

ÚPN

OBCE

SANTOVKA

ARCHIT. ATELIER
20 neutra 01

FARSKÁ 1, 949 01 NITRA
TEL/FAX.: 087/6512744

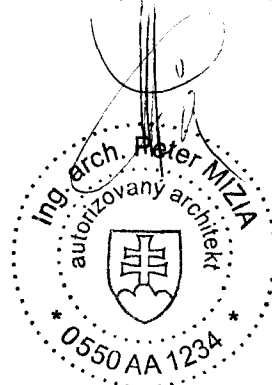
NEUTRA - architektonický ateliér, Farská 1, 949 01 Nitra

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE

SANTOVKA

OBSTARÁVATEĽ : Obec Santovka
SPRACOVATEĽ : NEUTRA - Ing.arch. Peter Mizia, Farská 1,
949 01 Nitra
HLAVNÝ RIEŠITEĽ: Ing. arch. Peter Mizia
Ing. Zuzana Pácalová

NITRA, MÁJ 2001



Úloha : Územný plán obce Santovka
Návrh riešenia do roku 2015
Obstarávateľ : obec Santovka
Parková č.2
935 87 Santovka
Spracovateľ : NEUTRA – architektonický ateliér
Ing. arch. Peter Mizia
Farská č. 1
949 01 Nitra



Riešiteľský kolektív

Riešiteľ úlohy :	Ing. arch. Peter Mizia
Urbanizmus :	Ing. arch. Peter Mizia
Dopravné systémy :	Ing. arch. Peter Mizia
Geodézia :	Ing. Peter Kopecký
Elektrifikácia a spoje :	Michal Ondruška
Vodné hospodárstvo :	Ing. Lubomír Kučera
Ekológia a životné prostredie :	Ing. arch. Peter Mizia
Digitalizácia :	Ing. Zuzana Pácalová
Demografia a bývanie :	Ing. Veronika Kamenická

Obsah

A Textová časť

1. Úvod

2. Základné údaje o úlohe a území

- vymedzenie riešeného územia
- vzťah k vyššej územnej jednotke
- zhodnotenie ako boli splnené ÚHZ /Zadanie/ pre ÚPN obce
- vývoj sídelného útvaru, historické súvislosti
- vymedzenie problémových okruhov
- predmet a cieľ riešenia

3. Urbanistická koncepcia

- riešenie širších vzťahov
- formovanie funkčno-priestorovej kostry
- členenie územia sídla
- návrh regulatívov funkčného a priestorového usporiadania vrátane limitov využitia územia formou regulácie celku a jednotlivých územno-priestorových častí

4. Potenciál a možnosti socioekonomického rozvoja

- obyvateľstvo
- bytový fond

- rozvoj sociálnej infraštruktúry
- rekreácia
- výrobná základňa

5. Dopravné systémy

- úvod – východiská
- návrh

6. Ekológia a životné prostredie

7. Poľnohospodársky pôdny fond a rozvoj sídelného útvaru

8. Rozvoj technickej infraštruktúry

- zásobovanie vodou
- odkanalizovanie obce a čistenie odpadových vôd
- plynofikácia
- elektrifikácia
- spoje a zariadenia spojov

9. Verejnoprospešné stavby

- nároky a vymedzenie

10. Záväzné a smerné časti

11. Dokladová časť

B Grafická časť

✓1.	Širšie vzťahy	M 1:25 000
✓2.	Komplexný urbanistický návrh katastrálneho územia	M 1:10 000
✓3.⊙	Komplexný urbanistický návrh	M 1: 2 880
✓4.⊙	Výkres dopravy	M 1: 2 880
✓5.⊙	Vyhodnotenie požiadaviek na záber poľnohospodárskej a lesnej pôdy	M 1:2 8000
✓6.⊙	Energetika	M 1: 2 880
✓7.⊙	Vodné hospodárstvo	M 1: 2 880
✓8.⊙	Výkres organizácie a regulácie	M 1: 2 880
9.	Širšie dopravné vzťahy	M 1:50 000
✓10.⊙	Krajinná štruktúra a prvky ÚSES	M 1:20 000
11.	Vegetačná kostra prepojenia K.Ú. obce Santovka	M 1:20 000
12.	Návrh vegetácie K.Ú. obce Santovka	M 1:20 000
✓13.⊙	Širšie vzťahy vodného hospodárstva	M 1:10 000

C Tabuľková časť

1. Úvod

Neutra

Dôvody pre vypracovanie územného plánu a jeho ciele

Na vypracovanie územno plánovacej dokumentácie sídla existuje niekoľko závažných dôvodov :

- a) obec má záujem plánovite odstraňovať negatívne javy spôsobené minulým vývojom,
- b) je snaha zabezpečiť väčšiu účasť občanov na rozvoji a zveľaďovaní obce,
- c) zosúladiť záujmy obecné so záujmami celospoločenskými rešpektovaním územného plánu veľkého územného celku,
- d) rešpektovať vlastnícke vzťahy,
- e) umožniť rozvoj vitálnych funkcií sídelného útvaru, rozvoj výroby a služieb a podnikateľských aktivít,
- f) upriamiť pozornosť na riešenie ekologických problémov obce a rešpektovať nové zmeny technického, civilizačného a sociálno-ekonomického charakteru.

