



ÚZEMNÝ PLÁN OBCE

DEMANDICE

NÁVRH

NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

© október 2016



Obstarávateľ:

Obec Demandice

Okres:

Levice

Kraj:

Nitriansky

Spracovateľ:

Architektonické štúdio Atrium

Mlynská 27, 040 01 Košice, tel.: 055/ 62 315 87

e-mail: architekti@atriumstudio.sk

web: www.atriumstudio.sk; www.UzemnePlany.sk

Hlavný riešiteľ:

Ing. arch. Dušan Burák, CSc.

Zodpovední riešitelia:

Ing. Marek Dubiel

Mgr. Milan Barlog

Ing. Ladislav Pažák

Ing. Milan Kolesár

Ing. Miroslav Lenárt

Odborne spôsobilá osoba na obstaranie ÚPD:

Ing. arch. Gertrúda Čuboňová – reg. č. 268

Schvaľovacia doložka – Územný plán obce Demandice

SCHVAĽOVACÍ ORGÁN: **OBEČNÉ ZASTUPITEĽSTVO DEMANDICE**

ČÍSLO UZNESENIA POTVRDZUJÚCEHO JEHO PLATNOSŤ:

ZÁVÄZNÁ ČASŤ VYHLÁSENÁ VZN A SCHVÁLENÁ

UZNESENÍM OZ Č.:

DÁTUM SCHVÁLENIA:

ING. ATILA KURTHY

STAROSTA OBCE

DEMANDICE

PEČIATKA

Obsah

	Návrh záväznej časti.....	5
1	Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia	5
1.1	Význam a funkcia obce a jej katastrálneho územia.....	5
1.2	Koncepcia usporiadania funkčných plôch a organizácia územia	5
1.3	Zásady urbanistickej kompozície	5
2	Určenie prípustných, obmedzujúcich a vylučujúcich podmienok využitia plôch, intenzity ich využitia.....	6
3	Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia.....	8
4	Zásady a regulatívy verejného dopravného a technického vybavenia územia	8
4.1	Zásady koncepcie rozvoja dopravy	8
4.2	Zásady koncepcie zásobovania pitnou vodou, odkanalizovania a čistenia odpadových vôd a odvedenia povrchovej vody	9
4.3	Zásady koncepcie zásobovania elektrickou energiou a telekomunikácie	9
4.4	Zásady zásobovania teplom a zemným plynom.....	10
5	Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrno – historických hodnôt, pre ochranu a využívanie prírodných zdrojov, pre ochranu prírody a tvorbu krajiny, pre.....	10
	vytváranie a udržiavanie ekologickej stability, vrátane plôch zelene.....	10
6	Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie.....	11
7	Vymedzenie zastavaného územia	12
8	Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území.....	12
8.1	Ochranné pásma	12
8.2	Ochranné pásma zariadení technickej infraštruktúry	12
8.3	Chránené územia– funkčné obmedzenie v zmysle prísl. zákonných ustanovení	13
9	Plochy na verejnoprospešné stavby a na vykonanie asanácie	13
10	Určenie území pre ktoré je potrebné obstarat' územný plán zóny a plochy pre delenie a sceľovanie pozemkov.....	13
11	Zoznam verejnoprospešných stavieb	14
11.1	Verejnoprospešné stavby vyplývajúce z ÚPN-VÚC Nitrianský kraj v znení Zmien a doplnkov 2015:.....	13
11.2	Verejnoprospešné stavby vyplývajúce z ÚPN-O Demandice:	14
12	Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb (vid'. grafická príloha)	14

Zoznam skratiek:

- NSK - Nitriansky samosprávny kraj
- NK - Nitriansky kraj
- BD - bytový dom
- CO - civilná ochrana
- CR - cestovný ruch
- ČOV - čistiareň odpadových vôd
- ČS – čerpacia (hydrofórová) stanica
- ČSPH – čerpacia stanica pohonných hmôt
- DP - dobývací priestor
- DS - dom služieb
- FVE - fotovoltická elektrárňa
- HD - hospodársky dvor
- HaZZ - hasičský a záchranný zbor
- LHC - lesný hospodársky celok
- LP - lesný pozemok
- KO - komunálny odpad
- k.ú. - katastrálne územie
- MŠ - materská škola
- MK - miestna komunikácia
- NKP - národná kultúrna pamiatka
- OcÚ - obecný úrad
- OP - ochranné pásmo
- OV - občianska vybavenosť
- PaR – prieskumy a rozbor
- PP - poľnohospodárska pôda
- PD - poľnohospodárske družstvo
- POH - program odpadového hospodárstva
- PAD - pravidelná autobusová doprava
- PZ - požiarna zbrojnica
- RD - rodinný dom
- ROEP – register obnovej evidencie pozemkov
- TS - trafostanica
- TTP - trvalo trávny porast
- ÚPD - územnoplánovacia dokumentácia
- ÚPN-O - územný plán obce
- ÚZPF SR - ústredný zoznam pamiatkového fondu Slov. republiky
- VÚC - vyšší územný celok
- VN - vysoké napätie elektrické
- VVN - vysoké napätie elektrické
- VPS - verejnoprospešné stavby
- VZN - všeobecne záväzné nariadenie
- ZaD - zmeny a doplnky
- ZUŠ - základná umelecká škola
- ZŠ - základná škola

Návrh záväznej časti

1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia

1.1 Význam a funkcia obce a jej katastrálneho územia

Demandice rozvíjať ako samostatnú administratívne – správnu obec, ktorá je súčasťou okresu Levice, jeho záujmového územia, kde aj prirodzene gravituje.

