

Územný plán zóny
Žilina - IBV Hájik – Bradová
Návrh

A. Textová časť:

- a) základné údaje**
- b) riešenie územného plánu zóny**
- c) doplňujúce údaje**
- d) dokladová časť**

Žilina 05/2015

Obsah dokumentu

A. ZÁKLADNÉ ÚDAJE.....	5
a) ÚDAJE O OBSTARÁVATEĽOVI A SPRACOVATEĽOVI.....	5
b) HLAVNÉ CIELE A ÚLOHY.....	5
b.1) DÔVODY OBSTARANIA ÚPN–Z.....	5
b.2) CIELE A ÚLOHY.....	5
b.3) ROZSAH A OBSAH NÁVRHU RIEŠENIA.....	6
b.4) PODKLADY.....	6
c) VYHODNOTENIE DOTERAJŠIEHO ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY.....	7
d) ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA SO ZADANÍM.....	7
B. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU.....	8
a) VYMEDZENIE HRANICE RIEŠENÉHO ÚZEMIA	8
Vymedzenie riešeného územia a záujmového územia.....	8
b) OPIS RIEŠENÉHO ÚZEMIA	8
b.1) KULTÚRNO – HISTORICKÁ CHARAKTERISTIKA.....	8
b.2) PRIESTOROVÁ CHARAKTERISTIKA.....	9
b.3) FUNKČNÉ ČLENENIE A ORGANIZÁCIA MESTA A RIEŠENÉHO ÚZEMIA.....	9
c) VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZO ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA.....	11
c.1) ÚPN-M ŽILINA.....	11
c.1.1 V oblasti koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia	11
c.1.2 V oblasti priestorového usporiadania a funkčného využívania územia obvodov a okrskov.....	11
c.1.3) V oblasti zásad a regulatívov umiestnenia občianskeho vybavenia územia.....	14
c.1.4) V oblasti zásad a regulatívov umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia.....	14
c.1.5) V oblasti zachovania kultúrohistorických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny.....	15
c.1.6) V oblasti starostlivosti o životné prostredie.....	15
c.1.7) Verejnoprospešné stavby.....	16
c.2) ZHODNOTENIE PRIESTOROVÝCH PRIEMETOV ODVETVOVÝCH KONCEPCIÍ, STRATÉGIÍ A ZNÁMYCH ZÁMEROV NA ROZVOJ ÚZEMIA	16
c.3) VÝSTUPY Z RELEVANTNÝCH PODKLADOV S DOPADOM NA RIEŠENÉ ÚZEMIE.....	16
d) VYHODNOTENIE LIMITOV VYUŽITIA ÚZEMIA	24
d.1) VŠEOBECNE.....	24
d.2) AKCEPTOVANÉ PODMIEŇUJÚCE LIMITY.....	24
e) URBANISTICKÁ KONCEPCIA PRIESTOROVÉHO A FUNKČNÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA A FUNKČNÉHO VYUŽITIA POZEMKOV A URBÁRNYCH PRIESTOROV A STAVIEB.....	24
e.1) ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA ÚZEMIA, SÚČASNÝ STAV.....	24
e.2) VÄZBY NA OKOLITÉ ÚZEMIE.....	25
e.3) UPLATNENÉ URBANISTICKO–ARCHITEKTONICKÉ ZÁSADY V KONCEPCII RIEŠENIA.....	26
e.4) KONCEPCIA FUNKČNÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA.....	26
e.5) KOMPOZIČNÉ RIEŠENIE.....	27
e.6) NÁVRH FUNKČNÉHO RIEŠENIA.....	28
e.7) NÁVRH ZELENÉ.....	30
e.8) NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA	31
e.9. RIEŠENIE VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA.....	36
f) ZAČLENENIE STAVIEB DO OKOLITEJ VÝSTAVBY.....	46
g) URČENIE POZEMKOV, KTORÉ NEMOŽNO ZARADIŤ MEDZI STAVEBNÉ POZEMKY	46
h) ZASTAVOVACIE PODMIENKY NA UMIESTNENIE JEDNOTLIVÝCH STAVIEB S URČENÍM MOŽNÉHO ZASTAVANIA A ÚNOSNOSTI VYUŽÍVANIA ÚZEMIA.....	47
h.1) VŠEOBECNE.....	47
h.2) UMIESTNENIE STAVIEB NA POZEMKOCH VO VYMEDZENÝCH BLOKOCH	47
h.3) INTENZITA A PRÍPUSTNOSŤ ZASTAVANIA PODĽA DRUHU A ÚČELU STAVIEB	49
h.4) PRÍPUSTNOSŤ ARCHITEKTONICKÉHO RIEŠENIA STAVIEB	49
h.5) PRÍPUSTNOSŤ NA DOPRAVNÉ A TECHNICKÉ VYBAVENIE ÚZEMIA	50
h.6) INÉ PODMIENKY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA	51
i) CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY	51
j) ETAPIZÁCIA, VECNÁ A ČASOVÁ KOORDINÁCIA USKUTOČŇOVANIA OBNOVY, PRESTAVBY, VÝSTAVBY, ASANÁCIÍ, VYHLÁSENIA CHRÁNENÝCH ČASTÍ PRÍRODY, OCHRANNÝCH PÁSIEM, ZMENY VYUŽITIA ÚZEMIA, INÝCH CIEĽOV A ÚLOH.....	52
j.1) VŠEOBECNE.....	52

j.2) NÁVRH PRÍPRAVNÝCH A PROJEKTOVÝCH PRÁC PRED ZAČATÍM VÝSTAVBY V RIEŠENOM ÚZEMÍ.....	52
k) POZEMKY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, STAVEBNÚ UZÁVERU A VYKONANIE ASANÁCIE	52
k.1) VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY.....	52
k.2) STAVEBNÁ UZÁVERA.....	53
k.3) ASANÁCIE.....	53
m) NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI.....	54
C. DOPLŇUJÚCE ÚDAJE	64
D. DOKLADOVÁ ČASŤ.....	64

A. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

a) ÚDAJE O OBSTARÁVATEĽOVI A SPRACOVATEĽOVI

Obstarávateľ:	Mesto Žilina Mestský úrad Žiliny Nám. Obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina P.O.BOX B 41
Investor:	Profiinvest s.r.o., Dolné Rudiny 15, 010 01 Žilina
OSO:	Ing. arch. Ján Burian
Zhotoviteľ:	Ing. arch. Peter Krajč – autorizovaný architekt, M. Šinského 9, 010 07 Žilina
Vypracoval:	Ing. arch. Peter Krajč a kolektív
Zástupca obstarávateľa : (OSO pre obstarávanie ÚPP a ÚPD)	Ing. arch. Ján Burian
Riešiteľský kolektív:	
Urbanizmus a architektúra:	Ing. arch. Peter Krajč
Doprava:	Ing. Roman Tiso
Vodné hospodárstvo:	Ing. Michal Leštach
Elektrická energia:	Karol Kollár
Plynofikácia:	Karol Kollár
Teplofikácia:	Karol Kollár
Slaboprúd a telekomunikácie:	Karol Kollár
Občianska vybavenosť, priemysel, výroba:	Ing. arch. Peter Krajč
Poľnohospodárska pôda	Ing. arch. Peter Krajč
Zeleň, ochrana prírody, ŽP:	Ing. arch. Peter Krajč
Grafické práce a digitalizácia:	Ing. Roman Tiso
Urbanistická ekonómia:	Ing. Roman Tiso

b) HLAVNÉ CIELE A ÚLOHY

b.1) DÔVODY OBSTARANIA ÚPN-Z

Dôvodom pre obstaranie Územného plánu Zóny Žilina – IBV Hájik - Bradová (ďalej aj len ÚPN-Z) je potreba získania podrobnej územnoplánovacej dokumentácie, ktorá bude predovšetkým ustanovovať zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, stavieb a verejného dopravného a technického vybavenia, umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch a ich začlenenia do okolitej zástavby, ako aj vecnú a časovú koordináciu novej výstavby a pozemky pre verejnoprospešné stavby na území IBV Hájik - Bradová.

Potreba obstarania a schválenia územného plánu zóny pre uvedenú lokalitu je priamo ustanovená vo Všeobecne záväznom nariadení Mesta Žilina č. 04/2012 o záväznej časti ÚPN Mesta Žilina schváleného uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiline zo dňa 19.3.2012.

Ďalším dôvodom obstarania ÚPN-Z Žilina - IBV Hájik - Bradová bola požiadavka firmy PROFIINVEST, s.r.o., Dolné Rudiny 15, 010 01 Žilina realizovať v tomto území IBV vrátane dopravnej a technickej infraštruktúry.

Spracovaniu tohto dokumentu predchádzalo Zadanie pre ÚPN-Z, ktoré bolo vypracované na základe Prieskumov a Rozborov pre ÚPN-Z Žilina – IBV Hájik - Bradová, z auguste 2014 (vyhotovil hlavný riešiteľ územného plánu Ing. arch. Peter Krajč, autorizovaný architekt.)

b.2) CIELE A ÚLOHY

V návrhu ÚPN-Z Žilina – IBV Hájik - Bradová je v zmysle schváleného Zadania sústredená pozornosť na splnenie nasledovných úloh:

- vytvorenie podmienok pre výstavbu nových objektov rodinných domov, základného občianskeho vybavenia, verejnej zelene, verejných priestranstiev a komunikácií, dopravného a technického vybavenia na území IBV Hájik - Bradová v súlade s platným Územným plánom mesta Žilina
- stanovenie zásad a regulatívov podrobnejšieho priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, stavieb, zelene a verejného dopravného a technického vybavenia územia pri rešpektovaní záväzných častí a regulatívov platného ÚPN Mesta Žilina.
- stanovenie zásad a regulatívov umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch a stanovenie zastavovacích podmienok jednotlivých stavebných pozemkov
- určenie stavieb na stavebných pozemkoch, podiel možného zastavania a únosnosť využívania územia
- určenie súčasných nezastavaných pozemkov na stavebné pozemky vrátane určenia pozemkov, ktoré podľa územného plánu nemožno trvalo zaradiť medzi stavebné pozemky
- stanoviť zásady a regulatívy nevyhnutnej vybavenosti stavieb a napojenie na verejné dopravné a technické vybavenie územia
- stanovenie zásad a regulatívov začlenenia stavieb do okolitej zástavby a do ostatnej krajiny
- umiestnenie zelene na jednotlivých pozemkoch
- vecná a časová koordinácia novej výstavby
- stanovenie pozemkov pre verejnoprospešné stavby

b.3) ROZSAH A OBSAH NÁVRHU RIEŠENIA

Návrh ÚPN–Z Žilina – IBV Hájik Bradová je spracovaný v súlade s ustanovením § 12 Zákona č. 50/76 Zb. (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a § 13 Vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z., v členení na textovú a grafickú časť.

A/ Textová časť :

Spríevodná správa

- a) základné údaje
- b) riešenie územného plánu zóny
- c) doplňujúce údaje
- d) dokladová časť

Textová časť je spracovaná v rozsahu a štruktúre stanovenej v § 13 ods. 2 – 7 Vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. Riešenie územného plánu v textovej časti je spracované v členení podľa § 13 ods. 4 písm. a) – l) vyhlášky.

Záväzná časť ÚPN – Z je spracovaná v rozsahu a štruktúre stanovenej v § 13 ods. 7 písm. a) – j) Vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. v členení časť – článok – odsek – písmeno. Neoddeliteľnou súčasťou záväznej časti je Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb.

B/ Grafická časť :

- | | |
|--|---------------|
| 1. Výkres širších vzťahov | – M 1 : 5 000 |
| 2. Výkres komplexného urbanistického návrhu riešeného územia | – M 1 : 1 000 |
| 3. Výkres verejného dopravného vybavenia s vyznačením vstupov na pozemok | – M 1 : 1 000 |
| 4. Výkres verejného technického vybavenia | – M 1 : 1 000 |
| 5. Hlavný výkres priestorovej a funkčnej regulácie celého riešeného územia | – M 1 : 1 000 |

Grafická časť ÚPN – Z je spracovaná vo farebnom prevedení, legendy jednotlivých výkresov sú spracované v členení stav – návrh prípadne výhľad.

b.4) PODKLADY

b.4.1. Schválená ÚPD, vzťahujúca sa k riešenému územiu

- ÚPN- M Žilina, 10/2011, schválená MZ uzn. č. 15/2012 dňa 20.02.2012, záväzná časť vyhl. VZN mesta Žilina č. 4/2012.
- ÚPN- M Žilina, Zmena a doplnok č.1, 01/2013, schválený MZ uzn. č. 90/2013 dňa 24.06.2013, záväzná časť vyhl. VZN mesta Žilina č. 9/2013.

b.4.2 Ostatné podklady

- Prieskumné práce v teréne, za účelom zistenia skutočného využitia plôch, objektov technickej a dopravnej infraštruktúry, priestorových pomerov, negatívnych javov a pod., (Krajč, 08/2014).
- ÚPN – VÚC v znení neskorších Zmien a doplnkov
- Implementácia územných systémov ekologickej stability (ÚSES) Aktualizácia prvkov regionálneho ÚSES okresu Bytča, Žilina a Kysucké Nové Mesto (Slovenská agentúra životného prostredia, Centrum integrovanej starostlivosti o krajinu Bratislava - december 2006
- Digitálna, katastrálna a ortofotomapa riešeného územia
- Prieskumy technickej infraštruktúry v M 1:1000, 1 - energetika, 2 – rozvody SCZT, 3 – plyn, 4 – voda, 5- slaboprád, spoje, 6 – železnice SR
- Predpisy o ochrane PP
- Sčítanie obyvateľov, domov a bytov rok 2011, KŠÚ pracovisko Žilina
- Mapa úhrnnej rádioaktivity a radónového rizika, M 1 : 50 000 URANPRES š.p. Spišská nová Ves, 12/1993

c) VYHODNOTENIE DOTERAJŠIEHO ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY

K riešenému územiu sa doteraz nevzťahoval žiadny územný plán zóny. Riešenie ÚPN-Z v tomto území vyplynulo zo schválenej záväznej časti ÚPN-M Žilina.

d) ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA SO ZADANÍM

ÚPN-Z Žilina – IBV Hájik Bradová je vypracovaný v súlade so schváleným zadáním pre ÚPN-Z Žilina – IBV Hájik Bradová.

Zadanie pre ÚPN-Z Žilina – IBV Hájik Bradová, jeho výsledné znenie (08/2014), prešlo pripomienkovým konaním príslušných dotknutých orgánov a organizácií štátnej správy, fyzických osôb (verejnosti) a následne bolo schválené v MZ mesta Žilina uznesením č. 21/2015 z 19.2.2015.

B. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

a) VYMEDZENIE HRANICE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Riešené územie sa nachádza v západnej časti katastrálneho územia Žiliny a podľa členenia stanoveného Územným plánom mesta Žilina je súčasťou urbanistického okrsku č.29 – Hájik. Tvoria ho plochy poľnohospodárskej pôdy určené v platnom Územnom pláne mesta Žilina pre rozvoj funkcie bývania formou IBV a HBV, základnej občianskej vybavenosti a zelene, vrátane komplexného dopravného a technického vybavenia.

Z východu je vymedzené severnou prístupovou komunikáciou na sídlisko Hájik, z juhu severozápadným okrajom existujúcej zástavby sídliska Hájik a prístupovou komunikáciou vedenou od sídliska Hájik k vodojemu Hájik II., zo západu prístupovou komunikáciou vedenou k vodojemu Hájik I. a zo severu navrhovanou trasou zbernej komunikácie funkčnej triedy B2, vedenej od ulice Kvačalovej, pozdĺž potoka Bradová, v smere na Bitarovú a Ovčiarsko.

Riešené územie zóny má rozlohu **30,48 ha**.

Záujmovým územím pre riešenú lokalitu je sídlisko Hájik z občianskou vybavenosťou a dostupnými inžinierskymi sieťami.

V nasledujúcej tabuľke je riešené územie definované doknutými pozemkami a ich parcelnými číslami. Zoznam je aktuálny ku dňu 31.8.2014 v čase prieskumov v teréne. Prípadné zmeny v číslovaní pozemkov nie sú vylúčené.

Vymedzenie riešeného územia a záujmového územia

Pozemok p.č.	Pozemok p.č.	Pozemok p.č.	Pozemok p.č.
1472/1	1835/1	1815/2	1900/2
1472/45	1835/2	1815/3	1900/10
1472/207	1835/3	1815/4	1900/242
1780/1	1835/4	1815/5	1920
1780/2	1835/5	1815/6	1925/1
1780/3	1835/6	1815/7	1925/2
1780/7	1835/7	1815/10	1925/3
1780/8	1835/8	1815/11	1926/1
1780/9	1835/10	1815/12	1926/4
1780/10	1835/11	1815/13	1926/5
1780/11	1835/12	1815/14	2300/2
1780/12	1835/13	1815/15	2303/1
1780/13	1835/14	1815/16	2306/2
1780/14	1815/1	1815/17	2362/2

b) OPIS RIEŠENÉHO ÚZEMIA

b.1) KULTÚRNO – HISTORICKÁ CHARAKTERISTIKA

b.1.1. Mesto Žilina

Územie dnešnej Žiliny sa prvýkrát spomína v latinsky písanej listine nitrianskeho župana Tomáša pod názvom "terra de Selinan" (zem Žilina alebo Žiliňany). Prvá zmienka o meste Žilina pochádza z roku 1312. Samotné mesto sa vyvíjalo na sútoku troch riek Váh, Kysuca, Rajčanka. Svojou polohou a významom tvorilo prirodzené križovatky ciest za obchodom a zohrávalo aj význam z hľadiska rozvoja remesiel a administratívnej správy.

Mesto Žilina sa dejinným vývojom pretvorilo na moderné administratívno - hospodárske a kultúrne spoločenské centrum.

Mesto má Mestskú pamiatkovú rezerváciu vyhlásenú Uznesením vlády SSR č. 194/1987 z 11.9.1987. Mestská pamiatková rezervácia Žilina je zapísaná v ÚZPFv registri pamiatkových rezervácií pod č. 24. Predmetom ochrany mestskej pamiatkovej rezervácie je zachovanie jej pamiatkových hodnôt (hlavne významných urbanistických, architektonických, technických, umelecko remeselných hodnôt, ich dobrý

technický, prevádzkový a estetický stav), ako aj vhodný spôsob využitia stavieb, skupín stavieb, alebo urbanistických súborov a vhodné technické vybavenie územia.

b.1.2. Lokalita IBV Hájik – Bradová

Vlastný historický vývoj lokality **Hájik – Bradová** ako okrajovej – západnej časti mesta, je spätý s rozvojom bytovej výstavby mesta Žilina. Lokalita IBV Hájik – Bradová bola pôvodne využívaná na poľnohospodárske účely. Po II. svetovej vojne nastal v rámci Žiliny prudký rozvoj bytovej výstavby a odliv obyvateľstva z dedín do miest. Tento fakt sa prejavil v okolí lokality a zaznamenal prudký rozvoj v oblasti hromadnej bytovej výstavby. Expozícia lokality bola a je menej vhodná na výstavbu rodinných domov, čo ju odsúvalo na neskoršie využitie.

