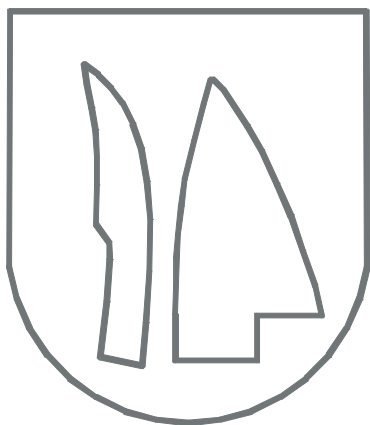




Obec Dolná Seč

ZMENY A DOPLNKY Č.2 **ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE** **DOLNÁ SEČ**



www.cityplan.eu

ZMENY A DOPLNKY Č. 2 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE DOLNÁ SEČ návrh

Obstarávateľ:

Obec Dolná Seč

Poverený obstarávaním:

Ing. arch. Gertrúda Čuboňová

odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD, reg. č. 399

Zhotoviteľ:

CITYPLAN, s.r.o. Bratislava

Dátum spracovania:

október 2023

Hlavný riešiteľ:

doc. Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD.

autorizovaný architekt SKA, reg. č. 1524 AA

Obsah

A. Textová časť

Úvod.....	4
1. Základné údaje.....	6
1.1 Hlavné ciele rozvoja územia a určenie problémov na riešenie	
1.2 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu	
1.3 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním	
1.4 Zoznam východiskových podkladov	
2. Riešenie územného plánu - smerná časť	7
2.1 Vymedzenie riešeného územia	
2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a záväzných častí územného plánu regiónu	
2.3 Širšie vzťahy a riešenie záujmového územia	
2.4 Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce	
2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania	
2.6 Návrh funkčného využitia územia obce	
2.7 Podrobný opis návrhu funkčného využitia územia podľa funkčných subsystémov	
2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce	
2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území	
2.10 Návrh na riešenie záujmov obrany štátu, civilnej ochrany obyvateľstva, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami	
2.11 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny, prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení	
2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia	
2.13 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie	
2.14 Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov	
2.15 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	
2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely	
2.17 Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územnotechnických dôsledkov	
3. Riešenie územného plánu – záväzná časť.....	11
3.1 Zásady a regulatívy priestor. usporiadania a funkčného využitia územia	
3.2 Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia	

3.3 Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia	
3.4 Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného technického vybavenia	
3.5 Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrohistorických hodnôt	
3.6 Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie, ochranu a využívanie prírodných zdrojov, ochranu a tvorbu krajiny, vytváranie a udržiavanie ekologickej stability	
3.7 Vymedzenie zastavaného územia obce	
3.8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov	
3.9 Plochy pre verejnoprospešné stavby, pre vykonanie delenia a sceľovania pozemkov a pre asanáciu	
3.10 Zoznam verejnoprospešných stavieb	
3.11 Vymedzenie častí územia pre podrobnejšie riešenie na úrovni zóny	
4. Príloha - úplné znenie záväznej časti.....	14

B. Grafická časť

- 01. Širšie vzťahy, M 1: 50000 - **bez zmien**
- 02. Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia, M 1: 10000
- 03. Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia, M 1: 2880 - **bez zmien**
- 04. Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia, M 1: 2880 - **bez zmien**
- 05. Výkres riešenia verejného technického vybavenia, M 1: 2880 - **bez zmien**
- 06. Výkres perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely, M 1: 2880 - **bez zmien**
- 07. Výkres ochrany prírody a tvorby krajiny (vrát. návrhu MÚSES), M 1: 10000
- 08. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb, M 1: 10000

Úvod

Metodika a spôsob riešenia zmien a doplnkov územného plánu

Zmeny a doplnky č. 2 územného plánu obce Dolná Seč sú vypracované v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len "stavebný zákon") v znení neskorších predpisov, ako aj s vyhláškou č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Zmeny a doplnky č. 1 územnoplánovacej dokumentácie sú spracované ako samostatná príloha k schválenej územnoplánovacej dokumentácii. Nakoľko ide o čiastkové modifikácie, nie je účelné vypracovanie úplného znenia územnoplánovacej dokumentácie. Textová časť je spracovaná vo forme odkazov na predmetnú kapitolu, podkapitolu, prípadne odsek, ktoré sa menia alebo dopĺňajú.

Úprava smernej časti územnoplánovacej dokumentácie sa týka len niektorých kapitol textovej časti 2.6, 2.9, 2.12, 2.13. V záväznej časti sa zmeny týkajú kapitol 3.1, 3.6, 3.8.

V grafickej časti sú v jednotlivých výkresoch vyznačené:

- navrhovaná plocha zberného dvora stavebnej sute
- zmena a upresnenie trasovania navrhovanej cyklistickej trasy
- jav na zrušenie (pôvodne navrhovaný úsek cyklotrasy)
- verejnoprospešná stavba VD6: cyklistická trasa Dolná Seč – Levice

Zmeny a doplnky sú zakreslené na priesvitkách, na výkresoch č. 02, 07, 08, ktoré sú v mierke 1 : 10 000, a zobrazujú celé katastrálne územie, vrátane územia dotknutého zmenami a doplnkami č. 2. Výkresy č. 03, 04, 05, 06 v mierke 1 : 2880 zachytávajú len zastavané územie s jeho okolím - sú mimo dotknutého územia a sú preto bez zmien. Podklad priesvitiek predstavujú výrezy jednotlivých výkresov v platnom znení.

Metodika spracovania, názvy výkresov a kapitol v textovej časti, ako aj spôsob zobrazenia javov vo výkresoch v maximálnej miere vychádza z doterajšej ÚPD.

Opis riešenia zmien a doplnkov

Návrh riešenia zmien a doplnkov č. 2 obsahuje návrh zberného dvora stavebnej sute na mieste bývalého poľného hnojiska (na pozemku parc. č. 631/4), ktoré sa podľa záväznej časti Územného plánu obce Dolná Seč, v znení zmien a doplnkov č. 1, nachádza v komplexe KEK A. Doplnením regulatívu podmiennečne vhodného využitia v komplexe KEK A sa tu umožní lokalizácia zberného dvora v polohe vymedzenej v grafickej časti. V súvislosti s týmto zámerom bolo potrebné zmeniť (upresniť) trasovanie navrhovanej cyklotrasy Dolná Seč – Levice, ktorý kolидуje s výjazdom z plánovaného zberného dvora.

Vzhľadom k legislatívnym zmenám bolo potrebné vykonať úpravu definícií ochranných pásiem, resp. odkazov na príslušnú legislatívu.

1. Základné údaje

1.1 Hlavné ciele rozvoja územia a určenie problémov na riešenie

Obstaranie zmien a doplnkov č. 2 územného plánu obce Dolná Seč vyvolali požiadavka vlastníka pozemku parc. č. 631/4, ako aj súvisiaca požiadavka obce, týkajúca sa zmeny, resp. upresnenia trasovania cyklistickej trasy. Zámer obstarania zmien a doplnkov č. 2 územného plánu obce Dolná Seč bol schválený uznesením OZ v Dolnej Seči č. 49/2023 dňa 01. 08.2023.

