

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva v Žiline

Číslo materiálu: ____/2012

K bodu programu

ZADANIE
URBANISTICKEJ ŠTÚDIE
BÁNOVÁ – PÁNSKE LÁNY

Materiál obsahuje:

1. Návrh na uznesenie
2. Dôvodová správa
3. Materiál

Materiál prerokovaný:

Mestská rada v Žiline
Komisia územného plánovania a výstavby

Predkladá:

Ing. Igor Choma
primátor mesta

Zodpovedný za vypracovanie:

Ing. Jozef Oswald
vedúci stavebného odboru

Žilina, jún 2012

NÁVRH NA UZNESENIE

Uznesenie č. __/2012

Mestské zastupiteľstvo v Žiline

I. Konštatuje, že

- Zadanie urbanistickej štúdie Bánová – Pánske lány je spracované v súlade s koncepciou rozvoja predmetného územia na základe schváleného Územného plánu mesta Žilina,
- Zadanie urbanistickej štúdie Bánová – Pánske lány je spracované odbornou spôsobilou osobou pre obstarávanie územnoplánovacej dokumentácie a územnoplánovacích podkladov v súlade s ustanovením §2a) a §4, ods.2) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších zmien a predpisov a v rozsahu stanovenom ustanovením §3, ods.1) vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z.

II. Odsúhlasuje

- Zadanie urbanistickej štúdie Bánová – Pánske lány

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Spoločnosť JJ Real – JUDr. Ján Jombík zabezpečuje komplexnú prípravu výstavby rodinných domov vrátane vysporiadania a sceľovania pozemkov a prípravy budovania dopravnej a technickej infraštruktúry v lokalite Pánske lány v katastrálnom území Bánová.

Predmetné územie je vymedzené:

- z juhu areálom hospodárskeho dvora Agrodružstva Bánová,
- zo severu obslužnou komunikáciou na južnom okraji plôch IBV ulice Do Stošky,
- z východu existujúcou komunikáciou Družstevnej ulice a
- zo západu plochami zelene nad pätou východne orientovaného svahu tvoriaceho okraj prímestských rekreačných plôch Bánovský Háj a biocentra miestneho významu Bryndzová jama.

V roku 2011 bol spracovaný a uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiline číslo 15/2012 dňa 20.02.2012 schválený Územný plán mesta Žilina (ďalej len ÚPN-M), pričom jeho záväzné časti boli vyhlásené všeobecne záväzným nariadením č. 4/2012.

V ÚPN-M Žilina je lokalita Pánske lány vymedzená ako navrhované plochy s prevahou individuálneho bývania – kód funkčnej plochy 5.33-BI/05 s nasledovnými záväznými regulatívmi:

- základná funkcia: Obytná, v rodinných domoch. Prvok územného systému ekologickej stability (ÚSES)
- doplnková funkcia: Nezávadné zariadenia občianskej vybavenosti
- prípustné funkcie: Zariadenia občianskej vybavenosti, najmä základnej, teda zariadenia školstva, zdravotníctva, sociálnych služieb, maloobchodu, verejného stravovania, ubytovania, služieb v oblasti nehnuteľností, prenajímanie, obchodné služby, počítačové služby, finančné služby, kultúrne zariadenia, drobné remeselné prevádzky – obuvnícke, stolárske, krajčírské, aranžérske, kožiarske a iné, ako aj prvky základnej technickej vybavenosti (trafostanice), zeleň, detské ihriská, atď., drobnochov v rozsahu potrieb domácností
- neprípustné funkcie: Bytové domy, výrobné zariadenia, samostatne stojace individuálne a radové garáže okrem pozemkov rodinných domov, hlučné, nehygienické prevádzky a iné ako základné doplnkové a prípustné funkcie
- typ stavebnej činnosti: Najmä novostavby, ale aj vnútorné modernizácie, prestavby, prístavby, dopravná a technická infraštruktúra. Rešpektovať prvok územného systému ekologickej stability (ÚSES) – biocentrum miestneho významu Mbc 26 – Bryndzová jama, Háj, Bánová
- min. index ozelenenia: 0,6
- typ zástavby: Musí korešpondovať s okolitou zástavbou
- negatívne faktory ŽP: Evidovaný zosuv. Stavebnú činnosť v ňom a v jeho blízkosti podmieniť vykonaním geologického prieskumu a dodržaním jeho podmienok.

Z dôvodu zabezpečenia podrobnejšieho riešenia lokality Pánske lány pre potreby komplexnej prípravy výstavby rodinných domov, vrátane dopravného a technického vybavenia územia, rozhodol JJ Real – JUDr. Ján Jombík, v súlade s ustanovením §4, ods.2) a §2a stavebného zákona o obstaraní Urbanistickej štúdie Bánová – Pánske lány (ďalej len UŠ Bánová – Pánske lány).

