



ÚZEMNÝ PLÁN OBCE  
**P R E D A J N Á**  
ZMENA A DOPLNOK Č. 4

TEXTOVÁ A GRAFICKÁ ČASŤ

AUGUST 2021

Územný plán obce Predajná  
Zmenu a doplnok č. 4  
vypracovala  
Projektová kancelária A.U.R.A.  
Ateliér urbanizmu a architektúry,  
Alexandra Matušku 26, 974 01 Banská Bystrica,  
mobil 0905265102, e-mail jozef.dizka@gmail.com  
Zhotoviteľ – autor: Ing.arch.Jozef Dižka, autorizovaný architekt

Augst 2021

|    |  |    |
|----|--|----|
| 1. | ZÁKLADNÉ ÚDAJE .....   | 4  |
| a) | Úvod .....   | 4  |
| b) | Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré zmeny a doplnky územného plánu riešia .....  | 4  |
| c) | Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu obce .....  | 4  |
| d) | Údaje o súlade riešenia územia so zadaním .....  | 4  |
| 2. | RIEŠENIE ZMIEN A DOPLNKOV ÚZEMNÉHO PLÁNU .....   | 4  |
| e) | Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický opis .....  | 4  |
| f) | Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu .....   | 4  |
| g) | Zájmové územie a širšie vzťahy .....   | 4  |
| h) | 4  |    |
| i) | Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce .....  | 4  |
| j) | Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania .....   | 5  |
| k) | Návrh funkčného využitia územia .....  | 5  |
| l) | Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie .....   | 5  |
| m) | Vymedzenie zastavaného územia obce .....   | 6  |
| n) | Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov .....   | 6  |
| o) | Návrh na riešenie záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami .....  | 6  |
| p) | Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny, vrátane prvkov ÚSES a ekostabilizačných opatrení .....   | 6  |
| q) | Návrh verejného dopravného vybavenia a technického vybavenia .....   | 6  |
| r) | Koncepcia starostlivosti o životné prostredie .....  | 7  |
| s) | Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových a dobývacích priestorov .....   | 8  |
| t) | Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu, záplavové územie, územie znehodnoteného ťažbou .....  | 8  |
| u) | Vyhodnotenie poľnohospodárskeho a lesného pôdneho fondu .....  | 8  |
| v) | Hodnotenie navrhovaného riešenia najmä z hľadiska enviromentálnych, ekonomických, sociálnych a uzemnotechnických dôsledkov .....   | 9  |
| 3. | ZÁVÄZNÁ ČASŤ .....   | 10 |
| a) | Zásady a regulatívy priestorového usporiadania územia a funkčného využívania územia na funkčné a priestorovo homogénne jednotky .....  | 10 |
| b) | Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia jednotlivých plôch ..... | 10 |
| c) | Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia .....   | 10 |
| d) | Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného a technického vybavenia územia .....  | 10 |
| e) | Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrnohistorických hodnôt, ochrany a využívania a udržiavania ekologickej stability, vrátane plôch zelene .....                         | 11 |
| f) | Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie .....   | 11 |
| g) | Vymedzenie zastavaného územia obce .....   | 11 |
| h) | Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov .....   | 11 |
| i) | Plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny .....   | 11 |
| j) | Určenie pre ktoré časti obce je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny .....   | 12 |
| k) | Zoznam verejnoprospešných stavieb .....  | 12 |
| l) | Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb .....   | 12 |
| 4. | DOPLŇUJÚCE ÚDAJE .....   | 12 |

Legenda: pôvodný text

Nový text, doplňovaný a zmenený text

Text kapitoly zostáva bez zmeny.

## 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

### a) Úvod

Názov dokumentácie: Územný plán obce Predajná, Zmena a doplnok č. 4

Obstarávateľ dokumentácie: Obec Predajná, zastúpená starostkou Ing. Tatianou Čontofalskou

Spracovateľ dokumentácie: A.U.R.A. projektová kancelária Banská Bystrica, zastúpená Ing. arch. Jozefom Dižkom, autorizovaným architektom

### b) Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré zmeny a doplnky územného plánu riešia

Hlavným cieľom spracovania návrhu Územného plánu obce Predajná, Zmena a doplnok č. 4 (ďalej ZaD č. 4) je zmena a doplnenie funkčného využitia územia obce Predajná, ktorá sa týka parcely nachádzajúcej sa mimo zastavané územie obce. V katastri nehnuteľností je parcela vedená v registri KN C p.č. 1120/9.

