



Mesto Žilina

Mestský úrad v Žiline

Oddelenie architekta mesta

PRÍLOHA Č. 1

Adresát:



Váš list značky/zo dňa:

Naša značka:

Vybavuje:

V Žiline dňa:

3251/2014-7159/2014-OHA-Krj

Ing.arch.Krajčovič

14.2.2014

Vec: Vyjadrenie k žiadosti

Na základe Vašej žiadosti o vyjadrenie k projektu pre vydanie stavebného povolenia na stavbu: "Rodinný dom - AKTUÁL" - parc.č.795, 795/2 a 796 k.ú.Považský Chlmec Vám Mestský úrad – Oddelenie architekta mesta vydáva nasledovné

vyjadrenie:

Zámer prezentovaný projektom predpokladá výstavbu rodinného domu v lokalite Horská ulica v zóne (znak 6.35.BI/03), ktorej je podľa platného ÚPN-M Žilina určená ako základná funkcia: Obytná, v rodinných domoch a doplnková funkcia: Nezávadné zariadenia občianskej vybavenosti, bytové domy. Typ stavebnej činnosti: Vnútorné modernizácie, prestavby, prístavby, nadstavby, novostavby, dopravná a technická infraštruktúra. Vymedzený priestor pre podružné mestské centrum. Min. index ozelenenia: 0,5.

Vzhľadom na skutočnosť, že riešenie je v súlade s platným ÚPN-M Žilina, Mestský úrad – Oddelenie architekta mesta súhlasí s predloženým projektom pre vydanie územného rozhodnutia a stavebného povolenia.



Ing. Igor Choma
primátor mesta Žilina

Co: primátor mesta Žilina

- MsÚ – OS tu

- Odd.AM - spis

Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina

tel.: +421 41 7063 111, fax: +421 41 7232 912

IČO: 00 321 796, DIČ: 2021339474, Prima banka Slovensko, a.s. Žilina, č. ú.: 0330353001/5600

www.zilina.sk

ADRESÁT

Ing. arch. Lenka Likavčanová
Mesto Žilina

Váš list značky/zo dňa

05.06.2025

Naša značka

16395/2025-90926/2025-ÚHA-LLA

Vybavuje

Ing. arch. Lenka Likavčanová

V Žiline

11.06.2025

Vec: Podnet na zmenu územného plánu – odpoveď

Dňa 05.06.2025 nám bol doručený Váš podnet evidovaný pod č. 409, v ktorom žiadate:

- „podnet na opravu – nesprávne zakreslenej funkčnej plochy na pozemku s jestvujúcimi nehnuteľnosťami – pozemky p.č. KNC 795/2, KNC 795/3, KNC 796/1, KNC 796/2 v k.ú. Považský Chlmec. Na rodinný dom bolo vydané stavebné povolenie s konštatovaním, že uvedený dom je umiestnený v zóne, kde je základná funkcia obytná, v rodinných domoch. Funkčná plocha je nesprávne zakreslená (zrejme cesta).“

Mesto Žilina má spracovaný a schválený Územný plán mesta Žilina v znení Zmien a doplnkov č. 1 – 10 (ďalej len ÚPN-M Žilina v platnom znení). Tieto sú zverejnené na oficiálnych stránkach mesta <https://zilina.sk/zivotne-prostredie-a-vystavba/rozvoj-mesta/uzemno-planovacie-dokumenty/uzemne-planovanie/uzemny-plan-mesta-zilina/>.