V riešenom území sa nenachádzajú národné kultúrne pamiatky zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR a toto územie nie je situované v pamiatkovom území. V tesnej blízkosti riešeného územia sa nachádza viacero archeologických lokalít od neskej doby kamennej až po stredovek Severne od riešeného územia sa nachádza národná kultúrna pamiatka Veľké Hradisko v k. ú. Závodie, ktorá je evidovaná v Ústrednom zozname pamiatkového fondu pod č. 2148/1-4. Je pravdepodobné, že počas stavebných aktivít v tejto oblasti budú narušené doteraz neznáme archeologické pamiatky a preto bude potrebné v súvislosti so stavebnými prácami vykonať archeologický výskum.

b.1.3. Novodobý vývoj územia riešenej lokality.

V roku 1978 mala Žilina vypracovaný ÚPN (STP Žilina, Ing. arch. Stuchl), kde boli po prvý krát definované nové funkčné plochy mesta. Na základe tohto ÚPN sa tvarovala Žilina do súčasnej podoby. Po spoločensko politických zmenách v roku 1989 sa začala nová etapa výstavby Žiliny, pričom začali vznikať nové lokality rodinných domov. Takto sa budovali IBV zástavby v Závodí, Budatíne, na Solinkách, Bôriku a v priľahlých dochádzalo k rekonštrukciám starého bytového fondu. Záujem o výstavbu rodinných domov sa posúval aj mimo hranice mesta do oblastí, kde boli vytvorené legislatívne podmienky. Zámer budovania rodinného bývania pod Hájikom siaha pred rok 2000, kedy sa však nevytvorili vhodné podmienky hlavne majetkovoprávne, aby bolo možné začať v území s projektovou prípravou.

V roku 2011 bol spracovaný a schválený ÚPN-Mesta Žilina, ktorý definoval funkčné využitie riešenej lokality IBV Hájik – Bradová a stanovil základné regulatívy rozvoja. (uvedené v kapitole c.1.2)

Pamiatková ochrana

V území riešenej zóny sa nenachádzajú objekty zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR.

b.2) PRIESTOROVÁ CHARAKTERISTIKA

Mestská aglomerácia Žilina leží obklopená malebnou a hodnotnou krajinou scenériou, na prieniku Vážskeho, Kysuckého a Rajeckého údolia, v údolnej nive troch riek. Vnímateľným prírodným prvkom v riešenom území je pohorie Malej Fatry - Lúčanská časť a Strážovské vrchy.

Riešené územie patrí svojou polohou do urbanistického okrsku č. 29 Hájik, ktorý je súčasťou urbanistického obvodu č.5 – Západ.

Výrazne prevažujúcimi územiami riešenej lokality sú plochy poľnohospodárskej pôdy vo forme trvalých trávnych porastov a ornej pôdy. Menej sú zastúpené územia, občianskej a technickej vybavenosti, verejnej zelene, vodných tokov a dopravné plochy.

Trvalé trávne porasty a orná pôda sú poľnohospodársky extenzívne využité. Aj pozemky pôvodne využité pre pestovanie plodín sú v súčasnosti zatrávnené.

Severnú hranicu riešeného územia tvorí miestny potok Bradová s brehovým porastom, ktorý tvorí aj optický lem súčasného obrazu územia. Územie svojou konfiguráciou pripomína amfiteáter orientovaný na severovýchod. Časť južného okraja riešeného územia výrazne lemujú 8 podlažné panelové obytné domy vytvárajúce z diaľkových pohľadov dojem monolitckej steny. Východný okraj je zvolnený zeleňou, ktorá lemujie prístupovú cestu na sídlisko Hájik. Západný a časť juhozápadného okraja prechádza do voľnej krajiny a hranica je opticky vnímateľná len vďaka niekoľkým stromom lemujúcim prízjazdovú cestu k vodojemu..

Sklon terénu sa pohybuje od 5-19%, lokálne aj viac. Vedenie komunikácií v tomto teréne je viac ako náročné, aby sa dodržali normami stanovené parametre.

b.3) FUNKČNÉ ČLENENIE A ORGANIZÁCIA MESTA A RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Mesto Žilina je organizačne členené na obvody a tie sa ďalej členia na menšie okrsky. Funkčne zameranie jednotlivých obvodov je rôznorodé. Z hľadiska vývoja mesta a jeho aditívneho rastu je možné vidieť ako sa vývoj podpísal na funkčnom využití územia. Striedanie rastu a stagnácie determinovalo východiská pri výstavbe a formovaní mestskej urbanistickej štruktúry. Prezieravosť v plánovaní územia mesta viedla v roku 1978 k vypracovaniu ÚPN (STP Žilina, Ing. arch. Stuchl), kde boli po prvý krát definované nové funkčné

plochy a podružné centra mesta. Na základe tohto ÚPN sa tvarovala s určitými odchýlkami Žilina do súčasnej podoby.

V rámci mesta sa za obdobie od jeho vzniku vyformovali samostatné obytné celky (sídlská -Hájik, Solinky, Hliny, Vlčince) a postupnou urbanizáciou Žilina pohltila susedné pôvodne samostatné obce (Závodie, Bánová, Strážov, Budatín, Považský Chlmec, Brodno, Trnové, Rosinky, Mojšova Lúčka, Bytčica, Zástranie, Zádubnie). Zamestnanosť sa formovala vo východnom priemyselnom pásme a južnom priemyselnom pásme. Pre organizáciu a funkčné využívanie mesta boli určujúce prioritne rieky Váh, Kysuca, Rajčanka. Tieto rieky boli a sú limitmi, ktoré formovali okolité pohoria a dali aj základ pre pôdorysný tvar mesta. Následne na formovaní sa podieľali dopravné koridory, ktoré viac či menej násilným spôsobom rozdelili mesto na menšie mozaikové časti. Nadradená tranzitná doprava na smery Bratislava, Poprad, Prievdz a Čadca je doposiaľ súčasťou vnútromestskej dopravy, čo ju zaťažuje a vytvára kolízne body na križeni s nimi. Tento problém čiastočne odstráni vybudovanie diaľnice D1 a D3.

Riešené územie sa nachádza severne od sídliska Hájik . V susedstve severne od potoka Bradová sa nachádza záhradková osada a masív Hradiska s bohatým lesným porastom a vysokým rekreačným potenciálom.

Svažitosť územia, orientácia svahu geologická skladba, limity v území (vedenie VN 22 kV, vodovodné potrubie DN 600) determinujú využitie riešeného územia. Potreba dostatočné oslnenia rodinných domov hlavne v zimnom období je v niektorých prípadoch na hrane normou požadovaných minimálnych hodnôt. Tieto insolačné nedostatky môžu byť eliminované dispozičným riešením domov a ich orientáciou.

b.3.1 Funkčné členenie a organizácia riešeného územia

Návrh ÚPN-Z člení riešené územie na tri základné funkčne a priestorovo homogenizované celky vymedzené obslužnými komunikáciami:

- **verejné priestranstvá a ulice** prevažne určené pre dopravnú obsluhu územia s prioritou pešieho pohybu a pre umiestnenie hlavných rádoz podmieňujúcej technickej infraštruktúry.
- **bloky, alebo sektory budúcej nadzemnej výstavby** s prioritou pre individuálne bývanie, drobnú základnú vybavenosť v polyfunkčnom ponímaní.
- **biokoridor a zeleň**

Verejné priestranstvá a ulice

Do tohto priestoru spadajú pešie plochy a priestranstvá, automobilové komunikácie s odstavňými plochami pre motorové vozidlá a plochy verejnej zelene.

Bloky a sektory budúcej nadzemnej výstavby

Túto zástavbu tvoria bloky vymedzené verejným komunikačným skeletom. Hrubé členenie na bloky bolo zvolené s prihliadnutím na orientáciu svahov a komunikačný skelet. Pre spodrobnenie odlišností vrámci bloku zástavby definujeme sektory

Biokoridor a zeleň

Biokoridor a zeleň evidovanú v grafickej časti ako blok E by bolo možné zaradiť aj medzi verejné priestranstvá, ale vzhľadom na to, že jeho riešenie vyžaduje špeciálnu pozornosť a reguláciu vyčlenili sme ho ako samostatný blok. Tento blok je ďalej členený na sektory E1-E7.

Bloky budúcej nadzemnej výstavby a biokoridor

Túto zástavbu tvoria bloky stavieb vymedzené verejnými priestranstvami a komunikačným skeletom. Z dôvodu jednoznačnosti určenia sú označené písmenami A – E a sektory kombináciou písmen a číslic.. (viď grafická časť ÚPN-Z) a predstavujú nasledovné vymedzené priestory :

Blok A - IBV severozápad

Blok je vymedzený z juhu a východu diagonálnou komunikáciou vedenou od potoka Bradová k bloku D (bytové domy na hrebeni) zo západu komunikáciou k vodojemu a severnú hranicu tvorí radiála Žilina Ovčiarso. Blok je funkčne zameraný na individuálne bývanie.

Blok B - IBV juhovýchod

Blok je vymedzený zo severu a západu diagonálnou komunikáciou vedenou od potoka Bradová k bloku D (bytové domy na hrebeni) z východu blokom biokoridorom - sektory E2,E3,E4) z juhu sektorom E5. Blok je funkčne zameraný na individuálne bývanie.

Blok C - občianska vybavenosť

Blok je vymedzený zo severu sektorom E1 biokoridor potoka Bradová, z východu sektorom E6 a juhovýchodu sektorom E7. Západnú hranicu tvoria sektory E2,E3,E4). Blok je funkčne zameraný na občiansku vybavenosť a individuálne bývanie. Z regulatívy 5.29.OV/04 pre toto územie vyplýva, že územie je využiteľné pre obidve funkcie, pričom základnou a prioritnou funkciou je občianska vybavenosť a doplnkovou je IBV.

Blok D - HBV juh

Blok je vymedzený z juhu a západu obslužnou komunikáciou vedenou k vodojemu, zo severu blokom A (sektory A6, A7) z východu sektorom E5. Blok je funkčne určený pre hromadné bývanie. Z regulatívu 5.29.BH/10 toto územie vyplýva, že základná funkcia je bývanie v obytných domoch a doplnková je základná občianska vybavenosť. Z hľadiska vymedzenia riešeného územia a prirodzených logických ohraničení by bolo vhodnejšie tento blok pričleniť k obytnej zástavbe, aby tak došlo k zvýrazneniu funkčného rozhrania medzi dvoma formami bývania (hromadnou a individuálnou). Rozdielnosť týchto dvoch foriem bývania navrhujeme upraviť znížením bytových domov na maximálne 4 podlažia a formálnym členením objektov s cieľom prispôsobiť vzhľad domu rodinnej zástavbe.

Blok E - Biokoridor a verejná zeleň

Blok je definovaný v grafickej časti. Tvorí biokoridor a zeleň s významom prírodného biokoridoru ale aj parkovej verejnej zelene. Šírka biokoridoru je premenlivá a osciluje od 8 do 100 m. Tento rozsah je ovplyvnený využitím územia pre primárny účel, ktorým je bývanie a reálnymi možnosťami v území.

c) VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZO ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA

c.1) ÚPN-M ŽILINA

Riešené územie je v súlade s ÚPN Mesta Žilina, schváleného uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiline č. 15/2012 dňa 20.02.2012 v znení Zmeny a Doplnku č.1 schválenej uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiline č. 90/2013 dňa 24.06.2013 určené pre funkciu bývania vrátane základného občianskeho a technického vybavenia. Časť riešeného územia je v platnom ÚPN Mesta Žilina vymedzená pre navrhovaný terestrický biokoridor.

Pri spracovaní ÚPN-Z Žilina – IBV Hájik - Bradová rešpektujeme výstupy z návrhu uvedenej územnoplánovacej dokumentácie mesta a jej záväznej časti vyhlásenej Všeobecne záväzným nariadením mesta č. 4/2012 dňa 19.03.2012 v znení Všeobecne záväzného nariadenia o záväznej časti jej Zmeny a Doplnku č.1 vyhláseného pod číslom 9/2013 dňa 24.06.2013, týkajúcej sa riešeného územia zóny v nasledujúcich oblastiach:

c.1.1 V oblasti koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia

Urbanistický obvod č. 5 – Západný obvod tvoria okrsky

- urbanistický okrsk č. 28 – Závodie
- urbanistický okrsk č. 29 – Hájik
- urbanistický okrsk č. 30 – Hradisko
- urbanistický okrsk č. 33 – Bánová
- urbanistický okrsk č. 34 – Strážov
- urbanistický okrsk č. 46 – Žilinská Lehota

c.1.2 V oblasti priestorového usporiadania a funkčného využívania územia obvodov a okrskov

Záväzné časti ÚPN mesta Žilina stanovujú pre riešené územie záväzné regulatívy: 5.29.BI/02, 5.29.BH/10, 5.29.ZBI/01, 5.29.VK/01, 5.29.OV/04, 5.30.VK/03, 5.29.ZBI/04

Z regulatívu 5.29.BI/02 pre riešené územie vyplýva nasledovné:

Základná funkcia	Doplnková funkcia
Obytná, v rodinných domoch.	Základná občianska vybavenosť.
Typ stavebnej činnosti: Novostavby, dopravná a technická infraštruktúra. Stabilizácia zosuvného územia. Min. index zelene: 0,6 Typ zástavby: Výšku zástavby stanoví následný územný plán zóny Typ zástavby: Určí následný územný plán zóny Centrum Rudiny I - Na Hlinách I. Negatívne faktory ŽP: Zvýšené radónové riziko, tektonické línie potvrdené, aj predpokladané. Evidovaný zosuv. Stavebnú činnosť v ňom a v jeho blízkosti podmieniť vykonaním geologického prieskumu a dodržaním jeho podmienok	
Prípustné funkcie	Neprípustné funkcie
Maloobchodné, drobné remeselné prevádzky –	Bytové domy, výrobné zariadenia, samostatne stojace

obuvnícke, stolárske, krajčírské, aranžérske, kožiarske a iné, ale aj zariadenia školstva, zdravotníctva, sociálnych služieb, ako aj prvky základnej technickej vybavenosti (trafostanice), zeleň, detské ihriská, atď., drobných v rozsahu potrieb domácností.	individuálne a radové garáže okrem pozemkov rodinných domov, hlučné, nehygienické prevádzky a iné ako základné doplnkové a prípustné funkcie
---	--

Z regulatívu 5.29.BH/10 pre riešené územie vyplýva nasledovné:

Základná funkcia	Doplnková funkcia
Obytná, v bytových domoch.	Základná občianska vybavenosť.
Typ stavebnej činnosti: Novostavby, dopravná a technická infraštruktúra. Pri výstavbe nových bytových domov riešiť garážovanie v maximálne možnej miere v rámci objektu. Min. index zelene: 0,5 Typ zástavby: Výšku zástavby stanoví následný územný plán zóny územia bytových domov a IBV Hájik – Hradisko.	
Prípustné funkcie	Neprípustné funkcie
Maloobchodné predajne potravinárskeho charakteru, drobné remeselné prevádzky – obuvnícke, stolárske, krajčírské, aranžérske, kožiarske a iné, ale aj zariadenia školstva, zdravotníctva, sociálnych služieb, verejného stravovania, poradenské a projektové kancelárie a administratívne priestory, prvky základnej technickej vybavenosti (trafostanice), zeleň, ihriská, vrátane detských, atď.	Rodinné domy, samostatne stojace individuálne garáže, výrobné zariadenia, hlučné, nehygienické prevádzky a iné ako základné doplnkové a prípustné funkcie. Neprípustná je výsadba vyššej (stromovej) zelene mimo pôvodnú druhovú skladbu.

Z regulatívu 5.29.ZBI/01 pre riešené územie vyplýva nasledovné:

Základná funkcia	Doplnková funkcia
Zeleň izolačná a ekostabilizačná. Navrhovaný prvok územného systému ekologickej stability (ÚSES)	Drobné športoviská, detské ihriská, pešie chodníky, drobná architektúra.
Typ stavebnej činnosti: Výsadba, údržba a ochrana zelene, výstavba ihrísk, a peších chodníkov. Upresní následný územný plán zóny. Rešpektovať navrhovaný prvok územného systému ekologickej stability (ÚSES) - biokoridor miestneho významu Mbk 13 – Zaháj pod Hradiskom - Hradisko. Typ zástavby: Bez zástavby. Negatívne faktory ŽP: Tektonické línie potvrdené. Evidovaný zosuv. Stavebnú činnosť v ňom a v jeho blízkosti podmieniť vykonaním geologického prieskumu a dodržaním jeho podmienok	
Prípustné funkcie	Neprípustné funkcie
V území zelene umiestňovanej na nezastaviteľných svahoch, alebo majúcej izolačnú alebo ekostabilizačnú úlohu je možné zriaďovať odpočinkové plochy s drobnou architektúrou, výtvarné diela, detské ihriská a podobné. Tiež zariadenia pešej dopravy a technické vybavenie.	Iné ako základné, doplnkové a prípustné.

Z regulatívu 5.29.ZBI/04 pre riešené územie vyplýva nasledovné:

Základná funkcia	Doplnková funkcia
Zeleň izolačná a ekostabilizačná. Navrhované prvky územného systému ekologickej stability (ÚSES).	Drobné športoviská, detské ihriská, pešie a cyklistické chodníky, drobná architektúra.
Typ stavebnej činnosti: Údržba a ochrana zelene, výstavba ihrísk, peších a cyklistických chodníkov. Rešpektovať navrhované prvky územného systému ekologickej stability (ÚSES) – biokoridory miestneho významu	

Mbk 13 – Zaháj pod Hradiskom – Hradisko,

Mbk 14 – Potok v Závodí.

Typ zástavby: Bez zástavby.

Negatívne faktory ŽP: Evidovaný zosuv. Stavebnú činnosť v ňom a v jeho blízkosti podmieniť vykonaním geologického prieskumu a dodržaním jeho podmienok.

Prípustné funkcie	Neprípustné funkcie
V území zelene umiestňovanej na nezastaviteľných svahoch, alebo majúcej izolačnú alebo ekostabilizačnú úlohu je možné zriaďovať odpočinkové plochy s drobnou architektúrou, a podobné, tiež vedenie prvkov technickej infraštruktúry, zariadenia pešej a cyklistickej dopravy a technické vybavenie.	Iné ako základné, doplnkové a prípustné.