### c) Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu obce

Obec Predajná má platný územný plán obce schválený uznesením OZ v Predajnej č. 5/2008 bod 6. zo dňa 7.2.2008.

V roku 2010 bol ÚPN O Predajná doplnený o Zmeny a doplnky č. 1 schválené uznesením č. 74/2010 zo dňa 22.09.2010.

V roku 2019 bol ÚPN O Predajná doplnený o

- Zmeny a doplnky č. 2 schválené uznesením č. 38/2019 zo dňa 30.05.2019, VZN č. 3/2019 nadobudlo účinnosť dňa 16.06.2019.

- Zmeny a doplnky č. 3, VZN č. 3/2020 nadobudlo účinnosť dňa 08.06.2020.

### d) Údaje o súlade riešenia územia so zadaním

Návrh Územného plánu obce Predajná, ZaD č. 4 je v zásadných otázkach v súlade so zadaním schváleným uznesením Obecného zastupiteľstva v Predajnej č. 90/2006 zo dňa 20.09.2006.

## 2. RIEŠENIE ZMIEN A DOPLNKOV ÚZEMNÉHO PLÁNU

### e) Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický opis

Územie riešenej lokality sa nachádza na juhozápadnej strane obce mimo hranice zastavaného územia obce. Riešené územie je vymedzené hranicou parcely registra C p.č. 1120/9. Druh pozemku je v katastri nehnuteľností vedený ako orná pôda.

Územie riešenej lokality tvorí rovinný terén, na ktorom sa nenachádza lesná pôda, nenachádzajú sa ochranné pásma a chránené územia, cez neho prechádza trasa nadzemného 22 kV elektrického vedenia. Popri južnej strane riešeného územia prechádza cesta III/2372 (III/066057) Predajná – Lopej.

### f) Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu

Text kapitoly zostáva bez zmeny.

### g) Záujmové územie a širšie vzťahy

Záujmové územie návrhu ZaD č. 4 tvorí celé územie obce Predajná so sociálno ekonomickými vzťahmi na okresné mestá Brezno a Banská Bystrica.

Obec Predajná leží v Horehronskom podolí v doline Jasenienského potoka a v Slovenskom rudohorí. Nadmorská výška v strede obce je 461 m n. m., v chotári 429 – 1204 m n. m.

### h)

### i) Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce

#### ♦ Demografické rozvojové predpoklady obce

Súčasný stav počtu obyvateľov obce k 31.12.2014 bol 1345 obyvateľov z toho 700 žien.

Návrh rieši 14 bytových budov, z ktorých je 12 samostatne stojacich rodinných domov a dva bytové domy s 2x4 bytmi, t.zn. celkovo 20 bytov. Pri obložnosti 1 bytu 3,0 obyvateľa/byt to znamená umiestnenie 60 obyvateľov na pripravovanom území a tým aj zvýšenie počtu obyvateľov obce Predajná prevažne mladými rodinami. Zmenou funkčného využitia územia pre funkciu bývania sa posilní a ustáli počet stálych obyvateľov obce.

- ♦ Pracovné príležitosti

*Bez zmeny.*

- ♦ **Sociálne rozvojové predpoklady**

*Bez zmeny.*

- ♦ Občianska vybavenosť, rekreácia a cestovný ruch

*Bez zmeny.*

- ♦ Rekreácia a cestovný ruch

*Bez zmeny.*

#### j) **Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania**

Návrh ZaD č. 4 rieši zmenu funkčného využitia územia z funkcie poľnohospodárskej pôdy na funkciu pre bývanie v bytových budovách (bytové domy, rodinné domy, ostatné budovy na bývanie - § 43b SZ), ktoré do priestorového usporiadania súčasnej štruktúry obce nebude negatívne zasahovať.

*Ostatné časti priestorového usporiadania zostávajú bez zmeny.*

#### k) **Návrh funkčného využitia územia**

Návrh ZaD č. 4 rieši funkčné využitie územia pre plochy bývania s príslušným verejným dopravným a verejným technickým vybavením územia. Funkčné využitie územia je určené výlučne pre bývanie.

