

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva v Žiline

Číslo materiálu: ____/2012

K bodu programu

**POŽIADAVKY NA SPRACOVANIE DOKUMENTÁCIE
ÚZEMNÝ PLÁN MESTA ŽILINA – ZMENY A DOPLNKY ČÍSLO 1**

Materiál obsahuje:

1. Návrh na uznesenie
2. Dôvodová správa
3. Materiál
4. Situácia OC s parkom pri HG na Vlčincoch II

Materiál prerokovaný:

Komisia územného plánovania a výstavby
Komisia dopravy a komunálnych služieb
Komisia životného prostredia

Predkladá:

Ing. Igor Choma
primátor mesta

Zodpovedný za vypracovanie:

Ing. Jozef Oswald
vedúci stavebného odboru

Žilina, september 2012

NÁVRH NA UZNESENIE

Uznesenie č. __/2012

Mestské zastupiteľstvo v Žiline

schvaľuje

Požiadavky na spracovanie úlohy Územný plán mesta Žilina – Zmeny a doplnky číslo 1

DÔVODOVÁ SPRÁVA

V roku 10/2011 bol spracovaný a uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiline číslo 15/2012 zo dňa 20.02.2012 schválený Územný plán mesta Žilina (ďalej len ÚPN-M), pričom jeho záväzné časti boli vyhlásené Všeobecne záväzným nariadením číslo 4/2012.

Podľa §30 ods.1 stavebného zákona „Orgán územného plánovania, ktorý obstaral územnoplánovacia dokumentáciu, sústavne sleduje, či sa nezmenili územno-technické, hospodárske a sociálne predpoklady, na základe ktorých bola navrhnutá koncepcia organizácie územia. Ak dôjde k zmene predpokladov, alebo je potrebné umiestniť verejnoprospešné stavby, orgán územného plánovania obstará doplnok alebo zmenu územnoplánovacej dokumentácie“.

Súbežne so záverečnými prácami na ÚPN-M boli rozpracované a študované v podrobnejšom merítke čiastkové zámery, ktoré vzhľadom na vysokú rozpracovanosť ÚPN-M nemohli byť do neho premietnuté.

Jedná sa o:

- pripravovanú revitalizáciu železničného uzla Žilina a z nej vyplývajúce zmeny vo funkčnom využití územia a v organizácii dopravy,
- premietnutie záverov z urbanisticko-architektonickej súťaže Žilina Centrum Rudiny I,
- riešenie centra mestskej časti Solinky vo väzbe na v ÚPN-M navrhovaný hlavný peší priestor,
- doriešenie výstavby obchodného centra s parkom pri hromadných garážach na Vlčincoch II (ďalej len OC pri HG),
- zapracovanie požiadaviek na riešenie novej výstavby obytného súboru Hájik – Západ,
- zapracovanie zámeru Mesta zriadiť Cintorín pre spoločenské zvieratá.

V rámci spracovania ZaD č.1 budú riešené primerane aj súvisiace zmeny v riešení dopravy a technickej infraštruktúry.

Požiadavky na riešenie jednotlivých lokalít vrátane vymedzenia riešeného územia sú súčasťou predkladaného materiálu.

Okrem vyššie uvedených pripravovaných ZaD, ktoré riešia v minulosti študované lokality, Mestský úrad v Žiline, oddelenie architektúry mesta eviduje doručené podnety - požiadavky na nové rozvojové plochy obytných území pre výstavbu rodinných domov.

Návrhovým rokom platného ÚPN-M Žilina je rok 2025 a na toto návrhové obdobie sú dimenzované (okrem iného) aj rozvojové obytné plochy. Miera ich využitia bude posúdená komplexne za celé územie mesta v rámci prehodnotenia ÚPN-M podľa §30 ods. 4) stavebného zákona. V rámci tohto prehodnotenia bude spracovaná analýza, ktorá sa bude zaoberať aj využitím rozvojových plôch v ÚPN-M navrhovaných pre výstavbu, na základe ktorej mesto, ako orgán územného plánovania posúdi, či pristúpi k aktualizácii platného územného plánu, alebo k obstaraniu nového. Z toho dôvodu sa v predložených požiadavkách neuvažuje s novými plochami pre výstavbu rodinných domov.

Požiadavky na spracovanie dokumentácie Územný plán mesta Žilina - Zmeny a doplnky číslo 1

1. Dôvody na obstaranie Zmien a doplnkov č.1 (ďalej len ZaD č.1)

V roku 10/2011 bol spracovaný a uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiline číslo 15/2012 zo dňa 20.02.2012 schválený Územný plán mesta Žilina (ďalej len ÚPN-M), pričom jeho záväzné časti boli vyhlásené Všeobecne záväzným nariadením číslo 4/2012. Podľa §30 ods.1 stavebného zákona „Orgán územného plánovania, ktorý obstaral územnoplánovacia dokumentáciu, sústavne sleduje, či sa nezmenili územno-technické, hospodárske a sociálne predpoklady, na základe ktorých bola navrhnutá koncepcia organizácie územia. Ak dôjde k zmene predpokladov, alebo je potrebné umiestniť verejnoprospešné stavby, orgán územného plánovania obstará doplnok alebo zmenu územnoplánovacej dokumentácie“.

Dôvodom obstarania ZaD č.1 je premietnutie zámerov, ktoré boli rozpracované a študované v čase záverečných prác na ÚPN-M a výstupy, ktoré boli známe až po jeho schválení.