Prieskumy boli prvou fázou nevyhnutnou pre spracovanie nového územného plánu sídelného útvaru Santovka.

Obec sa prihlásila do programu obnovy dediny a na základe žiadosti a následného výberu získala v r. 1999 dotáciu z fondu životného prostredia MŽP SR na vypracovanie územného plánu. Výber spracovateľa bol uskutočnený užšou súťažou. Na základe výsledku súťaže bol spracovaním ÚPN poverený Architektonický ateliér NEUTRA, Farská 1, Nitra. Zmluvné vzťahy boli uzavreté v mesiaci 10/99. Prieskumy a rozborov sa spracovávali v mesiacoch 11/1999 až 04/2000. Na základe prieskumov a rozborov boli spracované ÚHZ pre návrh ÚPN Santovka.

Hlavné ciele územného plánu

- na základe vykonaných prieskumov a rozborov v zastavanom území a v katastrálnom území obce navrhnúť optimálny rozvoj obce na nasledujúcich 15 rokov;
- zapracovať všetky zámery, štúdie a projekty do územného plánu;
- vytvoriť územno-technické predpoklady pre rozvoj bytovej výstavby a spôsob využitia pozemkov, na ktorých sa nachádzali neobývané, ťažko poškodené domy;
- navrhnúť umiestnenie chýbajúcej občianskej vybavenosti;
- navrhnúť chýbajúcu technickú vybavenosť;
- vytvoriť územno-technické predpoklady pre formovanie a plánovité budovanie sídelného centra v ťažiskovej polohe hlavného referenčného uzla

- ktoré bude mať polyfunkčný charakter
- v celom riešenom území navrhnuť výsadbu stromovej a krovinnej vegetácie s cieľom posilniť ekologickú stabilitu územia;
 - vytváranie územno-technických podmienok pre rozvoj drobného podnikania
 - pracovných príležitostí a transformačného procesu poľnohospodárskeho družstva „PRAMEŇ“;
 - hľadať možnosti revitalizácie športovo-rekreačného areálu (vytvoriť predpoklady pre rozvoj turistiky, kúpeľníctva, prechodného ubytovania).

2. Základné údaje o úlohe a území

Vymedzenie riešeného územia

Riešené územie je ohraničené hranicou katastrálneho územia a hranicou zastavaného územia k 1.1.1990.

Výmera K.Ú. je 1 786,6 ha.

Výmera zastavaného územia je 105,2 ha.

Hranica KÚ prebieha na západe pozdĺž Ďarmotského lesa. Prechádza kótami 190 až 198, potom hranica prechádza popri rekreačných chatkách k potoku Búr. Vede pozdĺž potoka až k Studenej doline.

Južná časť hranice vedie Studenou dolinou, a vedie ku Kučerovmu majeru, ďalej prechádza kótami 209 až ku kóte 160, tu sa hranica na východe stáča do ľava až ku kóte 221 (Šimonovská), ďalej vedie cez časti Dobogov, Gastonova studňa až ku kóte 146 pri kúpeľi. Ďalej smeruje na sever cez Tesniny – kóta 172,3 až ku kóte 213 v tesnej blízkosti obce Bory, vedie k Veľkej ceste, ďalej kopíruje okraj lesa Balážka až ku kóte 190.

Vzťah k vyššej územnej jednotke

Riešené územie sa nachádza na východnom okraji Levického okresu a tiež Nitrianskeho kraja, kam administratívne patrí.

Okresné sídlo je vzdialené 15 km, komunikačne je prístupné cestou II/564.

Krajské sídlo Nitra je vzdialené 57 km západným smerom.

Nadmorská výška sa v riešenom území pohybuje od 136,8 m n.m. do 230 m n.m. – kóta (križovatka nad Bažanťou).

Povrch je tvorený lpeľskou pahorkatinou s lokálnymi lesíkmi. Santovka je sídlo lokálneho významu a v zmysle nariadenia vlády SR č. 188/98 Z.z. treba v obci podporovať :

- rozvoj školstva - MŠ, ZŠ
- rozvoj zdravotníctva, lekárne
- rozvoj telekomunikácií - pošta
- rozvoj kultúrno-spoločenských zariadení - kino
- budovanie otvorených a uzavretých športovísk
- budovanie obchodov so základných sortimentom
- budovanie stravovacích zariadení a služieb.

