

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE
PREDMIER
ZMENY a DOPLNKY č.4

Marec 2026

Názov územnoplánovacej dokumentácie (UPD)

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE P R E D M I E R , ZMENY a DOPLNKY č.4

Obstarávateľ	Obec P R E D M I E R
Starosta obce Predmier	Štefan Klus
Adresa	Predmier 169, 013 51 Predmier
Kód obce	517 895
Okres	Bytča
Kód okresu	501
Kraj / kód kraja	Žilinský / 5
web	www.predmier.sk
mail	obecnyurad@predmier.sk starosta@predmier.sk
kontakt	+421 41 557 3181
Odborne spôsobilá osoba - §2a SZ	Ing. Marta Slámková, reg. č. 459
Spracovateľ	URBIZ s.r.o.
Zodpovedný riešiteľ	Ing. arch. Zdenka Brzá, 1770 SKA
Kontakt	urbizbrza@gmail.com 0903 419 487
Grafické spracovanie	Marián Měrka

TEXTOVÁ ČASŤ - OBSAH

I. ZÁKLADNÉ ÚDAJE		
a)	HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA A PROBLÉMY, KTORÉ UPN-O PREDMIER - ZAD Č.4 RIEŠIA	4
b)	VYHODNOTENIE DOTERAJŠIEHO ÚZEMNÉHO PLÁNU	5
c)	ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA ÚZEMIA SO ZADANÍM	5
II. RIEŠENIE UPN-O PREDMIER-ZMENY A DOPLNKY Č.4		
A)	VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA A JEHO GEOGRAFICKÝ OPIS	7
B)	VÄZBY VYPLÝVAJÚCEZ RIEŠENIA A ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ ÚZEMNÉHO PLÁNU REGIÓNU	8
C)	ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ, SOCIÁLNE A EKONOMICKÉ ROZVOJOVÉ PREDPOKLADY ROZVOJA OBCE	8
D)	RIEŠENIE ZÁUJMOVÉHO ÚZEMIA A ŠIRŠIE VZŤAHY	9
E)	NÁVRH URBANISTICKEJ KONCEPCIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA	9
F)	NÁVRH FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA OBCE S URČENÍM PREVLÁDAJÚCICH FUNKČNÝCH ÚZEMÍ, NAJMÄ OBYTNÉHO ÚZEMIA, ZMIEŠANÉHO ÚZEMIA, VÝROBNÉHO ÚZEMIA, REKREAČNÉHO ÚZEMIA A KÚPEĽNÉHO ÚZEMIA VRÁTANE URČENIA PRÍPUSTNÉHO, OBMEDZUJÚCEHO A ZAKAZUJÚCEHO FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA	11
G)	NÁVRH RIEŠENIA BÝVANIA, OBČIANSKEHO VYBAVENIA SO SOCIÁLNOU INFRAŠTRUKTÚROU, VÝROBY A REKREÁCIE	15
H)	VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE	16
I)	VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV	16
J)	NÁVRH RIEŠENIA ZÁUJMOV OBRANY ŠTÁTU, POŽIARNEJ OCHRANY, OCHRANY PRED POVODŇAMI	17
K)	NÁVRH OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, VRÁTANE PRVKOV ÚZEMNÉHO SYSTÉMU EKOLOGICKEJ STABILITY A EKOSTABILIZAČNÝCH OPATRENÍ	17
L)	NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA	18
M)	KONCEPCIA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE, PRÍPADNE HODNOTENIE Z HĽADISKA PREDPOKLADANÝCH VPLYVOV NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE	20
N)	VYMEDZENIE A VYZNAČENIE PRIESKUMNÝCH ÚZEMÍ, CHRÁNENÝCH LOŽISKOVÝCH ÚZEMÍ A DOBÝVACÍCH PRIESTOROV	20
O)	VYMEDZENIE PLÔCH VYŽADUJÚCICH ZVÝŠENÚ OCHRANU, napr. záplavové územie, územie znehodnotenú ťažbou	21
P)	VYHODNOTENIE BUDÚCEHO MOŽNÉHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY A LESNEJ PÔDY NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY	21
Q)	HODNOTENIE NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA NAJMÄ Z HĽADISKA ENVIRONMENTÁLNYCH, EKONOMICKÝCH, SOCIÁLNYCH A ÚZEMNO-TECHNICKÝCH DÔSLEDKOV	22
III. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI		

GRAFICKÁ ČASŤ – OBSAH

ČÍSLO VÝKRESU	NÁZOV VÝKRESU	MIERKA
1.	ŠIRŠIE VZŤAHY (priesvitka – návrh ZaD č.4) ŠIRŠIE VZŤAHY (podklad – aktuálny výrez z UPN-VUC Žilinský kraj)	1 : 50 000
2.	KOMPLEXNÝ VÝKRES PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA S VYZNAČENOU ZÁVÄZNOU ČASŤOU RIEŠENIA (priesvitka – návrh ZaD č.4) KOMPLEXNÝ VÝKRES PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA S VYZNAČENOU ZÁVÄZNOU ČASŤOU RIEŠENIA (podklad – aktuálny výrez z UPN-O Predmier v znení ZaD č.3)	1 : 10 000
3.	DOPRAVA (priesvitka – návrh ZaD č.4) DOPRAVA (podklad – aktuálny výrez z UPN-O Predmier v znení ZaD č.3)	1 : 10 000
4.	TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA (priesvitka – návrh ZaD č.4) TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA (podklad – aktuálny výrez z UPN-O Predmier v znení ZaD č.3)	1 : 10 000
5.	VÝKRES BUDÚCEHO MOŽNÉHO POUŽITIA POL'NOHOSPODÁRSKEJ PÔDY NA NEPOL'NOHOSPODÁRSKE ÚČELY (priesvitka – návrh ZaD č.4) VYHODNOTENIE ZÁBERU PPF (podklad – aktuálny výrez z UPN-O Predmier v znení ZaD č.3)	1 : 10 000

I. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

a) Hlavné ciele riešenia ÚPN-O Predmier Zmeny a Doplnky Č.4

Kapitola platí v aktuálnom znení ÚPN-O Predmier, podkapitoly sa dopĺňajú sa nasledovne:

ÚDAJE O DÔVODOCH OBSTARANIA ÚPD

Obecné zastupiteľstvo v Predmieri na svojom zasadnutí dňa 12.11.2025 prijalo uznesenie č.11, ktorým schvaľuje obstaranie a spracovanie územnoplánovacej dokumentácie Zmeny a doplnky č.4 Územného plánu obce (ÚPN-O) Predmier (ďalej ÚPN-O Predmier ZaD č.4). Predmetom vypracovania je :

- doplnenie plôch pre bývanie v rodinných domoch: D3 Dolné záhumnie
- doplnenie plochy pre bývanie v rodinných domoch D4 a prístupovej cesty D5 - Dolné záhumnie
- Doplnenie plochy D6 Kamenský mlyn pre funkciu výroby s umiestnením skladov a parkovacích plôch pre autá zamestnancov.

ÚDAJE O OBSTARÁVATEĽOVI A SPRACOVATEĽOVI ÚPN-O P R E D M I E R ZaD č.4

Záštitu nad obstarávaním v zmysle Zákona č.200/2022 Z.z. o územnom plánovaní prevzala Ing. Marta Slámková, odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie územnoplánovacích dokumentácií – registračné č. 459 .

Spracovateľom ÚPN-O Predmier - ZaD č.4 je URBIZ, s.r.o., zodpovedným riešiteľom ÚPD je Ing. arch. Zdena Brzá, autorizovaná architektka SKA 1770 AA.

Postup obstarania a spracovania návrhu ÚPN-O Predmier ZaD č.4 je v súlade so zákonom č. 50/1976 Z. z. (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, v súlade s §40 zákona č.200/2022 Z.z. o územnom plánovaní.

Hlavné ciele riešenia ÚPN-O P R E D M I E R ZMENY A DOPLNKY Č.4

Hlavným cieľom predkladaného návrhu je vytvoriť územné a legislatívne podmienky pre zapracovanie aktuálnych požiadaviek na rozvoj bývania, nakoľko plochy určené pre obytnú výstavbu sú v obci zastavané, a tiež zapracovať požadovanú zmenu funkčného využívania časti lokality „IBV za železnicou“ do doteraz platnej územnoplánovacej dokumentácie – Územného plánu obce Predmier (2004) v znení Zmien a doplnkov č.1, č.2 a č.3.

Rozsah spracovania:

- **TEXTOVÁ ČASŤ** ÚPN-O Predmier ZaD č.4 je prílohou textovej časti platného ÚPN obce Predmier v znení ZaD č.1, č.2 a č.3. Je spracovaná len v rozsahu navrhovaných zmien a doplnkov - v zmysle §17 Vyhlášky MŽP SR č.55/2001.
- **GRAFICKÁ ČASŤ** Výkresy grafickej časti ÚPN-O Predmier ZaD č.4 sú spracované formou samostatných priesvitiek na výrezy jednotlivých výkresov schváleného ÚPN-O Predmier v aktuálnom znení zmien a doplnkov č.1, č.2, č.3.

b) VYHODNOTENIE DOTERAJŠIEHO ÚZEMNÉHO PLÁNU

Kapitola platí v aktuálnom znení UPN-O Predmier, dopĺňa sa nasledovne :

- Územný plán obce PREDMIER, **Zmeny a doplnky č.3** schválilo Obecné zastupiteľstvo obce Predmier uznesením č.02/2021 zo dňa 08. 11. 2021.
- V texte predkladaných ZaD č.4 uvádzané „*platné (aktuálne) znenie UPN-O Predmier*“ je UPN-O Predmier v znení Doplnku č.1, Doplnku č.2 a Zmien a Doplnkov č.3.

c) ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA UPN-O PREDMIER ZAD Č.4 SO ZADANÍM

Kapitola platí v aktuálnom znení UPN-O Predmier, dopĺňa sa nasledovne :

Obstarávateľ posúdil, že sa nejedná o zmenu koncepcie platného ÚPN-O Predmier a požiadavky na riešenie UPN-O Predmier Zmeny a Doplnky č.4 sú v súlade so schváleným Zadaním pre spracovanie územného plánu obce Predmier. Zadanie bolo vypracované SAŽP, Dolný Val 20, Žilina a bolo schválené OZ Predmier dňa 11.4.2003 uznesením č. 3/2003.