2. Určenie hlavných cieľov rozvoja územia vyjadrujúcich rozvojový program obstarávateľa

Cieľom obstarania a spracovania „ÚPN-M Žilina – zmeny a doplnky č.1“ je zmeniť a doplniť schválenú koncepciu rozvoja mesta a odsúhlasiť záväzný podklad pre ďalšie stupne územnoplánovacej a ostatnej projektovej dokumentácie v riešenom území, zosúladiť navrhované rozvojové zámery s komplexným riešením priestorového usporiadania a funkčného využitia územia, so zásadami organizácie územia, vecne a časovo koordinovať jednotlivé činnosti v súlade s princípmi udržateľného rozvoja, podľa ustanovení §1 Zákona č. 50/1976 v znení neskorších predpisov. Ide najmä o:

- zapracovanie výstupov z workshopu Rekonštrukcia železničného uzla v Žiline,
- zapracovanie výstupov z verejnej anonymnej urbanisticko-architektonickej súťaže návrhov Žilina – Centrum Rudiny I,
- doriešenie centra mestskej časti Solinky vo väzbe na v ÚPN-M navrhovaný hlavný peší priestor,
- doriešenie výstavby obchodného centra s parkom pri hromadných garážach na Vlčincoch II (ďalej len OC pri HG),
- zapracovanie požiadaviek na riešenie novej výstavby obytného súboru Hájik – Západ,
- zapracovanie zámeru Mesta zriadiť Cintorín pre spoločenské zvieratá.

V rámci spracovania ZaD č.1 budú riešené primerane aj súvisiace zmeny v riešení dopravy a technickej infraštruktúry

V tomto zmysle sú hlavné ciele riešenia ÚPN-M Žilina – ZaD č.1 nasledovné:

- riešiť zmeny a doplnky koncepcie územného rozvoja vyplývajúce z uvedených aktuálnych rozvojových zámerov pripravovaných na území mesta,
- aktualizovať záväznú časť ÚPN-M v zmysle riešenia zmien a doplnkov koncepcie územného rozvoja, t.j. aktualizovať regulatívy a limity funkčného a priestorového usporiadania, vymedzenie funkčných plôch a územno-technické podmienky umiestňovania stavieb, zariadení verejného dopravného a technického vybavenia, vrátane verejnoprospešných stavieb.

2.1. Lokalita železničného uzla v Žiline

Vymedzenie riešeného územia je vyznačené v prílohe č.1

V platnom ÚPN-M Žilina sú železničná trať a autobusová stanica ponechané v jestvujúcom stave s výhľadovým predĺžením Májovej ulice a jej napojením na Ľavobrežnú komunikáciu.

V súčasnej dobe sa pripravuje modernizácia železničnej trate a železničného uzla Žilina, v rámci ktorej dôjde k prehodnoteniu a preorganizovaniu železničnej infraštruktúry. Táto skutočnosť viedla k

plochy v dotyku so železnicou bude spracovaný územný plán zóny.

2.2. Lokalita Centrum Rudiny I – Na Hlinách

Vymedzenie riešeného územia je vyznačené v prílohe č.2

V platnom ÚPN-M je pozemok súčasťou plôch zmiešaného územia občianskej vybavenosti a bytových domov a hlavného pešieho priestoru ako plôch navrhovaného Centra Rudiny I - Na Hlinách s požiadavkou obstarat' a schváliť územný plán zóny pre časť mesta centrum Rudiny I - Na Hlinách (po urbanisticko - architektonickej súťaži).

Na vymedzené územie vypísalo mesto Verejnú anonymnú urbanisticko-architektonickú súťaž návrhov, ktorá bola ukončená v apríli 2012. Funkčné využitie územia zostáva nezmenené, potrebné je upraviť záväznú časť podľa správy súťažnej poroty a to aj z pohľadu riešenia dopravy. V ZaD č.1 bude taktiež potrebné prehodnotiť verejnoprospešné stavby a vyhodnotiť zábery poľnohospodárskej pôdy podľa zákona č.220/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a predpisov.

2.3. Lokalita Centrum Solinky

Vymedzenie riešeného územia je vyznačené v prílohe č.3

V platnom ÚPN-M je pozemok súčasťou hlavného pešieho priestoru v križovaní hlavných peších a cyklistických trás a plôch hromadného bývania.

V roku 2010 bola pre mesto Žilina spracovaná štúdia Centrum – Solinky, Žilina (ateliér Koreňová architekti, Žilina), v ktorej bolo riešené územie v centrálnej časti sídliska Solinky – námestie ako priestor pre spoločenské a oddychové aktivity obyvateľov – v ÚPN-M funkčná plocha 4.16.HPP/01. V ZaD č.1 je potrebné v náväznosti na tento centrálny priestor doriešiť centrum mestskej časti Solinky vo väzbe na v ÚPN-M navrhovaný hlavný peší priestor, t.j. prehodnotiť funkčnú náplň príľahlých plôch – zmiešané územie občianskej vybavenosti a bývania.

2.4. Lokalita Obchodné centrum s parkom pri hromadných garážach na sídlisku Vlčince II

Vymedzenie riešeného územia je vyznačené v prílohe č.4

V platnom ÚPN-M je pozemok súčasťou dopravných plôch a plôch zelene v okrajovej polohe sídliska. Využitie časti územia bolo overované od roku 2010.

V 02/2012 predložil investor VS Investment s.r.o. na Mestský úrad v Žiline zámer výstavby obchodného centra s parkom (ďalej len OC) pri hromadných garážach na sídlisku Vlčince II. Zámer situuje OC so zázemím vo väzbe na severozápadnú hranicu hromadných garáží, pričom zasahuje do plôch zelene, ktorá je súčasťou biokoridoru miestneho významu MbK4 – svahy pod Vlčincami a nemocnicou, čo si vyžaduje v tejto časti zmenu funkčného využitia. Plocha zelene v miestach, kde je uvažovaná predajňa, ako aj okolitá zeleň je v súčasnosti neudržiavaná plocha (zdevastované bývalé CO kryty, čierne skládky odpadu ...) mimo spoločenskej kontroly.

V rámci riešenia tejto lokality je potrebné stanoviť požiadavku riešiť v následných dokumentáciách nielen vlastnú plochu predajne s jej zázemím, ale aj rekultiváciu na plochu nadväzujúcej okolitej zelene – biokoridoru

2.5. Lokalita obytný súbor Hájik - Západ

Vymedzenie riešeného územia je vyznačené v prílohe č.5

V platnom ÚPN-M je pozemok súčasťou navrhovaných plôch občianskej vybavenosti, bývania, zelene a plôch dopravy s požiadavkou obstarat' pre územie ÚPN-Z .