Zohľadniť záujmové územie obce, ktoré tvoria katastr. územia obcí vo väzbe na riešené územie. Sú to obce Santovka, Horné Semerovce, Dolné Semerovce, Sazdice, Zbrojníky a Hontianská Vrbica.

Priestorové a funkčné usporiadanie obce riadiť v súlade so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou - Územný plán veľkého územného celku Nitrianskeho kraja (ÚPN – VÚC) v znení jeho neskorších zmien a doplnkov a Územným plánom obce Demandice.

V plnom rozsahu zachovať a zveľaďovať do k.ú. obce zasahujúce významné krajinné prvky - ekologicky významné segmenty miestneho a národného významu.

Vytvárať územno-technické podmienky pre všestranný rozvoj obce, jej m.č. a celého katastra, ďalej rešpektovať:

- do severnej časti katastra zasahujúce OP I°, II° a III° prírodného zdroja minerálnych stolových vôd Santovka a pozdĺž cesty I/75 - OP II° prírodného liečivého zdroja,
- severne od obce vedené produktovody – ropovody a plynovod so svojimi rozsiahlymi OP a BP,
- južne pod obcou je vedený poťah VVN 2x110 kV č.8822 a 8419
- pripravovanú trasu rýchlostnej cesty R7.

1.2 Konceptia usporiadania funkčných plôch a organizácia územia

Za ucelenú organizačnú jednotku osídlenia považovať:

Obec – ťažisko zastavaného územia s dominanciou bývania, širokou škálou občianskeho vybavenia a výroby.

Oddelené časti - obytné skupiny a samoty:

Horný majer – m.č. tvorenú bývaním,

Dolný majer – m.č. s dominanciou bývania a rekreácie – bývalý tábor Levitex,

Hýbecký majer – m.č. tvorenú bývaním a areálom NKP - kostol sv. Heleny s cintorínom,

Dolná hýbecká dolina - samota tvorená bývaním,

Pri mlynskej studni – m.č. tvorenú bývaním a areálom poľnohospod. dvora,

Darmoty - samota tvorená bývaním.

Funkčnú štruktúru obce doplniť o miestne a regionálne funkcie občianskeho vybavenia, športu, rekreácie, turizmu, technickej infraštruktúry a dopravy tak, aby vytvárali harmonický celok a kooperovali so širším priestorom regiónu.

Nové funkcie bývania lokalizovať v obci rovnomerne a občianske vybavenie v centre, pozdĺž hlavnej ulice, pri ZŠ a futbalovom areáli. Poľnohospodársky dvor stabilizovať, býv. areál STS a plochy v jeho dotyku vyčleniť pre ľahký spracovateľský priemysel. Bývanie stabilizovať vo všetkých m.č. a rozvíjať V Hornom a Dolnom majeri.

1.3 Zásady urbanistickej kompozície

Hmotovo-priestorovú štruktúru rozvíjať a citlivo zakomponovať nové funkcie do dlhoročne sa vyvíjajúcej zástavby obce, ako aj krajinného prostredia na novej kvalitatívnej úrovni. Za osobitne dôležité priestory považovať centrum obce, športový areál a cintorín s kostolom, ďalej skupiny pôvodných domov, sypancov a stodôl, ako odkaz ľudovej architektúry. V rámci neho umiestňovať nové stavby a objekty mimoriadne citlivo.

Princípy citlivosti ku krajinej štruktúre – merítka, materiál a tvarovanie budú uplatnené pri výstavbe BD a RD, ako aj zóny priemyslu na severnom okraji obce, vrátane intenzifikácie areálu býv. STS. Nad obcou vybudovať rozhľadňu.

Za účelom skvalitnenia obytných a rekreačných podmienok je potrebné doplniť riešené územie o prvky drobnej architektúry (zástavky autobusov, lavičky, verejné osvetlenie, informačné tabule, vyhladkové miesta, odpadkové koše a pod.).

(viď.v.č.2 a 3)

2 Určenie prípustných, obmedzujúcich a vylučujúcich podmienok využitia plôch, intenzity ich využitia

Územný plán stanovuje súbor záväzných regulatívov funkčného využívania územia. Určujúcou je hlavná funkcia podľa potreby špecifikovaná súborom doplnkového funkčného využitia a negatívne vymedzená taxatívnym vymenovaním neprípustných funkcií. Vid' výkres č.2 a 3.

PLOCHY POZEMKOV RODINNÝCH DOMOV - výstavba nových RD je povolená na existujúcich a navrhovaných plochách – koeficient zastavania pozemku do 0,2; uličná čiara vymedzuje verejný uličný priestor; stavebná čiara určuje umiestnenie stavby od hranice pozemku a je min 6 m. a max. podlažnosť 1NP a podkrovia.

a/ ú z e m i e s l ú ž i:

– výlučne pre bývanie, vrátane individuálnej rekreácie.

b/ n a ú z e m í j e p r í p u s t n é u m i e s t ň o v a ť:

– rodinné domy vo voľnej zástavbe s drobnými stavbami.

c/ v ý n i m o č n e s ú p r í p u s t n é stavby, ktoré plnia doplnkovú funkciu:

– zariadenia pre maloobchod, osobné služby, verejné stravovanie, správu a záujmovú činnosť,

– kultúrne, sociálne, zdravotné zariadenia,

– malé ubytovacie zariadenia, vrátane ubytovania pre starších ľudí,

– jednotlivé nerušiacie zariadenia živností a služieb,

– funkcie individuálnej chalupníckej rekreácie v nevyužívaných a opustených domoch.

d/ z a k á z a n é s ú:

ostatné vyššie neuvedené funkcie.