1.2 Zhodnotenie doterajšieho územného plánu

Územný plán obce Dolná Seč bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva v Dolnej Seči č. 13/2010 dňa 27. 09. 2010.

Zmeny a doplnky č. 1 územného plánu obce Dolná Seč boli schválené uznesením obecného zastupiteľstva v Dolnej Seči č. 39/2020 dňa 08. 10. 2020.

Koncepcia navrhnutá v doterajšej územnoplánovacej dokumentácii je naďalej aktuálna a doterajší stavebný vývoj ju rešpektoval. Zmeny a doplnky č. 2 založenú koncepciu vhodným spôsobom dopĺňajú.

1.3 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním

Navrhované riešenie zmien a doplnkov č. 2 územnoplánovacej dokumentácie je plne v súlade s cieľmi a požiadavkami na riešenie, stanovenými v zadaní na územný plán obce Dolná Seč, ktoré bolo schválené uznesením obecného zastupiteľstva v Dolnej Seči č. 10/2009 dňa 01. 06. 2009.

Riešenie zmien a doplnkov č. 2 pokračuje v napĺňaní hlavných cieľov rozvoja územia.

1.4 Zoznam východiskových podkladov

- Novostavba zberného dvora stavebnej sute. Projektová dokumentácia, 2023

2. Riešenie územného plánu (smerná časť)

2.1 Vymedzenie riešeného územia

Bez zmien

2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a záväzných častí územného plánu regiónu

Bez zmien

(Od schválenia posledných zmien a doplnkov ÚPN obce neboli schválené žiadne zmeny a doplnky nadradenej ÚPD)

2.3 Širšie vzťahy a riešenie záujmového územia obce

Bez zmien

(Nedochádza k novým požiadavkám na riešenie záujmového územia obce ani širších vzťahov)

2.4 Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce

Bez zmien

2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania

Bez zmien

2.6 Návrh funkčného využitia územia obce

V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre územie bez predpokladu lokalizácie zástavby sa v KEK A dopĺňa Podmienečne vhodné využitie o nasledovný bod:

- zberný dvor stavebnej suty – len vo vymedzenej polohe (podľa zmien a doplnkov č. 2)

2.7 Podrobný opis návrhu funkčného využitia územia podľa funkčných subsystémov

Bez zmien

2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce

Bez zmien

2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

Definícia cestného ochranného pásma sa nahrádza nasledovným textom (z dôvodu zmeny príslušnej legislatívy):

- cestné ochranné pásma mimo zastavaného územia obce, vymedzeného platným územným plánom obce (v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb.):
 - ochranné pásmo cesty I. triedy – 50 m od osi vozovky
 - ochranné pásmo cesty III. triedy – 20 m od osi vozovky

Odkaz na ochranné pásmo telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete sa nahrádza nasledovným textom (z dôvodu zmeny príslušnej legislatívy):

- ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete v zmysle Zákona o elektronických komunikáciách č. 452/2021 Z.z.

Definícia ochranného pásma vodovodu a kanalizácie sa nahrádza nasledovným textom (z dôvodu zmeny príslušnej legislatívy):

- ochranné pásmo vodovodu a kanalizácie v zmysle zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov – vymedzené zvislými plochami vedenými po oboch stranách potrubia vedenými od ich osi vo vodorovnej vzdialenosti:
 - pri priemere potrubia do 500 mm vrátane – 1,8 m

- nad priemerom potrubia 500 mm – 3,0 m

2.10 Návrh na riešenie záujmov obrany štátu, civilnej ochrany obyvateľstva, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami

Bez zmien

2.11 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny, prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení

Bez zmien

2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia

V kapitole 2.12.1 Verejné dopravné vybavenie, podkapitole Nemotorová doprava sa vypúšťa nasledovný text:

~~Navrhuje sa vyznačiť cyklotrasu po existujúcej komunikácii bez segregácie od automobilovej dopravy, výhľadovo v segregovanej trase, ako aj vybudovať pravobrežnú cykloturistickú trasu pozdĺž Hrona. Cyklotrasu navrhujeme viesť po korune povodňovej hrádze, s pokračovaním až do Starého Tekova a Tlmáča.~~

Vypustený text sa nahrádza nasledovným textom

Navrhuje sa vyznačiť cyklotrasy Dolná Seč - Levice pri existujúcich cestách, optimálne v segregovanej trase, ako aj vybudovať pravobrežnú cykloturistickú trasu pozdĺž Hrona. Cyklotrasu navrhujeme viesť po korune povodňovej hrádze, s pokračovaním až do Starého Tekova a Tlmáča. Vedenie cyklotrás sa navrhuje na parc. reg. C 693, 770, 802, 246/1, 246/8, 1291/2, 846/1, 801, reg. E 1244/1, 1244/202, 848, 1241/2.

2.13 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie

V podkapitole Odpadové hospodárstvo sa dopĺňa nasledovný text:

Žiaduce je rekultivovať bývalé hnojisko (pôvodne využívané spol. Novogal) a umožniť jeho vhodné využitie. Podľa investičného zámeru sa na pozemku bývalého hnojiska s výmerou

0,5041 ha počíta so zriadením zberného dvora stavebnej sute. Po naplnení príslušnej kóje s kapacitou cca 200 t stavebnou suťou sa uskutoční zhodnotenie stavebnej sute s použitím mobilného drviaceho zariadenia, pričom sa recyklát uloží v susednej kóji. Zberný dvor bude dopravne napojený existujúcou asfaltovou miestnou cestou, vedenou na pozemku vo vlastníctve obce, s výjazdom na miestnu cestu Dolná Seč – Levice/Géňa.

2.14 Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov

Bez zmien

2.15 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu

Bez zmien

(V súvislosti so zmenami a doplnkami ÚPD ani z iných dôvodov nie je potrebné vymedziť nové plochy vyžadujúce zvýšenú ochranu)

2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely

Bez zmien

(V súvislosti so zmenami a doplnkami ÚPD nedochádza k záberom poľnohospodárskej pôdy. Zámer zberného dvora stavebnej sute je lokalizovaný na pozemku, ktorý je podľa stavu v KN evidovaný ako zastavané plochy a nádvoria.)

2.17 Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územnotechnických dôsledkov

Bez zmien

(Zmeny a doplnky č. 2 vzhľadom k ich minimálnemu rozsahu neprinášajú žiadne environmentálne, ekonomické, sociálne a územnotechnické dôsledky. Potenciálne vplyvy na životné prostredie sú uvedené v oznámení o strategickom dokumente podľa § 5 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.)