#### • **Funkčné využitie územia**

Na využitie navrhovanej plochy sa v ZaD č. 4 pre regulatív  $R_1$ ,  $R_2$  a  $R_3$  doplňujú podmienky nasledovne:

- Prípustné sú
  - stavby bytových budov (bytové domy, rodinné domy, ostatné budovy na bývanie)
- Obmedzujúce sú
  - stavby pre obchod, verejné stravovanie a služby zaisťujúce obsluhu tohoto územia,
- Vylúčené sú
  - všetky, ktoré nie sú prípustné a obmedzujúce

*Ostatné časti funkčného využitia územia ostávajú bez zmeny.*

Limity únosnosti pozemkov v návrhu ZaD č. 4 sú stanovené takto:

|                       | Plocha pozemku m <sup>2</sup> /dom | Podlažnosť                     |
|-----------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| Optimum               | 800 - 1200                         | 1 nadzemné s obytným podkrovím |
| Maximum               | bez limitu                         | 2 nadzemné podlažia            |
| Druh zástavby         | Koeficient zastavanosti            | Max. podlažnosť                |
| Samostatne stojace RD | 0,5                                | 2 nadzemné podlažia            |
| Bytové domy           | 0,8                                | 2 nadzemné podlažia            |

*Ostatné limity využitia územia ostávajú bez zmeny.*

#### l) **Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie**

Návrh ZaD č. 4 zmenou a doplnkom funkčného využitia územia pre funkciu bývania zvýši demografickú a sociálnu štruktúru v obci a stabilitu trvale bývajúcich obyvateľov v obci.

*Ostatné časti návrhu riešenia ostávajú bez zmeny.*

- ♦ Ciele urbanistického riešenia

*Bez zmeny.*

|                   |
|-------------------|
| ◆ Časový horizont |
|-------------------|

*Bez zmeny.*

|                             |
|-----------------------------|
| ◆ Konceptia využitia územia |
|-----------------------------|

*Bez zmeny.*

*Ostatné časti kapitoly ostávajú bez zmeny.*

**m) Vymedzenie zastavaného územia obce**

|  |
|--|
| Návrhom ZaD č. 4 dôjde ku zmene vymedzenia zastavaného územia obce. Územie lokality parcelné číslo C 1120/9 a časť parcelného čísla E 1155/2 (územie z cestného telesa potrebné na pripojenie miestnej obslužnej komunikácie na cestu III. triedy) sa nachádza mimo hranicu zastavaného územia obce. Navrhovaným riešením budú riešené územia začlenené do hranice zastavaného územia obce Predajná. |
|--|

**n) Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov**

*Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa platného ÚPN obce Predajná zostávajú bez zmeny.*

**o) Návrh na riešenie záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami**  
 Návrh ZaD č. 4 na území riešenej lokality sa nedotýka záujmov obrany štátu.

|                    |
|--------------------|
| ◆ Požiarna ochrana |
|--------------------|

Požiarna ochrana bude uplatňovaná v zmysle predpisov o požiarnej ochrane budov podľa ich klasifikácie.

|                          |
|--------------------------|
| ◆ Ochrana pred povodňami |
|--------------------------|

Protipovodňová ochrana sa riešenej lokality navrhovaného pre ZaD č. 4 nedotýka.

**p) Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny, vrátane prvkov ÚSES a ekostabilizačných opatrení**

|                   |
|-------------------|
| ◆ Ochrana prírody |
|-------------------|

|  |
|--|
| Na riešenom území sa nenachádzajú prvky ochrany prírody, podľa zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny platí tu druhý stupeň ochrany. Navrhované územie spĺňa všetky environmentálne kritériá, absolútne vylúčené sú všetky malo aj veľkoplošne chránené územia (vrátane území spadajúcich pod Natura 2000) a akékoľvek inak ekologicky významné a hodnotné plochy, areály a lokality. Navrhované funkčné využitie územia nebude mať výrazný vplyv na lokálnu flóru a faunu a žiadny negatívny vplyv na zdravie, ako aj fyzickú a duševnú pohodu obyvateľstva. |
|--|

*Ostatné časti ochrany prírody a tvorby krajiny, vrátane prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení zostáva bez zmeny.*

|                                |
|--------------------------------|
| ◆ Ochrana kultúrneho dedičstva |
|--------------------------------|