Z regulatívu 5.29.VK/01 pre riešené územie vyplýva nasledovné:

Základná funkcia	Doplnková funkcia
Poľnohospodárska zóna (rastlinná výroba).	Vedenie prvkov (koridory) nadradenej aj miestnej siete dopravnej a technickej infraštruktúry.
Typ stavebnej činnosti: Údržba dopravnej a technickej infraštruktúry. Upresní následný územný plán zóny zahŕňajúci aj okolité územia. Typ zástavby: Inžinierske stavby.	
Prípustné funkcie	Neprípustné funkcie
Funkcia rekreácie vo forme pohybových aktivít viazaná na komunikácie rôzneho druhu, vyznačené trasy a aj miesta resp. koridory pre vedenie dopravnej a technickej infraštruktúry.	Iné ako základné, doplnkové a prípustné.

Z regulatívu 5.29.OV/04 pre riešené územie vyplýva nasledovné:

Základná funkcia	Doplnková funkcia
Základná občianska vybavenosť.	IBV , športové ihriská.
Typ stavebnej činnosti: Novostavby, dopravná a technická infraštruktúra. Min. index zelene: 0,3 Typ zástavby: Výšku zástavby stanoví následný územný plán zóny. Negatívne faktory ŽP: Tektonické línie potvrdené. Evidovaný zosuv. Stavebnú činnosť v ňom a v jeho blízkosti podmieniť vykonaním geologického prieskumu a dodržaním jeho podmienok.	
Prípustné funkcie	Neprípustné funkcie
Funkcie IBV , prípadne športovo-rekreačné, dopravné a technické vybavenie, zeleň a ihriská.	Bytové domy, výrobné zariadenia, samostatne stojace individuálne garáže vrátane radových, hlučné, nehygienické prevádzky a iné ako základné doplnkové a prípustné funkcie

Z regulatívu 5.30.VK/03 pre riešené územie vyplýva nasledovné:

Základná funkcia	Doplnková funkcia
Poľnohospodárska zóna (rastlinná výroba). Prvok územného systému ekologickej stability (ÚSES) a navrhovaný prvok územného systému ekologickej stability (ÚSES).	Vedenie prvkov (koridory) nadradenej aj miestnej siete technickej infraštruktúry.
Typ stavebnej činnosti: Údržba technickej infraštruktúry. Rešpektovať prvok územného systému ekologickej stability (ÚSES) – biocentrum miestneho významu Mbc 10 – Veľké hradisko – Strážov a navrhovaný prvok územného systému ekologickej stability (ÚSES) - biokoridor miestneho významu Mbk 14 – Potok v Závodí.	

Typ zástavby: Inžinierske stavby.
Negatívne faktory ŤP: Evidovaný zosuv.

Prípustné funkcie	Nepripustné funkcie
Prípustnou je tu funkcia rekreácie vo forme pohybových aktivít viazaná na komunikácie rôzneho druhu, vyznačené trasy a aj miesta resp. koridory pre vedenie dopravnej a technickej infraštruktúry.	Iné ako základné, doplnkové a prípustné.

Priestor regulovaný týmto regulatívom je iba okrajovo zasiahnutý plánovanou zbernou komunikáciou Žilina-Ovčiarisko. Preto sa v riešení ÚPN Z IBV Hájik venujeme iba okrajovo.

c.1.3) V oblasti zásad a regulatívov umiestnenia občianskeho vybavenia územia

- s novými MŠ treba počítať predovšetkým v priestoroch obytných okrskov **Hájik**, **Hradisko**, **Bytčica**, **Zádubnie** a **Trnové**
- nové MŠ sa môžu umiestňovať v obytných územiach, územiach občianskej vybavenosti a v zmiešaných územiach so zastúpeným podielom plôch s obytnou funkciou a to samostatne alebo združovať v areáloch s I. stupňom základných škôl
- pre neorganizovanú a rekreačnú telovýchovu a šport sa vymedzujú predovšetkým nasledovné územia: lokálne športoviská v rámci plôch obytnej zelene (Vičince, Solinky, Hliny, Hájik – Hradisko)
- maloobchodné zariadenia charakteru základnej občianskej vybavenosti treba prednostne umiestňovať pozdĺž hlavných a vedľajších kompozičných osí mesta vedených v smere radiál, najmä v miestach ich krížovania s hlavnými pešími komunikáciami vedenými v smere okružných komunikácií. Prípustné sú však aj na území iných funkcií za predpokladu nerozporovania ich hlavných poslání

c.1.4) V oblasti zásad a regulatívov umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia

a) Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia

- chrániť všetky plochy s funkciou určenou na odstavovanie a parkovanie motorových vozidiel
- v územiach individuálnej bytovej výstavby bude odstavovanie motorových vozidiel prednostne zabezpečené na pozemku rodinného domu
- pri výstavbe nových bytových domov riešiť garážovanie v maximálne možnej miere v rámci objektu
- v navrhovaných územiach bytových domov, občianskej vybavenosti a viacúčelových objektov bude odstavovanie motorových vozidiel zabezpečené prioritne na pozemku bytového domu, občianskej vybavenosti alebo viacúčelového objektu s kapacitami zodpovedajúcimi minimálne stupňu automobilizácie 1:2,3 pre rok 2025
- v rámci návrhu odstavných a parkovacích plôch jednotlivých objektov, alebo zón, v územných plánoch a urbanistických štúdiách zón a predprojektovej a projektovej prípravy stavieb musí riešenie statickej dopravy rešpektovať znenie článkov 16.3.10 - 16.3.13 platnej STN 736110
- pešie trasy budú vedené tak, aby boli čo najmenej negatívne ovplyvňované automobilovou prevádzkou
- kríženie peších komunikácií s komunikáciami pre automobilovú dopravu musia byť navrhnuté v závislosti od intenzity dopravy
- chrániť všetky územia s funkciou určenou pre komunikácie a zariadenia cyklistickej dopravy

b) Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia v oblasti vodného hospodárstva.

- nárast potreby pitnej vody ako i požiarnej vody sa požaduje riešiť z jestvujúcich zdrojov a rozvodov pitnej vody resp. predĺžením jestvujúcich rozvodov pitnej vody a ich zokruhovaním
- jestvujúce zdroje, vodojemy a prírodné potrubia pitnej vody budú vyhovovať pre návrhové obdobie do roku 2025.
- nové rozvody pitnej vody musia zabezpečovať aj potrebu požiarnej vody
- odkanalizovať zastavané územia mesta jestvujúcimi jednotnými a delenými stokami a navrhovanou delenou stokovou sústavou
- koncepcia riešenia splaškovej kanalizácie v meste musí byť v súlade s „Plánom rozvoja verejných vodovodov a kanalizácií pre územie kraja - okresy Žilina a Bytča“ (Hydroprojekt, a.s. Praha, 9/2005)
- navrhované stokové siete splaškovej kanalizácie sa požaduje riešiť gravitačne.
- dažďové vody zo striech a spevnených plôch v územiach navrhovanej výstavby sa požaduje odvádzať do miestnych recipientov, ich prítokov, do vhodného podložia, prípadne do dažďovej kanalizácie
- každé parkovisko a odstavná plocha s kapacitou viac ako 4 parkovacie miesta musí byť vybavené odlučovačom ropných látok

- rozšírenia verejných vodovodov a kanalizácií sa požaduje situovať do verejných častí pozemkov a miestnych komunikácií
- rešpektovať pásma ochrany verejných vodovodov, verejných kanalizácií a vodohospodárskych stavieb
- c) Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenie územia v oblasti zásobovania elektrickou energiou
 - Nové nároky na transformačné výkony sa musia riešiť:
 - novými zahusťovacími trafostanicami, riešenými ako kioskové výkonovo do 630 kVA.
 - rekonštrukciou trafostaníc – výmenou transformátorov.
 - Nové VN vedenia riešiť káblami v zemi.
 - Vedenia NN v zastavanom území riešiť ako zemné káblové so zokruhovaním z dôvodu zabezpečenia spoľahlivosti a plynulosti dodávky el. energie
 - akceptovať navrhovanú sieť 22 kV vedení vrátane navrhovaných náhrad a demontáží vedení a rozvodov a umiestnenia trafostaníc,
 - riešiť navrhovanú NN sieť pre sústredenú výstavbu HBV, IBV, občiansku vybavenosť 1 kV káblami v zemi,
- d) Zásady a regulatívy umiestnenie verejného technického vybavenia územia v oblasti zásobovania zemným plynom a teplom
 - pri rozširovaní SCZT už teplofikovaných urbanistických obvodov vykonať ich prestavbu a prechod parného systému SCZT na horúcovodný systém s možnosťou využitia predizolovaného potrubia a s realizáciou ekonomicko-technických efektívnych kompaktných odovzdávacích staníc s doskovými výmenníkmi tepla s prednostným ohrevom TÚV
 - vytvoriť podmienky pre realizáciu kogeneračného zdroja na ZPN o výkone 40 MW(e) v urbanistickom obvode č.6, okrskoch č.35 - Považský Chlmec pre vývod primárneho rozvodu tepla smerovaného cez priestor Hradiska do urbanistického okrsku Hájik, za účelom vykurovania HBV a IBV
 - nepripustiť budovanie duplicitných zdrojov tepla v lokalitách, kde je efektívne prevádzkované CZT
 - realizovať rekonštrukciu NTL plynovodov na STL 0,3 MPa vo všetkých urbanistických okrskoch a rekonštrukciu ostatných plynárenských zariadení zabezpečujúcich bezpečnú dodávku zemného plynu pre navrhované rozvojové plochy podľa vecného a časového rozsahu určeného plynárenským podnikom
 - rozšíriť mestskú sieť plynovodov tak, aby bolo možné čo najviac existujúcich a navrhovaných objektov a území zásobovať zemným plynom
- e) Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia v oblasti telekomunikácií
 - rozšíriť miestnu telekomunikačnú sieť do navrhovaných rozvojových území
 - rozšíriť rozvod miestneho rozhlasu do navrhovaných rozvojových území
 - **rešpektovať diaľkové káble v riešenom území**

c.1.5) V oblasti zachovania kultúrohistorických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny

- rešpektujú sa záujmy štátnej pamiatkovej starostlivosti v zmysle zákona číslo 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších zmien a predpisov
- pri príprave využitia územia a stavebnej činnosti je investor povinný ohlásiť prípadný archeologický nález podľa §40 zákona č.49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších zmien a predpisov
- rešpektovať vymedzenú kostru Územného systému ekologickej stability (ÚSES) a dotvárať jeho prvky
- dodržiavať pri hospodárskom využívaní území začlenených medzi prvky územného systému ekologickej stability podmienky

c.1.6) V oblasti starostlivosti o životné prostredie

- neuplatňovať v zástavbe striktné uzavreté bloky štruktúr
- vybudovať splaškovú celomestskú kanalizáciu vo všetkých vymedzených zastavaných územiach mesta s napojením na kanalizačný zberač splaškových vôd čistených v SČOV Horný Hričov
- vybudovať celomestskú dažďovú kanalizáciu.
- podporovať centrálnu vykurovanie ako rozhodujúci zdroj tepla na území mesta
- zachovať jestvujúce plochy zelene s tendenciou ich rozširovania
- presadzovať zeleň ako súčasť každej navrhovanej architektúry, ako organickej súčasti každého mestského priestoru, ako prvku, prirodzene spájajúceho mesto do jediného celku - tvorba „zeleného mesta“, vytváranie alejí, zelených striech, zelených fasád a pod
- už v štádiu prípravy výstavby vo výrobných územiach prioritne posudzovať hlukové dôsledky prevádzkovania areálov vo vzťahu k obytným, k rekreačným územiám
- zabezpečiť priestory súvisiace so zberom, s triedením, recykláciou, využívaním a zneškodňovaním odpadov
- prehlbovať separovaný zber komunálneho odpadu zvýšenou frekvenciou kalendárového zberu, zvyšovaním počtu vymedzených a zaistených zberových miest (dvorov) a tým zmenšovaním ich saturačného územia a materiálo-technickými a organizačnými opatreniami

c.1.7) Verejnoprospešné stavby

Nasledujúce VPS z platného ÚPN M Žilina sú priemetom do riešeného územia. Uvedené stavby nie sú striktné definované na riešené územie

1. Stavby občianskej vybavenosti a športu

- u)** novostavby, prístavby, nadstavby, stavebné úpravy a modernizácie zariadení **sociálnej starostlivosti** v pôsobnosti mesta, ŽSK a SR, Centrum sociálnej starostlivosti Hájik – Hradisko
- w)** stavby lokálnych verejných športovísk a detských ihrísk a stavebné úpravy jestvujúcich zariadení

2. Dopravné stavby

- f)** nové úseky, preložky a stavebné úpravy ciest I., II. a III. triedy, miestnych komunikácií vrátane stavebných úprav mostov, lávok a nových mostov a lávok, lanovka
- j)** verejné parkoviská, odstavné plochy a verejné parkovacie domy
- t)** cyklistické a cykloturistické chodníky a trasy a stavebné úpravy jestvujúcich trás
- u)** pešie chodníky, trasy, turistické trasy a ich rekonštrukcie
- v)** stavebné úpravy jestvujúcich námestí, verejných peších pobytových plôch a nové námestia a verejné priestranstvá.

3. Stavby technickej infraštruktúry

vodohospodárske stavby

- d)** stavebné úpravy ostatných jestvujúcich vodohospodárskych zariadení a novostavby vodohospodárskych zariadení (pitná voda, požiarne voda, splašková a dažďová kanalizácia)

energetické stavby

- l)** novostavby a prekládky 22 kV vedení, ich rekonštrukcie
- m)** stavby nových trafostaníc a nahrádzanie jestvujúcich trafostaníc za kioskové
- o)** rekonštrukcia VVTL, VTL, STL a NTL plynovodov, regulačných staníc doregulovacích staníc a nové VVTL, VTL, STL a NTL plynovody a regulačné a doregulovacie stanice
- s)** tepelné napájače a rozvody (parovody, horúcovody) a ich rekonštrukcie, vrátane zmien médií

pošta a telekomunikácie

- x)** rekonštrukcie a rozširovanie miestnej telefónnej siete, rozširovanie mts a káblovej televízie

4. Stavby s funkciou ochrany prírody, životného prostredia, zelene a zabezpečenia ekologickej stability

- d)** stavby a revitalizácie plôch **zelene brehovej, izolačnej, verejnej, sídliskovej** a historickej, lesoparkov, nové parky a rekonštrukcie parkov a sadov

c.2) ZHODNOTENIE PRIESTOROVÝCH PRIEMETOV ODVETVOVÝCH KONCEPCIÍ, STRATÉGIÍ A ZNÁMYCH ZÁMEROV NA ROZVOJ ÚZEMIA

Vypracovaniu ÚPN Z predchádzala urbanisticko-architektonická štúdia Ing. arch. A. Rihalovej v roku 2008. Koncepcia vychádzala z terénnej konfigurácie územia a funkčné využitie nebolo ešte limitované regulatívami ÚPN mesta Žilina.

Na základe analýzy riešenia urbanistickej štúdie IBV je možné konštatovať, že rozmiestnenie komunikácií a objektov rodinných domov je v celku vystihujúce terénne možnosti územia. Požiadavky na delenie pozemkov (plocha od 400 do 800 m²/rodinný dom) neboli splnené. Riešené územie v prípade ÚŠ nie je totožné s územím v tomto ÚPN Z, preto nebude aplikovaná koncepcia riešenia dopravy členenia pozemkov a počet predpokladaných rodinných domov.

c.3) VÝSTUPY Z RELEVANTNÝCH PODKLADOV S DOPADOM NA RIEŠENÉ ÚZEMIE

c.3.1. Výstupy a požiadavky vyplývajúce zo Zadania pre ÚPN-Z Žilina – IBV Hájik - Bradová :

c.3.1.1. Požiadavky vyplývajúce zo širších vzťahov riešeného územia zóny k obci

Mesto Žilina leží na sútoku riek Váh, Kysuca a Rajčianka v severozápadnej časti Slovenskej republiky. V súlade s územnoplánovacími dokumentáciami vyššieho stupňa je Žilina definovaná ako centrum prvej skupiny, patriace do prvej podskupiny miest medzinárodného a celoštátneho významu a zaraduje sa k ťažiskám osídlenia prvej úrovne a tretej skupiny, kde patrí žilinsko - martinské osídlenie. Je súčasťou žilinsko – podtatranskej rozvojovej osi prvého stupňa a rozvojových osí tretieho stupňa - žilinskej a rajeckej.

Mesto Žilina je administratívno – správnym, hospodárskym, obchodným a kultúrnym centrom Žilinského kraja a okresu Žilina. Mesto Žilina má komplexne vybudovanú občiansku vybavenosť v kategórii maloobchodnej siete, výrobných a nevýrobných služieb. Okrem materských a základných škôl je v meste viacero stredných všeobecne vzdelávacích a stredných odborných škôl a sídlo Žilinskej univerzity. Zdravotnú starostlivosť zabezpečuje Fakultná nemocnica s poliklinikou a niekoľko ďalších zdravotníckych zariadení. V meste sa nachádza viacero zariadení sociálnej starostlivosti pre rôzne vekové a iné kategórie klientov. Sú tu vybudované športové zariadenia slúžiace od rekreačnej a školskej telovýchovy až po vrcholový profesionálny šport. Kultúra je reprezentovaná Považským múzeom, Považskou galériou, Mestským divadlom, Štátnym komorným orchestrom a množstvom ďalších kultúrnych inštitúcií, zariadení a akcií. Mesto je sídlom orgánov štátnej správy, samosprávy, verejnej a firemnej administratívy, prevádzok finančných inštitúcií, výrobných a obchodných firiem. Sú tu aj kostoly a modlitebne viacerých cirkví.

Mesto je významným dopravným uzlom, územím ktorého vedú navrhované trasy diaľnice D1 a D3 ktoré sú spolu so železničnými traťami č.120 Bratislava - Žilina, č.127 Žilina – Čadca a č.180 Žilina - Košice súčasťou siete paneurópskych multimodálnych koridorov ITF (ECMT) a dopravných sietí TEN-T. Letecká doprava je zastúpená Letiskom Žilina. Výhľadovo sa uvažuje so splavnením rieky Váh prostredníctvom systému kanálov a plavebných komôr a vybudovaním prístavu na Vodnom diele Hričov.

Mesto je zásobované pitnou vodou zo skupinového vodovodu napojeného na viacero vodárenských zdrojov. Odkanalizovanie je zabezpečované prostredníctvom kanalizačnej siete, zaústenej cez systém kanalizačných zberačov do ČOV Žilina - Hričov.

