

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V ŽILINE

**na základe § 6 a § 11 zákona č. 369/90 Zb. o obecnom zriadení a podľa § 29 ods. 2 zákona č. 50/1996 Zb. a územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení zákona č. 109/1990 Zb. a zákona č. 262/1992 Zb, vydáva všeobecné
záväznú**

NARIADENIE

o záväzných Častiach územného plánu zóny Žilina - Hájik

č. 4/1997

ČASŤ PRVÁ

Úvodné ustanovenia

Článok 1

Účel nariadenia

1. Nariadenia vymedzuje záväznú časť územného plánu zóny Žilina - Hájik - (ďalej len ÚPN-Z Žilina - Hájik) schválené Mestským zastupiteľstvom dňa. 11. 9. 1997, uznesením č. 4/1997

Článok 2

Rozsah platnosti

1. Toto nariadenie platí pre časť správneho územia mesta Žilina tvoreného časťou katastrálneho územia Závodie
2. Toto nariadenie platí do 31. 12.2012.

Článok 3

Vymedzenie pojmov

1. Záväznú regulatívu sú:
 - a) Zásady usporiadania územia
 - b) Limity územia, ktorými sa stanovujú medzné hodnoty využitia územia.
2. Urbanizované územie UPN Z Žilina - Hájik tvoria tieto funkčné plochy:
 - a) plochy obytné vrátane vnútroblokovej zelene
 - b) plochy občianskej vybavenosti
 - c) plochy cestnej dopravy
 - d) plochy pešie a cyklistické trasy
 - e) plochy nezávadnej výroby, skladov a zariadení technického vybavenia
 - f) plochy športu a rekreácie
 - g) plochy izolačnej zelene
 - h) plochy verejnej zelene

3. Neurbanizované územie ÚPN-Z Žilina - Hájik tvoria ostatné nezastavané pozemky riešeného územia, ktoré nie sú určené k zastavaniu,

ČASŤ DRUHÁ

Záväzná regulatíva

Článok 4

Funkčné usporiadania

1. Funkčné využitie územia je vymedzené na výkrese č. 2 schváleného ÚPN-Z Žilina - Hájik. Tomuto vymedzeniu musí zodpovedať spôsob využitia územia a účel umiestňovaných a povoľovaných stavieb, vrátane ich zmien a zmien v ich využívaní. Stavby a iné opatrenia, ktoré funkčnému vymedzeniu územia a plôch nezodpovedajú, nesmú byť na týchto územiach, alebo plochách umiestnené, alebo povolené.
2. Doterajší spôsob využitia územia a plôch, ktorý nezodpovedá vymedzenému funkčnému využitiu podľa schváleného ÚPN-Z Žilina - Hájik je možný, pokiaľ nenarušuje verejné záujmy nad prípustnú mieru a nie je dôvod pre opatrenia v zmysle stavebného zákona.
3. Obytné plochy sú určené na bývanie trvalé i dočasné, vrátane zariadení základnej občianskej vybavenosti v potrebnom rozsahu. Na obytných plochách nie sú prípustné objekty a zariadenia s nepriaznivými vplyvmi na kvalitu obytného prostredia (nadmerný hluk, zápach, exhaláty a pod.).
4. Plochy občianskej vybavenosti sú určené pre zariadenia okrskového nadokrskového-obvodového až mestského významu zabezpečujúce potreby celého obytného obvodu. Ide predovšetkým o priestory na hlavných - peších trasách obytného obvodu sever - juh a východ - západ.
5. Za centrum obytného obvodu resp. obytnej zóny Žilina - Hájik sa uvažujú plochy a priestory identifikované ako verejné plochy a objekty občianskej vybavenosti pozdĺž križujúcich sa hlavných peších ťahov "východ - západ" a "sever - juh".
6. Plochy cestnej dopravy tvoria plochy pozemných komunikácií, plochy dopravných zariadení a statickej dopravy.
7. Plochy pešie a cyklistické trasy tvoria plochy a trasy s výlučným alebo nadradeným pohybom peších a cyklistov.
8. Plochy výroby, skladov a zariadení technického vybavenia slúžia pre neškodlivú priemyselnú výrobu, skladovanie, stavby a zariadenia pre zásobovanie pitnou vodou, odvádzanie odpadových vôd, zásobovanie elektrickou energiou, plynom a centrálné zásobovanie teplom.
9. Plochy športu a rekreácie a verejnej zelene tvoria plochy:
 - a) šport
Pre športový areál sa vymedzuje priestor medzi časťou hl. severo-južného pešieho ťahu (ulica Korzo) a obvodnou komunikáciou (Ul. Petzvalova)
 - b) Rekreácia
Pre funkciu zotavenia vo forme krátkodobej každodennej a koncomtýždňovej rekreácie je možné využívať plochy na severnom a južnom okraji obytnej zóny, ako plochy verejnej zelene.
10. Plochy pre izolačnú zeleň tvoria plochy pozdĺž komunikácií po obvode výrobných a skladových plôch a popri objektoch hromadných garáží. Ich úlohou je zmiernenie nepriaznivých vplyvov dopravy a výroby na obytné a rekreačné územie.
11. Plochy pre verejnú zeleň tvoria plochy na severnom a južnom okraji obytnej zóny a ostatná zeleň určená pre verejné využívanie.