*Bez zmeny.*

**q) Návrh verejného dopravného vybavenia a technického vybavenia**

|                              |
|------------------------------|
| ◆ Konceptia riešenia dopravy |
|------------------------------|

|  |
|--|
| Riešené územie v ZaD č. 4 bude napojené miestnou obslužnou komunikáciou /MOK/ na cestu III/2372 Predajná – Lopej. Miestna obslužná komunikácia bude navrhnutá ako dvojpruhová v šírke 6,0 m s jednostrannými chodníkmi v šírke 1,5 m a zelenými pásmi o šírke 2x1 m s otočkou na severnej strane. Šírkové usporiadanie uličného priestoru umožní bezkolízny prístup automobilov na odvoz komunálneho odpadu, požiarnych a zdravotníckych vozidiel. Odstavovanie, parkovanie a garážovanie osobných automobilov bude zabezpečované na pozemkoch novopostavených bytových budov. |
|--|

|                      |
|----------------------|
| ◆ Vodné hospodárstvo |
|----------------------|

|  |
|--|
| Návrh ZaD č. 4 rieši zásobovanie obyvateľstva pitnou vodou rozšírením verejného vodovodu DN 100 mm v správe StVPS, a.s. Závod 01 Banská Bystrica. Vodovod bude vedený od ulice Podhrádok po ulici Zábřežná k riešenému územiu predĺžením podľa návrhu riešenia v ZaD č. 2. Na predmetnom území bude riešená delená kanalizácia. Do doby výstavby obecnej ČOV budú splaškové vody zachytávané v nepriepustných žumpách umiestnených na pozemkoch domov a zneškodňované na ČOV podľa schváleného harmonogramu obce, dažďové vody – zo striech bytových budov sa budú zachytávať do |
|--|

nádrží s využitím na polievanie záhrad, trávnikov a drevín, zo spevnených plôch sa budú po prečistení odvádzať do miestneho potoka.  
Trasy novonavrhaných vodovodných a kanalizačných rozvodov budú vedené verejnými priestranstvami so zachovaním pásma ochrany v zmysle ustanovení § 19 zákona č. 442/2002 Z. z. s umožnením trvalého prístupu k potrubiu pešo aj mechanizmami.

- ♦ Elektrická energia

Zásobovanie riešeného územia elektrickou energiou je riešené z kioskovej trafostanice TS 3 zemnými káblami. Kapacitu transformačnej stanice do 630 kVA a veľkosť transformátora navrhnuť podľa skutočnej potreby elektrickej energie. Je potrebné počítať s elektrickou energiou ako so zdrojom pre vykurovanie domov, prípravu teplej úžitkovej vody, svietenie, varenie a pre ďalšie domáce spotrebiče. Trasy elektrických Nn rozvodov k rozvodným skriniam budú vedené od trafostanice TS 3 v uličnom priestore a budú zokruhované. Obdobne to platí pre trasy káblov verejného osvetlenia a ostatných mediálnych sietí.

- ♦ Zásobovanie obce zemným plynom

Zásobovanie riešeného územia zemným plynom je riešené predĺžením jestvujúcej distribučnej siete obce. Zemný plyn bude slúžiť na vykurovanie objektov pre bývanie a prípravu teplej úžitkovej vody. Využívané budú aj ďalšie alternatívne zdroje tepla ako sú tepelné čerpadlá, slnečné kolektory, biomasa a pod. V následnej projektovej príprave a v projektovej dokumentácii bude potrebné stanoviť predpokladaný pomer využitia jednotlivých zdrojov energií, najmä medzi elektrickou energiou a zemným plynom ako nosnými médiami zabezpečujúcimi vykurovanie objektov pre bývanie.

- ♦ Zásobovanie teplom

*Bez zmeny.*

- ♦ Pošta a telekomunikácie

*Bez zmeny.*

- ♦ Zariadenia civilnej ochrany

Pre zabezpečenie ochrany obyvateľov ukrytím budú v riešených lokalitách vybudované jednoduché úkryty budované svojpomocne (JÚBS) s dvojúčelovým využitím podľa ustanovení § 4, 5 a 6 vyhlášky MVSR č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany.

## r) **Koncepcia starostlivosti o životné prostredie**

- ♦ Ochrana ovzdušia

Na riešenom území návrh ZaD č. 4 rieši umiestnenie funkcie bývania, ktorá nebude produkovať nadlimitné množstvo znečisťujúcich látok do ovzdušia a tým spôsobovať jeho znečisťovanie.

- ♦ Ochrana vôd

*Bez zmeny.*

- ♦ Ochrana pôdy

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností sa na riešenej lokalite, podľa druhu pozemkov, nachádza orná pôda a ostatné plochy. Na predmetnom území sa nenachádza lesná pôda.

