

Obec Santovka

Obecný úřad Santovka, Parková 179/2, 93587 Santovka



Zadanie

pre vypracovanie Územného plánu obce Santovka

Základné údaje:

Názov územnoplánovacej dokumentácie:

Územný plán obce Santovka

Obstarávateľ:

Obec Santovka, Obecný úrad Santovka, Parková 179/2, 93587 Santovka

Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD:

Ing. Lucia Ďuračková, registračné č. 447

Spracovateľ Zadania pre vypracovanie Územného plánu obce Santovka:

Ing. arch. Dušan Burák, CSc. - č. autorizácie SKA – 0837 AA

Ing. Lucia Ďuračková, registračné č. 447

Dátum spracovania Správy o stave územnoplánovacej dokumentácie:

30.10.2025

Obsah

ZÁKLADNÉ ÚDAJE:	2
1. PRIEMET ÚZEMIA OBCE	4
2. DÔVODY OBSTARANIA ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE	5
3. URČENIE HLAVNÝCH CIEĽOV A PRINCÍPOV ÚZEMNÉHO ROZVOJA OBCE VYPLÝVAJÚCE Z KONCEPCIE ÚZEMNÉHO ROZVOJA REGIÓNU.	5
4. IDENTIFIKÁCIA HLAVNÝCH PROBLÉMOV A STRETOV V ÚZEMÍ OBCE	11
5. POŽIADAVKY NA RIEŠENIE VYPLÝVAJÚCE Z DEMOGRAFICKÝCH, SOCIÁLNYCH, EKONOMICKÝCH A ENVIRONMENTÁLNYCH POTRIEB OBCE	12
5.1 TENDENCIE A PREDPOKLADY VÝVOJA OBYVATEĽSTVA	12
5.2 POŽIADAVKY NA ZABEZPEČENIE ROZVOJA BÝVANIA, SOCIÁLNEHO BÝVANIA A NÁJOMNÉHO BÝVANIA	12
5.3 POŽIADAVKY NA ZABEZPEČENIE ROZVOJA SOCIÁLNEJ VYBAVENOSTI A SOCIÁLNYCH SLUŽIEB	13
5.4 POŽIADAVKY NA ZABEZPEČENIE ROZVOJA ŠKOLSTVA	13
5.5 POŽIADAVKY NA ZABEZPEČENIE ROZVOJA ZDRAVOTNÍCKYCH SLUŽIEB	13
5.6 POŽIADAVKY NA ZABEZPEČENIE ROZVOJA ŠPORTU, REKREÁCIE A CESTOVNÉHO RUCHU	13
5.7 POŽIADAVKY Z HĽADISKA TENDENCIE A ROZVOJA EKONOMICKEJ A HOSPODÁRSKEJ OBLASTI	14
5.8 POŽIADAVKY NA ZABEZPEČENIE OCHRANY PRÍRODY A KRAJINY	14
5.9 POŽIADAVKY NA ZABEZPEČENIE OCHRANY A VYUŽITEĽNOSTI ZDROJOV A LOŽÍSK NERASTOV	14
5.10 ZABEZPEČENIE EKOLOGICKEJ STABILITY A KONEKTIVITY ÚZEMIA, VYPLÝVAJÚCE Z PRIEMETU	15
REGIONÁLNYCH ÚZEMNÝCH SYSTÉMOV EKOLOGICKEJ STABILITY, MIESTNYCH ÚZEMNÝCH SYSTÉMOV	15
EKOLOGICKEJ STABILITY A Z KRAJINNOPLÁNOVACÍCH ŠTÚDIÍ	15
5.11 POŽIADAVKY NA ZABEZPEČENIE ADAPTÁCIE NA NEPRIAZNIVÉ DÔSLEDKY ZMENY KLÍMY	15
6. HLAVNÉ POŽIADAVKY NA ÚZEMIE OBCE Z HĽADISKA PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA	15
6.1 POŽIADAVKY Z HĽADISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÝCH VZŤAHOV	15
6.2 POŽIADAVKY Z HĽADISKA PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA	15
6.3 POŽIADAVKY NA RIEŠENIE ROZVOJA MIESTNYCH SYSTÉMOV DOPRAVY A NA ZABEZPEČENIE TECHNICKEJ VYBAVENOSTI	16
7. POŽIADAVKY NA OCHRANU KULTÚRNEHO DEDIČSTVA	17
8. POŽIADAVKY NA OBSAH A ROZSAH RIEŠENIA	17
8.1 POŽIADAVKY NA OBSAH ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE	17
8.2 POŽIADAVKY NA SPÔSOB SPRACOVANIA ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE	19
8.3 POŽIADAVKY NA METODIKU A MINIMÁLNY POŽADOVANÝ ROZSAH A USPORIADANIE ÚDAJOV ZÁVÄZNEJ TEXTOVEJ ČASTI ÚZEMNÉHO PLÁNU	20
8.4 POŽIADAVKY NA VYMEDZENIE PLÔCH PRE VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY	20
9. INFORMÁCIE O POTREBE VYPRACOVANIA VARIANTNÉHO NÁVRHU RIEŠENIA	21

1. Priemet územia obce

Obec Santovka patrí do vyššieho územného celku Nitrianskeho samosprávneho kraja a je súčasťou okresu Levice a regiónu Hont. Nachádza sa približne 15 km južne od okresného mesta Levice, 18 km od mesta Dudince a 68 km od krajského mesta Nitra. Celková rozloha katastrálneho územia obce je 1 787 ha, priemerná hustota osídlenia je tak 36,65 obyvateľov na km².

Obec so 655 obyvateľmi (stav k 31.12.2024) susedí zo severnej strany s obcou Bory a Domadice, z východnej strany s obcou Hokovce a Horné Semerovce, z južnej s obcou Demandice a zo západnej s obcami Hontianska Vrbica, Mýtne Ludany a Čankov.

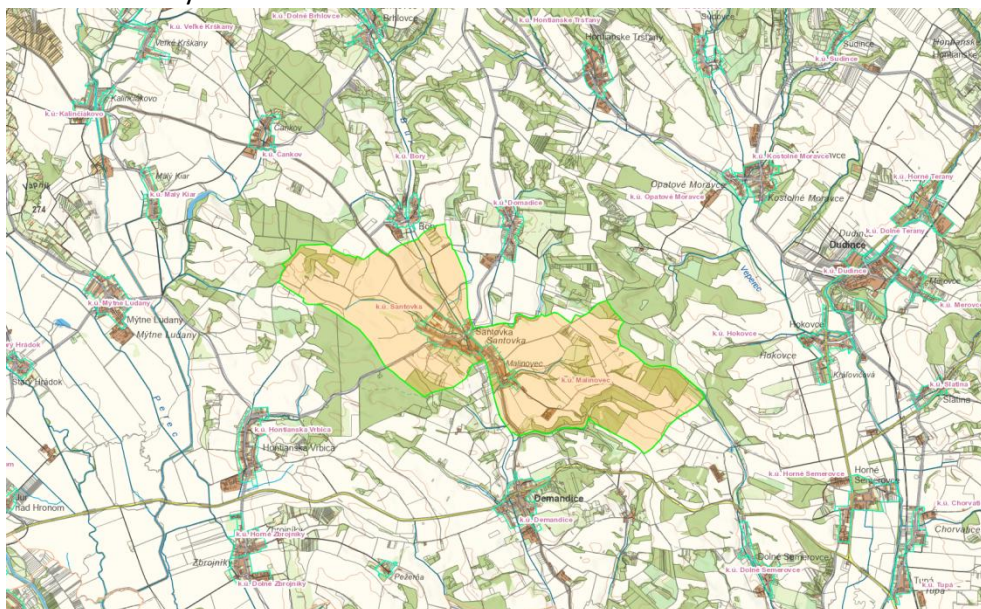
Obec je situovaná medzi lpeľskou kotlinou a južným výbežkom Štiavnických vrchov. Stred obce sa rozprestiera v nadmorskej výške 160 m. n. m. Na jej území sa nachádza niekoľko významných prírodných a turistických atrakcií. Najznámejšou je termálne kúpalisko Santovka Wellness využívajúci geotermálny prameň s teplotou vody 27 °C. Známy je aj minerálny prameň Santovka s liečivými účinkami a travertínová kopa „Biely kameň“ (prírodná pamiatka). V obci sa nachádzajú tri skupiny minerálnych prameňov. Prvá skupina v počte 7 prameňov, usádzajúca travertíny, sa nachádza na lúkach Budzgov. Druhú skupinu prameňov tvoria žriedla minerálnej vody Santovka a treťou sú termálne pramene.

Prevažuje typ uličnej zástavby pozdĺž hlavnej komunikácie, ktorá pretína obec v severojužnom smere. Prevláda jednopodlažná zástavba so sedlovými strechami.