12. Na plochách zelene nesmú byť umiestňované a povoľované novostavby s výnimkou pozemných komunikácií a líniových stavieb technického vybavenia.
13. Plochy obytnej zelene tvoria všetky plochy vnútroblokovej zelene.

Článok 5

Priestorové usporiadanie

1. Územie riešené ÚPN-Z Žilina - Hájik sa z hľadiska funkčného členenia na jednotlivé funkčné plochy s príslušnými regulatívami priestorového usporiadania. Jednotlivé funkčné plochy sú znázornené a rozlíšené na výkrese č. 2 schváleného ÚPN-Z Žilina - Hájik v súlade s členením uvedeným v článku 3, odseku 2 a 3 týchto regulatívov.
2. Priestorové parametre jednotlivých funkčných častí zóny musia vychádzať zo zásad nenarúšania princípov hmotovo-priestorového, krajinárskeho dotvárania mestského prostredia Žiliny pri zohľadnení charakteristických panoramatických pohľadov.
3. Pri zástavbe obytných plôch je nutné rešpektovať nasledovné zásady:
 - a) Objekty bytových domov je nutné riešiť v súlade s pôdorysným tvarom a podlažnosťou stanovenou na výkrese č. 2. Objekty budú zastrešené sedlovou, alebo manzardovou strechou. Iná forma zastrešenia je prípustná len u bodových domoch.
 - b) Izolované rodinné domy v priestore Hájika je nutné riešiť ako jednopodlažní, podpivničené, s obytným podkrovím so sedlovou strechou so sklonom 35-45 a hrebeňom kolmým na čelnú fasádu. Osadenie rodinných domov v teréne bude riešené v jednotlivých lokalitách v rámci zastavovacích plánov. Šírka priečelia rodinných domov: 10-14 m v závislosti od lokality podľa výkresu č. 2.
 - c) Átriové rodinné domy v priestore Hájika, je nutné riešiť ako prízemné, podpivničené so sedlovou strechou so sklonom 20-25 a hrebeňom rovnobežným s čelnou fasádou. Šírka priečelia 15-20 m v závislosti od lokality podľa výkresu č. 2.
 - d) Izolované rodinné domy v priestore Závodia - ul. Pod sadom, je nutné riešiť ako jednopodlažné, podpivničené s obytným podkrovím so sedlovou strechou s hrebeňom orientovaným v smere východ - západ. Sklon strechy 35-45, Šírka priečelia bez garáže 9-12 m, výška prízemnia nad rastlým terénom: 60-120 cm. Stavebná čiara je vymedzená ochranným pásmom primárneho vedenia trasy vodovodu DN 600. Hospodárske objekty je možné situovať v zadnej časti pozemku.
 - e) Na strechách bytových a rodinných domov je nutné použiť keramickú, alebo betónovú krytinu, prípadne krytinu banský šindel.
4. Pri zástavbe plôch občianskej vybavenosti je nutné rešpektovať nasledovné zásady:
 - a) Objekty občianskej vybavenosti je nutné riešiť ako jedno až dvojpodlažné. podpivničené. Podkrovia objektov je možné využiť pre funkciu bývania,
 - b) Podstavanú občiansku vybavenosť pod bytovými domami riešiť ako jednopodlažnú.
 - c) Objekty občianskej vybavenosti je nutné riešiť tak, aby nebolo potrebné k nim pristavovať provizórne prevádzkové objekty, ako kľetky, prístavky a pod.
 - d) Objekty občianskej vybavenosti riešiť na vyššej úrovni s dôrazom na detail a prepojenie interiéru a exteriéru. Nepripustiť anonymitu a neosobnosť objektov občianskej vybavenosti. Veľkú pozornosť je potrebné venovať parteru, vrátane reklám, ako aj výberu stavebných materiálov,
 - e) Pešie komunikácie riešiť ako dláždené, vhodne doplnené o plochy vysokej a nízkej zelene.

