



# ÚZEMNÝ PLÁN OBCE P R E D A J N Á

## ZMENY A DOPLNKY Č. 7

Návrh

Obstarávateľ : Obec Predajná

Spracovateľ: Ing. arch. Ľubomír Keleman  
autorizovaný architekt SKA - 2613

júl 2026



**OBSAH:****TEXTOVÁ ČASŤ**

|             |                                                                                                                           |           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I.</b>   | <b>Základné údaje</b>                                                                                                     | <b>5</b>  |
| a)          | Úvod                                                                                                                      | 5         |
| b)          | Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré zmeny a doplnky územného plánu riešia                                             | 5         |
| c)          | Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu obce                                                                             | 5         |
| d)          | Údaje o súlade riešenia územia so zadaním                                                                                 | 5         |
| <b>II.</b>  | <b>Riešenie zmien a doplnkov územného plánu</b>                                                                           | <b>6</b>  |
| e)          | Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický popis                                                                      | 6         |
| f)          | Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu                                                  | 6         |
| g)          | Riešenie záujmového územia a širšie vzťahy dokumentujúce začlenenie obce do systému osídlenia                             | 6         |
| h)          |                                                                                                                           | 6         |
| i)          | Základné demografické, sociálne a ekonom. rozvojové predpoklady obce                                                      | 6         |
| j)          | Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania                                                                  | 7         |
| k)          | Návrh funkčného využitia územia obce                                                                                      | 7         |
| l)          | Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie                            | 7         |
| m)          | Vymedzenie zastavaného územia obce                                                                                        | 8         |
| n)          | Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov                                                | 8         |
| o)          | Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami                                           | 8         |
| p)          | Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení | 8         |
| r)          | Koncepcia starostlivosti o životné prostredie                                                                             | 8         |
| s)          | Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov                          | 8         |
| t)          | Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu, záplavové územie, územie znehodnoteného ťažbou                             | 8         |
| u)          | Návrh verejného dopravného vybavenia                                                                                      | 8         |
| v)          | Vodné hospodárstvo                                                                                                        | 9         |
| w)          | Návrh verejného technického vybavenia územia                                                                              | 11        |
| z)          | Vyhodnotenie perspektívneho využitia poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov na iné účely                               | 13        |
| x)          | Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územno-technických dôsledkov    | 17        |
| <b>III.</b> | <b>Záväzná časť</b>                                                                                                       | <b>17</b> |
|             |                                                                                                                           |           |

## GRAFICKÁ ČASŤ

| Výkres<br>číslo | Názov                                                                                                      | Mierka     |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1.              | Širšie vzťahy                                                                                              | 1 : 25 000 |
| 2.              | Ochrana prírody a tvorba krajiny, prvky ÚSES                                                               | 1 : 10 000 |
| 3.              | Komplexný výkres priestorového usporiadania, funkčného využitia, dopravného a technického vybavenia územia | 1 : 10 000 |
| 4., 4a          | Komplexný výkres priestorového usporiadania, funkčného využitia, dopravného a technického vybavenia územia | 1 : 5 000  |
| 5., 5a          | Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia                                                             | 1 : 5 000  |
| 6., 6a          | Výkres riešenia verejného technického                                                                      | 1 : 5 000  |
| 7., 7a          | Vodné hospodárstvo                                                                                         | 1 : 5 000  |
| 8., 8a          | Ochrana poľnohospodárskej pôdy                                                                             | 1 : 5 000  |
| 9               | Schéma záväzných častí a verejnoprospešných stavieb                                                        |            |

### Textová časť:

je vypracovaná formou vypustenia a doplnenia textov s nasledovným označením:

text platného ÚPN obce Predajná v znení ZaD č. 1. až 6. bez zmeny - čierny  
 dopĺňaný text - modrý

Záväzná časť (regulatívy) - je vypracovaná len v rozsahu dotknutých častí kapitol.

### Grafická časť:

Je vypracovaná v rozsahu zmien a doplnkov. Navrhované zmeny v príslušných výkresoch sú uvedené v zmysle javov zobrazených v grafickej časti a v legendách výkresov.

## I. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

---

### a) Úvod

Názov dokumentácie:

Územný plán obce Predajná, Zmeny a doplnky č. 7

Obstarávateľ dokumentácie:

Obec Predajná, zastúpená starostkou obce Ing. Tatianou Čontofalskou.

Spracovateľ dokumentácie:

Ing. arch. Ľubomír Keleman, autorizovaný architekt SKA reg. č 2613 AA.

Obstarávanie pre obec zabezpečuje odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD:

Mgr. Kristína Kubšová, OSO registračné číslo 440.

Dôvodom vypracovania Zmien a doplnkov č. 7 (ďalej „ZaD č. 7“) je zosúladienie funkčných plôch, zdokumentovanie pripravovaných zámerov v obci, ako i vytvorenie podmienok pre výstavbu v nových lokalitách. Obec Predajná na základe uznesenia OcZ v Predajnej číslo 324/2026, zo dňa 16.3.2026 pristúpilo k obstaraniu ZaD č. 7.

### b) Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré Zmeny a doplnky č. 7 riešia

*Na koniec kapitoly sa dopĺňa:*

ZaD č. 7 nemenia základnú koncepciu Územného plánu obce Predajná (ďalej „ÚPN O“).

Hlavným cieľom riešenia je návrh nových funkčných plôch pre bývanie v rodinných domoch, pre individuálnu rekreáciu, a zmiešanú funkciu vybavenosti a bývania.

### c) Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu obce

*Text kapitoly sa dopĺňa nasledovne:*

- Zmeny a doplnky č.6 - schválené uznesením Obecného zastupiteľstva obce Predajná č. 344/2026 zo dňa 15.04.2026

ÚPN O Predajná v zásadných koncepcných otázkach vyhovuje potrebám obce. Územný plán obce bude naďalej základným dokumentom pre riadenie a usmerňovanie investičných zámerov v celom území obce Predajná.

### d) Údaje o súlade riešenia územia so zadaním a súborným stanoviskom z prerokovania

*Na koniec kapitoly sa dopĺňa:*

Návrh riešenia ZaD č. 7 je v zásadných otázkach v súlade s ÚPN VÚC Banskobystrického kraja v znz a zadávacím dokumentom, ktorým je Zadanie pre ÚPN – O Predajná schválené Obecným zastupiteľstvom Predajná uznesením č. 90/2006 dňa 20.09.2006.

## II. RIEŠENIE ZMIEN A DOPLNKOV ÚZEMNÉHO PLÁNU

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

*Na koniec kapitoly sa dopĺňa:*

Riešenie územia ZaD č. 7 pozostáva z nasledovných lokalít:

- 7/43 – Zábrež

riešené územie je v západnej časti obce východne od futbalového ihriska a z juhu je vymedzená cestou Zábrežná. V území už je vykonávaná výstavba v súlade s ÚPN O

- 7/44 – Pod horou

riešené územie sa nachádza za Hronom a železničnou traťou, železničnou zastávkou. V lokalite sa už nachádzajú rekreačné chaty na individuálnu rekreáciu

- 7/45 – Záhumnie

riešené územie sa nachádza na východnom okraji obce za ulicou Farská, za záhradami RD

- 7/46 - Breziny 2

riešené územie sa nachádza na východne od obce Jasenie, severne od lokality Breziny

- 7/47 - Pod Bôrovím

riešené územie sa nachádza východne od lokality č. 46 Breziny 2, jedná sa o zmenu funkčného využitia existujúceho areálu hospodárskych objektov na rekreačné využitie

- č. 48 – Nad cintorínom

riešené územie sa nachádza severne od cintorína

- 7/49 – Holý dielec

riešené územie sa nachádza v lokalite existujúcich rekreačných chát v južnej časti katastrálneho územia obce

- 7/50 – Raveň

riešené územie sa nachádza v priamej väzbe na lokalitu existujúcich rodinných domov južne od cesty I/66

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

*Text kapitoly zostáva bez zmeny.*

### g) Riešenie záujmového územia a širšie vzťahy dokumentujúce začlenenie obce do systému osídlenia

*Text kapitoly bez zmeny.*

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

*Text kapitoly sa dopĺňa na koniec podkapitoly 1. Obyvateľstvo:*

V lokalite Záhumnie potenciálom zástavby sa vytvára predpoklad nárastu počtu obyvateľov o cca 150 obyvateľov. Plochy navrhované pre funkciu rekreácia nevytvárajú potenciál nárastu počtu obyvateľov.