Východiskové podklady použité pri spracovaní UPN-O Predmier - ZaD č.4 :

- ÚPN-O Predmier /Ing. arch. Anna Kručayová, 2004
- ÚPN-O Predmier – Doplnok č.1, Ing. arch. Viliam Leszay, 2006
- ÚPN-O Predmier – Doplnok č.2, Ing. arch. Zdena Brzá, 2017
- UPN-O Predmier – Zmeny a doplnky č.3, Ing. arch. Zdena Brzá, 2021
- ÚPN VÚC Žilinského samosprávneho kraja v znení Zmien a doplnkov číslo 1, 2, 3, 4 a č.5
- Závazná časť územného plánu veľkého územného celku Žilinského kraja – úplné znenie zdroj: <http://www.zilinskazupa.sk/sk/samosprava/urad-zsk/odbor-regionalneho-rozvoja/regionalny-rozvoj-uzemne-planovanie/rozvojove-uzemnoplanovacie-dokumenty/uzemny-plan-vuc-zilinskeho-kraja.html>
- Regionálny ÚSES okresu Žilina
- Mapy riešeného územia M 1:10 000 (mapka zbgis kataster portal)
- Terénny prieskum riešeného územia
- Vyjadrenia úradov k zámerom investora

II. RIEŠENIE

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE PREDMIER ZMENY A DOPLNKY Č.4

A) VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA A JEHO GEOGRAFICKÝ POPIS

Kapitola platí v aktuálnom znení UPN-O Predmier, dopĺňa sa nasledovne :

ÚPN-O Predmier ZaD č.4 rieši časti katastrálneho územia obce Predmier s celkovou rozlohou 4,4029 ha. Z toho v rámci hraníc zastavaného územia k 1.1.1990 územie 0,6052ha.

Riešenie ÚPN-O obce Predmier ZaD č.4 navrhuje :

- Rozvojovú plochu **D3** – „Dolné záhumnie“, mimo zastavaného územia obce k.1.1.1990, nadväzujúcu na obytné územie v severnom smere. Navrhuje sa pre výstavbu rodinných domov.
- Rozvojovú plochu **D4** – „Dolné záhumnie“, ktorá sa nachádza mimo zastavaného územia obce k.1.1.1990, severne, pre výstavbu rodinných domov .
- Rozvojovú plochu **D5** – „Dolné záhumnie“, nachádza sa čiastočne mimo zastavaného územia obce k.1.1.1990 a čiastočne v hraniciach – v severnej časti obytného územia. Navrhuje sa pre umiestnenie miestnej cesty, ktorú je nevyhnutné vybudovať pre zabezpečenie prístupov k pozemkom v záujme dodržania legitímnych práv vlastníkov pozemkov.
- **D6** „Kamenský mlyn“, lokalita sa nachádza v zastavanom území obce k.1.1.1990 – medzi dvoma blokmi hál Dhollandia Central Europe s.r.o.. Navrhuje sa na výrobu - plochy skladov a parkovísk.

Písomné a číselné označenie rozvojových plôch v grafickej a textovej časti nadväzuje na značenie v UPN-O Predmier Zmeny a doplnky č.3.

B) VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ ÚZEMNÉHO PLÁNU REGIÓNU

Kapitola platí bez zmien - v znení schválených ZaD č.3 UPN-O Predmier, kde sa uvádza prepracované znenie v zmysle platnej Záväznej časti UPN VUC Žilinského kraja v znení ZaD č.1, ZaD č.2, ZaD č.3. ZaD č.4 a ZaD č.5 .

C) ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ, SOCIÁLNE A EKONOMICKÉ ROZVOJOVÉ PREDPOKLADY OBCE

V podkapitolách sa dopĺňa nasledovne:

DEMOGRAFIA

Pri poslednom SODB k 1.1.2021 mala obec spolu 1357 obyvateľov. V tom bolo 672 (49,52 %) mužov a 685 (50,48 %) žien.

Na konci roka 2024 bol počet obyvateľov 1 363.

Veková štruktúra :

0 – 14 roční	15 – 64 roční	65 a viac roční	Priemerný vek/roky
209	940	208	40,48

[SODB2021 - Obec](#)

Vzdelanie :

základné :	stredoškolské :	vysokoškolské :	Ekonomicky aktívni :
174	749	256	739

[SODB2021 - Obec](#)

Rodinný stav :

slobodný , slobodná :	ženatý , vydatá :	rozvedený , rozvedená :	vdovec, vdova :
590	610	64	92

[SODB2021 - Obec](#)

BYTOVÝ FOND

Dopĺňa sa stav bytového fondu v obci Predmier podľa posledného sčítania SODB 2021 :

Domy : 420

Rodinné domy : 380 , bytové domy : 16

Domy vo vlastníctve fyzickej osoby : 387

Domy s vodovodnou prípojkou v dome z verejnej siete : 155

Domy s plynovou prípojkou : 356

Domy s prípojkou na kanalizačnú sieť : 0

Obnovené domy : 300

Byty : 476

Byty v rodinných domoch : 384 , byty v bytových domoch : 68

Obecné byty : 11

Priemerná podlahová plocha bytu (m²) : 104,02

Byty s vodovodom zo spoločného zdroja : 254

Byty vykurované plynom : 405

OKRES BYTČA

Bytové domácnosti podľa priemerného počtu členov domácnosti 3,25.

Počet cenзовých domácností 12 184.

Bytové domácnosti podľa počtu cenзовých domácností							
okres	spolu	1		2		3+	
		abs.	%	abs.	%	abs.	%
Bytča	9 099	6 786	74,58	1982	21,78	331	3,64

D) RIEŠENIE ZÁUJMOVÉHO ÚZEMIA A ŠIRŠIE VZŤAHY*Kapitola platí v aktuálnom znení UPN-O Predmier, dopĺňa sa nasledovne :*

Rozvojové územia riešené v zmenách a doplnkoch č.4 sú znázornené v grafickej časti. Ťažisko riešenia sa týka časti obce Dolné záhumnie, ktorá leží severozápadne od obytného územia s rodinnými domami, mimo hraníc zastavaného územia obce. Územie lokalít D3 a D4 je v priamom dotyku s obytným územím obce, so zastavaným územím, navrhujú sa nové rozvojové plochy pre bývanie v rodinných domoch. D5 je navrhovaná prístupová miestna cesta. Územie je rovinaté, využívané PD Predmier, zo severu obtekané Hradniankou – vodohospodársky významným vodným tokom. Lokality pretína trasa VTL plynovodu, ktorú návrh rešpektuje – jej ochranné a bezpečnostné pásmo ostane bez stavebných objektov. Približne v rovnakom koridore vedie trasa VN vzdušného 22kV elektrického vedenia, ktorú návrh tiež rešpektuje. D5 je navrhovaná prístupová miestna cesta.

Lokalita D6 Kamenský mlyn navrhovaná pre výrobu sa týka územia, ktoré sa nachádza medzi dvoma halami priemyselného parku Dhollandia, Central Europe, s.r.o. Preteká ním vodný tok Hradnianka a popri území vedie Súľovská ulica od podjazdu železničnej trate s vyústením na cestu I/61 existujúcou križovatkou tvaru T. Územie sa navrhuje pre umiestnenie skladov a parkovacích plôch pre zamestnancov.

E) NÁVRH URBANISTICKEJ KONCEPCIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA*Kapitola platí v aktuálnom znení UPN-O Predmier, dopĺňa sa nasledovne :*

Návrh ÚPN–O Predmier ZaD č.4 zachováva funkčné usporiadanie obce. Existujúce obytné územie vidieckeho charakteru s rodinnými domami a príslušnými záhradami situované severne od hlavnej urbanizačnej osi, ktorou je cesta III/2004, dopĺňa o nové plochy D3 a D4 v severozápadnej časti obce s miestnym názvom Dolné záhumnie. Na hranici zastavaného územia navrhuje miestnu cestu ako samostatnú lokalitu D5 pre rovnocenný prístup k pozemkom na Dolnom záhumní.

V juhovýchodnej časti obce sa nachádza existujúci priemyselný areál firmy Dhollandia, Central Europe, s.r.o. Medzi jej dvoma halami sa nachádza územie, ktoré tanguje cesta III/2004 a ktorým preteká vodný tok Hradnianka. V ZaD č.4 sa navrhuje na funkciu výroba s umiestnením skladov a parkovísk pre zamestnancov.