PLOCHY POZEMKOV BYTOVÝCH DOMOV - výstavba nových BD povolená len na navrhovaných plochách – koeficient zastavania pozemku do 0,4; uličná čiara min. 10 m a max. a podlažnosť – 3 NP

a/ ú z e m i e s l ú ž i:

– výlučne pre bývanie.

b/ n a ú z e m í j e p r í p u s t n é u m i e s t ň o v a ť:

– bytové domy vo voľnej zástavbe s objektmi domového príslušenstva.

c/ v ý n i m o č n e s ú p r í p u s t n é stavby, ktoré plnia doplnkovú funkciu:

– zariadenia pre maloobchod, osobné služby, verejné stravovanie, správu a záujmovú činnosť,

– kultúrne, sociálne, zdravotné zariadenia,

– malé ubytovacie zariadenia, vrátane ubytovania pre starších ľudí,

– jednotlivé nerušiacie zariadenia živností a služieb.

d/ z a k á z a n é s ú:

ostatné vyššie neuvedené funkcie.

PLOCHY POZEMKOV OBČIANSKEHO VYBAVENIA - koeficient zastavania pozemku do 0,5 a max. podlažnosť 2 NP

a/ ú z e m i e s l ú ž i:

– pre umiestnenie zariadení občianskej vybavenosti verejného charakteru, obecného až nadobecného významu

b/ n a ú z e m í j e p r í p u s t n é u m i e s t ň i ť:

– garáže a parkoviská, slúžiace pre majiteľov a návštevníkov zariadení,

– športové a rekreačné zariadenia, ak súvisia s hlavnou funkciou územia,

c/ v ý n i m o č n e s ú p r í p u s t n é stavby, ktoré plnia doplnkovú funkciu:

– byty pohotovostné, služobné a byty majiteľov zariadení.

d/ z a k á z a n é s ú:

– ostatné vyššie neuvedené funkcie.

PLOCHY POZEMKOV ZMIEŠANÝCH FUNKCIÍ BÝVANIA A OBČIANSKEHO VYBAVENIA – plochy RD sú určené pre viacfunkčnosť na jednom pozemku – koeficient zastavania pozemku 0,5 a max. podlažnosť - 2NP

a/ ú z e m i e s l ú ž i:

– pre umiestnenie funkcie občianskeho vybavenia v RD.

b/ n a ú z e m í j e p r í p u s t n é u m i e s t ň i ť:

– zariadenia pre verejné stravovanie a ubytovanie a záujmovú činnosť,

- kultúrne zariadenia.
- c/ výnimočne sú prípustné stavby, ktoré plnia doplnkovú funkciu:
 - jednotlivé nerušiace zariadenia živností a služieb.
- d/ zakázané sú:

– ostatné vyššie neuvedené funkcie.

PLOCHY POZEMKOV ŠPORTU A ODDYCHU

- a/ územie slúži:
 - najmä pre organizovanú telovýchovnú a športovú činnosť, alebo pre ľudové športové aktivity.
- b/ na území je prípustné umiestniť:
 - športové objekty a zariadenia (napr. aj kúpalisko a pod.),
 - objekty pre stravovanie, ubytovanie a doplnkovú športovú vybavenosť,
 - doplnujúcu maloobchodnú a servisnú vybavenosť charakteru rekreačných služieb.
- c/ výnimočne sú prípustné stavby, ktoré plnia doplnkovú funkciu:
 - doplnujúce objekty pre verejné ubytovanie a stravovanie,
 - malá rodinná farma za účelom agroturistickej s možnosťou ubytovania.
- d/ zakázané sú:
 - ostatné vyššie neuvedené funkcie.

PLOCHY POZEMKOV KAPACITNÝCH ZARIADENÍ CESTOVNÉHO RUCHU - jestvujúce

- a/ územie slúži:
 - pre koncentrované umiestnenie rekreačných a športovo-rekreačných zariadení a služieb na komerčnom základe a slúžiacich pre využitie voľného času návštevníkov a obyvateľstva obce,
- b/ na území je prípustné umiestniť:
 - verejné rekreačné objekty a zariadenia pre stravovanie, ubytovanie a doplnkovú športovú vybavenosť,
 - objekty cestovného ruchu a organizovanej turistiky,
 - objekty pre rekreačné aktivity komerčného charakteru,
- c/ výnimočne sú prípustné:
 - technické objekty, slúžiace rekreačnej vybavenosti,
- d/ zakázané sú:
 - ostatné vyššie neuvedené funkcie.

PLOCHY POZEMKOV VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA

- a/ územie slúži:
 - pre technické zariadenia slúžiace verejnosti – elektrické, vodovodné, kanalizačné, plynárenské,
- b/ na území je prípustné umiestniť:
 - ďalšie technické objekty, slúžiace hlavnej činnosti,
- c/ zakázané sú:
 - ostatné vyššie neuvedené funkcie.