*Text kapitoly sa dopĺňa na koniec podkapitoly 2. Bytový fond:*

Riešenie ZaD č. 7 navrhuje vytvorenie podmienok pre výstavbu rodinných domov v lokalite 7/45 - Záhumnie. Táto lokalita bola určená pre funkčnú plochu IBV už v pôvodnom riešení. Neskôr, v ZaD č. 5 bola vyňatá z návrhu. Nárast bytového fondu formou výstavby rodinných domov v tejto lokalite predpokladá spolu o 35 rodinných domov. V riešenej lokalite obec Predajná vlastní pozemok v ťažisku

plochy. Ako doplnkové využitie územia je navrhnuť nízkopodlažné bytové domy a verejný priestor. Rozšírením funkčného využitia územia o bývanie v rodinných a bytových domoch sa podporí demografický rozvoj obce.

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

*Na koniec kapitoly sa dopĺňa:*

Lokalita 45 – Záhumnie organicky nadväzuje na existujúcu zástavbu. Ostatné lokality riešia funkciu rekreácie v už založených lokalitách rekreácie. Navrhované funkčné plochy nebudú mať zásadný vplyv na urbanistickú koncepciu obce.

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

*Na koniec kapitoly sa dopĺňa:*

Riešenie územia ZaD č. 7 pozostáva z nasledovných lokalít:

- 7/43 – Zábrež

riešené územie je v západnej časti obce východne od futbalového ihriska a z juhu je vymedzená cestou Zábrežná. V území už je vykonávaná výstavba v súlade s UPN O

- 7/44 – Pod horou

riešené územie sa nachádza za Hronom a železničnou traťou, železničnou zastávkou. V lokalite sa už nachádzajú rekreačné chaty na individuálnu rekreáciu

- 7/45 – Záhumnie

riešené územie sa nachádza na východnom okraji obce za ulicou Farská, za záhradami RD

- 7/46 - Breziny 2

riešené územie sa nachádza na východne od obce Jasenie, severne od lokality Breziny

- 7/47 - Pod Bôrovím

riešené územie sa nachádza východne od lokality č. 46 Breziny 2, jedná sa o zmenu funkčného využitia existujúceho areálu hospodárskych objektov na rekreačné využitie

- 7/48 – Nad cintorínom

riešené územie sa nachádza severne od cintorína

- 7/49 – Holý dielec

riešené územie sa nachádza v lokalite existujúcich rekreačných chat v južnej časti katastrálneho územia obce

- 7/50 – Raveň

riešené územie sa nachádza v priamej väzbe na lokalitu existujúcich rodinných domov južne od cesty I/66

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

*Na koniec podkapitoly 1. Bývanie a bytový fond sa vkladá text:*

Riešenie ZaD č. 7 navrhuje vytvorenie podmienok pre výstavbu rodinných domov v lokalite 7/45 – Záhumnie a 7/50 Raveň. Záhumnie ako lokalita bola určená pre funkčnú plochu IBV už v pôvodnom riešení. Neskôr, v ZaD č. 5 bola vyňatá z návrhu. Nárast bytového fondu formou výstavby rodinných domov v tejto lokalite predpokladá spolu o 39 RD. V riešenej lokalite obec Predajná vlastní pozemok v ťažisku plochy. V tomto priestore je možné navrhnuť nízkopodlažné bytové domy a potrebný verejný priestor.

**m) Vymedzenie zastaveného územia**

*Na koniec kapitoly sa dopĺňa text:*

Zastavané územie obce vyhlásené k 1.1.1990 sa rozširuje o plochu v lokalite Záhumnie a Raveň.

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

*Text kapitoly bez zmeny.*

**o) Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami**

*Na koniec kapitoly sa vkladá text:*

ZaD č.7 nie sú dotknuté záujmy obrany štátu. Protipožiarne opatrenia budú zdokumentované na úrovni dokumentácie jednotlivých stavieb. Pri ich výstavbe bude potrebné splniť všetky legislatívou predpísané podmienky protipožiarnej bezpečnosti, čo bude potrebné preukázať v príslušných povoľovacích procesoch.

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

*Text kapitoly bez zmeny.*

**q) Ochrana kultúrneho dedičstva**

*Na koniec kapitoly sa vkladá text:*

Krajský pamiatkový úrad Banská Bystrica je dotknutým orgánom štátnej správy a orgánov územnej samosprávy v každom konaní stavebného úradu týkajúceho sa stavebnej činnosti, ktorá predpokladá zemné práce na predmetnom území a to z dôvodu ochrany archeologických nálezov.

**r) Koncepcia starostlivosti o životné prostredie**

*Na koniec podkapitoly 3. Odpadové hospodárstvo sa dopĺňa text:*

Systém nakladania s odpadmi je v ZaD č. 7 navrhnutý v súlade s legislatívnymi požiadavkami zákona o odpadoch v znp. Odpady budú zhromažďované v zberných kontajneroch na samostatných stanovištiach formou triedeného odpadu. Zneškodňovanie odpadov bude zabezpečené organizáciami, ktoré majú oprávnenie pre zneškodňovanie požadovaných druhov odpadov. Vyseparované zložky odpadov a využiteľné zložky budú odváňané na ďalšie zhodnotenie.

**s) Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov**

*Text kapitoly zostáva bez zmeny.*

**t) Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu, záplavové územie, územie znehodnotené ťažbou**

*Obsah kapitoly zostáva bez zmeny.*

**u) Návrh verejného dopravného vybavenia**

*Na koniec podkapitoly 2. Komunikačná sieť, automobilová doprava sa vkladá text:*

Hlavný dopravný prístup k navrhovanej rekreačnej lokalite 7/46 Breziny 2 bude vedený podľa ZaD č. 6.

Dopravný prístup do rekreačnej lokality 7/44 – Pod horou a 7/48 – Holý dielec je zabezpečený po existujúcich účelových komunikáciách.

V lokalite 7/43 – Zábřež je navrhnutá lokálna zmena dopravnej obsluhy.



V lokalite 7/45 – Záhumnie dopravný prístup je zabezpečený z cesty III/2379 a z miestnych ciest. Dopravná kostra funkčnej plochy je navrhnutá cestou C3 MO 7/40 s obojstrannými chodníkmi.

#### v) **Vodné hospodárstvo**

*Na koniec kapitoly sa dopĺňa text:*

Zmeny a doplnky č. 7

Navrhovaná lokalita č. 7/45 Záhumnie bude napojená na rozvody verejného vodovodu v obci.

Navrhovaná lokalita č. 7/46 Breziny 2 - rekreačná lokalita bude napojená samostatnou vetvou na navrhovanú vetvu vodovodu podľa ZaD č. 6.

#### Výpočet potreby pitnej vody

Pri výpočte potreby pitnej vody sme vychádzali z vyhlášky č. 684/2006 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o technických požiadavkách na návrh, projektovú dokumentáciu a výstavbu verejných vodovodov a verejných kanalizácií.