Územím mesta prechádzajú trasy ZVN vedení 400 kV a VVN vedení 110 kV. Mesto je zásobované elektrickou energiou prostredníctvom 22 kV vedení z transformovne 110/22 kV. Zdrojom zásobovania zemným plynom je VTL plynovod Severné Slovensko DN 500, PN 6,3 MPa.

Spôsob zásobovania teplom je kombinovaný. Okrem individuálnych kotolní stredných, malých a lokálnych zdrojov je časť mesta zásobovaná teplom z CTZ Tepláreň a.s. Žilina

Podľa súčasnej štruktúry ST a.s. mesto Žilina prislúcha do regionálneho centra sieťovej infraštruktúry (RCSI) Žilina.

c.3.1.2. Požiadavky vyplývajúce z hľadiska riešenia občianskej vybavenosti

- a) občiansku vybavenosť riešiť ako základnú občiansku vybavenosť v kategórii obchodu a služieb
- b) pri návrhu objektov občianskeho vybavenia brať do úvahy sortiment existujúceho občianskeho vybavenia v blízkom okolí vrátane obvodového centra Hájik
- c) občiansku vybavenosť navrhovať v sortimente a štruktúre zodpovedajúcej potrebám a požiadavkám príslušného existujúceho a navrhovaného obytného a rekreačného územia
- d) objekty občianskeho vybavenia situovať vo východnej časti riešeného územia ÚPN-Z, v súlade s umiestnením v platnom Územnom pláne mesta Žilina
- e) v rámci vymedzeného územia občianskeho vybavenia budú plochy zelene tvoriť min. 30 % celkovej výmery územia občianskeho vybavenia
- f) v rámci vymedzeného územia občianskeho vybavenia v kontakte s plochami zelene riešiť malé športoviská, oddychové miesta a detské ihriská
- g) záväzne stanoviť výškovú úroveň navrhovaných objektov občianskeho vybavenia, ich podlažnosť a tvar strechy
- h) v riešenom území územného plánu zóny nenavrhovať umiestnenie takých prevádzok obchodu a služieb ktoré by svojou činnosťou, alebo vysokými nárokmi na dopravu negatívne vplývali na okolité obytné a rekreačné územie
- i) občiansku vybavenosť umiestniť vo väzbe na existujúce a navrhované komunikácie a pre jednotlivé objekty občianskeho vybavenia navrhnúť dostatočný počet parkovacích miest

c.3.1.3. Požiadavky vyplývajúce z hľadiska riešenia dopravy

- a) v riešenom území sa nenachádzajú existujúce ani navrhované trasy ciest I. – III. triedy, rýchlostné cesty, diaľnice, diaľničné privádzače ani železničné trate, železničné vlečky a zariadenia ŽSR a ani ich ochranné pásma
- b) do riešeného územia nezasahujú ochranné pásma letísk, heliportov a leteckých pozemných zariadení stanovených Leteckým úradom SR v zmysle Leteckého zákona
- c) rešpektovať severnú prístupovú komunikáciu na sídlisko Hájik ako zbernú komunikáciu funkčnej triedy B2, v kategórii MZ 8,5/50 - Kvačalova ulica v úseku od potoka Bradová po existujúcu zástavbu sídliska Hájik, ktorá tvorí východnú hranicu riešeného územia
- d) v súlade s platným ÚPN - Mesta Žilina riešiť na severnom okraji riešeného územia v predĺžení Kvačalovej ulice navrhovanú zbernú komunikáciu funkčnej triedy B2, výhľadovej kategórie MZ 8,5/50 v smere na Ovčiarstvo a Bitarovú
- e) v súlade s platným ÚPN - Mesta Žilina riešiť na južnom okraji riešeného územia v predĺžení ulice M. Bella navrhovanú obslužnú komunikáciu funkčnej triedy C1, resp. C2

- f) na uvedené komunikácie bude napojená navrhovaná sieť obslužných komunikácií funkčnej triedy C2 a C3 navrhovaných ako obojsmerné, dvojpruhové a vzájomne zokruhované
- g) obslužné komunikácie navrhovať v zmysle aktualizovanej STN 73 61 10 a pri každej vyznačiť jej funkčnú triedu a kategóriu
- h) pri návrhu dopravy je nutné všetky navrhované objekty bývania a občianskeho vybavenia, vrátane parkovísk v riešenom území napojiť prostredníctvom obslužných komunikácií na nadradený dopravný systém
- i) riešiť obsluhu územia IBV Hájik - Bradová mestskou hromadnou dopravou, vyznačiť izochrónu pešej dostupnosti zastávok MHD
- j) pri objektoch základnej občianskej vybavenosti a hromadnej bytovej výstavby riešiť dostatočné množstvo parkovísk, podľa STN 736110, ktoré budú napojené na obslužné komunikácie funkčnej triedy C3, trasované po obvode uvedeného priestoru
- k) parkovanie pre potreby IBV riešiť na pozemkoch rodinných domov, parkovanie pre návštevníkov uvedenej zóny je možné na obslužných komunikáciách funkčnej triedy C3
- l) miestnu cyklistickú dopravu riešiť po navrhovaných vozidlových komunikáciách
- m) pozdĺž obslužných komunikácií navrhnuť jednostranné pešie chodníky v šírke 1,5 až 2 m

c.3.1.4. Požiadavky vyplývajúce z hľadiska riešenia technického vybavenia - Vodné hospodárstvo

- a) zásobovanie územia IBV Hájik - Bradová pitnou vodou riešiť z verejného vodovodu v súlade s platným ÚPN Mesta Žilina
- b) rešpektovať zásobné potrubie DN 300 vedené z rozdeľovacieho objektu Závodie do vodojemu Hájik I. (1x1000 m³) (max./min. hladina 430,00/425,00 m n. m.), ktorý slúži ako prerušovacia a akumulčná komora pre čerpaciu stanicu (Q = 75 l/s) s výtlakom odbočky DN300 na VDJ Hájik II.
- c) rešpektovať zásobné potrubie DN 600 vedené z VDJ Hájik II. (2x1500 m³) (max./min. hladina 450,00/445,00 m n. m.) do sídliska Hájik. Tento VDJ slúži len na zásobovanie MČ Hájik, a to pitnou a požiarou vodou. Zároveň tvorí III. tlakové pásmo mesta Žilina.
- d) zásobovanie riešeného územia Hájik – Bradová pitnou a požiarou vodou riešiť z VDJ Hájik II. s tým, že pre zástavbu ležiacu v dolnej časti územia bude potrebné redukovať pretlak vo vodovodnom systéme na potrebné tlakové parametre
- e) novo navrhované vodovodné potrubia situovať do budúcich verejných pozemkov v koridore navrhovaných obslužných komunikácií s možnosťou ich zokruhovania
- f) kanalizáciu v riešenom území navrhnuť ako delenú – dažďovú a splaškovú
- g) odvádzanie odpadových vôd riešiť napojením na existujúcu verejnú kanalizačnú sieť DN 300 v správe SEVAK a. s., vedenou ulicou Kvačalovou a zaústenú prostredníctvom hlavného kanalizačného zberača do ČOV Žilina - Hričov
- h) povrchové vody zo zastavaného územia odvádzať do existujúcej dažďovej kanalizácie v správe Žilinských komunikácií a. s. Žilina, vedenej ulicou Kvačalovou. Alternatívne možno uvažovať aj s odvádzaním vôd do potoka Bradová, alebo s likvidáciou vôd z povrchového odtoku do vsakovacích zariadení, ktoré by ležali v miestach s vhodnou geológiu na takéto určenie
- i) rešpektovať ochranné pásmo navrhovaných vodovodných potrubí a kanalizačnej siete
- j) rešpektovať ochranné pásmo vodného toku Bradová v správe SVP š. p. Piešťany
- k) rešpektovať zákon o vodách č.364/2004 Z.z. a príslušné platné STN 736822, 752102 atď.
- l) akúkoľvek investorskú činnosť a výsadbu porastov v dotyku s vodnými tokmi odsúhlasiť so správcom toku
- m) zachovať prístup mechanizácie správcu vodného toku k pobrežným pozemkom z hľadiska realizácie opráv, údržby a povodňovej aktivity
- n) v záujme zabezpečenie ochrany územia pred povodňami musia byť rozvojové aktivity v súlade so Zákonom č. 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami (§20)

c.3.1.5. Požiadavky vyplývajúce z hľadiska riešenia technického vybavenia - Energetika a telekomunikácie

- a) rešpektovať existujúce 2 x 22 kW vzdušné vedenia linky č. 1316 a 1317
- b) v súvislosti s navrhovanou výstavbou IBV riešiť preložku existujúceho 22 kV odbočného vzdušného vedenia z linky č. 1317 do VDJ Hájik I.
- c) zásobovanie územia elektrickou energiou riešiť prostredníctvom nových trafostaníc, napojených na existujúce 22 kV vedenia
- d) trafostanice riešiť ako kioskové s výkonom do 630 kVA
- e) VN prípojky na trafostanice riešiť ako zemné káblové
- f) umiestnenie nových trafostaníc navrhovať v centrách odberu tak, aby dĺžky NN vývodov nepresahovali 350 m
- g) sekundárnu sieť 1 KV riešiť káblami uloženými v zemi

- h) verejné osvetlenie navrhnuť osvetľovacími stožiarimi s káblovým napojením uloženým v zemi.
- i) novo navrhované elektrické vedenia situovať do verejných pozemkov v koridore navrhovaných obslužných komunikácií s možnosťou ich zokruhovania
- j) rešpektovať ochranné pásma navrhovaných elektrických vedení a zariadení v súlade s ustanovením zákona č. 251/2012 Z.z.
- k) riešiť rozšírenie STL plynovodu na navrhovaných plochách IBV a občianskej vybavenosti a HBV napojením na existujúce rozvody STL v súlade s platným ÚPN - Mesta Žilina
- l) uvažovať so zemným plynom ako s hlavným vykurovacím médiom v navrhovanej IBV, HBV a OV, vo výhlade zvážiť aj možnosť napojenia na CTZ
- m) uvažovať s využívaním zemného plynu aj na prípravu TÚV a varenie
- n) rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma existujúcich a navrhovaných STL rozvodov a plynárenských zariadení v zmysle zákona 251/2012 Z.z.
- o) riešiť návrh nových trás a rozšírenie MTS v riešenom území, vrátane ich zakreslenia vo výkresovej časti
- p) rozšírenie miestnej telekomunikačnej siete riešiť zemnými káblami, pripojovanie telefónnych účastníkov riešiť cez káblové pripojovacie skrine
- a) pre uloženie televíznych káblových rozvodov TKR je potrebné využívať spoločné trasy s telekomunikačnými káblami, ako aj tvárnicové trasy

c.3.1.6. Požiadavky vyplývajúce zo základných demografických, sociálnych a ekonomických údajov a prognóz.

Podľa sčítania obyvateľov, domov a bytov v roku 2011 malo Mesto Žilina 81 494 trvalo žijúcich obyvateľov z toho 42 359 žien čo predstavuje 51,97% z celkového počtu obyvateľov. Pre porovnanie k 31.12.2006 bývalo v meste Žilina 85 477 obyvateľov, čo v sledovanom období predstavuje úbytok o 3 983 obyvateľov. V meste Žilina žilo ku dňu sčítania v roku 2011 52,84% všetkého obyvateľstva okresu Žilina.

Riešené územie je súčasťou urbanistického okrsku č. 29 Hájik. Podľa spracovaných Prieskumov a Rozborov pre ÚPN-Z Žilina – IBV Hájik Bradová žilo v roku 2006 v uvedenom okrsku 7 365 obyvateľov v 2 365 bytoch. V samotnom riešenom území IBV Hájik Bradová v uvedenom čase nežili a ani v súčasnosti nežijú žiadny obyvateľia.

V urbanistickom okrsku Hájik sa podľa ÚPN - Mesta Žilina predpokladá do roku 2025 s nárastom obyvateľstva na 12 627 obyvateľov. V riešenej lokalite predpokladáme nárast zo súčasných 0 na cca 800 obyvateľov.

Predpokladáme, že riešené územie má kapacitne možnosti pre výstavbu cca 150-200 rodinných domov pri zachovaní primeraných parametrov ulíc a dodržaní technických a priestorových obmedzení v území. V rámci HBV je možné predpokladať výstavbu 50 až 100 bytov na juhozápadnom okraji riešeného územia.

c.3.1.7. Požiadavky na tvorbu urbanistickej kompozície.

Pri návrhu ÚPN-Z Žilina – IBV Hájik Bradová je potrebné :

- a) za hlavnú kompozičnú os zóny považovať navrhovanú hlavnú obslužnú komunikáciu funkčnej triedy C2 vedenú z plôch IBV cez plochy zelene na územie občianskeho vybavenia
- b) za vedľajšie kompozičné osi zóny považovať navrhované miestne obslužné komunikácie funkčnej triedy C3, ktoré budú tvoriť uličnú sieť riešeného územia a slúžiť na sprístupnenie jednotlivých pozemkov
- c) uvažovať s vytvorením ťažiskového priestoru vo východnej časti riešeného územia
- d) v rámci uvedeného ťažiskového priestoru riešiť objekty občianskej vybavenosti a plochy verejnej zelene vrátane oddychových plôch, detských ihrísk a drobnej architektúry
- e) v rámci riešeného územia neuvažovať s vytváraním dominánt
- f) navrhované rodinné domy riešiť ako maximálne dvojpodlažné vrátane podkrovia s možnosťou podpiwničenia, so záväzne stanovenou výškou stavby nad úrovňou okolitého terénu, tvarom a sklonom strechy
- g) navrhované bytové domy riešiť ako maximálne štvorpodlažné vrátane podkrovia s možnosťou podpiwničenia
- h) navrhované objekty občianskeho vybavenia riešiť ako jedno až dvojpodlažné
- i) sadové a parkové úpravy vo vymedzenom území riešiť z autochtónnych drevín a rastlín
- j) pri návrhu novej výstavby rešpektovať súčasnú siluetu mesta a prírodnú scenériu okolitej krajiny
- k) rešpektovať a pri návrhu zástavby využiť prehľady na panorámu voľnej krajiny

c.3.1.8.Požiadavky na obnovu, prestavbu a asanácie.

V návrhu ÚPN-Z Žilina – IBV Hájik - Bradová je potrebné vychádzať zo skutočnosti, že riešené územie tvoria nezastavané plochy poľnohospodárskej pôdy a preto si realizácia zámeru nevyžaduje vykonanie obnovy, prestavby a asanácií existujúcich objektov.

c.3.1.9. Požadované regulačné prvky plošného a priestorového usporiadania a miery využívania pozemkov.

V návrhu ÚPN – Z Žilina - IBV Hájik - Bradová je potrebné :

1. Na plochách určených pre výstavbu IBV
 - a) v riešenom území ÚPN-Z na plochách vymedzených pre funkciu bývania v rodinných domoch riešiť plochy a objekty IBV, vrátane dopravného a technického vybavenia a plôch súkromnej zelene
 - b) v rámci navrhovaných plôch IBV riešiť návrh komunikačnej siete s možnosťou obojstrannej zástavby pozdĺž obslužných komunikácií funkčnej triedy C2 a C3
 - c) rodinné domy navrhovať vo viacerých typoch, maximálne dvojpodlažné vrátane podkrovia, so **záväzne stanoveným tvarom strechy, výškou stavby nad terénom** a s možnosťou podpivničenia
 - d) v rámci pozemkov rodinných domov **stanoviť limity pre rozsah vykonania terénnych úprav**
 - e) v rámci návrhu a umiestnenia jednotlivých typov rodinných domov vychádzať z polohy a veľkosti jednotlivých pozemkov a z orientácie jednotlivých domov voči svetovým stranám
 - f) stavebnú čiaru objektov rodinných domov navrhnuť vo vzdialenosti min. 5 m od hranice pozemkov rodinných domov s verejnou komunikáciou
 - g) s ohľadom na veľkosť, polohu a tvar pozemkov stanoviť **prípustnú šírku priečelia** a hĺbku zástavby jednotlivých rodinných domov
 - h) všetky pozemky na ktorých budú umiestnené navrhované rodinné domy musia byť priamo prístupné z verejnej komunikácie a samostatne napojené na sieť verejného technického vybavenia
 - i) na pozemkoch rodinných domov sú okrem hlavnej stavby rodinného domu prípustné stavby garáže a drobných hospodárskych objektov, podmienky pre ich umiestnenie na pozemku, využívanie a rozsah zástavby budú stanovené v Návrhu ÚPN-Z
 - j) súčasťou rodinného domu môže byť neprevládajúca funkcia drobnej občianskej vybavenosti v oblasti súkromnej administratívy, obchodu, služieb
 - k) v Návrhu ÚPN-Z je potrebné 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)
 - l) podiel zelene na jednotlivých pozemkoch rodinných domov musí byť **najmenej 60 % ich celkovej plochy.**
2. Na plochách určených pre výstavbu HBV
 - a) v riešenom území ÚPN-Z na plochách vymedzených pre funkciu bývania v bytových domoch riešiť plochy a objekty HBV v rámci hlavnej funkcie a v okrajových polohách aj plochy a objekty IBV v rámci doplnkovej funkcie,
 - b) v rámci navrhovaných plôch HBV riešiť návrh obslužných komunikácií, peších chodníkov a odstavných parkovísk pre motorové vozidlá.
 - c) bytové domy navrhovať maximálne štvorpodlažné, vrátane podkrovia, so **záväzne stanoveným tvarom strechy, výškou stavby nad terénom** a s možnosťou podpivničenia.
 - d) v Návrhu ÚPN-Z je potrebné v rámci plôch HBV stanoviť **koeficient zastavanosti k^Z , index podlažných plôch i^{PP} a koeficient stavebného objemu k^{SO}**
 - e) podiel zelene na jednotlivých pozemkoch bytových domov musí byť **najmenej 60 % ich celkovej plochy**
3. Na plochách určených pre základné občianske vybavenie
 - a) v riešenom území ÚPN-Z na plochách vymedzených pre funkciu občianskeho vybavenia riešiť plochy a objekty občianskeho vybavenia v rámci hlavnej funkcie a plochy a objekty IBV v rámci doplnkovej funkcie
 - b) v rámci navrhovaných plôch občianskeho vybavenia riešiť návrh obslužných komunikácií, peších chodníkov a odstavných parkovísk pre motorové vozidlá
 - c) navrhované objekty občianskeho vybavenia riešiť ako jedno až dvojpodlažné, so **záväzne stanoveným tvarom strechy, výškou stavby nad terénom a s možnosťou podpivničenia.**
 - d) objekty občianskeho vybavenia prednostne situovať **ku hlavnému pešiemu chodníku vedenému pozdĺž severnej prístupovej komunikácie na sídlisko Hájik**
 - e) rodinné domy na plochách OV navrhovať ako radové, maximálne dvojpodlažné, so **záväzne stanoveným tvarom strechy, výškou stavby nad terénom** a s možnosťou podpivničenia
 - f) veľkosť pozemkov jednotlivých radových rodinných domov stanoviť **smerne na 300 m^2**

- g) stavebnú čiaru objektov rodinných domov navrhnuť vo vzdialenosti min. 5 m od hranice pozemkov rodinných domov s verejnou komunikáciou, stanoviť prípustnú šírku priečelia a hĺbku zástavby radových rodinných domov
 - h) v Návrhu ÚPN-Z je potrebné v rámci plôch občianskeho vybavenia a IBV stanoviť koeficient zastavanosti k^z , index podlažných plôch i^{pp} a koeficient stavebného objemu k^{so}
 - i) stanoviť podiel zelene na jednotlivých pozemkoch občianskej vybavenosti
4. Na plochách určených pre funkcie zelene
- a) zeleň v riešenom území bude plniť funkciu verejnej a izolačnej zelene a funkciu ekostabilizačnú ako súčasť terestrického biokoridoru lokálneho významu
 - b) zeleň v riešenom území bude situovaná medzi plochami IBV a občianskeho vybavenia v trase 22 kV vzdušného vedenia liniek č. 1316 a 1317, medzi peším chodníkom a severnou prístupovou komunikáciou na sídlisko Hájik a pozdĺž potoka Bradová
 - c) v rámci plôch zelene riešiť pešie chodníky, oddychové miesta, detské ihriská, malé rekreačno-sportové plochy, drobnú architektúru a verejné osvetlenie
 - d) riešené plochy verejnej a izolačnej zelene nesmú byť oplotené

c.3.1.10. Požiadavky na ochranu a starostlivosť o životné prostredie, na ochranu a tvorbu prírody a krajiny v urbanizovanom prostredí, požiadavky na zachovanie a rozvoj prírodného a umelého prostredia.

