



v súlade s ustanoveniami § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, v súlade s ustanovením § 27 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov vydáva

**Všeobecne záväzné nariadenie obce Predajná  
č. 6/2023**

**KTORÝM SA PODĽA ZMIEN A DOPLNKOV Č. 5 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE PREDAJNÁ MENÍ A DOPLŇA VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE PREDAJNÁ Č. 1/2008, KTORÝM BOLI VYHLÁSENÉ ZÁVÄZNÉ ČASTI ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE PREDAJNÁ**

*Návrh tohto všeobecne záväzného nariadenia (VZN) na pripomienkovanie v zmysle § 6 ods. 4 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov)*

Vyvesený na úradnej tabuli obce dňa:	3.11.2023
Zverejnený na webovom sídle obce dňa :	3.11.2023
Dátum začatia lehoty na pripomienkovanie dňa:	3.11.2023
Dátum ukončenia pripomienkového konania:	15.11.2023
Pripomienky zasielať písomne na adresu: Obec Predajná Nám. J. Pejku 67 976 63 Predajná	
Vyhodnotenie pripomienok návrhu VZN dňa:	16.11.2023

**Schválené všeobecne záväzné nariadenie**

Na rokovaní OZ dňa: 14.12.2023	Uznesenie č. 121/2023
Vyhlásené vyvesením na úradnej tabuli obce dňa:	27.11.2023
VZN nadobúda účinnosť dňa:	12.12.2023

# VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

č. 6/2023

## KTORÝM SA PODĽA ZMIEN A DOPLNKOV Č. 5 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE PREDAJNÁ MENÍ A DOPLŇA VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE PREDAJNÁ Č. 1/2008, KTORÝM BOLI VYHLÁSENÉ ZÁVÄZNÉ ČASTI ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE PREDAJNÁ

Obecné zastupiteľstvo v Predajnej podľa § 6, ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, v súlade s ustanovením § 27 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie, ktorým sa podľa Zmien a doplnkov č. 5 Územného plánu obce Predajná mení a dopĺňa všeobecne záväzné nariadenie obce Predajná č. 1/2008, ktorým boli vyhlásené záväzné časti Územného plánu obce Predajná v znení všeobecne záväzného nariadenia č. 2/2010, všeobecne záväzného nariadenia č. 3/2019, všeobecne záväzného nariadenia č. 3/2020 a všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2022.

I.

Za § 69 sa vkladá označenie „Deviata časť“ s nadpisom „Zmeny a doplnky č. 5“ a s textom, ktorý znie:

### Deviata časť Zmeny a doplnky č. 5

§ 70

#### Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia

Vymedzuje sa plocha funkčného využívania pre:

- rozšírenie bývania formou výstavby rodinných domov (RD) v lokalite Kramlište, Pri bytovkách, Zábrež a IBV Farská,
- zmiešané územie v lokalite Pod Kalváriou,
- novú lokalizáciu areálu obecného kompostoviska,
- lokalizáciu zastávok pri komunikácii I/66.

Regulatívy priestorového usporiadania územia

- Maximálna zastavanosť existujúcich pozemkov RD nesmie presiahnuť 40% plochy pozemku.
- Podlažnosť navrhovaných objektov musí rešpektovať vidiecky charakter zástavby.
- Pri objektoch RD uplatňovať max. podlažnosť 1-2 podlažia + 1 obytné podkrovie.
- Pri povoľovaní novostavieb, modernizáciách a rekonštrukciách objektov postupovať v zmysle platného staveného zákona a stavebného poriadku.

§ 71

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

(1) Vkladajú a upravujú sa tabuľky č. 1, 2 a 3 z kapitoly XIII. základného znenia záväznej časti a súčasne sa kapitola XIII. ruší.

Únosnosť územia obce je stanovené v tabuľke č. 1 takto:

Etapa	Plocha v ha /k. ú./	Počet obyvateľov	Hustota obyv./ha	Limit hustoty obyv./ha
-------	---------------------	------------------	------------------	------------------------

Stav v roku 2014	2320	1345	0,6	0,60
Návrh k roku 2030	2320	1577	0,680	0,80

Limity pre novú výstavbu rodinných domov sú stanovené v tabuľke č. 2 takto:

	Plocha pozemku m <sup>2</sup> /dom	Limit podlažnosti
Optimum	800 – 1200	1 nadzemné s podkrovím
Maximum	nie je limitované	2 nadzemné

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

Forma zástavby	Zastavanosť pozemku v %	Podlažnosť maximálne
Rodinné domy	30	2 nadzemné
Bytové domy	50	3 nadzemné
Občianska vybavenosť	80	2 nadzemné
Výroba	70	2 nadzemné
Služby	80	2 nadzemné

**(2) Lokalita č. 35 – RD Kramlište (R5/2):**

Hlavná funkcia:	výstavba rodinného domu,
Prípustná funkcia doplňujúca:	dopravné a technické vybavenie pre zabezpečenie hlavnej funkcie,
Obmedzujúce podmienky:	zastavanosť územia max. 40% plochy pozemku,
Vylučujúce podmienky:	zakazuje sa výrobná činnosť.