- f) Kostol, nachádzajúci sa v centre obytného súboru, riešiť ako dominantu.
5. Pri zástavbe plôch výroby a skladov je nutné dbať na zásadu, aby výška zástavby nebola v rozpore s celkovou urbanistickou siluetou mesta. Zástavba nesmie prekročiť výšku troch nadzemných podlaží.
 6. Na plochách izolačnej zelene nesmú byť umiestňované a povoľované novostavby s výnimkou stavieb dopravy a technickej infraštruktúry.
 7. Plochy verejnej a obytnej zelene musia byť budované na princípe kompaktnosti a nezastaviteľnosti s výnimkou realizácie vybavenosti ako ich súčasti.

Článok 6

Usporiadanie dopravy

1. Cestná doprava

Je nutné riešiť dobudovanie doplnjúcej komunikačnej siete, ktorú tvoria obslužné komunikácie funkčnej triedy C3, naviazané na zbernú komunikáciu ako aj obslužnú komunikáciu funkčnej triedy C2.

- 1.1 Dobudovanie doplnjúcej komunikačnej siete si vyžaduje realizáciu týchto zmien a úprav komunikácií:
 - a) Rekonštrukcia cesty III/5181 Žilina - Hájik (Hôrecká cesta) z titulu navrhovanej trasy trolejbusovej dopravy, nevyhovujúceho šírkového usporiadania a umiestnenia zastávok MHD.
 - b) Doplniť založený systém zbernej okružnej komunikácie systémom navrhovaných obslužných komunikácií.
 - c) Rekonštruovať obslužnú komunikáciu Ul. Pod sadom.
2. Pre odstavovanie a parkovanie motorových vozidiel sú vymedzené tieto plochy a objekty:
 - a) Odstavné plochy na teréne priľahlé k obslužným komunikáciám
 - b) Garážové objekty pod odstavňými plochami a bytovými domami ako aj radovými garážami
 - c) Súčasťou riešenia statickej dopravy sú navrhované objekty hromadných garáží na severnom a južnom okraji zóny.
3. Ďalej je nutné dobudovať pešie trasy s kostrou hlavných peších trás východ - západ a sever - juh. Križovanie hlavných trás s obslužnými komunikáciami bude úrovňové, so zbernou komunikáciou mimoúrovňové. V častiach navrhovanej IBV sú komunikácie navrhované ako obytné ulice s prednosťou chodcov a pohybom vozidlovej a pešej dopravy na jednej úrovni.
4. Obsluha zóny hromadnou dopravou bude zabezpečená trolejbusovou dopravou, kde táto trať bude napojená na cestu 111/5181 (Hôrecká cesta) z južného okraja, obyt. zóny s ukončením v obratisku na severnej strane zóny.

Článok 7

Usporiadanie a regulatívy technického vybavenia

1. Stavby a zariadenia technického vybavenia sú zdokumentované vo výkresovej časti schváleného ÚPN-Z (výkresy č. 6, 7, 8 a 9).
2. Zásobovanie pitnou vodou je riešené z vodovodného rádu DN 400 budovaného v rámci I. stavby a uloženého v kolektore ako aj rozvodmi DN 100 a DN 200 uložených v zemi. Objekty Ul. Pod sadom budú zásobované z jestvujúceho vedenia DN 150.

