



VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE P R E D M I E R

o záväzných častiach

ZMIEN A DOPLNKOV č. 3
ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE PREDMIER

zo dňa 08.11.2021

Obecné zastupiteľstvo v obci Predmier na základe § 6 a § 11 zákona č. 369/90 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a podľa § 27 ods.3 zákona č. 50/76 Zb. v znení neskorších predpisov (stavebný zákon) a podľa §27 ods.2 zákona č.237/2000 Z.z., v znení neskorších predpisov

vydáva

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

č. 3/2021 zo dňa 08.11.2021

o záväzných častiach Zmien a doplnkov č.3 Územného plánu obce Predmier - (ZaD č.3 ÚPN–O) Predmier

ČASŤ PRVÁ

Úvodné ustanovenia

Článok 1

Účel Nariadenia

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie schválené Obecným zastupiteľstvom obce Predmier dňa 08.11.2021 upravuje, dopĺňa a mení vymedzenie záväzných častí územného plánu obce Predmier v rozsahu riešeného územia Zmien a doplnkov č.3 územného plánu obce Predmier, schválených obecným zastupiteľstvom Predmier dňa 08.11.2021 uznesením č. 02/2021.

Článok 2

Rozsah platnosti

1. Nariadenie o záväzných častiach ZaD č.3 ÚPN–O Predmier platí územie vymedzené vo výkresovej časti ako riešené územie.
2. Týmto Nariadením sa upravuje rozsah platnosti záväznej časti ÚPN–O Predmier v znení Doplnku č.1 a Doplnku č.2 UPN-O Predmier.

Článok 3

Vymedzenie pojmov

1. Záväzná časť ZaD č.3 ÚPN–O Predmier obsahuje regulatívy územného a funkčného využívania dotknutých častí územia obce vyjadrených vo forme regulatívov obsahujúcich záväzné pravidlá, ktoré stanovujú opatrenia v území, podmienky využitia územia a umiestňovania stavieb.
2. Zásady – určujú základnú koncepciu funkčného využívania a priestorového usporiadania vymedzených riešených častí územia obce.
3. Smerné časti a záväzné časti územnoplánovacej dokumentácie sú v určenom rozsahu podkladom pre vypracovanie a schvaľovanie ďalšej dokumentácie na územné rozhodovanie a na vypracovanie dokumentácie stavieb.

ČASŤ DRUHÁ

Článok 4

A) ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA PRE FUNKČNE A PRIESTOROVO HOMOGÉNNE JEDNOTKY

Regulatívy urbanistické

Návrh UPN-O Predmier ZaD č.3 rieši územie priemyselnej výroby D2-Horné Záhumnie, medzi železničnou traťou a cestou I/61. Navrhované územie sa nachádza mimo hraníc zastavaného územia (z.ú.).

V rámci hraníc z.ú. sa nachádza územie zmeny funkčného využitia Z1 z bývania v rodinných domoch na bývanie v bytových domoch – Predmier centrum.

B) URČENIE PRÍPUSTNÝCH, OBMEDZUJÚCICH ALEBO VYLUČUJÚCICH PODMIENOK PRE VYUŽITIE JEDNOTLIVÝCH PLÔCH A INTENZITU ICH VYUŽITIA, URČENIE REGULÁCIE VYUŽITIA JEDNOTLIVÝCH PLÔCH VYJADRENÝCH VO VŠEOBECNE ZROZUMITELNEJ LEGENDE

V zmysle koncepcie funkčného využitia územia v návrhu UPN-O Predmier, ZaD č.3 sú definované nasledovné regulatívy: R1 – 1 a R2.