Na vymedzené územie vypisuje mesto ku dňu 15.10.2012 Verejnú anonymnú ideovú urbanistickú súťaž návrhov, ktorá povedie k obstaraniu Urbanistickej štúdie pre vymedzené územie.

Funkčné využitie územia zostáva v podstate nezmenené, potrebné je upraviť záväznú časť podľa súťažných podmienok. V ZaD č.1 bude taktiež potrebné prehodnotiť a prípadne doplniť verejnoprospešné stavby a pre juhozápadnú časť územia vyhodnotiť zábery poľnohospodárskej pôdy podľa zákona č.220/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a predpisov.

2.6. Lokalita Cintorín pre spoločenské zvieratá

Vymedzenie riešeného územia je vyznačené v prílohe č.6

V platnom ÚPN-M je pozemok súčasťou plôch Žilinského lesoparku – funkčnej plochy 3.11.ZLP/02.

Vo vymedzenom území má Mesto Žilina záujem zriadiť cintorín pre spoločenské zvieratá. V riešení ZaD č.1 zostáva funkčné využitie nezmenené, dopĺňa sa len záväzná časť o funkciu cintorína pre spoločenské zvieratá v tomto území. V ZaD č.1 bude taktiež potrebné vyhodnotiť záber lesnej pôdy podľa zákona č.326/2005 Z.z. o lesoch v znení neskorších zmien a predpisov.

3. Požiadavky vyplývajúce z návrhu územného plánu regiónu na územie obce vrátane výstupov zo záväznej časti

Požiadavky vyplývajúce z návrhu Územného plánu veľkého územného celku Žilinského kraja (ďalej len ÚPN-VÚC) vrátane jeho zmien a doplnkov sú premietnuté v platnom ÚPN-M Žilina, od tej doby žiadne nové požiadavky nevznikli.

4. Osobitné požiadavky na obnovu, prestavbu a asanáciu

V rámci návrhu ZaD č.1 je potrebné definovať požiadavky na prípadnú obnovu, prestavbu a asanáciu vo vymedzených riešených územiach, ak tieto vyplývajú z navrhovaného riešenia.

5. Požiadavky na riešenie rozvoja dopravy a koncepcie technického vybavenia

5.1. Rozvoj dopravy riešiť primerane k riešeniu jednotlivých lokalít s ich zapojením na nadradený dopravný systém a do ZAKOS-u mesta, a to:

- V lokalite č.1, t.j. železničného uzla riešiť ponorenie železničnej trate vo vymedzenom úseku pod úroveň terénu s premiestnením autobusovej stanice za trať a s vybudovaním integrovaného osobného terminálu (kumulované železničná s autobusovou stanicou) vo väzbe na budovu terajšej železničnej stanice. Vo väzbe na ponorenie železničnej trate riešiť križovatku ciest Kysucká – Kálov – Sasinkova – Hviezdoslavova s úrovňovým pokračovaním Kysuckej cesty ponad ponorenú železničnú trať a taktiež úrovňové pokračovanie Májovej ulice s jej napojením na Ľavobrežnú s využitím Uhoľnej ulice ako obsluhy územia za železničnou traťou – severné ukončenie tretieho mestského okruhu. V riešení ZaD č.1 je potrebné prehodnotiť možnosť ponorenia Hviezdoslavovej ulice v úseku križovatka Sasinkova – Kysucká – Kálov po križovatku s Májovou ulicou. V návrhu ZaD č.1 sa zaoberať aj návrhom hlavných peších a cyklistických trás. Hlavné plochy statickej dopravy riešiť v podzemí, respektíve v rámci objektov.
- V lokalite č.2, t.j. Centrum Rudiny I – Na Hlinách hlavné dopravné napojenie územia na trasy ZAKOS-u mesta riešiť s priamou väzbou na širšie dopravné vzťahy cez III. mestský okruh (Mostná) a ulicu Tajovského. Povrchovú dopravu riešiť len v okrajových častiach predmetného územia, centrum zóny jednoznačne vyhradiť nemotorovej doprave. Z hľadiska nemotorovej dopravy rešpektovať schválený ÚPN-M v smerovaní peších a cyklistických dopravných prúdov. V rámci riešenia hlavných peších a cyklistických trás uvažovať s rozšírením hlavnej pešej trasy a cyklotrasy od centra mesta, t.j. premostenia Mostnej ulice. Plochy statickej dopravy umiestniť v podstatnej miere do podzemnej úrovne. Na povrchu riešiť len plochy pre rezidentov a dopravnú obsluhu, pričom je potrebné rešpektovať zásadu zaťaženia územia len v okrajových častiach.
- V lokalite č.3, t.j. Centrum Solinky riešiť motorovú dopravu primerane jeho polohe v rámci sídliska, z hľadiska nemotorovej dopravy rešpektovať schválený ÚPN-M v smerovaní peších a cyklistických dopravných prúdov. Plochy statickej dopravy umiestniť v podstatnej miere do podzemnej úrovne, respektíve parkovacieho domu.
- V lokalite č.4, t.j. OC s parkom pri HG na sídlisku Vlčince II riešiť motorovú a statickú dopravu primerane kapacitným požiadavkám funkčnej plochy. V rámci riešenia ZaD sa zaoberať aj návrhom hlavných peších a cyklistických trás.
- V lokalite č.5, t.j. obytný súbor Hájik – Západ riešiť hlavné dopravné napojenie územia na trasy ZAKOS-u mesta s priamou väzbou na širšie dopravné vzťahy cez v ÚPN-M navrhovanú zbernú komunikáciu prepájajúcu Ulicu Mateja Bela s navrhovanou zbernou komunikáciou – mestskou radiálou v smere na Ovčiarsko. V návrhu ZaD č.1 sa zaoberať aj návrhom hlavných peších a cyklistických trás a tvorbou verejných priestorov, ako aj s plochy statickej dopravy.

- V lokalite č.6, t.j. Cintorín pre spoločenské zvieratá, vzhľadom na mierku a podrobnosť, v ktorej sú ZaD č.1 riešené, nevzniknú nároky na riešenie dopravy. Túto bude potrebné riešiť v rámci vlastného projektu cintorína.