PLOCHY POZEMKOV CINTORÍNA

- a/ územie slúži:
 - pre verejné pochovávanie, rozjímanie a organizovanie rozlúčkových obradov,
- b/ na území je prípustné umiestniť:
 - odpadový kontajner a iné objekty, slúžiace hlavnej činnosti,
 - budovy, ktoré poskytujú služby súvisiace s pohrebníctvom,
- c/ zakázané sú:
 - ostatné vyššie neuvedené funkcie.

PLOCHY POZEMKOV VEREJNEJ ZELENÉ

- a/ územie slúži:
 - pre výsadbu tráv, kvetov a ozdobných drevín,
- b/ na území je prípustné umiestniť:
 - stĺpy verejného osvetlenia, lavičiek, odpadových košov, info tabúľ,
- c/ zakázané sú:
 - ostatné vyššie neuvedené funkcie.

PLOCHY POZEMKOV POĽNOHOSPOD. DVORA – jestvujúca

- a/ územie slúži:

- pre kapacitne limitovaný chov HD, pre rastlinnú a lesohospodársku výrobu,
- b/ na území je prípustné umiestniť:
 - doplnkovú športovo - rekreačnú vybavenosť na báze agroturistiky,
 - technické objekty, slúžiace poľnohospod. činnosti.

c/ zakázané sú:

- bitúnok a ostatné vyššie neuvedené funkcie.

PLOCHA POZEMKU ZBERNÉHO DVORA A KOMPOSTOVISKA

a/ územie slúži:

- pre zber a triedenie komunálneho odpadu a kompostovanie biologicky rozložiteľného odpadu,

b/ na území je prípustné umiestniť:

- technické objekty, slúžiace hlavnej činnosti.

c/ zakázané sú:

- ostatné vyššie neuvedené funkcie.

PLOCHY POZEMKOV PRIEMYSELU, SKLADOV, VÝROBNÝCH A DOPRAVNÝCH SLUŽIEB - koeficient zastavania pozemku do 0,5; max. podlažnosť – 2 NP (7 m)

a/ územie slúži:

- pre koncentrované umiestnenie priemyselných, skúšobných a skladových prevádzok a služieb s vysokou intenzitou prac. príležitostí a nízkou intenzitou autodopravy.

b/ na území je prípustné umiestniť:

- technické objekty slúžiace hlavnej funkcii.

c/ zakázané sú:

- ostatné vyššie neuvedené funkcie.

Upozornenie pre všetky funkčné plochy:

Akúkoľvek výstavbu, či činnosť v zosuvných územiach podmieniť geologickým posudkom a staticky primeraným zakladaním, (sú to plochy vyžadujúce zvýšenú ochranu). Vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom potenciálnych zosuvov posúdiť a overiť inžinierskogeologickým prieskumom.

Vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom stredného radónového rizika je potrebné posúdiť podľa zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vyhlášky MZ SR č. 528/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenie ožiarovania z prírodného žiarenia.

3 Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia

Nové potreby občianskeho vybavenia realizovať v centre obce a pri futbalovom areáli. Na doplnenie ponuky OV využívať rodinné domy formou zmiešaných funkcií. Zobrazenie vo výkrese č.2 a 3.

4 Zásady a regulatívy verejného dopravného a technického vybavenia územia

4.1 Zásady koncepcie rozvoja dopravy

Pre zabezpečenie rozvoja dopravy a dopravných vzťahov je potrebné:

- v zmysle ÚPN VÚC nitrianskeho kraja prestavať cestu I/75 v zastavanom území obce na kategóriu MZ 14/60 a mimo zastavaného územia obce na kategóriu C 11,5/80,
- v zmysle ÚPN VÚC nitrianskeho kraja prestavať cestu II/564 v zastavanom území obce na kategóriu MZ 11,5/50 a mimo zastavaného územia obce na kategóriu C 9,5/60,
- v zmysle ÚPN VÚC Nitrianský kraj rešpektovať chránený koridor pre rýchlostnú cestu R7,
- križovatku ciest I/79 a II/564 prestavať so zriadením samostatných ľavých odbočení v križovatke,
- na ceste I/75 vybudovať samostatné niky pre zastavovanie autobusov PAD s pešími priestormi a prístreškami pre cestujúcich,
- účelové cesty do Majerov prestavať na cesty odvodenej kat. MOK 4/30 s výhybňami,
- pozdĺž ciest vybudovať v celom úseku zastavaného územia obce min. jednostranné chodníky,
- pri návrhu nových lokalít RD je potrebné dôsledne dodržiavať usporiadanie dopravného priestoru v zmysle STN 73 6110 a vytvárať uličný priestor ako plnohodnotný prvok urbanistického riešenia.