R1-1 - ÚZEMIE PRIEMyselNEJ VÝROBY

Regulatívy pre navrhnuté územie : D2 – Horné Záhumnie

Prípustné funkčné využitie

- územie využívať pre funkciu priemyselnej výroby ,
- umiestňovať objekty výrobných hál, objekty skladov a doplnkových objektov potrebných pre zabezpečenie prevádzky
- vybudovať pripájaciu križovatku s cestou I/61
- rešpektovať ochranné pásmo cesty I/61
- vybudovať parkoviská pre osobné automobily zamestnancov v priemyselnom areáli ,
- umiestňovať areálovú zeleň v minimálnej rozlohe 1/10 výmery pozemku
- zachovať existujúcu remízku a pás drevenej vegetácie pri lokalite D2

Prípustné funkčné využitie v obmedzenom rozsahu

- umiestňovať komplementárne prislúchajúce doplnkové zariadenia zvyšujúce komfort zamestnancov (vonkajšie oddychové zóny,)
- vybudovať účelové komunikácie
- vybudovať zariadenia technickej infraštruktúry v nevyhnutnom rozsahu pre zabezpečenie prevádzky

Nepripustné funkcie

- iné ako je uvedené

R2 - OBYTNÉ ÚZEMIE PRE BYTOVÉ DOMY

Regulatívy pre územie zmeny: Z1- Predmier centrum

Prípustné funkčné využitie

- územie využívať pre funkciu bývania v bytových domoch

- umiestniť 3 bytové domy , maximálne štvorpodlažné,(t.j. 4 nadzemné podlažia)
- vymedziť a vybudovať plochy rekreačnej zelene,
- umiestniť detské ihriská
- umiestniť športové ihriská – napr. workout

Prípustné funkčné využitie v obmedzenom rozsahu

- umiestňovať v parteri bytových domov spoločné priestory pre stretanie a zvyšovanie komfortu nájomníkov (posilňovne, kaviarne a pod.)
- prestavať existujúci objekt na polyfunkčný dom s prevádzkami v parteri a bytovými jednotkami na poschodí s maximálnou podlažnosťou tri nadzemné podlažia (3NP), (zásobovanie vodou, prípadne elektrickou energiou)
- vybudovať účelové komunikácie a parkoviská osobných automobilov
- umiestniť v nevyhnutnej miere zariadenia technickej infraštruktúry (zásobovanie vodou, elektrickou energiou, plynom, kanalizácia,...) prislúchajúce k bytovým domom
- umiestňovať zberné stanovišťa odpadov

Nepripustné funkcie

- iné ako je uvedené

Článok 5

C) ZÁSADY A REGULATÍVY NA UMIESTNENIE OBČIANSKEHO VYBAVENIA ÚZEMIA

V riešenej ploche bývania Z1 návrhu UPN-O Premier, ZaD č.3 sa pripúšťa umiestňovať občianske vybavenie územia v rámci budov na bývanie tak, aby neobťažovali obyvateľov hlukom a zápachom v zmysle regulatívov. Osobitné územie pre občiansku vybavenosť nie je vyčlenené.

Článok 6

D) ZÁSADY A REGULATÍVY NA UMIESTNENIE VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

Doprava

- rešpektovať ustanovenia § 18 cestného zákona, ako aj § 20 vyhlášky č.35/1984 Zb., ktorou sa vykonáva cestný zákon;
- ako prístupovú komunikáciu k navrhovanej ploche D2 vybudovať križovatku a prípojku z navrhovaného priemyselného areálu na cestu I/61 v zmysle grafickej časti.

Technické vybavenie územia

- realizovať prípojky na siete technickej infraštruktúry v navrhovanom obytnom území

Článok 7

E) ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNO - HISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANY A VYUŽÍVANIA PRÍRODNÝCH ZDROJOV, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, VYTVÁRANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY VRÁTANE PLOCH ZELENE:

Pri výstavbe na navrhovaných lokalitách je potrebné rešpektovať požiadavky vyplývajúce z ochrany prípadných archeologických nálezov a nálezísk z dôvodu zabezpečenia podmienok ochrany archeologických nálezísk a nálezov .:

- dodržať podmienku Krajského pamiatkového úradu Žilina z dôvodu zabezpečenia podmienok ochrany archeologických nálezísk a nálezov, ktorou pre vydanie územného rozhodnutia a stavebného povolenia bude vydanie záväzného stanoviska podľa § 30 ods.4 pamiatkového zákona;
- v opodstatnených prípadoch krajský pamiatkový úrad môže rozhodnúť o povinnosti vykonať archeologický výskum a o podmienkach jeho vykonávania podľa § 36 ods.3 a § 39 ods.1 pamiatkového zákona;
- vzhľadom na ochranu prípadných archeologických nálezov, nájdených mimo povoleného pamiatkového výskumu uplatňovať postup podľa § 40 ods.2-4 pamiatkového zákona v spojitosti s § 127, ods.1) a 2) zákona č.50/1976 o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov;
- ak sa nález nájde mimo povoleného pamiatkového výskumu, musí to nálezca oznámiť krajskému pamiatkovému úradu, najneskôr na druhý pracovný deň po jeho nájdení. Nález sa musí ponechať bez zmeny až do obhliadky krajským pamiatkovým úradom alebo ním poverenou odborne spôsobilou osobou.
- archeologický nález môže premiestniť a vyzdvihnúť z pôvodného miesta nálezových súvislostí iba oprávnená osoba, nález, ktorým je strelivo alebo munícia pochádzajúca pred roku 1946 iba pyrotechnik Policajného zboru.

Článok 8

F) ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Pri zástavbe a využívaní riešeného územia z hľadiska životného prostredia je nutné:

- dodržať vyhlášku MZ SR č.549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí,
- zabezpečiť a podporovať zvýšenie retenčnej kapacity územia pomocou hydrotechnických opatrení, navrhnutých ohľaduplne k životnému prostrediu
- zachovať existujúcu remízku a pás drevenej vegetácie pri lokalite D2

Z hľadiska ochrany vodných tokov v katastrálnom území Predmier je potrebné dodržať:

- v zmysle § 49 zákona č.364/2004 Z.z. (Vodný zákon) rešpektovať ochranné pásmo vodohospodársky významného vodného toku Hradňanka v šírke min.6 m od brehovej čiary, resp. vzdušnej päty hrádze.
- rešpektovať Zákon o vodách č. 364/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov, Zákon č.7/2010Z.z. o ochrane pred povodňami a príslušné platné normy STN 752102, STN 73 6822 a pod.
- v rámci odvádzania dažďových vôd a vôd z povrchového odtoku je potrebné realizovať opatrenia na zadržanie pridaného odtoku v území tak, aby odtok z daného územia nebol zvýšený voči stavu pred realizáciou navrhovanej zástavby (retencia dažďovej vody a jej využitie, infiltrácia dažďových vôd a pod.)
- odvádzanie a čistenie odpadových vôd z rozvojových lokalít musí zohľadňovať požiadavky na čistenie vôd v zmysle Zákona o vodách č. 364/2004 Z.z. a NV SR č.269/2010 Z.z., ktorých sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd.
- za účelom ochrany vodohospodárskych záujmov a v záujme zamedzenia vzniku migračných bariér, škôd a porúch na vodných tokov, ako i zabezpečenia riadnej údržby vodných tokov (v zmysle § 48 a § 49 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách) správca vodných tokov požaduje nové dopravné a technické riešenie územia, miestne komunikácie resp. dopravné vybavenie akéhokoľvek druhu, ktoré budú križovať vodný tok navrhovať v súlade s STN 73 6822 „ Križovanie a súběhy vedení a komunikácií s vodnými tokmi“ a v súlade s STN 73 6201 „ Projektovanie mostných objektov“.

Článok 9

G) VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA

Zastavané územie obce Predmier sa navrhuje rozšíriť o lokalitu D2 v zmysle grafickej časti. Lokalita D2 leží mimo hraníc zastavaného územia vymedzeného k 1.1.1990, v priamom styku s ním.

Článok 10

H) VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV

V rozsahu riešeného územia UPN-O Predmier ZaD č.3 sa požaduje rešpektovať :

Ochranné pásma letísk

- ochranným pásmom kužeľovej plochy (sklon 5% - 1:20) s výškovým obmedzením 379-455m n. m. Bpv,
- ochranným pásmom vzletového a približovacieho priestoru (sklon 2% - 1:50) s výškovým obmedzením 405-464 m n. m. Bpv
- ochranným pásmom svetelnej približovacej sústavy s výškovým obmedzením 505-556 m n. m. Bpv
- ochranným pásmom svetelnej zostupnej sústavy s výškovým obmedzením 547-683m n. m. Bpv.