5.2. Siete TI primerane k riešeniu jednotlivých lokalít.

6. Osobitné požiadavky z hľadiska ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu.

Lokality číslo 1, 3 a 4 riešené v ZaD č.1 sa nachádzajú v zastavanom území a nepredpokladá sa, že by došlo k záberu poľnohospodárskej pôdy.

Lokalita č.2, t.j. Centrum Rudiny I sa taktiež nachádza v zastavanom území. Keďže sa uvažuje s komplexnou prestavbou územia v ktorom je vysoký počet záhrad pri rodinných domoch s plošnou výmerou nad 1000m² (celková výmera 15,526 m²) je potrebné pre túto lokalitu spracovať návrh nepoľnohospodárskeho použitia poľnohospodárskej pôdy podľa §14 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 zmien a predpisov.

Lokalita č.5 sa nachádza mimo zastavaného územia, pričom na prevažnú časť územia bol udeľený súhlas k budúcemu možnému použitiu poľnohospodárskej pôdy na stavebné a iné zámery podľa §13 ods.1 vyššie citovaného zákona (v ÚPN-M číslo lokality 126). Pre juhozápadnú časť územia, ktorá sa nachádza mimo odsúhlasených plôch bude potrebné taktiež spracovať návrh nepoľnohospodárskeho použitia poľnohospodárskej pôdy podľa §14.

Lokalita č.6 sa nachádza v zastavanom území mesta a je súčasť lesnej pôdy, preto bude potrebné spracovať vyhodnotenie záberu lesnej pôdy a zabezpečiť súhlas podľa §6 ods.2) zákona č.326/2005 Z.z. o lesoch v znení neskorších zmien a predpisov.

7. Požiadavky na rozsah a úpravu dokumentácie územného plánu

7.1. Zmeny a doplnky č.1 budú spracované:

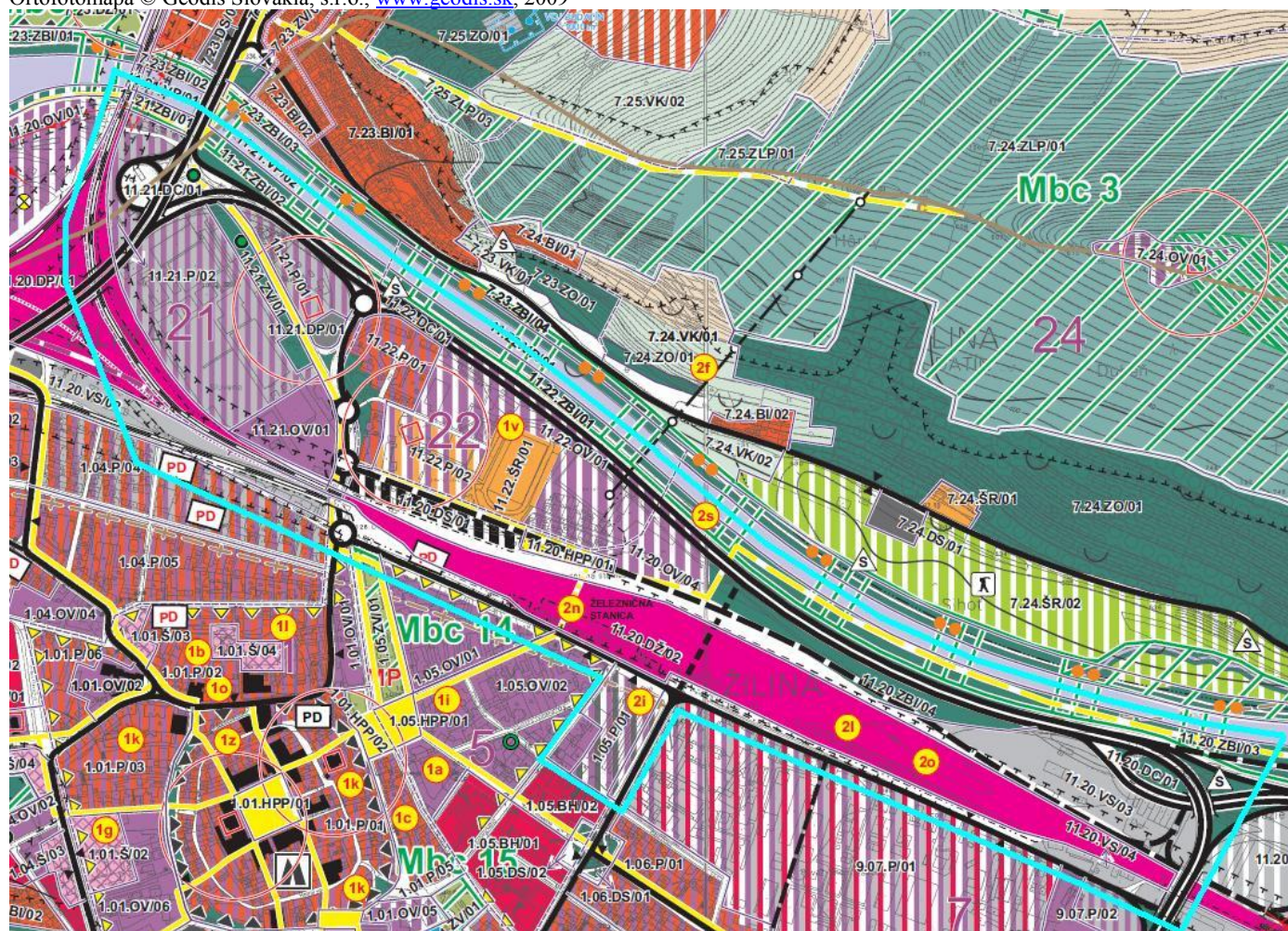
- Grafická časť formou náložiek - priesvitiek na platnom ÚPN-M Žilina
- Textová časť primerane v rámci navrhovaných zmien a doplnkov ÚPN-M Žilina.
- Návrh ZaD č.1 bude odovzdaný v počte kusov 6 a 1x na CD nosiči vo formátoch .cdr a .pdf.