#### Priemerná potreba pitnej vody

| Lokalita                   | Q <sub>p</sub><br>m <sup>3</sup> /deň | Q <sub>ps</sub><br>l/s | Q <sub>dmax</sub><br>m <sup>3</sup> /deň | Q <sub>hmax</sub><br>l/s | Q <sub>rok</sub><br>m <sup>3</sup> /rok |
|----------------------------|---------------------------------------|------------------------|------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------|
| 44 Pod horou 208 EO        | 21,2                                  | 0,24                   | 33,9                                     | 0,38                     | 7 738                                   |
| 45 Záhumnie 156 EO         | 21,06                                 | 0,244                  | 31,59                                    | 0,658                    | 7 686,90                                |
| 46 Breziny 2 80 EO         | 10,80                                 | 0,250                  | 21,60 **                                 | 0,45 **                  | 972                                     |
| 48 Nad cintorínom 8 + 8 EO | 1,560                                 | 0,018                  | 2,496                                    | 0,052                    | 569,4                                   |
|                            |                                       |                        |                                          |                          |                                         |

Q<sub>p</sub> - priemerná denná potreba vody

Q<sub>ps</sub> - priemerný sekundový prietok vody

Q<sub>dmax</sub> - maximálny denný prietok

Q<sub>hmax</sub> - maximálny denný prietok

Q<sub>rok</sub> - maximálny denný prietok

Pozn.:

Breziny 2:

Ročná potreba vody Q<sub>rok</sub>

\* predpoklad, že chaty nie sú celoročne plne obsadené (napr. priemerné využitie ekvivalentné 90 dňom plnej prevádzky v roku)

\*\* zohľadňuje špičkový deň v roku (napríklad horúci letný víkend, kedy je spotreba najvyššia) pomocou súčiniteľa dennej nerovnomernosti k<sub>d</sub>. Pre rekreačné lokality sa spravidla navrhuje prísnejší súčiniteľ (k<sub>d</sub> = 2,0)

#### Návrh zásobovania pitnou vodou

V ZaD č. 7 lokality:

7/44 Pod horou - rekreačná funkcia pre výstavbu rekreačných chát (cca 52 RCH) - je potrebné zabezpečiť pitnú vodu samostatnými studňami. V lokalite ani v blízkosti sa nenachádza verejný zdroj pitnej vody.

7/45 Záhumnie - obytná funkcia pre výstavbu RD (cca 39 RD) - je potrebné zabezpečiť pitnú vodu v množstve Q<sub>dmax</sub> = 31,59 m<sup>3</sup>/deň prostredníctvom verejnej vodovodnej sústavy na Farskej ulici systémom zokruhovania navrhovanej vodovodnej vetvy.

7/46 Breziny 2 – rekreačná funkcia pre výstavbu rekreačných chát (cca 20 RCH) - potrebné je zabezpečiť pitnú vodu s napojením na navrhovanú vetvu pitnej vody podľa ZaD č. 6 v množstve  $Q_{dmax} = 21,60 \text{ m}^3/\text{deň}$ . Optimálne riešenie je spojiť vybavenie územia do jednej sústavy pre lokality Breziny a Breziny 2.

7/47 Pod Bôrovím – jedná sa o zmenu funkčného využitia hospodárskych budov na rekreačnú funkciu (1 RCH). Spomenuté objekty majú vlastný zdroj pitnej vody – studňa.

7/48 Nad cintorínom - jedná sa o zmenu funkčného využitia z plôch zariadení poľnohospodárskej výroby (nefunkčná) na funkčnú plochu občianskej vybavenosti – služieb (8 EO) a ubytovania (8 EO). Rekonštrukciou pôvodnej administratívnej budovy na budovu služieb a ubytovania dochádza k zmene funkčného využitia. Pre navrhovanú funkciu je v areáli postačujúca kapacita pitnej vody -  $Q_{dmax} = 2,496 \text{ m}^3/\text{deň}$  po rekonštrukcii vodovodu napojeného na existujúci vodojem.

7/49 Holý dielec – jedná sa o doplnenie existujúcej rekreačnej funkcie pre možnosť realizácie objektov pre pobyt v korunách stromov (cca 3 ks). Objekty nebudú napojené na verejné zdroje technickej infraštruktúry.

7/50 – Raveň - jedná sa o doplnenie existujúcej zástavby RD s existujúcim vybavením technickej infraštruktúry

## 2. Odvádzanie a zneškodňovanie odpadových vôd

*Na koniec kapitoly sa dopĺňa text:*

V ZaD č. 7 lokality:

7/44 Pod horou - rekreačná funkcia pre výstavbu rekreačných chát (cca 52 RCH) odvádzanie splaškových vôd je navrhnuté prostredníctvom lokálnych žúmp.

Dažďové vody budú zachytávané v akumulčných nádržiach a vypúšťané voľne na terén.

7/45 Záhumnie - obytná funkcia pre výstavbu RD (cca 39 RD) – odvádzanie a likvidácia splaškových vôd je navrhnuté samostatnými vetvami zapojenými do verejnej kanalizačnej sústavy obce s výhľadom do novo navrhovanej ČOV. Pre túto lokalitu je potrebné navrhnuť delenu kanalizačnú sústavu s odvádzaním splaškových vôd v množstve  $Q_{dmax} = 31,59 \text{ m}^3/\text{deň}$ .

Dažďové vody budú zachytávané v akumulčných nádržiach a zaústené do Jasenovského potoka.

7/46 Breziny 2 – rekreačná funkcia určená pre výstavbu rekreačných chát (cca 20) - odvádzanie a likvidácia splaškových vôd je navrhnuté prostredníctvom lokálnej sústavy splaškovej kanalizácie zaústenej do MB ČOV v množstve  $Q_{pr} = 10,80 \text{ m}^3/\text{deň}$  so zaústením vyčistených vôd do bezmenného potoka, pravostranného prítoku potoka Veľký Gapeľ. Potrebné je riešenie kooperáciou s riešením lokality Breziny (ZaD č. 6). Menej vítaným riešením je návrh lokálnych žúmp.

Dažďové vody budú zachytávané v akumulčných nádržiach a vypúšťané voľne na terén.

7/47 Pod Bôrovím – jedná sa o zmenu funkčného využitia hospodárskych budov na rekreačnú funkciu (1 RCH). Odvádzanie a likvidácia splaškových vôd je navrhnuté prostredníctvom žumpy.

Dažďové vody budú zachytávané v akumulčných nádržiach a vypúšťané voľne na terén.

7/48 Nad cintorínom - jedná sa o zmenu funkčného využitia z plôch zariadení poľnohospodárskej výroby (nefunkčná) na funkčnú plochu občianskej vybavenosti - služieb a ubytovania. Odvádzanie a likvidácia splaškových vôd je navrhnuté prostredníctvom existujúcej žumpy s objemom 100 m<sup>3</sup> s možnosťou výhľadového prepojenia na budúcu verejnú stokovú sieť.

Dažďové vody budú zachytávané v akumulčných nádržiach a zaústené do Jasenovského potoka.

7/49 Holý dielec – jedná sa o doplnenie existujúcej rekreačnej funkcie pre možnosť realizácie pobytu v korunách stromov (cca 3 ks). Objekty nebudú napojené na verejné zdroje technickej infraštruktúry.

Dažďové vody budú zachytávané v akumulčných nádržiach a vypúšťané voľne na terén.

7/50 – Raveň - jedná sa o doplnenie existujúcej zástavby RD s vybavením technickej infraštruktúry.

Dažďové vody budú zachytávané v akumulčných nádržiach a vypúšťané voľne na terén.

## w) Návrh verejného technického vybavenia územia

### Zásobovanie elektrickou energiou

#### A. Širšie vzťahy

*Text kapitoly bez zmeny.*

#### B. Súčasný stav v zásobovaní elektrickou energiou

*Text kapitoly bez zmeny.*

#### Energetická bilancia riešeného územia:

*Na koniec kapitoly sa dopĺňa text:*

Zmeny a doplnky č. 7 lokality:

Pre všetky riešené lokality (okrem lokality 7/49 Holý dielec) platí - navrhované objekty rodinných domov, rekreačných chát a objektu vybavenosti – služby a ubytovanie budú využívať komplexne na vykurovanie, varenie a prípravu teplej úžitkovej vody (TÚV) elektrickú energiu v kombinácii s tepelnými čerpadlami pre vykurovanie a prípravu TÚV, doplnenú slnečnými kolektormi. Celková potreba elektrickej energie pre komunálno-technickú spotrebu s ČOV a verejným osvetlením sa stanovila z podielu odberu účelových jednotiek v štruktúre jednotlivých objektov na maximálnom dennom odbere riešeného územia.

