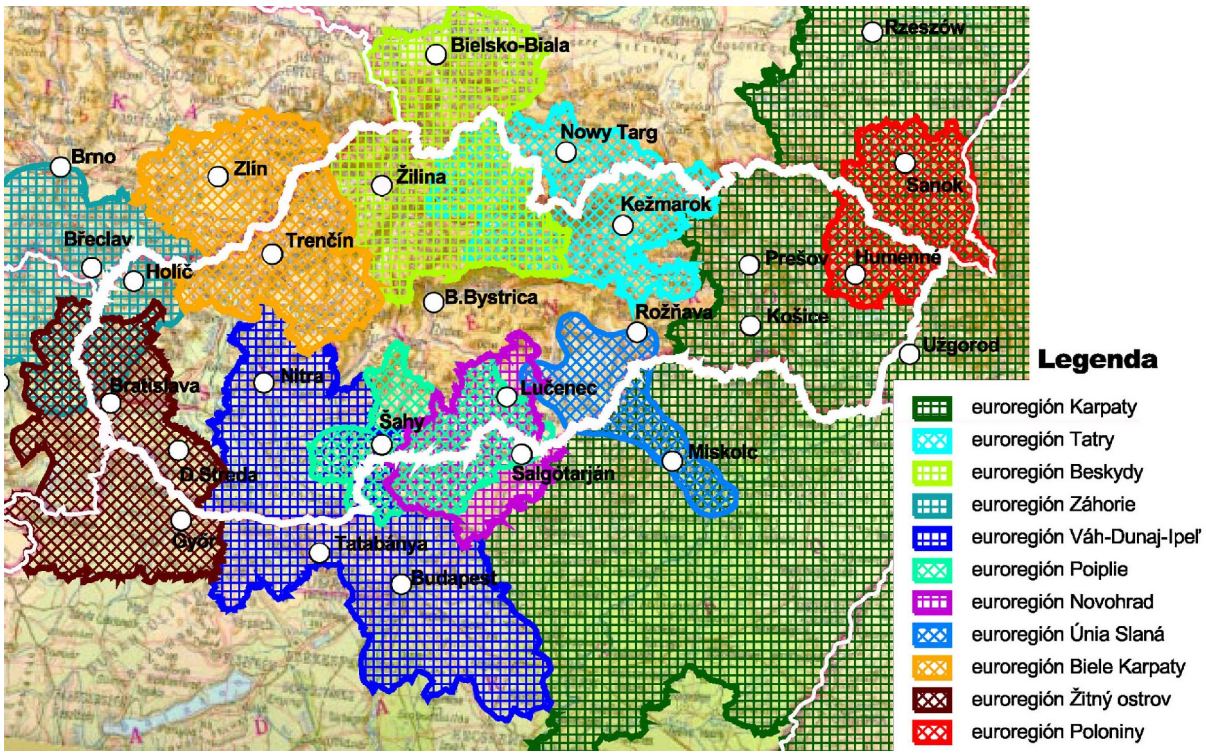
Pre rozvoj kvality prvkov prostredia je potrebné v koncepte riešenia:

1. *stanoviť limity potenciálu územia, (ľudské, prírodné, výrobné, kultúrne)*
2. *navrhnúť koordináciu reštrukturalizácie poľnohospodárstva a ozdravenia prírody*
3. *navrhnúť enviromentálne priaznivé spôsoby hospodárenia s pôdou*
4. *navrhnúť spôsob dotvorenia kostry biokoridorov s biocentrami a zabezpečiť ich spojitosť*
5. *navrhnúť decentralizovanú štruktúru a diverzifikáciu ekonomiky*
6. *navrhnúť opatrenia pre zavedenie digitálnych technológií vo všetkých sektoroch hospodárstva*
7. *navrhnúť opatrenia pre vytvorenie priaznivého prostredia pre podnikateľskú iniciatívu a vytváranie nových pracovných miest*
8. *navrhnúť spôsob ukončenia transformácie vlastníckych vzťahov*
9. *navrhnúť spôsoby zvýšenia výkonnosti a konkurenciaschopnosť hospodárstiev*
10. *navrhnúť riešenie vidieckeho turizmu, rekreácie, športu ako aj preventívnej liečebnej a rehabilitačnej starostlivosti (hipoterapia)*
11. *riešiť podiel obyvateľov zásobovaných pitnou vodou na 100 %*
12. *riešiť dobudovanie verejnej kanalizácie a čistenia všetkých odpadových vôd*
13. *navrhnúť obchvat štátnej cesty I /75 mimo zastavané územie obce*
14. *riešiť plynofikáciu celej obce*
15. *navrhnúť zvýšenie podielu obnoviteľných a druhotných zdrojov surovín a energie*
16. *navrhnúť spôsoby zníženia energetickej náročnosti prevádzkovania budov a zariadení*
17. *navrhnúť organizáciu separovaného zberu odpadov, triedenie druhotných surovín a vybudovanie kompostárne*
18. *uvažovať s rekultiváciou neriadených a divokých skládok odpadov.*
19. *založiť informačný systém územia obce (ISU - O) ktorý sa stane v zmysle § 130 Stavebného zákona časťou štátneho informačného systému spolu s informačným systémom o územnom plánovaní a o výstavbe.*
20. *navrhnúť nové členenie územia obce na funkčne priestorové zóny (FPZ)*