8. Navrhované Zmeny a doplnky č.1 tak, ako sú definované v Požiadavkách nie sú v rozpore so schváleným Zadaním, t.j. s Územnými a hospodárskymi zásadami pre ÚPN-SÚ Žilina schválenými uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiline číslo 4/1997 dňa 11.09.1997.

Príloha č.1 – vymedzenie riešeného územia železničný uzol



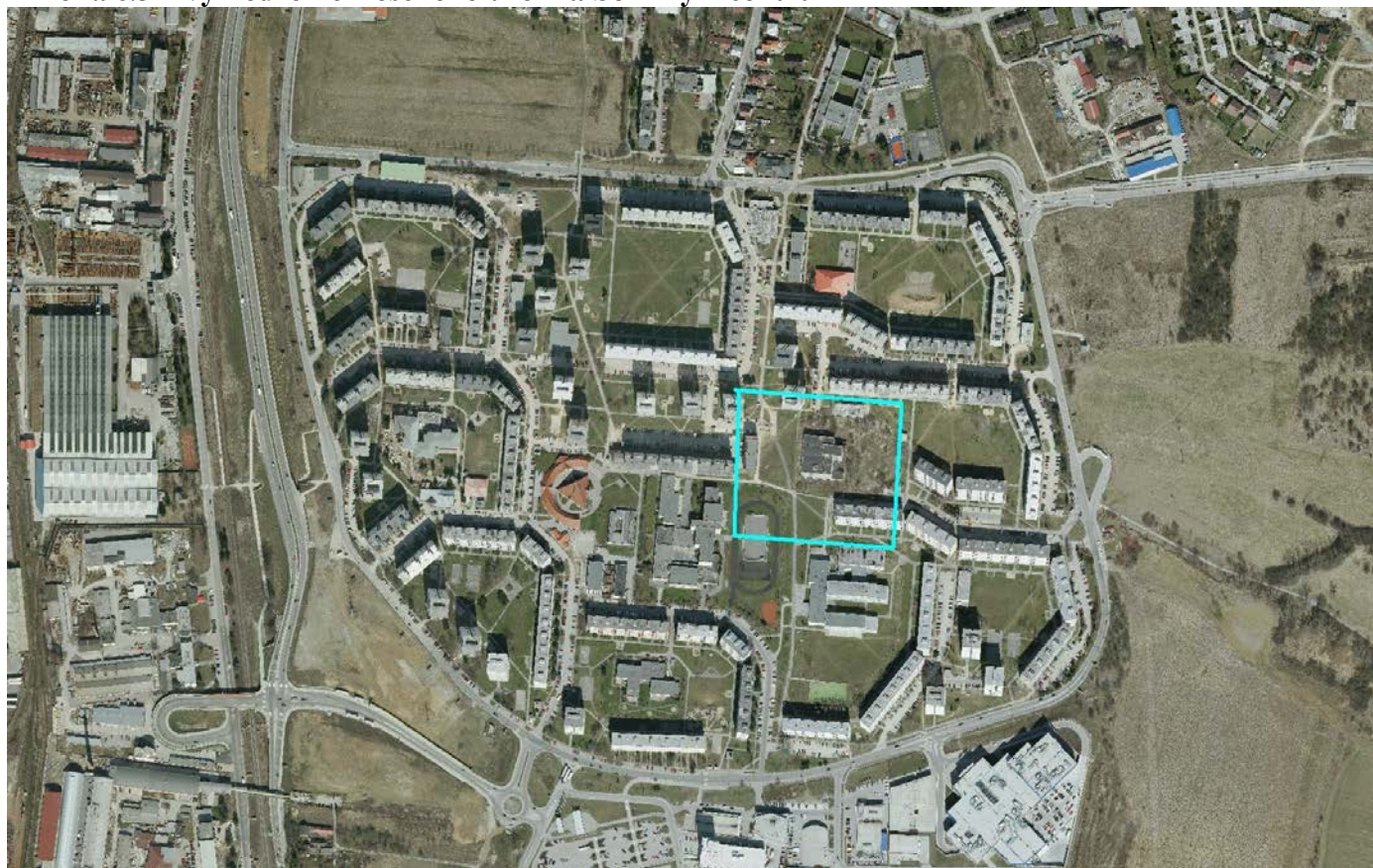
Ortofotomapa © Geodis Slovakia, s.r.o., www.geodis.sk, 2009