Prvá písomná zmienka pochádza z roku 1158. Vtedy ju poručil v testamente kláštora benediktínov v Hronskom sv. Beňadiku aj dedinu Santovku Šľachtic Štefan. Už vtedy bolo v obci zaznamenaných 72 usadlostí a domov novousadlíkov (v 12. storočí to bol najväčší počet zistených domov v jednej dedine na území Slovenska).

Z hľadiska urbanistickej štruktúry sa obec rozvíjala lineárnou formou pozdĺž potoka a hlavnej cesty. Až v 20. storočí sa vyvinuli nové obytné zóny spolu s kúpeľným areálom a plniarňou minerálnych vôd.

Obrázok č. 1: Vymedzenie hranice riešeného územia



Zdroj: Katastrálna mapa 2025

2. Dôvody obstarania územného plánu obce

Dôvodom obstarania Územného plánu obce Santovka je získanie právne účinného nástroja územného plánovania na vecnú a časovú koordináciu činností ovplyvňujúcich celkovú kvalitu jednotlivých zložiek životného prostredia obce, jej ekologickú stabilitu a kultúrohistorické hodnoty.

Podkladom pre spracovanie Zadania podľa §17 2.veta zákona 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní je Správa o stave územnoplánovacej dokumentácie, vzatá na vedomie Obecným zastupiteľstvom v Santovke uznesením č.79/2025. dňa 10.11.2025

Východiskom pre spracovanie Zadania je zákon č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní (ďalej len „Zákon“), Vyhláška č. 392/2023 Z.z. o obsahu a spôsobe spracovania územnoplánovacej dokumentácie a o územnoplánovacích podkladoch a všeobecných požiadavkách na priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia a Vyhláška č. 153/2024 o obsahu a metodike spracovania ÚPD a ÚPP (ďalej len „Vyhláška“).

Dôvodom pre obstaranie ÚPN O je potreba posúdiť a overiť súčasné smerovanie územného rozvoja v obci Santovka vo vzťahu k ÚPN NSK a smerovaniu regiónu Hont, overiť podmienky zmien a navrhnúť riešenia problémov a javov na území obce, ktoré môžu ovplyvniť alebo podmieniť priestorové usporiadanie územia a funkčné využívanie územia.

Obec má úsilie o vývoj v ekonomickej, sociálnej, technologickej a ekologickej oblasti. Má snahu o splnenie hlavných faktorov rozvoja, vyriešenie hlavných disparít územia, zohľadniť priority Národnej stratégie regionálneho rozvoja SR. Na základe vnútorného potenciálu regiónov zvýšiť do roku 2040 ich adaptabilitu pri rešpektovaní princípov udržateľného rozvoja. Podkladom pre spracovanie územnoplánovacej dokumentácie je Program rozvoja obce Santovka na roky 2024 – 2032.

Zadanie pre vypracovanie Územného plánu obce Santovka bude po schválení Obecným zastupiteľstvom v Santovke základným zadávacím dokumentom, ktorý stanoví hlavné ciele a požiadavky, obsah, rozsah a formu spracovania územnoplánovacej dokumentácie obce v súlade so Zákonom a Vyhláškami.

3. Určenie hlavných cieľov a princípov územného rozvoja obce vyplývajúce z Koncepcie územného rozvoja regiónu.

Územný plán obce Santovka bude vypracovaný v súlade s nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou – Územný plán Nitrianskeho samosprávneho kraja, v súlade aktualizovaných zmien a doplnkov. Súčasťou tejto dokumentácie sú aj konkrétne podmienky rozvoja a regulatívy vzťahujúce sa na riešené územie (k. ú. Santovka a k. ú. Malinovec), ktoré vychádzajú zo záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie vyššieho územného celku.

V záväznej časti sú nasledovné záväzné regulatívy územného rozvoja Nitrianskeho samosprávneho kraja zmeny a doplnky č.1 :

1. Zásady a regulatívy štruktúry osídlenia, priestorového usporiadania a funkčného využívania územia z hľadiska rozvoja osídlenia a rozvoja sídelnej štruktúry

1.1. Vychádzať pri územnom rozvoji Nitrianskeho kraja z rovnocenného zhodnotenia vnútroregionálnych a nadregionálnych vzťahov pri zdôraznení územnej polohy kraja medzinárodného významu, ktorý je potrebné zapojiť do širších medzinárodných sídelných súvislostí, čo predpokladá:

1.1.3. vytvárať nadnárodnú sieť spolupráce medzi jednotlivými mestami, regiónmi a ostatnými aktérmi územného rozvoja v Nitrianskom kraji a v okolitých štátoch,

1.2. Formovať ťažiská osídlenia Nitrianskeho kraja na všetkých úrovniach prostredníctvom regulácie ich funkčnej a priestorovej štruktúry pri uplatňovaní princípov dekoncentrovanej koncentrácie a pri zohľadňovaní suburbanizačných procesov, čo znamená:

1.2.4. zabezpečovať rozvojovými osami sídelné prepojenia a rovnocennosť rozvojových

podmienok ostatného územia kraja.

1.7. Rozvíjať centrá osídlenia ako centrá zabezpečujúce vyššiu a špecifickú občiansku vybavenosť aj pre obce v ich zázemí.

1.13. Podporovať rozvoj obcí ako centier lokálneho významu

1.13.3. Levice: Kalná nad Hronom, Tekovské Lužany, Pukanec, Plášťovce, Šarovce, Nová Dedina, Starý Tekov, Farná, Pohronský Ruskov, Veľký Ďur, Žemberovce, Bátovce, Demandice, Ipeľský Sokolec, Santovka, Rybník, Kozárovce,

1.14. Podporovať v centrách lokálneho významu predovšetkým zariadenia v:

1.14.1. školstve – materské a základné školy,

1.14.2. zdravotníctve – zdravotné strediská s ambulanciami všeobecných lekárov, lekárne,

1.14.3. telekomunikáciách – pošty,

1.14.4. službách – stravovacie zariadenia,

1.14.5. kultúrno-spoločenskej oblasti – kiná, kultúrne domy, knižnice,

1.14.6. oblasti športu a rekreácie – telocvične, otvorené športoviská,

1.14.7. oblasti obchodu – obchody s komplexným základným sortimentom tovarov.

1.16. Podporovať rozvoj vidieckeho osídlenia, adekvátne k forme sídelného rozvoja v jednotlivých historicky vyvinutých charakteristických tradičných kultúrno-historických regiónov na území Nitrianskeho kraja, s cieľom vytvoriť rovnocenné životné podmienky obyvateľov, čo znamená:

1.16.1. podporovať vzťah urbánnych a rurálnych území v novom partnerstve založenom na integrácii funkčných vzťahov mesta a vidieka a kultúrnohistorických a urbanisticko-architektonických daností,

1.16.2. zachovávať pôvodný špecifický ráz vidieckeho priestoru, vychádzať z pôvodného charakteru zástavy a historicky utvorenej okolitej krajiny; zachovať historicky utváraný typ zástavby obcí a zohľadňovať národopisné špecifiká jednotlivých regiónov

1.16.3. a dbať na zamedzenie, resp. obmedzenie možných negatívnych dôsledkov týchto činností na krajinné a životné prostredie vidieckeho priestoru,

1.16.4. vytvárať podmienky dobrej dostupnosti vidieckych priestorov k sídelným centrá, podporovať výstavbu verejného dopravného a technického vybavenia obcí, moderných informačných technológií tak, aby vidiecke priestory vytvárali kultúrne a pracoviskovo rovnocenné prostredie voči urbánnym priestorom a dosiahnuť tak skĺbenie tradičného vidieckeho prostredia s požiadavkami na moderný spôsob života.

1.17. Vytvárať podmienky pre kompaktný územný rozvoj zastavaných území jednotlivých obcí a nepripúšťať výstavbu nových oddelených samostatných častí obce, ako aj vylúčiť výstavbu v inundačných územiach vodných tokov a na pobrežných pozemkoch vodných tokov.

2. Zásady a regulatívy rozvoja rekreácie, cestovného ruchu a kúpeľníctva

2.3. Podporovať bodové lokality v poľnohospodársky využívanej krajine, predovšetkým areály termálnych kúpalísk, kúpalísk, športovo-rekreačné areály pri prírodných vodných plochách (štrkoviskách); podporovať rozvoj rekreačno-relaxačných aktivít na základe využitia špecifik daného územia, v lokalitách s výskytom prírodných liečivých vôd v prípade splnenia podmienok stanovených zákonom č. 538/2005 Z. z. prírodných liečivých vodách, prírodných liečebných kúpeľoch, kúpeľných miestach a prírodných minerálnych vodách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov podporovať rozvoj kúpeľníctva.

2.4. Vzhľadom na vysoký potenciál geotermálnych vodných zdrojov územia Nitrianskeho kraja podporovať rozvoj aktivít zameraných na zdravotné, rehabilitačné a relaxačné služby (najmä lokality Poľný Kesov, Nové Zámky (Strand), Diakovce, Komárno, Patince, Štúrovo (Vadaš), Podhájska, Levice (Margita-Ilona), Santovka (s väzbou na Dudince v Banskobystrickom kraji) a tiež nové lokality Mojmirovce, Ivanka pri Nitre, Komjatice, Plavé Vozokany, Tvrdošovce, Bardoňovo, Nesvady.