3. Zabezpečenie odvádzania splaškových a dažďových vôd bude riešené delenou kanalizáciou. Predpokladá sa dobudovanie stoky splaškovej kanalizácie DN 300 s napojením do hlavného zberača sídliska. Dažďovú stokovú sieť bude potrebné dobudovať v menovitých svetlostiach DN 300-600 v celkovej dĺžke cca 3,9 km.
4. Zásobovanie zóny elektrickou energiou bude zabezpečené z jestvujúcej transformačnej stanice s dobudovaním 5 ks nových transformačných staníc a rekonštrukcie jednej stožiarovej transformačnej stanice. Ďalej je nutné vzdušnú linku č. 201 nahradiť káblovým vedením VN 22 kV. Káblové NN rozvody I kV bude prepojené na rozvody I. stavby a zokruhované.
5. Napojenie na telekomunikačnú sieť pre rozvody telefónu riešiť predĺžením z traťového rozvádzača s vybudovaním nových traťových rozvádzačov v riešenom území a ukončením rozvodov v objektoch. Slaboprúdové káble na území I. stavby budú vrátane rozvodov káblovej televízie ukladané do kolektorov, na ostatnom území rozvody zosúladiť s požiadavkami postupu výstavby.
6. Zásobovanie riešeného územia plynom bude riešený zo stredotlakového 0,1 MPa rozvodu prechádzajúceho územím U. stavby. Zo strany riešeného územia Žilina - Závodie je uvažovaná plynifikácia IBV v plnom rozsahu.
7. Zásobovanie objektov tepelnou energiou uvažuje s koncepciou vykurovania objektov a prípravu TU v blokových kotolniach na zemný plyn s menšími výkonmi, čo umožní plynulý a variabilný postup výstavby s prispôbením sa požiadavke jednotlivých investorov. Pre objekty IBV sa uvažuje aj s alternatívou priamo výhrevných elektrických kotlov. Uvažuje sa s teplovodným systémom vykurovania.

Článok 8

Ostatné limity a obmedzenia využitia územia

1. Pri využívaní územia musia byť dodržané podmienky ochranných pásiem:
 - a) Cestných komunikácií
 - b) Rozvodov elektrickej energie
 - c) Plynovodov a regulačných staníc
2. Ochranné pásma sú zakreslené vo výkresovej časti schváleného ÚPN-Z Žilina - Hájik

ČASŤ TRETIA

Plochy pre verejnoprospešné stavby a asanačné opatrenia

Článok 9

Verejnoprospešné stavby

1. Plochy pre verejnoprospešné stavby sú vymedzené na samostatnom výkrese, ktorý tvorí nedeliteľnú súčasť týchto regulatívov.

ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

- č.1 Objekty sociálnych bytov
- č.2 Objekty opatrovateľskej služby
- č.3 Hromadné garáže (severný a južný okraj zóny)

- č.4 Rekonštrukcia cesty 111/5181 Žilina - Hájik (Hôrecká cesta)
- č.5 Rekonštrukcia obslužnej komunikácie ul. Pod sadom
- č.6 Obslužné komunikácie funkčnej medy C3
- č.7 Hlavné pešie trasy východ - západ a sever - juh
- č.8 Vodovody DN 100-200
- č.9 Splašková kanalizácia DN 300
- č. 10 Dažďová kanalizácia DN 300-600
- č. 11 Stredotlakové plynovody (0.1 Mpa)
- č. 12 Podzemné slaboprúdové rozvody káblovej televízie a telefónu
- č. 13 Silnoprúdové káblové rozvody VN 22kV a trafostanice
- č. 14 Svetelné rozvody a NN 1kV káblové rozvody el. energie

Vymedzenie plôch pre verejnoprospešné stavby je podkladom pre prípadné vyvlastnenie pozemkov alebo stavieb podľa § 108 ods. 2 písm. a) Stavebného zákona, pokiaľ nebude možné riešenie majetko-právnych vzťahov dosiahnuť dohodou.

Článok 10

Asanačné opatrenia

1. Realizácia UPN-X Žilina - Hájik a navrhnutých verejnoprospešných stavieb si nevyžiada asanačné opatrenia.

ČASŤ ŠTVRTÁ

Záverečné ustanovenia

Článok 11

Dokumentácia UPN-Z Žilina - Hájik je uložená na Útvare hlavného architekta niesla Žilina a na Okresnom úrade odbore životného prostredia Žilina.

Článok 12

Nariadenie bolo prerokované v mestskom zastupiteľstve dňa 11. 9. 1997. Nadobúda účinnosť 15. dňom po vyvesení na úradnej tabuli mesta.

Nariadenie platí od 26. 9. 1997.

Ing. Miroslav Adámek v.r.
prednosta mestského úradu

Ing. Ján Slota v, r.
primátor mesta