**(3) Lokalita č. 36 – Pod Kalváriou (R5/3):**

Hlavná funkcia:	plocha pre zmiešané územie (bývanie a občianska vybavenosť),
Prípustná funkcia doplňujúca:	dopravné a technické vybavenie pre zabezpečenie hlavnej funkcie, zeleň,
Vylučujúce podmienky:	zakazuje sa výrobná činnosť znečisťujúca ŽP.

**(4) Lokalita č. 37 – Pri bytovkách (R5/4):**

Hlavná funkcia:	výstavba rodinných domov,
Prípustná funkcia doplňujúca:	dopravné a technické vybavenie pre zabezpečenie hlavnej funkcie, zeleň,
Obmedzujúce podmienky:	ochranné pásmo elektrického vedenia,
Vylučujúce podmienky:	zakazuje sa výrobná a hospodárska činnosť.

**(5) Lokalita č. 38 – Zábrež (R5/5):**

Hlavná funkcia:	výstavba rodinných domov,
Prípustná funkcia doplňujúca:	dopravné a technické vybavenie pre zabezpečenie hlavnej funkcie,
Obmedzujúce podmienky:	zastavanosť územia max. 40% plochy pozemku,
Vylučujúce podmienky:	zakazuje sa výrobná a hospodárska činnosť.

**(6) Lokalita č. 39 - Obecné kompostovisko (R5/6):**

Hlavná funkcia:	plocha pre obecné kompostovisko,
Prípustná funkcia doplňujúca:	dopravné a technické vybavenie pre zabezpečenie hlavnej funkcie,
Obmedzujúce podmienky:	ročná produkcia ukladaného biologického kompostu nesmie prevýšiť 10 ton,
Vylučujúce podmienky:	zakazuje sa ukladať odpad nebiologického pôvodu.

**(7) Lokalita č. 40 – IBV Farská (R5/7):**

Hlavná funkcia:	výstavba rodinných domov,
Prípustná funkcia doplňujúca:	dopravné a technické vybavenie pre zabezpečenie hlavnej funkcie, zeleň,
Obmedzujúce podmienky:	zastavanosť územia max. 40% plochy pozemku,
Vylučujúce podmienky:	zakazuje sa výrobná a hospodárska činnosť.

**(8) Lokalita č. 41 – Zastávky pri komunikácii I/66 (R5/8):**

Hlavná funkcia:	plocha pre zastávky pri komunikácii I/66,
Prípustná funkcia doplňujúca:	dopravné a technické vybavenie pre zabezpečenie hlavnej funkcie,
Obmedzujúce podmienky:	održanie zastávkových pruhov v zmysle STN,
Vylučujúce podmienky:	zakazuje sa zastavanie zastávkových pruhov.

(9) Limity pre novú výstavbu rodinných domov v návrhu Zmien a doplnkov č. 5 (ďalej „ZaD č. 5“) sú stanovené takto:

	Plocha pozemku m <sup>2</sup> / dom	Podlažnosť
Optimum	800 - 1200	1 nadzemné s obytným podkrovím
Maximum	bez limitu	2 nadzemné podlažia
Druh zástavby	Koeficient zastavanosti	Max. podlažnosť
Samostatne stojace RD	0,4	2 nadzemné podlažia

**§ 72**

**Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia**

Územie občianskej vybavenosti vybudovať na terajšom futbalovom ihrisku viacúčelový športový areál, ktorý bude slúžiť pre športové podujatia rôznych vekových kategórií.

**§ 73**

**Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia**

(1) Pre dopravu v obci

- vybudovať komunikácie MO 6,5/40 a D1 k novým rozvojovým lokalitám,
- nové rozvojové lokality zabezpečiť o plochy statickej dopravy v zmysle požiadaviek STN,
- k novým rozvojovým lokalitám vybudovať verejné chodníky pre peších,
- vybudovať zastávky obce Predajná pri ceste I. triedy I/66 v oboch smeroch na parcelách KN C 1113/2 a 1113/3.