Zadanie pre UŠ Bánová – Pánske lány spracoval Ing. arch. Ján Burian, konateľ spoločnosti URBION sk, s.r.o., ako odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie územnoplánovacej dokumentácie a územnoplánovacích podkladov, registračné číslo 229, prostredníctvom ktorej JJ

Real podľa ustanovenia §2a) stavebného zákona zabezpečuje obstarávanie urbanistickej štúdie.

Zadanie pre UŠ Bánová – Pánske lány bolo spracované v súlade so schváleným ÚPN-M Žilina a v rozsahu stanovenom ustanovením §3, ods.1) vyhlášky MŽP SR č.55/2001 Z.z.

Zadanie bude po odsúhlasení podľa §4, ods.3) stavebného zákona Mestom Žilina, ako príslušným orgánom územného plánovania, slúžiť ako základný prípravný dokument pre spracovanie a obstaranie UŠ Bánová – Pánske lány.

UŠ Bánová – Pánske lány bude po spracovaní, prerokovaní a dopracovaní na základe uplatnených pripomienok slúžiť v uvedenej lokalite pre overenie a spodrobnenie riešenia ÚPN-M Žilina, pre potreby prípravy konkrétnych plánovaných zámerov a ako podklad pre územné rozhodovanie.

Z A D A N I E
URBANISTICKEJ ŠTÚDIE
BÁNOVÁ – PÁNSKE LÁNY

NOVEMBER 2011

DOPRACOVANÉ:
MÁJ 2012

VYPRACOVAL:
URBION SK, S.R.O,
ING. ARCH. JÁN BURIAN
KONATEĽ SPOLOČNOSTI

O B S A H :

- A) Určenie špecifického účelu použitia UŠ Bánová – Pánske lány
- B) Určenie hlavných cieľov riešenia Urbanistickej štúdie
- C) Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z ÚPD
- D) Vymedzenie riešeného územia
- E) Požiadavky na varianty a alternatívy riešenia
- F) Požiadavky na obsah Urbanistickej štúdie
- G) Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania UŠ

A) URČENIE ŠPECIFICKÉHO ÚČELU POUŽITIA URBANISTICKEJ ŠTÚDIE BÁNOVÁ - PÁNSKE LÁNY

Dôvodom pre obstaranie Urbanistickej štúdie Bánová – Pánske lány je potreba podrobnejšieho riešenia územia, určeného v platnej územnoplánovacej dokumentácii mesta Žilina pre funkciu bývania, z dôvodu prípravy a následnej realizácie plánovanej výstavby. Predmetné územie sa nachádza v katastrálnom území Bánová a tvoria ho plochy poľnohospodárskej pôdy, nachádzajúce sa na západnom okraji zastavaného územia uvedenej miestnej časti, určené pre jej budúce použitie na stavebné a iné zámery reprezentované výstavbou nových rodinných domov, vrátane súvisiaceho dopravného, technického a občianskeho vybavenia a verejnej zelene.

Zadanie pre Urbanistickú štúdiu bolo vypracované spoločnosťou Urbion sk, s.r.o. Žilina, oprávnenou pre obstarávanie územnoplánovacej dokumentácie a územnoplánovacích podkladov, konateľ Ing. arch. Ján Burian, registračné číslo odbornej spôsobilosti pre obstarávanie územnoplánovacej dokumentácie a územnoplánovacích podkladov 229, prostredníctvom ktorej v súlade s ustanovením § 2a a § 4, ods.2) stavebného zákona zabezpečuje JJ Real – JUDr. Ján Jombík, Žilina, obstarávanie Urbanistickej štúdie Bánová – Pánske lány. Zadanie bolo dňa 29.3.2012 prerokované Komisiou územného plánovania a výstavby MZ v Žiline a na základe uplatnených pripomienok dopracované v máji 2012.

Zadanie je spracované v rozsahu stanovenom ustanovením §3, ods. 1) vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. a po odsúhlasení mestom Žilina, ako príslušným orgánom územného plánovania podľa ustanovenia § 4, ods. 3) stavebného zákona, bude slúžiť ako základný prípravný dokument pre spracovanie Urbanistickej štúdie Bánová – Pánske lány.

Samotná Urbanistická štúdia Bánová – Pánske lány, bude slúžiť pre overenie a spodrobnenie riešenia územného plánu mesta v uvedenej lokalite, pre potreby prípravy konkrétnych plánovaných zámerov v území a ako podklad pre územné rozhodovanie.