F) NÁVRH FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA OBCE S URČENÍM PREVLÁDAJÚCICH FUNKČNÝCH ÚZEMÍ, NAJMÄ OBYTNÉHO ÚZEMIA, ZMIEŠANÉHO ÚZEMIA, VÝROBNÉHO ÚZEMIA, REKREAČNÉHO ÚZEMIA A KÚPEĽNÉHO ÚZEMIA VRÁTANE URČENIA PRÍPUSTNÉHO, OBMEDZUJÚCEHO A ZAKAZUJÚCEHO FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA

Kapitola platí v aktuálnom znení UPN-O Predmier, dopĺňa sa nasledovne :

V zmysle koncepcie funkčného využitia územia v návrhu UPN-O Predmier, ZaD č.4 sú definované nasledovné regulatívy funkčného využitia územia:

R1-2 - ÚZEMIE PRIEMYSELNEJ VÝROBY

Regulatívy pre navrhnuté územie : **D6** – Kamenský mlyn

Prípustné funkčné využitie

- územie využívať pre funkciu priemyselnej výroby ;
- umiestňovať objekty skladov ;
- revitalizovať existujúcu zeleň v minimálnej rozlohe 10% z výmery lokality;
- vybudovať parkoviská pre osobné automobily zamestnancov,
- rešpektovať pobrežné pozemky vodohospodársky významného vodného toku Hradnianska a jej brehové porasty;

Prípustné funkčné využitie v obmedzenom rozsahu

- umiestňovať komplementárne prislúchajúce doplnkové zariadenia zvyšujúce komfort zamestnancov (vonkajšie oddychové zóny,)
- vybudovať účelové komunikácie a parkoviská v ochrannom pásme dráhy je prípustné so súhlasom prevádzkovateľa dráhy, v súlade so záväzným stanoviskom špeciálneho stavebného úradu v zmysle Zákona o dráhach č.513/2009.Z.z. ;
- vybudovať zariadenia technickej infraštruktúry v nevyhnutnom rozsahu pre zabezpečenie bezpečnej prevádzky

Nepripustné funkcie

- iné ako je uvedené

R3 - OBYTNÉ ÚZEMIE PRE RODINNÉ DOMY

Regulatívy pre navrhnuté územie: **D3 a D4 Dolné záhumnie**

Prípustné funkčné využitie

- územie využívať pre funkciu bývania v rodinných domoch (IBV) s príslušnými záhradami,
- výstavbu na lokalitách na D3, D4 organizovať podľa urbanistických štúdií s vymedzením plôch pre prístupové cesty a plôch pre trasy sietí technickej infraštruktúry
- dodržať % zastaviteľnosti pozemkov :
60% zastaviteľných plôch vrátane spevnených plôch pri pozemkoch do 900m²
45% zastaviteľných plôch vrátane spevnených plôch pri pozemkoch nad 901m²
- na pozemkoch vymedziť plochy chodníka pre peších v min.šírke 1,5m jednostranne pozdĺž navrhovaných miestnych ciest a tiež plochy zelených pásov v minimálnej šírke 1,5 m medzi chodníkom a oplotením pozemkov pre umiestnenie sietí verejného technického vybavenia ;
- hustota, členenie a výška stavieb na bývanie musí umožňovať dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na osídlenie a presvetlenie bytov, na zachovanie súkromia bývania, na požiaru ochranu a civilnú obranu a na vytváranie plôch zelene;

- na navrhovaných lokalitách **D3, D4** kde dochádzalo v minulosti k záplavám je potrebné pred výstavbou realizovať protipovodňovú ochranu v zmysle zákona č.7/2010 v aktuálnom znení;
- výstavbu konzultovať so správcom vodného toku, prípadne podľa uplatňovať protipovodňovú ochranu v zmysle zákona č.7/2010 v aktuálnom znení;
- na navrhovaných obytných plochách, kde boli vybudované vodné stavby situovať IBV charakteru samostatne stojacich rodinných domov, bez podpivničenia, konštrukcie a situovanie rodinných domov navrhnuť a realizovať so súhlasom Hydromeliorácie, š.p.

Prípustné funkčné využitie v obmedzenom rozsahu

- umiestňovať komplementárne funkcie zvyšujúce komfort obyvateľov, a to v takej miere, ktorá z hľadiska obsluhy a efektívnosti zabezpečuje minimálne „*existenčné*“ potreby (garáže) a prislúchajúce doplnkové zariadenia (altánky, bazény, detské ihriská)
- na pozemkoch izolovaných rodinných domov je možnosť výstavby hospodárskych objektov pre skladovanie poľnohospodárskych produktov a drobnochov v maximálnom rozsahu 20% celkovej zastavanej plochy pozemku
- umiestniť komerčnú vybavenosť (napr.kaderníctvo, šitie odevov na zakázku a pod.) ako vedľajšie funkčné využitie v rámci objektov rodinných domov s maximálnym rozsahom 30% podlažnej plochy objektov
- umiestňovať základnú verejnú občiansku vybavenosť (podľa §10 - ambulancia lekára, materská škôlka) ako vedľajšie funkčné využitie v rámci objektov rodinných domov s maxim. rozsahom 30% podlažnej plochy objektov
- v zmysle vyhlášky 532/2002 MŽP SR, na pozemku rodinného domu sa môže umiestniť drobná a jednoduchá stavba, ktorá má doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe alebo slúži na podnikanie. Takáto stavba sa umiestni tak, aby svojím vzhľadom a účinkami na okolie nezhoršovala obytné a životné prostredie a podľa charakteru podnikania spĺňala aj požiadavky na dopravnú obsluhu a parkovanie
- v nových obytných skupinách umiestňovať nerušiacu drobnú výrobu – remeselné prevádzky, obchody, služby v maximálnom rozsahu 30% voľného pozemku mimo zastavanej plochy rodinným domom
- limity pre drobnochov užitkových zvierat, chov domácich a hospodárskych zvierat v okrajových častiach obce je nutné stanoviť formou VZN obce Predmier

Neprípustné funkcie

- iné ako je uvedené

G) NÁVRH RIEŠENIA BÝVANIA, OBČIANSKEHO VYBAVENIA SO SOCIÁLNOU INFRAŠTRUKTÚROU, VÝROBY A REKREÁCIE

Kapitola platí v aktuálnom znení ÚPN-O Predmier, dopĺňa sa nasledovne :

V ÚPN-O Predmier ZaD č.4 sú rozvojové plochy riešené pre funkciu bývania a priemyslu.

BÝVANIE

Rozvoj bývania je navrhovaný v severozápadnej časti obce, na voľnej ploche **Dolné záhumnie**, kde sa navrhujú dve lokality pre výstavbu rodinných domov **D3 a D4**, mimo hraníc zastavaného územia k 1.1.1990, v priamej nadväznosti na existujúce zastavané územie. Územie je rovinné, zo severu ohraničené vodným tokom Hradnianska, z juhu navrhovanou miestnou komunikáciou **D5**. Územie sa navrhuje pre bývanie formou rodinných domov s príslušími rekreačnými a užitkovými záhradkami. Celkovo má navrhované obytné územie rozlohu 3,7478 ha. Na oboch lokalitách sa uvažuje umiestniť spolu 38 rodinných domov pre

128 obyvateľov. Územím vedie trasa VTL plynovodu a vzdušné elektrické vedenie VN 22kV. Je nevyhnutné zachovať ochranné pásma VTL a VN. V ochranných pásmach sa zakazuje umiestniť akékoľvek stavebné objekty. Na umiestnenie objektov v bezpečnostnom pásme VTL plynovodu je potrebný súhlas prevádzkovateľa siete. Zásobovanie pitnou vodou sa navrhuje vybudovaním prípojky na verejný vodovod. Zásobovanie elektrickou energiou bude z novej trafostanice (TS). Lokalita D3 je dopravne prístupná existujúcou miestnou cestou. K lokalite D4 sa navrhuje vybudovať miestnu cestu D5. Pri návrhu výstavby na lokalitách je potrebné rešpektovať vodohospodársky významný vodný tok Hradnianska s jeho brehovými porastami. Územie lokalít je v zmysle povodňového plánu SVP a.s. vyhodnotený ako záplavové územie, na ktorom je možná výstavba až po realizácii protipovodňových opatrení.

VÝROBA

Návrh ÚPN-O Predmier ZaD č.4 navrhuje lokalitu **D6** Kamenský mlyn pre funkčné využitie priemyselnej výroby. Územie sa navrhuje pre parkovacie plochy automobilov zamestnancov firmy DHOLLANDIA Central Europe s.r.o., prípadne pre umiestnenie skladov.

Lokalita sa nachádza v zastavanom území obce Predmier, medzi dvoma výrobnými halami. Z juhozápadu je vymedzená cestou III/2004, ktorá sa napája na cestu I/61 existujúcou križovatkou tvaru T. Z východu v blízkosti preteká vodohospodársky významný vodný tok Hradnianska. Zo severozápadu sa v blízkosti nachádza dráha ŽSR č. 120 (Púchov-Žilina). Dráha je oddelená od územia betónovým oplotením. Celková plocha rozvojovej lokality pre účely parkovania je 0,5641 ha.

H) VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

Kapitola platí v aktuálnom znení ÚPN-O Predmier, dopĺňa sa nasledovne :

Hranica zastavaného územia obce Predmier bola vymedzená k 1.1.1990. Navrhuje sa rozšírenie hraníc zastavaného územia ako je znázornené v grafickej časti o rozvojové plochy bývania D3, D4, a časť miestnej cesty D5, ktorá leží mimo zastavaného územia. Navrhovaná hranica zastavaného územia je vyznačená vo výkrese č.5.

I) VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM (OP) A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBNÝCH PREDPISOV

Kapitola platí v aktuálnom znení ÚPN-O Predmier, dopĺňa sa nasledovne :

Na územiach riešených v návrhu ÚPN-O Predmier ZaD č.4, je potrebné rešpektovať nasledovné ochranné pásma:

▪ OP letiska Žilina

Definované v ZaD č.3 ÚPN-O Predmier – z roku 2021

OP ciest

- dopravné napojenie lokalít navrhované na existujúce miestne komunikácie je potrebné riešiť v zmysle platných zákonov, STN a TP

OP železnice

- v šírke 60m od osi krajnej koľaje - lokalita D6 je v zastavanom území
- pre umiestnenie parkovísk v ochrannom pásme dráhy môže investor požiadať o výnimku MV SR – špeciálny stavebný úrad

OP energetických zariadení

- ochranné pásmo VN vedenia – 10m od krajného vodiča
- ochranné pásmo VTL plynovodu – 4m na obidve strany od vytýčenej trasy distribučného zariadenia;
- Bezpečnostné pásmo VTL plynovodu – 20m od vytýčenej trasy

OP vodných tokov

- rešpektovať v rámci ustanovení §48, §49, §50 zákona č.364/2004 Z.z. o vodách v znení neskorších predpisov
- dodržať ochranné pásmo vodohospodársky významného vodného toku Hradnianka v šírke min. 6 m od brehovej čiary ;
- 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 ;
- osadenie stavieb, oplotenie samostatného pozemku resp. akéhokoľvek stavebné objekty v dotyku s vodnými tokmi umiestňovať za hranicu ochranného pásma

J) NÁVRH RIEŠENIA ZÁUJMOV OBRANY ŠTÁTU, POŽIARNEJ OCHRANY, OCHRANY PRED POVODŇAMI

Kapitola platí v aktuálnom znení UPN-O Predmier, dopĺňa sa nasledovne :

CIVILNÁ OCHRANA

Riešené územie spadá pod Okresný úrad Bytča odbor Krízového riadenia.

Návrh UPN-O Predmier, ZaD č.3 umožňuje vytvorenie podmienok ukrytia obyvateľstva obce v zmysle §4 ods.3 a §15 ods.1, písm. e) Zákona č.42/1997 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov a tiež Vyhlášky MV SR č. 532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebno-technických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany. V stavbách s väčším sústredením osôb riešiť a zabezpečiť ukrytie zamestnancov a osôb prevzatých do starostlivosti a ukrytie obyvateľstva obce v ochranných stavbách - úkrytoch rozdielne podľa kategorizácie územia SR a pre obdobie vojny a vojnového stavu v súlade s §4 vyhlášky MV SR č.532/2006 o podrobnostiach na zabezpečenie stavebno-technických podmienok zariadení civilnej ochrany.

NÁVRH RIEŠENIA OCHRANY PRED POVODŇAMI

Mapy povodňového rizika a povodňového ohrozenia pre katastrálne územie Predmier nie sú vypracované.

Lokality D3 a D4 riešené v ZaD č.4 sa nachádzajú na území, ktoré je vyhodnotené v rámci SVP, š.p. ako záplavové územie, na ktoré sa vzťahujú obmedzenia §20 zákona č.7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami. V záujme zabezpečenia ochrany územia pred povodňami musia byť rozvojové aktivity v súlade s uvedeným zákonom.

V inundačnom území je možnosť výstavby na základe realizácie protipovodňových opatrení : napr. vzhľadom na situáciu a umiestnenie rodinných domov sa ako účelné javí na predmetných lokalitách navýšiť základnú niveletu (±0,000) minimálne 1,0 m nad pôvodným terénom a rodinné domy budovať bez pivničných priestorov. Pred návrhom výstavby je

nevyhnutné vypracovať štúdiu s návrhom protipovodňových opatrení, ktorú je potrebné dať posúdiť Slovenskému vodohospodárskemu podniku, š.p. na zaujatie stanoviska .

V rámci protipovodňových opatrení je potrebné:

- rešpektovať Zákon o vodách č. 364/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov a príslušné platné normy STN 752102, STN 73 6822 a pod;
- jednotlivé objekty, ktoré budú situované v bezprostrednej blízkosti vodných tokov je potrebné umiestniť v dostatočnej vzdialenosti od vodného toku, nad hladinu Q_{100}
- pri odvádzaní dažďových vôd a vôd z povrchového odtoku sa požaduje realizovať opatrenia na zadržanie pridaného odtoku v území tak, aby odtok z daného územia nebol zvýšený voči stavbe pred realizáciou navrhovanej zástavby.
- pri návrhu výstavby na lokalitách je potrebné rešpektovať vodohospodársky významný vodný tok Hradnianska s jeho brehovými porastami.

K) NÁVRH OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY VRÁTANE PRVKOV ÚZEMNÉHO SYSTÉMU EKOLOGICKEJ STABILITY A EKOSTABILIZAČNÝCH OPATRENÍ, KULTÚRNE HODNOTY

Kapitola platí v aktuálnom znení UPN-O Predmier, dopĺňa sa nasledovne :

OCHRANA PRÍRODY A KRAJINY

Riešené územia UPN-O Predmier ZaD č.4 sa nachádzajú v 1.stupni ochrany v zmysle zákona č.543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov. Uvedenými aktivitami nebudú dotknuté záujmy ochrany prírody a krajiny v k.ú. obce Predmier.

Rozvojové územia riešené v zmenách a doplnkoch č. 4 sa nachádzajú v severozápadnej časti obce v lokalite Dolné záhumnie, mimo hraníc súčasne zastavaného územia obce. Územie je prevažne rovinaté, dlhodobo využívané na poľnohospodársku výrobu PD Predmier. Významným prírodným prvkom riešeného územia je vodný tok Hradnianska, ktorý preteká severnou časťou územia a predstavuje významný krajínotvorný a ekologický prvok. Tok má funkciu lokálneho biokoridoru v rámci regionálnej ekologickej siete.

Územie je zároveň ovplyvnené technickou infraštruktúrou – trasou VTL plynovodu a vzdušného vedenia VN 22 kV, ktorých ochranné pásma návrh rešpektuje a ktoré je vhodné využiť aj ako potenciálne plochy pre vegetačné prvky ekologickej stability.

Pri návrhu rozvojových plôch je potrebné zabezpečiť zachovanie ekologickej stability územia a minimalizovať negatívne vplyvy urbanizácie na krajinnú štruktúru.

Navrhujú sa najmä tieto opatrenia:

Zachovanie a ochrana vodného toku

Vodný tok Hradnianska je potrebné zachovať ako prirodzený krajínotvorný prvok a ekologický koridor.

Navrhujú sa opatrenia:

- zachovať prirodzený charakter koryta vodného toku,
- rešpektovať ochranné pásmo vodného toku,
- nevykonávať technické úpravy, ktoré by znižovali jeho ekologickú funkciu,
- zachovať a doplniť brehovú sprievodnú zeleň,
- vytvoriť vegetačný pás pozdĺž toku.

Minimálna odporúčaná šírka vegetačného pásu je 10–15 m od brehovej čiary

Návrh prvkov územného systému ekologickej stability (ÚSES)

V riešenom území sa uplatňujú najmä prvky lokálneho ÚSES, ktoré sú viazané na vodné toky a líniovú zeleň.

Lokálny biokoridor

Vodný tok Hradnianska je navrhovaný ako:

lokálny biokoridor hydrického typu

Jeho funkciou je:

- migrácia živočíchov,
- zachovanie biodiverzity územia,
- stabilizácia krajiny.

Navrhujú sa tieto opatrenia:

- doplnenie brehovej vegetácie (vrbí, jelše, topole),
- zákaz zastavania v bezprostrednej blízkosti toku,
- obmedzenie spevňovania brehov.

Vytvorenie vegetačných pásov:

- pozdĺž navrhovanej komunikácie D5,
- pozdĺž hraníc rozvojových plôch,
- v ochranných pásmach technickej infraštruktúry.

Odporúčaná šírka: 5 – 10 m.

Pri styku:

- obytných plôch D3 a D4 s poľnohospodárskou krajinou,
- priemyselného územia v lokalite D6.

Funkcie izolačnej zelene:

- zníženie hluku,
- zachytávanie prachu,
- vizuálne oddelenie funkcií.

Lokality D3 a D4 – bývanie

Pri návrhu obytného územia sa odporúča:

- vytvoriť zelené pásy na okrajoch zástavby,
- vysadiť stromoradia pozdĺž miestnych komunikácií,
- zachovať priepustnosť územia pre dažďové vody (vsakovanie)

Lokalita D5 – prístupová komunikácia

Pozdĺž komunikácie sa navrhuje:

- výsadba stromoradia,
- doplnenie krajinej zelene na okrajoch komunikácie.

Lokalita D6 výroba a parkoviská

Navrhujú sa tieto opatrenia:

- doplnenie brehovej vegetácie (vrbí, jelše, topole),
- zákaz zastavania v bezprostrednej blízkosti toku,
- obmedzenie spevňovania brehov.

Navrhované riešenie rešpektuje existujúce prírodné a krajnotvorné prvky územia, najmä vodný tok Hradnianska, ktorý tvorí základ lokálneho biokoridoru. Doplnením líniovej a izolačnej zelene, ako aj vytvorením vegetačných pásov pri rozvojových plochách sa zabezpečí zachovanie ekologickej stability územia a harmonické začlenenie nových funkčných plôch do krajiny.

Územný systém ekologickej stability

Pre riešené územie je platný Regionálny územný systém ekologickej stability okresu Bytča (SAŽP, r. 2020), ktorý vyčlenil nasledovné prvky ÚSES:

Biocentrá

RBc6 Váh pri Predmieri

Kategória: Biocentrum regionálneho významu

Stav biocentra: prevažne vyhovujúci

Lokalizácia: k.ú. Mikšová, Predmier, Hvozdnica, Malá Bytča

Charakteristika a opis biocentra: Špecifické a významné brehové porasty tvoriace vhodné podmienky aj pre živočíšstvo. V blízkosti sa nachádza vodná nádrž Mikšová.