Ďalšie obmedzenia sú stanovené :

- ochranným pásmom bez laserového žiarenia. V tomto ochrannom pásme nesmie úroveň vyžarovania prekročiť hodnotu 50nW/cm², pričom žiarenie nesmie vizuálne rušenie letovej posádky letovej posádky lietadla
- kritickým ochranným pásmom proti laserovému žiareniu. V tomto ochrannom pásme sa zakazuje najmä umiestňovať, prevádzkovať a používať laserové zariadenia, ktorého úroveň vyžarovania je vyššia ako 5μW/cm², ak by takéto zariadenie mohlo spôsobiť doznievanie zrakového vnemu alebo oslepenie prudkým jasom pilota a mohla byť ohrozená bezpečnosť leteckej prevádzky
- ochranným pásmom nesmerovaného rádio majáka (NDB) – sektor C, ktorý má tvar zrezaného kužeľa s polomeri r₂=100 m a r₃=250 m zo stredom vo vzťažnom bode NDB, kde je zakázané alebo obmedzené najmä umiestňovať stavby, uskutočňovať zmeny dokončených stavieb konštrukcie vedení a uskutočňovať ich zmeny. Stavby nesmú prekročiť kužeľovú plochu so základňou totožnou s horným obvodom sektora B, stúpajúcu smerom od zariadenia v polomere 1:15(vertikálne/horizontálne). Z čoho pre k. ú. Predmier vyplýva výškové obmedzenie 360,6 – 361,29 m n. m. Bpv. A ďalej maximálne prípustné vzdialenosti od základného bodu ochranného pásma sú vedenia VVN nad 220kV 300m

Ochranné pásma ciest

- OP cesty I/61 je 50 m od osi vozovky
- OP miestnej komunikácie je 15 m od osi vozovky

OP železnice

- rešpektovať v šírke 60m od osi krajnej koľaje

OP nadzemného elektrického vedenia VN

- nutné zachovať 10 m od krajného vodiča na každú stranu
- 4,0 m od krajného vodiča 22 kV vedenia izolovanými káblami

Ochranné pásma vodných tokov

- rozvojové aktivity realizovať v súlade so zákonom č.7/2010 o ochrane pred povodňami;
- dodržať ochranné pásmo min. 6 m od brehovej čiary vodného toku Hradňanka obojstranne ,
- v ochrannom pásme nie je prípustná orba, stavanie objektov, zmena reliéfu ťažbou, navážkami, manipulácia s látkami škodiacimi vodám, výstavba súbežných inžinierskych sietí,
- taktiež je nutné zachovať prístup mechanizácie správcu vodného toku k pobrežným pozemkom, bez trvalého oplotenia, z hľadiska realizácie opráv, údržby a povodňovej aktivity.

Článok 11

I) PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, NA ASANÁCIU A NA CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY

V území riešenom UPN-O Predmier ZaD č.3 nie sú navrhnuté verejnoprospešné stavby.

Článok 12

J) URČENIE, NA KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARÁŤ A SCHVÁLIŤ ÚZEMNÝ PLÁN ZÓN

Pre riešené územie UPN - O Predmier, ZaD č.3 sa nestanovuje spracovať ÚPN –Z.

ČASŤ TRETIA

Verejnoprospešné stavby

Článok 13

Zoznam verejnoprospešných stavieb

K) ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Ostáva v platnom znení ÚPN obce Predmier.

Pre územia riešené v rámci UPN-O Predmier ZaD č.3 sa verejnoprospešné stavby nestanovujú.

ČASŤ ŠTVRTÁ

Článok 14

Záverečné ustanovenia

1. Územnoplánovacia dokumentácia ZaD č.3 ÚPN–O Predmier je uložená na Obecnom úrade v Predmieri, na Okresnom úrade Žilina, odbore výstavby a bytovej politiky, oddelení územného plánovania a na stavebnom úrade obce.
2. Vyhodnotenia dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde (grafické, tabuľkové a textové časti) sú uložené na Okresnom úrade Žilina, odbore opravných prostriedkov, referáte pôdohospodárstva a Okresnom úrade Žilina, pozemkovom a lesnom odbore.

Účinnosť Nariadenia

Toto Nariadenie nadobúda platnosť dňom 25.11.2021

Štefan K L U S
starosta obce Predmier

Vyvesené dňa: 09.11.2021

Zvesené dňa: 25.11.2021