B) URČENIE HLAVNÝCH CIEĽOV RIEŠENIA URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

Hlavné ciele riešenia Urbanistickej štúdie Bánová – Pánske lány sú nasledovné:

1. riešiť územie lokality Pusté pole určené pre rozvoj funkcie bývania formou IBV v podrobnosti a mierke územného plánu zóny primerane stupňu obstarávaného územnoplánovacieho podkladu
2. riešiť podrobnejšie priestorové usporiadanie a funkčné využívanie pozemkov, stavieb rodinných domov, základného občianskeho vybavenia a zelene
3. riešiť umiestnenie stavieb rodinných domov a základného občianskeho vybavenia na jednotlivých pozemkoch,
4. stanoviť zastavovacie podmienky jednotlivých stavebných pozemkov vrátane určenia stavieb na stavebných pozemkoch, podielu možného zastavania pozemkov a únosnosti ich využívania
5. stanoviť výškovú hladinu navrhovanej zástavby v riešenom území
6. navrhnuť nevyhnutnú vybavenosť stavieb a ich napojenie na verejné dopravné a technické vybavenie územia
7. navrhnuť trasovanie obslužných komunikácií, cyklotrás a peších chodníkov a umiestnenie parkovísk pre motorové vozidlá a verejných priestranstiev
8. riešiť trasy a zariadenia technickej infraštruktúry vrátane ich napojenia na existujúce siete
9. riešiť umiestnenie zelene na jednotlivých pozemkoch vrátane verejnej a izolačnej zelene

C) ZHODNOTENIE POŽIADAVIEK VYPLÝVAJÚCICH Z ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE

V čase spracovania Zadania Urbanistickej štúdie Bánová – Pánske lány a jeho predloženia Mestu Žilina na odsúhlasenie v decembri 2011 bol platnou územnoplánovacou dokumentáciou pre územie mesta Žilina Územný plán sídelného útvaru Žilina schválený Nariadením vlády SSR č. 352/78 a následne dopracovaný v roku 1980, v znení schválených zmien a doplnkov. Uvedený, dnes už viac ako 30 rokov starý dokument, bol vypracovaný pre návrhové obdobie do roku 2000. V súčasnosti je základnou územnoplánovacou dokumentáciou pre riadenie a usmerňovanie rozvoja mesta Územný plán mesta Žilina, schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiline č.15/2012 dňa 20.02.2012 ktorého záväzné časti boli vyhlásené VZN Mesta č. 4/2012 zo dňa 19.3.2012.

Lokalita Pánske lány je súčasťou urbanistického okrsku Bánová, územie ktorého bolo jak v pôvodnom ÚPN SÚ Žilina, tak v platnom ÚPN Mesta Žilina určené prevažne pre funkciu bývania. V procese obstarávania nového územného plánu neboli voči riešeniu lokality Pánske lány vznesené zásadné pripomienky, ktoré by spochybnili priestorové usporiadanie a funkčné využívanie tejto lokality tak, ako je to prezentované v dnes už platnom ÚPN Mesta Žilina.

Pri spracovaní Urbanistickej štúdie Bánová – Pánske lány je potrebné vychádzať zo schváleného územného plánu mesta a rešpektovať nasledovné požiadavky vyplývajúce z jeho záväzných častí, ktoré boli vyhlásené Všeobecne záväzným nariadením Mesta Žilina č. 4/2012 zo dňa 19.3.2012.

1. Vychádzať zo skutočnosti, že riešené územie je súčasťou urbanistického okrsku č.33 Bánová, ktorý predstavuje bývalá samostatná obec, so všetkými dôsledkami. Je významnou zónou jestvujúcej individuálnej bytovej výstavby, ale aj navrhovaných území individuálneho bývania. Podobne je to aj z územiami výroby, skladov a výrobných administratív. Okrem toho obsahuje jestvujúce územia hromadného bývania, občianskej vybavenosti, športu a rekreácie, školskej vybavenosti, lesoparkovej, verejnej, brehovej a izolačnej zelene, zelene cintorínov, a hlavných peších priestorov. Navrhované sú aj územia pre šport a rekreáciu a zeleň lesoparkovú. Návrh rešpektuje zásady urbanistickej štúdie okrsku, najmä prestavbu a intenzifikáciu jadra, modernizácie jestvujúcej zástavby, pri rešpektovaní vlastníckych vzťahov a historickej charakteristiky zástavby. Počíta s reprofilizáciou dvora roľníckeho družstva na využitie prijateľnejšie pre obytnú zónu. Uvažuje s prestavbou bývalých Plynární na šport a rekreáciu. V území výroby a skladov návrh rešpektuje prevažne potravinárske zameranie a navrhuje jeho upresnenie formou podrobnejšej územnoplánovacej dokumentácie. Významné priestory okrsku sú navrhované ako rezervné plochy pre hromadnú i individuálnu bytovú výstavbu, občiansku vybavenosť, šport, rekreáciu a dopravné stavby. Z ťažiska okrsku, medzi obytným a výrobným územím prechádza najvýznamnejšia navrhovaná komunikácia – IV. Okružná na jeho južný okraj. Hranica okrsku – Rajčianka, hranica katastrov so Závodím, Hôrecká cesta, západná hranica riešeného územia.
2. Rešpektovať regulatív č.5.33.BI/05 ktorý pre obytné územie lokality Pánske lány záväzne stanovuje:
 - základnú funkciu – obytnú v rodinných domoch
 - doplnkovú funkcia - plochy zelene a verejných priestorov vyplývajúce z hlavnej funkcie a túto dopĺňajúce
 - prípustná funkcia: základná občianska vybavenosť; služby v rámci hlavnej funkcie a hlavnú funkciu nepotláčajúce,
 - iné funkcie v území sú nepripustné,
 - nepripustiť hlučné, nehygienické prevádzky a prevádzky náročné na dopravu (obsluha, parkovanie),