(2) Pre vodné hospodárstvo

- zásobovanie pitnou vodou riešiť v súlade s § 17 zákona č. 355/2007 Z. z. a NV SR č. 354/2006 Z. z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na vodu určenú na ľudskú spotrebu a kontrolu kvality vody určenej na ľudskú spotrebu,



- dobudovať vodovodnú sieť v rozvojových lokalitách obce Predajná,
- dobudovať splaškovú kanalizáciu a odvádzať splaškové vody v rozvojových lokalitách,
- dažďové vody zo striech zachytávať v podzemných dažďových zásobníkoch,
- v prípade vhodných hydrogeologických podmienok pre vsakovanie zabezpečiť odvádzanie povrchových dažďových vôd z navrhovaných rozvojových plôch do spodných vôd vsakovaním,
- v prípade nevhodných podmienok pre vsakovanie zabezpečiť odvádzanie dažďových vôd do dažďových rigolov,
- trasa novo navrhovaných vodovodných a kanalizačných rozvodov musí byť vedená verejným priestranstvom so zachovaním pásma ochrany,
- vybudovanie rozvodov technickej infraštruktúry s dostatočnou kapacitou je potrebné zabezpečiť v predstihu pred rozvojom územia.

### (3) Pre zásobovanie elektrickou energiou

- vybudovať novú NN sekundárnu káblovú sieť v novo navrhovaných urbanizovaných lokalitách pre navrhované RD zemnými káblami uloženými v zemi popri cestných a peších komunikáciách, kde sa jednotlivé objekty budú napájať z nových prípojkových a rozpojovacích skriň SR /zabezpečí SSD, a.s., Žilina,
- v lokalite Zábrež navrhujeme zásobovať elektrickou energiou z novej kioskovej trafostanice TS 3 s výkonom 400 kVA ,ktorá nahradí jestvujúcu stožiarovú trafostanicu TS 3. Vzdušná VN 22 kV prípojka sa v urbanizovanom území lokality nahradí novou VN 22 kV káblovou zemnou prípojkou. V riešenom území sa vybuduje nová NN sekundárna zemná káblová distribučná sieť z novej TS 3 prostredníctvom nových prípojkových a rozpojovacích skriň SR, ktoré budú dodávkou SSD, a.s., Žilina,
- vonkajšie osvetlenie riešiť výbojkovými svietidlami, ktoré budú osadené na podperných bodoch spolu s NN sekundárnym rozvodom, resp. v novo urbanizovaných lokalitách na samostatných ocelových stožiaroch s káblovým zemným rozvodom do 16 mm<sup>2</sup> spínanie osvetlenia bude riešené prostredníctvom skrine RVO od trafostaníc.

### (4) Pre zásobovanie plynom

- zachovať a rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma plynárenských zariadení,
- lokalitu Zábrež zásobovať zemným plynom predĺžením distribučnej siete obce,
- v novo navrhovaných lokalitách rodinných domov využívať alternatívne zdroje energie.

### (5) Pre telekomunikácie

- novo navrhované lokality rodinných domov pripojiť na mobilnú telekomunikačnú sieť.

### (6) Pre zariadenia civilnej ochrany

- pri výstavbe rodinných domov v lokalite Zábrež, Pri bytovkách a Farská je potrebné dodržať rozsah povinnej výstavby zariadení civilnej ochrany v zmysle § 4 vyhlášky MV SR č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebno - technických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany v súlade s plánom ukrytia obce Predajná,
- v rodinných domoch vybudovať jednoduché úkryty budované svojpomocne (JÚBS) s dvojúčelovým využitím vo vhodných podzemných alebo nadzemných priestoroch s kapacitou ukrytia pre počet bývajúcich.

## § 74

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

- (1) Rešpektovať novú archeologickú lokalitu: Predajná - Rovne - sídlisko z mladšej doby železnej; (vyznačená v mape - viď doplňujúce prílohy).

(2) Rešpektovať všetky pamiatkové objekty zapísané v ÚZPF v území obce.

(3) Vlastníci pozemkov pri akejkoľvek zemnej činnosti v stupni projektovej prípravy, resp. územného konania sú povinní si vyžiadať stanovisko príslušného Krajského pamiatkového úradu.