Zhodnotenie ako boli splnené ÚHZ pre ÚPN obce

Vyhodnotenie pripomienok k ÚHZ Santovka

Poradové číslo	Pripomienkovateľ Organizácia	Stanovisko	Vyhodnotenie
1 2.8.2000	Slovenská správa ciest, Nádražný rad 27 934 80 Levice	ÚPD - rešpektuje požiadavky SSC kladné stanovisko	-
2 28.7.2000	Okresný úrad Levice odbor pozemkový PPLH Dopravná 14, Levice	Súhlasí bez pripomienok	-
3 15.8.2000	Krajský úrad v Nitre Štefánikova tr. 69 949 80 Nitra ŠOP	V ďalšom stupni ÚPD spracovať problematiku MÚSES, formou samostatného výkresu a textovej časti	Rešpektuje sa (MÚSES nebol predmetom zmluvy medzi obcou a spracovateľom ÚPN obce Santovka)
4 18.9.2000	Krajský úrad v Nitre odbor životného prostredia Štefánikova tr.69 949 80 Nitra	Súhlas-odporúčanie na novú legislatívu a ďalšie procedurálne kroky	-
5 7.12.2000	Roľnícke družstvo "Prameň" v Santovke 935 87 Santovka	Súhlas so zadávacím dokumentom	-
6 29.1.2001	Obec Santovka	Schvaľuje zadávací dokument Číslo uznesenia 18/2000/A, 4.bod	-
7 13.11.2000	Západoslovenské žriedľa, a.s. Santovka Parková 181 935 87 Santovka	Súhlasíme v plnom rozsahu	-

Vývoj sídelného útvaru, historické súvislosti

Charakteristika historického územno-priestorového a populačného vývoja

Prvá písomná zmienka o obci Malinovec - r.1245, Santovka - r.1276. Sídelný útvar pozostáva z dvoch pôvodne samostatných útvarov, Santovka a Maďarovce, ktoré sa v súčasnosti volajú Malinovec. Poloha pri termálnych prameňoch priťahovala ľudí už v staršej dobe kamenej, dokazujú to aj archeologické vykopávky. Výskumom je doložená kultúra z neskorej doby

kamenej - kultúra lengyelsko - bádenská na sv. okraji obce (kóta 172). Ďalej je to sídlisko z doby bronzovej, tzv. Maďarovská kultúra (travertínový lom v obci pri potoku). Ide o paleolitické - neolitické osídlenie. Pri archeologickom prieskume bola nájdená keramika, ktorá má povrch leskle uhladený a je čierna alebo v odtieňoch žltej a hnedej hrkálky, lyžice, nástroje z pazúrika, kremenca a absidianu (ihla na oboch koncoch ostrá). Santovka bola osídlená aj v stredoveku, bola to monofunkčne orientovaná osada zameraná na poľnohospodárstvo. V súčasnosti sú už kedysi samostatné obce spojené a vytvárajú jednotnú sídelnú sústavu.

Obec má architektonickú dominantu Kostol - ide o jednoľoďový so segmentovým uzáverom, sakristia je pristavaná a veža je vstavaná, presbytérium je zaklenuté. Loď obsahuje dve polia prúskej klenby. Pri presbytériu vľavo je sakristia vľavo je pendant - panské oratórium, obe sú zaklenuté valenou klenbou a linetami. Priečelie je trojosé s miernymi lunetami. Po stranách portátu sú niky so sochami svätcov.

V ústrednom zozname pamiatok sú uvedené nasledovné pamiatky :

- miestna časť travertínový lom - archeologická lokalita,
- ÚZKP č.1635/1 sídlisko praveké,
- ÚZKP č.1636/0 kostol rím. kat. na nebevzatia Panny Márie,
- ÚZKP č.10730/0 pavilón filagória v parku.

Urbanistická štruktúra

Z hľadiska pôdorysného tvaru ide o sídelný útvar ulicového typu. Líniový rozmer dominuje nad šírkovými. Kedysi samostatné obce dnes tvoria jeden sídelný útvar, v ktorého strede je hodnotný rekreačný priestor s veľkým kúpeľným športovo - rekreačným poteniciálom.

Objektová sústava obce je pestrá. Ide totiž z hľadiska funkčného o polyfunkčný typ obce Službovo - poľnohospodársko - priemyselný. Nedostatkom urbanistickej štruktúry je nedostatočne vyartikulované sídelné jadro - centrum, ktoré je cítiť niekde na krížení oboch významných komunikácií.

Dôležité je revitalizovať poľnohospodársky areál, podporovať drobné podnikateľské, ale aj stredne podnikateľské aktivity v oboch častiach obce. Pretože jedine výroba môže zvýšiť životnú úroveň obce. Nedostatkom sú aj slepé ulice bez otočky, ktoré treba v ďalšom stupni riešiť, tiež dochádzka k zastávkam autobusu je nevyhovujúca.

Dôležité je tiež koncepcné riešenie kanalizácie obce a ČOV z dôvodu ochrany spodných vôd.

Záverom treba podotknúť, že urbanistická štruktúra sídla má veľké priestorové rezervy, ktoré obnažila aj táto dokumentácia a budú predmetom riešenia v ďalšom stupni ÚPN. V k.ú. je potrebné doriešiť a s roľníckym družstvom dohodnúť neoranie niektorých častí, ktoré sa na to nehodia - hlavne pozdĺž vodných tokov a poľných ciest. Doplniť všetky monitorované chýbajúce vegetačné línie v kostre ekostabilizačného systému.

Vymedzenie problémových okruhov

Územný plán je jediný komplexne vypracovávaný dokument, ktorý charakterizuje sídelný útvar, jeho históriu, súčasnosť a hlavne budúcnosť. Postihuje všetky sféry života, výrobu, bývanie, dopravu, technickú infraštruktúru, životné prostredie, voľný čas obyvateľov.