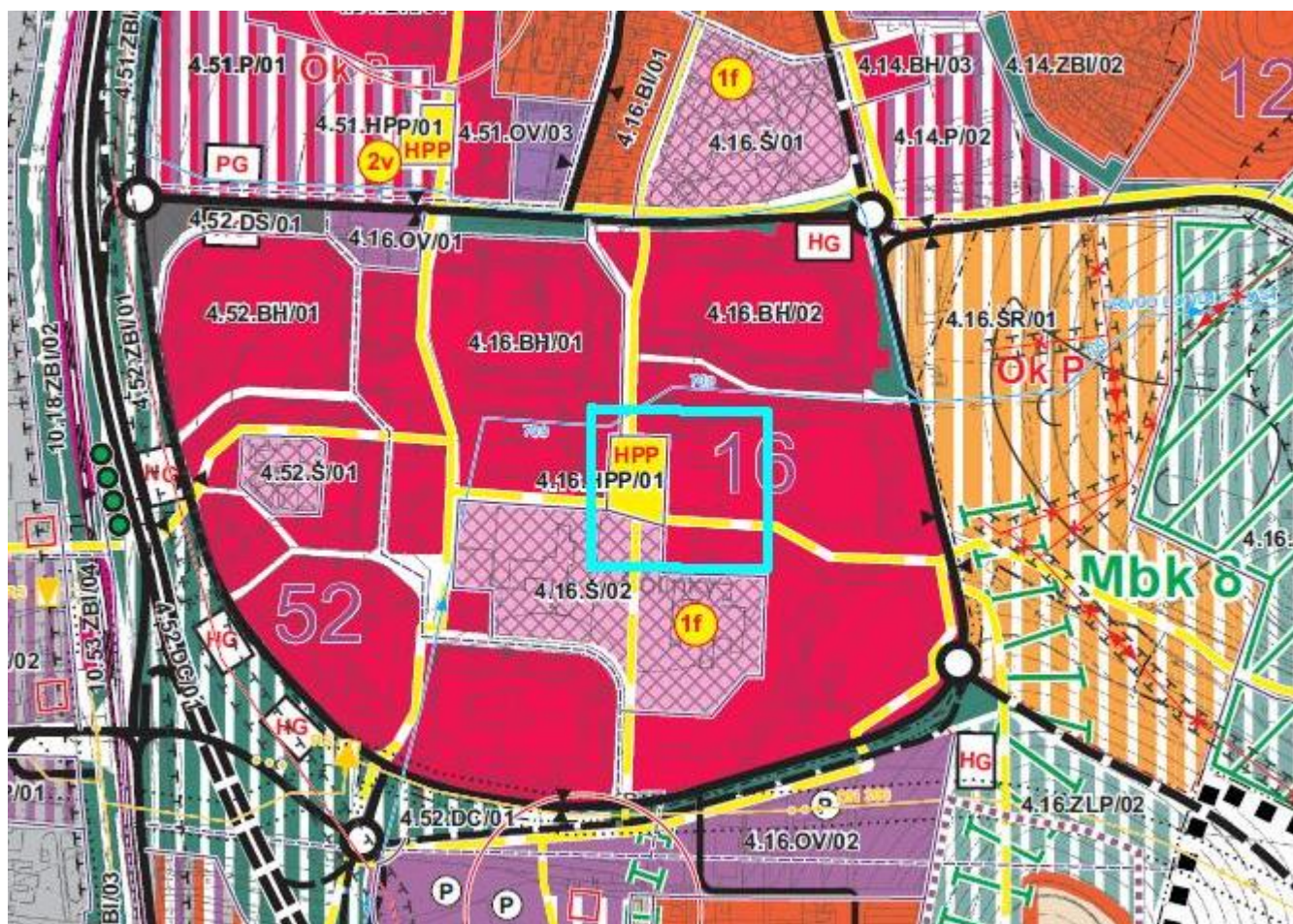
ÚPN-M Žilina



Príloha č.3 – vymedzenie riešeného územia Solinky – centrum

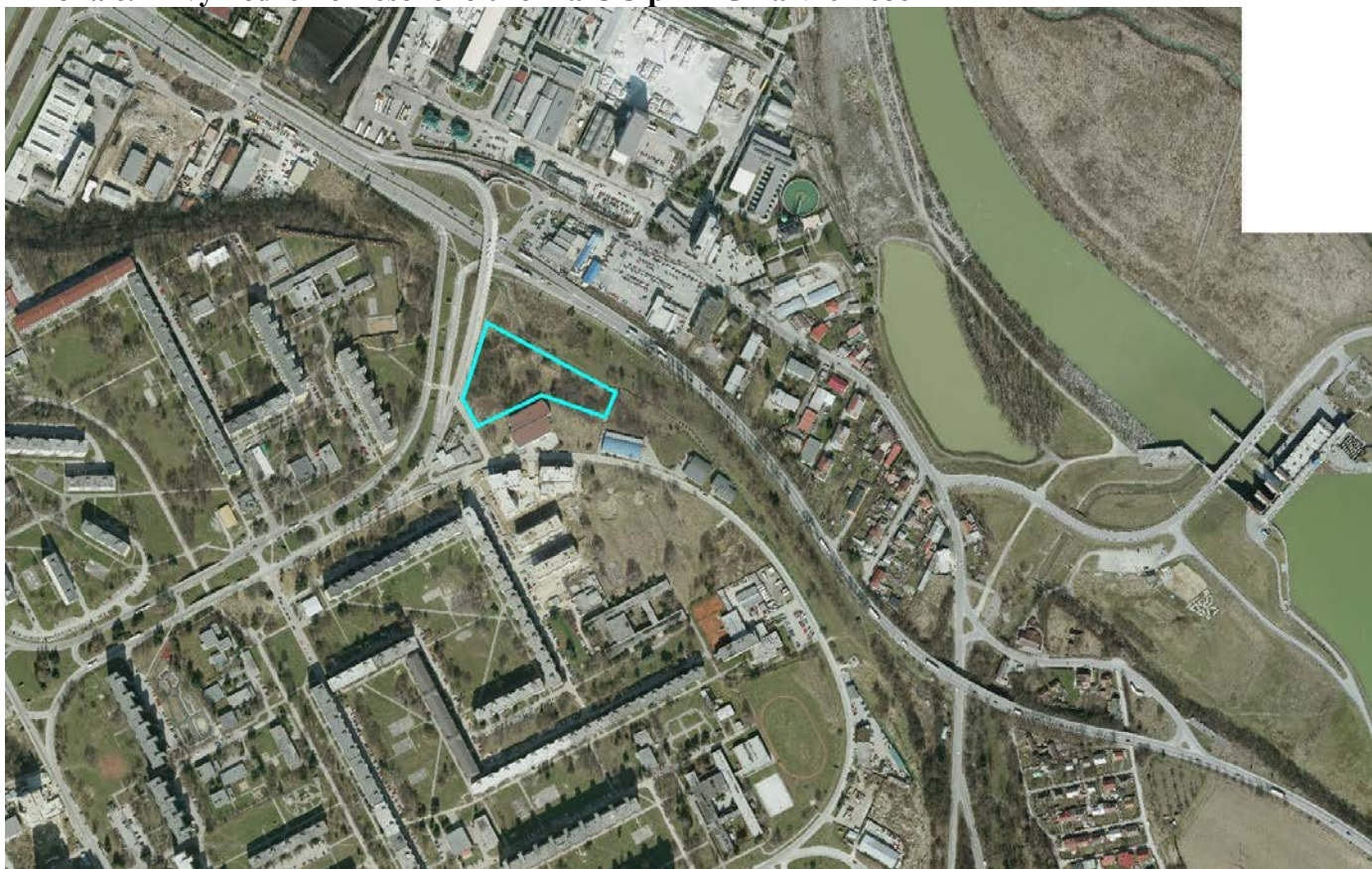


Ortofotomapa © Geodis Slovakia, s.r.o., www.geodis.sk, 2009

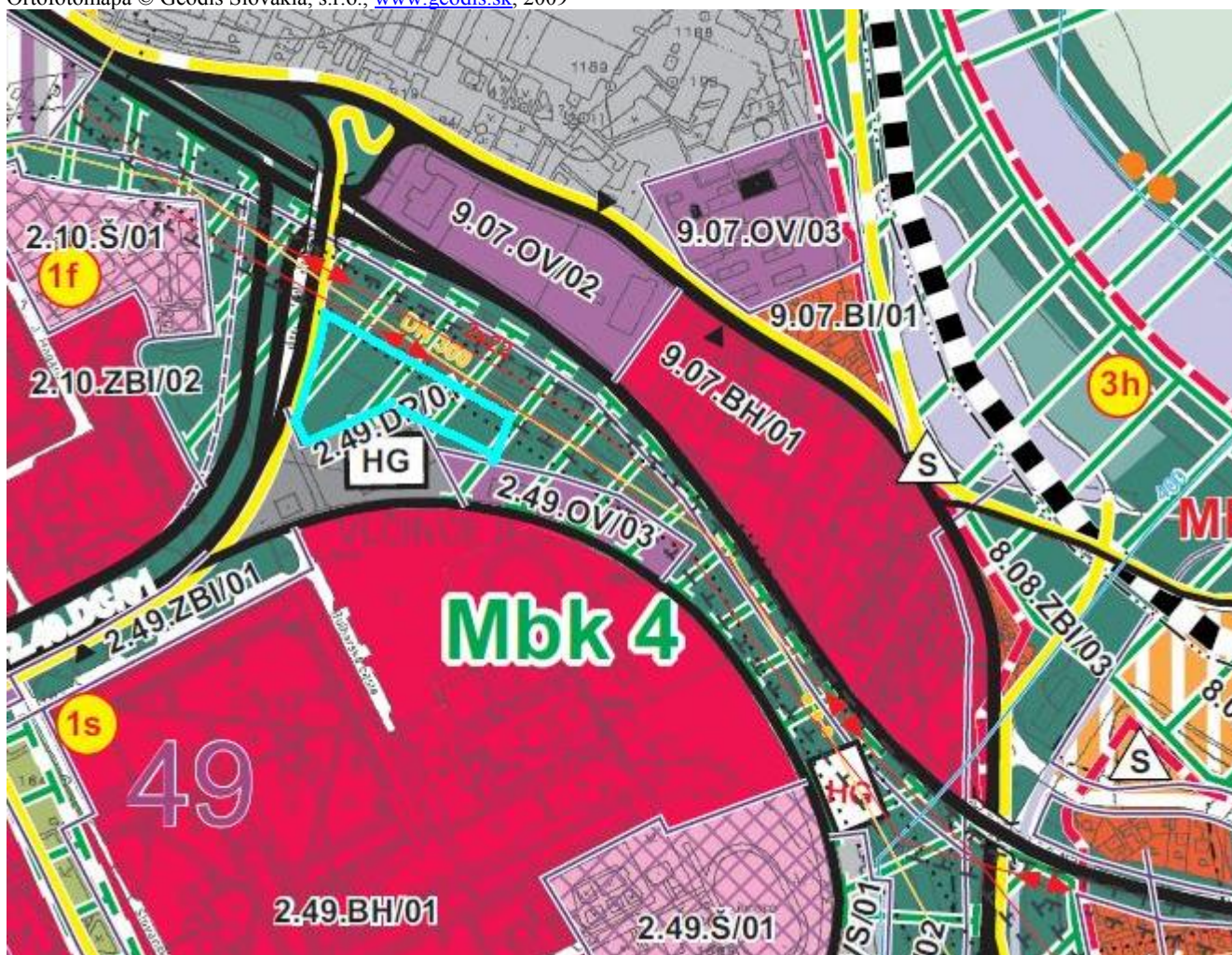