Podľa ÚPN-M Žilina v platnom znení sú pozemky p. č. KN-C 795/2, KN-C 795/3, KN-C 796/1, KN-C 796/2 v k.ú. Považský Chlmec súčasťou funkčnej plochy 6.35.BI/03, na ktorú sa vzťahujú nasledovné záväzné regulatívy:

- základná funkcia: Obytná, v rodinných domoch
- 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, sakrálné stavby, drobné remeselné prevádzky – obuvnícke, stolárske, krajčírské, aranžérske, kožiarske a iné, ako aj prvky základnej technickej vybavenosti (trafostanice), zeleň, detské ihriská, atď.
- 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: Vnútorne modernizácie, prestavby, prístavby, nadstavby, novostavby, dopravná a technická infraštruktúra. Vymedzený priestor pre podružné mestské centrum, normové riešenie komunikácií v morfológicky náročnom teréne
- min. index ozelenenia: 0,5
- typ zástavby: Musí korešpondovať s okolitou zástavbou, dodržať minimálnu odstupovú vzdialenosť objektov stavby, tak aby boli umiestňované od hranice lesných pozemkov v min. 25m vzdialenosti a zároveň boli dostupné aj naďalej prístupové miesta na lesné pozemky za účelom hospodárenia v lesoch v zmysle príslušných ustanovení

Pozemok p.č.KN-C 793/15, 795/3 je zároveň súčasťou dopravného skeletu miestnych ciest.

Okrem citovaných záväzných regulatívov pre konkrétnu funkčnú plochu sa na vymedzené pozemky vzťahujú zásady a regulatívy uvedené v Záväznej časti ÚPN-M Žilina v platnom znení, viď. internetová stránka mesta príslušné právne predpisy a STN normy.

ÚPN-M Žilina je spracovaný na základnej mape (nie na katastrálnej) v M 1:10 000, tejto mierke zodpovedá aj obsah, rozsah a podrobnosť riešenia. A teda nerieši konkrétne stavby na konkrétnych pozemkoch.

Pri preskúmaní, prehodnotení a riešení jednotlivých podnetov sa posudzuje v prvom rade súlad so schváleným Zadaním – Územnými a hospodárskymi zásadami, súlad s nadradenou dokumentáciou, ktorou je ÚPN-VÚC, v druhom rade dopad na založenú koncepciu a zásady rozvoja územia mesta s jeho dopravným skeletom a v treťom rade dopad na celú funkčnú plochu, v ktorej sa pozemok nachádza.

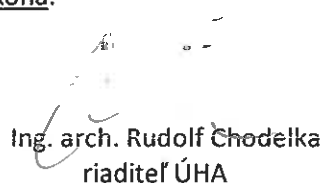
Podľa Hlavy tri - Záverečné ustanovenia, Článku 2 - Zmeny a doplnky, bod 1 Všeobecne záväzného nariadenia v platnom znení „Zmeny a doplnky záväznej časti ÚPN-M Žilina povoľuje a schvaľuje Mestské zastupiteľstvo v Žiline podľa návrhu spracovaného a prerokovaného podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších zmien a predpisov“.

Vaša žiadosť sa týka zmeny záväznej časti ÚPN-M Žilina v platnom znení.

Z dôvodu efektivity práce Útvar hlavného architekta mesta Žilina zbiera a eviduje všetky doručené podnety na Zmeny a doplnky a bude sa nimi zaoberať „en bloc“ pri najbližšom preskúmaní ÚPN-M Žilina v platnom znení.

Či bude možné a do akej miery vyhovieť Vašej žiadosti, vyplynie až z vyššie spomínaného preskúmania a následných krokov vyplývajúcich z príslušných paragrafov stavebného zákona.

S úctou


Ing. arch. Rudolf Chodelka
riaditeľ ÚHA

Prílohy:

1. priemet pozemkov do ortofotomapy r.2024 s vyznačením majetku Mesta
2. orientačný priemet pozemkov do ÚPN-M Žilina v platnom znení
3. ortofotomapa r.2012 – stav územia
4. grafika územia ÚPN-M Žilina v pôvodnom znení r. 2012

Na vedomie:

Mgr. Peter Fiabáne, primátor

ÚHA Žilina – spis

ÚHA Žilina – a/a



A T

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Mesto, dátum
--- / 01. 09. 2025	Reg. č. spisu: 17455/2025-18.1.1. Reg. č. záznamu: 57120/2025	Mgr. Martin Králik martin.kralik@stavebnurad.gov.sk 041/2830320	Žilina 22. 09. 2025

Vec:

Žiadosť o stanovisko vo veci súladu s územnoplánovacou dokumentáciou - odpoveď

Dňa 01. 09. 2025 bola na Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky konajúci prostredníctvom Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Žilina, oddelenia územného plánovania (ďalej len „RÚÚPaV ZA-UP“) doručená žiadosť o stanovisko vo veci súladu s územnoplánovacou dokumentáciou (ďalej len „žiadosť“). Žiadosť podal pán A T (ďalej len „žiadateľ“).

Žiadateľ žiada RÚÚPaV ZA-UP o stanovisko vo veci súladu územnoplánovacej dokumentácie mesta Žilina (ďalej len „ÚPN-M Žilina“) so stavbou rodinného domu čs. 881, postaveného na parc. C KN č. 796/3 v kat. území Považský Chlmec (ďalej len „predmetná stavba“). Žiadateľ uvádza, že predmetná stavba bola postavená na základe stavebného povolenia č. 12904/2014-38975/2014-OS-BO. Z výpisu listu vlastníctva vyplýva, že k predmetnej stavbe bolo vydané Oznámenie o pridelení súpisného čísla sp. zn. 2797/2016-6247/2016-OS-BRE potrebné na zápis skolaudovanej stavby, ktorej sa prideliuje súpisné číslo do evidencie katastra nehnuteľností.

Žiadateľ vo svojej žiadosti zároveň uvádza, že interpretácia územnoplánovacej informácie sa stala diskutovanou vo verejnom priestore vo vzťahu k oprávnenosti získania stavebného povolenia i kolaudačného rozhodnutia. Stanovisko žiada pre vylúčenie/potvrdenie pochybností súladu Územného plánu mesta Žilina s predmetnou stavbou v území.

RÚÚPaV ZA-UP preskúmal podnet žiadateľa a vydáva nasledovné

s t a n o v i s k o:

1. predmetná stavba sa v zmysle záväznej časti ÚPN-M Žilina v znení platných zmien a doplnkov č. 1-10 nachádza vo funkčnej ploche s označením 6.35.BI/03, pre ktorú platia nasledovné funkčné a priestorové regulatívy (tab. č. 1 a tab. č. 2 – uvedené regulatívy platia

pre obdobie do roku 2016, kedy bola stavba zapísaná do katastra nehnuteľností – Územný plán mesta Žilina v znení platných zmien a doplnkov č. 1-4):

Znak (č. obvodu, č. okrsku, funkčná jednotka, č. regulatívu)		6.35.BI/03
Základná funkcia		Doplňková funkcia
Obytná, v rodinných domoch.		Nezávadné zariadenia občianskej vybavenosti.
Typ stavebnej činnosti: Vnútorne modernizácie, prestavby, prístavby, nadstavby, novostavby, dopravná a technická infraštruktúra. Vymedzený priestor pre podružné mestské centrum.		
Min. index ozelenenia: 0,5		
Typ zástavby: Musí korešpondovať s okolitou zástavbou.		
Negatívne faktory ŽP: Tektonické línie predpokladané.		

Tab. č. 1 – Základná a doplnková funkcia funkčnej plochy 6.35.BI/03 – platný stav k sledovanému obdobiu (rok 2016)

Znak (č. obvodu, č. okrsku, funkčná jednotka, č. regulatívu)		6.35.BI/03
Prípustné funkcie		Nepripustné funkcie
Zariadenia občianskej vybavenosti, najmä základnej, teda zariadenia školstva, zdravotníctva, sociálnych služieb, maloobchodu, verejného stravovania, ubytovania, služieb v oblasti nehnuteľností, prenájom, obchodné služby, počítačové služby, finančné služby, kultúrne zariadenia, sakrálna stavba, drobné remeselné prevádzky – obuvnícke, stolárske, krajčírské, aranžérske, kožiarske a iné, ako aj prvky základnej technickej vybavenosti (trafostanice), zeleň, detské ihriská, atď.		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.