c. Vymedzenie riešeného územia



Záujmové územie obce možno ohraničiť polohou okolitých vidieckych sídiel a juhovýchodne položenými Želiezovcami s funkciou subregionálneho centra osídlenia.



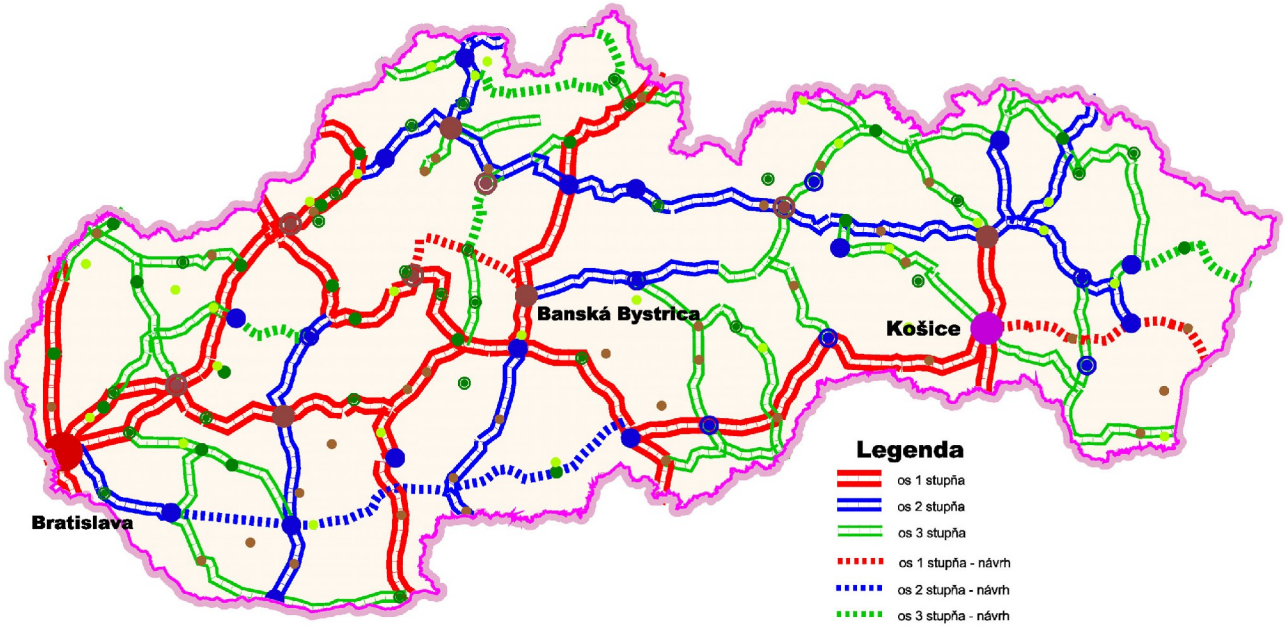
Predpokladáme väzby vyplývajúce zo spolupráce euroregiónov Váh- Dunaj- Ipeľ a Poiplie, z budovania pohronskej rozvojovej osi prvého stupňa(Banská Bystrica - Budapešť) s multymodálnym koridorom a rozvojovej osi 2. stupňa Bratislava - Dunajská Streda - Nové Zámky - Šahy - Lučenec - Košice.