- 2.5. Rozvíjať zvyšovanie kvality rekreačných priestorov, rekreačných areálov, najmä kúpalísk a termálnych kúpalísk, a úroveň poskytovania služieb rekreačného charakteru.
- 2.6. Podporovať najvýznamnejšie rekreačné priestory pre medzinárodný a prihraničný cestovný ruch; nadviazať na medzinárodný turizmus rozvíjaním poznávacieho cestovného ruchu a tiež sledovaním turistických tokov a dopravných trás (cestných, vodných) predchádzajúcich, resp. končiacich v kraji; venovať väčšiu pozornosť aktívnemu zahraničnému turizmu, cezhraničným vzťahom a malému prihraničnému a tranzitnému cestovnému ruchu, dosiahnuť čo najužšie prepojenie rekreačného turizmu s poznávacím turizmom.
- 2.7. Vytvárať podmienky pre rozvoj vidieckeho turizmu a jej formy agroturizmu.
- 2.8. Lokalizovať potrebnú vybavenosť v obciach ležiacich v blízkosti rekreačných cieľov, do voľnej krajiny umiestňovať len tú vybavenosť, ktorá sa viaže bezprostredne na uskutočňovanie činností závislých na prírodných danostiach.
- 2.10. Vytvárať podmienky pre realizáciu území lesoparkového charakteru lokálneho významu pri menších obciach, najmä pri obciach s rekreačným významom a prepájať centrá obcí, rekreačné areály s územiami lesoparkového charakteru.
- 2.13. Podporovať rozvoj spojitého, hierarchicky usporiadaného bezpečného, šetrného systému cyklotrás, slúžiaceho pre rozvoj cykloturistiky ale aj pre rozvoj urbanizačných väzieb medzi obcami/mestami, rekreačnými lokalitami, významnými územiami s prírodným alebo kultúrno-historickým potenciálom (rozvoj prímestskej rekreácie, dochádzanie za zamestnaním, vybavenosťou, vzdelaním, kultúrou, športom, ...)
- 2.13.1. previazaním línií cyklotrás podľa priestorových možností s líniami korčuliarskych trás, jazdeckých trás, peších trás a tiež s líniami sprievodnej zelene,
- 2.13.3. rozvojom rekreačnej vybavenosti pozdĺž cyklotrás, osobitnú pozornosť venovať vybavenosti v priesečníkoch viacerých cyklotrás.
- 3. Zásady a regulatívy z hľadiska rozvoja hospodárstva a regionálneho rozvoja kraja**
- 3.1. V oblasti hospodárstva**
- 3.1.5. Podporovať rozvoj územnotechnických podmienok k zamedzovaniu a dosahovaniu znižovania negatívnych dôsledkov odvetví hospodárstva na kvalitu životného prostredia a k obmedzovaniu prašných emisií do ovzdušia.
- 3.2. V oblasti priemyslu a stavebníctva**
- 3.2.1. Vychádzať predovšetkým z princípu rekonštrukcie a sanácie existujúcich priemyselných a stavebných areálov.
- 3.2.3. Vychádzať pri rozvoji priemyslu a stavebníctva nielen z ekonomickej a sociálnej, ale aj územnej a environmentálnej únosnosti územia v súčinnosti s hodnotami a limitami kultúrno-historického potenciálu územia a historického stavebného fondu so zohľadnením miestnych špecifík a využívaním pritom predovšetkým miestnych surovín
- 3.3. V oblasti poľnohospodárstva a lesného hospodárstva**
- 3.3.1. Rešpektovať poľnohospodársku a lesnú pôdu ako faktor limitujúci urbanistický rozvoj.
- 3.3.6. Rešpektovať výmeru lesnej pôdy na plochách poľnohospodársky nevyužitelných nelesných pôd a na pozemkoch porastených lesnými drevinami, evidovaných v katastri nehnuteľnosti v druhu poľnohospodárska pôda.
- 3.3 V oblasti ťažby**
- 3.3.11. Usmerňovať ťažbu v súlade s ochranou životného prostredia a vodohospodárskymi záujmami.
- 4. Zásady a regulatívy z hľadiska rozvoja sociálnych vecí**
- 4.1. V oblasti školstva**
- 4.1.1. Podporovať a optimalizovať rovnomerný rozvoj siete škôl, vzdelávacích, školiacich a preškoľovacích zariadení na území kraja v závislosti na vývoji obyvateľstva v území.
- 4.2. V oblasti zdravotníctva**

- 4.2.2. Vytvárať podmienky pre rovnocennú prístupnosť a rovnocennú dostupnosť obyvateľov jednotlivých oblastí kraja k nemocničným zariadeniam a zdravotníckym službám.
- 4.2.3. Vytvárať územno-technické predpoklady pre rozvoj agentúr domácej ošetrovateľskej starostlivosti, domov ošetrovateľskej starostlivosti, geriatrických centier, stacionárov a zariadení liečebnej starostlivosti v priemete celého územia kraja.
- 4.3.** V oblasti sociálnych vecí
- 4.3.3. Vytvárať územnotechnické podmienky pre nové, nedostatkové či absentujúce druhy sociálnych služieb vhodnou lokalizáciou na území kraja a zamerať pozornosť na také sociálne služby, ktorých cieľom je najmä podpora zotrvania klientov v prirodzenom sociálnom prostredí (terénne a ambulantné sociálne služby, sociálne služby v zariadeniach s týždenným pobytom), podpora sebestačnosti rodín, osobitne rodín s malými deťmi, realizovanie nízkoprahových aktivít pre rôzne marginalizované skupiny.
- 4.3.5. Očakávať nárast podielu obyvateľov v poproduktívnom veku v súvislosti s predpokladaným demografickým vývojom a zabezpečiť vo vhodných lokalitách primerané nároky na zariadenia poskytujúce pobytovú sociálnu službu (pre seniorov, pre občanov so zdravotným postihnutím).
- 4.4.** V oblasti duševnej a telesnej kultúry
- 4.4.2. Rekonštruovať, modernizovať a obnovovať kultúrne objekty, vytvárať podmienky pre ochranu a zveľaďovanie kultúrneho dedičstva na území kraja formou jeho vhodného využitia pre občiansku vybavenosť.
- 4.4.4. Rozvíjať zariadenia pre športovo–telovýchovnú činnosť a vytvárať pre ňu podmienky v urbanizovanom aj vidieckom prostredí v záujme zlepšenie zdravotného stavu obyvateľstva.
- 4.4.5. Zapojiť do športového a rekreačného využitia vo väčšej miere potenciál geotermálnych vôd dobudovaním termálnych kúpalísk s cieľom vytvárania rekreačno-rekondičných komplexov.
- 5. Zásady a regulatívy z hľadiska starostlivosti o životné prostredie, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability a ochrany pôdneho fondu**
- 5.1** V oblasti starostlivosti o životné prostredie
- 5.1.4. Podporovať výsadbu ochrannej a izolačnej zelene v blízkosti železničných tratí, frekventovaných úsekov ciest a v blízkosti výrobných areálov ako aj zväčšovať podiel plôch zelene v zastavaných územiach miest a obcí.
- 5.1.5. Podporovať, v súlade s projektmi pozemkových úprav území a v súlade s podmienkami, určenými príslušným správcom toku revitalizáciu skanalizovaných tokov, kompletizáciu sprievodnej vegetácie výsadbou pásov domácich druhov drevín a krovín pozdĺž tokov, zvýšenie podielu trávnych porastov na plochách okolitých mikrodepresií, čím vzniknú podmienky pre realizáciu navrhovaných biokoridorov pozdĺž tokov.
- 5.2.** V oblasti ochrany prírody a tvorby krajiny
- 5.2.1. Vytvárať územnotechnické podmienky pre ekologicky optimálne využívanie územia, rešpektovanie, prípadne obnovenie funkčného územného systému ekologickej stability, biotickej integrity krajiny a biodiverzity na úrovni národnej, regionálnej aj lokálnej, čo v území Nitrianskeho kraja znamená venovať pozornosť predovšetkým vyhláseným chráneným územiám podľa platnej legislatívy, územiám NATURA 2000, prvkom územného systému ekologickej stability.
- 5.2.2. Odstraňovať pôsobenia stresových faktorov (skládky odpadov, konfliktné uzly a pod.) v územiach prvkov územného systému ekologickej stability.
- 5.2.3. Zabezpečiť v miestach s intenzívnou veternou a vodnou eróziou protieróznou ochranu pôdy uplatnením prvkov územného systému ekologickej stability, a to najmä biokoridorov, prevažne v oblastiach Podunajskej pahorkatiny.
- 5.2.5. Vytvárať územnotechnické podmienky pre priechodnosť existujúcich prekážok

na vodných tokoch a líniových stavbách v krajine pre migrujúce živočíchy dodatočnými technickými opatreniami a pri navrhovaní využívania hydroenergetického potenciálu riek zohľadňovať nielen ekonomické ale aj ekologické kritériá. v súlade so schválenými rozvojovými a koncepčnými dokumentmi

5.2.9. Podporovať a ochraňovať územnoplánovacími nástrojmi nosné prvky estetickej kvality a typického charakteru voľnej krajiny (prirodzené lesné porasty, historicky vyvinuté časti kultúrnej krajiny, lúky a pasienky, nelesnú drevinovú vegetáciu v poľnohospodárskej krajine v podobe remízok, medzí, stromoradií, ako aj mokrade a vodné toky s brehovými porastmi a pod.) a podporovať miestne krajinné identity rešpektovaním prírodného a kultúrno-historického dedičstva.