- nepripustiť výstavbu samostatne stojacich garáží (mimo pozemkov rodinných domov) vrátane radových,
 - rešpektovať prvok územného systému ekologickej stability (ÚSES),
 - nepripustiť terénne úpravy a činnosti ohrozujúce stabilitu územia,
 - prijatť opatrenia na zlepšenie stability zosuvného územia,
 - pred začatím stavebnej činnosti v evidovanom zosuve a v jeho blízkosti je nutné vykonať geologický prieskum a dodržať jeho podmienky,
 - zástavba musí korešpondovať s okolitou zástavbou,
3. Rešpektovať existujúce obytné územie nachádzajúce sa pri severnom a východnom okraji riešeného územia so stanoveným regulatívom č.5.33.BI/03, určené predovšetkým pre bývanie v rodinných domoch v rámci hlavnej funkcie a plochy zelene, verejných priestorov a občianskeho vybavenia vyplývajúce z hlavnej funkcie v rámci doplnkovej funkcie
 4. Rešpektovať existujúce výrobné územie nachádzajúce sa pri južnom okraji riešeného územia so stanoveným regulatívom č.5.33.VS/01, určené na reprofiliáciu s návrhom plôch nezávadnej výroby v rámci hlavnej funkcie a plochami občianskeho vybavenia v rámci doplnkovej funkcie
 5. Rešpektovať existujúce biocentrum miestneho významu Mbc 26 Bryndzová jama nachádzajúce sa pri západnom okraji riešeného územia so stanoveným regulatívom č.5.33.VK/02, určené ako územie rastlinnej výroby a ochrany prírody v rámci hlavnej funkcie a rekreácie v rámci doplnkovej funkcie
 6. Rešpektovať a eliminovať existujúce zosuvy v riešenom území lokality Pánske lány
 7. Rešpektovať existujúce a navrhované trasy a zariadenia dopravného a technického vybavenia v riešenom území
 8. Rešpektovať možnosť odkrytia doteraz neznámych archeologických lokalít v súvislosti s existenciou viacerých evidovaných archeologických lokalít v katastrálnom území Bánová
 9. Rešpektovať zásady ochrany životného prostredia, ochrany prírody a tvorby krajiny v riešenom území

D) VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Riešené územie je vymedzené z juhu areálom hospodárskeho dvora Agrodružstva Bánová, zo severu obslužnou komunikáciou na južnom okraji plôch IBV ulice Do Stožky, z východu existujúcou komunikáciou Družstevnej ulice a zo západu plochami zelene nad pätou východne orientovaného svahu tvoriaceho okraj prímestských rekreačných plôch Bánovský Háj a biocentra miestneho významu Bryndzová jama. V závislosti od stavu prípravy a postupnosti vysporiadania pozemkov pre navrhovanú výstavbu obstarávateľ zabezpečí buď obstaranie jednej urbanistickej štúdie pre celé riešené územie, alebo dvoch samostatných urbanistických štúdií pre prvú a druhú etapu, pričom urbanistická štúdia pre I. etapu bude riešiť severnú časť vymedzeného územia od jeho severného okraja po predĺženie spojnice Mesačnej a Družstevnej ulice a urbanistická štúdia pre II. etapu bude riešiť južnú časť vymedzeného územia až po hospodársky dvor Agrodružstva Bánová. Rozhodnutie o etapizácii pri obstarávaní urbanistickej štúdie je vecou obstarávateľa. V oboch prípadoch bude riešené územie spracované v mierke 1 : 500.

E) POŽIADAVKY NA VARIANTY A ALTERNATÍVY RIEŠENIA

V Urbanistickej štúdii Bánová – Pánske lány budú plochy územia vymedzeného v bode D) Zadania riešené jednovariantne.

F) POŽIADAVKY NA OBSAH URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

1. Požiadavky na tvorbu urbanistickej kompozície

Pri spracovaní UŠ je potrebné :