Každý sídelný útvar má svoje špecifické problémy, ktoré sú predmetom riešenia. V prípade Santovky sú to predovšetkým tieto problémové okruhy :

- zaoberá sa rozvojom IBV
- regulačne vhodne usmerňovať výrobnú-podnikateľskú aktivitu v záujmovom priestore obce,
- urbanisticky vhodne riešiť centrum obce - kúpeľnú zónu
- vhodné riešenie prepravných vzťahov,
- riešenie problémov životného prostredia,
- stanoviť a regulačne usmerniť jednotlivé rozvojové plochy IBV.

Predmet a cieľ riešenia

Predmetom „Konceptie rozvoja“ je riešenie najmä územno-technických aspektov rozvoja sídla a to najmä v nasledovných polohách :

- rozvoj urbanistickej štruktúry obce,
- rozvoj štruktúry obyvateľstva a bytového fondu,
- rozvoj hospodársko-ekonomickej základne,
- princípy ochrany a tvorby životného prostredia,
- riešenie dopravných systémov,
- riešenie zdrojov a rozvodov technickej infraštruktúry,
- návrh sústavy intervencií na územie sídla,

Cieľom „Konceptie rozvoja“ je vypracovanie základného koncepčného dokumentu tak, aby :

- premietol do územia princípy a zásady rozvoja, ktoré boli formulované najmä verbálne v zadaní,
- vytvoril podklad pre širokospektrálne negociácie vo viacerých vzťahových úrovniach, v rámci ktorých sa prejednávajú, dotvoria a uzavrujú určité otvorené detailné časti konceptie,
- po prerokovaní a schválení (s eventuálnymi pripomienkami) v príslušných orgánoch obce, tvorila „Konceptia rozvoja“ záväzný rámec pre spracovanie Plánu funkčného využitia územia.

Cieľom celého procesu prípravy a schvaľovania konceptie rozvoja SÚ je príprava takého územno-plánovacieho dokumentu SÚ, ktorý by zohľadňoval a integroval nasledovné vstupné požiadavky a podmienky :

- odborne erudovaný pohľad na možnosti celkového rozvoja SÚ zo strany spracovateľa, vyplývajúci z predchádzajúcej analýzy a prieskumov a rozborov,
- integrujúci pohľad miestnej odbornej verejnosti na možnosti rozvoja,
- zapracovanie názorov a postojov samosprávnych orgánov, orgánov a inštitúcií štátnej správy,
- zohľadnenia názorov a postojov občianskej verejnosti prostredníctvom spolkov, klubov, organizácií a faktických

pripomienok a námetov individuálnych občanov.

3. Urbanistická koncepcia

Santovka bola už v prehistorickej ére magnetom pre človeka. Priťahovala ho svojim nádherným rozložením vrškov a potokov, ale aj termálnymi prameňmi a množstvom zveriny. Od 50. rokov minulého storočia bola obec na výslni aj vďaka celospoločenskému zujmu o rekreáciu a oddych pracujúceho ľudu.

Na to, aby sa Santovka znovu dostatla na pozíciu, ktorá jej právom patrí, je však v súčasnosti nutné splniť náročné ciele a úlohy, pretože od r.1989 sa rozvoj obce zanedbával a chátrali aj strategické rekreačné zariadenia.

Ciele :

- zdôrazniť prirodzenú ťažiskovosť centrálnych častí sídelného útvaru,
- plánovite odstrániť nevyužívané pozemky v strede obce, kde parcelačné členenie výrazne obmedzuje spôsob využívania priestorov, detto areál družstva
- priestory bývaleho Š. M. Šahy vhodne integrovať do organizmu obce a vhodne ho funkčne využívať,
- plánovite formovať väzby medzi Domadicami a Bormi tak, aby neboli blokované dopravné ani sídelné funkcie,
- formovať výrobnú zónu v južnej polohe zastavaného územia a tiež výrobnú-podnikateľských aktivít za sýpkou a v areáli družstva,
- zlepšiť stav inžinierskych sietí :
 - doplynofikovanie obce,
 - zlepšiť zásobovanie s pitnou vodou v oboch častiach,
 - vzdušné energetické elektrické rozvody riešiť v súlade s rozvojom sídla,
 - vybudovať kanalizáciu a spoločnú ČOV.

Riešenie širších vzťahov

Obec je súčasťou mikroregiónu troch obcí - Bory, Domadice a Santovka. Tieto tri obce vytvorili Združenie vidieckeho turizmu "Tufová kopa - biely Kameň".

Hlavným cieľom Združenia je podporiť spoločné projekty vodovodov kanalizácie ČOV, rozvoj turizmu a snaha o všeobecný pokrok v oblasti životnej úrovne a kvality životného prostredia. Santovka zaujíma v tomto organizme dôležitú pozíciu, je meniteľom strategického prírodného bohatstva, ktoré ak sa rozumne bude využívať zabezpečí sa napredovanie všetkých členov združenia. Je ale dôležité plánovať rozvoj všetkých funkčných zložiek osídlenia a prírodných zložiek koordinovane a priebežne v celom mikroregióne, pretože každý má čím prispieť, každý má čo ponúknuť, každý disponuje svojim prírodným bohatstvom. Tu je tiež dôležité, aby nikto z trojky nezaostával v plnení naplánovaných rozvojových úloh.