Riešené územie zóny má predpoklady pre dobrú kvalitu životného prostredia. V riešenom území ÚPN-Z sa nenachádza žiadny väčší ani stredný zdroj znečisťovania a znižovania kvality životného prostredia. Riešené územie sa nachádza v prvom stupni ochrany, podľa zákona NR SR 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny. V riešenom území sa nenachádzajú biotopy národného, alebo európskeho významu, navrhované chránené vtáčie územia, genofondové lokality a biocentrá regionálneho a nadregionálneho významu. V súčasnosti je riešené územie tvorené prevažne plochami poľnohospodárskych pôd.

V súvislosti s riešením problematiky životného prostredia, ochrany a tvorby prírody a krajiny je pri spracovaní návrhu ÚPN-Z potrebné :

- 1) Ochrana ovzdušia
 - a) vychádzať zo skutočnosti, že v riešenom území sa nenachádzajú a ani nebudú navrhované veľké ani stredné zdroje znečisťovania ovzdušia
 - b) uvažovať o zemnom plyne ako o hlavnom vykurovacom médiu v novo navrhovanej IBV a občianskej vybavenosti
 - c) všetky existujúce a navrhované komunikácie v riešenom území navrhovať so spevneným, bezprašným povrchom
 - d) v rámci navrhovaných plôch zelene zachovať kvalitné a zdravé stromy v riešenom území a zapojiť ich do návrhu zelene
 - e) rešpektovať ustanovenia § 22 a 23 zákona 478/2002 Z.z. o ovzduší v znení neskorších predpisov
- 2) Ochrana podzemných a povrchových vôd
 - a) likvidáciu odpadových vôd riešiť dobudovaním verejnej kanalizácie v súlade s platným ÚPN mesta Žilina s likvidáciou v ČOV Hričov
 - b) s ohľadom na geologické pomery zabezpečiť odvádzanie dažďových vôd z riešeného územia
 - c) rešpektovať ochranné pásmo vodného toku Bradová na severnom okraji riešeného územia
 - d) rešpektovať platné právne normy v oblasti ochrany podzemných a povrchových vôd
- 3) Ochrana pred hlukom a vibráciami
 - a) neumožniť v riešenom území budovanie prevádzok produkujúcich nadmerný hluk a vibrácie
 - b) po obvoде zberných komunikácií vysadiť plochy izolačnej zelene
 - c) rešpektovať platné právne normy v oblasti ochrany podzemných a povrchových vôd
- 4) Ochrana pred účinkami zápachu
 - a) neuvažovať v riešenom území s chovom hospodárskych zvierat
 - b) nepripustiť v riešenom území budovanie prevádzok produkujúcich zápach
 - c) nebudovať v okolí plôch IBV poľné hnojiská
- 5) Odpady
 - a) problematiku odpadov riešiť v súlade so schváleným ÚPN mesta Žilina a POH mesta Žilina
 - b) uvažovať o pravidelnom odvoze a zneškodňovaní TKO a stavebných odpadov vyprodukovaných v riešenom území zóny na riadenú skládku mimo tohto územia
 - c) v riešenom území neuvažovať o vytváraní skládok odpadu
 - d) s umiestnením zariadení na recykláciu, využívanie a zneškodňovanie odpadu uvažovať mimo riešeného územia ÚPN-Z
 - e) v riešenom území riešiť plochy pre zber separovaného odpadu
 - f) problematiku separovania komunálneho odpadu, vrátane kompostovania biologicky rozložiteľného odpadu riešiť mimo územia ÚPN-Z

- 6) Prírodná rádioaktivita
 - a) radónové riziko predpokladané v časti riešeného územia eliminovať dostatočným izolovaním spodnej stavby, prípadne návrhom rodinných a bytových domov bez podpivničenia
- 7) Ochrana prírody a tvorba krajiny
 - a) rešpektovať ustanovenia zákona 543/2002 Z.z. o ochrane prírody
 - b) v riešenom území realizovať terestrický biokoridor lokálneho významu
 - c) zohľadniť existujúcu kvalitnú vysokú zeleň a zakomponovať ju do riešenia zelene v území
 - d) rešpektovať brehovú zeleň pozdĺž potoka Bradová
 - e) pri návrhu novej výstavby rešpektovať súčasnú siluetu mesta a prírodnú scenériu okolitej krajiny.
 - f) rešpektovať priehľady na panorámu voľnej krajiny
 - g) pri výsadbách uprednostňovať domáce druhy rastlín,
 - h) v prípade výskytu zabezpečiť odstraňovanie invázných druhov rastlín,

c.3.1.11. Požiadavky z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy a lesného pôdneho fondu, prírodných zdrojov, kultúrnych pamiatok, pamiatkovo chránených území a ich ochranných pásem, území postihovaných povodňami v záujme civilnej ochrany a v záujme obrany štátu.

Plochy poľnohospodárskej pôdy v riešenom území tvoria zväčša TTP, v menšej miere na južnom okraji orná pôda. Pre uvedené plochy udelil Krajský pozemkový úrad v Žiline v rámci ÚPN Mesta Žilina súhlas podľa §13 Zákona č.220/2004 Z.z. k budúcemu použitiu poľnohospodárskej pôdy na stavebné a iné zábery v celom pôvodne požadovanom rozsahu.

V rámci riešeného územia sa nenachádzajú lesné pozemky a ani navrhovaná zástavba nebude zasahovať do ochranného pásma lesa, nenachádzajú sa tu vodárenské zdroje ani prírodné zdroje chránené podľa osobitných predpisov a ani ich ochranné pásma.

V území zóny sa nenachádzajú objekty národných kultúrnych pamiatok, zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR a toto územie nie je situované v pamiatkovom území, nie je tu však vylúčená možnosť odkrytia neznámych archeologických nálezov, nakoľko v blízkosti sa nachádza viacero archeologických lokalít a tiež NKP Veľké Hradisko, evidovaná v ÚZPF.

Objekty Ministerstva obrany SR, ani objekty civilnej ochrany sa v predmetnom území nenachádzajú. V riešenom území sú podľa údajov ŠGÚ DŠ evidované stabilizované svahové deformácie. Územia ohrozené 50 ročnou resp. 100 ročnou vodou z miestnych tokov a ani územia inak ohrozené povodňami sa tu nenachádzajú.

- 1) Ochrana poľnohospodárskej pôdy a LPF
 - a) navrhované objekty občianskeho vybavenia, bývania, verejnej zelene, dopravného a technického vybavenia situovať len na plochy, pre ktoré bol vydaný súhlas na budúce použitie poľnohospodárskej pôdy na stavebné a iné zábery podľa §13, zákona č. 220/2004 Z.z. v procese obstarania Územného plánu mesta Žilina v znení jeho Zmeny a Doplnku č.1.
- 2) Ochrana kultúrnych pamiatok a pamiatkovo chránených území
 - a) zapracovať do záväznej časti ÚPN – Z povinnosť ohlásenia archeologického nálezu podľa ustanovenia §40 ods. 2- 4) pamiatkového zákona a § 127 ods. 1. a 2) stavebného zákona,
 - b) v záväznej časti stanoviť povinnosť oslovenia príslušného Krajského pamiatkového úradu ako dotknutého orgánu v územnom a stavebnom konaní týkajúcom sa stavieb predpokladajúcich zemné práce z dôvodu zabezpečenia podmienok ochrany archeologických nálezov. Podmienkou pre vydanie územného rozhodnutia a stavebného povolenia bude vydanie záväzného stanoviska podľa § 30 ods.4 pamiatkového zákona. Pri príprave stavieb a inej hospodárskej činnosti na území, kde sa predpokladá ohrozenie archeologických nálezov je nevyhnutné vykonať záchranný archeologický výskum v zmysle § 36 ods. 1) až 3) a § 39 ods. 1) pamiatkového zákona.
 - c) O nevyhnutnosti vykonať pamiatkový záchranný výskum rozhoduje Krajský pamiatkový úrad Žilina podľa § 35 ods. 7) pamiatkového zákona a o podmienkach jeho vykonania podľa § 39 ods. 1) pamiatkového zákona.
- 3) Civilná ochrana obyvateľstva a ochrana pred povodňami
 - a) riešiť spôsob a rozsah ukrytia obyvateľstva obce podľa § 4 ods. 3 a § 15 ods. 1 písm. e) Zákona č. 42/1994 Z. z. a § 4 Vyhlášky MV SR č. 532/2006 Z. z.
 - b) spôsob a rozsah ukrytia zamestnancov a osôb prevzatých do starostlivosti právnických a fyzických osôb riešiť podľa § 4 ods. 3 a § 16 ods. 1 písm. e) resp. § 16, ods.12 Zákona č. 42/1994 Z. z. a § 4 Vyhlášky MV SR č. 532/2006 Z. z.
 - c) riešiť zabezpečenie ochrany obyvateľstva pred účinkami nebezpečných látok pri mimoriadnej udalosti spojené s ich únikom v súlade s ustanoveniami vyhlášky MV SR č.533/2006 Z.z. o ochrane obyvateľstva pred účinkami nebezpečných látok

- d) riešiť zabezpečenie materiálom civilnej ochrany a humanitnej pomoci v súlade s ustanoveniami vyhlášky MV SR č.314/1998 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečovanie hospodárenia s materiálom civilnej ochrany
 - e) riešiť zabezpečenie technických a prevádzkových podmienok informačného systému civilnej ochrany v súlade s ustanoveniami vyhlášky MV SR č.388/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečovanie technických a prevádzkových podmienok informačného systému civilnej ochrany
 - f) záväzné regulatívy v oblasti civilnej ochrany obyvateľstva spracovať v rámci záväznej časti územného plánu ako súčasť kapitoly zásady a regulatívy verejného dopravného a technického vybavenia
 - g) pri spracovaní problematiky civilnej ochrany je potrebné vychádzať predovšetkým z už existujúcej dokumentácie obce na úseku civilnej ochrany, podľa §15 zákona NR SR č.42/1994 o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov. Predmetnú problematiku v prípravnom období konzultovať s pracovníkmi Okresného úradu Žilina – odboru civilnej ochrany a krízového riadenia
 - h) stanoviť povinnosť pri zakladaní stavieb dôsledne rešpektovať závery a odporúčania hydrogeologických posudkov a prieskumov, svahové deformácie vyznačiť vo výkresovej časti
- 4) Požiarna ochrana
- a) akceptovať požiadavky protipožiarnej bezpečnosti vyplývajúce z platných predpisov na úseku ochrany pred požiarmi podľa zákona NR SR číslo 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky číslo 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov
 - b) požiaru vodu zabezpečovať z navrhovaných hydrantov verejného vodovodu
 - c) uvedenú problematiku riešiť v súlade s vyhláškou MV SR č. 699/2004 Z.z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov
 - d) rešpektovať ustanovenia vyhlášky MV SR č. 94/2004 Z.z., ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiaru bezpečnosť pri výstavbe a pri užívaní stavieb

c.3.1.12. Požiadavky z hľadiska ochrany ložísk nerastných surovín, trás nadradených systémov dopravného a technického vybavenia územia.

V riešenom území ÚPN-Z Žilina – IBV Hájik – Bradová sa nenachádzajú výhradné ložiská nerastných surovín s určeným dobývacím priestorom, výhradné ložiská nerastných surovín s určeným chráneným ložiskovým územím, ani ložiská nevyhradených nerastov a neprechádzajú ním ani trasy nadradených systémov dopravného vybavenia územia.

c.3.1.13. Zhodnotenie limitov využitia pozemkov a stavieb.

Riešenie ÚPN-Z Žilina – IBV Hájik – Bradová bude limitované konfiguráciou riešeného územia so značným sklonom svahov, výskytom svahových deformácií a zosuvných území, trasami prírodných vodovodných potrubí do VDJ Hájik, trasou 22 kW vzdušného vedenia linky 1316 a 1317 a trasou terestrického biokoridoru v riešenom území. Ostatné limity v oblasti dopravy, technického vybavenia, ochrany a starostlivosti o životné prostredie, ochrany a tvorby prírody a krajiny, ochrany poľnohospodárskej pôdy a LPF, prírodných zdrojov, kultúrnych pamiatok, pamiatkovo chránených území, ochrany ložísk nerastných surovín, trás nadradených systémov dopravného a technického vybavenia územia, civilnej ochrany, obrany štátu a požiarnej ochrany nebudú mať podstatnejší vplyv na plánovaný zámer riešenia rozvoja funkcie bývania, základného občianskeho vybavenia, verejnej a izolačnej zelene, vrátane dopravného a technického vybavenia v lokalite Hájik – Bradová, ktoré je riešeným územím ÚPN-Z Žilina – IBV Hájik – Bradová.

c.3.1.14. Požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

V rámci návrhu verejných priestranstiev, verejných komunikácií a v prípade návrhu objektov základnej občianskej vybavenosti riešiť požiadavku bezbariérových vstupov a ostatných opatrení v súvislosti s možnosťou ich užívania osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

c.3.1.15. Požiadavky na vymedzenie pozemkov na verejnoprospešné stavby.

Pri návrhu pozemkov pre verejnoprospešné stavby je potrebné do uvedenej kategórie zaradiť pozemky na ktorých sú navrhované plochy verejnej a izolačnej zelene, trasy nových obslužných komunikácií a peších chodníkov a pozemky na ktorých budú navrhované trasy a zariadenia technickej infraštruktúry.

c.3.1.16. Požiadavky na varianty a alternatívy rozvoja územia, ktoré sa majú riešiť.

V súlade s platným Územným plánom mesta Žilina je lokalita Hájik – Bradová určená pre rozvoj IBV, základného občianskeho vybavenia, dopravného a technického vybavenia územia a verejnej a izolačnej zelene. S ohľadom na rozsah riešeného územia a navrhované jednoznačné funkčné využitie a s poukazom

na ustanovenie §21, ods.2) Stavebného zákona obstarávateľ ÚPN-Z upúšťa od spracovania Konceptu a nepožaduje spracovanie variantných riešení ani alternatív rozvoja územia.

d) VYHODNOTENIE LIMITOV VYUŽITIA ÚZEMIA

d.1) VŠEOBECNE

Vo vymedzenom území IBV Hájik Bradová sa nenachádzajú prírodné zdroje. Na riešené územie sa nevzťahuje žiadna stavebná uzávera. V území neevidujeme a nenavrhujeme žiadne ochranné pásmo mimo relevantných ochranných pásiem existujúcej a navrhovanej technickej infraštruktúry). Pre územie platia limity vyplývajúce a stanovené v ÚPN-M Žilina. ÚPN-Z Žilina – IBV Hájik Bradová, ich akceptuje, upresňuje a dopĺňa.

V riešenom území sa nenachádzajú limity a obmedzenia vyplývajúce z ochrany prírody. Tiež sa tu nenachádzajú kultúrne pamiatky zapísané v ústrednom zozname pamiatkového fondu SR.

V riešenom území zóny neevidujeme nutnosť vyhodnotenia záberov poľnohospodárskej pôdy, tie boli vyhodnotené v rámci ÚPN-M Žilina. Riešené územie bolo súčasťou lokality záberu poľnohospodárskej pôdy pod č.126 funkčne určenej pre IBV, HBV, OV a zeleň. Veľkosť záberu bola vypočítaná na 48,43 ha z čoho 23,78 ha bolo poľnohospodárskej pôdy. Riešené územie tvorí plochu 28,2 ha. Na zaberané plochy poľnohospodárskej pôdy definované ÚPN M Žilina vydal Obvodný pozemkový úrad v Žiline listom č. OPÚ 2013/00174/O zo dňa 03.06.2013 súhlas podľa §13 zákona č. 220/2004 Z.z. s budúcim použitím poľnohospodárske pôdy na stavebné a iné zámery).

d.2) AKCEPTOVANÉ PODMIEŇUJÚCE LIMITY

V riešenom území evidujeme vymedzené ochranné pásma vysokého napätia 22 kV - 10 m na každú stranu od VN vodiča (koridor cca 24 m) a ochranné pásmo toku Bradová v šírke 5m od brehovej čiary (pobrežné pozemky pri drobných vodných tokoch v zmysle § 49, ods.2 zák. č. 364/2004 Z. z.) koridor min 11 m.

Rozvoj územia je limitovaný konfiguráciou terénu so značným sklonom svahov, výskytom svahových deformácií a zosuvných území, trasou prírodného vodovodného potrubia DN 600 do VDJ Hájik, trasou 22 kW vzdušného vedenia linky 1316 a 1317 a trasou terestrického biokoridoru potoka.

Limitom v oblasti dopravy je podľa ÚPN M Žilina plánovaná trasa zbernej komunikácie funkčnej triedy B2, vedená od ulice Kvačalovej, pozdĺž potoka Bradová, v smere na Bitarovú a Ovčiarsko.