Biokoridory

NRBk1 rieka Váh

Kategória: Biokoridor nadregionálneho významu

Stav biokoridoru: nevyhovujúci

Príslušnosť k.ú.: Kotešová, Hliník nad Váhom, Hrabové, Veľká Bytča, Malá Bytča, Predmier, Hvozdnica, Mikšová, Maršová

Charakteristika: Tvorí hlavnú os celého systému v okrese. Ide o hlavný hydrický koridor, ktorý na územie vstupuje zo severovýchodu z okresu Žilina a opúšťa ho juhozápadným smerom do okresu Ilava.

RBk5 ekotón severného okraja Strážovských vrchov

Kategória: Biokoridor regionálneho významu

Stav biokoridoru: čiastočne vyhovujúci

Príslušnosť k.ú.: Hlboké nad Váhom, Hrabové, Predmier, Maršová

Návrh Zmien a doplnkov č.4 ÚPN-O Predmier do uvedených prvkov ÚSES nezasahuje.

KULTÚRNE HODNOTY

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.

L) NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA

Kapitola platí v aktuálnom znení UPN-O Predmier, dopĺňa sa nasledovne :

DOPRAVA

CESTNÁ DOPRAVA

Riešenie dopravného napojenia lokalít ZaD č.4 :

Napojenie lokality D3 Dolné záhumnie sa navrhuje z existujúcej miestnej komunikácie vo vlastníctve obce MOK 7,0/40. Priamo na loajte D3 sa navrhuje vybudovať miestnu obojsmernú obslužnú cestu MC 6,5/30.

Napojenie lokality D4 Dolné záhumnie sa navrhuje prostredníctvom novej miestnej cesty – lokality D5 MC 6,5/30 v súčasne využívannej trase. Vybudovanie cesty je nevyhnutné aj pre prístup k ostatným pozemkom v časti obce Dolné Záhumnie.

D6 Kamenský mlyn – lokalita leží pri ceste III/2004, Vlastníkom cesty je obec, správcom Žilinský samosprávna kraj. Pre pripojenie lokality na cestu III triedy sa navrhuje sa jeden výjazd z parkoviska pre automobily zamestnancov. Presné umiestnenie bude odsúhlasené so správcom cesty. Dopravné napojenie lokality D6 na existujúcu cestu je potrebné riešiť v zmysle platných STN a TP.

Za účelom ochrany vodohospodárskych záujmov vzhľadom na vodohospodársky významný vodný tok Hradnianka v záujme zabezpečenia riadnej údržby vodných tokov SVP a.s. ako správca vodného toku požaduje dodržanie §49 zákona č.364/2004 Z.z. o vodách v znení neskorších predpisov.

Pri realizácii parkoviska je potrebné umiestniť odlučovač ropných látok a prečiastiacie zariadenie pre vody z povrchového odtoku pred ich odvádzaním do podzemných vôd. Odporúča sa vybaviť parkovisko s gabiónmi na zachytávanie dažďových vôd. Odporúča sa vymedziť z územia parkoviska plochy pre výsadbu radovej, alebo štvorcovej siete vzrastlej zelene pre zabezpečenie dobrej mikroklimy a zníženie prehrievania plochy parkoviska.

TECHNICKÉ VYBAVENIE

NÁVRH ZÁSOBOVANIA PITNOU VODOU

Lokality budú zásobované pitnou vodou z verejného vodovodu PVC D110mm po vybudovaní rozšírenia/osobitných vetiev (lokalita D3 a zvlášť lokalita D4) a ich pripojení na verejný vodovod v obci . Rozvodné potrubie sa navrhuje z materiálu HDPE 100, SDR 17, PN 10, D 110x6,6mm. Každé rozšírenie verejného vodovodu je potrebné ukončiť podzemným hydrantom DN 80mm. Body napojenia na verejný vodovod určí SEVAK – Severoslovenské vodárne a kanalizácie, a.s.

Spotreba pitnej vody pre rozvojové plochy Zmien a doplnkov č. 4 Územného plánu obce Predmier

Výpočet potreby vody /v zmysle vyhl. 684/2006/ :

Vyhláška číslo 684/2006 ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky zo dňa 14. Novembra 2006, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o „technických požiadavkách na návrh, projektovú dokumentáciu a výstavbu verejných vodovodov a verejných kanalizácií.“

Predpokladaný nárast počtu obyvateľov – 128 osôb

Spotreba vody na jednu osobu -145 l/d

▪ **priemerná denná spotreba vody**

$$Q_p = 128 \times 145 \text{ l/os/deň} = 18\,560 \text{ l/deň} = 18,56 \text{ m}^3/\text{d} = 0,21 \text{ l/s-1}$$

▪ maximálna denná spotreba vody

$$Q_m = Q_p \times k_d = 18\,560 \times 1,6 = 29\,696 \text{ l/deň} = 29,70 \text{ m}^3/\text{d} = 0,34 \text{ l/s-1}$$

▪ maximálna hodinová spotreba vody

$$Q_h = 1/24 \cdot Q_p \cdot k_d \cdot k_h = 1/24(18\,560 \text{ l/deň}) \times 1,6 \times 1,8 = 2\,227,2 \text{ l/h}$$

▪ ročná spotreba

$$Q_r = Q_p \times 365 = 18,56 \times 365 = 6774,4 \text{ m}^3/\text{rok}$$

▪ Požiarna spotreba

$$Q_{\text{pož}} = 10,0 \text{ l/s}$$

Potreba pitnej vody po naplnení návrhov ZaD č.4 UPN-O Brezany stúpne o 0,21 l/s . Kapacita súčasných zdrojov pitnej vody bude v návrhovom období postačovať.

ODVÁDZANIE A ČISTENIE ODPADOVÝCH VÔD

V obci nie je vybudovaná kanalizačná sieť. Do vybudovania verejnej kanalizácie budú splaškové vody z rodinných domov odvádzané do nepriepustných žúmp na pozemkoch vlastníkov.

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.

Dažďové vody

z nehnuteľností sa navrhuje zachytávať na pozemkoch a využívať na polievanie záhrad, prípadne využívať iným spôsobom tak, aby bola zachovaná retenčná schopnosť územia.

Pri odvádzaní 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 stavbe pred realizáciou navrhovanej zástavby.

Povrchové vody z miestnych komunikácií sa navrhuje odvádzať povrchovými rigolmi a priekopami.

NÁVRH ZÁSOBOVANIA ELEKTRICKOU ENERGIU

Plochy bývania navrhované v UPN-O Predmier, ZaD č.4 budú zásobované elektrickou energiou :

D3 - napojením na existujúcu sieť vedenia VN prechádzajúcej lokalitou z novo vybudovanej trafostanice TS kioskovej - 630 kVa,

D4 – lokalita bude zásobovaná z existujúcej stĺpovej trafostanice TS 22/0,4 kV v blízkosti pripojenia D5 na existujúcu miestnu cestu. Pripojenie bude realizované NN káblvými prípojkami v zelenom páse popri navrhovanej miestnej komunikácii v zelenom páse min. šírky 1,0 m.

Návrh ZaD č.4 Predmier :

- rešpektuje existujúce elektrické vedenia a zariadenia;
- body a podmienky napojenia jednotlivých objektov na elektrickú energiu, umiestnenie a návrh novej trafostanice je nevyhnutné upresňovať v spolupráci s SSD, a.s. Žilina;
- trasovanie distribučných zemných káblov elektrickej energie sa navrhuje viesť prednostne v zelených pásoch pre technickú infraštruktúru (popri ceste); za účelom urýchliť povoľovací proces (napr. zriadiť vecné bremená a pod.);
- všetky požiadavky na zmenu existujúcich elektroenergetických zariadení je potrebné riešiť v zmysle zákona č.251/2012 Z.z. (Zákon o energetike) v spolupráci s vlastníkom, t.j. SSD a.s. Žilina;

- pred návrhom podzemných káblových elektrických vedení je potrebné zistiť, či v predmetných lokalitách sa nenachádzajú podzemné vedenia iných vlastníkov podzemných sietí, (napr. GIS) ktoré je potrebné vytýčiť ...
- križovanie a súbeh trás elektroenergetických zariadení je potrebné riešiť v zmysle zákona o energetike.
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie s vlastníkom vedení SSD, a.s. Žilina riešiť aj jednotlivé pripojenia pre rodinné domy na základe pripraveného technického návrhu (so situáciou umiestnenia objektu na stavebnom pozemku), pre účelné trasovanie distribučných vedení elektrickej energie a rozmiestnenie PRIS skriň;
- podmienkou pripojenia RD na elektrickú energiu bude to, že elektromerový rozvádzač RE bude umiestnený na hranici pozemku na verejne prístupnom mieste RE;

Vysoké napätie

- Realizovať VN zemný kábel v lokalite D3 ako prípojku pre kioskovú jednoúčelovú alebo distribučnú transformačnú stanicu TS
- Posúdenie potreby zahustenia novej distribučnej trafostanice, respektíve zvyšovania transformačného výkonu existujúcich trafostaníc, je výlučne na posúdení SSD, a.s. podľa skutočne požadovaného výkonu.

Nízke napätie

Zásobovanie elektrickou energiou plôch navrhovaných v ZaD č.4 UPN-O Predmier sa navrhuje z existujúcich distribučných rozvodov individuálnymi prípojkami.

Nové vedenia NN v riešenom území sa navrhuje riešiť ako zemné káblové so zokruhovaním z dôvodu zabezpečenia spoľahlivosti a plynulosti dodávky elektrickej energie. Nízke napätie – rozvody riešiť ako zemné káblové, dĺžka výbežkov od zdroja max. 450 m.