7/44 Pod horou - rekreačná funkcia pre výstavbu rekreačných chát (cca 52 RCH)

|                                        |                                                                  |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| spotreba                               | 1 RCH = 6 000 kWh/rok                                            |
|                                        | 52 RCH x 6 000 kWh = 312 000 kWh/rok                             |
| predpokladaný inštalovaný príkon 1 RCH | $P_j = 15 \text{ kW}$                                            |
| maximálny celkový výkon 52 RCH         | $P_{\max} = 52 \times 15 \text{ kW} \times 0,5 = 390 \text{ kW}$ |
| distribučná kiosková trafostanica      | 400 kVA                                                          |

Územím je vedená vzdušná linka. Nová NN sieť bude vedená z navrhovanej kioskovej trafostanice zemným káblovým rozvodom. Dĺžka výbežkov od zdroja max. 400 m. Pre uloženie káblových rozvodov v území vyčleniť zelený pás šírky 1,0 m v blízkosti miestnych / účelových ciest.

Trafostanicu riešiť ako kioskovú do 400 kVA, umiestnenú mimo verejný priestor hlavnej obslužnej cesty.

7/45 Záhumnie - obytná funkcia pre výstavbu RD (cca 39)

spotreba (vykurovanie, ohrev vody, klimatizácia, ...):

|                                       |                                                                    |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
|                                       | $39 \text{ RD} \times 5000 \text{ kWh} = 195\,000 \text{ kWh/rok}$ |
| predpokladaný inštalovaný príkon 1 RD | $P_j = 17 \text{ kW}$                                              |
| maximálny celkový výkon 39 RD         | $P_{\max} = 39 \times 17 \text{ kW} \times 0,5 = 332 \text{ kW}$   |
| distribučná kiosková trafostanica     | 630 kVA                                                            |

Územím, jeho južným okrajom, je vedená vzdušná linka. Nová NN sieť bude vedená z navrhovanej kioskovej trafostanice zemným káblovým rozvodom. Dĺžka výbežkov od zdroja max. 400 m. Pre uloženie káblových rozvodov v území vyčleniť zelený pás šírky 1,0 m v blízkosti miestnych komunikácií.

Trafostanicu riešiť ako kioskovú do 630 kVA, umiestnenú mimo verejný priestor hlavnej obslužnej cesty.

7/46 Breziny 2 – rekreačná funkcia určená pre výstavbu rekreačných chát (cca 20)

|                                        |                                                                       |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| spotreba                               | $1 \text{ RCH} = 6\,000 \text{ kWh/rok}$                              |
|                                        | $20 \text{ RCH} \times 6\,000 \text{ kWh} = 120\,000 \text{ kWh/rok}$ |
| predpokladaný inštalovaný príkon 1 RCH | $P_j = 15 \text{ kW}$                                                 |
| maximálny celkový výkon 20 RCH         | $P_{\max} = 20 \times 15 \text{ kW} \times 0,5 = 150 \text{ kW}$      |
| distribučná kiosková trafostanica      | 400 kVA                                                               |

7/47 Pod Bôrovím – jedná sa o zmenu funkčného využitia existujúcich hospodárskych budov na rekreačnú funkciu (1 RCH). Územie je zásobované elektrickým rozvodom.

7/48 Nad cintorínom - jedná sa o zmenu funkčného využitia z plôch zariadení poľnohospodárskej výroby (nefunkčná časť) na funkčnú plochu občianskej vybavenosti - služieb a ubytovania.

|          |                  |                       |
|----------|------------------|-----------------------|
| spotreba | 1. NP služby     | $P_s = 45 \text{ kW}$ |
|          | 2. NP ubytovanie | $P_s = 61 \text{ kW}$ |

elektrická prípojka z existujúcej trafostanice za cestou III. triedy v smere na Lopej.

7/49 Holý dielec – jedná sa o doplnenie existujúcej rekreačnej funkcie pre možnosť realizácie budov pobytu v korunách stromov (cca 3 ks). Objekty nebudú napojené na verejné zdroje technickej infraštruktúry.

7/50 Raveň – bývanie v rodinnom dome

Pre 1 RD nie je vyčíslená bilancia potrieb. V lokalite sú postačujúce kapacity.

**Elektronické komunikácie**

*Text kapitoly bez zmeny.*

**Zásobovanie plynom:**

*Na koniec kapitoly sa vkladá text:*

Zmeny a doplnky č. 7 v riešených lokalitách sa neuvažuje so zásobovaním územia zemným plynom.

## **z) Vyhodnotenie perspektívneho využitia poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov na iné účely**

*Na koniec kapitoly sa vkladá text:*

Zmeny a doplnky č. 7

Vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy pre Zmeny a doplnky č. 7 Územného plánu obce Predajná na lokality záberu poľnohospodárskej pôdy pre nepoľnohospodárske použitie č. 43 – č. 50 je vypracované v zmysle zákona č. 220/2004 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, v znení zákona č. 57/2013 Z. z. a podľa vyhlášky Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky č. 59/2013 Z. z. Odvody za odňatie poľnohospodárskej pôdy upravuje Nariadenie vlády č. 58/2013 Z. z. Pre vypracovanie poľnohospodárskej časti boli použité podklady: bonitované pôdno-ekologické jednotky Územného plánu obce Predajná v znení neskorších zmien a doplnkov, podklady z Katastrálneho úradu o BPEJ a o hranici zastavaného územia a dostupné podklady z Výskumného ústavu pôdoznalectva a ochrany pôdy Bratislava.

Hranice lokalít na zastavanie a plochy na vyňatie z poľnohospodárskej pôdy sú zakreslené vo výkrese č. 8. Vyhodnotenie záberu poľnohospodárskej pôdy je v M 1 : 5 000.

Predložená dokumentácia obsahuje:

- textovú časť
- tabuľkovú časť
- grafické prílohy v M 1: 5 000 č. výkresu 8 formou samostatnej prílohy.

### **Vyhodnotenie predpokladaných záberov poľnohospodárskej pôdy**

Lokality predloženého urbanistického riešenia sa nachádzajú v katastrálnom území Predajná. Návrh zmien funkčného využitia a priestorového usporiadania rieši zmeny a doplnky pre nové plochy rodinných domov, plochu rekreácie do ÚPN O v území obce Predajná.

Navrhovanými Zmenami a doplnkami č. 7 ÚPN O Predajná dochádza k urbanistickému riešeniu v lokalitách ZaD č. 7 v lokalitách záberu PP - 40, 41, 42, 43, 49 o celkovej výmere 11,8804 ha, z toho dochádza k celkovému záberu poľnohospodárskej pôdy v rozsahu 11,7999 ha. Riešené územie „Zmien a doplnkov č. 7“ sa nachádza prevažne mimo zastavané územie obce.

Navrhovaným urbanistickým riešením nedochádza k záberu poľnohospodárskej pôdy v zastavanom území obce.

Riešením Zmien a doplnkov č. 7 ÚPN O Predajná nedochádza k záberu najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy v katastrálnom území v rozsahu riešenej lokality.

Zastavané územie obce pozostáva z jedného celku, ktoré je vymedzené hranicami stanovenými k 1.1.1990.