Riešené územie tvoria tri katastrálne územia Tekovské Lužany(3216ha), Tekovské Lužianky (393 ha) a Hulvinky (784 ha) o celkovej rozlohe 4 393 ha.
Zastavané územie vedené v katastri nehnuteľností predstavuje 237,2 ha. Skutočne zastavané územie je potrebné rozšíriť o 34,7 ha (majer Zálogoš - poľnohospodárske objekty a bývanie

d. Požiadavky vyplývajúce z návrhu ÚP regiónu pre územie obce, vrátane výstupov zo záväznej časti

Záväzná časť schválenej Koncepcie územného rozvoja Slovenska sa týka Tekovských Lužian nasledovne :

1. *Napojiť aglomeráciu na transeurópsky severo - južný dopravný koridor cestného aj železničného prepojenia najvyššieho významu Krakov - Banská Bystrica - Zvolen - Budapešť.*
2. *Zabezpečiť budovanie rozvojových osí s vyváženým rozvojom vidieka, zachovať a rozvíjať prírodné a kultúrne dedičstvo.*
   - Pohronská rozvojová os 1. stupňa - Žarnovica - Tlmače - Levice - Želiezovce - Štúrovo
   - Rozvojová os 2. stupňa - Bratislava - Dunajská Streda - Nové Zámky - Šahy - Lučenec - Košice
3. *Zabezpečiť dôsledné plnenie zákona NR SR č. 287 / 1994 Z.z. o ochrane prírody a krajiny*



Záväzné časti schváleného územného plánu regiónu (VÚC Nitra) vzťahujúce sa k riešenému územiu:

1. *zabezpečovať budovanie rozvojovej osi 2. stupňa (Bratislava - Dunajská Streda - Nové Zámky - Šahy - Lučenec - Košice) - koridor infraštruktúry, obchvat štátnej cesty I /75 mimo zastavané územie obce*
2. *zabezpečovať budovanie pohronskej rozvojovej osi 1. stupňa (Žarnovica - Tlmače - Levice - Želiezovce - Štúrovo) - železničná trať č. 152 (Levice - Štúrovo) prebudovať III/50840 na TINA*
3. *zabezpečiť pre rekreáciu obyvateľov v poľnohospodárskej krajine bodové lokality prvkov ÚSES s možnosťou rozvoja športu, agroturistiky ale aj ticha a pokoja v súlade s ich únosnosťou*
4. *rešpektovať poľnohospodársky a lesný pôdny fond ako limitujúci faktor urbanizácie*
5. *zabezpečiť protieróznu ochranu pôdy prvkami vegetácie (koordinácia s budovaním ÚSES - územný systém ekologickej stability), pozdĺž tokov a ciest*
6. *rešpektovať kultúrne pamiatky a ich ochranné pásma*
7. *znížiť množstvo komunálnych odpadov do roku 2005 o 50%.*

e. Zhodnotenie významu obce v štruktúre osídlenia

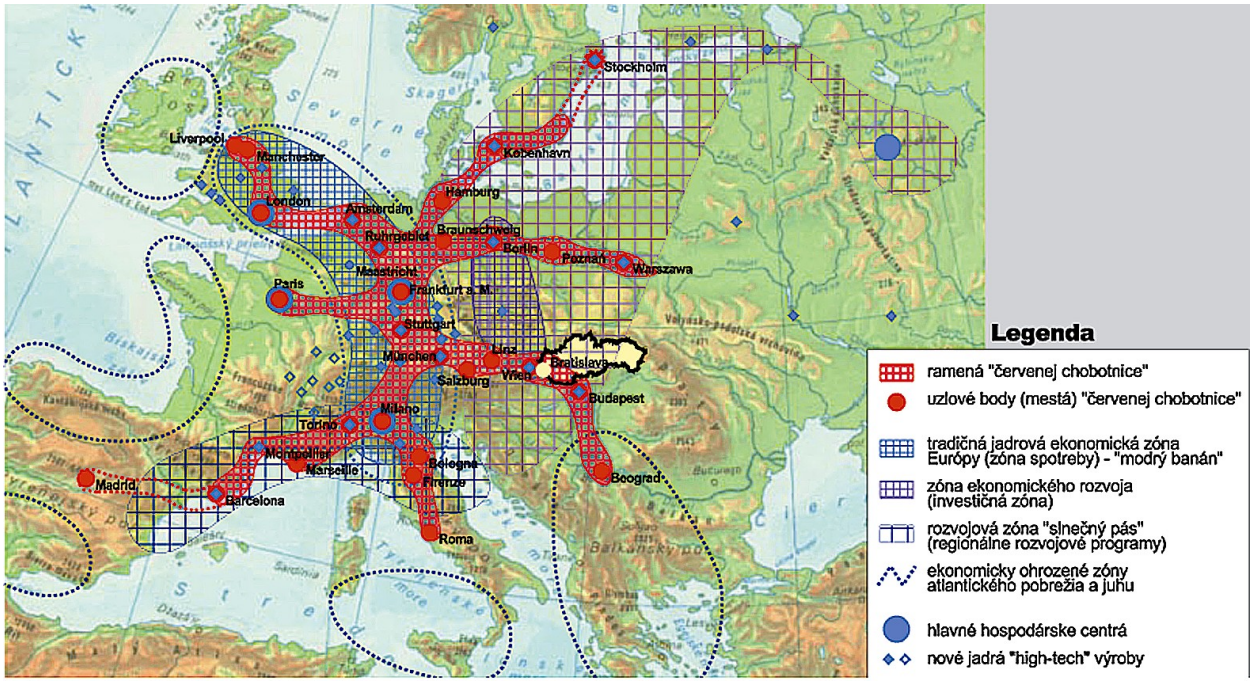
Tekovské Lužany sú obcou vidieckeho typu výrazne obytného charakteru s jednoznačnou prevahou poľnohospodárskej výroby.