## § 75

### Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie

(1) Navrhuje sa oplotený areál obecného kompostoviska v lokalite č. 39. Ročná produkcia ukladaného kompostu nesmie prevýšiť 10 ton.

(2) Kontrolovať na území obce zdroje znečistenia, t. j. živelné skládky odpadu, skládky stavebného odpadu a spaľovanie odpadu.

(3) Realizáciu nových plôch pre bývanie, rekreáciu, občiansku vybavenosť a výrobné služby v celom území obce umiestňovať prednostne do zastavaného územia obce, mimo najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy.

(4) V lokalitách č. 37, č. 38 a č. 40 pred zahájením výstavby vykonať merania výskytu stredného radónového rizika a v prípade potreby stanoviť technické opatrenia proti radónu.

(5) Opatrenia voči častejším a intenzívnejším vlnám horúčav

- zabezpečiť a podporovať ochranu funkčných brehových porastov v sídlach,
- zabezpečiť prispôsobenie výberu drevín pre výsadbu v obci meniacim sa klimatickým podmienkam,
- vytvárať komplexný systém plôch zelene v sídle v prepojení do kontaktných hraníc sídla a do príľahlej krajiny.

(6) Opatrenia voči častejšiemu výskytu silných vetrov a víchríc

- zabezpečiť a podporovať výsadbu lesa, alebo spoločenstiev drevín v extravilánoch miest a obcí,
- zabezpečiť udržiavanie dobrého stavu, statickej a ekologickej stability stromovej vegetácie,
- zabezpečiť dostatočnú odstupnú vzdialenosť stromovej vegetácie v blízkosti elektrického vedenia.

(7) Opatrenia voči častejšiemu výskytu sucha

- zabezpečiť a podporovať opätovné využívanie dažďovej a odpadovej vody,
- zabezpečiť minimalizáciu strát vody v rozvodných sieťach.

(8) Opatrenia voči častejšiemu výskytu intenzívnych zrážok

- zabezpečiť a podporovať zvýšenie retenčnej kapacity územia pomocou hydrotechnických opatrení, navrhnutých ohľaduplne k životnému prostrediu,
- zabezpečiť a podporovať zvýšenie infiltračnej kapacity územia diverzifikovaním štruktúry krajinej pokrývky, s výrazným zastúpením vsakovacích prvkov v extraviláne obce a minimalizovaním podielu nepriepustných povrchov na urbanizovaných plochách v intraviláne obce,
- zabezpečiť a podporovať zvyšovanie podielu vegetácie pre zadržiavanie a infiltráciu dažďových vôd v sídlach, osobitne v zastavaných centrách miest,
- zabezpečiť a podporovať renaturáciu a ochranu tokov a mokradí,
- v prípade že samospráva vlastní lesy, zabezpečiť udržiavanie siete lesných ciest s účinnou protipovodňovou ochranou a rozrušovať nepotrebné lesné cesty.

## § 76

### Vymedzenie zastavaného územia obce

Návrhom ZaD č. 5 sa zastavané územie obce rozširuje o plochy navrhovaných lokalít ZaD č. 5 v zmysle grafickej časti dokumentácie. Zastavené územie obce vymedzené k 1.1.1990 zostáva nezmenené.

## § 77

### **Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov**

(1) Text „ochranné pásmo verejného vodovodu a kanalizácie“ sa nahrádza textom:

- ◆ ochranné pásmo verejného vodovodu a kanalizácie mimo súvisle zastavaného územia obce alebo územia určeného na zastavanie (ďalej len „zastavané územie“), pásma ochrany sa vymedzujú zvislými plochami vedenými po oboch stranách vodovodného potrubia verejného vodovodu alebo potrubia stokovej siete verejnej kanalizácie vedenými od ich osi vo vodorovnej vzdialenosti,
  - 1,8 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii do priemeru 500 mm vrátane,
  - 3,0 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii nad priemer 500 mm.

V zastavanom území vymedzí okresný úrad v rozhodnutí na návrh stavebníka pásmo ochrany, ak to vyplýva z podmienok územného rozhodnutia, najviac však vo vzdialenosti podľa predchádzajúceho odseku

- ◆ hygienické pásmo čistiarny odpadových vôd sa vymedzuje v najmenej vzdialenosti hraníc areálu čistiarny odpadových vôd od hranice obytného územia v závislosti od spôsobu čistenia odpadových vôd sú
  - 25 m s komplexne uzavretou technológiou s čistením odvádzaného vzduchu,
  - 50 m s uzavretou technológiou bez čistenia vzduchu,
  - 25 m s mechanicko-biologickým čistením bez kalového hospodárstva s úplne zakrytými objektmi alebo zakrytým kalovým hospodárstvom s čistením vzduchu,
  - 100 m s mechanicko-biologickým čistením s pneumatickou aeráciou s kalovým hospodárstvom,
  - 200 m s mechanicko-biologickým čistením s mechanickou povrchovou aeráciou alebo biofiltrami s kalovým hospodárstvom,
  - 50 m vegetačné čistiarny odpadových vôd uzavreté,
  - 100 m vegetačné čistiarny odpadových vôd otvorené,
  - 200 m ostatné objekty čistiarny odpadových vôd.