*Prehľad navrhovanej zmeny funkčného využitia pozemkov pre jednotlivé lokality a funkcie*

| číslo lokality<br>v ZaD č. 7 | Číslo záberu<br>PP | Výmera lokality v ha | Hlavná funkcia navrhovaná<br>v ZaD č. 7 | účel       |
|------------------------------|--------------------|----------------------|-----------------------------------------|------------|
| 7/43 Zábřež                  | -                  | -                    | Miestne cesty                           | bez záberu |
| 7/44 Pod horou               | <b>42</b>          | 4,8374               | plocha rekreácie                        | nový záber |
| 7/45 Záhumnie                | <b>40</b>          | 4,2970               | plocha pre bývanie                      | nový záber |
| 7/46 Breziny 2               | <b>43</b>          | 2,0714               | plocha rekreácie                        | nový záber |
| 7/47 Pod Bôrovím             | -                  | -                    | plocha rekreácie                        | bez záberu |
| 7/48 Nad cintorínom          | -                  | -                    | plocha vybavenosti ubytovania           | bez záberu |

| číslo lokality<br>v ZaD č. 7 | Číslo záberu<br>PP | Výmera lokality v ha | Hlavná funkcia navrhovaná<br>v ZaD č. 7 | účel       |
|------------------------------|--------------------|----------------------|-----------------------------------------|------------|
|                              |                    |                      | a služieb                               |            |
| 7/49 Holý dielec             | <b>44</b>          | 0,5369               | plocha rekreácie                        | nový záber |
| 7/50 Raveň                   | <b>41</b>          | 0,1377               | plocha pre bývanie                      | nový záber |

### Kódy chránených bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek (BPEJ) v katastrálnom území Predajná.

Nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 58/2013 Z. z. o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy stanovuje zoznam najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy v k. ú. Predajná podľa BPEJ. Podľa vyhlášky č. 59/2013 Z. z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 508/2004 Z. z. – príloha č. 9, ktorá na základe 7-miestneho kódu BPEJ uvádza kategorizáciu poľnohospodárskej pôdy do 9 skupín kvality, patrí poľnohospodárska pôda, na ktorej sa navrhuje nová výstavba, do 5. – 9. skupiny kvality.

| Kód KÚ | Názov KÚ | BPEJ                                        |
|--------|----------|---------------------------------------------|
| 849413 | Predajná | 0757205, 0857205, 0876361, 0889212, 1080785 |

### Charakteristika lokalít z hľadiska lokalizácie a navrhovaného funkčného využitia územia :

Lokalita č. 7/43 – miestne cesty – **bez záberu PP** - riešené územie sa nachádza v západnej časti obce v plochách na bývanie pre RD už schválených platným ÚPN O Predajná. Jedná sa len o upresnenie vedenia miestnych ciest.

Lokalita č. 7/44 Pod horou - **záber PP č. 42 – rekreácia** sa nachádza za Hronom na ľavom brehu. Riešené územie sa nachádza za Hronom a železničnou traťou, železničnou zastávkou. V lokalite sa už nachádzajú rekreačné chaty na individuálnu rekreáciu. Lokalita sa nachádza mimo zastavané území obce Predajná, v k. ú. Predajná. Celková výmera lokality je 4,8374 ha, z čoho **na poľnohospodársku pôdu pripadá 4,7569 ha**. Z hľadiska funkčného využitia je lokalita navrhovaná ako plochy pre rekreačné bývanie

v nízko podlažných rekreačných chatách. V katastri nehnuteľností je lokalita vedená ako trvalý trávnatý porast. Podľa **BPEJ 0876361** je pôda zaradená do 8. kvalitatívnej skupiny. Podrobný výpočet odvodov je podľa § 17 ods. 5 písm. i) zákona o ochrane PP predmetom žiadosti o trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy.

Lokalita č. 7/45 Záhumnie - **záber PP č. 40 – bývanie** riešené územie sa nachádza na východnom okraji obce za ulicou Farská, za záhradami RD. Lokalita sa nachádza mimo zastavané území obce Predajná, v k. ú. Predajná. Celková výmera lokality je 4,297 ha, z čoho **na poľnohospodársku pôdu pripadá 4,297 ha**. Z hľadiska funkčného využitia je lokalita navrhovaná ako plochy pre bývanie. V katastri nehnuteľností je lokalita vedená ako orná pôda a trvalý trávnatý porast. Podľa **BPEJ 0857205** je pôda zaradená do 5. kvalitatívnej skupiny.

Podrobný výpočet odvodov je podľa § 17 ods. 5 písm. i) zákona o ochrane PP predmetom žiadosti o trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy.

Lokalita č. 7/46 - Breziny 2 - **záber PP č. 43 - rekreácia** sa nachádza mimo zastavané území obce Predajná, v k. ú. Predajná. Celková výmera lokality je 2,0714 ha, z čoho **na poľnohospodársku pôdu**

**pripadá 2,0714 ha.** Z hľadiska funkčného využitia je lokalita navrhovaná ako plochy pre rekreačné bývanie v nízko podlažných rekreačných chatách. V katastri nehnuteľností je lokalita vedená ako orná pôda. Podľa **BPEJ 0889212** je pôda zaradená do 7. kvalitatívnej skupiny.

Podrobný výpočet odvodov je podľa § 17 ods. 5 písm. i) zákona o ochrane PP predmetom žiadosti o trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy.

Lokalita č. 7/47 – Pod Bôrovím - zmena funkcie existujúcej budovy na rekreáciu – **bez záberu PP**

Lokalita č. 7/ 48 – Nad cintorínom - občianska vybavenosť – **bez záberu PP** - zmena funkcie časti poľnohospodárskeho areálu

Lokalita č. 7/49 – Holý dielec - **záber č. 44 – rekreácia** sa nachádza v lokalite existujúcich rekreačných chat v južnej časti katastrálneho územia obce. Lokalita sa nachádza mimo zastavané území obce Predajná, v k. ú. Predajná. Celková výmera lokality je 0,5369 ha, z čoho **na poľnohospodársku pôdu pripadá 0,5369 ha.** Z hľadiska funkčného využitia je lokalita navrhovaná ako plochy pre rekreačné bývanie v nízko podlažných rekreačných chatách. V katastri nehnuteľností je lokalita vedená ako trvalý trávnatý porast. Podľa **BPEJ 1080785** je pôda zaradená do 9. kvalitatívnej skupiny.

Podrobný výpočet odvodov je podľa § 17 ods. 5 písm. i) zákona o ochrane PP predmetom žiadosti o trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy.

Lokalita č. 7/50 – Raveň - **záber č. 41 – bývanie** sa nachádza v priamej väzbe na lokalitu existujúcich rodinných domov južne od cesty I/66. Lokalita sa nachádza mimo zastavané území obce Predajná, v k. ú. Predajná. Celková výmera lokality je 0,1377 ha, z čoho **na poľnohospodársku pôdu pripadá 0,1377 ha.** Z hľadiska funkčného využitia je lokalita navrhovaná ako plochy pre bývanie v rodinných domoch. V katastri nehnuteľností je lokalita vedená ako trvalý trávnatý porast a záhrady. Podľa **BPEJ 0757205** je pôda zaradená do 5. kvalitatívnej skupiny.

Podrobný výpočet odvodov je podľa § 17 ods. 5 písm. i) zákona o ochrane PP predmetom žiadosti o trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy.