Formovanie funkčno-priestorovej kostry

Funkčno - priestorovú kostru sídelného útvaru možno prirovnať k živému organizmu, ktorého zdravie priamo závisí od fungovania jeho jednotlivých orgánov. Jednotlivé orgány musia v prípade sídla byť vhodne umiestnené a nadimenzované tak, aby mohli byť uspokojené ich funkčné nároky.

V prípade Santovky možno tvrdiť, že má svoje srdce - centrum administratívno správne a vybavenostné, to je pumpa, ktorá poháňa celý organizmus. Má svoj krvný obeh, komunikácie - od tých najväčších - cesty II. a III. triedy, až po tie najtenšie kapiláry - pešie trasy a chodníky; a inžinierske siete, ktorými prúdi energia. Má svoju vylučovaciu sústavu (kanalizácia, nová ČOV a spôsob likvidácie odpadov).

Hlavnou kompozičnou osou sídla je Maďarovská - Levická ulica. Sekundárnymi osami sú Pomodická, Vrbická a Ružová ul. Na križení týchto osí sa nachádzajú dva referenčné uzly.

Hlavný referenčný uzol na križovatke Maďarovská - Domadická a sekundárny referenčný uzol na križení Maďarovej a Ružovej ulice.

V návrhovom období je dôležité formovať hlavnú kompozičnú os sídla, pretože ona je nositeľkou najdôležitejších funkcií (strategických). Zároveň je dôležité formovať a rozvíjať vybavenostné a administratívne centrum obce. Veľmi dôležité je podporovanie podnikateľských aktivít v nato určených areáloch, hlavným ukazovateľom pokroku a životnej úrovne je zamestnanosť. Preto treba rozvíjať aj výrobu v žriedľach a tiež poľnohospodársku produkciu miestneho poľno-podniku.

Na základe analýzy funkčno-priestorovej koncepcie obce sú evidentné tieto základné problémové okruhy :

- a) potvrdenie a formovanie základnej funkčno - priestorovej kostry obce
- b) vytypovanie a riešenie nových rozvojových území, najmä pre rozvoj bývania, rekreácie a výroby a ich riešenie v zmysle kontinuity priestorového a hmotového vývoja

Ciele :

- formovať sídlo ako kompaktný celok s prirodzenou gradáciou k centru - ťažisku,
- plánovite formovať kúpeľno - športový a rekreačný areál regionálneho i nadregionálneho charakteru,
- vytvoriť územnú rezervu pre rozvoj IBV z titulu nepredvídateľných tendencií (migrácia obyvateľstva - oživenie kúpeľníctva),
- dobudovať chýbajúce inžinierske siete-vodovod-kanalizáciu-ČOV,
- doplynofikovať chýbajúce úseky,
- modernizácia elektrických zariadení (TS + línie el. vedenia),
- vybudovanie nových automobilových komunikácií a peších chodníkov,
- pre zabezpečenie optimálneho rozvoja jednotlivých častí obce vytvoriť regulačné podklady vo forme spracovania urbanisticko - architektonických štúdií jednotlivých problémových území a vytvárať tak predpoklady pre realizačné zámery.

Členene územia sídla

Z dôvodov podrobnejšej charakteristiky sídla sa územie rozdelilo na jednotlivé územno-priestorové celky, pre ktoré sú navrhnuté podrobné regulačné opatrenia.

Z hľadiska organizačného sme pristúpili k členeniu sídla na jednotlivé územno-priestorové celky (ÚPC). Toto členenie má význam hlavne z dôvodu urbanistickej koncepcie - umožňuje detailnejšie regulácie a riadenie územného rozvoja toho členenia do značnej miery nasleduje funkčnú náplň územia, hmotovo-priestorové pomery.

Z hľadiska urbanistickej koncepcie a tiež z hľadiska riadenia územného rozvoja v zmysle naplňovania tejto koncepcie sme vyčlenili v rámci územia sídla zóny intenzívneho záujmu :

- kúpeľno - športový areál -ÚPC 17
- hotelový komplex + prechodné ubytovanie ÚPC 18
- zóna IBV ÚPC 5,8
- zóna historická časť ÚPC 14 (kaštieľ, sýpka + príslušné územie).

Zóny intenzívneho záujmu vyjadrujú tie územia sídelného útvaru, v ktorých sa predpokladá intenzívnejšia investičná činnosť v návrhovom období, a preto sa doporučuje uvedené lokality spracovať v detailnejšom merítku (M 1:1000), napr. urbanistické štúdie, zastavovacie a pod.

Návrh regulatívov funkčného a priestorového usporiadania vrátane limitov využitia územia formou regulácie celku a jednotlivých územno-priestorových častí.