3. Riešenie územného plánu – záväzná časť

3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia

V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre územie bez predpokladu lokalizácie zástavby sa v KEK A dopĺňa Podmienečne vhodné využitie o nasledovný bod:

- zberný dvor stavebnej sute – len vo vymedzenej polohe (podľa zmien a doplnkov č. 2)

3.2 Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia

Bez zmien

3.3 Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia

Bez zmien

3.4 Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného technického vybavenia

Bez zmien

3.5 Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrohistorických hodnôt

Bez zmien

3.6 Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie, ochranu a využívanie prírodných zdrojov, ochranu a tvorbu krajiny, vytváranie a udržiavanie ekologickej stability

V podkapitole Zásady starostlivosti o životné prostredie a pre aplikáciu ekostabilizačných opatrení sa dopĺňa nová odrážka v znení:

- Rekultivovať bývalé poľné hnojisko a umožniť jeho vhodné využitie (napr. pre účely odpadového hospodárstva - zberný dvor stavebnej sute)

3.7 Vymedzenie zastavaného územia obce

Bez zmien

3.8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

Definícia cestného ochranného pásma sa nahrádza nasledovným textom (z dôvodu zmeny príslušnej legislatívy):

- cestné ochranné pásma mimo zastavaného územia obce, vymedzeného platným územným plánom obce (v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb.):
 - ochranné pásmo cesty I. triedy – 50 m od osi vozovky
 - ochranné pásmo cesty III. triedy – 20 m od osi vozovky

Odkaz na ochranné pásmo telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete sa nahrádza nasledovným textom (z dôvodu zmeny príslušnej legislatívy):

- ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete v zmysle Zákona o elektronických komunikáciách č. 452/2021 Z.z.

Definícia ochranného pásma vodovodu a kanalizácie sa nahrádza nasledovným textom (z dôvodu zmeny príslušnej legislatívy):

- ochranné pásmo vodovodu a kanalizácie v zmysle zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov – vymedzené zvislými plochami vedenými po oboch stranách potrubia vedenými od ich osi vo vodorovnej vzdialenosti:
 - pri priemere potrubia do 500 mm vrátane – 1,8 m
 - nad priemerom potrubia 500 mm – 3,0 m

3.9 Plochy pre verejnoprospešné stavby, pre vykonanie delenia a sceľovania pozemkov a pre asanáciu

Bez zmien

3.10 Zoznam verejnoprospešných stavieb

Bez zmien

(Poznámka: Na vybranom úseku sa v grafickej časti aplikuje verejnoprospešná stavba VD6: cyklistická trasa Dolná Seč – Levice, definovaná v doterajšej ÚPD)

3.11 Vymedzenie častí územia pre podrobnejšie riešenie na úrovni zóny

Bez zmien

4. Príloha - úplné znenie záväznej časti

Vysvetlivky:

obyčajný text = územný plán obce, v znení zmien a doplnkov č. 1

podčiarknutie = doplnený text – zmeny a doplnky č. 2

~~prečiarknutie~~ = vypustený text – zmeny a doplnky č. 2

Záväzná časť obsahuje:

- zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia (vrátane určenia prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch a intenzity ich využitia)
- zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia
- zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia
- zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného technického vybavenia
- zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrohistorických hodnôt
- zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie, ochranu a využívanie prírodných zdrojov, ochranu a tvorbu krajiny, vytváranie a udržiavanie ekologickej stability
- vymedzenie zastavaného územia obce
- vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov
- zoznam verejnoprospešných stavieb a vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny
- určenie, na ktoré časti územia je potrebné obstaráť a schváliť územný plán zóny

Z grafickej časti je súčasťou záväznej časti výkres č. 08 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb.

Všetky ostatné regulatívy, zásady a navrhované riešenia, ktoré nie sú uvedené v záväznej časti, majú charakter odporúčaní a tvoria smernú časť územnoplánovacej dokumentácie.

3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia

Zásady organizácie územia z hľadiska priestorového usporiadania

- pri plošnom rozvoji obce rešpektovať hranice katastrálneho územia a ďalšie socioekonomické limity (ochranné pásma všetkých druhov, inundačné územie)

- novou výstavbou a prestavbou podporiť lokálnu kompozičnú os (od obecného úradu po navrhované oddychovo-rekreačné centrum)
- nerozširovať areál farmy Novogal do k.ú. obce Dolná Seč
- architektonicko-urbanisticky dotvoriť centrálnu časť obce
- lokality novej výstavby priestorovo rovnomerne rozložiť v rámci obce, po jej okrajoch a priamo nadviazať na súčasné zastavané územie
- vytvoriť kontinuálny uličný priestor zástavbou na voľných prielukách, najmä na nových uliciach v južnej časti obce
- rekonštruovať schátranú a neusporiadanú zástavbu v juhozápadnej časti obce
- novú výstavbu a jej časovú koordináciu (etapizáciu) podriaďovať požiadavke udržania a podporenia kompaktného pôdorysu obce
- konštrukcie oplození pozemkov rodinných domov z uličnej strany vyššie ako 1,2 m môžu byť len priehľadné (z dreva, z kovových prvkov alebo zo zelene)
- architektonické riešenie stavieb rodinných domov (tvar striech, farebnosť a členenie fasád, podlažnosť a pod.) zladíť s okolitými stavbami
- dodržiavať regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia podľa vymedzených regulačných celkov (regulačnými celkami sa v ďalšom texte rozumejú plochy so špecifickou reguláciou v existujúcom zastavanom území, rozvojové plochy pre novú výstavbu a krajinnoekologické komplexy mimo zastavaného územia a bez predpokladu lokalizácie výstavby)
- rozšíriť zastavané územie obce podľa navrhovanej hranice zastavaného územia, vyznačenej v grafickej časti a definovanej v kap. 3.8 záväznej časti
- rezervovať integrované koridory pre líniové stavby komunikácií a technickej infraštruktúry podľa zásad uvedených v kap. 3.4 a 3.5

Zásady organizácie územia z hľadiska funkčného využitia

- výrobné areály ponechať vo východnej časti obce a po vyčerpaní možností ich intenzifikácie ich rozširovať v rozsahu rozvojových plôch č. 14 a 15
- nové obytné ulice vytvoriť na disponibilných plochách nadmerných záhrad a v bezprostrednej nadväznosti na existujúce zastavané územie obce
- lokality novej bytovej výstavby rovnomerne rozložiť v rámci obce a na jej okrajoch
- prednostne realizovať obytnú výstavbu vo voľných prielukách a na nadmerných záhradách v rámci zastavaného územia obce
- rekreačné aktivity rozvíjať vo väzbe na prírodné prostredie na južnom a západnom okraji obce, upraviť plochy verejnej parkovej a krajinárskej zelene pri Hrone
- dobudovať areály pre šport a rekreáciu v rozsahu rozvojových plôch č. 12 a 13
- vznik nových zariadení občianskej vybavenosti orientovať do vyznačenej centrálnej zóny obce

- výrobné a skladové aktivity v kontakte s obytným územím nesmú negatívne ovplyvňovať obytné územie

Regulatívy priestorového usporiadania

Územný plán stanovuje súbor záväzných regulatívov priestorového usporiadania. Regulatívy sa vzťahujú na územie s predpokladom lokalizácie zástavby (nové rozvojové plochy) a plochy existujúcej zástavby.