Tab. č. 2 – Prípustné a nepripustné funkcie vo funkčnej ploche 6.35.BI/03 platný stav k sledovanému obdobiu (rok 2016)

2. v zmysle grafickej časti – komplexného výkresu priestorového usporiadania a funkčného využívania územia (súťaž v zmysle platných zmien a doplnkov č. 1 -10), je fialovou čiarou, v zmysle legendy, zadefinovaná **hranica funkčných regulatívov**.

- predmetná stavba sa **nachádza vo funkčnej ploche 6.35.BI/03** plošne zadefinovanej hranicou funkčných regulatívov, ktoré platia pre túto funkčnú plochu;
- plošné určenie funkčnej plochy **6.35.BI/03** je okrem vymedzenia hranice funkčných regulatívov definovanej líniovým znakom, zadefinované aj plošným znakom oranžovej farby, ktorý (v zmysle legendy) predstavuje *plochy s prevahou individuálneho bývania*. RÚÚPaV ZA-UP však zistil, že riešená funkčná plocha **6.35.BI/03**, hoci je jej hranica zadefinovaná fialovou čiarou a plošne je vyjadrená oranžovou farbou, tak v časti, kde sa nachádza predmetná stavba, je plošne vyjadrená bielou farbou, čím dochádza k neurčitej interpretácii javov a výkladu územného plánu v danej lokalite;

3. vo veci vydania kolaudačného rozhodnutia k *predmetnej stavbe RÚÚPaV ZA-UP* upozorňuje, že stavba bola z verejne dostupných informácií zapísaná do evidencie katastra nehnuteľností v roku 2016, pričom stavebné povolenie bolo vydané v roku 2014. Na jednotlivé úkony dotknutých orgánov štátnej správy a samosprávy sa vzťahujú konkrétne ustanovenia príslušnej legislatívy platnej v čase vydania stavebného povolenia, kolaudačného rozhodnutia a následne oznámenia o pridelení súpisného čísla. Podmienky stavebného konania a kolaudácie stavieb boli v čase povoľovania *predmetnej stavby* definované v zákone č. 50/1976 Zb., pričom samotné stavebné konanie aj následná kolaudácia stavieb sú konania, na ktoré sa vzťahuje Správny poriadok (zákon č. 71/1967 Zb.). Prípadné odvolacie konanie je riešené v ustanoveniach § 53 až § 61 Správneho poriadku, kde v zmysle ustanovenia § 54 ods. 2 je jasne definovaná 15-dňová lehota na odvolanie. *RÚÚPaV ZA-UP*, ako druhostupňový orgán štátnej správy na úseku územného plánovania a výstavby nie je príslušným orgánom štátnej správy na preskúmanie procesu stavebného povolenia a vydania kolaudačného rozhodnutia po uplynutí 15-dňovej lehoty na odvolanie – v tomto konkrétnom prípade sa jedná o časový horizont viac ako 10 rokov od vydania stavebného povolenia;

Záver:

RÚÚPaV ZA-UP konštatuje nasledovné:

1. výklad záväzných regulatívov územného plánu obce resp. mesta je **originálnou kompetenciou orgánu územného plánovania** (v tomto prípade mesta Žilina, zastúpeného Útvaram hlavného architekta mesta Žilina);
2. vzhľadom na zistený nesúlad v grafickej časti územného plánu mesta Žilina, kde je preukázateľne nesprávne graficky vyjadrená lokalita, kde sa nachádza *predmetná stavba*, a to v tom zmysle, že líniovo je *hranica funkčného regulatívu* zobrazená tak, že nekorešponduje s plošným grafickým vyjadrením funkčného využitia funkčnej plochy **6.35.BI/03** (čiastočne bielou farbou, správne má byť celá plocha oranžovou farbou), *RÚÚPaV ZA-UP* odporúča *žiadatelovi* podať podnet na orgán územného plánovania, za účelom odstránenia formálnej chyby v grafickej časti tak, aby korešpondovala jednak so záväznou časťou riešenia, a jednak aby sa odstránilo nenadväzujúce grafické zobrazenie *hranice funkčného regulatívu* a funkčného využitia danej lokality;
3. *RÚÚPaV ZA-UP* nie je príslušným orgánom štátnej správy preskúmať proces vydania stavebného povolenia alebo kolaudačného rozhodnutia po uplynutí 15-dňovej lehoty na odvolanie;

S pozdravom

Úl

F. J. J.

JUDr. Ivan Samudovský
riaditeľ úradu



Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Žilina

Oddelenie štátneho stavebného dohľadu, Uhoľná 571/1, 010 01 Žilina

Ing. Róbert Pilarčík, stavebný inšpektor

Číslo reg. spisu: 24086/2026-18.1.4.1

Číslo záznamu v spise: 45133/2026

Z Á Z N A M
z výkonu štátneho stavebného dohľadu
(ďalej len „ŠSD“)

realizovaného podľa ustanovení §§ 71 až 73 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej aj „stavebný zákon“), ktorý vypracoval v súlade s ustanovením § 72 ods. 3 stavebného zákona stavebný inšpektor Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Žilina Ing. Róbert Pilarčík, číslo služobného preukazu (osobné číslo) 62146 (ďalej len „stavebný inšpektor“)

na stavbe: **Skolaudovaný RD súp.č.881**

na pozemku: parcela č. CKN 796/2 , k.ú. Považský Chlmec , okres Žilina

Miestna obhliadka predmetnej stavby v rámci výkonu štátneho stavebného dohľadu sa uskutočnila dňa 9.6.2026 o 9:00 do 11:00 hod. Podanie bolo smerované na súlad overenej PD so skutočným vyhotovením stavby.

za Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Žilina

Ing. Róbert Pilarčík, číslo preukazu inšpektora: 62146, stavebný inšpektor

Ing. Matúš Štrajcher, číslo preukazu inšpektora: , stavebný inšpektor

za vlastníka stavby a pozemku

.....

prizvané osoby:

.....

ďalší prítomní:

.....

Preukázaný vzťah k pozemkom:

SÚHLAS SO VSTUPOM NA POZEMOK:

Svojím podpisom súhlasím so vstupom na pozemok p. č.796/2 v katastrálnom území Považský Chlmec

.....

SÚHLAS S VYTVORENÍM FOTODOKUMENTÁCIE EXTERIÉRU:

Svojím podpisom preukazujem, že súhlasím s vyhotovením fotodokumentácie v zmysle § 72 ods. 6 Stavebného zákona.

.....

UPOVEDOMENIE O VYKONANÍ ŠSD:

zaslané listom zo dňa: 25.5.2026
pod č. spisu: 24086/2026-18.1.4.1
reg. záznam č.: 40952/2026
upovedomenie doručené:
- I L - prevzal dňa 25.5.2026

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Žilina a ani stavebný inšpektor svojou kontrolnou činnosťou negarantuje kvalitu uskutočnenia stavby a/alebo stavebných prác a záznam z vykonaného ŠSD nemôže slúžiť ani ako expertízny posudok.

I. Základné údaje

1. Všeobecné údaje

- 1.1. Názov stavby: **Skolaudovaný RD súp.č.881**
- 1.2. Na pozemku parcelné číslo: **KNC 796/2**
- 1.3. Katastrálne územie: **Považský Chlmec**
- 1.4. Ulica, obec: **Považský Chlmec**
- 1.5. Okres: **Žilina**
- 1.6. Vlastník stavby: **I L**
- 1.7. Príslušný stavebný úrad: **Stavebný úrad Žilina**

Vo vzťahu k predmetnej stavbe sa neuskutočnilo posudzovanie vplyvov alebo zisťovacie konanie podľa osobitného predpisu¹.