ÚPN-M Žilina

Príloha č.4 – vymedzenie riešeného územia OC pri HG na Vlčincoch II



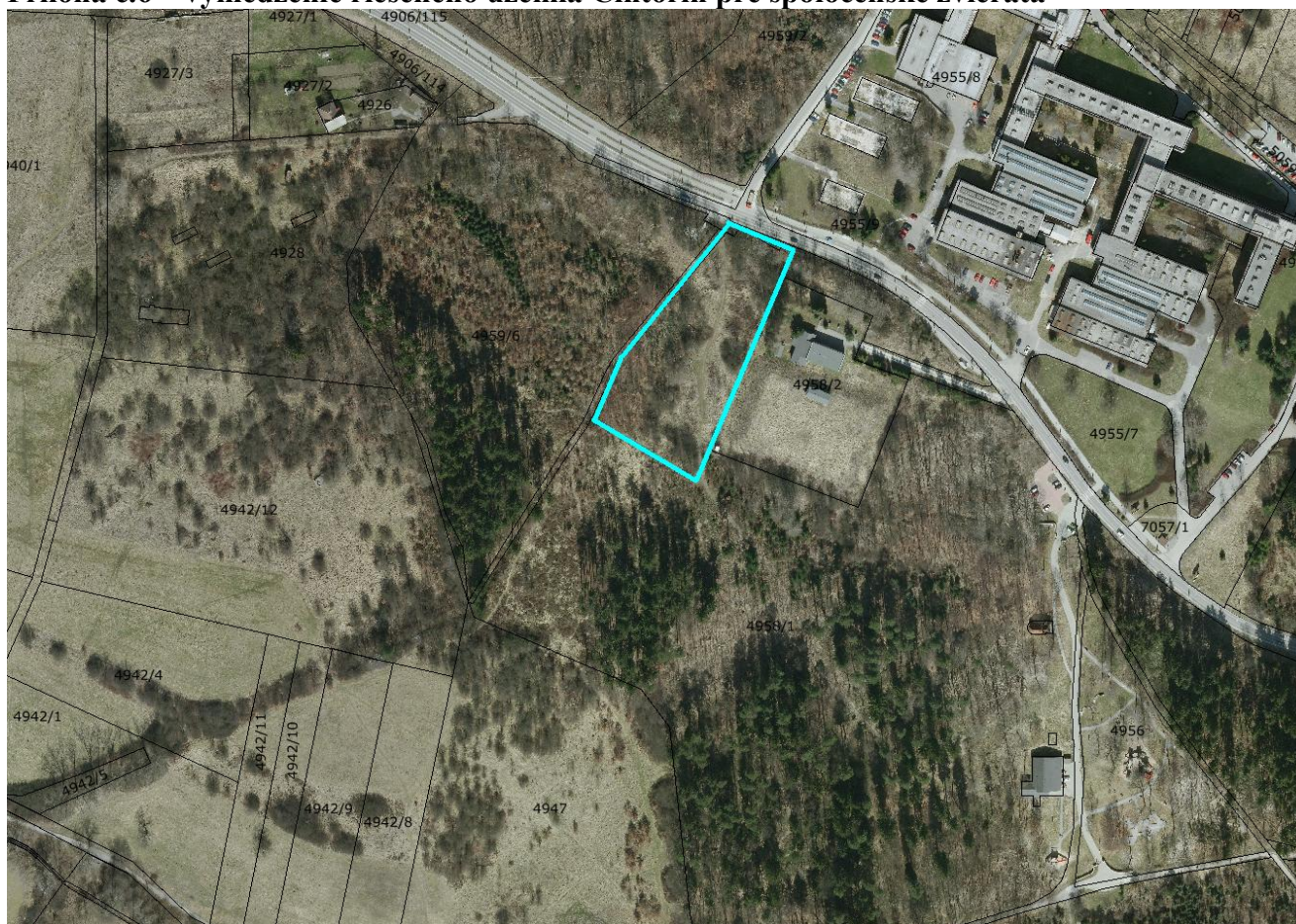
Ortofotomapa © Geodis Slovakia, s.r.o., www.geodis.sk, 2009



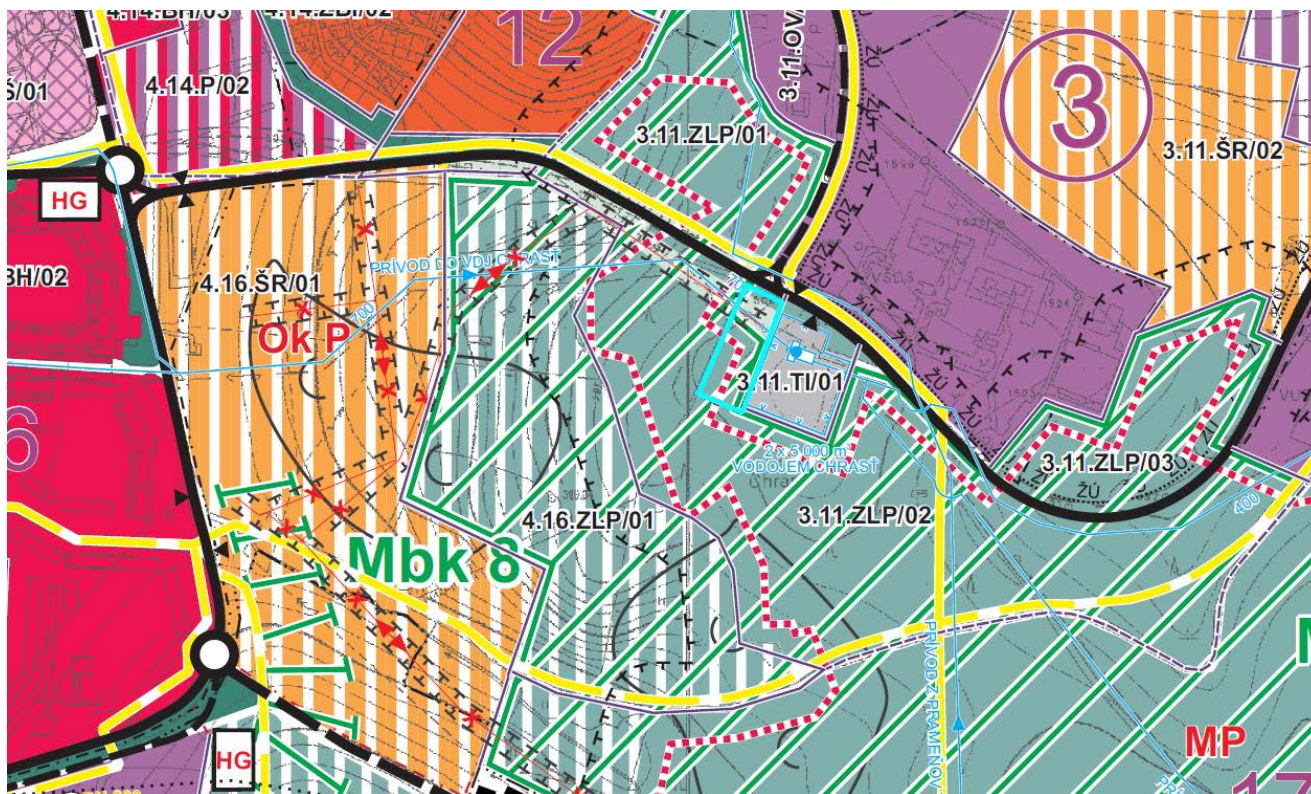
ÚPN-M Žilina



Príloha č.6 – vymedzenie riešeného územia Cintorín pre spoločenské zvieratá



Ortofotomapa © Geodis Slovakia, s.r.o., www.geodis.sk, 2009



ÚPN-M Žilina

Situácia obchodného centra s parkom pri hromadných garážach na Vlčincoch II