Pre usmernenie priestorového usporiadania zástavby sú definované nasledujúce regulatívy:

Maximálny počet podlaží

Regulatív určuje maximálny počet nadzemných (resp. podzemných) podlaží a ich výškový ekvivalent v metroch (počíta sa výška nadzemnej časti objektu bez strechy a bez podkrovia, t.j. výška po strešnú rímsu). Maximálny počet podlaží je stanovený nasledovne:

- 3 nadzemné podlažia (= 10 m) – len pre bytové domy
- 2 nadzemné podlažia (= 7 m) pre celé existujúce zastavané územie a nové rozvojové plochy; neplatí pre bytové domy

Poznámka: Maximálna výška objektov neplatí pre technické vybavenie (stožiare vysielacích a pod.) umiestňované mimo zastavaného územia a plôch určených pre výstavbu.

Intenzita využitia plôch

Intenzita využitia plôch je určená maximálnym percentom zastavanosti (pomer zastavanej plochy k ploche pozemku x 100). Regulatív maximálneho percenta zastavanosti je stanovený pre všetky plochy s predpokladom lokalizácie zástavby jednotne:

- 40%

Regulatív minimálnej intenzity využitia plôch nie je stanovený. Pre efektívne využitie územia a kvalitnej ornej pôdy sa však odporúča, aby nebol nižší ako 15%.

Podiel nespevnených plôch

Podiel nespevnených plôch je vyjadrený ako podiel nespevnenej plochy a plochy pozemku, násobený číslom 100. Nespevnenu plochou sa rozumie zatrávnená plocha alebo záhrada, chodníky a odstavné plochy pokryté štrkom, pieskom alebo zatrávňovacími tvárniciami. Minimálny podiel nespevnených plôch je určený len pre plochy s hlavnou funkciou bývanie – jednotne:

- 30%

Odstupové vzdialenosti medzi objektmi

Pri umiestňovaní stavieb je potrebné riadiť sa vyhláškou č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou

schopnosťou pohybu a orientácie. Minimálne odstupové vzdialenosti medzi objektmi sú stanovené v § 6 tejto vyhlášky.

Plochy s obmedzeniami pre výstavbu

Plochy s obmedzeniami pre výstavbu, t.j. plochy na ktorých nie je prípustná výstavba a plochy, alebo na ktorých je výstavba obmedzená v zmysle platnej legislatívy a technických noriem, sú vymedzené nasledujúce:

- plochy v ochranných a bezpečnostných pásmach stavieb technickej infraštruktúry, najmä vysokotlakového plynovodu a elektroenergetických vzdušných vedení
- plochy v ochranných pásmach líniových dopravných stavieb – cesty III. triedy, železnice
- plochy v ochranných pásmach letiska Tekovský Hrádok
- plochy v ochranných pásmach cintorína, čistiarne odpadových vôd
- plochy s vybudovanými závlahami
- plochy v inundačnom území
- bloky so špecifickou reguláciou

Plochy s obmedzeniami pre výstavbu sú vymedzené v grafickej časti.

Regulatívy funkčného využitia územia

Územný plán stanovuje súbor záväzných regulatívov funkčného využívania územia. Určujúcou je hlavná funkcia, ďalej podľa potreby špecifikovaná súborom doplnkového funkčného využitia a negatívne vymedzená taxatívnym vymenovaním neprípustných funkcií. Regulatívy sa vzťahujú na nové rozvojové plochy vyznačené v grafickej časti a existujúce zastavané plochy (pre prípady dostavby a zmien funkčného využitia objektov alebo areálov). Jednotlivé plochy sú priradené k tzv. funkčným územným zónam (obytné / zmiešané / výrobné / rekreačné územie).

Regulácia funkčného využitia pre nové rozvojové plochy

Rozvojové plochy 1, 7, 8, 9a-c, 11

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Hlavná funkcia:

- **bývanie v rodinných domoch**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- bývanie v bytových domoch
- základná občianska vybavenosť (služby, maloobchodné prevádzky)
- verejná zeleň

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Nepripustné funkčné využitie:

- priemyselná a živočíšna výroba (okrem drobného chovu)
- plochy skladov a logistiky

Podiel hlavnej funkcie:

- minimálne 75%

Rozvojová plocha 2

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Hlavná funkcia:

- **bývanie v bytových domoch**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- bývanie v rodinných domoch
- základná občianska vybavenosť (služby, maloobchodné prevádzky)
- verejná zeleň
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Nepripustné funkčné využitie:

- priemyselná a živočíšna výroba
- plochy skladov a logistiky

Podiel hlavnej funkcie:

- minimálne 50%

Rozvojová plocha 3

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **výrobné územie**

Hlavná funkcia:

- **priemyselná výroba**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- skladové plochy (logistické prevádzky) a plochy technických zariadení miestneho významu
- občianska vybavenosť (výrobné a remeselné služby)
- odstavné plochy

Nepripustné funkčné využitie:

- bývanie
- priemyselná výroba s negatívnymi vplyvmi na životné prostredie
- logistické prevádzky nadlokálneho významu

Rozvojové plochy 4, 5, 6

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Hlavná funkcia:

- **bývanie v rodinných domoch**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- bývanie v bytových domoch
- základná občianska vybavenosť (služby, maloobchodné prevádzky)
- verejná zeleň
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Nepripustné funkčné využitie:

- priemyselná a živočíšna výroba (okrem drobného chovu)
- plochy skladov a logistiky

Podiel hlavnej funkcie:

- minimálne 75%

Rozvojová plocha 12

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **rekreačné územie**

Hlavná funkcia:

- **šport, rekreácia**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- trvalé trávne porasty
- verejná zeleň
- súvisiaca občianska vybavenosť (amfiteáter s pódium, prevádzky maloobchodu a služieb, vrátane prevádzkového zázemia)
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Nepripustné funkčné využitie:

- všetky ostatné funkcie

Rozvojová plocha 13

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **rekreačné územie**

Hlavná funkcia:

- **šport, rekreácia**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- trvalé trávne porasty
- verejná zeleň
- komerčná občianska vybavenosť (súvisiace služby – napr. požičovne športových potrieb, maloobchodné prevádzky – napr. spoločné stravovanie, občerstvenie, ubytovanie)
- nekomerčná občianska vybavenosť (domov / penzión pre dôchodcov)
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Nepripustné funkčné využitie:

- bývanie
- výroba akéhokoľvek druhu
- plochy skladov a logistiky

Podiel hlavnej funkcie:

- minimálne 50%

Rozvojová plocha 13a

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **výrobné územie**

Hlavná funkcia:

- zberný dvor, kompostovisko

Nepripustné funkčné využitie:

- všetky ostatné funkcie

Etapu výstavby:

- II. etapa

Rozvojové plochy č. 14, 15

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **výrobné územie**

Hlavná funkcia:

- **priemyselná výroba**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- skladové plochy a plochy technických zariadení
- poľnohospodárska výroba okrem živočíšnej výroby
- prevádzky výrobných a remeselných služieb
- odstavné plochy

Nepripustné funkčné využitie:

- bývanie
- živočíšna výroba
- priemyselná výroba s negatívnymi vplyvmi na životné prostredie

Regulácia funkčného využitia pre existujúcu zástavbu

Existujúce obytné územie

Vymedzenie:

- existujúca obytná zástavba obce, s výnimkou plôch so špecifickou reguláciou R-A, R-B
- prieluky a plochy navrhované ako plochy bývania v rámci zmien a doplnkov č. 1

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Hlavná funkcia:

- **bývanie v rodinných a bytových domoch**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- základná občianska vybavenosť (služby, maloobchodné prevádzky)
- plochy športu
- verejná zeleň
- vyhradená zeleň, cintorín
- trvalé trávne porasty, nelesná drevinová vegetácia, vodný tok

Nepripustné funkčné využitie:

- priemyselná a živočíšna výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi (okrem drobného chovu)
- plochy skladov a logistiky

Podiel hlavnej funkcie:

- minimálne 75%

Ďalšie ustanovenia:

- zachovanie plôch verejnej a vyhradenej zelene, cintorína v pôvodnom rozsahu

Centrálna zóna obce – plocha so špecifickou reguláciou R-A

Vymedzenie:

- centrálna zóna obce podľa grafickej časti vo výkrese „Komplexný výkres ...“
- prieluky v centrálnej zóne obce navrhované ako plochy bývania v rámci zmien a doplnkov č. 1

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **zmiešané územie**

Hlavná funkcia:

- **občianska vybavenosť**
- **bývanie v rodinných a bytových domoch**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- verejná zeleň
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- remeselná výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov

Neprípustné funkčné využitie:

- živočíšna výroba (okrem drobného chovu)
- priemyselná výroba (okrem existujúcich prevádzok)
- logistické prevádzky

Existujúce výrobné územie – plocha so špecifickou reguláciou R-B

Vymedzenie:

- existujúce výrobné a skladové areály na východnom okraji obce

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **výrobné územie**

Hlavná funkcia:

- **priemyselná výroba**

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- poľnohospodárska výroba, vrátane živočíšnej výroby
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- skladové plochy (logistické prevádzky) a plochy technických zariadení miestneho významu
- občianska vybavenosť (výrobné a remeselné služby)
- agroturistika

- odstavné plochy

Nepripustné funkčné využitie:

- bývanie (okrem existujúceho)
- priemyselná výroba s negatívnymi vplyvmi na životné prostredie
- logistické prevádzky nadlokálneho významu

Podiel hlavnej funkcie:

- minimálne 50%

Poznámka: drobných v tejto ÚPD znamená: max. 3 ošípané alebo 1 veľká dobyčcia jednotka

Regulácia funkčného využitia pre územie bez predpokladu lokalizácie zástavby

Ide o plochy poľnohospodárskeho a lesného pôdneho fondu mimo zastavaného územia obce bez predpokladu lokalizácie zástavby. Využitie tohto územia sa riadi zásadami stanovenými v Krajinnoekologickom pláne obce Dolná Seč. Vymedzené boli 2 homogénne celky, tzv. krajinnoekologické komplexy s ekvivalentnými vlastnosťami krajinných zložiek, meraných špecifickými ukazovateľmi (p. Metodika SAŽP, 2001). Pre jednotlivé komplexy bolo definované vhodné, prípadne aj podmiennečne vhodné využitie.

KEK A

Vymedzenie / charakteristika:

- Oráčinová krajina na riečnej nive, s nízkym zastúpením ekostabilizačných prvkov. Krajinnoekologický komplex je vzhľadom k vysokej produkčnej schopnosti pôd predurčený a vhodný na intenzívne poľnohospodárske využitie bez lokalizácie zastavaných plôch, pričom je potrebné posilnenie ekologickej stability územia.

Vhodné využitie:

- poľnohospodárska výroba na ornej pôde, nelesná drevinová vegetácia

Podmiennečne vhodné využitie:

- zariadenia technickej a dopravnej vybavenosti v nevyhnutnom rozsahu
- zberný dvor stavebnej sítě – len vo vymedzenej polohe (podľa zmien a doplnkov č. 2)

KEK B

Vymedzenie / charakteristika:

- Lúčno–lesná krajina na riečnej nive, s dostatočným zastúpením ekostabilizačných prvkov. V danom krajinnoekologickom komplexe sa požaduje zachovanie existujúcich biotopov viazaných na vodné prostredie, lesných porastov a trvalých trávnych porastov. Potrebné je zvýšenie ich biodiverzity, prípadne konverzia málo produkčnej ornej pôdy na trvalé trávne porasty alebo lesné porasty.

Vhodné využitie:

- lesné plochy, nelesná drevinová vegetácia, prirodzené vodné plochy (vodný tok Hrona)

Podmienečne vhodné využitie:

- rekreačné využitie krajiny, poľnohospodárska výroba malobloková na ornej pôde s vylúčením hnojenia a chemického ošetrovania

Nevhodné využitie:

- ťažba štrku a nerastných surovín, priemyselná a živočíšna výroba, trvalé bývanie

3.2 Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia

Stanovujú sa záväzné zásady pre umiestňovanie občianskej vybavenosti:

- umiestňovanie zariadení dennej potreby realizovať v primeranej pešej dostupnosti v záujme vytvárania podmienok pre základnú obsluhu všetkých obyvateľov
- vznik nových prevádzok obchodu a služieb pre obyvateľstvo podporovať v rámci vymedzenej centrálnej zóny obce
- modernizácia a rekonštrukcia objektu materskej školy
- vybudovanie viacúčelového ihriska, ihrísk pre rôzne vekové kategórie a kultúrno-rekreačného areálu na rozvojovej ploche č. 12,
- výstavba oddychovo-rekreačného centra na rozvojovej ploche č. 13
- usmerňovať rozvoj služieb (najmä v skupine výrobných služieb) v obytnom území tak, aby nedochádzalo k negatívnemu pôsobeniu na kvalitu obytného prostredia

3.3 Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia

Z hľadiska umiestnenia verejného dopravného vybavenia je potrebné dodržiavať nasledovné zásady:

- rešpektovať existujúce koridory nadradenej dopravnej infraštruktúry – cesty III. triedy, železničných tratí
- rešpektovať výhľadové šírkové usporiadanie cesty III. triedy v zastavanom území v kategórii MZ 8,5(8,0)/50, resp. MOK 7,5/40 a vo funkčnej triede B3 a v kategórii C 7,5/70 mimo zastavaného územia
- rozšírenie účelovej cesty Dolná Seč – Levice na kategóriu C 7,5/70
- doplnenie komunikačného systému obce o novonavrhované prepojenia miestnych komunikácií