Akceptované limitujúce prvky:

- trasa prírodného vodovodného potrubia DN 600 do VDJ Hájik,
- trasa 22 kW vzdušného vedenia linky 1316 a 1317
- trasa terestrického biokoridoru a hydrického potoka Bradová (Mbk 13 - Zaháj pod Hradiskom – Hradisko)
- trasa zbernej komunikácie funkčnej triedy B2, vedená od ulice Kvačalovej, pozdĺž potoka Bradová, v smere na Bitarovú a Ovčiarsko.
- trasa súčasnej prístupovej komunikácie na sídlisko Hájik
- Hodnotná vzrastlá – stromová zeleň v území
- vodná nádrž pre záhradkovú osadu
- vodojem a súvisiace vodohospodárske stavby

e) URBANISTICKÁ KONCEPCIA PRIESTOROVÉHO A FUNKČNÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA A FUNKČNÉHO VYUŽITIA POZEMKOV A URBÁRNYCH PRIESTOROV A STAVIEB

Vlastné urbanistické členenie vychádza z urbanistických väzieb a skeletu vyplývajúceho z riešenia ÚPN-M Žilina. Riešené územie je v zmysle Zadania pre ÚPN-Z IBV Hájik Bradová spracované jednovariantne.

e.1) ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA ÚZEMIA, SÚČASNÝ STAV

Riešené územie patrí do okrsku č. 29 Hájik, ktorý je súčasťou **urbanistického obvodu č.5 – Západ. Tento obvod sa skladá z týchto okrskov:**

- urbanistický okrsk č. 28 – Závodie
- **urbanistický okrsk č. 29 – Hájik**
- urbanistický okrsk č. 30 – Hradisko
- urbanistický okrsk č. 33 – Bánová
- urbanistický okrsk č. 34 – Strážov
- urbanistický okrsk č. 46 – Žilinská Lehota

Budúce funkčné využitie riešeného územia obsahuje územia, občiansku a technickú vybavenosť, verejnú zeleň, vodné toky a plochy, dopravné plochy a poľnohospodársky extenzívne využitú trávnatú plochu.

Súčasnú funkčnú úroveň je zameranú na poľnohospodárske účely vo forme trvalých trávnych porastov a ornú pôdu. Menej sú zastúpené územia, občianskej a technickej vybavenosti, verejnej zelene, vodných tokov a dopravné plochy.

Trvalé trávne porasty a orná pôda sú poľnohospodársky extenzívne využívané. Aj pozemky pôvodne využívané pre pestovanie plodín sú v súčasnosti zatravnené.

Severnú hranicu riešeného územia tvorí miestny potok Bradová s brehovým porastom, ktorý tvorí aj optický lem súčasného obrazu územia. Územie svojou konfiguráciou pripomína amfiteáter orientovaný na severovýchod. Časť južného okraja riešeného územia výrazne lemujú 8 podlažné panelové obytné domy vytvárajúce z diaľkových pohľadov dojem monolitckej steny. Východný okraj je zvolnený zeleňou, ktorá lemujúce prístupovú cestu na sídlisko Hájik. Západný a časť juhozápadného okraja prechádza do voľnej krajiny a hranica je opticky vnímateľná len vďaka niekoľkým stromom lemujúcim prístupovú cestu k vodojemu.

Priestorové danosti územia sú vhodné pre rozvoj obytnej funkcie a občianskej vybavenosti. Terén negatívne ovplyvňuje mikropriestorové pôsobenie rodinných domov a znásobuje ich výškové prejavy. Sklon terénu sa pohybuje od 5-19%, lokálne aj viac. Vedenie komunikácií v tomto teréne bude viac ako náročné, aby sa dodržali normami stanovené parametre.

e.2) VÄZBY NA OKOLITÉ ÚZEMIE

Riešené územie je zo severu v dotyku s plánovanou komunikáciou mestskou radiálou a prostredníctvom miestnej siete komunikácií je lokalita pripojená na sídlisko Hájik, centrum mesta a pomocou systému zberných komunikácií na ostatné dôležité súčasti mesta Žilina.

V riešenom území sa v súčasnosti nenachádzajú žiadne nadradené prvky ochrany prírody a krajiny a okrem enkláv kompaktnej vrstve zelene a potoka Bradová s brehovými porastami nie sú zastúpené iné hodnotné zložky prírody. V ÚPN mesta Žilina je vymedzený biokoridor MbK 13 - Zaháj pod Hradiskom – Hradisko prechádzajúci riešeným územím. Tento biokoridor by mal vytvárať nielen zelenú cezúru medzi sídliskom Hájik a IBV Hájik Bradová, ale mal by zabezpečovať aj prípadnú migráciu nižších stavovcov a sprostredkovať "prírodnú" väzbu zelene Hradiska a zelene sídliska.

Do územia je možné v súčasnosti vstupovať od sídliska Hájik (komunikácia vedúca k vodojemu), od potoka Bradová a záhradkovej osady (poľná cesta) z pešieho chodníka smerujúceho od otočky trolejbusov na Kvačalovú k zastávke autobusu a od vodojemu (poľná cesta).

Z hľadiska širších väzieb, nie je riešená lokalita na trase významnejšej pešej komunikácie. Najdôležitejšie pešie pripojenie je z Kvačalovej a od sídliska Hájik. Severný a západný okraj riešenej lokality tvorí voľná krajina a väzba na ňu bude mať rekreačný význam a všetky pešie pripojenia majú rekreačný charakter. Intenzita využitia rekreačných peších trás je závislá od ročného obdobia a počasia.

Potok Bradová odvodňuje časť Hradiska a zachytáva zrážkové vody v záchytnej nádrži vybudovanej záhradkármi na polievanie záhradok. Jej súčasné funkčné určenie je v určitom rozpore s perspektívnou víziou parku okolo potoka Bradová, kde by vodná plocha mala slúžiť ako estetický a krajinný prvok. Nie je vylúčené jej využitie ako záchyt vody na polievanie, ale je potrebné technické riešenie, ktoré zabezpečí minimálny stav vody v nádrži a nádrž bude upravená tak, aby bola estetickým doplnkom budúceho parku.

e.2.2. Členenie riešeného územia

Návrh ÚPN-Z člení riešené územie na tri základné funkčne a priestorovo homogenizované celky vymedzené zväčša obslužnými komunikáciami:

- plochy vymedzujúce budúce **verejné priestranstvá a ulice** prevažne určené pre dopravnú obsluhu územia s prioritou pešieho pohybu a pre umiestnenie hlavných rádov podmieňujúcej technickej infraštruktúry.
- plochy určené pre umiestnenie **budúcej nadzemnej výstavby (bloky, alebo sektory)** označené písmenami a číslami) s prioritou pre individuálne bývanie, drobnú základnú vybavenosť v polyfunkčnom ponímaní.

- plochy funkčne zamerané **pre zachovanie prírodných koridorov**, prírodných prvkov a relaxáciu obyvateľstva s bohatým zastúpením foriem zelene (biokoridory a zeleň verejná)

Verejné priestranstvá a ulice

Do tohto priestoru spadajú pešie plochy a priestranstvá, automobilové komunikácie s odstavňými plochami pre motorové vozidlá a plochy verejnej zelene.

Časti plôch týchto budúcich verejne prístupných priestranstiev a ulíc, ktoré sa nachádzajú v kontakte blokov.

Tieto priestory sú zväčša tvorené komunikáciou, prilahlými pešími chodníkmi a verejnou zeleňou. Vymedzenie ulice je definované stavebnou čiarou rodinných domov a OV, ktorá je zväčša definovaná vo vzdialenosti 6 m od okraja obslužnej komunikácie. slúžiť pre umiestnenie podmieňujúcej technickej vybavenosti v území a tiež v určených polohách pre vjazdy do podzemného parkingu pod blokmi i pod námestím.

Bloky a sektory budúcej nadzemnej výstavby

Túto zástavbu tvoria bloky vymedzené verejným komunikačným skeletom. Hrubé členenie na bloky bolo zvolené s prihliadnutím na orientáciu svahov a komunikačný skelet. Diagonálna komunikácia vedená od potoka Bradová k bytovým domom na hrebeni delí územie individuálneho bývania na dva bloky (A - IBV severozápad a B - IBV juhovýchod). Blok C je funkčne odlišný a v ÚPN M Žilina je určený pre občiansku vybavenosť. Blok D tvoria bytové domy na hrebeni. Plocha súvisiaca s biokoridorom je vymedzená do samostatného bloku E, pričom nie je určená pre výstavbu pozemných objektov, ale pre verejnú zeleň. Z dôvodu jednoznačnosti určenia sú bloky členené na sektory s označením príslušnosti k bloku a poradovým číslom. Takto sú definované sektory hlavne pre odlišenie regulácie výstavby.

Biokoridor a zeleň

Biokoridor a zeleň evidovaná v grafickej časti ako blok E by bolo možné zaradiť medzi verejnú zeleň, ale vzhľadom na to, že jeho riešenie vyžaduje špeciálnu pozornosť a reguláciu vyčlenili sme ho ako samostatný blok. Tento blok je ďalej členený na sektory E1-E7. Plocha pre biokoridor má už v súčasnosti niekoľko vzrastlých stromov, ktoré môžu byť použité pri koncipovaní zelene. Tieto stromy sú súčasťou sektoru E1 a E6. Sektory E2, E3, E4 sa nachádzajú pod vedením vysokého napätia a nemôžu obsahovať zeleň vyššiu ako 3 m. Sektory E5, E6, E7 bude potrebné osadiť sprievodnou zeleňou.

e.3) UPLATNENÉ URBANISTICKO-ARCHITEKTONICKÉ ZÁSADY V KONCEPCII RIEŠENIA

Pri návrhu predkladaného riešenia sme uplatnili nasledovné zásady:

- akceptovanie rozhodujúcich výstupov z ÚPN-M Žilina
- návrh riešenia podriadený založenej urbanistickej koncepcii rozvoja mesta (limit radiála, sídlisko Hájik)
- uplatňovanie prirodzeného ľudského merítka pri výškovom zónovaní zástavby (stavby s max. výškou stavieb do 2.N.P)
- umožniť etapizáciu stavebných celkov s ohľadom na postupnosť výstavby a plnohodnotné technické vybavenie územia od prvej etapy
- umožniť aditívny postup realizácie jednotlivých ucelených častí, objektov – blokov po uliciach, alebo ich častiach
- jednoznačne definovanie funkčného využitia urbanistickej štruktúry s cieľom zamedziť nežiadúcim funkciám a prípadnému zvýšenému zaťažovaniu obytného územia dopravnou obsluhou.
- riešenie statickej dopravy uprednostniť na pozemkoch rodinných domov
- definovať koncepciu plôch zelene v uliciach tak, aby dávala možnosti majiteľom rodinných domov participovať na obraze ulice a vytvoril sa tak priestor pre osobité riešenia zelene

e.4) KONCEPCIA FUNKČNÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA

Koncepcia funkčného usporiadania je definovaná v ÚPN M Žilina. Návrh ÚPN Z IBV Hájik - Bradová spodrobňuje funkčné usporiadanie a člení riešené územie na tri základné funkčne a priestorovo homogenizované celky (**ulice, bloky (sektory) budúcej nadzemnej výstavby, biokoridor**)

Plochy rozdelené komunikačným skeletom majú svoje nezameniteľné postavenie v území a viac či menej odlišné podmienky výstavby z čoho vyplývajú aj technické riešenia a postupy pri výstavbe.

Pri navrhovaní uličnej siete sme vychádzali najprv zo zásady, aby ulice boli vedené po vrstevnici. Táto zásada sa nedala plne uplatniť z majetkoprávného dôvodu a proces vysporiadania niektorých pozemkov by mohol zablokovat' výstavbu na niekoľko rokov. Preto sa upravila koncepcia tak, aby sa rešpektovalo súčasné parcelné členenie v miestach kde by sa mohla začať prvá etapa výstavby v reálnom čase do cca 2 rokov a získal by sa tak čas na vysporiadanie ostatných pozemkov. Začatie výstavby bude mať pravdepodobne akceleračný vplyv na vysporiadanie pozemkov a ich následné využitie pre výstavbu. Nevýhodou tejto koncepcie je že vznikajú ulice s pozdĺžnym prevýšením a vyššie nároky na dopravnú údržbu v zimnom období. Druhou nevýhodou sú zvýšené náklady na inžinierske siete (kanalizácia dažďová, splašková)

Druhá zásada, ktorú sme použili pri riešení, vychádzala z potreby aby územie IBV bolo pripojené z viacerých bodov dopravného charakteru a aby dopravná údržba komunikácií a obsluha územia bola zokruhovaná.

Otázka biokoridoru, ktorý bol navrhnutý v ÚPN M Žilina sa v koncepcii riešenia uplatnila v zmysle požiadavky ÚPN. Podrobnejším riešením sme však dospeli k názoru, že biokoridor v polohe vedenia VN sektory E2, E3, E4 by mohol byť presmerovaný do sektorov E7, E6 a potom spojil so sektorom E1. Priestor po uvoľnených sektoroch E2, E3, E4 by bol pričlenený k sektorom B2, B3, B4. Kôli kontinuite riešenia ÚPN M Žilina a ÚPN Z IBV Hájik - Bradová ponechávame sektory E2, E3, E4 pre biokoridor, ale navrhujeme, aby vo výhlade boli pričlenené k sektorom B2, B3, B4, pričom podmienkou je zrušenie VN vedenia 22 kV a jeho prekládka do novej trasy.

Funkčné riešenie IBV Hájik Bradová kopíruje rozdelenie na bloky v zmysle kapitoly b.3.1 Funkčné členenie a organizácia riešeného územia. Jednotlivé bloky majú buď monofunkčné, alebo polyfunkčné zameranie. V nasledujúcej tabuľke sú jednotlivé bloky charakterizované podľa funkčného využitia a členenie na sektory

Blok	sektory	funkčné určenie
Blok A - IBV severozápad	A1-A7	Individuálna bytová výstavba rodinných domov v rôznych formách (východná expozícia svahu)
Blok B - IBV juhovýchod	B1-B5	Individuálna bytová výstavba rodinných domov v rôznych formách (severná expozícia svahu)
Blok C - občianska vybavenosť	C1-C3	občianska vybavenosť a bývanie vrátane parkovacích kapacít (severná expozícia svahu)
Blok D - HBV juh	D1, D2	hromadná bytová výstavba (severná a severovýchodná expozícia svahu)
Blok E - Biokoridor a verejná zeleň	E1-E7	verejná, brehová a izolačná zeleň

Z vyššie uvedenej tabuľky vyplýva, že riešené územie sa skladá z 5-ich blokov, ktoré tvoria 24 sektorov s rôznymi odlišnosťami.

Zameranie občianskej vybavenosti nie je definované záväzne, nakoľko základná občianska vybavenosť bude dostupná na sídlisku Hájik (dostupnosť cca do 700m). Nová obytná štruktúra potrebuje z hľadiska základnej OV jednu triedu MŠ a cca 3 triedy ZŠ. Tieto kapacity budú potrebné len v prípade dobudovanej urbanistickej štruktúry a vzhľadom na postupnosť výstavby, ktorá sa predpokladá cca 10-15 rokov môže byť do tej doby využívaná vybavenosť sídliska Hájik. V území je možné uvažovať s umiestnením predškolského zariadenia vo forme materskej školy, prípadne jasli. Školské zariadenie v území nemá perspektívu pre nevhodné terénne podmienky a malú kapacitnú potrebu v riešenom území (cca 100 žiakov ZŠ - 3 triedy). Základná vybavenosť odchodného typu - predajňa potravín je prípustná a pravdepodobne bude komerčný záujem o jej vybudovanie. Predajná plocha by sa mala obmedziť na 200 m² (2 rodinné domy), aby nevznikali vysoké nároky na parkovacie plochy. Z ostatnej vybavenosti v území je vhodné uvažovať so zariadeniami pre stravovanie, ktoré môže byť doplnené ubytovaním. Nie sú vylúčené ani zariadenia rekreácie a športu (samostatné telocvične, kolkárne, kluby spoločenských organizácií, univerzálne sály, fitness centrá, penzióny a pod). Veľkosť zariadení musí vychádzať z obmedzenosti terénu a nárokov na parkovacie plochy.

e.5) KOMPOZIČNÉ RIEŠENIE

Za hlavnú kompozičnú os zóny považujeme navrhovanú hlavnú obslužnú komunikáciu funkčnej triede C2 vedenú z plôch IBV cez plochy zelene na územie občianskeho vybavenia. Diagonálna komunikácia vedená od potoka Bradová k bytovým domom na hrebeni delí územie individuálneho bývania na dva bloky. Túto diagonálu považujeme za dôležitý kompozičný prvok vo význame druhej hlavnej kompozičnej osi, hlavne z dôvodu delenia územia na dva priestory s rozdielnou expozíciou voči svetovým stranám, čo má

dopad na osadenie objektov a ich dispozičné riešenie. Táto os nie je definovaná ako os, na ktorú je potrebné viazať občiansku vybavenosť.

Za vedľajšie kompozičné osi zóny považujeme navrhované miestne obslužné komunikácie funkčnej triedy C3, ktoré budú tvoriť uličnú sieť riešeného územia a slúžiť na sprístupnenie jednotlivých pozemkov.

Vo východnej časti riešeného územia navrhujeme vytvoriť ťažiskový priestor podporený základnou a vyššou občianskou vybavenosťou slúžiacou tak navrhovanému súboru IBV ako aj príslušným obytným územiam. Ťažisko nie je potrebné definovať ako priestor námestia, ale iba ako rozšírenie ulice s doplnením zelene, parkovania a mobiliáru. Svahové pomery vo východnej časti územia neumožňujú vytvárať väčšie verejné priestory. V rámci uvedeného ťažiskového priestoru navrhujeme okrem objektov občianskej vybavenosti a plôch verejnej zelene aj plochy detských ihrísk a drobnej architektúry.

V rámci riešeného územia neuvažujeme s vytváraním dominánt, pričom občianska vybavenosť je navrhovaná na výšku maximálne 2 podlaží. Rodinné domy navrhujeme riešiť ako maximálne dvojpodlažné vrátane podkrovia s možnosťou podpiwničenia. Výška stavieb je podrobnejšie upravená pre jednotlivé bloky A, B a spodrobnejšie prípadne aj pre sektory. Navrhované bytové domy sú obmedzené na maximálne štyri podlažia vrátane podkrovia s možnosťou podpiwničenia. Navrhované počty bytov vo všetkých domoch sú iba smerné. Objekty občianskeho vybavenia navrhujeme riešiť ako jedno maximálne dvojpodlažné.