#### **Prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci ÚPN O Predajná, Zmeny a doplnky č. 7**

|                |                            |
|----------------|----------------------------|
| Žiadateľ:      | obec Predajná              |
| Spracovateľ:   | Ing. arch. Ľubomír Keleman |
| Kraj:          | Banskobystrický            |
| Okres (Obvod): | Brezno                     |
| Obec:          | Predajná                   |
| Dátum:         | 07.2026                    |



| Číslo lokality<br>predpokladaného<br>odňatia poľnohospod.<br>pôdy | Katastrálne územie | Funkčné využitie | Výmera<br>lokality<br>(ha) | Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy<br>pre Zmeny a doplnky č. 7 ÚPN O Predajná |                           |                      |                            |                  | Užívateľ poľnohosp.<br>pôdy | Výbudované<br>hydromelioračné<br>zariadenia (ha) | Časová etapa – návrhové<br>obdobie | Iná<br>informácia |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------|----------------------------|------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------|
|                                                                   |                    |                  |                            | spolu v ha                                                                             | v zastavanom<br>území     |                      | mimo<br>zastavaného územia |                  |                             |                                                  |                                    |                   |
|                                                                   |                    |                  |                            |                                                                                        | Kód /<br>skupin<br>a BPEJ | výme<br>ra v<br>(ha) | Kód /<br>skupina<br>BPEJ   | výmera v<br>(ha) |                             |                                                  |                                    |                   |
| 40                                                                | Predajná           | bývanie          | 4,2970                     | 4,2970                                                                                 | -                         | -                    | 0857205                    | 4,2970           | FO                          | -                                                | I. etapa                           | -                 |
| 41                                                                | Predajná           | bývanie          | 0,1377                     | 0,1377                                                                                 | -                         | -                    | 0757205                    | 0,1377           | FO                          | -                                                | I. etapa                           | -                 |
| 42                                                                | Predajná           | rekreácia        | 4,8374                     | 4,7569                                                                                 | -                         | -                    | 0876361                    | 4,7569           | FO                          | -                                                | I. etapa                           | -                 |
| 43                                                                | Predajná           | rekreácia        | 2,0714                     | 2,0714                                                                                 | -                         | -                    | 0889212                    | 2,0714           | FO                          | -                                                | I. etapa                           | -                 |
| 44                                                                | Predajná           | rekreácia        | 0,5369                     | 0,5369                                                                                 | -                         | -                    | 1080785                    | 0,5369           | FO                          | -                                                | I. etapa                           | -                 |
| Spolu                                                             | Predajná           | -                | 11,8804                    | 11,7999                                                                                | -                         | -                    | -                          | 11,7999          | -                           | -                                                | -                                  | -                 |

**Odvody za trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy podľa kódu bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek (BPEJ)** v zmysle Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 58/2013 Z. z. o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy v znení nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 326/2013 Z. z., nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 192/2014 Z. z., nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 164/2015 Z. z., nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 285/2015 Z. z. a nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 363/2016 Z. z. účinného od 01.06.2025

| Lokalita záberu PP | k. ú.    | Funkčné využitie | Výmera lokality | Výmera záberu spolu v ha | BPEJ    | Odvod za odňatie €/m <sup>2</sup> |            |
|--------------------|----------|------------------|-----------------|--------------------------|---------|-----------------------------------|------------|
| 40                 | Predajná | bývanie          | 4,2970          | 4,2970                   | 0857205 | 42 970 x 4,00                     | 171 920,00 |
| 41                 | Predajná | bývanie          | 0,1377          | 0,1377                   | 0757205 | 1 377 x 4,00                      | 5 508,00   |
| 42                 | Predajná | rekreácia        | 4,8374          | 4,7569                   | 0876361 | 47 569 x 0,70                     | 33 298,30  |
| 43                 | Predajná | rekreácia        | 2,0714          | 2,0714                   | 0889212 | 20 714 x 1,00                     | 20 714,00  |
| 44                 | Predajná | rekreácia        | 0,5369          | 0,5369                   | 1080785 | 5 369 x 0,50                      | 2 684,50   |

Odvody za trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy podľa kódu bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek (BPEJ) pre Zmeny a doplnky č. 7 Územného plánu obce Predajná na lokalitách záberu PP č. 40 – č. 44 predstavujú predpokladanú hodnotu vo výške 234 124,80 €.

### Vyhodnotenie záberu lesnej pôdy

Vyhodnotenie záberu lesnej pôdy pre ZaD č. 7 sa na riešenom území dotýka jednej lokality:

**záber č. 1 - lokalita 7/49 Holý dielec** – nachádza sa mimo zastavané územie obce, je navrhovaná pre funkčné využitie – rekreácia. Celková výmera lokality je 1,8962 ha, súčasný druh pozemku je ostatný lesný pozemok, číslo lesného pozemku 687 b.

| Číslo lokality | Navrhované funkčné využitie | Katastrálne územie | LC       | JPRL          | KPL | Číslo lesného dielca | Porastová skupina | Výmera záberu v ha |
|----------------|-----------------------------|--------------------|----------|---------------|-----|----------------------|-------------------|--------------------|
| 1              | rekreácia                   | Predajná           | PREDAJNÁ | ostatný lesný | -   | 687 b                | -                 | 1,8962             |

Poznámka: údaje sú čerpané z katastra nehnuteľností a <https://gis.nlc.sk/org/islhp/mapa>



**x) Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územno-technických dôsledkov**

*Na koniec kapitoly sa vkladá text:*

Navrhované riešenia podľa ZaD č. 7, pri dodržiavaní záväzných opatrení, zabezpečuje minimalizáciu negatívnych vplyvov na životné prostredie vo všetkých lokalitách. Rozšírením funkčného využitia územia najmä o plochy bývania a rekreačné bývanie v rekreačných chatách sa podporí rozvoj obce z hľadiska bývania a rekreácie. K predmetnej lokalite sú vytvorené všetky územno-technické podmienky pre ich realizáciu.

### **III. Záväzná časť**

---

**a) Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia**

*Na koniec kapitoly sa vkladá text:*

Vymedzuje sa plocha funkčného využívania pre:

- rozšírenie bývania formou výstavby rodinných domov s prípustným využitím v jadre územia pre nízkopodlažné bytové domy v lokalite Záhumnie a rodinný dom v lokalite Raveň
- občiansku vybavenosť v lokalite Nad cintorínom,
- rekreáciu v lokalitách Pod horou, Holý dielec, Pod Bôrovím a Breziny 2

**Regulatívy priestorového usporiadanie územia**

*Na koniec podkapitoly sa vkladá text:*

Pre ZaD č. 7

- v lokalite 7/45 Záhumnie rezervovať plochu pre verejné priestranstvo
- maximálna zastavanosť pozemkov pre rekreačné bývanie nesmie presiahnuť 30% plochy pozemku

Výškový regulatív:

- rodinné domy  
max. podlažnosť = 2 nadzemné podlažie (NP) + 1 obytné podkrovie, resp. pri plochej streche 3 NP + ustúpené podlažie
- nízkopodlažné bytové domy  
max. podlažnosť = 3 NP + 1 obytné podkrovie, resp. pri plochej streche 2 NP + ustúpené podlažie
- rekreačné chaty  
max. podlažnosť = 1 podlažia + 1 obytné podkrovie
- lokalita rekreácia  
Holý dielec je určená pre funkciu rekreačnú formou - domček pod a na strome (treehouse) v počte max. 3 ks

Hmotové riešenie:

- rodinné domy a nízkopodlažné rodinné domy riešiť moderným architektonickým tvaroslovím
- hmotovo-priestorové riešenie rekreačných chat musí rešpektovať vidiecky charakter zástavby s ohľadom na prírodný charakter územia
- prestrešenie rekreačných chat v rekreačných lokalitách riešiť sedlovými strechami so sklonom

30° - 45°. Vylúčené sú ploché strechy

- vzájomné odstupy budov RD sa riadia vyhláškou Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, 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
- uličná čiara pre RD - rozhranie verejného a súkromného priestoru
- stavebná čiara pre RD (lína osadenia budov, ktorá nesmie byť prekročená smerom k uličnej čiare garážami, pergolami, prístreškami, drobnými stavbami,...) je určená pre:

lokalita Zábřež:

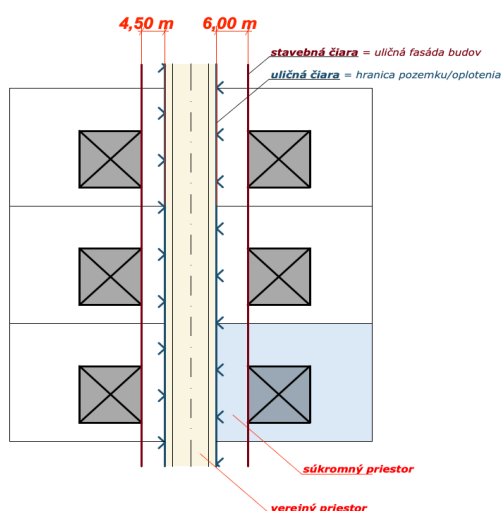
- západná cesta 4,50 m
- východná cesta 6,00 m

lokalita Záhumnie:

- západná cesta 6,00 m
- východná cesta 6,00 m

ostatné rozvojové lokality pre RD: 6,00 m

Schéma stavebnej a uličnej čiar pre RD:



## b) Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie navrhovaných plôch

Do tabuľky č.3 a č. 4 sa vkladá nový text:

Pre ZaD č. 7

Tabuľka č. 3 - Limity pre novú výstavbu sú stanovené v tabuľke č. 3 takto:

| Forma zástavby                                                          | Zastavanosť pozemku<br>v %             | Podlažnosť maximálne                                |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| rodinné domy<br>(nové lokality podľa ÚPN O Predajná v znp)              | 40                                     | 2 NP + obytné podkrovia<br>2 NP + ustúpené podlažie |
| bytové domy nízkopodlažné<br>(nové lokality podľa ÚPN O Predajná v znp) | 60                                     | 3 NP + obytné podkrovia<br>3 NP + ustúpené podlažie |
| rekreačné chaty                                                         | 30                                     | 1 NP + obytné podkrovia                             |
| domček pod a na strome (treehouse)                                      | max. plocha pôdorysu 15 m <sup>2</sup> | 1 podlažie                                          |

Tabuľka č. 4 - Limity únosnosti pre novú výstavbu rekreačných chat v lokalite Breziny 2 a Pod horou:

|         | Plocha pozemku m <sup>2</sup> /budovu | Limit podlažnosti         |
|---------|---------------------------------------|---------------------------|
| Optimum | 800 – 1 200                           | 1 NP + 1 obytné podkrovie |
| Maximum | nie je limitované                     | 1 NP + 1 obytné podkrovie |

Na konci sa dopĺňa text:

Lokalita 7/43 – Zábrež – korekcia v usporiadaní miestnych ciest

Lokalita 7/44 – Pod horou

|                               |                                                                                                |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hlavná funkcia:               | rekreačné územie pre rekreačné chaty                                                           |
| Prípustná funkcia doplňujúca: | plochy športu<br>dopravné a technické vybavenie územia pre zabezpečenie hlavnej funkcie, zeleň |
| Obmedzujúce podmienky:        | zastavanosť územia pre určené funkčné využitie, ochranné pásma všetkého druhu                  |
| Vylučujúce podmienky:         | zakázané všetky ostatné funkcie a činnosti okrem hlavnej funkcie                               |

Lokalita 7/45 – Záhumnie

|                               |                                                                                                                              |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hlavná funkcia:               | bývanie v rodinných domoch, riešenie verejného priestoru                                                                     |
| Prípustná funkcia doplňujúca: | bývanie v bytových nízkopodlažných domoch<br>dopravné a technické vybavenie územia pre zabezpečenie hlavnej funkcie<br>zeleň |
| Obmedzujúce podmienky:        | zastavanosť územia pre určené funkčné využitie, určené stavebné čiary, ochranné pásma všetkého druhu                         |
| Vylučujúce podmienky:         | zakazuje sa výrobná a hospodárska činnosť, prevádzky vyvolávajúce zvýšenú hladinu hluku, vibrácií, prašnosti, autoservisy    |

Lokalita 7/46 – Breziny 2

|                               |                                                                                                |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hlavná funkcia:               | rekreačné územie pre rekreačné chaty                                                           |
| Prípustná funkcia doplňujúca: | plochy športu<br>dopravné a technické vybavenie územia pre zabezpečenie hlavnej funkcie, zeleň |
| Obmedzujúce podmienky:        | zastavanosť územia pre určené funkčné využitie, ochranné pásma všetkého druhu                  |
| Vylučujúce podmienky:         | zakázané všetky ostatné funkcie a činnosti okrem hlavnej funkcie                               |

Lokalita 7/47 – Pod Bôrovím

|                               |                                      |
|-------------------------------|--------------------------------------|
| Hlavná funkcia:               | rekreačné územie pre rekreačné chaty |
| Prípustná funkcia doplňujúca: | plochy športu                        |

|                                       |                                                                                                                                   |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Obmedzujúce podmienky:                | dopravné a technické vybavenie územia pre zabezpečenie hlavnej funkcie, zeleň                                                     |
| Vylučujúce podmienky:                 | zastavanosť územia pre určené funkčné využitie, ochranné pásma všetkého druhu                                                     |
|                                       | zakázané všetky ostatné funkcie a činnosti okrem hlavnej funkcie                                                                  |
| <b>Lokalita 7/48 – Nad cintorínom</b> |                                                                                                                                   |
| Hlavná funkcia:                       | občianska vybavenosť plochy služieb a ubytovania                                                                                  |
| Prípustná funkcia doplnujúca:         | maloobchod, veľkoobchod                                                                                                           |
|                                       | dopravné a technické vybavenie územia pre zabezpečenie hlavnej funkcie, zeleň                                                     |
| Obmedzujúce podmienky:                | zastavanosť územia pre určené funkčné využitie, ochranné pásma všetkého druhu                                                     |
| Vylučujúce podmienky:                 | zakázané všetky ostatné funkcie a činnosti okrem hlavnej funkcie                                                                  |
| <b>Lokalita 7/49 – Holý dielec</b>    |                                                                                                                                   |
| Hlavná funkcia:                       | rekreačné územie pre zážitkové minidomčeky (treehouse)                                                                            |
| Prípustná funkcia doplnujúca:         | plochy športu                                                                                                                     |
|                                       | dopravné a technické vybavenie územia pre zabezpečenie hlavnej funkcie, (nie napojenie na verejnú technickú infraštruktúru) zeleň |
| Obmedzujúce podmienky:                | maximálny pôdorysný rozmer pre určené funkčné využitie, ochranné pásma všetkého druhu                                             |
| Vylučujúce podmienky:                 | zakázané všetky ostatné funkcie a činnosti okrem hlavnej funkcie                                                                  |
| <b>Lokalita 7/50 – Raveň</b>          |                                                                                                                                   |
| Hlavná funkcia:                       | bývanie v rodinných domoch                                                                                                        |
| Prípustná funkcia doplnujúca:         | bývanie v bytových nízkopodlažných domoch                                                                                         |
|                                       | dopravné a technické vybavenie územia pre zabezpečenie hlavnej funkcie                                                            |
|                                       | zeleň                                                                                                                             |
| Obmedzujúce podmienky:                | zastavanosť územia pre určené funkčné využitie, určené stavebné čiary, ochranné pásma všetkého druhu                              |
| Vylučujúce podmienky:                 | zakazuje sa výrobná a hospodárska činnosť, prevádzky vyvolávajúce zvýšenú hladinu hluku, vibrácií, prašnosti, autoservisy         |

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

Na koniec kapitoly sa vkladá text:

Pre ZaD č. 7

V lokalite č. 7/48 Nad cintorínom dochádza k zmene funkčného využitia z plôch zariadení poľnohospodárskej výroby (časť areálu) na plochu občianskej vybavenosti pre služby a ubytovanie.

#### d) Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia

*Na koniec kapitoly sa vkladá text:*

V riešenom území podľa ÚPN obce Predajná v znp prednostne riešiť systém verejného dopravného a technického vybavenia územia s napojením na existujúce kapacitné dopravné trasy a rozvody technickej infraštruktúry.