5.2.11. Rešpektovať krajinu ako základnú zložku kvality života ľudí v mestských i vidieckych oblastiach, v pozoruhodných, všedných i narušených územiach.

5.3. V oblasti využívania prírodných zdrojov

5.3.3. Sledovať environmentálne ciele na zabezpečenie ochrany vôd a ich trvalo udržateľného využívania ako sú: postupné znižovanie znečisťovania prioritnými látkami, zastavenie alebo postupné ukončenie emisií, vypúšťania a únikov prioritných nebezpečných látok.

5.3.4. Rešpektovať ochranné pásmo lesov do vzdialenosti 50 m od hranice lesného pozemku.

5.3.5. Uprednostňovať prirodzenú drevinovú skladbu porastov na jednotlivých stanovištiach za účelom potrebného zvyšovania infiltračnej schopnosti a retenčnej kapacity lesných pôd.

5.3.7. Minimalizovať pri územnom rozvoji možné zábery poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov a funkčné využitie územia navrhovať tak, aby čo najmenej narušalo organizáciu poľnohospodárskej pôdy a jej využitie so zachovaním výraznej ekologickej a environmentálnej funkcie, ktorú poľnohospodárska pôda a lesné pozemky popri produkčnej funkcii plnia.

6. Zásady a regulatívy usporiadania územia z hľadiska kultúrnohistorického dedičstva

6.1. Rešpektovať kultúrne dedičstvo s jeho potenciálom v zmysle Európskeho dohovoru o kultúrnom dedičstve, Európskeho dohovoru o ochrane archeologického dedičstva a Deklarácii Národnej rady SR o ochrane kultúrneho dedičstva, predovšetkým vyhlásené kultúrne pamiatky, vyhlásené a navrhované na vyhlásenie urbanistické súbory (mestské pamiatkové rezervácie, pamiatkové zóny a ich ochranné pásma).

6.4. Rešpektovať kultúrno-historické urbanistické celky a architektonické objekty a areály ako potenciál kultúrnych, historických, spoločenských, technických, hospodárskych a ďalších hodnôt charakterizujúcich prostredie.

6.5. Rešpektovať typickú formu a štruktúru osídlenia charakterizujúcu jednotlivé etnokultúrne a hospodársko-sociálne celky a prírodno-klimatické oblasti, dominantné znaky typu kultúrnej krajiny so zachovanými vinohradníckymi oblasťami, oblasťami štálov a rôznych foriem vidieckeho osídlenia, vrátane rozptýleného osídlenia.

6.7. Zohľadňovať a revitalizovať v územnom rozvoji kraja:

6.7.3. známe a predpokladané lokality archeologických nálezísk a nálezov, v zmysle pamiatkového zákona,

6.7.6. objekty, súbory alebo areály objektov, ktoré sú navrhované na vyhlásenie za kultúrne pamiatky, ako aj územia navrhované na vyhlásenie za pamiatkové rezervácie a pamiatkové zóny a ochranné pásma,

6.7.7. pamätihodnosti, ktorých zoznam vedú jednotlivé obce.

6.9. Zohľadňovať archeologické lokality a náleziská, ktoré v Nitrianskom kraji majú mimoriadny význam najmä z hľadiska pravekého a starovekého osídlenia. Kultúrne dedičstvo a pamiatkový fond s dôrazom na ochranu archeologických lokalít a nálezov je podľa pamiatkového zákona limitujúcim faktorom využívania územia nielen nad terénom, ale najmä pod terénom, kde sa nachádzajú rôzne vrstvy a stopy hmotnej časti kultúrneho dedičstva.

7. Zásady a regulatívy verejného dopravného vybavenia

- 7.5.** Rešpektovať dopravnú infraštruktúru zaradenú podľa európskych dohôd (AGR) koridory ciest prechádzajúcich Nitrianskym krajom:
- 7.5.2. E 77 (Pskov – Riga – Gdansk – Varšava – Krakov – Trstená – Ružomberok – Banská Bystrica – Zvolen) – hranice kraja – Šahy – hranice kraja (Budapešť),
- 7.26.** Pre cesty II. a III. triedy zabezpečiť územnú rezervu pre výhľadové šírkové usporiadanie v kategórii C9,5/80-60 a C7,5/70-50, prípadne C22,5/80-60 (ak je preukázaná potreba na základe prognózy intenzity dopravy)
- 7.40.** Orientovať pozornosť predovšetkým na rekonštrukciu a homologizáciu ciest II. a III. triedy v zázemí sídelných centier v parametroch pre prevádzku autobusovej hromadnej dopravy a v záujme vytvorenia predpokladov lepšej dostupnosti obcí v suburbanizačnom priestore centier.
- 7.41.** Zabezpečiť rozvoj regionálnej hromadnej dopravy v zázemí sídelných centier v záujme zlepšenia dostupnosti z rozvojových obcí v suburbanizačnom priestore do centier a medzi nimi.

8. Zásady a regulatívy verejného technického vybavenia

- 8.1.** V oblasti vodného hospodárstva
- 8.1.1. Na úseku všeobecnej ochrany vôd:
- 8.1.1.1. vytvárať územnotechnické podmienky pre všestrannú ochranu vôd vrátane vodných ekosystémov a od vôd priamo závislých ekosystémov v krajine,
- 8.1.1.2. rešpektovať pri podrobnejších dokumentáciách ochranné pásma pre vodné toky podľa zákona č.364/2004 Z. z. o vodách.
- 8.1.5. Na úseku verejných vodovodov:
- 8.1.5.2. chrániť v maximálnej možnej miere zdroje pitnej vody, rešpektovať vymedzené vodárenské zariadenia regionálneho významu, vrátane ich ochranných pásiem,
- 8.1.5.6. zabezpečovať územnú prípravu zdrojov vody tak, aby sa docielil súlad medzi predpokladaným nárastom obyvateľov a ostatných sídelných aktivít a rozvojom vodného hospodárstva, ochranou prírody a ekologickou stabilitou územia,
- 8.1.5.7. zabezpečovať integrovanú ochranu vodárenských zdrojov pre trvalo udržateľné využívanie zdrojov pitnej vody, rešpektovanie pásiem ochrany vodárenských zdrojov (pásma hygienickej ochrany),
- 8.1.5.12. vytvárať územné predpoklady pre zabezpečenie prívodu kvalitnej pitnej vody vo vodovodoch v okresoch Komárno, Levice, Nové Zámky, najmä v oblastiach s nedostatkom zdrojov vody, vhodnej na zásobovanie pitnou vodou,
- 8.1.6. Na úseku verejných kanalizácií:
- 8.1.6.6. zabezpečiť prioritne územnotechnické podmienky pre vybudovanie kanalizácie vrátane ČOV na území obcí ležiacich v ochranných pásmach prírodných, liečivých a prírodných minerálnych zdrojov.
- 8.2.** V oblasti energetiky
- 8.2.1. Rešpektovať existujúce koridory vedení 220kV a 400kV a navrhované siete v existujúcich, či novo navrhovaných koridoroch.
- 8.2.12. Rešpektovať koridory súčasných plynovodov a novo navrhované siete koridorov alebo siete plynovodov určené na rekonštrukciu.
- 8.3.** V oblasti telekomunikácií
- 8.3.1. Rešpektovať jestvujúce trasy a ochranné pásma telekomunikačných vedení a zariadení.
- 8.3.2. Rešpektovať situovanie telekomunikačných a technologických objektov.
- 8.4.** V oblasti odpadového hospodárstva
- 8.4.1. uprednostňovať separovaný zber využiteľných zložiek s cieľom znížiť množstvo komunálneho odpadu.