- za hlavnú kompozičnú os považovať navrhovanú hlavnú obslužnú komunikáciu funkčnej triedy C3, vedenú riešeným územím v smere sever – juh.
- za vedľajšiu kompozičnú os považovať Družstevnú ulicu, nachádzajúcu sa na východnom okraji riešeného územia
- uvažovať s možnosťou vytvorenia ťažiskového priestoru v centrálnej polohe riešeného územia vo väzbe na Družstevnú ulicu
- v ťažiskovom priestore riešiť umiestnenie základného občianskeho vybavenie a verejnej zelene, vrátane detského ihriska, prípadne menších športových plôch
- v rámci riešeného územia neuvažovať s vytváraním dominánt
- navrhované rodinné domy riešiť ako maximálne dvojpodlažné vrátane podkrovia s možnosťou podpivničenia, so stanovenou maximálnou výškou stavby nad úrovňou okolitého terénu
- navrhované objekty občianskeho vybavenia objemovo a výškovo prispôbiť okolitej existujúcej a navrhovanej výstavbe rodinných domov
- pri návrhu novej výstavby rešpektovať súčasnú siluetu obce a prírodnú scenériu okolitej krajiny.
- rešpektovať priehľady na panorámu voľnej krajiny

2. Požiadavky na priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia

Pri spracovaní UŠ je potrebné :

- rešpektovať regulatívy priestorového usporiadania územia stanovené v záväznej časti Územného plánu mesta Žilina
- rešpektovať regulatívy funkčného využívania územia stanovené v záväznej časti Územného plánu mesta Žilina
- vychádzať zo skutočnosti, že celé riešené územie je určené pre potreby individuálnej bytovej výstavby a funkcia bývania v rodinných domov je hlavnou funkciou
- ako doplnkovú funkciu v území riešiť plochy a objekty zelene a verejných priestranstiev, ktorých potreba vyplýva z hlavnej funkcie
- ako prípustnú funkciu je možné riešiť objekty základného občianskeho vybavenia vrátane služieb, ktorých sortiment vychádza priamo z potrieb uvedeného obytného okrsku
- V rámci navrhovaných plôch IBV riešiť návrh komunikačnej siete s možnosťou obojstrannej zástavby, ako obytných ulíc, a návrh zodpovedajúcej sústavy verejných priestorov, peších a cyklistických trás, v smerovaní do centra mestskej časti, ku plochám športu - 5.33.ŠR/02, školskej vybavenosti - 5.33.3/01 a do priestoru Bánovského Hája.
- rodinné domy navrhovať vo viacerých typoch ako izolované, maximálne s dvoma nadzemnými podlažiami a možnosťou podpivničenia, so stanovením spôsobu zastrešenia a maximálnej výšky stavby od upraveného terénu a spôsobu oplotenia
- zvážiť uplatnenie intenzívnejších foriem zástavby, napr. radovej, dvojdomov, atď. a uvažovať s energeticky úspornými a pasívnymi rodinnými domami.
- v rámci návrhu a umiestnenia jednotlivých typov rodinných domov vychádzať z polohy a veľkosti jednotlivých pozemkov a z orientácie jednotlivých domov voči svetovým stranám
- pri umiestňovaní navrhovaných rodinných domov v primeranej miere rešpektovať súčasné hranice pozemkov
- veľkosť pozemkov jednotlivých izolovaných rodinných domov stanoviť v rozmedzí od 600 m² do 1500 m²

- minimálne vzdialenosti a odstupy objektov rodinných domov riešiť v zmysle stavebného zákona a príslušných vykonávacích predpisov
- s ohľadom na veľkosť, polohu a tvar pozemkov stanoviť prípustnú šírku priečelia a hĺbku zástavby jednotlivých rodinných domov
- všetky pozemky na ktorých budú umiestnené navrhované rodinné domy musia byť priamo prístupné z verejnej komunikácie a samostatne napojené na siete verejného technického vybavenia
- na pozemkoch rodinných domov sú okrem hlavnej stavby rodinného domu prípustné stavby garáže a drobných doplnkových objektov, podmienky pre ich umiestnenie na pozemku, využívanie a rozsah zástavby budú stanovené v Urbanistickej štúdii
- v rámci plôch IBV stanoviť koeficient zastavanosti k^Z (pomer medzi plochou zastavanou stavbami a plochou pozemku), index podlažných plôch i^{PP} (pomer medzi plochou nadzemných podlaží a plochou pozemku) a koeficient stavebného objemu k^{SO} (koľko m^3 stavby je prípustných umiestniť na $1 m^2$ plochy pozemku)
- podiel zelene na jednotlivých pozemkoch rodinných domov musí byť najmenej 50 % ich celkovej plochy.
- objekt, resp. objekty občianskeho vybavenia situovať v centrálnej polohe v južnej časti riešeného územia v kontakte s Družstevnou ulicou na severnom okraji plánovanej druhej etape výstavby
- objekty občianskeho vybavenia navrhnuť s maximálne dvoma nadzemnými podlažiami a možnosťou podpivničenia, so stanovením spôsobu zastrešenia a maximálnej výšky stavby od upraveného terénu pri rešpektovaní objemu, štruktúry a výškovej úrovne zástavby IBV ako hlavnej funkcie v území
- pre objekty občianskeho vybavenia je nevyhnutné vybudovať odstavné parkovacie miesta v rozsahu navrhovaného výpočtu statickej dopravy
- vo väzbe na objekty občianskeho vybavenia riešiť plochy verejnej zelene s možnosťou umiestnenia detského ihriska a zariadení drobnej architektúry,