Pre uloženie zemných káblových rozvodov sa požaduje vyčleniť zelený pás šírky 1 m v blízkosti miestnej/ prístupovej cesty.

ZÁSOBOVANIE PLYNOM

Prepočet potreby plynu pre navrhnuté plochy bývania uvádzame v tabuľke:

číslo FP	miestny názov	funkčné využitie	RD/b.j.	počet obyvateľov	potreba plynu			MWh
					m3/hod	m3/deň	m3/rok	
D3	Dolné záhumnie	Rodinné domy	32	107	72	1728	116400	1228
D4	Dolné záhumnie	Rodinné domy	6	21	18	432	29100	307
S P O L U			38	128	90	2160	145500	1 535

V riešenom území ZaD č.4 UPN-O Predmier je možné využiť dve alternatívy zásobovania rodinných domov zemným plynom:

1. pripojenie na existujúce plynárenské zariadenie STL2 – plynovod z oceľového materiálu DN80, výstup z regulačnej stanice Predmier, s maximálnym tlakom 280 kPa;
2. Pripojenie na existujúce plynárenské zariadenie VTL – plynovod z oceľového materiálu DN300, ktoré sa nachádza v riešenej lokalite Dolné záhumnie, s maximálnym tlakom 2,5 MPa prostredníctvom realizácie novej regulačnej stanice.

V blízkosti lokality Dolné záhumnie sa nachádza distribučná sieť prevádzkovaná SPP-D, STL2 - plynovod z materiálu oceľ DN 80 s maximálnym prevádzkovým tlakom do 280 kPa a zároveň lokalitou vedie VTL plynovod z oceleového materiálu DN300 PN 2,5 MPa.

Kapacita existujúcich plynárenských zariadení distribučnej siete pre požadované zvýšenie spotreby zemného plynu o 90 m³/hod pre zásobovanie objektov rodinných domov na rozvojových lokalitách je postačujúca.

Navrhované lokality zasahujú do ochranného/(OP) a bezpečnostného/(BP) pásma plynárenského zariadenia VTL PN 2,5 MPa a DN 300 PL Plevník - Predmier :

- OP je stanovené na 4,0m na každú stranu od osi plynovodu alebo pôdorysu plynárenského zariadenia (§79 ods.2 Zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike ...)
- BP je stanovené na 20m na každú stranu od osi plynovodu alebo od pôdorysu plynárenského zariadenia (§80 ods.2 a ods.3 Zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike ...)

Pre umiestnenie stavieb v ochrannom a bezpečnostnom pásme VTL plynovodu a Regulačnej stanice je potrebné stanoviť technické podmienky v zmysle TPP 906 01 (Požiadavky na umiestňovanie stavieb v ochranných a bezpečnostných pásmach distribučných sietí a/alebo zásobníkov plynu).

M) KONCEPCIA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE, HODNOTENIE Z HĽADISKA PREDPOKLADANÝCH VPLYVOV NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Kapitola platí v aktuálnom znení UPN-O Predmier, dopĺňa sa nasledovne :

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

- v zmysle § 49 zákona č.364/2004 Z.z. (Vodný zákon) a vykonávacej normy STN 75 2102 rešpektovať ochranné pásmo vodohospodársky významného vodného toku Hradnianska v šírke min.6 m od brehovej čiary, resp. vzdušnej päty hrádze.
- v ochrannom pásme, ktoré žiadame ponechať bez trvalého oplotenia, nie je prípustná orba, stavanie objektov, zmena reliéfu ťažbou, navážkami, manipulácia s látkami škodiacimi vodám, výstavba súbežných inžinierskych sietí.
- taktiež žiadame zachovať prístup mechanizácie správcu vodného toku k pobrežným pozemkom z hľadiska realizácie opráv, údržby a povodňovej aktivity.
- osadenie stavieb, oplotenie samostatného pozemku resp. akéhokoľvek stavebné objekty v dotyku s vodnými tokmi požadujeme umiestňovať za hranicu ochranného pásma
- v záujme zabezpečenia ochrany územia pred povodňami musia byť rozvojové aktivity v súlade so Zákonom č.7/2010 T.z. o ochrane pred povodňami
- 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.
- stavby navrhované v blízkosti vodných tokov požadujeme osádzať s úrovňou prízemie min. 0,5m – 1,0 m nad rastlým terénom bez budovania pivničných priestorov
- jednotlivé objekty, ktoré budú situované v bezprostrednej blízkosti vodných tokov je potrebné umiestniť v dostatočnej vzdialenosti od vodného toku, nad hladinu Q₁₀₀
- 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:
 - ako jednotnú zbernú komunikáciu pre ucelenú oblasť (urbanistický obvod, lokalitu a pod.) v súbehu s vodným tokom a následným (jedným spoločným) križovaním vodného toku, umiestneným vo vhodnom profile vodného toku,
 - križovanie s vodnými tokmi technicky riešiť s STN 73 6822 „ Križovanie a súbehy vedení a komunikácií s vodnými tokmi“ a v súlade s STN 73 6201 „ Projektovanie mostných objektov“,
 - ak dopravné a technické riešenie prednostne využívať už vybudované mostné objekty, ak to technické vybavenie záujmového územia umožňuje.

N) VYMEDZENIE A VYZNAČENIE PRIESKUMNÝCH ÚZEMÍ, CHRÁNENÝCH LOŽISKOVÝCH ÚZEMÍ A DOBÝVACÍCH PRIESTOROV

Ostáva v platnom znení ÚPN-O Predmier.

O) VYMEDZENIE PLÔCH VYŽADUJÚCICH ZVÝŠENÚ OCHRANU

Text platí v aktuálnom znení ÚPN – O Predmier.

P) VYHODNOTENIE BUDÚCEHO MOŽNÉHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY A LESNEJ PÔDY NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY

Text sa návrhom ZaD č.3 ÚPN – O Predmier dopĺňa nasledovne:

Textová a grafická časť vyhodnotenia dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde a lesnej pôde je spracovaná 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 a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov ako i v zmysle vyhlášky MP SR č. 508/2004 Z.z. a nariadenia vlády č. 58/2013 Z.z.

Predmetom vyhodnotenia záberu poľnohospodárskej pôdy sú v zmysle urbanistického návrhu ÚPN – O Predmier ZaD č.4 lokality č. D3, D4, D5, D6 znázornené v grafickej časti na priesvitkách výkresov č.2 a č.5. v mierke M 1:10 000. Vo výkrese č.5 sú vyznačené lokality s druhom pozemkov a skupinou kvality poľnohospodárskej pôdy (BPEJ).

Predpokladaný záber riešený v ÚPN-O Predmier ZaD č.4 je o výmere 2,3178 ha poľnohospodárskej pôdy. V hraniciach zastavaného územia určeného k 1.1.1990 sa jedná o záber 0,1360 ha poľnohospodárskej pôdy a mimo zastavaného územia o 2,1828 ha poľnohospodárskej pôdy.

Záber poľnohospodárskej pôdy je zdokumentovaný v nasledovnej tabuľke:

VYHODNOTENIE DÔSLEDKOV STAVEBNÝCH ZÁMEROV A INÝCH NÁVRHOV NA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDE V ZaD č.4 ÚPN–O PREDMIER

Lokalita číslo	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality celková v ha	Predpokladaná výmera záberu poľnohospodárskej pôdy		vlastník	Vybudované hydromelioračné stavby	Iné údaje	
				celkom v ha	z toho				
					kód/skupina BPEJ				Výmera v ha
D3	Predmier	Obytné územie pre rodinné domy	3,1566	1,8939	0702005/6	0,8303	Súkr.	závlahy	
					0714061/7	1,0636	Súkr.	závlahy	
D4	Predmier	Obytné územie pre rodinné domy	0,5912	0,2390	0702005/6	0,1307	Súkr.	závlahy	
					0714061/7	0,1083	Súkr.	závlahy	
D5	Predmier	Miestna cesta	0,0910	0,0910	0702005/6	0,0910	Súkr.	nie	
D6	Predmier	Územie výroby - skladov a parkovísk	0,5641	0,0939	0702042/6	0,0939	Práv. osoba	nie	0,1290 ha ostatné plochy
									0,3308 ha zastavané plochy a nádvoria
S P O L U			4,4029	2,3178		2,3178			

Pôda v katastrálnom území PREDMIER (kód 849421) je zaradená do nasledovných bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek (BPEJ):

Skupina BPEJ	Kód BPEJ
6.	0702005, 0702042, 0757 005, 0765512

VYHODNOTENIE LOKALÍT STAVEBNÝCH ZÁMEROV V ZaD č.4 ÚPN–O PREDMIER

Lokalita č. D3 Dolné záhumnie

Jedná sa o návrh plôch pre bývanie v rodinných domoch.

Záber poľnohospodárskej pôdy je o celkovej výmere 1,8939 ha mimo zastavaného územia obce k 1.1.1990. Poľnohospodárska pôda je z časti v súkromnom vlastníctve v užívaní PD Predmier. Urbanistickým návrhom je dotknutý záber poľ. pôdy zaradenej do kódu BPEJ 0702005/6 o výmere 0,8303 ha a poľnohospodárskej pôdy zaradenej do kódu BPEJ 0714061/7 o výmere 1,0636 ha, zaberaná poľ.pôda nepatrí medzi chránené pôdy. Na lokalite sú vybudované nefunkčné závlahové potrubia.

Lokalita č. D4 Dolné záhumnie

Jedná sa o návrh plôch pre bývanie v rodinných domoch.