ÚPC - 1

- Východiská : Územie s dominantnou IBV na vstupe do obce od Levíc. Ide o 2-3 podlažnú zástavbu, v dobrom stave.
- Ciele : Rekonštrukcie a výstavbu usmerňovať podľa regulačnej stavebnej čiary a ostatných regulatívov. Pred vstupom do obce povoliť aj reklamu, ktorá vyzdvihne kúpeľno-rekreačný charakter obce.
- Intervenčné kroky : Povoľovať dostavby a rekonštrukcie v zmysle stavebného zákona a regulačných pravidiel.
- Plocha : 17 500 m²
- Navrhované KZÚ : 0,12
- Navrhovaný index lpp : 0,2

ÚPC - 2

- Východiská : Územie medzi ul. Hviezdnou, Kvetnou a Maďarovskou je využitie na IBV. Stredom tečie potok BÚR.
- Ciele : Rekonštrukcie, dostavby a novú výstavbu usmerňovať podľa navrhovanej stavebnej čiary a ostatných

regulatívov.
Intervenčné kroky : Povoľovať výstavbu na voľných parcelách rekonštrukcie a dostavby v zmysle stavebného zákona a regulačných pravidiel.

Plocha : 30 000 m²
Navrhované KZÚ : 0,07
Navrhovaný index Ipp : 0,2

ÚPC - 3

Východiská : Územie s IBV na okraji zastavaného územia a na okraji katastrálneho územia obce ohraničené ul. Kvetnou, Domadickou a hranicou zastavaného územia obce.

Ciele : Povoľovať novú IBV na voľných plochách a podporovať rekonštrukcie a prestavby jestvujúcich domov.

Intervenčné kroky : Povoľovať novú IBV a rekonštrukcie starej IBV. Môžu byť aj doplnkové služby, ktoré nie sú v rozpore s bývaním a sú plne integrované do IBV.

Plocha : 25 200 m²
Navrhované KZÚ : 0,03
Navrhovaný index Ipp : 0,1

ÚPC - 4

Východiská : Územie s IBV medzi Domadickou cestou a Domadickým potokom.

Ciele : Reprezentatívne bývanie na vstupe a výstupe z obce.

Intervenčné kroky : Povoľovať rekonštrukciu - prístavbu jestvujúcej IBV.

Plocha : 2 000 m²
Navrhované KZÚ : 0,08
Navrhovaný index Ipp : 0,27

ÚPC - 5

Východiská : Územie, ktoré vyplňa areál družstva a orná pôda. Veľká časť územia, je zdevastovaná a je potrebné odstrániť zvyšky stavieb a spevnených plôch.

Ciele : Realizovať na území areálu poľnohospodárskeho podniku podnikateľskú zónu a na ostatnom území riešiť najvýznamnejšiu rozvojovú plochu pre IBV obce.

Intervenčné kroky : Podporovať revitalizáciu podnikateľsko-výrobných a skladových aktivít v časti poľnohospodárskeho podniku, na ostatnom území v zmysle ÚPD riešiť IBV. Ide o najväčšiu vnútornú rozvojovú plochu v obci.

Dôsledne dbať na dodržanie regulatívov a stavebného zákona.

Plocha : 92 000 m²
Navrhované KZÚ : 0,17
Navrhovaný index Ipp : 0,52

ÚPC - 6

Východiská : Územie s bytovým domom a objektom - prevádzkovým zariadením ZsVAKU-Levice.

Ciele : Rozvoj IBV na ostatných plochách - realizovať prepojavacu komunikáciu funkčnej triedy C2 medzi cestou II. a III. triedy.

Intervenčné kroky : Podporovať IBV na voľných plochách, humanizovať pešie prepojenie k centru obce a dopravné prepojenie medzi cestou II. a III. triedy.

Plocha : 9 000 m²
Navrhované KZÚ : 0,3
Navrhovaný index Ipp : 0,8

ÚPC - 7

Východiská : Územie určené k bývaniu medzi potokom a Vodárenskou ulicou. Hraničí s PHO I.stupňa vodného zdroja. Vykazuje rezervy pre novú RD.

Ciele : Zhodnotenie jestvujúcich rezerv a rozvoj a skvalitnenie bytového fondu.

Intervenčné kroky : Podporovať rekonštrukcie a prestavby na jestvujúcich RD a pozdĺž navrhovanej komunikácie výstavba nových RD. Dobudovať chýbajúcu infraštruktúru v smere na nové rozvojové plochy bývalého JRD.

Plocha : 21 300 m²
Navrhované KZÚ : 0,08
Navrhovaný index Ipp : 0,25

ÚPC - 8

Východiská : Územie s pôvodnou zástavbou IBV v ulici Vodárenská, bytový fond rôznej kvality, na druhej strane potoka zdevastované objekty roľníckeho družstva.

Ciele : Odstrániť ruiny poľnohospodárskych objektov a vybudovať novú ulicu.

Intervenčné kroky : Odstrániť ruiny hospodárskych objektov - sanácia a detoxikácia územia a po vyhovujúcom meraní budovanie novej IBV. Rekonštrukcie a prestavby RD - Vodárenskej ulice; dobudovanie inžinierskych sietí v novej ulici.