- v nových lokalitách výstavby hromadnej bytovej zástavby a zástavby formy rodinných domov budovať obslužné komunikácie funkčnej triedy C2, kategórie MO 7,5/40 so šírkou uličného priestoru min. 10,0 m,
- existujúce miestne komunikácie aj v návrhovom období radiť do funkčných tried C2 a C3 s prestavbou na min kategóriu MO 6,0/50 – ide v zmysle STN 73 6110 oprava O1 o obojsmerné komunikácie so šírkou jedného jazdného pruhu 2,5 m,
- v existujúcej obytnej zástavbe a v nových lokalitách vybudovať min. jednostranne chodníky šírky min. 1,5 m,
- za účelom prepojenia obce, Majerov a kostol sv. Heleny vytvoriť cykloturistický okruh,
- pozdĺž potoka Búr obnoviť turistickú trasu v smere Santovka a Sazdice,
- existujúce komunikácie vybudované kategórie MOK 3,75/30 - jednopruhovú komunikáciu s obojsmernou premávkou bez peších chodníkov postupne prestavať so šírkou vozovky 3,0 m a obojstranným 0,5 m voľným pásom pre zabezpečenie bezpečnosti oproti pevnej prekážke. Toto usporiadanie je nevyhnutné pre bezpečný pohyb pohotovostných vozidiel a hasičskej techniky,
- pri slepo ukončených komunikáciách vybudovať na konci ulice obratiská.
- pri nových objektoch občianskej vybavenosti, podnikateľských aktivít, či pri zmene funkčného využitia už existujúcich objektov je potrebné zabezpečiť potreby statickej dopravy v zmysle ukazovateľov STN 73 610/Z2 na vlastnom pozemku,
- pri bytových domoch zrealizovať parkoviská alebo garáže, ako súčasť stavieb bytových domov v počte v zmysle ukazovateľov STN 73 610/Z2,
- v zmysle § 30 leteckého zákona je nutné prerokovať s Dopravným úradom SR, divízia civilného letectva, nasledujúce stavby :
 - stavby a zariadenia vysoké 100 m a viac nad terénom (§ 30 ods.1 písmeno a),
 - stavby a zariadenia vysoké 30 m a viac umiestnené na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú krajinu (§ 30 ods.1 písm. b),
 - zariadenia, ktoré môžu narušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielačnice (§ 30 ods.1 písmeno c),
 - zariadenia, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje (§ 30 ods.1 písmeno d).

Zobrazenie vo výkrese č.2 a 3.

4.2 Zásady koncepcie zásobovania pitnou vodou, odkanalizovania a čistenia odpadových vôd a odvedenia povrchovej vody

Pre zásobovanie obce pitnou vodou zrealizovať dovedenie skupinového vodovodu Levice do obce.

Pre odvedenie a čistenie splaškových vôd z obce zrealizovať splaškovú kanalizáciu s ČOV.

Povrchové vody odvádzať prístavnými rigolmi do potokov a z budov do terénu. Systém potokov, melioračných kanálov a detailného odvodnenia zachovať.

Rešpektovať inundačné územie vodných tokov a podmieniť výstavbu v ich blízkosti vypracovaním hladinového režimu s následným umiestnením stavieb mimo inundačné územie. V zastav. území potoku Búr vybudovať jednostrannú ochrannú hrádzu na Q_{100} .

Pre výkon správy vodného toku a vodných stavieb, alebo zariadení ponechať pobrežné pozemky voľné - do 5 m od brehovej čiary pri drobných vodných tokoch a kanáloch a pozdĺž vodohospodársky významnom toku 10 m.

Zobrazenie vo výkrese č.4.

4.3 Zásady koncepcie zásobovania elektrickou energiou a telekomunikácie

Pre zásobovanie obce elektrickou energiou využiť kapacitu jest. trafostaníc a doplniť ju podľa potreby. Kolízne vedenie VN v zastavanom území obce riešiť jeho preložkou a prípojky VN v zastavanom území kabelizovať. Rešpektovať OP elektrického VN a VVN.

Telekomunikačné spojenie uskutočniť z miestnej kioskovej telefónnu ústredňu pre všetkých účastníkov.

Miestny rozhlas rozšíriť o kábelový TV rozvod.

Zobrazenie vo výkrese č.5.

4.4 Zásady zásobovania teplom a zemným plynom

Pre zabezpečenie tepla k vykurovacím účelom a prípravu TÚV využiť lokálne a skupinové zariadenia na báze zemného plynu. Za tým účelom rozšíriť rozvody plynu do nových ulíc.

Overiť využiteľnosť obnoviteľných zdrojov.

Zobrazenie vo výkrese č.5.

5 Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrno – historických hodnôt, pre ochranu a využívanie prírodných zdrojov, pre ochranu prírody a tvorbu krajiny, pre vytváranie a udržiavanie ekologickej stability, vrátane plôch zelene

Zachovať nasledovné kultúrno – historické hodnoty obce:

v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR, register nehnuteľných národ. kultúrnych pamiatok: evidovanú nasledovnú NKP:

- kostol sv. Heleny č. 1596/1, pôvodne románsky z 13.st. s gotickou a barokovou prestavbou.

evidované archeologické lokality a územia s predpokladanými archeologickými nálezmi:

- lok. Gunárova dolina - datované nálezy zo staršej doby kamennej,
- lok. Haršaš z neskoršej doby kamennej,
- lok. Čepek bol identifikovaný rondel lengyelskej kultúry,

Ďalej:

- v bezprostrednom okolí nehnuteľnej kultúrnej pamiatky nemožno vykonávať stavebnú činnosť, ktorá by mohla ohroziť pamiatkové hodnoty kultúrnej pamiatky. Bezprostredné okolie nehnuteľnej kultúrnej pamiatky desať metrov sa počíta od obvodového plášťa stavby, ak nehnuteľnou kult. pamiatkou je stavba, alebo od hranice pozemku, ak je nehnuteľnou kult. pamiatkou aj pozemok.
- v zmysle § 37 pamiatkového zákona pri príprave stavieb a inej hospodárskej činnosti na území, kde sa predpokladá ohrozenie pamiatkových hodnôt a archeologických nálezov, je nevyhnutné vykonať záchranný výskum; O nevyhnutnosti vykonať záchranný výskum rozhoduje Krajský pamiatkový úrad. Podľa § 40, odsek 2 a 3 pamiatkového zákona a § 127 zákona č. 50/ 1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v prípade zistenia alebo narušenia archeologických nálezov mimo povoleného výskumu musí to nálezca písomne ohlásiť Krajskému pamiatkovému úradu Prešov priamo, alebo prostredníctvom obce,
- Krajský pamiatkový úrad v spolupráci s príslušným stavebným úradom, pri vykonávaní akejkoľvek stavebnej, či inej hospodárskej činnosti, zabezpečuje podmienky ochrany archeologických nálezísk, aj mimo vyššie uvedených území s evidovanými a predpokladanými archeologickými nálezmi, v procese územného a stavebného konania,
- Stavebník / investor v každej etape stavby vyžadujúcej si zemné práce si od príslušného Krajského pamiatkového úradu už v stupni územného konania v vyžiada (v zmysle zákona 50/1976 Zb. územnom plánovaní) stanovisko k plánovanej stavebnej akcii vo vzťahu k možnosti narušenia archeologických nálezísk
- zachovať a rozvíjať pamätihodnosti obce - do Zoznamu pamätihodnosti obce zaradiť
 - kúria z druhej polovice 18.st. – č.domu 118,
 - kaštieľ ranobarokový z obdobia r. 1700 s prestavbou v 19.st.,
 - kostol sv. Michala Archanjela z obdobia okolo r. 1400, pôvodne gotický a prebudovaný v druhej polovici 18.st.
 - fara, kríže, prícestné kaplnky, niektoré náhrobky na cintoríne niektoré pôvodné domy a urbanistickú štruktúru centra obce.

V území rešpektovať vyčlenené genofondové lokality flóry, fauny a významné biotopy ako ekologicky významné prvky:

1. Búr s prítokmi,
2. Potok v Studenej doline,
3. Potok Kamenná,
4. Hýbecký potok,
5. Potok Jelšovka,
6. Nad Gedrokom – Jaminy,
7. Nivné stránne nad sútokom Búra a Kamennej,
8. Studená dolina – Lipiny,
9. Baniská – Staré vinice,

10. Gizela,
11. Bodišova dolina – Jančovo – Cinvár,
12. Horný majer – Dolný majer – Hýbecký majer – Malé jamy – Sinište.

Celkovo treba v území dodržiavať obmedzenia v prvom stupni ochrany, ktoré platia na území katastra, v ktorých sa podľa § 12 zákona uplatňujú ustanovenia všeobecnej ochrany prírody a krajiny podľa druhej časti zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) a obmedzenia v zmysle § 13 zákona. Ide o základné práva a povinnosti pri všeobecnej ochrane prírody a krajiny, rastlín a živočíchov, ochranu biotopov, ochranu prirodzeného druhového zloženia ekosystémov a preventívne a nápravné opatrenia orgánu ochrany prírody, ako aj zakázané a súhlasom podmienené činnosti.

Pre realizáciu stavieb na funkčných plochách, ktoré zasahujú do vyznačených plôch s biotopmi národného významu a ktorým môže prísť k zničeniu alebo poškodeniu biotopu, je potrebný súhlas orgánu ochrany prírody podľa § 6 zákona OPaK, o ktorý žiada investor stavby.

V zmysle § 3 ods. 1 zákona je každý povinný chrániť prírodu a krajinu pred ohrožovaním, poškodením a ničením a starať sa podľa svojich možností o jej zložky a prvky na účel ich zachovania a ochrany, zlepšovania stavu životného prostredia a vytvárania a udržiavania územného systému ekologickej stability. Podľa ods. 2 významný krajinný prvok (čo sú v podstate všetky vymedzené biotopy v území) možno užívať len takým spôsobom, aby nebol narušený jeho stav a nedošlo k ohrozeniu alebo oslabeniu jeho ekostabilizačnej funkcie.

Náhradnú výsadbu za odstránené dreviny realizovať na plochách verejnej zelene.
Zobrazenie vo výkrese č.2 a 3.

6 Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie

- pripraviť podmienky na realizáciu rýchlostnej cesty R7,
- zaviesť do obce pitnú vodu zo skupinového vodovodu Levice,
- odvedenie splaškov riešiť obecnou kanalizáciou s ČOV,
- zlikvidovať a následne rekultivovať nelegálne skládky odpadu,
- pred bývalou skládkou vyčleniť plochu pre zberný dvor a kompostovisko (zneškodňovanie biologicky rozložiteľného odpadu) a zrealizovať výsadbu izolačnej zelene,
- akúkoľvek výstavbu, či činnosť v zosuvných územiach podmieniť geologickým posudkom a staticky primeraným zakladaním, (sú to plochy vyžadujúce zvýšenú ochranu); vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom potenciálnych zosuvov posúdiť a overiť inžinierskogeologickým prieskumom,
- výstavbu v celom k.ú. obce podriaďiť prítomnosti stredného radónového rizika. Vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom stredného radónového rizika je potrebné posúdiť podľa zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vyhlášky MZ SR č.528/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenie ožiarovania z prírodného žiarenia,
- okolo chránených funkcií realizovať výsadbu izolačnej a krajinej zelene
- rešpektovať OP I°, II° a III° prírodného zdroja minerálnych stolových vôd Santovka a OP II° prírodného liečivého zdroja, ako aj OP I° - studne pre odber pitnej vody Santovka.