pohľad na obec zo severozápadu - detail

Ležia v západnej časti územia okresu Levice v dotyku kríženia osi severojužnej (pohronskej) a východ - západnej rozvojovej osi 2. stupňa.

Jej katastrálne územie sa nachádza v tesnej blízkosti plochy juhovýchodného ramena červenej chobotnice (Salzburg, Linz, Viedeň, Bratislava, Budapešť, Beograd), ako súčasti najvyššej európskej sústavy aglomerácií a miest.



Európsky rozvojový koncept „ RED OCTOPUS “ (červená chobotnica)

Spádové územie Tekovských Lužian tvoria okolité obce Málaš, Čaka, Plavé Vozokany, Medvecké, Dolný Pial, Ondrejovce, čo predstavuje cca 4000 obyvateľov .

Po prenose väčšiny kompetencií štátnej správy na samosprávy sa väzba na okresné mesto Levice čiastočne oslabí. Silnejšie väzby so Želiezovcami s funkciou subregionálneho centra osídlenia sú v oblasti stredného školstva, kultúry, rekreácie a športu v spojitosti s nadregionálnym biokoridorom Pohronia.

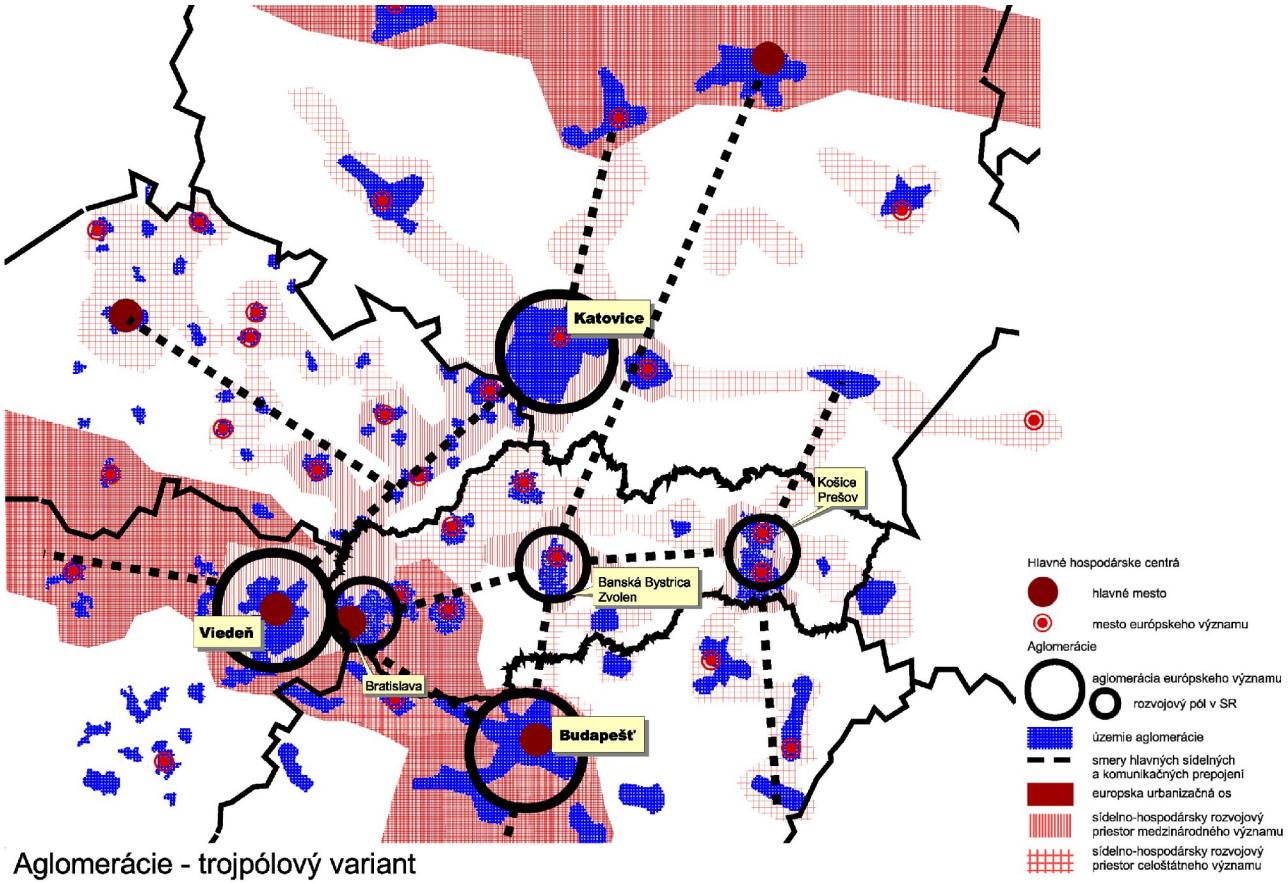
Územie Tekovských Lužian bolo osídlené už v neolite. Postupný vývoj osídlenia dokladajú nálezy z doby bronzovej, hallštattskej, laténskej a rímskej. Juhozápadne od obce v hone Kostolná objavili pri oraní základy románskeho kostolíka. Podľa ústneho podania tu bola zaniknutá obec Veľký Vincent.

V roku 1156 sa obec spomína ako významná fara. Fara Tekovské Lužany (Nagysalló, Veľké Šarluhy, Tekovské Šarluhy) patrila v roku 1293 ostrihomskému arcibiskupstvu. Obec je v roku 1508 zaznamenaná ako zemepanské mestečko a stredisko južnej časti arcibiskupského panstva Tekovskej župy.