Pre dopravu v obci:

- rekreačné plochy v lokalitách podľa ÚPN O Predajná v znp dopravne sprístupniť po existujúcich poľných a lesných cestách
- zabezpečiť prístupové cesty na zásah pri riešení dopravy pri zmene funkčného využitia plôch a v rozvojovom území rešpektovať zákon o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov a vyhlášku, ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri výstavbe a pri užívaní stavieb
- v novo navrhovaných lokalitách pre funkciu bývania rezervovať plochy pre umiestnenie obslužných ciest s pridruženými pešími koridormi v kategóriách podľa výkresu č. 5 Výkres verejného dopravného vybavenia
- plochy a trasy pre pohyb peších riešiť bezkolízne a pre potreby užívania osôb s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- rezervovať plochy pre parkovanie osobných vozidiel mimo profilu miestnych ciest
- na pozemkoch rodinných domov rezervovať plochy pre odstavovanie a parkovanie minimálne dvoch osobných vozidiel
- všetky miestne cesty, cyklocesty, pešie cesty navrhovať v súlade s platnými STN pre túto oblasť a príslušnou vyhláškou a technickými predpismi

Pre vodné hospodárstvo:

- v novo navrhovaných lokalitách pre funkciu bývania riešiť zásobovanie pitnou vodou v súlade s platnou legislatívou
- v rekreačných územiach obce potrebu pitnej vody zabezpečiť individuálnymi studňami. V lokalite Breziny a Breziny 2 potrebu pitnej vody riešiť podľa ÚPN O Predajná, ZaD č. 6
- v rekreačnom území obce v lokalitách odpadové vody zhromažďovať v žumpách. V lokalite Breziny a Breziny 2 potrebu pitnej vody riešiť podľa ÚPN O Predajná, ZaD č. 6
- pri umiestňovaní a projektovaní všetkých typov stavieb rešpektovať vyhlášku, ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na požiarnu bezpečnosť pri výstavbe, ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri výstavbe a pri užívaní stavieb
- dažďové vody zachytávať prednostne v území
- pri križovaní a súbahu vodovodného potrubia s inžinierskymi sieťami v zastavanom území obce rešpektovať vzdialenosti všetkých navrhovaných podzemných vedení v súlade s technickou normou Priestorová úprava vedení technického vybavenia
- pri odvádzaní vôd z povrchového odtoku z pozemných komunikácií a parkovísk pre motorové vozidlá a spevnených plôch sa riadiť vyhláškou Úradu pre územné plánovanie a výstavbu o územnotechnických požiadavkách na výstavbu
- za verejný vodovod ani jeho súčasť sa nepovažujú zariadenia slúžiace na účely požiarnej ochrany. Hydranty osadené na verejnom vodovode slúžia len na prevádzkové účely (odkalenie,

odvzdušnenie vodovodného potrubia). Vodu na účely požiarnej ochrany riešiť podľa Vyhlášky MV SR o zabezpečení stavieb na hasenie požiarov.

Pre zásobovanie elektrickou energiou:

- rezervovať plochy pre novú NN sekundárnu káblovú sieť v novo navrhovaných urbanizovaných lokalitách zemnými káblami uloženými v zemi popri cestných a peších cestách, kde sa jednotlivé objekty budú napájať z nových prípojkových a rozpojovacích skríň. V lokalite Breziny a Breziny 2 potrebu elektrickej energie riešiť podľa ÚPN O Predajná, ZaD č. 6
- trafostanice - riešiť ako kioskové do 630 kVA. Napojenie nových odberných miest riešiť z trafostaníc vo vlastníctve SSD, a. s. Posúdenie potreby zahustenia novej distribučnej trafostanice, respektíve zvyšovania transformačného výkonu existujúcich trafostaníc je výlučné na posúdení SSD, a. s. podľa skutočne požadovaného výkonu
- vysoké napätie - prípojky na trafostanice v zastavenej časti riešiť ako zemné káblové.
- nízke napätie - rozvody riešiť ako zemné káblové, dĺžka výbežkov od zdroja max. 450 m. Pre uloženie zemných káblových rozvodov vyčleniť zelený pás šírky 1 m v blízkosti miestnych cestách
- pri výstavbe v súlade s platnou legislatívou rešpektovať ochranné pásma existujúcich podzemných a nadzemných vedení
- navrhovať komplexné využívanie elektrickej energie s alternatívnymi zdrojmi (napr. tepelné čerpadlo, fotovoltické panely a slnečné kolektory pre prípravu TÚV, ...)

Pre zásobovanie plynom – *bez zmeny*

Pre zásobovanie teplom – *bez zmeny*

Pre telekomunikácie – *bez zmeny*

Pre zariadenia civilnej ochrany:

*Na koniec podkapitoly sa vkladá text:*

Pre zabezpečenie požiadaviek na zariadenia civilnej ochrany obyvateľstva, zamestnancov a osôb prevzatých do starostlivosti riadiť sa na území obce Predajná najmä:

- v zmysle platnej legislatívy o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov,
- v zmysle príslušnej platnej vyhlášky o podrobnostiach na zabezpečenie stavebno-technických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany v znení neskorších predpisov.

**e) Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene**

*Na konci kapitoly sa vkladá text:*

Krajský pamiatkový úrad Banská Bystrica je dotknutým orgánom štátnej správy a orgánov územnej samosprávy v každom konaní stavebného úradu týkajúceho sa stavebnej činnosti, ktorá predpokladá zemné práce na predmetnom území a to z dôvodu ochrany archeologických nálezov.

**f) Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie**

*Text kapitoly zostáva bez zmeny*

**g) Vymedzenie zastavaného územia obce**

*Na konci kapitoly sa vkladá text:*

Návrhom ZaD č. 7 sa zastavané územie obce rozširuje o plochy navrhovanej lokality per bývanie v zmysle grafickej časti dokumentácie.

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

*Text kapitoly zostáva bez zmeny*

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

*Na konci kapitoly sa vkladá text:*

Plochy vyčlenené v ZaD č. 7 pre verejnoprospešne stavby sú:

- plochy pre prístupové komunikácie
- plochy pre vybudovanie miestnych komunikácií
- plochy pre vybudovanie ČOV
- plochy pre verejné rozvody vody
- plochy pre rozvody verejnej technickej vybavenosti obce

**j) Určenie na ktoré časti obce je potrebné obstaráť a schváliť územný plán zóny**

*Text kapitoly zostáva bez zmeny*

**k) Zoznam verejnoprospešných stavieb**

*Na konci kapitoly sa vkladá text:*

Verejnoprospešne stavby vyčlenené v ZaD č. 7 sú:

- V 11 Verejné rozvody inžinierskych sietí k plánovanej výstavbe
- V 13 Vybudovanie obslužných a ukludnených ciest
- V 15 Verejné parkoviská v obci
- V 16 Verejné priestory a námestia
- V 20 Verejná rozvodná vodovodná sieť k plánovanej výstavbe
- V 21 Splašková kanalizácia
- V 26 Vybudovanie nových kioskových trafostaníc pre novo urbanizované priestory obce
- V 36 Prístupová komunikácia z cesty III/2379 k rekreačnej lokalite Breziny a Breziny 2

**l) Schéma záväznej časti riešenia**

*Na konci kapitoly sa vkladá text:*

Regulatívy územného rozvoja a verejnoprospešne stavby ako záväzné časti riešenia sú zdokumentované v záväznej textovej a grafickej časti UPN O Predajná.

Pre ZaD č. 7 UPN O Predajná sú záväzné verejnoprospešne stavby uvedené v kapitole k), vyznačené vo Výkrese č. 9.

Záväzný je Výkres č. 4 - Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia a Výkres č. 9 - Schéma záväzných častí a verejnoprospešných stavieb