¹ zákon č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

2. Situovanie stavby

Rodinný dom je situovaný v intraviláne mestskej časti Považský Chlmec na rovinatom pozemku C KNp.č.796/2 v lokalite Horská ulica.

3. Rozsah a druh stavby

Samostatne stojaci rodinný dom je určený na individuálne bývanie ako 1 bytová jednotka, dom je jednopodlažný s obytným podkrovím. Dom je napojený na NN sieť, na plyn, verejný vodovod a splašková kanalizácia je zvedená do žumpy. Dom má rozmery približne 11.78 x 9 m.

II. Kontrola plnenia povinností vyplývajúcich zo stavebného zákona a súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov

Stavebník pri výkone ŠSD predložil právoplatné stavebné povolenie č.12904/2014-38975/2014-OS-BO zo dňa 14.8.2014 právoplatné 22.9.2014. Stavebník predložil kolaudačné rozhodnutie č.24220/2015-58825/2015-OS-OSW zo dňa 9.12.2015 právoplatné 25.12.2015 a overenú projektovú dokumentáciu.

III. Plnenie iných povinností vyplývajúcich zo stavebného zákona a súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov

Stavebník realizoval stavbu rodinného domu svojpomocne.

Projektovú dokumentáciu predmetnej stavby pri stavebnom povolení, ktorá **bola** overená stavebným úradom, vypracovala spoločnosť Prodom, autorizácie overila oprávnená osoba v zmysle ustanovenia § 35 stavebného zákona **Ing.arch. Stanislav Pšenčík** autorizovaná s evidenčným číslom **3142** s rozsahom oprávnenia **ASI-A1-100-SD**.

Vedenie uskutočňovania predmetnej stavby **vykonával** v zmysle § 36 stavebného zákona **stavebný dozor** Ing.Vavrinec Frola držiteľ osvedčenia o vykonaní odbornej skúšky pre činnosť stavebného dozoru s evidenčným číslom Ev.č. **01684** s odborným zameraním SD-10.

Na predmetnej stavbe je vedený stavebný denník v zmysle ustanovení § 39 stavebného zákona. V stavebnom denníku sú priebežne zaznamenané podstatné udalosti a všetky dôležité údaje o stavebných prácach na predmetnej stavbe.

Stavebník **zabezpečil** vytýčenie priestorovej polohy predmetnej stavby, ktoré uskutočnil **Ing. Juraj Rosinčin** autorizovaný geodet a kartograf s reg. č.**245**.

Stavebník pri výkone štátneho stavebného dohľadu **predložil** požadované platné doklady o preukázaní zhody alebo predbežné technické osvedčenia stavebných výrobkov použitých na predmetnej stavbe.

IV. Záver

Po vykonaní štátneho stavebného dohľadu, pozostávajúceho z obhliadky predmetnej stavby, fotodokumentácie, preverenia skutkového stavu a po zhodnotení vyjadrenia stavebníka Ing. Igor Liška, stavebný inšpektor Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Žilina, oddelenie štátneho stavebného dohľadu, Ing. Róbert Pilarčík konštatuje, že výkonom štátneho stavebného dohľadu **nebolo zistené** porušenie ustanovení stavebného zákona.

Prílohy:

Fotodokumentácia vyhotovená počas výkonu ŠSD

Číslo pre územné plánovanie a výstavbu
Žilina
-2-

.....
Ing. Róbert Pilarčík
stavebný inšpektor
Regionálny úrad pre územné plánovanie a
výstavbu Žilina

.....
Ing. Matúš Štrajcher
stavebný inšpektor
Regionálny úrad pre územné plánovanie a
výstavbu Žilina