- ♦ Ochrana pred hlukom

Začlenenie funkčného využitia územia do jestvujúcej obytnej časti obce Predajná nepredstavuje riziko zvýšenej hlukovej záťaže.

- ♦ Ochrana pred žiarením

Navrhovaná funkcia bývania nevyvolá zmenu požadovaných hodnôt magnetického a radónového žiarenia v riešenom území.

- ♦ Odpadové hospodárstvo

Na riešenom území sa v súčasnosti neprodukuje žiadny komunálny odpad. Nakladanie s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi sa bude riadiť Všeobecne

záväzným nariadením Obce Predajná o nakladaní s komunálnymi odpadmi a s drobnými stavebnými odpadmi na území obce Predajná.

- s) **Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových a dobývacích priestorov**  
*Bez zmeny.*
- t) **Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu, záplavové územie, územie znehodnotenú ťažbou**  
*Bez zmeny.*
- u) **Vyhodnotenie poľnohospodárskeho a lesného pôdneho fondu**

1. Vyhodnotenie možného budúceho využitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely

Podľa stavebného zákona § 31 ods. (1) je táto územnoplánovacia dokumentácia spracovaná ako ÚPN obce Predajná, zmena a doplnok č. 4 a týka sa parcely nachádzajúcej sa mimo zastavané územie obce. Predmetom návrh ZaD č. 4 je pozemok s p.č. 1120/9 o výmere 1,4833 ha

Obec Predajná žiada o udelenie súhlasu, podľa § 13 a § 14 ods. 1 zákona č. 220/2002 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene na doplnení niektorých zákonov na nepoľnohospodárske použitie poľnohospodárskej pôdy, na doplnenie záberu pozemkov na nepoľnohospodárske použitie poľnohospodárskej pôdy v Územnom pláne obce Predajná, ktorý je schválený uznesením Obecného zastupiteľstva v Predajnej č. 5/2008 bod 6 zo dňa 16.2.2008.

2. Zhodnotenie využitia pôdy v k.ú. Predajná

Poľnohospodársku pôdu v riešenom území má vo vlastníctve fyzická osoba. Číslo BPEJ je 0876265 (8).

Lesné pozemky sa na riešenom území nenachádzajú.

Na k.ú. obce Predajná podľa §-u 12, zákona č.543/2002 o ochrane prírody a krajiny, platí prvý stupeň ochrany ako všeobecná ochrana.

Na základe podkladov z výsledkov pôdoznaleckého prieskumu VÚPÚ Bratislava, sa na riešenom území obce Predajná nenachádzajú plochy kontaminovanej pôdy.

Podľa podkladov SVP š.p., OZ Hydromeliorácie, Vrakunská 29, Bratislava na vyhodnocovanej poľnohospodárskej pôde sa nenachádzajú hydromelioračné zariadenia.

3. Návrh zmeny a doplnku

Dôvodom spracovania návrhu Územného plánu obce Predajná, Zmena a doplnok č. 4 (ďalej ZaD č. 4) je zmena a doplnenie funkčného využitia územia obce Predajná, ktorá sa týka parcely nachádzajúcej sa mimo zastavané územie obce. V katastri nehnuteľností je parcela vedená v registri KN C p.č. 1120/9.

Pozemok je v katastri nehnuteľností vedený ako orná pôda. Kód BPEJ je 0876256 (8).

Na území riešenej lokality sa nenachádza lesná pôda, nenachádza sa v ochranných pásmach.

Podľa stavebného zákona § 31 ods. (1) je táto územnoplánovacia dokumentácia spracovaná ako Územný plán obce Predajná - Zmena a doplnok č. 4, ktorý rieši funkčné využitie územia pre plochy bývania s príslušným verejno dopravným a verejno technickým vybavením územia.

Funkčné využitie územia je určené výlučne pre bývanie.

Potreba budúceho možného záberu poľnohospodárskej pôdy pre návrh ZaD č. 4 je o celkovej výmere 1,4833 ha.

Lokalita je v grafickej časti – výkres č. 8 uvedená pod číslom 33.