Sadové a parkové úpravy vo vymedzenom území doporučujeme riešiť z autochtónnych drevín a rastlín. Súčasné trendy výsadby zelene sú zamerané skôr na výsadbu nepôvodných v rámci cudzokrajných.

Pri návrhu novej výstavby sme rešpektovali súčasnú siluetu mesta a prírodnú scenériu okolitej krajiny, ktorá naväzuje na riešené územie na severnom okraji. Samotné riešené územie je rozdelené zelenými koridormi, ktoré žiaľ nie všetky môžu mať uplatnenie ako vertikálny prírodný prvok vo forme stromovej zelene. Stromová zeleň sa bude uplatňovať aj v uliciach a na pozemkoch rodinných domov. V priebehu 10-15 rokov po výstavbe rodinných domov sa bude v území uplatňovať aj vysoká stromová zeleň. Prioritou výsadby zelene a výberu druhov sú aj nároky na údržbu a tempo rastu. Doporučujeme využívať pomalšie rastúce dreviny na úkor rýchlorastúcich a kombinovať kultivary, ktoré sú farebne odlišné, aby sa vytvorili dynamické farebné kompozície.

Pri návrhu zástavby v rámci vlastného územia sme sa zamerali hlavne na dobrú orientáciu v priestore ulíc a vytváraním priehľadov, ktoré neboli prioritne zamerané na okolitú krajinu, ale na vlastné hmotovo priestorové usporiadanie. V rámci uličnej siete sú na diagonálnej osi miesta, kde sú priehľady na panorámu voľnej krajiny. Podobne aj na uliciach bloku A v sektoroch A1 až A7 boli pôvodne riešené priehľady do krajiny. Po preverení predpokladanej hlučnosti zo zbernej komunikácie Žilina-Ovčiarstvo a doplnení protihlukovej steny budú priehľady obmedzené. Riešením pre zachovanie priehľadov je umiestnenie priehľadných sklenených segmentov do protihlukovej steny.

e.6) NÁVRH FUNKČNÉHO RIEŠENIA

V riešenom území navrhujeme výstavbu rodinných domov, občianskej vybavenosti a zelene s funkciou ekologickej stability. V súčasnosti sa tu nenachádzajú žiadne nadradené prvky ochrany prírody a krajiny. V ÚPN mesta Žilina je vymedzený biokoridor Mbk 13 - Zaháj pod Hradiskom – Hradisko prechádzajúci riešeným územím s funkciou migrácie nižších stavovcov.

Funkčné členenie riešeného územia a sledované kapacity sú zrejmé z nasledujúcej tabuľky.

Blok	sektory	funkčné určenie
Blok A - IBV severozápad	A1-A7	Individuálna bytová výstavba rodinných domov v rôznych formách (východná expozícia svahu)
Blok B - IBV juhovýchod	B1-B5	Individuálna bytová výstavba rodinných domov v rôznych formách (severná expozícia svahu)
Blok C - občianska vybavenosť	C1-C3	občianska vybavenosť a bývanie vrátane parkovacích kapacít (severná expozícia svahu)
Blok D - HBV juh	D1, D2	hromadná bytová výstavba (severná a severovýchodná expozícia svahu)
Blok E - Biokoridor a verejná zeleň	E1-E7	verejná, brehová a izolačná zeleň

Blok A - Blok A - IBV severozápad

Účelové jednotky	počet úč. jedn.	Poznámka
Byty v rodinných domoch (bytové jednotky)	112	cca 448 obyvateľov pri ukazovateli 4 obyv./b.j
Pracovníci (zamestnanci)	0	

Návštevníci (osoby)	0	
Celková max. úžitková plocha (m ²)	21000	(vrátane podz. podlaží)
Celkový max. obostavaný priestor (m ³)	63000	(vrátane podz. podlaží)
Parking na teréne (na pozemkoch RD)	112	
Parking v podzemí alt v objekte	112	

Blok B - IBV juhovýchod

Účelové jednotky	počet úč. jedn.	Poznámka
Byty v rodinných domoch (bytové jednotky)	80	cca 320 obyvateľov pri ukazovateli 4 obyv./b.j
Pracovníci (zamestnanci)	0	
Návštevníci (osoby)	0	
Celková max. úžitková plocha (m ²)	16600	(vrátane podz. podlaží)
Celkový max. obostavaný priestor (m ³)	49800	(vrátane podz. podlaží)
Parking na teréne (na pozemkoch RD)	83	
Parking v podzemí alt v objekte	83	

Blok C - občianska vybavenosť a doplnkové bývanie

Účelové jednotky	počet úč. jedn.	Poznámka
Byty v rodinných domoch (bytové jednotky) doplnková funkcia	10	cca 40 obyvateľov pri ukazovateli 4 obyv./b.j
Pracovníci (zamestnanci)	25	
Návštevníci (osoby)	500	
Celková max. úžitková plocha (m ²) bez RD	3400	
Celkový max. obostavaný priestor (m ³) OV	12000	
Parking na teréne	30	
Parking v podzemí, alt. v objekte	30	

Blok D - HBV juh

Účelové jednotky	počet úč. jedn.	Poznámka
Byty v bytových domoch (bytové jednotky)	24	76 obyvateľov pri ukazovateli 3,15 obyv./b.j
Pracovníci (zamestnanci)	0	
Návštevníci (osoby)	0	
Celková max. úžitková plocha (m ²)	700	vrátane detských ihrísk a šport. pl.
Celkový max. obostavaný priestor (m ³)	2100	(vrátane podz. podlaží)
Parking na teréne	24	
Parking v podzemí, alt. v objekte	24	(2. podl.)

Blok E - Biokoridor a verejná zeleň

Účelové jednotky	počet úč. jedn.	Poznámka
Byty (bytové jednotky)	0	0
Pracovníci (zamestnanci)	0	0
Návštevníci (osoby)	0	0
Celková plocha zelene (m ²)	0	0
Celkový max. obostavaný priestor (m ³)	0	0
Parking na teréne	0	0

Parking v podzemí	0	0
-------------------	---	---

Sumarizácia bytov a obyvateľov za celé riešené územie.

bloky	byty		obyvatelia	
	stav	návrh	stav	návrh
Blok A - IBV severozápad	0	112	0	448
Blok B - IBV juhovýchod	0	80	0	320
Blok C - občianska vybavenosť	0	10	0	40
Blok D - HBV juh	0	0	0	76
Blok E - Biokoridor a verejná zeleň	0	24	0	0
Spolu	0	226	0	884
stav a návrh	226		884	

e.6.1 Verejné priestranstvá

Do tohto priestoru spadajú pešie plochy a priestranstvá, cyklistické a automobilové komunikácie s odstavnými plochami a plochy verejnej zelene.

Verejné priestranstvá sú vymedzené blokmi rodinných domov a objektov občianskej vybavenosti. Parter rodinných domov v blokoch A, B, C bude pravdepodobne slúžiť ako technické zázemie (garáž, technické miestnosti). V bloku C je navrhovaná občianska vybavenosť. Parter bude slúžiť hlavne pre návštevníkov vybavenosti a prípadne ako vstup do parkovacích priestorov klientov, alebo zamestnancov. Svahové pomery v bloku C umožňujú riešenie parkovania vo dvoch úrovniach prístupných z nivelety komunikácie. Prístup k parkovisku môže byť situovaný zdola t.j. parkovisko môže byť pod úrovňou terénu, alebo zhora, parkovisko môže byť na streche objektu OV, alebo v krytom parkovacom priestore.

Blok E - Biokoridor a verejná zeleň tvorí značnú časť priestoru riešeného územia. Minimálnu šírku hydrického biokoridoru sme stanovili na 12 m, čo zodpovedá vodnému toku so šírkou do 2 m a ochrannému pásu 5m na každú stranu. Tento šírkový parameter navrhujeme uplatniť aj pri terestrickom biokoridore.

e.7) NÁVRH ZELENE

e.7.1. Súčasný stav

Výrazne prevažujúcimi územiaми riešenej lokality sú plochy poľnohospodárskej pôdy vo forme trvalých trávnych porastov a ornej pôdy. Menej sú zastúpené územia, občianskej a technickej vybavenosti, verejnej zelene, vodných tokov a dopravné plochy (okrajové časti sídliska Hájik)

V riešenom území sa v súčasnosti nenachádzajú žiadne nadradené prvky ochrany prírody a krajiny a okrem enkláv kompaktnej vysokej zelene a potoka Bradová s brehovými porastami nie sú zastúpené iné hodnotné zložky prírody. V ÚPN mesta Žilina boli vymedzené navrhované prvky ekologickej stability. Jeden z nich s označením – Mbk 13 - Zaháj pod Hradiskom – Hradisko prechádza riešeným územím. V uvedenom ÚPN v jeho záväznej časti sa požaduje vytváranie podmienok pre uplatnenie navrhovaných miestnych biokoridorov. Tento biokoridor by mal byť terestrický vytvárajúci nielen zelenú cezúru medzi sídliskom Hájik a IBV Hájik Bradová, ale mal by zabezpečovať aj prípadnú migráciu nižších stavovcov. Regulatívy pre tento biokoridor prikazujú riešiť biokoridor ako okrskový park (zázemie pre sídlisko Hájik). Navrhujú prestavbu porastov z ohľadom na pôvodnú vegetáciu a stabilizáciu svahu a potok včleniť do parku, revitalizovať a prepojiť na Hradisko.

e.7.2. Návrh

Zeleň v riešenom území rozlišujeme z hľadiska umiestnenia v priestore na:

- verejnú zeleň** (zeleň na verejných priestranstvách, biokoridory),
- vyhradenú zeleň** (zeleň v rámci hromadnej bytovej výstavby, zeleň v dotyku s občianskou vybavenosťou)
- súkromnú zeleň** (zeleň na pozemkoch rodinných domov)

e.7.2.1. Verejná zeleň

Verejná zeleň je súčasťou verejne prístupných priestranstiev a bude plniť estetickú a humanizačnú funkciu. Uplatní sa v podstatnej miere v rámci navrhovanej uličnej siete pozdĺž obslužných automobilových komunikácií pred objektami občianskej vybavenosti, biokoridoru. Uličnú zeleň doporučujeme riešiť ako trávnaté plochy odolné voči zaťaženiu doplnené stromoradiami, doplnenými kríkovou zeleňou. Zeleň v polohe pri objekte protihlukovej stene bude mať funkciu vytvorenia optickej kulisy na elimináciu technického pôsobenia objektu. Výrazný podiel zelene budú v území tvoriť autochtónne druhy. Rozmiestnenie a výber druhov bude predmetom podrobnejších dokumentácií.

Verejná zeleň bude najviac zastúpená v bloku E - biokoridor, kde bude tvoriť 80-90% plochy. Okrem trávnatých plôch budú v bloku umiestnené rôzne formy listnatých a ihličnatých drevín, ktorých výber by mali tvoriť prioritne autochtónne druhy.

e.7.2.2. Vyhradená zeleň

Vyhradená zeleň mala by mať poloverejný charakter a to z dôvodu že je vyčlenená len pre obyvateľov príslušných bytových domov, alebo užívateľov občianskej vybavenosti. Zväčša sa jedná o zeleň v okolí bytových domov v bloku D a zeleň vegetačných plochých striech občianskej vybavenosti v bloku C (v prípade, ak bude realizovaná).

Mala by platiť zásada, že zeleň zastavaná budovami v úrovni terénu by sa mala nahradiť vegetáciou na strechách a fasádach budov. Uplatnenie fasádnej zelene je v kompetencii tvorcov architektúry budúcich objektov.

e.7.2.3. Koeficienty zelene jednotlivých vymedzených funkčných plôch

Každý blok, vrátane jeho pričleneného verejného priestranstva má stanovený minimálny index zelene, čo je minimálna plocha zelene / súčet plôch na teréne pozemku. Do minimálneho indexu zelene je možné započítať vegetačné strechy, a to v prípade dodržania nasledovných podmienok :

- Pri uplatnení aj **intenzívnej vegetačnej strechy** sa požadovaný absentujúci podiel plochy zelene na teréne vynásobí **koef. 1,15**.
- Pri uplatnení aj **extenzívnej vegetačnej strechy** sa požadovaný absentujúci podiel plochy zelene na teréne vynásobí **koef. 1,40**.

ÚPN-Z stanovuje nasledovné min. indexy zelene v jednotlivých funkčných plochách (blokoch) do ktorých je možné započítať aj prípadné uplatnenie vegetačnej strechy, pričom v tomto prípade bude plocha upravená vyššie uvedeným koeficientom.

Minimálny index (koeficient) zelene (minimálna plocha zelene/súčet plôch na teréne pozemku):

blok A	koef. vegetačnej zelene	min. 0,60
blok B	koef. vegetačnej zelene	min. 0,60
blok C	koef. vegetačnej zelene	min. 0,30
blok D	koef. vegetačnej zelene	min. 0,50
blok E	koef. vegetačnej zelene	min. 0,80

e.8) NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA

e.8.1 Napojenie územia na nadradenú dopravnú sieť

Východným okrajom riešeného územia je vedená miestna komunikácia (MK) na ulici Kvačalova prepájajúca mesto Žilina a sídlisko Hájik. MK na ulici Kvačalova sa na sídlisku Hájik napája na ulicu Mateja Bela, ktorá je ukončená v dotyku s riešeným územím otočkou trolejbusov. Na MK na ulici Mateja Bela sa napája sieť obslužných komunikácií a chodníkov zabezpečujúcich dopravnú obsluhu sídliska Hájik. Šírkové parametre zberných komunikácií na uliciach Kvačalova a Mateja Bela sú charakterizované funkčnou triedou B2 a kategóriou MZ 8,5/50.

Severovýchodným okrajom riešeného územia je vedená účelová komunikácia šírky cca 3,0 m sprístupňujúca záhradkársku osadu „Pod Hradiskom“ a čiastočne aj m.č. Priečne a pokračuje ďalej smerom na západ do lesného porastu Hradisko. Južným a západným okrajom riešeného územia je vedená účelová komunikácia sprístupňujúca vodojem Hájik.

Z hľadiska náväznosti na mesto Žilina bude lokalita prepojená na zbernú komunikáciu - radiála Žilina-Ovčiarsko (ÚPN mesta Žilina) a na zbernú komunikáciu na ulici Mateja Bela prostredníctvom obslužnej komunikácie. Vzdialenosť križovatiek na zbernej komunikácii funkčnej triedy B2 bude v zmysle STN 73 6110 v rozmedzí hodnôt – najmenšia 150 m, odporúčaná 300 m.

e.8.2 Organizácia dopravy

e.8.2.1 Cestná doprava

Územie riešenej lokality „IBV Hájik - Bradová“ bude s okolitými automobilovými komunikáciami prepojené v piatich bodoch. Z východného smeru bude riešené územie napojené na existujúcu automobilovú komunikáciu na ulici Kvačalova prostredníctvom vetvy č. „1“. Z južného smeru bude riešené územie napojené v dvoch miestach : na existujúcu automobilovú komunikáciu pri hromadnej garáži a následne na ulicu Mateja Bela prostredníctvom vetvy č. „11“ a na existujúcu automobilovú komunikáciu parkoviska a následne na ulicu Mateja Bela prostredníctvom vetvy č. „12“.

Na uvažovanú radiálu v smere Žilina – Ovčiarsko bude riešené územie napojené v dvoch miestach : zo západného smeru prostredníctvom vetvy č. „8B“ a zo severného smeru prostredníctvom vetvy č. „2C“.

Dopravnú obsluhu riešeného územia bude zabezpečovať navrhovaná sieť automobilových komunikácií, ktoré tvoria vetvy „1“, „2A“, „2B“, „2C“, „3“, „4“, „5A“, „5B“, „6A“, „6B“, „7A“, „7B“, „8A“, „8B“, „9“, „10“, „11“, „12“, „13“. V riešenom území sa uvažuje s výstavbou IBV a občianskej vybavenosti. Dopravná obsluha uvažovanej zástavby bude zabezpečená sieťou obslužných komunikácií. Uvažovanú sieť obslužných komunikácií budú tvoriť automobilové komunikácie dvojpruhové, obojsmerné, zokruhované alebo automobilové komunikácie jednopruhovú, jednosmernú, zokruhované.

Systém obslužných komunikácií bol prispôsobený majetkoprávnemu stavu pozemkov I. etapy, maximálnej využiteľnosti pozemkov, konfigurácii terénu a možnostiam napojenia na existujúce miestne komunikácie.

Navrhované automobilové komunikácie budú s krytým spevneným (asfalt), pričom budú okraje komunikácií lemované betónovými obrubníkmi. Vzhľadom na to, že nie sú známe presné polohy vjazdov na súkromné pozemky, betónové obrubníky lemujuce automobilové komunikácie uvažujeme uložiť na ležato s prevýšením 20 mm. Povrchové odvodnenie navrhovaných komunikácií bude zabezpečené cez uličné vpusty do dažďovej kanalizácie. Povrchové odvodnenie spevnených plôch určených na parkovanie automobilov bude riešené cez odlučovač ropných látok v závislosti od počtu stojísk a požiadavky Úradu životného prostredia.

Lievikovitá konfigurácia terénu bude mať vplyv na trasovanie uvažovaných obslužných komunikácií riešeného územia. Pozdĺžny sklon uvažovaných trás obslužných komunikácií bude v rozmedzí dovolených pozdĺžnych sklonov - min. pozdĺžny sklon 0,5% a max. pozdĺžny sklon 12% do dĺžky 200 m na obslužnej komunikácii funkčnej triedy C3 v zmysle STN 73 6110 „Projektovanie miestnych komunikácií“.

V zmysle „STN 73 6102 Projektovanie križovatiek na pozemných komunikáciách“ uvažujeme :

- najmenší polomer vnútornej hrany jazdných pruhov pri križovatkách ciest a miestnych komunikácií 12 m; (najmenší odporúčaný polomer pri obslužných miestnych komunikáciách je 9 m, prípustný 6 m).
- najmenší polomer smerového oblúka 25 m vo vzťahu k návrhovej rýchlosti 30 km/hod. a max. priečnom sklone 6%.

V zmysle „STN 73 6110 Projektovanie miestnych komunikácií“ uvažujeme, že pre stredový uhol v rozmedzí 75 – 105° bude mať najmenší polomer obruby na vnútornej strane smerových oblúkov pri predpokladanej premávke osobných alebo nákladných automobilov do dĺžky 9 m hodnotu 7,0 m.