3. Požiadavky na riešenie dopravy

Pri spracovaní UŠ je potrebné :

- rešpektovať polohu, šírkové usporiadanie a trasovanie miestnej komunikácie ulice Družstevnej, tvoriacej východnú hranicu riešeného územia
- na zabezpečenie sprístupnenia jednotlivých pozemkov riešeného územia navrhnuť sieť vzájomne zokruhovaných, obojsmerných, obslužných komunikácií riešených ako obytné ulice napojených na existujúci dopravný systém, dtto systém peších a cyklistických trás a verejných priestorov.
- hlavná obslužná komunikácia riešeného územia bude trasovaná celým riešeným územím v smere sever – juh a navrhnutá vo funkčnej triede C3 s napojením na Družstevnú ulicu pri severnom a južnom okraji riešeného územia stykovou úrovňovou križovatkou prípadne aj priesečnou križovatkou v mieste existujúceho križovania spojnice Mesačnej a Družstevnej ulice.
- uvažovať s peším chodníkom po celej dĺžke Družstevnej ulice
- miestne komunikácie navrhovať a vyznačiť v zmysle platnej STN z 12/2012
- dopravné napojenie novo navrhovaných komunikácií riešiť v súlade s STN z 12/2012
- v riešenom území neuvažovať s trasou autobusovej dopravy, nakoľko existujúce zástavky v obci pokrývajú pešou dostupnosťou navrhovanú výstavbu v lokalite Pánske lány.
- pri objektoch základnej občianskej vybavenosti riešiť dostatočné množstvo parkovísk, podľa STN 736110, ktoré budú napojené na obslužné komunikácie funkčnej triedy C3
- parkovanie pre potreby IBV riešiť na pozemkoch rodinných domov, parkovanie pre návštevníkov uvedenej zóny je možné na obslužných komunikáciách funkčnej triedy C3
- miestnu cyklistickú dopravu riešiť po navrhovaných vozidlových komunikáciách.

- pozdĺž hlavnej obslužnej komunikácie navrhnuť obojstranný peší chodník v šírke 1,5m
- vo výkrese dopravy vyznačiť funkčné triedy a kategórie navrhovaných komunikácií

4. Požiadavky na riešenie technického vybavenia – vodné hospodárstvo

Pri spracovaní UŠ je potrebné :

- rešpektovať existujúce vodovodné potrubie DN 200 vedené Družstevnou ulicou vrátane ochranného pásma
- zásobovanie pitnou vodou v lokalite Pánske lány riešiť napojením celého riešeného územia na existujúce vodovodné potrubie DN 200
- novo navrhované vodovodné potrubia riešiť s možnosťou ich zokruhovania
- rešpektovať existujúcu splaškovú kanalizáciu vedenú Družstevnou ulicou vrátane ochranného pásma
- riešiť návrh odkanalizovania celého riešeného územia, kanalizáciu riešiť ako delenú – dažďovú a splaškovú
- zabezpečiť zneškodňovanie splaškových vôd vybudovaním splaškovej kanalizácie v celom riešenom území a jej napojením na existujúcu sieť vedenú Družstevnou ulicou
- zabezpečiť odvádzanie zrážkových vôd zo spevnených plôch a komunikácií cez odľučovače ropných produktov
- záchyt dažďových vôd riešiť aj prostredníctvom vsakovacích jám
- trasy verejnej kanalizácie a rozvody vody viesť v koridore navrhovaných verejných obslužných komunikácií
- riešiť odvodnenie časti územia z dôvodu sezónnej akumulácie povrchových vôd
- vo výkresovej časti zakresliť trasy navrhovaných vodovodných a kanalizačných potrubí, vrátane ich ochranných pásiem
- riešenie zásobovania pitnou vodou a odkanalizovania územia konzultovať v rozpracovanosti so SEVAK a.s.

5. Požiadavky na riešenie technického vybavenia - energetika a telekomunikácie

Pri spracovaní UŠ je potrebné :

- rešpektovať existujúce 22 kV vedenie uložené v zemi vedené v trase Družstevnej ulice vrátane ochranného pásma
- rešpektovať existujúce a navrhované trasy rozvodov elektrickej energie vrátane ochranných pásiem v súlade s územným plánom mesta
- v súvislosti s rozvojovými plochami riešiť potrebu budovania nových trafostaníc a tieto navrhovať v centrách odberu tak, aby dĺžky NN vývodov nepresahovali 350 m.
- trafostanice riešiť ako kioskové s výkonom do 630 kVA, v prípade požiadavky na výkon do 250 kVA ako kompaktné.
- navrhované 22 kV prípojky na trafostanice riešiť ako zemné káblové
- riešiť rozšírenie elektrických vedení na novo navrhovaných rozvojových plochách prostredníctvom NN káblov uložených v zemi
- rešpektovať trasy existujúcich rozvodov plynu a plynárenských zariadení vrátane ich ochranných pásiem s navrhovanou zmenou NTL na STL v súlade s návrhom územného plánu mesta
- riešiť rozšírenie STL plynovodov na novo navrhovaných rozvojových plochách bývania
- uvažovať s plynom ako s hlavným vykurovacím médiom v objektoch rodinných domoch a občianskeho vybavenia
- okrem plynu uvažovať aj s alternatívnymi energeticky úspornými zdrojmi vykurovania
- neuvažovať o napojení obytného územia na centrálny zdroj tepla
- rešpektovať existujúce a navrhované trasy telekomunikačných káblov v súlade s platným územným plánom mesta
- rozvody miestnej telefónnej siete riešiť návrhom zemných úložných káblov