- prestavba miestnych komunikácií funkčnej triedy C2 a C3 na kategóriu minimálne MO 7,5/40 (C2) a MO (MOK) 7/30 (C3); pokiaľ to neumožňujú priestorové pomery výnimočne na kategóriu MO 5/30
- navrhované nové komunikácie funkčnej triedy C3 vybudovať v kategórii MO 7/30, komunikácie funkčnej triedy D1 v kategórii min. MOU 5,5/20
- na slepých uliciach dlhších ako 100 m vybudovať obratiská
- podmieňujúcim predpokladom výstavby nových budov je dopravné napojenie prostredníctvom vybudovaných spevnených komunikácií (asfaltových, betónových)
- zriadiť odstavné plochy pri obecnom úrade, cintoríne, navrhovanom oddychovo-rekreačnom centre
- vybudovanie chodníka pozdĺž prieľahu cesty III. triedy zastavaným územím obce až k železničnej zastávke v zmysle STN 73 6110
- vybudovanie chodníkov pozdĺž navrhovaných miestnych komunikácií funkčnej triedy C3 v nových rozvojových plochách v zmysle STN 73 6110
- vybudovanie výbočísk pri autobusových zastávkach v zmysle STN 73 6425, pokiaľ to dovoľujú priestorové pomery
- vyznačenie cyklistickej trasy Dolná Seč – Levice (po účelovej ceste) a výstavba cyklistickej trasy pozdĺž Hrona
- rekonštrukcia cesty na rozhraní k.ú. Horná Seč a k.ú. Dolná Seč na spevnenú cestu
- modernizácia železničnej trate č. 150 Šurany – Levice – Kozárovce – Zvolen

3.4 Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného technického vybavenia

Z hľadiska umiestnenia verejného technického vybavenia je potrebné dodržiavať nasledovné zásady:

- rešpektovať koridory existujúcich vodovodov a prírodného potrubia vody
- riešiť zásobovanie pitnou vodou z verejného vodovodu v súlade s urbanistickou koncepciou – rozšíriť vodovodnú sieť o rozvody v navrhovaných nových uliciach
- nové vodovodné potrubia v maximálnej miere zokruhovať s existujúcimi potrubiami a umiestňovať ich do verejných priestranstiev
- vybudovať splaškovú kanalizáciu v celej obci
- systém splaškovej kanalizácie napojiť na miestnu čistiareň odpadových vôd
- vybudovať prepojovacie potrubie splaškovej kanalizácie Horná Seč – Dolná Seč
- trasy nových kanalizácií a zariadenia na nich umiestňovať do verejných priestranstiev
- čerpacie stanice splaškových vôd umiestňovať mimo komunikácie

- odvod dažďovej vody z komunikácií riešiť vsakovaním do terénu, prostredníctvom systému vsakovacích jám
- väčšie spevnené plochy (nad 200 m²) budovať s priepustným povrchom (zo zatrávňovacích tvárnic alebo zámkovej dlažby)
- rešpektovať koridory existujúcich vedení elektrickej energie (s výnimkou vedení navrhnutých na preloženie / zrušenie)
- vzdušné vedenie k trafostanici TS 012-1 nahradiť káblovým vedením uloženým v zemi
- zvýšenie výkonu existujúcich trafostaníc TS 012-1 a TS 012-3 a ich prebudovanie na kioskové trafostanice
- zriadiť novú trafostanicu TS-X v rámci rozvojovej plochy č. 6
- sekundárne (NN) rozvody a domové prípojky v nových rozvojových lokalitách realizovať formou káblových vedení, uložených do zeme
- rešpektovať koridory existujúcich plynovodov
- plynofikovanie nových lokalít uskutočňovať predĺžením, alebo vysadením nových odbočiek plynovodov
- nové strednotlakové plynovody realizovať z materiálu PE stredne ťažkej rady
- rešpektovať trasy telekomunikačných káblov a zariadení telekomunikačnej infraštruktúry
- trasy nových a rekonštruovaných rozvodov miestnej telekomunikačnej siete riešiť zemným vedením
- nové vysielacie zariadenia neumiestňovať v existujúcom ani navrhovanom obytnom území obce

3.5 Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrohistorických hodnôt

Pre zachovanie kultúrohistorických hodnôt sa stanovujú nasledovné zásady:

- zachovať a chrániť pamiatku s kultúrnymi a historickými hodnotami – klasicistický kostol, evanjelický, postavený v roku 1784 ako tolerančný bez veže; veža bola pristavaná v roku 1782.
- pre zvýraznenie špecifik obce pri ďalšej výstavbe uplatniť princíp revitalizácie tradičných urbanistických vzťahov – zachovať charakter historických urbanistických priestorov a ich väzby na prírodné prostredie.

Z hľadiska ochrany archeologických nálezísk sú nasledovné požiadavky:

- Ku všetkým rozhodnutiam iných orgánov štátnej správy a orgánov územnej samosprávy, ktorými môžu byť dotknuté záujmy chránené pamiatkovým zákonom,

sa vyžaduje záväzné stanovisko krajského pamiatkového úradu. Orgán štátnej správy a orgán územnej samosprávy, ktorý vedie konanie, v ktorom môžu byť dotknuté záujmy ochrany pamiatkového fondu, môže vo veci samej rozhodnúť až po doručení právoplatného rozhodnutia alebo záväzného stanoviska orgánu štátnej správy na ochranu pamiatkového fondu.

- V prípade nevyhnutnosti vykonania archeologického výskumu za účelom záchrany archeologických nálezov alebo nálezových situácií predpokladaných v zemi na území stavby o archeologickom výskume a podmienkach jeho vykonania rozhodne v samostatnom rozhodnutí podľa § 35 ods. 7, § 36 ods. 3 a § 39 ods. 1 zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov (pamiatkový zákon) krajský pamiatkový úrad.
- V prípade zistenia archeologického nálezu je potrebné postupovať podľa príslušných ustanovení pamiatkového zákona (§ 40, ods. 2, 3, 10, 11).