Ak má byť čistiareň odpadových vôd umiestnená v smere prevládajúceho vetra k obytnému územiu, vzdialenosti sa zdvojnásobujú.

Hygienické pásmo čistiarny odpadových vôd pre malé čistiarny odpadových vôd s kapacitou do 100 m<sup>3</sup> za deň zodpovedá technickej norme alebo inej obdobnej technickej špecifikácii s porovnateľnými alebo prísnejšími požiadavkami.

(2) Na konci kapitoly sa vkladá text:

- ◆ ochrana národnej kultúrnej pamiatky o ich bezprostredné okolie (10 m) v zmysle § 27 ods. 2 pamiatkového zákona;
- ◆ ochranné pásmo kultúrnej pamiatky tvorí jej bezprostredné okolie, v ktorom nemožno vykonávať stavebnú ani inú činnosť ohrozujúcu pamiatkové hodnoty kultúrnej pamiatky a ktorým je podľa § 27 ods. 2, zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov priestor v okruhu desiatich metrov od nehnuteľnej kultúrnej pamiatky; desať metrov sa počíta od obvodového plášťa stavby, ak nehnuteľnou kultúrnou pamiatkou je stavba, alebo od hranice pozemku, ak je nehnuteľnou kultúrnou pamiatkou aj pozemok

## § 78

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

Plochy vyčlenené v ZaD č. 5 pre verejnoprospešné stavby sú:

- plocha pre obecné kompostovisko,

- plocha pre viacúčelový športový areál na terajšom futbalovom ihrisku,
- plochy pre obslužná a kľudové komunikácie D1,
- plochy pre zastávky pri komunikácii I/66,
- plochy pre verejnú splaškovú kanalizáciu a rozvody vody,
- plochy pre novú NN káblovú sekundárnu sieť k novo navrhovaným lokalitám IBV,
- plochy pre verejné rozvody plynu k novo navrhovaným lokalitám IBV.

#### § 79

#### **Určenie na ktoré časti obce je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny**

- (1) Obstarat' a schváliť územný plán zóny sa v ZaD č. 5 nenavrhuje.
- (2) Požaduje sa vypracovať urbanistickú alebo zastavovaciu štúdiu pre lokalitu č. 38 Zábrež.

#### § 80

#### **Zoznam verejnoprospešných stavieb**

Verejnoprospešné stavby vyčlenené v ZaD č. 5 sú:

- V11 Verejné rozvody inžinierskych sietí k plánovanej výstavbe IBV
- V13 Vybudovanie obslužných a kľudových komunikácií D1
- V14 Zastávky pri komunikácii I/66 Predajná
- V20 Verejná rozvodná vodovodná sieť k plánovanej výstavbe IBV
- V21 Verejná splašková kanalizácia k plánovanej výstavbe IBV
- V30 Obecné kompostovisko
- Telefónna sieť k navrhovaným lokalitám IBV
- Verejné osvetlenie k navrhovaným lokalitám IBV

#### § 81

#### **Schéma záväznej časti riešenia**

- (1) Regulatívy územného rozvoja a verejnoprospešné stavby ako záväzné časti riešenia sú zdokumentované v textovej a grafickej časti ÚPN O Predajná.
- (2) Pre ZaD č. 5 ÚPN O Predajná sú záväzné verejnoprospešné stavby uvedené v kapitole k) vyznačené vo výkrese č. 9.
- (3) Záväzný je výkres č. 4, 4a - Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia a výkres č. 9 - Schéma záväzných častí a verejnoprospešných stavieb.



II.

Toto všeobecne záväzné nariadenie č. 6/2023 schválilo Obecné zastupiteľstvo v Predajnej na svojom zasadnutí dňa 21.11.2023 uznesením č. 121/2023

Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňom 12.12.2023



**Ing. Tatiana Čontofalská**  
starostka obce