Ďalej:

- nakladanie s komunálnymi odpadmi, do ktorých spadajú aj zariadenia občianskeho vybavenia a výroby riadiť VZN obce,
- nebezpečný odpad a ostatné odpady vo výrobe, službách a školstve zbierať špecializovaným spôsobom a odovzdať oprávnenej osobe,
- zber, odvoz a zneškodňovanie všetkých druhov odpadov zabezpečiť zmluvnými partnermi pri zvyšovaní separácie a ich energetického využitia,
- odpady vznikajúce výkonom premetu podnikania je producent povinný zhodnocovať sám, resp. treťou osobou, alebo odovzdaním osobe oprávnenej nakladať s odpadmi podľa zák. o odpadoch č. 223/2003 Z. z. V týchto prevádzkach využívať technológie šetriace prírodné zdroje, predchádzať vzniku odpadov, obmedzovať ich tvorbu a podľa možnosti zhodnocovať, alebo zneškodňovať odpady aj zo širšieho územia,
- zariadenia pre podnikanie vo vlastných účelových stavbách a priestoroch nesmú negatívne ovplyvňovať susedné stavby a životné prostredie.

Ďalej:

- rešpektovať zákon NR SR č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve, ktorý stanovujúce ochranné pásmo pohrebiska na 50 m (v ňom sa nesmú povoľovať ani umiestňovať budovy),
 - rešpektovať vyhlášku MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení vyhlášky MZ SR č. 237/2009 Z. z. a zákonom NR SR č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve.
 - starostlivosť o verejnú zeleň riešiť generelom zelene.
- Zobrazenie vo výkrese č.2 - 5.

7 Vymedzenie zastavaného územia

Ustanovenia § 139a, odst. 8 stavebného zákona vymedzuje pojem zastavaného územia. Hranica zastavitelnosti územia obce je odvodená od hranice súčasne zastavaného územia k 1. 1. 1990 a je vedená okrajom navrhovaných plôch bývania, športu, občianskeho vybavenia, rekreácie, dopravy a infraštruktúry. V obci je rozšírená severne - okraj navrhovanej plochy RD, južne – okraj jestv. a navrhovaného priemyslu a plôch RD, východne – okraj navrhovaného cintorína a jestv. RD a okraj jestv. a navrhovaných RD, športu a rekreácie vo všetkých m.č. a samotách.

Zobrazenie vo výkrese č.2 a 3.

8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

8.1 Ochranné pásma

- cesty I. a II. triedy – 50 a 25 m od osi vozovky mimo obce ohraničenej dopravnou značkou označujúcou začiatok a koniec obce,
- miestne komunikácie I. a II. tr. - 15 m od osi vozovky,
- lesné pozemky – 50 m od okraja porastu,
- cintoríny – 50 m od okraja pozemku,
- zdroje pitnej vody I°- oplatené pozemky,
- prírodné zdroje minerálnych stolových vôd Santovka I°, II° a III° - severný okraj k.ú.,
- prírodný liečivý zdroj - OP II° - severná časť k.ú. od cesty I/75,
- poľnohospodársky dvor – 200 m od objektov živočíšnej výroby, resp. od okraja dvora,
- NKP – kostol sv. Heleny - 10 metrov od obvodového plášťa budovy,
- produktovody (ropovody) – 300 m na jednu i druhú stranu od osi potrubia; v ochrannom pásme potrubia je zakázané do vzdialenosti:
 - a) 200 m od osi potrubia stavať na vodnom toku mosty a vodné diela,
 - b) 150 m od osi potrubia pozdĺž potrubia súvisle zastavovať pozemky, stavať ďalšie dôležité objekty a budovať železničné trate,
 - c) 100 m od osi potrubia stavať akékoľvek stavby,
 - d) 50 m od osi potrubia stavať kanalizačnú sieť,
 - e) 20 m od osi potrubia stavať potrubie na prepravu iných látok okrem horľavých látok I. a II. tr,
 - f) 10 m od osi potrubia vykonávať činnosti, najmä výkopy, sondy, odpratávanie a navrhovanie zeminy a vysádzanie stromov, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť potrubia a plynulosť prevádzky,
- bývanie, zdravotníctvo a školstvo – príslušná izofóna ekvivalentnej hladiny hluku od ciest 40-60 dB(A) zabezpečujúca akustický komfort podľa Vyhl. MZ SR 549/2007 Z.z.

8.2 Ochranné pásma zariadení technickej infraštruktúry

Pre výkon správy vodného toku a vodných stavieb (§ 49 ods. 2 zákona č. 364/2007 Z.z. o vodách):

- 5 m široký nezastavaný manipulačný pás pozdĺž drobných vodných tokov,
- 10 m pozdĺž vodohospodársky významných vodných tokov.

Podľa zákon č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach:

- 1,5 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii do priemeru 500 mm vrátane,
- 2,5 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii nad priemer 500 mm.