- riešiť systém verejného osvetlenia
- vo výkresovej časti zakresliť trasy existujúcich a navrhovaných inžinierskych sietí, vrátane ich ochranných pásiem
- riešenie inžinierskych sietí konzultovať v rozpracovanosti s ich správcami

6. Požiadavky na ochranu prírody, kultúrneho dedičstva, prírodných zdrojov a chránených území

Pri spracovaní UŠ je potrebné :

- vychádzať zo skutočnosti, že z hľadiska ochrany prírody a krajiny sa v riešenom území nenachádzajú osobitne chránené územia a podľa zákona č. 543/2002 Z.z. sa územie nachádza v prvom základnom stupni ochrany
- pri realizácii stavebných prác dodržať ustanovenia zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny najmä § 4 všeobecná ochrana rastlín a živočíchov a § 6 ochrana biotopov,
- rešpektovať miestne biocentrum Mbc 26 Bryndzová jama, nachádzajúce sa pri západnom okraji riešeného územia
- pri návrhu novej zástavby uprednostniť čo možno najmenšie zásahy do konfigurácie terénu
- rešpektovať výhľady na okolitú panorámu krajiny
- pri riešení verejnej zelene uprednostniť použitie autochtónnych druhov drevín
- vychádzať zo skutočnosti, že v riešenom území sa nenachádzajú národné kultúrne pamiatky (ďalej len NKP), ktoré sú evidované v registri nehnuteľných kultúrnych pamiatok Ústredného zoznamu pamiatkového fondu SR. V rámci katastrálneho územia Bánová sa však nachádza viacero evidovaných archeologických lokalít z obdobia od doby bronzovej až po ranný stredovek, na základe čoho je možné predpokladať odkrytie neznámych archeologických lokalít aj v riešenom území
- z dôvodu možnosti odkrytia neznámych archeologických lokalít v riešenom území je pri vykonávaní činností potrebné rešpektovať príslušné ustanovenia zákona č.49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov (predovšetkým ustanovenia §30, ods.4), §37, ods.1), §39, ods.3) a §40, ods.4) ako aj ustanovenia §127, ods.1) a 2) zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov
- vychádzať zo skutočnosti, že do riešeného územia nezasahujú ochranné pásma prírodných liečivých zdrojov, zdrojov pitnej vody, v území sa nenachádzajú výhradné ložiská nerastných surovín s určeným dobývacím priestorom, výhradné ložiská nerastných surovín s určeným chráneným ložiskovým územím, ložiská nevyhradených nerastov ani určené prieskumné územia pre vyhradené nerasty
- rešpektovať a v návrhu zástavby zohľadniť existenciu zosuvných území na západnom okraji riešeného územia

7. Požiadavky vyplývajúce zo záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami a civilnej ochrany obyvateľstva

Pri spracovaní UŠ je potrebné :

- vychádzať zo skutočnosti, že v riešenom území sa nenachádzajú objekty ministerstva obrany ani iné objekty plniace úlohy obrany štátu
- stavebnotechnické požiadavky na zariadenia civilnej ochrany - ochranné stavby riešiť a zabezpečovať v zmysle zákona č.42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva, v znení neskorších predpisov a Vyhlášky MV SR č.532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany

- v stavbách s väčším sústredeníím osôb riešiť a zabezpečovať ukrytie zamestnancov a osôb prevzatých do starostlivosti a ukrytie obyvateľstva obce v ochranných stavbách - úkrytoch rozdielne podľa kategorizácie územia Slovenskej republiky a pre obdobie vojny a vojnového stavu v súlade s §4 vyhlášky MV SR č.532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany.
- riešiť umiestnenie výstražných sirén v území s vyznačením ich zvukového dosahu v grafickej časti
- problematiku civilnej ochrany obyvateľstva spracovať primerane stupňu obstarávaného územnoplánovacieho podkladu v kapitole Riešenie verejného dopravného a technického vybavenia územia
- akceptovať požiadavky protipožiarnej bezpečnosti vyplývajúce z platných predpisov na úseku ochrany pred požiarmi podľa §4 písm.q) zákona NR SR číslo 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a §37 ods.1, písm.b) vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky číslo 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov a uvedenú problematiku riešiť v súlade s vyhláškou MV SR č.699/2004 Z.z. - §16, ods.3)
- požiarnu vodu zabezpečovať z navrhovaných hydrantov verejného vodovodu v riešenom území
- problematiku požiarnej ochrany riešiť primerane stupňu obstarávaného územnoplánovacieho podkladu v súlade s vyhláškou MV SR č.699/2004 Z. z.
- požiarnu vodu zabezpečovať z hydrantov verejného vodovodu a povrchovým odberom z vodného toku a umelých vodných nádrží
- riešiť ochranu navrhovaného zastavaného územia proti zatápaniu extravilánovými vodami
- rozvojové aktivity riešiť v súlade so zákonom č.7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami

8. Požiadavky z hľadiska životného prostredia

Pri spracovaní UŠ je potrebné :

- uvažovať s plynom ako s hlavným vykurovacím médiom v obci
- okrem plynu uvažovať aj s alternatívnymi energeticky úspornými zdrojmi vykurovania
- všetky navrhované komunikácie v zastavanom území riešiť so spevneným, bezprašným povrchom
- rešpektovať ustanovenia zákona 137/2010 Z.z. o ovzduší
- v záujme ochrany podzemných a povrchových vôd riešiť likvidáciu odpadových vôd vybudovaním verejnej kanalizácie zaústenej do existujúcej siete splaškovej kanalizácie
- v záujme ochrany pred hlukom a vibráciami neumožniť na riešenom území budovanie prevádzok produkujúcich nadmerný hluk a vibrácie
- v záujme ochrany pred účinkami zápachu neuvažovať s chovom hospodárskych zvierat, ani s budovaním prevádzok, ktoré by mohli produkovať zápach
- navrhované obytné územie oddeliť od plôch výroby pásom vysokej izolačnej zelene
- uvažovať o pravidelnom odvoze a zneškodňovaní TKO a stavebných odpadov vyprodukovaných na území lokality Dlhé na riadenú skládku mimo riešeného územia
- v riešenom území neuvažovať o vytváraní skládok odpadu
- riešiť problematiku separovania komunálneho odpadu a kompostovania biologicky rozložiteľného odpadu, navrhnuť lokality pre umiestnenie kontajnerov na separovaný zber
- rešpektovať ustanovenia zákona 223/2001 Z.z. o odpadoch v znení neskorších predpisov.
- navrhnuť systém verejnej zelene v súbore
- na zeleň „Bánovského hája“ naviazať zeleňou hlavného priestoru súboru IBV

9. Požiadavky z hľadiska ochrany PP a LPF

Pri spracovaní UŠ je potrebné :

- vychádzať zo skutočnosti, že riešené územie je v platnom územnom pláne mesta navrhované na výstavbu formou IBV
- pri riešení návrhu výstavby neuvažovať s rozšírením záberov poľnohospodárskej pôdy nad rámec vydaného súhlasu podľa §13 Zákona č. 220/2004 Z.z. k lokalite č. 122 Územného plánu mesta Žilina
- nenavrhovať novú výstavbu na plochách lesných pozemkov ani v ich ochrannom pásme

G)POŽIADAVKY NA ROZSAH A SPÔSOB SPRACOVANIA URBANISTICKEJ ŠTÚDIE BÁNOVÁ - PÁNSKE LÁNY

Urbanistická štúdia Bánová – Pánske lány bude spracovaná v členení na textovú a grafickú časť

I. Textová časť bude obsahovať

- a) základné údaje
- b) riešenie Urbanistickej štúdie
- c) doplňujúce údaje
- d) dokladovú časť

Textová časť bude spracovaná primerane k rozsahu a štruktúre stanovenej v §13 ods.4, písm. a) až j) Vyhlášky MŽP SR č.55/2001 Z. z. vo formáte A4.

II. Grafická časť bude obsahovať :

- a) Výkres širších vzťahov – M 1 : 5 000 alebo 1 : 2 000
- b) Výkres komplexného urbanistického návrhu – M 1 : 500
- c) Výkres verejného dopravného vybavenia – M 1 : 500
- d) Výkres verejného technického vybavenia – M 1 : 500

Grafická časť bude doplnená o Vzorové priečne uličné profily - zdokumentovať šírkové usporiadanie uličných profilov s pešími chodníkmi, cyklistickými trasami, zeleňou, verejným osvetlením, atď.

Grafická časť UŠ bude spracovaná primerane k požiadavkám na spracovanie územného plánu zóny vo farebnom prevedení na mapových podkladoch v príslušnej mierke, poskladaná na formát A4 alebo A3, legendy jednotlivých výkresov budú spracované v členení stav – návrh.

Urbanistická štúdia Bánová – Pánske lány bude dodaná obstarávateľovi v troch tlačенých vyhotoveniach v tvrdých doskách a v troch vyhotoveniach na CD.