II. Verejnoprospešné stavby

Verejnoprospešné stavby, v zmysle navrhovaného riešenia a podrobnejšej projektovej dokumentácie, spojené s realizáciou uvedených záväzných regulatívov sú:

1. V oblasti cestnej dopravy
- 1.13. Pripojenie cesty II/564 na novo navrhovanú trasu cesty I/76.
- 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
- 5.3. 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....),

4. Identifikácia hlavných problémov a stretov v území obce

Požiadavky na spracovanie územného plánu obce sú identifikované na základe stretov záujmov v území a potrieb obce Santovka so stručnou charakteristikou:

- negatívny vývoj migračného pohybu obyvateľstva,
- rýchle starnutie obyvateľstva,
- nepriaznivá štruktúra UoZ podľa klasifikácie zamestnaní,
- neuspokojený dopyt po nájomnom bývaní,
- nízka kvalita miestnych ciest,
- nedobudované niektoré úseky chodníkov a miestnych ciest,
- nedobudovaná základná technická infraštruktúra,
- slabšia dostupnosť služieb priamo v obci,
- nevýhodná poloha obce vzhľadom na nadradenú dopravnú infraštruktúru (železnica, cesty I. tr., diaľnica),
- nevýhodná poloha obce od centier zamestnanosti (urbánnych centier).

Na základe analýzy problémov o území sú v Problémovom výkrese zahrnuté pozitívne a potencionálne možnosti rozvoja územia a identifikácia problémov so stručnou charakteristikou:

Pozitívne stresové javy a potencionálne možnosti rozvoja územia:

- A - prírodný potenciál - biokoridor regionálneho významu hydrický a terestrický, biokoridor nadregionálneho významu, využitie prevládajúcej ornej pôdy,
- B - kultúrnohistorický potenciál - pamiatkové objekty- Pavilón Filagória, Kostol Nanebovzatia Panny Márie, Travertínový lom, Travertínová kopa,
- C - rekreačný potenciál - termálne kúpalisko Santovka Wellness, chatová osada, Santovské minerálne vody, cyklotrasa,
- D - technická infraštruktúra - existujúce plynovody, elektrické vedenia, kanalizácia, vodovod,
- E - obnova alebo zmena funkcie nevyužívaných plôch - bývalé hospodárske areály,
- F - disponibilné plochy na bývanie a vybavenosť, doplnenie prázdnych plôch medzi obytnými plochami, rozšírenie chatovej oblasti a plôch rekreácie.

Identifikácia problémov:

- 1 - dopravné závary v obci
- 2 - dopravná väzba cesty II. a III. triedy
- 3 - nedobudované úseky chodníkov
- 4 - nevyužívané hospodárske areály
- 5 - kolízia obytných a rekreačných plôch s ochranným pásmom vodných tokov
- 6 - nevyužívané objekty.

5. Požiadavky na riešenie vyplývajúce z demografických, sociálnych, ekonomických a environmentálnych potrieb obce

5.1 Tendencie a predpoklady vývoja obyvateľstva

Podľa SODB 2021 k 1.1.2021 žilo v obci Santovka 659 obyvateľov, čo predstavuje 0,60 % z celkového počtu obyvateľov okresu Levice. Ženy s počtom 325 tvorili 49,32 % obyvateľov obce.

Index vitality dosiahol hodnoty pod hranicou 100 bodov, čo zaradilo obyvateľstvo medzi regresívny (ubúdajúci) typ populácie.

Podľa dynamiky vývoja pohybu obyvateľstva (prírastok, úbytok) sa obec Santovka zaradila do kategórie stagnujúceho sídla.

Pri prognóze obyvateľov do roku 2040 v obci Santovka sa vychádzalo z doterajšieho celkového pohybu obyvateľstva a využitím exponenciálnej funkcie, ktorá vychádza z teoretických úvah o stabilnej populácii. Predpokladaná miera rastu populácie (celkový pohyb obyvateľstva) je 10 ‰ za rok.

Požiadavky:

- pridať obci na atraktivite, aby obyvateľia nemali potrebu sťahovania sa do okolitých sídiel,
- zvýšiť podiel pracovných príležitostí v obci v primárnej a terciálnej sfére.

5.2 Požiadavky na zabezpečenie rozvoja bývania, sociálneho bývania a nájomného bývania

- pri nových rozvojových lokalitách na bývanie zosúladiť obytné časti s prírodnými a civilizačnými danosťami, rešpektovať princípy sociálnej súdržnosti resp. sociálnej inklúzie a dodržať sociálno-psychologické požiadavky na tvorbu obytného prostredia,
- zohľadniť urbanistický charakter prostredia, terénne a priestorové danosti pri výbere typologickej formy bývania,
- v svahovitých terénoch rešpektovať konfiguráciu terénu bez výrazných terénnych úprav,
- riešiť vzťah funkčnej zložky bývanie k ostatným funkčným zložkám územia, ako sú rekreácia, zeleň, občianska vybavenosť, technická a dopravná infraštruktúra vrátane ich funkčno-priestorovej štruktúry,
- v navrhovanej novej obytnej zástavbe v svahovitých terénoch rešpektovať v maximálnej miere konfiguráciu terénu bez realizácie výrazných terénnych úprav,
- uvažovať s nájomným a sociálnym bývaním, v objektoch bývania pripustiť občiansku vybavenosť,
- uprednostňovať zástavbu v stavebných medzerách existujúcej zástavby, na veľkých súkromných pozemkoch v zastavanom území a vytvoriť priestorové podmienky pre rozvoj bývania,
- pri obytných súboroch na okrajoch s prírodou navrhovať priechody do okolitej prírody,
- uplatňovať adaptačné opatrenia na zmiernenie dôsledkov klimatických zmien, zamedzenie prehrievaniu budov a hospodárenie so zrážkovými vodami,
- určiť radónové riziko a v prípade stredného radónového indexu navrhnuť opatrenia podľa legislatívy,
- navrhnuť napojenie na cyklistické a pešie trasy a zabezpečiť bezpečný pohyb chodcov so sieťou chodníkov so zeleným pásom,
- v lokalitách bývania obmedziť chov väčších hospodárskych zvierat a stanoviť limity v reguláciách,
- neumiestňovať stavby na geologicky zosuvných, inundačných a povodňových územiach, ani v blízkosti vodných tokov,
- umožniť umiestňovanie malých prevádzok ubytovania a stravovania v kombinácii s bývaním.

5.3 Požiadavky na zabezpečenie rozvoja sociálnej vybavenosti a sociálnych služieb

- návrh občianskej vybavenosti z hľadiska kapacít a štruktúry zariadení zosúladiť s návrhom rozšírenia obytného územia,
- navrhnúť dobudovanie kapacít základného občianskeho vybavenia, verejných a komerčných služieb a doplniť chýbajúcu občiansku a sociálnu vybavenosť (materská škola, domy soc. starostlivosti), riešiť lokalizáciu zariadení občianskeho vybavenia s ohľadom na potreby vyplývajúce z potrieb územia,
- uvažovať s plochami pre rekonštrukciu areálov a objektov existujúcej občianskej vybavenosti,
- navrhnúť umiestnenie funkcie vybavenosti zameranej na služby starostlivosti o dieťa vrátane výchovy a vzdelávania, poradenstvo a individualizované verejné služby zamestnanosti, budovanie služieb na zlepšenie uplatniteľnosti na trhu práce, rozšírenie existujúcich zariadení a návrh nových.

5.4 Požiadavky na zabezpečenie rozvoja školstva

- navrhnúť umiestnenie funkcie vybavenosti zameranej na služby starostlivosti o dieťa vrátane výchovy a vzdelávania.

5.5 Požiadavky na zabezpečenie rozvoja zdravotníckych služieb

- navrhnúť malú stomatologickú ambulanciu, lekáreň.

5.6 Požiadavky na zabezpečenie rozvoja športu, rekreácie a cestovného ruchu

- zachovať a navrhnúť športové a oddychové plochy nachádzajúce sa v zastavanom území obce (kolkáreň, detské ihriská a pieskoviská v rámci areálu materskej školy, detské ihriská a ihriská pre mládež vybudované na verejných obecných plochách a rôzne detské ihriská, športové plochy, oddychové plochy v areáloch jednotlivých ubytovacích a rekreačných zariadení),
- vymedziť plochy pre tvorbu verejných priestorov a ich včlenenie do celkovej urbánnej štruktúry obce, vytvoriť územné podmienky pre vznik nových verejných priestorov a pre postupne skvalitňovanie a posilňovanie priestupnosti územia a vzájomnej previazanosti jednotlivých častí urbanizovaného a prírodného prostredia,
- vymedziť centrálnu polohu obce a navrhnúť verejné priestory s občianskou vybavenosťou aj pre využitie v regionálnom turizme,
- vytvoriť územné podmienky pre rekreačnú a turistickú vybavenosť a rozšíriť kapacity a štruktúru služieb (detské ihriská, priestory pre šport a relaxačné aktivity, cyklotrasy, odstavné plochy dopravy, verejné dostupné sociálne zariadenia a pod.),
- vytvoriť vhodné podmienky pre rozvoj kúpeľníctva,
- vytvoriť vhodné podmienky pre návštevníkov termálneho kúpaliska Santovka Wellness,
- do voľnej krajiny umiestňovať len zariadenia rekreácie a cestovného ruchu, ktoré sú funkčne závislé na prírodných danostiach, ak to podmienky ochrany umožňujú (športovo-rekreačné zariadenia, náučné, turistické a cykloturistické trasy v prepojení na susedné obce a i.),
- riešiť posilnenie rekreačného potenciálu obce a potenciálu pre cestovný ruch a poznávací turizmus,
- riešiť územné podmienky pre vidiecky turizmus budovaním agrofariem, agroparkov a ekoparkov ako pobytov na vidieku,
- rešpektovať existujúce cintoríny, preveriť potrebu ochranného pásma a priestorovej rezervy na ich rozšírenie