Ochranné pásma (v zmysle Energetického zákona č. 251/2012) na ochranu elektro energetických zariadení:

- 10 m pri napätí od 1 kV do 35 kV vrátane, v lesných priesekoch 7 m,
- ochranné pásmo zaveseného káblového vedenia s napätím od 1 kV do 110 kV vrátane je 2 m od krajného vodiča na každú stranu,
- 15 m pri napätí 35 kV až 110 kV vrátane, od krajného vodiča na každú stranu,
V ochrannom pásme vonkajšieho elektrického vedenia a pod vedením je zakázané zriaďovať stavb, konštrukcie a skládky; vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m, vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti do 2 m od krajného vodiča vzdušného vedenia s jednoduchou izoláciou; uskladňovať ľahko horľavé alebo výbušné látky, vykonávať činnosti ohrozujúce bezpečnosť osôb a majetku; vykonávať činnosti ohrozujúce elektr. vedenie a bezpečnosť a spoľahlivosť prevádzky sústavy.

Ochranné pásma (v zmysle Energetického zákona č. 251/2012) na ochranu plynárenských zariadení (viď grafická časť):

- 4 m pre plynovody a plynovodné prípojky o menovitej svetlosti do 200 mm,
- 7 m pre technologické objekty (regulačné stanice, armatúrne uzly, zariadenia protikoróznej ochrany, telekomunikačné zariadenia, zásobníky a sklady Propán-butánu a pod.),

Bezpečnostné pásma (v zmysle Energetického zákona) na zamedzenie alebo zmiernenie účinkov prípadných porúch alebo havárií (viď grafická časť):

- 10 m pri strednotlakových plynovodoch a prípojkách na voľnom priestranstve a v nezastavanom území,
- 20 m pri vysokotlakových plynovodoch a prípojkách o menovitej svetlosti do 350 mm *od jeho krajných línii.*

8.3 Chránené územia– funkčné obmedzenie v zmysle prísl. zákonných ustanovení

- ochranný les – ostrovné územie na severe k.ú.,
- stabilizovaná geologická deformácia – severný okraj k.ú.,
- stredné radónové riziko – izoplochy po okraji k.ú.,
- ostatná príroda – celé územie leží v 1. st. ochrany podľa Zákona o ochrane prírody.

Zobrazenie vo výkrese č.2 a 3.

9. Plochy na verejnoprospešné stavby a na vykonanie asanácie

Plochy na uskutočnenie Verejnoprospešných stavieb (VPS) sú umiestnené v zastavanom území obce i mimo neho a sú konkretizované v kap.11.

10. Určenie území pre ktoré je potrebné obstarat' územný plán zóny a plochy pre delenie a sceľovanie pozemkov

V obci sa nevyžaduje obstaranie ÚPD zóny.

Pre delenie a sceľovanie pozemkov sú stanovené všetky rozvojové lokality v ÚPD.

11. Zoznam verejnoprospešných stavieb

11.1 Verejnoprospešné stavby vyplývajúce z ÚPN-VÚC Nitrianský kraj v znení Zmien a doplnkov 2015:

1. V oblasti cestnej dopravy

1.19. Homogenizácia ciest prvej triedy na kategóriu C11,5/80, ciest druhej triedy na kategóriu C9,5/80 a ciest tretej triedy na kategóriu C7,5/60.

5. V oblasti vodného hospodárstva

5.2. Verejné vodovody

5.2.5. skupinový vodovod Čankov – Demandice,

5.3. Verejné kanalizácie

5.3.1. Stavby spojené s výstavbou nových (rozšírením alebo obnovou existujúcich) verejných kanalizácií vrátane objektov na týchto kanalizáciách (čerpacie stanice, nádrže, čistiarne odpadových vôd,...)

6. V oblasti energetiky

6.9. Novonavrhované siete plynovodov alebo siete plynovodov určené na rekonštrukciu v zmysle navrhovaného riešenia a podrobnejšej projektovej dokumentácie.

11.2 Verejnoprospešné stavby vyplývajúce z ÚPN-O Demandice:

- 1, 18, 28 - verejná plocha športu a oddychu
- 2, 5, 6, 10, 12, 17, 21, 23, 27 - verejné priestranstvá (komunikácia, chodník, zeleň, parkoviská)
- 3, 4, 7, 9, 14 - parkovisko
- 8 – rozšírenie futbalového ihriska
- 11 – dom sociálnej starostlivosti
- 13 – kiosková trafostanica
- 15 – verejná zeleň
- 16 – ochranná hrádza na toku Búr
- 19 – čistiareň odpadových vôd
- 20 – rozšírenie cintorína
- 22 – kompostovisko, zberný dvor
- 23 – pamätný park
- 24 – turistické a cykloturistické trasy
- 25 – rozhľadňa
- 26 – vodozádržné hrádzky.

Za verejno-prospešné stavby sa považujú stavby určené na verejno-prospešné služby, pre verejno-technické vybavenie územia podporujúce jeho rozvoj a ochranu životného prostredia, ktoré vymedzí schvaľujúci orgán v záväznej časti územno-plánovacej dokumentácie

Na uskutočnenie verejnoprospešných stavieb možno podľa § 108 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť.

Zobrazenie vo výkrese č. 2, 3, 5

12 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb (viď. grafická príloha)