

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva v Žiline

Číslo materiálu: ____/2025

K bodu programu

NOVÝ ÚZEMNÝ PLÁN MESTA ŽILINA
harmonogram postupu prípravy a obstarania

Materiál obsahuje:

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

Materiál prerokovaný v komisii:

územného plánovania a výstavby
dopravy
životného prostredia
finančnej

Predkladá:

Ing. arch. Rudolf Chodelka
riaditeľ ÚHA

Zodpovedný za vypracovanie:

Ing. arch. Rudolf Chodelka
riaditeľ ÚHA

Žilina, september 2025

NÁVRH NA UZNESENIE

Uznesenie č. __/2025

Mestské zastupiteľstvo v Žiline

I. berie na vedomie

harmonogram postupu prípravy a obstarania nového územného plánu

II. schvaľuje

vyčlenenie potrebných finančných prostriedkov rozpočte mesta na prípravu a obstaranie nového Územného plánu mesta Žilina tak, aby sa začal proces v zmysle predloženého harmonogramu v roku 2026.

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Mestské zastupiteľstvo v Žiline uznesením č. 160/2025 v bode III. Schválilo zahájiť predprípravu nového ÚP mesta Žilina v zmysle novej legislatívy a do najbližšieho MZ predložiť harmonogram postupu prípravy a obstarania nového ÚP mesta.

V roku 2011 bol spracovaný a uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiline číslo 15/2012 dňa 20.02.2012 schválený Územný plán mesta Žilina, pričom jeho záväzné časti boli vyhlásené VZN č. 4/2012. V súčasnosti prebiehajú Zmeny a doplnky č.11 ÚPN-M Žilina. MZ súhlasilo uznesením č. 160/2025 so spracovaním dokumentácie Územný plán mesta Žilina – Zmeny a doplnky číslo 11, v znení schválených zmien.

Po vzore obdobných krajských miest (Nitra, Prešov) odporúčame zahájiť proces obstarania nového územného plánu urbanistickou súťažou na návrh (koncept) územného plánu. Forma súťaže bude pomocou súťažného dialógu (alebo podlimitnou zákazkou). Je to odporúčaná a overená forma ako získať návrh konceptu rozvoja a vízie pre mesto Žilina, ktorý sa stane hlavným východiskovým podkladom pre nový územný plán. Autor víťazného návrhu sa stane partnerom a konzultantom pre spracovateľa územného plánu. V samotnom materiáli je spracovaný podrobný časový harmonogram a porovnanie oboch foriem súťaže.

Nový územný plán mesta musí byť v zmysle zákona č. 200/2022 Z. z schválený najneskôr v roku 2032. Predložený harmonogram v reálnom nastavení túto skutočnosť akceptuje, za predpokladu, že začiatok procesu bude najneskôr v začiatku roku 2026. Upozorňujem zároveň na nutnosť posilniť personálne kapacity UHA.

Finančné náklady na zahájenie procesu nového územného plánu mesta Žilina sú už zahrnuté v návrhu rozpočtu UHA na rok 2026.

Materiál je v súlade so Štatútom mesta Žilina a právnymi predpismi Slovenskej republiky.

MATERIÁL:

I. Časový harmonogram spracovania návrhu/vízie nového územného plánu mesta

	KONCEPT / URBANISTICKÁ ŠTÚDIA - ÚZEMNÝ PLÁN MESTA ŽILINA			
	PREDPOKLADANÝ HARMONOGRAM			
FORMA VO	SÚŤAŽNÝ DIALÓG / KONCEPT A ŠTÚDIA ÚPN		PODLIMITNÁ ZÁKAZKA / KONCEPT A ŠTÚDIA ÚPN	
	TERMÍNY			
FÁZA VO / POPIS	DĹŽKA / TÝŽDNE	LEHOTA / DÁTUM DO	DĹŽKA / TÝŽDNE	LEHOTA / DÁTUM DO
Začiatok - 0.	0 t	1.10.2025	0 t	1.10.2025
- Začiatok procesu prípravy súťaže	- *		- *	
Úvod - 1.	4 t	29.10.2025	4 t	29.10.2025
- Úvodná fáza; nastavenie VO; zber dát, analýza a príprava podkladov pre vypracovanie dokumentov; stanovenie PHZ	- *		- *	
Dokumenty - 2.	8 t	24.12.2025	8 t	24.12.2025
- Príprava dokumentov súťaže; Zadanie; Podmienky; Pomôcky; zloženie odbornej poroty; žiadosť o overenie súťaže SKA	- pripravuje sa Informatívny dokument - v zmysle § 74 ZVO		- pripravujú sa Súťažné podmienky - v zmysle § 108-112 ZVO	
1.Zasadnutie - Úvod. - 3.	4 t	21.1.2026	4 t	21.1.2026
- Úvodná zasadnutie poroty; zapracovanie pripomienky a finalizácia dokumentov; overenie a vyhlásenie súťaže	- *		- *	
Žiadosť o účasť - 4.	6 t	4.3.2026	6 t	4.3.2026
- Zaslanie žiadosti o účasť v súťaži; preukázanie splnenie podmienok účasti VO; predloženie profesijného prístupu - portfólio / libreto	- *		- *	
Zúženie počtu účasť. - 5.	6 t	15.4.2026	0 t	4.3.2026
- Kontrola žiadostí o účasť a kontrola splnenia podmienok účasti VO	- dialógu sa môžu zúčastniť len účastníci spĺňajúci podmienky účasti		- nahradené čestných vyhlásením	
2.Zasadnutie - Hodn. - 6.	4 t	13.5.2026	4 t	1.4.2026
- Hodnotiace zasadnutie poroty - profesijný prístup - portfólio / libreto; zúženie počtu účastníkov	- v rámci hodnotiaceho zasadnutia sa hodnotia len účastníci, ktorí prešli zúžením počtu splnením podmienok VO; následne hodnotenie profesijného prístupu; možné zúžiť na min. 3		- zúženie počtu účastníkov priamo na zasadnutí poroty hodnotením profesijného prístupu; možné zúžiť na min. 3	
3.Zasadnutie - Konf. - 7.	2 t	27.5.2026	2 t	15.4.2026
- Konferencia pre účastníkov; vysvetlenie zadania a podkladov; diskusia k zámeru; upresnenie zadania a ďalšieho dopracovanie	- osobná účasť - prvá konfrontácia zadania s názorom účastníkov		- osobná účasť - prvá konfrontácia zadania s názorom účastníkov	
Vypracovanie konceptu - 8.	8 t	22.7.2026	8 t	10.6.2026
- Vypracovanie návrhu v podrobnosti konceptu pre konzultáciu v rozpracovanosti	- *		- *	
4.Zasadnutie - Konzul. - 9.	4 t	19.8.2026	4 t	8.7.2026

- Hodnotiace zasadnutie poroty - vypracovanie konceptu; prezentácia návrhu a konzultácia s účastníkmi; príprava odporúčaní a komentárov pre dopracovanie	- vrátane osobnej účasti účastníkov, prezentácie a spoločnej diskusia		- vrátane osobnej účasti účastníkov, prezentácie a spoločnej diskusia	
Dopracovanie návrhu - 10.	12 t	11.11.2026	12 t	30.9.2026
- Dopracovanie návrhu na základe konzultácie v rozpracovanosti; zapracovanie komentárov a odporúčaní	- *		- *	
5.Zasadnutie - Final - 11.	4 t	9.12.2026	4 t	28.10.2026
- Hodnotiace zasadnutie poroty - dopracovanie návrhu; prezentácia návrhu; stanovenie celkového poradia návrhov a výber víťaza	- vrátane osobnej účasti účastníkov, prezentácie a spoločnej diskusia		- vrátane osobnej účasti účastníkov, prezentácie a spoločnej diskusia	
Ukončenie súťaže - 12.	12 t	3.3.2027	6 t	9.12.2026
- Zaslanie oznámenia účastníkom; zverejnenie výsledkov; zverejnenie návrhov; začiatok rokovania pre podpis zmluvy	- *		- *	
Celková predpokladná dĺžka	74 t	17,0 mes	62 t	14,2 mes
POROVNANIE				
POZITÍVA +	- overený postup, používaný pri komplikovaných zadaniach - možná úprava zadania, či rozsahu odovzdania v priebehu súťaže - osobný kontakt s účastníkmi / neanonymné v priebehu - zníženie počtu účastníkov na 3 - najvyšší stupeň VO, čiže nie je pochybnosť o delení zákazky - možné uzavrieť zmluvu aj s ďalším v poradí		- zjednodušený postup ale s prvkami Dialógu - osobný kontakt s účastníkmi / neanonymné v priebehu - zníženie počtu účastníkov na 3 - nie je potrebné kontrolovať podmienky účasti - stačí čestné prehlásenie - zmluva môže byť súčasťou súťaže a jej podpis v podmienkach odovzdania, čo môže radikálne skrátiť postup po súťaži (neodporúčam) - možné uzavrieť zmluvu aj s ďalším v poradí	
NEGATÍVA -	- časovo najnáročnejšie keďže je nutné hneď v úvode posudzovať splnenie všetkých podmienok VO v zmysle ZVO. Najmä pri zahraničných účastníkoch to môže natiahnuť proces o 1-2 mesiace - súťažných dialóg sa oficiálne končí až podpisom zmluvy, takže náročnejšie aj z hľadiska administratívy - nutné rešpektovať limity ZVO pre stanovenie podmienok účasti		- nie je možná radikálna úprava zadania, či rozsahu odovzdania v priebehu súťaže - nejedná sa o najvyšší stupeň VO, ale pre limit zákazky do 221 tis.€. V prípade ak by napr. víťaz súťaže vyhral aj obstarávanie na spracovateľa ÚPN, môže vytvárať pochybnosti o delení zákazky čiže nie je pochybnosť o delení zákazky - neodporúča sa aby sa konalo VO súťaže aj VO na spracovateľa ÚPN v rámci jedného kalendárneho roka	