5.7 Požiadavky z hľadiska tendencie a rozvoja ekonomickej a hospodárskej oblasti

- výrobné činnosti orientovať na poľnohospodársku malovýrobu, lesníctvo a drobné výrobné a remeselné služby,
- vytvoriť územno-technické predpoklady pre rozvoj hospodárskych aktivít v území vrátane zariadení na nakladanie s odpadmi,
- pri návrhu rozvoja územia v oblasti poľnohospodárskej výroby uvažovať výlučne len s rozvojom špecifických foriem poľnohospodárstva,
- riešiť rozvoj výrobných aktivít a služieb nezávadného charakteru vytvorením ponuky poľnohospodársky nevyužitých objektov,
- uvažovať s využívaním poľnohospodárskych zariadení a areálov pre rozvoj diverzifikácie výroby v prospech služieb vidieckeho rekreačného a turistického priemyslu s využitím prvovýroby a environmentu v poľnohospodárstve.

5.8 Požiadavky na zabezpečenie ochrany prírody a krajiny

- v chránených územiach počítať s osobitným režimom hospodárenia podľa zákona o ochrane prírody a krajiny a ochranných pásiem vodárenských zdrojov),
- vyhodnotiť a navrhnúť na ochranu významné prírodné lokality vrátane nechránených,
- rešpektovať ochranu porastov pozdĺž všetkých vodných tokov, najmä pri výruboch drevín,
- navrhnúť ekologicky optimálne využívanie územia s dôrazom na skvalitňovanie ekologickej stability, biotickej integrity a biodiverzity,
- pri organizácii územia rešpektovať hodnoty prírodných daností,
- pri umiestňovaní činností zohľadňovať prírodné a kultúrne dedičstvo, a navrhnúť opatrenia na obmedzenie negatívnych vplyvov na životné prostredie a krajinu,
- revitalizovať vodné toky a ich brehové územia pre dlhodobú udržateľnosť ekosystémov,
- uplatňovať krajinnoekologické a technické opatrenia na elimináciu negatívnych vplyvov využívania prírodných zdrojov a kultúrno-historických štruktúr,
- s dôrazom na zachovanie pohľadových krajinných štruktúr riešiť prevenciu vizuálneho smogu v krajine,
- vyčleniť plochy na náhradnú výsadbu zelene na nových rozvojových plochách a pri návrhoch nových ciest navrhnúť dostatok izolačnej zelene,
- rešpektovať výskyt potenciálnych nestabilizovaných až nestabilných území, citlivých na väčšie antropogénne zásahy, zosuvy, eróziu a seizmicitu,
- vymedziť a rešpektovať poddolované územia a staré environmentálne záťaže,
- navrhnúť prístupové cesty tak, aby nedochádzalo k poškodeniu trávneho porastu a biotopov národného a EÚ významu,
- zaviesť vodozádržné a pôdoochranné opatrenia na zachovanie zrážkových vôd, ochranu pred záplavami a obnovu prirodzených koridorov vodných tokov, s ohľadom na klimatické zmeny,
- rešpektovať a chrániť hodnotné pohľadové smery na prírodné (krajinné) dominanty vytvárajúce charakteristickú prírodnú kulisu územia obce (významná panoráma, významný priehľad, farebnosť, strešná krajina).

5.9 Požiadavky na zabezpečenie ochrany a využiteľnosti zdrojov a ložísk nerastov

- rešpektovať ochranu a racionálne využívanie prírodných zdrojov, nerastného bohatstva vrátane energetických surovín a obnoviteľných zdrojov energie, eliminovať nadmerné čerpanie neobnoviteľných zdrojov, regulovať využívanie obnoviteľných zdrojov v súlade s mierou ich samo reprodukcie a revitalizovať narušené prírodné zdroje, najmä tie, ktoré sú

poškodené alebo zničené následkom klimatických zmien, živelných pohrôm a prírodných katastrof,

- riešiť ochranu prírodných zdrojov a ich racionálneho využívania v súlade s organizáciou priestorového usporiadania a funkčného využívania a s požiadavkami na ochranu prírody a krajiny.
- pri umiestňovaní činností do územia rešpektovať hodnotovo-významové vlastnosti krajiny integrujúce v sebe prírodné a kultúrne dedičstvo, nerastné bohatstvo, vrátane energetických.

5.10 Zabezpečenie ekologickej stability a konektivity územia, vyplývajúce z priemetu regionálnych územných systémov ekologickej stability, miestnych územných systémov ekologickej stability a z krajinoplánovacích štúdií

- Rešpektovať regionálny a miestny územný systém ekologickej stability (RÚSES, MÚSES) - vytváranie a udržiavanie ÚSES je verejným záujmom,
- funkčnosť prvkov ÚSES zabezpečiť rešpektovaním ich ochrany pred zástavbou, to znamená nezasahovať do záujmového prostredia bariérovými prvkami, opлотeniami, neumiestňovať sem budovy a stavebné zámery,
- návrh ekostabilizačných opatrení na zabezpečenie územného systému ekologickej stability.

5.11 Požiadavky na zabezpečenie adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy.

- rešpektovať Stratégiu adaptácie SR na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy – aktualizácia z r. 2017 schválenú uznesením vlády SR č.478/2018. aplikovanú na obce v oblasti:
 - o prírodného prostredia a biodiverzity,
 - o vodného režimu v krajine a vodného hospodárstva,
 - o sídelného prostredia a zdravia obyvateľstva,
 - o poľnohospodárstva a lesníctva,
 - o dopravy, energetiky, priemyslu a podnikania,
 - o rekreácie a cestovného ruchu.

6. Hlavné požiadavky na územie obce z hľadiska priestorového usporiadania územia a funkčného využívania územia

6.1 Požiadavky z hľadiska širších územných vzťahov

- rešpektovať orientáciu na historicky založenú sídlenu štruktúru Hontianskeho regiónu,
- návrhom podporiť rozvoj prirodzených vzájomných väzieb medzi sídlami, ich funkčnú symbiózu pri zachovaní špecifik a identity jednotlivých sídiel,
- navrhnuť rozvoj vidieckeho sídla na princípe podpory rozvoja konkurencieschopného poľnohospodárstva a schopnosti vytvoriť pre obyvateľstvo dostatok pracovných príležitostí mimo agrárneho sektoru a na schopnosti využívania a uplatnenia moderných informačných technológií,
- navrhnuť vo vidieckom priestore obce dobrú dostupnosť k sídelným centrámi, budovanie systémov distribúcie pitnej vody, budovanie systémov odkanalizovania s čistiarňami odpadových vôd a budovanie systémov odstraňovania komunálneho odpadu,
- zohľadniť odstavné a parkovacie plochy a zariadenia dopravnej infraštruktúry na území obce,

6.2 Požiadavky z hľadiska priestorového usporiadania a funkčného využívania územia

- v návrhu funkčného využitia rešpektovať štandardizované javy určené Vyhláškou č. 153/2024 Z.z. podľa Prílohy č. 3 (štátna hranica, hranice, priestorovo-funkčný celok, priestorovofunkčná časť,

- bývanie, vybavenosť, výroba, dopravné vybavenie, technické vybavenie, verejne prístupné priestranstvá, produkčná vegetácia, produkčné vodstvo, verejné priestory, ekostabilizácia, atď.),
- Pre stanovenie koncepcie územného rozvoja riešeného územia stanoviť resp. vymedziť:
 - priestorovo-funkčné územné celky riešeného územia ako vymedzená časť územia, ktorá bude mať spoločnú priestorovú a funkčnú charakteristiku, a na ktorú sa bude vzťahovať regulácia rozvoja územia,
 - priestorovo-funkčné časti priestorovo-funkčných celkov so špecifickou priestorovou a funkčnou charakteristikou, a na ktorú sa bude vzťahovať regulácia rozvoja územia,
 - stanoviť limity územia a regulácie činností v krajinnom prostredí v minimálnom rozsahu funkčnej a priestorovej regulácie.