Je to zaujímavá informácia aj z hľadiska stanovenia stratégie obce dnes. Čo asi spôsobilo že Tekovské Lužany stratili postavenie strediska južnej časti Tekovskej župy ? Možno chýbajúca rieka alebo vodná plocha a skoro úplné odlesnenie územia.

f. Požiadavky na riešenie záujmového územia obce

Poloha katastrálneho územia Tekovských Lužian v tesnej blízkosti kríženia rozvojových osí, patriacej do plochy juhovýchodného ramena červenej chobotnice v spojitosti s nadregionálnym biokoridorom Pohronia, vyvoláva potrebu spolupráce a koordinácie prípravy investícií regiónu na všetkých úrovniach.



Aglomerácie - trojpólový variant

Rýchle a kvalitné informácie budú zohrávať pritom rozhodujúcu rolu.

Príjemné a mierne podnebie spolu s atraktívnym okolím a polohou je potrebné vylepšiť skvalitnením životného prostredia celého spádového územia. Zdvihnutie hladiny spodnej vody budovaním zdrží, vysadenie vysokej zelene v rámci budovania regionálnych biocentier a biokoridorov prinesie maximálny osoh len vtedy, ak sa zrealizujú súčastne na celom území regiónu.

Takmer úplne odlesnená krajina bez kultivovaných vodných plôch s prechemizovaným intenzívnym poľnohospodárstvom a nevyhovujúcim odpadovým hospodárstvom sú dôvodom znečistenia celého prvého horizontu spodnej vody. Bez čistej spodnej a povrchovej vody nemá zmysel hovoriť o zlepšení životného prostredia ale ani o zastavení zhoršovania produkčnosti pôdneho fondu. Náprava sa opäť dá dosiahnuť len v spolupráci s celým regiónom.