Záber poľnohospodárskej pôdy je o celkovej výmere 0,2390 ha mimo zastavaného územia obce k 1.1.1990. Poľnohospodárska pôda je z časti v súkromnom vlastníctve a v užívaní PD Predmier. Urbanistickým návrhom je dotknutý záber pôdy zaradenej do kódu BPEJ 0702005/6 o výmere 0,1307 ha a poľnohospodárskej pôdy zaradenej do kódu BPEJ

0714061/7 o výmere 0,1083 ha, ktorá nepatrí medzi chránené pôdy. Na lokalite sa nachádzajú nefunkčné závlahové potrubia.

Lokalita č. D5 Dolné záhumnie

Jedná sa o návrh miestnej prístupovej cesty na hranici zastavaného územia, z časti v zastavanom území a z časti mimo hraníc zastavaného územia.

Záber poľnohospodárskej pôdy je o výmere 0,0411 ha mimo zastavaného územia obce k 1.1.1990, v zastavanom území ide o záber 0,0499 ha poľnohospodárskej pôdy zaradenej do kódu BPEJ 0714061/7 o celkovej výmere 0,0910 ha ktorá nepatrí medzi chránené pôdy. Poľnohospodárska pôda je vo vlastníctve fyzických osôb a v užívaní PD Predmier. Na lokalite nie sú tu vybudované hydromeliorácie.

Lokalita č. D6 Kamenský mlyn

Jedná sa návrh na rozšírenie plôch výroby pre spoločnosť Dhollandia Centráľ Európe s.r.o. s umiestnením skladov a parkovacích plôch. Celková výmera lokality predstavuje 0,5641 ha. Poľnohospodárska pôda je zaradená do BPEJ 0702042/6 zaberá sa 0,0939 ha PP. Zastavané plochy a nádvorcia sú o výmere 0,3308 ha, ostatné plochy 0,1290 ha. Na zaberanej pol'pôde sa nenachádzajú hydromeliorácie.

ZDÔVODNENIE ZÁBERU POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY navrhnutého v ZaD č.4 ÚPN–O Predmier:

Navrhované zmeny v rámci Zmien a doplnkov č. 4 Územného plánu obce Predmier vyplývajú z aktuálnych potrieb rozvoja obce, najmä v oblasti bývania, dopravnej infraštruktúry a rozvoja výrobných aktivít. Navrhované lokality nadväzujú na existujúcu urbanizovanú štruktúru obce a predstavujú logické doplnenie jej funkčného a priestorového usporiadania.

Lokalita č. D3 – Dolné záhumnie

Navrhovaná lokalita predstavuje rozšírenie plôch pre bývanie v rodinných domoch. Celkový záber poľnohospodárskej pôdy predstavuje 1,8939 ha mimo zastavaného územia obce k 1.1.1990. Poľnohospodárska pôda je z časti v súkromnom vlastníctve a z časti v užívaní Poľnohospodárskeho družstva Predmier.

Urbanistickým návrhom je dotknutá pôda zaradená do:

- BPEJ 0702005/6 o výmere 0,8303 ha,
- BPEJ 0714061/7 o výmere 1,0636 ha.

Lokalita č.D4 – Dolné záhumnie

Navrhovaná lokalita predstavuje rozšírenie plôch pre bývanie v rodinných domoch. Celkový záber poľnohospodárskej pôdy predstavuje 0,2390 ha mimo zastavaného územia obce k 1.1.1990. Poľnohospodárska pôda je z časti v súkromnom vlastníctve a z časti v užívaní Poľnohospodárskeho družstva Predmier.

Urbanistickým návrhom je dotknutá pôda zaradená do:

- BPEJ 0702005/6 o výmere 0,1307 ha,
- BPEJ 0714061/7 o výmere 0,1083 ha.

Uvedené bonitované pôdno-ekologické jednotky nepatria medzi chránené poľnohospodárske pôdy, preto ich využitie pre rozvoj bývania nepredstavuje zásadný zásah do najkvalitnejšieho pôdneho fondu. Lokalita priamo nadväzuje na existujúcu zástavbu obce a umožňuje jej prirodzené rozšírenie. Na území sa nachádzajú nefunkčné závlahové potrubia, ktoré nie sú využívané a neplnia svoju pôvodnú funkciu.

Z hľadiska urbanistickej koncepcie ide o vhodnú plochu pre rozvoj individuálnej bytovej výstavby, ktorá rešpektuje existujúcu štruktúru osídlenia a dopĺňa súčasnú obytnú zónu.

Lokalita č. D5 – Dolné záhumnie

Lokalita je navrhovaná pre realizáciu miestnej prístupovej komunikácie, ktorá zabezpečí dopravnú obsluhu navrhovaných rozvojových plôch bývania. Komunikácia je situovaná na hranici zastavaného územia obce, pričom časť sa nachádza v zastavanom území a časť mimo zastavaného územia obce k 1.1.1990.

Záber poľnohospodárskej pôdy predstavuje:

- 0,0411 ha mimo zastavaného územia,
- 0,0499 ha v zastavanom území,

celkovo 0,0910 ha poľnohospodárskej pôdy zaradenej do BPEJ 0714061/7, ktorá nepatrí medzi chránené pôdy.

Pozemky sú vo vlastníctve fyzických osôb a v užívaní Poľnohospodárskeho družstva Predmier. Navrhovaná komunikácia je nevyhnutná pre zabezpečenie dopravnej dostupnosti územia a funkčné prepojenie nových rozvojových plôch s existujúcou komunikačnou sieťou obce. V riešenom území nie sú vybudované hydromelioračné zariadenia, preto realizácia zámeru nebude mať negatívny vplyv na melioračný systém.

Lokalita č. D6 – Kamenský mlyn

Navrhovaná lokalita rieši rozšírenie výrobných plôch spoločnosti Dhollandia Central Europe s.r.o., a to pre umiestnenie skladových objektov a parkovacích plôch. Celková výmera riešenej lokality predstavuje 0,5641 ha.

Z tejto výmery:

- poľnohospodárska pôda (orná pôda) tvorí 0,0939 ha, ktorá je navrhovaná na záber,
- pôda je zaradená do BPEJ 0702042/6,
- zastavané plochy a nádvorcia predstavujú 0,3308 ha,
- ostatné plochy tvoria 0,1290 ha.

Navrhovaný záber poľnohospodárskej pôdy je relatívne malého rozsahu a je odôvodnený potrebou zabezpečiť parkovanie automobilov zamestnancov pracujúcich v existujúcom výrobnom areáli. Lokalita nadväzuje na už existujúcu výrobnú zónu a jej rozšírenie umožní ďalší hospodársky rozvoj územia a vytváranie pracovných príležitostí v obci. Na dotknutej poľnohospodárskej pôde sa nenachádzajú hydromelioračné zariadenia, preto realizácia zámeru nebude mať negatívny vplyv na melioračné pomery v území.

HYDROMELIORÁCIE

V časti obce Dolné záhumnie bolo v minulosti vybudované podzemné závlahové potrubie. V etape prípravy stavieb sa požaduje predložiť projektovú dokumentáciu k stavebnému povoleniu na odsúhlasenie na Hydromeliorácie, š.p.

LESNÉ POZEMKY

Záber na lesných pozemkoch sa nenavrhuje.

Q) HODNOTENIE NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA NAJMÄ Z HĽADISKA ENVIRONMENTÁLNYCH, EKONOMICKÝCH, SOCIÁLNO A ÚZEMNO-TECHNICKÝCH DÔSLEDKOV

Text sa návrhom ZaD č.3 ÚPN – O dopĺňa nasledovne:

Zdôvodnenie návrhu z hľadiska environmentálnych dôsledkov:

Navrhované zmeny a doplnky č. 4 územného plánu obce Predmier predstavujú rozšírenie funkčných plôch pre bývanie, dopravnú infraštruktúru a plochy výroby. Z environmentálneho hľadiska je návrh koncipovaný tak, aby rešpektoval prírodné podmienky územia a minimalizoval negatívne vplyvy na jednotlivé zložky životného prostredia.

Navrhované dve lokality D3,D4 pre bývanie nadväzujú na existujúcu zastavanú časť obce a predstavujú doplnenie urbanistickej štruktúry sídla. Ich situovanie je navrhnuté tak, aby nedochádzalo k fragmentácii krajiny ani k záberu ekologicky významných biotopov. Rozvoj bývania v nadväzovaní na existujúcu zástavbu prispieva k efektívnemu využívaniu územia a k obmedzeniu rozptýlenej výstavby v krajine.

Pri realizácii lokality D6 plochy výroby – hala s parkoviskom sú navrhnuté v území, ktoré je vhodné z hľadiska dopravnej dostupnosti a zároveň umožňuje oddelenie výrobných funkcií od obytného prostredia. Predpokladá dodržanie platnej environmentálnej legislatívy, najmä v oblasti ochrany ovzdušia, ochrany vôd, nakladania s odpadmi a ochrany pred hlukom. Navrhujú sa aj výsadby zelene, ktoré budú plniť izolačnú a krajinotvornú funkciu.

Na základe uvedeného možno konštatovať, že navrhované zmeny a doplnky územného plánu sú z environmentálneho hľadiska akceptovateľné, pričom pri ich realizácii je potrebné dôsledne uplatňovať princípy ochrany životného prostredia a krajiny.

Zdôvodnenie návrhu z hľadiska ekonomických a sociálnych dôsledkov:

Navrhované zmeny územného plánu vytvárajú predpoklady pre ďalší rozvoj obce a zlepšenie životných podmienok jej obyvateľov. Rozšírenie plôch bývania (D3,D4) umožní výstavbu nových rodinných domov, čím sa podporí stabilizácia obyvateľstva v obci a vytvorí sa podmienky pre príchod nových obyvateľov, najmä mladých rodín. Tým sa podporí demografická stabilita a sociálna udržateľnosť obce. Rozvoj výrobných aktivít D6 prispeje k zvýšeniu ekonomickej aktivity územia a k posilneniu miestnej ekonomiky.