PREHĽAD STAVEBNÝCH A INÝCH ZÁMEROV NA POĽNOHOSPODÁRSKEJ  
PÔDE

Územný plán obce Predajná - Zmena a doplnok č. 4

Žiadateľ: Obec Predajná

Spracovateľ: A.U.R.A. projektová kancelária, Banská Bystrica

Kraj: Banskobystrický

Dátum: August 2021

| Číslo lokality záberu | Funkčné využitie      | Výmera lokality spolu v ha | Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy v ha |              |              | Časová etapa realizácie |
|-----------------------|-----------------------|----------------------------|--|--------------|--------------|-------------------------|
|                       |                       |                            | z toho poľnohosp. pôda                           | druh pozemku | Skupina BPEJ |                         |
| 33                    | bývanie + komunikácia | 1,4833                     | 1,4833   | orná pôda    | 0876256 (8)  | I. etapa                |
|                       |                       | 1,4833                     | 1,4833   |              |              |                         |

♦ Komplexné zhodnotenie využitia pôdy v k.ú. Predajná

Z hľadiska enviromentálnej regionalizácie možno riešené územia hodnotiť ako enviromentálne únosné aj s ohľadom na súčasný stav prostredia, zistenú hygienickú kvalitu pôdy, ovzdušia a vody.

*Ostatné časti hodnotenia zostávajú bez zmeny.*

♦ Návrh zmien funkčného využitia pozemkov, vyhodnotenie perspektívnych záberov lp  
*Bez zmeny.*

- v) **Hodnotenie navrhovaného riešenia najmä z hľadiska enviromentálnych, ekonomických, sociálnych a uzemnotechnických dôsledkov**  
*Bez zmeny.*

### 3. ZÁVÄZNÁ ČASŤ

#### a) Zásady a regulatívy priestorového usporiadania územia a funkčného využívania územia na funkčné a priestorovo homogénne jednotky

- Regulatívy priestorového usporiadania územia

- Zachovať pôvodný špecifický ráz vidieckeho priestoru, vychádzať z pôvodného charakteru zástavby a historicky utvorenej okolitej krajiny, s rešpektovaním navrhovanej uličnej čiary
- architektonicky výraz objektov prispôbiť okolitej zástavbe, uplatňovať znaky miestnej architektúry: šikmé strechy so sklonom od 35° do 50°, charakteristické strešné krytiny, svetlú farebnosť fasád, osovosť fasád.

*Ostatné časti regulatívov priestorového usporiadania ostávajú bez zmeny.*

- Regulatívy funkčného využívania územia

Funkčné využitie územia v návrhu ZaD č. 4 je stanovené zásadne pre bývanie s príslušným verejno dopravným a verejno technickým vybavením územia.

*Ostatné časti regulatívov funkčného využívania územia ostávajú bez zmeny.*

#### b) Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia jednotlivých plôch

Na využitie navrhovanej plochy sa v ZaD č. 4 pre regulatív R<sub>1</sub>, R<sub>2</sub> a R<sub>3</sub> doplňujú podmienky nasledovne:

- Prípustné sú
  - stavby bytových budov (bytové domy, rodinné domy, ostatné budovy na bývanie)
- Obmedzujúce sú
  - stavby pre obchod, verejné stravovanie a služby zaisťujúce obsluhu tohoto územia,
- Vylúčené sú
  - všetky, ktoré nie sú prípustné a obmedzujúce

*Ostatné časti funkčného využitia územia ostávajú bez zmeny.*

Limity únosnosti pozemkov v návrhu ZaD č. 4 sú stanovené takto:

|                       | Plocha pozemku m <sup>2</sup> /dom | Podlažnosť                     |
|-----------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| Optimum               | 800 - 1200                         | 1 nadzemné s obytným podkrovím |
| Maximum               | bez limitu                         | 2 nadzemné podlažia            |
| Druh zástavby         | Koeficient zastavanosti            | Max. podlažnosť                |
| Samostatne stojace RD | 0,5                                | 2 nadzemné podlažia            |
| Bytové domy           | 0,8                                | 2 nadzemné podlažia            |

*Ostatné limity využitia územia ostávajú bez zmeny.*

#### c) Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia

*Bez zmeny.*

#### d) Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného a technického vybavenia územia

- pre dopravu v obci

- riešené územie v návrhu ZaD č. 4 sprístupniť automobilovou dopravou z jestvujúcich miestnych komunikácií,
- parkovanie osobných automobilov pre funkciu bývania zabezpečiť v rámci navrhovaných objektov a na vlastných pozemkoch,
- križovatku miestnej komunikácie s cestou III/2372 riešiť podľa platných noriem a predpisov.

