

MESTSKÝ ÚRAD V ŽILINE

Materiál na rokovanie pre
Mestské zastupiteľstvo v Žiline

Číslo materiálu: ____/2025

K bodu programu

Návrh na vypracovanie Zmeny a doplnku záväznej časti územného plánu mesta v zónach s prevahou funkcie IBV

Materiál obsahuje:

1. Návrh na uznesenie
2. Dôvodová správa

Materiál bol prerokovaný v komisiách:

KD	5.1.2025
KÚPaV	5.1.2025
KŽP	4.1.2025
KFaM	4.1.2025

Predkladá:

JUDr. Jozef Augustín, PhD., poslanec MZ v Žiline
Ing. Anton Kozlík, poslanec MZ v Žiline
Ing. arch. Dušan Maňák, poslanec MZ v Žiline
Mgr. Vladimír Randa, poslanec MZ v Žiline
Mgr. Mgr. Peter Steinhübl, poslanec MZ v Žiline
Mgr. Anton Trnovec, poslanec MZ v Žiline
Mgr. Ing. Soňa Turčányiová, poslankyňa MZ v Žiline

Zodpovedný za vypracovanie:

Mgr. Ing. Soňa Turčányiová, poslankyňa MZ v Žiline

Žilina, 25.02.2025

NÁVRH NA UZNESENIE

Uznesenie č. __/2025

Mestské zastupiteľstvo v Žiline

I. ukladá Hlavnému architektovi v Žiline, aby

1. v čo najkratšom období pripravil a zadal samostatnú Zmenu a doplnok záväznej časti územného plánu mesta, ktorým budú všetky existujúce zóny s prevahou funkcie IBV (individuálnej bytovej výstavby) vyhlásené potrebným regulatívom za územia so stabilizovanou funkciou pre IBV, kde nie je možné realizovať funkciu hromadnej bytovej výstavby (HBV).
2. všetky záväzné stanoviská ÚHA boli v budúcnosti elektronicky zverejňované okrem úradnej tabule aj v mapovom portáli GISPLAN Mesta Žilina.

II. zaväzuje prednostu Mestského úradu v Žiline, aby

1. zabezpečil prehľadnejšie zverejňovanie povinných dokumentov na úradnej tabuli mesta s krátkymi anotáciami, z ktorých bude zrejmé, čoho sa týkajú
2. v rozpočte mesta vyčlenil na aktivity uvedené v bode I/1 a I/2 finančné prostriedky.

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Aktuálne platný územný plán nechráni dostatočne zóny s prevažujúcou funkciou individuálnej bytovej výstavby (IBV). Dôsledkom toho je vzrastajúci trend divokej výstavby hromadných bytových a polyfunkčných domov v takýchto zónach.

Dopady sú nepriaznivé, a to najmä na:

1. Miestnu infraštruktúru, ktorá nie je a často ani nemôže byť prispôsobená takýmto stavbám (komunikácie, organizácia dopravy, inžinierske siete, kanalizácia,...), lebo bola určená pre rodinné domy.

2. Životné prostredie a kvalitu bývania pre obyvateľov (zvýšený objem exhalátov, zníženie podielu funkčnej zelene, tienenie, strata súkromia,...).

3. Právnu istotu a hodnotu nehnuteľností vo vlastníctve majiteľov dotknutých rodinných domov.

4. Estetiku, lebo sú zmiešané hromadné aj individuálne bytové domy s rôznou architektúrou, hmotou aj výškou.

Informovanosť o schvaľovaných investičných projektoch v jednotlivých MČ je neprehľadná, časovo výrazne zaostáva za ich prípravou a pre mnohých obyvateľov je prakticky nedostupná. Prehľadnejšie a transparentné zverejňovanie záväzných stanovísk ÚHA môže výrazným spôsobom pomôcť dotknutým obyvateľom pripraviť sa a stať sa tak rovnocennými účastníkmi územných a stavebných konaní.

Predpokladaný dopad na rozpočet mesta je vo výške nákladov na spracovanie Zmeny a doplnku územného plánu a materiálne zabezpečenie portálu GIS.

Materiál je v súlade so zásadami „Udržateľného mestského rozvoja“ a „Adaptačnou stratégiou a opatreniami na prispôsobenie sa zmene klímy“.

Materiál bol prerokovaný v **Komisií životného prostredia**, ktorá ho odporučila schváliť.

Komisia územného plánovania a výstavby odporučila tento materiál schváliť.

Komisia finančná a majetková o ňom nehlasovala a odporučila ho preformulovať do najbližšieho MZ.

Komisia dopravy odporučila MZ:

I. Uložiť Hlavnému architektovi v Žiline, aby

1. pripravil časový harmonogram a finančnú náročnosť zmien a doplnkov, kde by sa UHA zaoberal:

- zdefinovaním regulatívov na dostatočnú ochranu stabilizovaných území s prevahou IBV v konkrétnych zónach***
- záhradkárskymi osadami***
- obstaraním nového územného plánu reflektujúc na novú legislatívu stavebného zákona a iných***

Materiál je predkladaný po zapracovaní pripomienok z komisií.