6.3 Požiadavky na riešenie rozvoja miestnych systémov dopravy a na zabezpečenie technickej vybavenosti

- riešiť funkčné, hmotovo-priestorové, organizačno-prevádzkové a kompozičné vzťahy riešeného územia vo väzbe na okolité územie,
- navrhnúť požiadavky na kompozičné formovanie obce ako urbanistického celku (verejné priestory, zelené plochy, uličné riešenia, modrá a zelená infraštruktúra v priestore, vidiecky charakter a pod.),
- navrhnúť funkčné, hmotovo-priestorové, organizačno-prevádzkové a kompozičné vzťahy riešeného priestoru vo väzbe na okolité územie,
- koncepciu priestorového usporiadania navrhovanej štruktúry zamerať na priestorovú proporčnosť, zohľadniť estetické usporiadanie a výrazovú diferenciáciu hmotných prvkov priestorovej štruktúry,
- pri návrhu priestorového usporiadania a funkčného využívania územia obce prihliadať na historické, kultúrne, urbanistické a prírodné podmienky územia a na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu,
- využívať pre účely novej výstavby najmä disponibilné plochy v rámci zastavaného územia a plochy priamo nadväzujúce na zastavané územie obce,
- zástavbu s obytnou funkciou (rodinné domy) riešiť s nevyhnutnou vybavenosťou pre potreby bývania s ohľadom na kvalitu bývania,
- pri návrhu funkčných území určených na bývanie rešpektovať stanovené ochranné, bezpečnostné a hygienické pásma,
- pri výbere vhodnej typologickej formy bývania je nutné zohľadňovať urbanistický charakter prostredia, terénne a priestorové danosti,
- navrhnúť ťažiskové a iné verejné priestory a vymedziť plochy občianskej vybavenosti v dobrej dostupnosti a vo väzbe na dopravné, cyklistické a pešie prepojenie,
- rešpektovať typické formy a štruktúry osídlenia charakterizujúce jednotlivé špecifické regióny kraja vo vzťahu k staviteľstvu, ľudovému umeniu, formám hospodárskych aktivít a väzbám s prírodným prostredím,
- urbanistickú štruktúru navrhnúť tak, aby umožňovala cirkuláciu vzduchu medzi zastavaným a prírodným prostredím,
- v novej rodinnej zástavbe v svahovitých terénoch rešpektovať v maximálnej miere konfiguráciu terénu bez návrhu výrazných terénnych úprav (napr. zadefinovať max. výšku oporných múrov), stanoviť zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých funkčných území s určením možného zastavania a únosnosti využívania územia - v minimálnom rozsahu funkčnej a priestorovej regulácie (výška zástavby, stanovenie maximálnej miery zastavania a podielu zelene, regulácia umiestnenia stavieb na pozemku, požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie a pod.) v súlade s platnou legislatívou a predpismi.

7. Požiadavky na ochranu kultúrneho dedičstva

- rešpektovať ochranu národných kultúrnych pamiatok, pamiatkových rezervácií, pamiatkových zón a ich ochranných pásiem, vrátane archeologických nálezísk,
- navrhnúť opatrenia na ochranu, obnovu a údržbu v zmysle pamiatkového zákona: urbanistickú štruktúru zástavby; stavebný fond a jeho najstaršie zachované znaky/tvaroslovie, zachovať výškovú hladinu charakteristickej zástavby, proporciu stavieb, nevhodné stavby zastrešenia, zachovanie rozsahu záhrad a sádov nadväzujúcich na obytné a hospodárske objekty, zachované aleje i samostatne stojace stromy (ovocné stromy,...),
- navrhnúť pôdorysné a hmotové dotvorenie územia v mieste pôvodnej zaniknutej štruktúry na princípe kontextuálnych postupov,
- navrhnúť opatrenia na ochranu a zveľaďovanie kultúrnych a prírodných hodnôt krajiny vrátane prvkov charakteristického vzhľadu krajiny,
- v grafickej časti návrhu vyznačiť evidované národné kultúrne pamiatky (NKP) ako aj predpokladané aj evidované archeologické nálezy a náleziská,
- navrhnúť opatrenia pre zachovanie charakteristického vzhľadu krajiny, krajinného rázu a krajinného obrazu a kultúrno- historického a prírodného dedičstva krajiny,
- navrhnúť pamiatky obce do evidencie pamätihodností obce v zmysle príslušnej legislatívy,
- pri regulácii ochrany pamiatok kultúrneho a historického dedičstva využiť návrh zásad a regulatívov z dokumentácie „Santovka - Zásady a regulatívy ochrany kultúrno-historických hodnôt sídla“ (Pamiatkový ústav Bratislava, 2001).

8. Požiadavky na obsah a rozsah riešenia

Obsah územného plánu obce Santovka bude vypracovaný v súlade so zákonom č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní, Vyhláškou č. 392/2023 Z.z. o obsahu a spôsobe spracovania územnoplánovacej dokumentácie a o územnoplánovacích podkladoch a všeobecných požiadavkách na priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia (ďalej len „Vyhláška“) a Vyhláškou č. 153/2024 o obsahu a metodike spracovania ÚPD a ÚPP.

8.1 Požiadavky na obsah územného plánu obce (§12 Vyhlášky č. 392/2023 Z.z.)

(1) Informatívna časť ÚPN bude v textovej časti obsahovať:

- a) základné údaje,
- b) širšie vzťahy,
- c) vyhodnotenie doterajšej územnoplánovacej dokumentácie obce alebo jej častí,
- d) vyhodnotenie vplyvu demografických, sociálnych, environmentálnych a ekonomických vývojových tendencií na územný rozvoj obce,
- e) vyhodnotenie urbanistickej štruktúry, krajinej štruktúry a limitov územia obce,
- f) priemet území krajinej infraštruktúry miestneho významu a území ochrany prírody a krajiny miestneho významu,
- g) návrh plôch a koridorov pre umiestnenie stavieb vo verejnom záujme a plôch zelenej infraštruktúry vo verejnom záujme,
- h) urbanistickú koncepciu rozvoja obce, priemet zastavaného územia a členenie na priestorovofunkčné celky a priestorovo-funkčné časti,
- i) zdôvodnenie a opis regulácie a spôsob výpočtu limitov,
- j) vymedzenie plôch určených na odňatie poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov,
- k) zásady a podmienky vyplývajúce z osobitných predpisov.³⁾

(2) Informatívna časť územného plánu obce v grafickej časti obsahuje grafické znázornenia

- a) širších vzťahov a vymedzenia riešeného územia,

- b) urbanistickej štruktúry a krajinej štruktúry a limitov územia obce,
- c) urbanistickej koncepcie rozvoja obce, vymedzenia zastavaného územia a členenia na priestorovofunkčné celky a priestorovo-funkčné časti,
- d) priemetu území krajinej infraštruktúry a území ochrany prírody a krajiny miestneho významu,
- e) návrhu plôch a koridorov pre umiestnenie stavieb vo verejnom záujme a plôch zelenej infraštruktúry vo verejnom záujme,
- f) iných územných limitov, vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie vyššieho stupňa, a limitov ochranného a bezpečnostného pásma,
- g) plôch určených na odňatie poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov.

Záväznú časť územného plánu obce v textovej časti tvoria regulačné listy s regulačnými podmienkami jednotlivých priestorovo-funkčných celkov, ktoré obsahujú:

- a) číselné alebo iné označenie alebo názov priestorovo-funkčného celku alebo jeho priestorovofunkčnej časti,
- b) grafickú schému polohy a vymedzenie priestorovo-funkčného celku alebo jeho priestorovo-funkčnej časti,
- c) plošnú výmeru priestorovo-funkčného celku alebo jeho priestorovo-funkčnej časti,
- d) identifikáciu polohy a stručnú charakteristiku priestorovo-funkčného celku alebo jeho priestorovofunkčnej časti,
- e) priestorové usporiadanie územia s uvedením parametrov základných regulatívov a podľa potreby voliteľných regulatívov pre plochy priestorovo-funkčných celkov, priestorovo-funkčných častí a pozemkov,
- f) funkčné využívanie územia s uvedením základnej funkcie a jednej alebo viacerých neprípustných funkcií a podľa potreby jednej alebo viacerých prípustných funkcií,
- g) súpis plôch a koridorov pre umiestnenie stavieb vo verejnom záujme a súpis plôch pre umiestnenie zelenej infraštruktúry vo verejnom záujme s uvedením ich druhu a účelu,
- h) súpis osobitných území, ak sú na území priestorovo-funkčného celku alebo jeho priestorovofunkčnej časti navrhované,
- i) identifikáciu územia, pamiatkovej rezervácie alebo pamiatkovej zóny, ak sa v priestorovo-funkčnom celku alebo jeho priestorovo-funkčnej časti nachádzajú, pre ktoré je potrebné obstaráť územný plán zóny,
- j) určenie ostatných území, v priestorovo-funkčnom celku alebo jeho priestorovo-funkčnej časti, pre ktoré je potrebné obstaráť územný plán zóny.