Zdôvodnenie návrhu z hľadiska územnotechnických dôsledkov:

Navrhované lokality sú situované v bezprostrednej nadväznosti na existujúcu zastavanú časť obce, čím sa zabezpečuje efektívne využitie územia a existujúcej infraštruktúry. Riešené územie bude dopravne prístupné prostredníctvom novej prístupovej komunikácie (D5), ktorá sa napojí na existujúcu miestnu cestnú sieť. Navrhovaná komunikácia zabezpečí dostatočnú dopravnú obsluhu nových obytných a umožní bezpečný prístup pre obyvateľov aj zásobovanie. Technická infraštruktúra (vodovod, kanalizácia, elektrická energia, plyn) bude zabezpečená napojením na existujúce inžinierske siete v obci s možnosťou ich primeraného rozšírenia. Navrhované riešenie je v súlade s urbanistickou koncepciou rozvoja obce a predstavuje logické rozšírenie jej zastavaného územia.

III) NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

v rozsahu riešenia UPN-O Predmier, ZaD č.4 :

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

Ostáva v platnom znení ÚPN obce Predmier.

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

Návrhom ZaD č.4 sa dopĺňa :

V zmysle koncepcie funkčného využitia územia v návrhu UPN-O Predmier, ZaD č.4 sú definované nasledovné regulatívy funkčného využitia územia:

R1-2 - ÚZEMIE PRIEMYSELNEJ VÝROBY

Regulatívy pre navrhnuté územie : **D6** – Kamenský mlyn

Prípustné funkčné využitie

- územie využívať pre funkciu priemyselnej výroby ;
- umiestňovať objekty skladov ;
- revitalizovať existujúcu zeleň v minimálnej rozlohe 10% z výmery lokality;
- vybudovať parkoviská pre osobné automobily zamestnancov,
- rešpektovať pobrežné pozemky vodohospodársky významného vodného toku Hradnianska a jej brehové porasty;

Prípustné funkčné využitie v obmedzenom rozsahu

- umiestňovať komplementárne prislúchajúce doplnkové zariadenia zvyšujúce komfort zamestnancov (vonkajšie oddychové zóny,)
- vybudovať účelové komunikácie a parkoviská v ochrannom pásme dráhy je prípustné so súhlasom prevádzkovateľa dráhy, v súlade so záväzným stanoviskom špeciálneho stavebného úradu v zmysle Zákona o dráhach č.513/2009.Z.z. ;
- vybudovať zariadenia technickej infraštruktúry v nevyhnutnom rozsahu pre zabezpečenie bezpečnej prevádzky

Nepripustné funkcie

- iné ako je uvedené

R3 - OBYTNÉ ÚZEMIE PRE RODINNÉ DOMYRegulatívy pre navrhnuté územie: **D3 a D4 Dolné záhumnie****Prípustné funkčné využitie**

- územie využívať pre funkciu bývania v rodinných domoch (IBV) s príslušími záhradami,
- výstavbu na lokalitách na D3, D4 organizovať podľa urbanistických štúdií s vymedzením plôch pre prístupové cesty a plôch pre trasy sietí technickej infraštruktúry
- dodržať % zastaviteľnosti pozemkov :
60% zastaviteľných plôch vrátane spevnených plôch pri pozemkoch do 900m²
45% zastaviteľných plôch vrátane spevnených plôch pri pozemkoch nad 901m²
- na pozemkoch vymedziť plochy chodníka pre peších v min.šírke 1,5m jednostranne pozdĺž navrhovaných miestnych ciest a tiež plochy zelených pásov v minimálnej šírke 1,5 m medzi chodníkom a oplotením pozemkov pre umiestnenie sietí verejného technického vybavenia ;
- hustota, členenie a výška stavieb na bývanie musí umožňovať dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na osídlenie a presvetlenie bytov, na zachovanie súkromia bývania, na požiaru ochranu a civilnú obranu a na vytváranie plôch zelene;
- na navrhovaných lokalitách **D3, D4** kde dochádzalo v minulosti k záplavám je potrebné pred výstavbou realizovať protipovodňovú ochranu v zmysle zákona č.7/2010 v aktuálnom znení;
- výstavbu konzultovať so správcom vodného toku, prípadne podľa uplatňovať protipovodňovú ochranu v zmysle zákona č.7/2010 v aktuálnom znení;
- na navrhovaných obytných plochách, kde boli vybudované vodné stavby situovať IBV charakteru samostatne stojacich rodinných domov, bez podpivničenia, konštrukcie a situovanie rodinných domov navrhnuť a realizovať so súhlasom Hydromeliorácie, š.p.

Prípustné funkčné využitie v obmedzenom rozsahu

- umiestňovať komplementárne funkcie zvyšujúce komfort obyvateľov, a to v takej miere, ktorá z hľadiska obsluhy a efektívnosti zabezpečuje minimálne „*existenčné*“ potreby (garáže) a prislúchajúce doplnkové zariadenia (altánky, bazény, detské ihriská)
- na pozemkoch izolovaných rodinných domov je možnosť výstavby hospodárskych objektov pre skladovanie poľnohospodárskych produktov a drobných v maximálnom rozsahu 20% celkovej zastavanej plochy pozemku
- umiestniť komerčnú vybavenosť (napr.kaderníctvo, šitie odevov na zakázku a pod.) ako vedľajšie funkčné využitie v rámci objektov rodinných domov s maximálnym rozsahom 30% podlažnej plochy objektov
- umiestňovať základnú verejnú občiansku vybavenosť (podľa §10 - ambulancia lekára, materská škôlka) ako vedľajšie funkčné využitie v rámci objektov rodinných domov s maxim. rozsahom 30% podlažnej plochy objektov
- v zmysle vyhlášky 532/2002 MŽP SR, na pozemku rodinného domu sa môže umiestniť drobná a jednoduchá stavba, ktorá má doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe alebo slúži na podnikanie. Takáto stavba sa umiestni tak, aby svojím vzhľadom a účinkami na okolie nezhoršovala obytné a životné prostredie a podľa charakteru podnikania spĺňala aj požiadavky na dopravnú obsluhu a parkovanie
- v nových obytných skupinách umiestňovať nerušiacu drobnú výrobu – remeselné prevádzky, obchody, služby v maximálnom rozsahu 30% voľného pozemku mimo zastavanej plochy rodinným domom
- limity pre drobných užitočných zvierat, chov domácich a hospodárskych zvierat v okrajových častiach obce je nutné stanoviť formou VZN obce Predmier

Nepripustné funkcie

- iné ako je uvedené

C) ZÁSADY A REGULATÍVY NA UMIESTNENIE OBČIANSKEHO VYBAVENIA ÚZEMIA

Ostáva v platnom znení ÚPN obce Predmier.

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

Návrhom ZaD č.4 sa dopĺňa :

DOPRAVA

- rešpektovať ustanovenia zákona č.163/2024 Z.z. – Zákon, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č.135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) ;
- vybudovať miestnu cestu D5 vo funkčnej triede MOK 7,0/40

TECHNICKÉ VYBAVENIE ÚZEMIA

- pred výstavbou na D3 a D4 realizovať protipovodňové opatrenia
- realizovať prípojky na siete technickej infraštruktúry v navrhovanom obytnom území

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

Návrhom ZaD č.4 sa dopĺňa :

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.

F) ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Návrhom ZaD č.4 sa dopĺňa :

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 Hradnianska 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 súbehy vedení a komunikácií s vodnými tokmi“ a v súlade s STN 73 6201 „ Projektovanie mostných objektov“.

G) VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA

Návrhom ZaD č.4 sa dopĺňa :

Zastavané územie obce Predmier sa navrhuje rozšíriť o lokality D3, D4 a časť lokality D5 v zmysle grafickej časti. Lokality sa nachádzajú mimo hraníc zastavaného územia vymedzeného k 1.1.1990, v priamom styku s ním.

H) VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV

Návrhom ZaD č.4 sa dopĺňa :

V rozsahu riešeného územia UPN-O Predmier ZaD č.4 sa požaduje rešpektovať :

OP ciest

- dopravné napojenie lokalít navrhované na existujúce miestne komunikácie je potrebné riešiť v zmysle platných zákonov, STN a TP

OP železnice

- v šírke 60m od osi krajnej koľaje – lokalita D6 je v zastavanom území ;
- pre umiestnenie parkovísk v ochrannom pásme dráhy môže investor požiadať o výnimku MV SR – špeciálny stavebný úrad

OP energetických zariadení

- ochranné pásmo VN vedenia – 10m od krajného vodiča
- ochranné pásmo VTL plynovodu – 4m na obidve strany od vytýčenej trasy distribučného zariadenia;
- Bezpečnostné pásmo VTL plynovodu – 20m od vytýčenej trasy

OP vodných tokov

- rešpektovať v rámci ustanovení §48, §49, §50 zákona č.364/2004 Z.z. o vodách v znení neskorších predpisov

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

Ostáva v platnom znení ÚPN obce Predmier.

V území riešenom UPN-O Predmier ZaD č.4 sa nenavrhujú.

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

Ostáva v platnom znení ÚPN obce Predmier.

Pre riešené územie UPN-O Predmier, ZaD č.4 sa nestanovuje spracovať ÚPN –Z.

K) ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Ostáva v platnom znení ÚPN obce Predmier.

Pre územia riešené v UPN-O Predmier ZaD č.4 sa verejnoprospešné stavby nestanovujú.