Plocha : 72 000 m²
Navrhované KZÚ : 0,06
Navrhovaný index Ipp : 0,19

ÚPC - 9

Východiská : Územie medzi Rozmarínovou a Vodárenskou ul. -
využívané na bývanie. IBV rôznej kvality.
Ciele : Rekonštrukcia bytového fondu.
Intervenčné kroky : Podporovať výstavbu nových RD a rekonštrukciu
poškodeného bytového fondu. Zachovať a rešpektovať
kaplnku na Vodárenskej ul. Povoľovať len objekty na
bývanie a funkcie, ktoré nie sú s ním v rozpore (garáž,
záhrady, vinice).

Plocha : 70 800 m²
Navrhované KZÚ : 0,07
Navrhovaný index Ipp : 0,22

ÚPC - 10

Východiská : Juhozápadná strana Rozmarínovej ulice - obsadená
rodinnými domami.
Ciele : Podporovať reprezentatívnu architektúru IBV na
juhozápadnom vstupe do obce.
Intervenčné kroky : Podporovať rekonštrukcie a prestavby jestvujúceho
bytového fondu. Dbať na reprezentatívnosť RD, ktoré
sa nachádzajú bezprostredne na vstupe do sídelného
útvaru. Rešpektovať OP cesty a cintorína a dodržiavať
regulačnú čiaru a ostatné regulatívy.

Plocha : 9 000 m²
Navrhované KZÚ : 0,1
Navrhovaný index Ipp : 0,3

ÚPC - 11

Východiská : Horná časť Vrubickej ulice - jestvujúca zachovalá IBV.
Ciele : Podporovať reprezentatívnu architektúru na vstupe do
obce.
Intervenčné kroky : Podporovať rekonštrukcie a výstavbu nových RD -
dbať na vhodné architektonické riešenie - vstup do
obce. Pri novej výstavbe a rekonštrukcii dodržiavať
regulatívy a stavebný zákon.

Plocha : 12 500 m²
Navrhované KZÚ : 0,05
Navrhovaný index Ipp : 0,17

ÚPC - 12

Východiská : Súčasné administratívne centrum obce. Obecný úrad a bytovka + 1 RD.

Ciele : Zamerať sa na obnovu súčasnej hmotovej a funkčnej skladby ÚPC.

Intervenčné kroky : Rekonštrukcia bytovky a RD. Realizácia terénnych úprav v spojení s parkovými a dendrologickými úpravami okolia OÚ. Opravy spevnených plôch.

Plocha : 5 000 m²

Navrhované KZÚ : 0,25

Navrhovaný index Ipp : 0,7

ÚPC - 13

Východiská : Územie ohraničujú 3 funkčne najvýznamnejšie komunikácie sídla : Levická, Vrbická a nová cesta funkčnej triedy C2. Na území sa nachádza zastaralá IBV, ale aj občianska vybavenosť komerčného a nekomerčného charakteru.

Ciele : Obnova a rozvoj IBV a ostatných funkcií územia.

Intervenčné kroky : Podporovať obnovu a rozvoj jestvujúcej IBV a vybavenosti v intenciách regulačných pravidiel a stavebného zákona. Nová výstavba reprezentatívneho charakteru hlavne v priestore referenčného uzla.

Plocha : 75 800 m²

Navrhované KZÚ : 0,08

Navrhovaný index Ipp : 0,25

ÚPC - 14

Východiská : Územie s pamiatkovými objektami, parkami a IBV.

Ciele : Rekonštrukcia, obnova pamiatkových objektov, kaštieľa, parku, sýpky.

Intervenčné kroky : Podporovať obnovu a rozvoj historických pamiatkových objektov - kaštieľa sýpky a príslušných priestorov, zamerať sa na obnovu jestvujúceho bytového fondu. Podporovať rekonštrukciu a rozšírenie parku v Santovke.

Plocha : 42 000 m²

Navrhované KZÚ : 0,07

Navrhovaný index Ipp : 0,22

ÚPC - 15

Východiská : Areál priemyselnej zóny Západoslovenské žriedľa a.s., Santovka. Objekty si vyžadujú investície do oblasti technológie, ale aj objektovej skladby.

Ciele : Rekonštrukcia a modernizácia priemyselného komplexu.

Intervenčné kroky : Podporovať rekonštrukčný proces v areáli Žriedľa. Povoľovať všetky rekonštrukčné zásahy do objektov v intenciách platného stavebného zákona a regulatívov pre túto priemyselnú zónu.

Plocha : 7 500 m²
 Navrhované KZÚ : 0,09
 Navrhovaný index Ipp : 0,27

ÚPC - 16

Východiská : Územie ohraničené hranicou zastavaného územia, katastrálnou hranicou a cestami II. a III. triedy. Územie s IBV, ktorá vyžaduje rekonštrukčný proces.

Ciele : Podporovať obnovu a rozvoj jestvujúcej IBV.

Intervenčné kroky : V intenciách platných regulatívov a stavebného zákona podporovať rekonštrukčný proces na jestvujúcej IBV. Požadovať modernizáciu jestvujúcej trafostanice na novú murovanú - kioskovú.

Plocha : 10 200 m²
 Navrhované KZÚ : 0,05
 Navrhovaný index Ipp : 0,16

ÚPC - 17

Východiská : Najrozsiahlejšia územno-priestorová sústava obce, ktorej vnútro vypĺňa známa rekreačná zóna, ktorá má nasledovné podcelky : - verejné obecné športoviská - futbalový štadión a telocvičňa, ďalej je to zóna rekreačných účelových objektov rôznych firiem a spoločností a ďalej je to areál kúpaliska.