II. Finančné náklady na súťaž na návrh (koncept) územného plánu územného plánu mesta

1. Odborne spôsobilá osoba podľa zákona č. 200/2022 Z. z., správa o stave UPD mesta (interne, je to zahrnuté v návrhu rozpočtu UHA na rok 2026 – mzdové náklady a pod.) cca 37 000 €
2. Predpokladané náklady na samotnú súťaž na víziu (koncept/štúdiu UPN) cca 110 000 €
Organizačné zabezpečenie architektonickej súťaže, odmeny súťažných kolektívov a súťažnej poroty, ostatné náklady (tlač, podklady a pod.)

Ďalšie náklady, ako podklad pre spracovanie nového územného plánu sú tiež zahrnuté v návrhu rozpočtu UHA na rok 2026:

ortofoto 2026 cca 35 000 €

3D model širšie centrum mesta cca 25 000 €

(3D model celého mesta cca 85 000 € - to nie je zahrnuté v rozpočte)

(Predpokladané náklady na dopracovanie konceptu do zadania nového UPN cca 80 000 €. Tieto náklady bude potrebné vyčleniť v roku 2027 po vyhlásení výsledkov súťaže.)

III. Časový harmonogram spracovania územného plánu mesta podľa zákona č. 200/2022 Z. z.
(ďalej len zákona) závisí od veľkosti mesta, zložitosti územia, vypracovaných územnoplánovacích podkladov, dostupnosti dát, výberu spracovateľa, procesu prerokovania a schvaľovania.
Trvanie: min. 4,5 – 5,5 roka (po výbere spracovateľa ÚPD)

Časový harmonogram spracovania ÚPD mesta (optimistický scenár)

1. Rozhodnutie o obstaraní ÚPD (§27 zákona)

- Výber odborne spôsobilej osoby: 2 mesiace
 - Vypracovanie **Správy o stave ÚPD**: 3 – 6 mesiacov (**§28 zákona**)
 - Schválenie uznesenia o obstaraní ÚPN: 1 mesiac
 - **Trvanie: cca 0,5 roka**
-

2. Obstaranie spracovateľa ÚPP (§28 zákona)

- Vízia - výber spracovateľa (súťažný dialóg na koncept/štúdiu UPN, zmluva): min. 14 - 17 mesiacov
 - Obstaranie a spracovanie **územnoplánovacích podkladov**: min. 6 – 12 mesiacov (**§27 zákona**)
 - **Trvanie: cca 1 – 1,5 roka**
-

3. Obstaranie spracovateľa ÚPD a prípravné práce (§27 - §29 zákona)

- výber spracovateľa (súťaž, zmluva): min. 12 mesiacov (**§29 zákona**)
 - Sústreďenie podnetov, územnoplánovacích podkladov, relevantných podkladov, dát, analytické práce (analýza a syntéza) + výkres problémových javov: 6 – 12 mesiacov (**§29 zákona**)
 - Oznámenie o začatí obstarávania, vypracovanie a schválenie **zadania ÚPD**: 6 mesiacov
 - **Trvanie: cca 1 – 1,5 roka**
-

4. Spracovanie a prerokovanie ÚPD / varianty (§31 - §32 zákona)

- Spracovanie variantných návrhov: 6 – 9 mesiacov
 - Verejné prerokovanie a získanie stanovísk: 3 mesiace
 - Vyhodnotenie pripomienok a výber variantu: 3 – 4 mesiace
 - **Trvanie: cca 1 – 1,5 roka**
-

5. Návrh ÚPD (§31 zákona)

- Spracovanie návrhu podľa schváleného variantu: 6 – 9 mesiacov
 - Verejné prerokovanie: 3 mesiace
 - Vyhodnotenie pripomienok a úprava návrhu: 2 – 3 mesiace
 - **Trvanie: cca 1 rok**
-

6. Schválenie ÚPD (§34 zákona)

- Predloženie ÚPD a návrhu VZN do zastupiteľstva: 1 mesiac
 - Schválenie a zverejnenie: 1 – 2 mesiace
 - Zverejnenie ÚPD v informačnom systéme: 1 mesiac
 - Oznámenie o schválení ÚPD: 1 mesiac
 - **Trvanie: cca 0,5 roka**
-

Celkový časový rámec

- Minimálne: **4 roky** (silne optimistický variant)
- Reálne: **4,5 – 5,5 roka**

Finančné náklady na nový územný plán mesta bude možné stanoviť až po vyhlásení výsledkov súťaže v roku 2027. Predpoklad je cca 250 000 – 300 000. Toto bude priebežne upresňované podľa obdobnej finančnej náročnosti územného plánu Nitry a Prešova. Čo neviem odhadnúť sú náklady na podklady od správcov inžinierskych sietí.