Záväznú časť územného plánu obce v grafickej časti tvorí regulačný výkres, ktorý grafickými prostriedkami a opismi vyjadruje priestorovú a funkčnú reguláciu územia, a ktorý obsahuje

- a) základné údaje,
- b) hranicu územia obce,
- c) hranicu zastavaného územia obce,
- d) členenie územia na priestorovo-funkčné celky alebo na priestorovo-funkčné časti,
- e) priestorovú reguláciu vyjadrenú prostredníctvom základných regulatívov a podľa potreby voliteľných regulatívov priestorového usporiadania územia,
- f) reguláciu funkčného využívania územia s uvedením základnej funkcie a jednej alebo viacerých neprípustných funkcií a podľa potreby jednej alebo viacerých prípustných funkcií,
- g) priemet plôch a koridorov pre umiestnenie stavieb vo verejnom záujme a priemet plôch pre umiestnenie zelenej infraštruktúry vo verejnom záujme,
- h) priemet osobitných území,
- i) priemet území, v ktorých sa nachádzajú pamiatkové rezervácie alebo pamiatkové zóny, pre ktoré je potrebné obstaráť územný plán zóny,
- j) priemet ostatných území, pre ktoré je potrebné obstaráť územný plán zóny.

8.2 Požiadavky na spôsob spracovania územného plánu obce (§13 Vyhlášky č.392/23 Z.z.)

Požiadavky:

- textová časť informatívnej časti a textová časť záväznej časti územného plánu obce sa spracujú ako dva samostatné dokumenty, ak sa územný plán obce spracuje v členení na priestorovo funkčné celky a priestorovo funkčné časti, regulačné listy v textovej časti záväznej časti územného plánu obce sa spracujú v členení podľa jednotlivých priestorovo-funkčných častí,
- grafická časť záväznej časti územného plánu obce sa spracuje v elektronickej podobe na podklade mapového diela v záväznom geodetickom referenčnom systéme v podrobnosti spracovania výkresu priestorovej a funkčnej regulácie v mierke 1 : 5000; ak je potrebná väčšia podrobnosť spracovania pre zastavané územie obce sa môže spracovať v mierke 1 : 2 000,
- ak to dovoľuje alebo si to vyžaduje prehľadnosť a rozlíšenie zobrazovaných javov a skutočností alebo regulačných podmienok rozvoja územia, je prípustné jednotlivé výkresy informatívnej časti alebo záväznej časti zlučovať alebo rozdeľovať na viacero formátov, ktoré zobrazujú inú skupinu javov, skutočností alebo regulačných podmienok, pričom mierka ich zobrazenia je rovnaká,
- územný plán sa spracuje v elektronickej podobe, v strojovo čitateľnom formáte vrátane priestorových údajov vo vektorovej forme,
- základné podklady, ktoré sa použijú pre spracovanie územného plánu sú digitálny obraz Slovenskej republiky (§ 25 ods. 4 zákona) a priestorové údaje z informačného systému geodézie,
- pre spracovanie územného plánu sa použijú priestorové údaje primerane k mierke jej spracovania (Jednotným štandardom výmenného dátového formátu odovzdávaných dát územnej štúdie sa rozumejú požiadavky na dátové formáty pre jednotlivé skupiny odovzdávaných dát, priestorovú lokalizáciu odovzdávaných dát, rozlíšenie rastrových dát, obsah metaúdajov a dátový formát metaúdajov),
- odovzdávané dáta územného plánu musia spĺňať požiadavky uvedené v prílohe č. 3 a 4

Vyhlášky

Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR č. 153/2024 Z.z. o štandardoch a metodike spracovania územnoplánovacej dokumentácie a územnoplánovacích podkladov,

- odovzdávané dáta územného plánu musia spĺňať požiadavky uvedené v prílohe č. 3 a 4

Vyhlášky

Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR č. 153/2024 Z.z. o štandardoch a metodike spracovania územnoplánovacej dokumentácie a územnoplánovacích podkladov,

- územný plán bude spracovaný v komplexnom rozsahu a štruktúre v rozsahu textovej a grafickej

ako:

A. Textová a tabuľková časť členená na:

- A.1. Informatívna časť
- A.2. Záväzná časť

B. Grafická časť

- B.1. Širšie vzťahy M 1: 10 000
- B.2. Výkres problémových javov (limity a potenciály územia) M 1: 5 000
- B.3. Výkres komplexného urbanistického návrhu M 1: 5 000
- B.4. Výkres verejnej dopravnej vybavenosti M 1: 5 000
- B.5. Výkres verejnej technickej vybavenosti M 1: 5 000
- B.6. Výkres krajinnej štruktúry a územný systém ekologickej stability M 1: 5 000
- B.7. Výkres návrhu regulácie funkčného využitia a priestorová regulácia (vymedzenie regulovaných priestorov) M 1: 5 000 / M 1: 2 000

- grafická časť bude vyhotovená v dohodnutom formáte. Grafickú časť vypracovať a dodať v digitálnej forme v programovom prostredí QGIS (dwg, dgn, dxf, shp).
- odovzdané bude 1x v tlačenej verzii. Geodáta a pdf. verzia bude odovzdaná na elektronickom nosiči podľa dohody.

8.3 Požiadavky na metodiku a minimálny požadovaný rozsah a usporiadanie údajov záväznej textovej časti územného plánu

(podľa Vyhlášky č. 153/2024 Z.z. o štandardoch a metodike spracovania územnoplánovacej dokumentácie a územnoplánovacích podkladov)

Požiadavka na minimálny obsah a rozsah spracovania územného plánu obce Santovka je podľa Metodiky v Prílohe č. 6 Vyhlášky č. 153/2024 Z.z. o štandardoch a metodike spracovania územnoplánovacej dokumentácie a územnoplánovacích podkladov v rozsahu územného plánu obce.

Požiadavky:

Regulačnú časť územného plánu v textovej časti bude tvoriť:

- Regulačný list priestorovo-funkčného celku, ktorý sa nečlení na priestorovo-funkčné časti a na skupiny pozemkov podľa prílohy č. 1 bod 5
- Regulačný list priestorovo-funkčného celku, ktorý sa člení na priestorovo-funkčné časti podľa prílohy č. 1 bod 6
- Regulačný list priestorovo-funkčného celku, ktorý sa člení na skupiny pozemkov podľa prílohy č. 1 bod 7
- Regulačný list priestorovo-funkčného celku, ktorý sa člení na priestorovo-funkčné časti a na skupiny pozemkov podľa prílohy č. 1 bod 8

Regulačnú časť územného plánu v grafickej časti bude tvoriť regulačný výkres, ktorý grafickými prostriedkami sa bude riadiť štandardizovanými javmi územného plánu obce pre mierku spracovania 1 : 5 000 v zmysle §3 písm. c), rešpektovať požiadavky na jednotný štandard grafického vyjadrenia štandardizovaných javov záväznej grafickej časti územného plánu podľa a Prílohy č. 2 – Grafický štandard javov -regulačný výkres územného plánu obce.

8.4 Požiadavky na vymedzenie plôch pre verejnoprospešné stavby

V zmysle zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní a Vyhlášky č. 392/2023 Z.z. o obsahu a spôsobe spracovania územnoplánovacej dokumentácie a o územnoplánovacích podkladoch a všeobecných požiadavkách na priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia (ďalej len „Vyhláška“) vymedzí územný plán obce Santovka verejnoprospešné stavby, pre ktoré je možné vyvlastniť pozemky a stavby za účelom zabezpečenia verejnoprospešných služieb a verejného technického vybavenia územia podporujúceho rozvoj územia a ochranu životného prostredia.

Požiadavky:

- pri návrhu plôch na verejnoprospešné stavby je potrebné uvažovať s verejnoprospešnými stavbami hlavne v týchto kategóriách:
 - dopravné a líniové stavby a zariadenia miestneho významu (miestne a účelové cesty, pešie cesty, cyklotrasy),
 - energetické a vodohospodárske stavby a zariadenia miestneho významu, vrátane protipovodňových opatrení,
 - plochy pre verejné priestranstvá, nekomerčné zariadenia občianskej vybavenosti, športu a oddychu,
 - plochy pre verejné priestory „zelenej“ a „modrej“ infraštruktúry,
- návrh vymedzenia verejnoprospešných stavieb bude súčasťou záväznej časti územnoplánovacej

dokumentácie,

- premietnuť plochy pre verejnoprospešné stavby do samostatnej schémy záväzných častí,
- verejnoprospešné stavby stanovené v záväznej časti nadradenej ÚPD „ÚPN Nitrianskeho kraja“ v znení doterajších zmien a doplnkov, ktoré sa vzťahujú na riešené územie obce Santovka zapracovať do návrhu verejnoprospešných stavieb.

9. Informácie o potrebe vypracovania variantného návrhu riešenia

Územný plán bude vypracovaný v jednom, invariantnom riešení optimálneho funkčného využitia a priestorového usporiadania navrhovanej koncepcie územného rozvoja územia obce Santovka v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou Územného plánu Nitrianskeho kraja. Variantné riešenia sa nevyžadujú.