3.6 Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie, ochranu a využívanie prírodných zdrojov, ochranu a tvorbu krajiny, vytváranie a udržiavanie ekologickej stability

Zásady ochrany prírody a krajiny

- zachovať a rešpektovať lesné biotopy národného významu nachádzajúce sa v juhozápadnej časti riešeného územia: Ls 1.1 Vrbovo-topoľové lužné lesy a Ls 1.2 Dubovo-brestovo-jaseňové nízinné lužné lesy

Zásady pre vytvorenie územného systému ekologickej stability (ÚSES)

V zmysle návrhu systému ekologickej stability je nutné rešpektovať / dobudovať navrhované prvky ÚSES, tak aby plnili požadované funkcie biocentra, biokoridoru alebo interakčného prvku:

- biocentrum regionálneho významu RBc Lužné porasty Hrona I.
- biokoridor nadregionálneho významu NBk Povodie Hrona
- biokoridor miestneho významu MBk Starotekovský kanál
- biokoridor miestneho významu MBk Hron–Levické rybníky
- interakčné prvky plošného a líniového charakteru: sprievodná vegetácia poľných ciest, líniová zeleň na poľnohospodárskej pôde (vrátane navrhovanej líniovej zelene), menšie remízky a ostrovčeky zelene na poľnohospodárskej pôde a vo väzbe na vodné toky, plocha cintorína v severnej časti obce

Zásady starostlivosti o životné prostredie a pre aplikáciu ekostabilizačných opatrení

- opatrenia na ochranu pred veternou eróziou prioritne aplikovať na veľkoblokových pôdnych celkoch s ľahkými pôdami. Na zmiernenie erózie udržiavať existujúcu a založiť novú líniovú zeleň s pôdoochrannou funkciou. Pôdu v inundačnom pásme Hrona neobrábať ako ornú pôdu ale ponechať ako trvalé trávne porasty.
- Výrobné areály od okolitého prostredia, najmä obytného územia, izolovať štruktúrálnou členitou a druhovo bohatou zeleňou – výsadba línie izolačnej zelene
- Posilniť a revitalizovať zeleň pozdĺž cesty III. triedy, účelovej cesty k priemyselnému parku Géňa, ako aj pozdĺž železnice
- Revitalizácia sídelnej zelene v okolí futbalového ihriska a na cintoríne
- Vytvorenie nárazníkových pásov pozdĺž Starotekovského kanála – širokých minimálne 15 m, zatrávnené a ponechané na sukcesiu
- V nových hlavných obytných uliciach funkčnej triedy C3 rezervovať priestor pre výsadbu aspoň jednostrannej líniovej zelene
- Vo vyznačených lokalitách (v grafickej časti), na ktorých sú navrhované prvky systému ekologickej stability zabezpečiť zmenu využitia PPF z ornnej pôdy na trvalé trávne porasty, resp. lesné porasty
- V oblasti odpadového hospodárstva zriadiť kompostovisko a zberný dvor
- Rekultivácia skládok odpadov a environmentálnej záťaže
- Rekultivovať bývalé poľné hnojisko a umožniť jeho vhodné využitie (napr. pre účely odpadového hospodárstva - zberný dvor stavebnej sute)

3.7 Vymedzenie zastavaného územia obce

V súvislosti s návrhom rozvojových plôch vymedzuje Územný plán obce Dolná Seč zastavané územie obce tak, že obsahuje:

- existujúce zastavané územie vymedzené súčasnou hranicou zastavaného územia
- existujúce výrobné areály vo východnej časti obce
- existujúci areál futbalového ihriska, vrátane plochy pre jeho rozšírenie č. 13 a čistiarne odpadových vôd – až po hrádzu
- všetky nové rozvojové plochy zasahujúce mimo súčasné zastavané územie obce, t.j. plochy s označením č. 3, 4, 5, 6, 10, 12, 13a, 14, 15

3.8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

Z hľadiska ochrany trás nadradených systémov dopravného vybavenia územia je potrebné v riešenom území rešpektovať ochranné pásma:

- cestné ochranné pásma mimo zastavaného územia obce, vymedzeného platným územným plánom obce (v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb.):
- ~~cestné ochranné pásma mimo sídelného útvaru obce ohraničeného dopravnou značkou označujúcou začiatok a koniec obce (v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb.):~~
 - ochranné pásmo cesty I. triedy – v šírke 50 m (od osi vozovky)
 - ochranné pásmo cesty III. triedy – v šírke 20 m (od osi vozovky)
- ochranné pásmo železnice (dráhy) definované v šírke 60 m od osi krajnej koľaje, najmenej však 30 m od hranice obvodu dráhy (v zmysle zákona č. 513/2009 Z. z. o dráhach a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov)

V zmysle rozhodnutia Štátnej leteckej inšpekcie zn. 1-169/84 zo dňa 27. 12. 1984 je potrebné v riešenom území rešpektovať ochranné pásma letiska Tekovský Hrádok:

- ochranné pásmo prechodových plôch (sklon 14,3 % – 1:7) s výškovým obmedzením stavieb, zariadení a porastov 179,00 – 186,00 m.n.m. B.p.v.
- ochranné pásmo vodorovnej roviny s výškovým obmedzením stavieb, zariadení a porastov 192,09 m.n.m. B.p.v.
- ochranné pásmo s obmedzením stavieb vzdušných vedení VN a VVN (vedenie musí byť riešené podzemným káblom)

Z hľadiska ochrany trás nadradeného technického vybavenia územia je v zmysle príslušných právnych predpisov potrebné v riešenom území rešpektovať požiadavky na ochranné a bezpečnostné pásma existujúceho aj navrhovaného technického vybavenia:

- ochranné pásma vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia (v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 43) vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča pri napätí:
 - vonkajšie vedenie 110 kV – 15m
 - vonkajšie vedenie 22 kV – 10m
 - zavesené káblové vedenie 22 kV – 1m
 - vodiče so základnou izoláciou – 4 m

- ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia (v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 43) vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla – 1 m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky
- ochranné pásmo elektrickej stanice vonkajšieho vyhotovenia (v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 43):
 - s napätím do 110 kV je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 10 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice
 - s vnútorným vyhotovením je vymedzené oplotením alebo obostavanou hranicou objektu elektrickej stanice, pričom musí byť zabezpečený prístup do elektrickej stanice na výmenu technologických zariadení
- ochranné pásmo plynovodu (v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 79) vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:
 - 50 m pre plynovody s menovitou svetlosťou nad 700 mm
 - 8 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 201 mm do 500 mm
 - 4 m pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm
 - 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území mesta s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa
 - 8 m pre technologické objekty (regulačné stanice, filtračné stanice, armatúrne uzly)
- bezpečnostné pásmo plynovodu (v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 80) vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:
 - 200 m pri plynovodoch prevádzkovaných s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou nad 500 mm
 - 50 m pri plynovodoch prevádzkovaných s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou do 150 mm
 - 20 m pri plynovodoch prevádzkovaných s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 350 mm
 - 50 m pri regulačných staniciach, filtračných staniciach, armatúrnych uzloch
- ochranné pásmo potrubia produktovodu (v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 86) vymedzené zvislými

plochami vedenými vo vodorovnej vzdialenosti 300 m po oboch stranách od osi potrubia. V ochrannom pásme potrubia je zakázané a) do vzdialenosti 200 m od osi potrubia zriaďovať na vodnom toku mosty a vodné diela, b) do vzdialenosti 150 m vykonávať súvislé zastavanie miest a sídlisk a zriaďovať ďalšie dôležité objekty a železničné trate pozdĺž potrubia, c) do vzdialenosti 100 m zriaďovať akékoľvek stavby, d) do vzdialenosti 50 m vykonávať stavby menšieho významu a kanalizačnej siete.

- ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete v zmysle Zákona o elektronických komunikáciách č. ~~452/2021~~ ~~351/2011~~ Z. z. v znení neskorších predpisov
- ochranné pásma vodovodu a kanalizácie v zmysle zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov – vymedzené zvislými plochami vedenými po oboch stranách potrubia vedenými od ich osi vo vodorovnej vzdialenosti:
 - pri priemere potrubia do 500 mm vrátane – 1,8 m
 - nad priemerom potrubia 500 mm – 3,0 m
 - ~~1,5 m od vonkajšieho okraja potrubia horizontálne na obe strany (priemer potrubia do 500 mm)~~
 - ~~2,5 m od vonkajšieho okraja potrubia horizontálne na obe strany (priemer potrubia nad 500 mm)~~
- ochranné pásma vodných tokov vymedzujúce pobrežné pozemky pre výkon správy toku v šírke do 10 m od brehovej čiary, resp. od vzdušnej a návodnej päty hrádze v prípade vodohospodársky významných tokov (Hron) a v šírke do 5 m pri drobných vodných tokoch (Starotekovský kanál), v zmysle Zákona o vodách č. 364/2004 Z. z.

V riešenom území je ďalej potrebné rešpektovať hygienické ochranné pásma:

- ochranné pásma čistiarne odpadových vôd – 50 m od stredu ČOV po okraj súvislej bytovej výstavby (podľa STN 756401, STN 756402)
- ochranné pásma cintorína – 13,5 m od hranice pozemku pohrebiska v zmysle VZN obce Dolná Seč č. 1/2020. V ochrannom pásme sa nesmú povoľovať stavby a budovy okrem tých, ktoré svojim účelovým určením priamo súvisia s prevádzkou pohrebništva a s prevádzkou služieb súvisiacich s pohrebom. Nie je možné tu umiestniť a povoliť stavby, ktoré svojim účelovým určením, vzhľadom, charakterom, alebo iným spôsobom môžu narušovať pietny charakter pohrebiska. Môžu sa v ňom umiestňovať stavby parkoviska, odstavňích plôch a chodníkov a pod. slúžiacich pohrebisku.
- ochranné pásma lesa – 50 m od hranice lesného pozemku (v zmysle zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch)

3.9 Plochy pre verejnoprospešné stavby, pre vykonanie delenia a sceľovania pozemkov a pre asanáciu

Územný plán obce Dolná Seč vymedzuje plochy pre verejnoprospešné stavby plošného charakteru:

- plocha pre kompostovisko (zhodnocovanie biologicky rozložiteľného odpadu) a zberný dvor – v rozsahu rozvojovej plochy č. 13a
- plocha pre viacúčelové ihrisko – v rozsahu rozvojovej plochy č. 12
- plocha pre dobudovanie a rozšírenie športovo-rekreačného areálu – v rozsahu rozvojovej plochy č. 13

Plochy pre umiestnenie verejnoprospešných stavieb sú zakreslené vo výkrese č. 08. Pre verejnoprospešné stavby líniového charakteru sú vymedzené koridory. Ich zoznam je uvedený v kap. 3.10. Umiestnenie verejnoprospešných stavieb v grafickej časti je len orientačné, presné vymedzenie pozemkov pre ich lokalizáciu bude predmetom riešenia podrobnejších stupňov projektovej dokumentácie.

Predpokladáme, že k deleniu a sceľovaniu pozemkov dôjde na všetkých plochách vymedzených ako rozvojové plochy. Na plochách navrhovaných pre bývanie dôjde k deleniu parciel z dôvodu potreby vymedzenia plôch pre verejné komunikácie. Nakoľko územný plán obce Dolná Seč nie je riešený s podrobnosťou územného plánu zóny, nie je možné bližšie určiť parcely, ktorých sa proces delenia a sceľovania bude dotýkať. Tieto parcely určia podrobnejšie stupne projektovej dokumentácie.

Územný plán obce Dolná Seč pre asanácie vymedzuje obytnú budovu na mieste navrhovanej miestnej komunikácie (pri rozvojovej ploche č. 7).

3.10 Zoznam verejnoprospešných stavieb

V zmysle § 108, ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov a nálezov Ústavného súdu SR č. 217/2002 Z.z. územný plán obce vymedzuje 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.

Územný plán obce Dolná Seč určuje zoznam verejnoprospešných stavieb v nasledovnom rozsahu:

- VD1: miestne komunikácie funkčnej triedy C3, vrátane inžinierskych sietí (splašková kanalizácia, rozvody plynu, vody, elektrickej energie NN, telekomunikácií)

- VD2: upokojené komunikácie funkčnej triedy D1, vrátane inžinierskych sietí (splašková kanalizácia, rozvody plynu, vody, elektrickej energie NN, telekomunikácií)
- VD3: rekonštrukcia a rozšírenie miestnych komunikácií, vrátane inžinierskych sietí (splašková kanalizácia, rozvody plynu, vody, elektrickej energie NN, telekomunikácií)
- VD4: rekonštrukcia a rozšírenie účelovej cesty Levice – Dolná Seč
- VD5: rekonštrukcia cesty na rozhraní k.ú. Horná Seč a k.ú. Dolná Seč na spevnenú cestu
- VD6: cyklistická trasa Dolná Seč – Levice (v trase spevnenej účelovej cesty)
- VD7: cykloturistická trasa pozdĺž Hrona (po hrádzi a poľnej ceste)
- VD8: dobudovanie chodníkov až po železničnú zastávku a k cintorínu
- VD9: modernizácia železničnej trate č. 150 Šurany – Levice – Kozárovce – Zvolen
- VT1: prestavba existujúcich trafostaníc TS 012-3, TS 012-4
- VT2: elektrické zemné káblové vedenie VN 22 kV k transformačnej stanici TS 012-4
- VT3: výstavba novej trafostanice TS-X na južnom okraji obce
- VT4: prepojovacie potrubie splaškovej kanalizácie Horná Seč – Dolná Seč
- VP1: plocha pre kompostovisko (zhodnocovanie biologicky rozložiteľného odpadu) a zberný dvor – v rozsahu rozvojovej plochy č. 13a
- VP2: viacúčelové ihrisko – v rozsahu rozvojovej plochy č. 12
- VP3: dobudovanie športovo-rekreačného areálu – v rozsahu rozvojovej plochy č. 13

Verejnoprospešné stavby a plochy pre umiestnenie verejnoprospešných stavieb plošného charakteru sú zakreslené vo výkrese č. 08. Umiestnenie verejnoprospešných stavieb v grafickej časti je len orientačné, presné vymedzenie pozemkov pre ich lokalizáciu bude predmetom riešenia podrobnejších stupňov projektovej dokumentácie.

3.11 Vymedzenie častí územia pre podrobnejšie riešenie na úrovni zóny

V zmysle § 11 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov môže územný plán obce vymedziť plochy, pre ktoré bude nutné obstaráť dokumentáciu nižšieho stupňa (územný plán zóny).

Spracovanie podrobnejšej dokumentácie pre umiestňovanie objektov – územného plánu zóny, prípadne urbanistickej štúdie, je predpokladom výstavby na rozvojových plochách č. 4, 5, 6.