- pre vodné hospodárstvo

- zásobovanie pitnou vodou - riešenú lokalitu pripojiť na jestvujúci systém zásobovania obyvateľstva pitnou vodou z verejného vodovodu obce,

- splaškové - zneškodňovanie splaškových vôd – riešené územie pripojiť na kanalizačnú sieť obce,
- dažďové vody – zo striech bytových budov zachytávať do nádrží s využitím na polievanie záhrad, trávnikov a drevín, zo spevnených plôch po prečistení odvádzať do miestneho potoka,

- pre zásobovanie elektrickou energiou

- vedenia elektrických Nn rozvodov k rozvodným skriniam viesť od trafostanice TS 3 v uličnom priestore zakáblované. Obdobne to platí pre trasy káblov verejného osvetlenia a ostatných mediálnych sietí.

- pre zásobovanie zemným plynom

- zásobovanie zemným plynom riešiť predĺžením jestvujúcej distribučnej siete obce.

- pre zásobovanie teplotom – bez zmeny,

- pre telekomunikácie

- telekomunikačnú sieť rozšíriť podľa požiadaviek jednotlivých užívateľov.

*Ostatné zásady a regulatívy ostávajú bez zmeny.*

- zariadenia civilnej ochrany

- v každom bytovom dome vybudovať jednoduché úkryty budované svojpomocne (JÚBS) s dvojúčelovým využitím podľa ustanovení § 4, 5 a 6 vyhlášky MVSR č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany.

**e) Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrohistorických hodnôt, ochrany a využívania a udržiavania ekologickej stability, vrátane plôch zelene**

Na riešenej lokalite sa nenachádzajú prvky ochrany prírody, podľa zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny platí tu druhý stupeň ochrany.

Vlastník pozemku si pri akejkoľvek zemnej činnosti v stupni projektovej prípravy, resp. územného konania vyžiada stanovisko príslušného Krajského pamiatkového úradu.

*Ostatné zásady a regulatívy ostávajú bez zmeny.*

**f) Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie**

- pre odpady – bez zmeny,
- pre ochranu povrchových a podzemných vôd – bez zmeny,
- pre ochranu ovzdušia

- funkčné využitie navrhovanej lokality nesmie produkovať nadlimitné množstvo znečisťujúcich látok do ovzdušia.

*Ostatné zásady a regulatívy ostávajú bez zmeny.*

- pre ochranu pred hlukom

- začlenenie funkcie bývania čistého do jestvujúcej obytnej častí obce Predajná nepredstavuje riziko zvýšenej hlukovej záťaže.

- pre ochranu pred žiarením

- navrhovaná funkčné využitie nevyvolá zmenu požadovaných hodnôt magnetického a radónového žiarenia v riešenom území.

**g) Vymedzenie zastavaného územia obce**

Návrhom ZaD č. 4 sa rozširuje vymedzenie zastavaného územia obce o územie parcely číslo 1120/9 a časť parcelného čísla E 1155/2 (územie z cestného telesa potrebné na pripojenie miestnej obslužnej komunikácie na cestu III. triedy) s jeho začlenením do hranice zastavaného územia obce Predajná.

**h) Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov**

*Vymedzenia ochranných pásiem a chránených území podľa platného ÚPN obce Predajná zostávajú bez zmeny.*

**i) Plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny**

- Plochy na verejnoprospešné stavby

- ◆ neurčujú sa

*Ostatné verejnoprospešné stavby ostávajú bez zmeny.*

- Plochy na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov

- ◆ nepožaduje sa

- Plochy na asanáciu a na chránené časti krajiny

- ◆ nie sú vymedzené

**j) Určenie pre ktoré časti obce je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny**

*Bez zmeny.*

**k) Zoznam verejnoprospešných stavieb**

- ◆ neurčujú sa.

*Ostatný zoznam verejnoprospešných stavieb zostáva bez zmeny.*

**l) Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb**

Záväzné časti riešenia sú znázornené v dokumentácii nasledovne:

- v grafickej časti:

- ◆ pre priestorové a funkčné využívanie územia sú dokumentované v náložke č. 3 a 4,
- ◆ pre verejné technické vybavenie územia sú dokumentované v náložke č. 5, 6, a 7 ,

- v textovej časti:

- ◆ v návrhu záväznej časti.

**4. DOPLŇUJÚCE ÚDAJE**