Ciele : Podporovať kvalitatívnu rekonštrukciu objektov, z ktorých mnohé chátrajú, ale aj obnovu verejnej zelene a prístupových komunikácií a potrebnej infraštruktúry.

Intervenčné kroky : V rámci regulačných pravidiel a stavebného zákona podporovať rozvoj rekreačnej zóny vo všetkých smeroch, t.j. v oblasti architektúry a urbanizmu v oblasti infraštruktúry a dopravy. Vypracovať ďalšie stupne projektovej dokumentácie zóny, ktoré budú dôsledne vychádzať z ÚPN-obce. Podporovať rekonštrukčný proces v kúpeľnej a kúpaliskovej časti zóny so zreteľom na regionálny význam tejto časti obce.

Plocha : 108 000 m²
Navrhované KZÚ : 0,11
Navrhovaný index Ipp : 0,4

ÚPC - 18

Východiská : Samostatný celok občianskej vybavenosti komerčného charakteru s doplnkovými funkciami.

Ciele : Obnova a rozvoj hotelového komplexu a vybudovanie campingu s potrebným vybavením.

Intervenčné kroky : Podporovať rekonštrukčný proces a náročnú prestavbu poškodených objektov hotela a reštaurácie a tiež príľahlých priestorov - parkovisko a inžinierske siete. Vypracovať dokumentáciu, ktorá bude rešpektovať ÚPN obce a jej obsahom bude návrh auto campingu v predpolí chatovej rekreačnej zóny R1. Postupne rekonštruovať na zariadenia občianskej vybavenosti a objekt sýpky a jej záujmový priestor. Rešpektovať stavebnú čiaru a ostatné legislatívne normy.

Plocha : 27 500 m²
Navrhované KZÚ : 0,18
Navrhovaný index Ipp : 0,5

ÚPC - 19

Východiská : Pozemky s IBV v dotyku s ul. Maďarovskou.

Ciele : Podporovať výstavbu RD a rekonštrukčný proces na súčasnej IBV.

Intervenčné kroky : Rešpektovať stavebnú čiaru a predpísanú funkčnú náplň sú možné aj doplnkové vybavenostné funkcie, ktoré nie sú v rozpore s bývaním.

Plocha : 4 900 m²
Navrhované KZÚ : 0,08
Navrhovaný index Ipp : 0,25

ÚPC - 20

Východiská : IBV v dotyku s ul. Maďarovskou rôznej kvality zväčša vyžadujúca rekonštrukcie.

Ciele : Formovať reprezentatívnu IBV pozdĺž ul. Maďarovská. Poskytovanie ubytovania v súkromí - prechodné ubytovanie a iné funkcie, ktoré nie sú v rozpore s bývaním.

Intervenčné kroky : Podporovať priestory a rekonštrukcie IBV. Rešpektovať platné regulatívy.

Plocha : 6 500 m²
Navrhované KZÚ : 0,06

Navrhovaný index lpp : 0,18

ÚPC - 21

- Východiská : Východná časť Hornej ulice. Ide o územie so staršou IBV a cintorínom.
- Ciele : Rekonštruovať jestvujúci IBV. Zvlášť dohliadať na stavebné aktivity občanov rómskej komunity.
- Intervenčné kroky : Pri výstavbe a rekonštrukcii rešpektovať platné regulatívy. Stavebná čiara je 6 cm od hranice pozemkov.

Plocha : 48 000 m²
Navrhované KZÚ : 0,03
Navrhovaný index lpp : 0,11

ÚPC - 22

- Východiská : Územie ohraničené ul. Lipovou, Maďarovskou, Poľnou a Hornou. Je to monofunkčná zóna IBV.
- Ciele : Podporovať obnovu a rozvoj IBV pozdĺž Maďarovskej ul. a vybudovať druhú stranu ul. Poľná.
- Intervenčné kroky : V intenciách stavebného zákona a regulatívov usmerňovať rekonštrukčný proces na jestvujúcej IBV a výstavbu novej IBV - Poľná. Dobudovať chýbajúce I.S.

Plocha : 41 900 m²
Navrhované KZÚ : 0,09
Navrhovaný index lpp : 0,28

ÚPC - 23

- Východiská : Územie s IBV na JV strane ulíc Poľná a Lipová. Zachovalý bytový fond na konci s bytovkou.
- Ciele : Rekonštruovať a obnoviť bytový fond a technickú infraštruktúru.
- Intervenčné kroky : Pri rekonštrukciách na IBV rešpektovať regulatívy a stavebný zákon.

Plocha : 26 600 m²
Navrhované KZÚ : 0,1
Navrhovaný index lpp : 0,32

ÚPC - 24

- Východiská : Smetisko, inak voľný priestor na okraji obce.
- Ciele : Územie má polyfunkčný potenciál. Vytvoriť podnikateľský areál s doplnkovým bývaním.
- Intervenčné kroky : Detoxikácia a sanácia územia. Po rekultivácii možnosť