Funkčné triedy a kategórie miestnych komunikácií

V riešenej lokalite navrhujeme komunikácie automobilové a komunikácie nemotoristické. Automobilové komunikácie budú komunikácie obslužné funkčnej triedy C2 a C3, z ktorých je vylúčená tranzitná doprava a budú umožňovať priamu obsluhu objektov a územia. Komunikácie nemotoristické budú predstavovať upokojená komunikácia funkčnej triedy D1 (obytná ulica – požiadavka investora), komunikácie pre cyklistov funkčnej triedy D2 a komunikácie pre chodcov (chodníky) funkčnej triedy D3.

Navrhované kategórie miestnych komunikácií charakterizujú šírkové usporiadanie a návrhovú rýchlosť na jednotlivých vetvách.

Na vetvách navrhovaných obslužných komunikácií navrhujeme nasledovné funkčné triedy a kategórie :

Vetva číslo	Funkčná trieda	Kategória	Jazdný pruh (m)	Bezpečnostný odstup (m)
„2A“, „2B“, „2C“, „7A“, „7B“, „11“	C2	MO 6,5/30	2 x 2,75	2 x 0,50
„1“, „3“, „5A“, „5B“, „6A“, „6B“, „8A“, „8B“, „9“, „10“, „11“, „12“, „13“	C3			
„4“	D1	-	2 x 2,75	2 x 0,50

Severným okrajom riešeného územia je uvažovaná trasa radiály v smere Žilina – Ovčiarско v kategórii MZ 8,5/50, funkčná trieda B2. Napojenie radiály na existujúci dopravný skelet bude prostredníctvom okružnej križovatky $D=37,0$ m so štyrmi vetvami (2 vetvy ul. Kvačalova, 1 vetva radála, 1 vetva účelová komunikácia do záhradkárskej osady).

Napojenie radiály na riešené územie bude prostredníctvom vetiev č. „2C“ a „8B“. Po vybudovaní napojenia z vetvy „8B“ budú vetvy č. „9“ a „8A“ plniť funkciu nemotoristických komunikácií, kde ich koridor budú tvoriť komunikácia funkčnej triedy D2 - cyklistická komunikácia a komunikácia funkčnej triedy D3 - komunikácia pre chodcov. Dopravný režim na týchto dvoch vetvách bude upravený dopravným značením a vjazd na tieto vetvy bude len za určitých podmienok.

e.8.2.2 Železničná doprava

Riešeným územím priamo neprechádza žiadna železničná trať. Východne vo vzdialenosti cca 1400 m (vzdušná čiara) prechádza železničná trať regionálneho významu č. 126 Žilina – Rajec, severne vo vzdialenosti cca 2700 m (vzdušná čiara) sa nachádza železničná stanica Žilina, kde prechádzajú trate č. 120, 126, 127, 180.

e.8.2.3 Vodná doprava

V riešenom území, ani v jeho najbližšom okolí, sa v súčasnosti nenachádza vodná cesta. V rámci vodnej dopravy sa predpokladá vybudovanie prístavu Žilina – Mojš, na vodnom diele Žilina, ktorý by plnil aj funkciu terminálu medzinárodného významu pre kombinovanú dopravu.

e.8.2.4 Cyklistická doprava

Cyklistická doprava je uvažovaná po navrhovaných obslužných komunikáciách a po samostatnom chodníku. Samostatný chodník šírky 4,00 bude vedený pozdĺž trasy radiály Žilina – Ovčiarско, je uvažovaný ako obojstranný pruh pre cyklistov šírky 2,00 m + bezpečnostný odstup šírky 0,50 m + pruh pre chodcov šírky 1,50 m. Tento samostatný chodník sa bude odpájať z vetvy „3“, bude prechádzať cez vetvu „2C“ a napojí sa na vetvu „9“ a následne na vetvu „8A“, z ktorej sa odpojí na smer Ovčiarско.

e.8.2.5 Dopravné zariadenia

V riešenom území sa nenavrhujú žiadne dopravné zariadenia.

e.8.2.6 Letecká doprava

V priamej nadväznosti na riešené územie sa nenachádza žiadne letisko ani heliport, ktoré by ovplyvňovali návrh riešenia územia.

e.8.2.7 Pešia doprava

Pešia doprava je v uvažovanej zástavbe riešená formou nemotoristických komunikácií pre chodcov (chodníky) vedených pozdĺž obslužných komunikácií alebo v súbehu s cyklistickou komunikáciou v koridore šírky 4,0 m (chodník š. 1,5 m + bezpečnostný odstup š. 0,5 m + obojstranný cyklista š. 2,0 m). Chodník vedený pozdĺž obslužnej komunikácie funkčnej triedy C2 bude obojstranný, chodník vedený pozdĺž obslužnej komunikácie funkčnej triedy C3 bude jednostranný.

Pri objektoch občianskej vybavenosti uvažujeme rozptylovú plochu, do ktorej ústia chodníky vedené súbežne s navrhovanými komunikáciami. Rozptylová plocha môže slúžiť v lete na umiestnenie zatienených sedení za účelom relaxácie miestnych obyvateľov.

Šírka chodníkov pre peších bude v rámci riešenej IBV min. 1,5 m v prípade, že sú vedené samostatne. Chodníky pre peších vedené v dotyku s miestnou komunikáciou budú mať šírku 2,0 m. Bezpečnostný odstup od miestnej komunikácie bude 0,5 m, navrhované sú vždy minimálne dva pešie pruhy $2 \times 0,75$ m. Prechodový prierez je daný voľnou šírkou chodníka (min. 1,5 m) a výškou 2,50 m.

Nemotoristické komunikácie - chodníky v dotyku s obslužnými komunikáciami a parkoviskami budú funkčnej triedy D3 (komunikácia pre peších), nemotoristická komunikácia na vetve č. „4“ bude funkčnej triedy D1. Povrchové odvodnenie navrhovaných komunikácií bude zabezpečené cez uličné vpusty do dažďovej kanalizácie alebo odtokom do zelene. Prevedenie chodcov cez teleso automobilovej komunikácie bude prostredníctvom obojstranne osvetlených priechodov pre chodcov.

Navrhované komunikácie pre chodcov budú s krytom spevneným (dlažba), pričom budú okraje komunikácií lemované betónovými obrubníkmi. Vzhľadom na to, že nie sú známe presné polohy vjazdov na súkromné pozemky, betónové obrubníky lemujuce chodníky zo strany automobilovej komunikácie uvažujeme uložiť na ležato s prevýšením 20 mm. Povrchové odvodnenie navrhovaných chodníkov bude zabezpečené cez uličné vpusty v telese automobilovej komunikácie do dažďovej kanalizácie alebo na terén (samostatné chodníky). Vzhľadom na svahovitú konfiguráciu terénu jednostranný chodník je uvažovaný na vyššej strane komunikácie, aby dažďová voda z chodníka vytekala v smere svahu na komunikáciu a následne cez uličné vpusty do kanalizácie.

e.8.2.8 Statická doprava

Statická doprava je riešená formou parkovacích stojísk pre potreby objektov občianskej vybavenosti a formou odstavných stojísk pre potreby bytových domov. Odstavné stojiská pre potreby rodinných domov si vybuduje stavebník na svojom pozemku (garáž, prístrešok, ...).

Výpočet potrebného počtu parkovacích a odstavných státí je v zmysle STN 73 6110/Z2, február 2015 :

1. Občianska vybavenosť – športový areál (hala) + služby (obchod)

Predpokladané kapacity :

- športový areál a hala → počet zamestnancov : 10; počet návštevníkov – 200;
- služby (obchod) → počet zamestnancov : 15; počet návštevníkov – 300.

Tabuľka - výpočet potreby parkovacích stojísk pre potreby OV :

Druh objektu :	Účelová jednotka :	Uvažované kapacity :	Počet stojísk pripadajúcich na 1 účelovú jednotku :	Základný počet parkovacích stojísk na účelovú jednotku :
Športový areál (hala)	Zamestnanci	10	7 zamestnancov	1,4
	Návštevníci	200	4 návštevníci	50
Služby (obchod)	Zamestnanci	15	4 zamestnancov	3,8
	Návštevníci	300 do 1 hod.	10 návštevníkov	30
Celkový počet základných parkovacích stojísk pre OV „P _o “ :				85,2

Celkový počet stojísk „N“ pre potreby OV :

$$N = 1,1 \cdot P_o \cdot k_{mp} \cdot K_d = 1,1 \cdot 85,2 \cdot 0,6 \cdot 1,0 = 56,2 = 57 \text{ stojísk}$$

$k_{mp} = 0,6$ - regulačný koeficient mestskej polohy (lokálne centrum v miestnej časti)

$K_d = 1,0$ - súčiniteľ vplyvu dĺžky prepravnej práce (40 : 60)

Pre potreby občianskej vybavenosti uvažujeme s návrhom min. 57 stojísk pre osobné vozidlá podskupiny O1 (malé a stredné osobné automobily), pričom na teréne na vetve č. „1“ uvažujeme pohotovostné parkovacie miesta v počte 10 stojísk a zvyšok bude umiestnený pod terénom v suteréne alebo na streche objektov OV. Stojiská pre osobné automobily sú uvažované kolmé o rozmeroch 2,50 x 5,00 m.

V zmysle Z.z. č. 532/2002 sú min. 4% z celkového počtu stojísk ($0,04 \times 57 = 2,3 = 3$ stojiská) určené pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Stojiská sú uvažované o rozmeroch 3,50 x 5,00 m.

Potrebné nápočty stojísk pre objekty občianskej vybavenosti budú upresnené v projektových dokumentáciách pre konkrétny objekt v zmysle STN 73 6110/Z2, február 2015 pre výhľadový stupeň automobilizácie.

2. Bytové domy

Predpokladané kapacity :

- viacpodlažné bytové domy → 3 bytové domy po 8 bytových jednotiek (byty do 90 m² /max. 3-izbové/);

Tabuľka - výpočet potreby odstavných stojísk pre potreby 1 bytového domu :

Druhotný objekt :	Účelová jednotka :	Uvažované kapacity :	Počet stojísk pripadajúcich na 1 účelovú jednotku :	Základný počet parkovacích stojísk na účelovú jednotku :
1 bytový dom	Byty do 60 m ² (max.3-izbový)	8	1,5 / byt	12
Celkový počet základných parkovacích stojísk pre 1 bytového domu „P _o “ :				12

Celkový počet stojísk „N“ pre potreby 1 bytového domu :

$$N = 1,1 \cdot O_o = 1,1 \cdot 12 = 13,2 = 14 \text{ stojísk}$$

Pre potreby 3 bytových domov uvažujeme s návrhom 42 (3x14) odstavných stojísk pre osobné vozidlá podskupiny O1 (malé a stredné osobné automobily) na teréne, na vetve č. „12“. Stojiská pre osobné automobily sú uvažované kolmé o rozmeroch 2,50 x 5,00 m.

V zmysle Z.z. č. 532/2002 sú min. 4% z celkového počtu stojísk ($0,04 \times 42 = 1,7 = 2$ stojiská) určené pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Stojiská sú uvažované o rozmeroch 3,50 x 5,00 m.

3. Rodinné domy

Pre potreby rodinných domov (RD) navrhovanej IBV zástavby v riešenom území je uvažované, že na 1 RD pripadajú 2 odstavné stojiská na vlastnom pozemku (garáže, prístrešky, ...) v zmysle STN 73 6110/Z2, február 2015.

e.8.3. Hromadná doprava

V súvislosti s riešenou lokalitou „IBV Hájik - Bradová“ nie je navrhovaná nová autobusová zastávka. Hromadná doprava v dotykovom území ostáva bezo zmeny - je vedená po zberných komunikáciách na uliciach Kvačalova a Mateja Bela linkami MHD. Prevádzkovateľom MHD je Dopravný podnik mesta Žilina. Vybudované zastávky MHD dostatočne pokrývajú obsluhu územia hromadnou dopravou (vid'. izochróna pešej dostupnosti s polomerom 500 m).

V dotykovom území prechádza sieť liniek MHD nasledovne :

- autobusy po ulici Kvačalova – linka číslo 27;
- trolejbusy po ulici Mateja Bela – linky číslo 6, 7, 16; nočný spoj – linka číslo 50.

e.8.4. Ochranné pásma

V riešenom území sa nenachádzajú ochranné pásma vyplývajúce z dopravných komunikácií.

e.8.5 Etapizácia výstavby dopravných stavieb

Z dôvodu majetko-právneho vysporiadania bude výstavba komunikácií etapizovaná. Preto výstavba niektorých vetiev je rozdelná na min. 2 časti.

Prvá etapa

Dopravnú obsluhu I. etapy budú tvoriť vetvy č. „1“, „2A“, „3“, „4“, „5A“, „6A“, „7A“ a „9“. Sieť automobilových komunikácií sa bude napájať na existujúci dopravný systém prostredníctvom vetvy č. „1“ na východe riešeného územia (existujúca komunikácia - Kvačalova). Následná etapovitosť bude závisieť od postupného majetko-právneho vysporiadania pozemkov riešeného územia.

e.8.6 Nepriaznivé účinky dopravy

Severná časť riešeného územia tesne v dotyku s uvažovanou radiálou (vo výhľade) v smere Žilina – Ovčiarstvo je zasiahnutá negatívnym účinkom z dopravy hlukom. Čo potvrdzuje aj vypočítaná vzdialenosť izofón o veľkosti 60 dB. Vhľadom na túto úroveň hluku bude treba na uvažovaných objektoch rodinných domov navrhnuť protihlukové opatrenia (protihlukové omietky, výplne otvorov, zábrany, ...) uvažovať s realizáciou protihlukovej steny.

RPDI = 2000 skutočných vozidiel (predpoklad)

Kategória : MZ 8,5/50 → $v = 45 \text{ km/hod}$.

$N = 10\%$ (percentuálny podiel nákladných vozidiel)

$s = 11,4\%$ (10,9%; 10,6%; 11,0%; 15,0%; 9,7%)

Výhľadová intenzita I_d :

$I_d = RPDI \times 1,15 = 2000 \times 1,15 = 2300 \text{ voz/24 hod.}$

RPDI – ročný priemer denných intenzít

1,15 – koeficient pre stanovenie návrhovej intenzity priemerného hospodárskeho dňa pre zmiešanú dopravu

Špičkové zaťaženie komunikácie :

$n = I_d \times k = 2300 \times 0,0575 = 132,25 \text{ voz/hod.}$

$k = 1 / 16 \times 0,92 = 0,0575$ pre cestnú sieť v extraviláne a prieťahu zástavbou pre dennú dobu

Výpočtová veličina :

$X = F_1 \times F_2 \times F_3 \times n$

Faktor vyjadrujúci vplyv rýchlosti dopravného prúdu „v“ a percentuálny podiel nákladných vozidiel „N“ :

Kategória : MZ 8,5/50 → hodnota „v“ pre výpočet 45 km/hod.

$N = 10\%$ (percentuálny podiel nákladných vozidiel)

$F1 = (1 - n/100) \times 10^{(v-58/60)} + 10/100 \times (v-10/5)$

$F1 = (1 - 10/100) \times 10^{(45-58/60)} + 10/100 \times (45-10/5)$

$F1 = 1,246$

Faktor vyjadrujúci vplyv pozdĺžneho sklonu nivelety „s“ pre obojsmernú komunikáciu :

$s = 11,4\%$ (10,9%; 10,6%; 11,0%; 15,0%; 9,7%)

pre $s > 6\%$ ($\emptyset s = 11,4\%$) $\rightarrow F2 = 2,5$

Faktor vyjadrujúci vplyv krytu komunikácie :

- pre živичný kryt $F3 = 1$

$X = F1 \times F2 \times F3 \times n = 1,246 \times 2,5 \times 1 \times 132,25 = 411,96$

Vzdialenosť izofóny hodnoty 40 dB :

$d_{40} = 10^{\{3,682 - (Lx - 10 \log X + 10,4/30,2)2\}} = 10^{\{3,682 - (40 - 10 \log 411,96 + 10,4/30,2)2\}}$

$d_{40} = 1089,3 \text{ m}$

Vzdialenosť izofóny hodnoty 50 dB :

$d_{50} = 10^{\{3,682 - (Lx - 10 \log X + 10,4/30,2)2\}} = 10^{\{3,682 - (50 - 10 \log 411,96 + 10,4/30,2)2\}}$

$d_{50} = 248,7 \text{ m}$

Vzdialenosť izofóny hodnoty 60 dB :

$d_{60} = 10^{\{3,682 - (Lx - 10 \log X + 10,4/30,2)2\}} = 10^{\{3,682 - (60 - 10 \log 411,96 + 10,4/30,2)2\}}$

$d_{60} = 34,3 \text{ m}$

Zdroj : Základy urbanizmu a územného plánovania z hľadiska dopravy – návody na cvičenia, Ing. Štefan Belošovič, CSc., Ing. Stanislav Tabaček.

Poznámka: V časti C. Doplňujúce údaje je uvedený charakteristický priečny rez v mierke 1:100, kde sú znázornené polohy jednotlivých sietí v rámci komunikácie.

e.9. RIEŠENIE VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

e.9.1. Vodné hospodárstvo

e.9.1.1. Širšie vzťahy

Zásobovanie pitnou vodou

Mesto Žilina je zásobované z viacerých vodných zdrojov, pričom ich napojenie na mesto je pomocou skupinového vodovodu (SKV) Žilina, ktorý napája vodné zdroje z rajeckej doliny a žilinskej kotliny, ďalej pomocou skupinového vodovodu Nová Bystrica – Čadca - Žilina s vodným zdrojom vodárenskou nádržou Nová Bystrica. Tieto skupinové vodovody sú navzájom prepojené zásobným potrubím DN600 vedeným medzi vodojemami Považský Chlmec a Chrast' cez rozdeľovací objekt Závodie. Sídliisko Hájik je zásobovaný pitnou vodou z tohto prepojenia, s vysadenou odbočkou DN 300 v rozdeľovacom objekte Závodie.

V systéme skupinových vodovodov nachádza 19 vodojemov, ktoré sú v správe Severoslovenské vodárne a kanalizácie, a.s., Žilina (SeVaK). Vodojemy slúžia pre zabezpečenie potrebnej akumulácie pre pokrytie nerovnomernosti odberov. Tieto tvoria jednotlivé tlakové pásma vodovodného systému sídla.

Z hľadiska tlakových pomerov je mesto Žilina rozdelená do troch tlakových pásiem.

Odvádzanie a zneškodňovanie odpadových vôd

V súčasnosti je v meste Žilina vybudovaná stoková sieť jednotná, novšie mestské časti (Solinky, Hájik) a niektoré miestne časti majú vybudovanú delenú stokovú sieť. Vody jednotnej stokovej siete sú odľahčované pomocou odľahčovacích komôr do miestnych recipientov (rieky Váh a Rajčianka). Jednotná stoková sieť odvádza dažďové, priemyselné a splaškové na SČOV Žilina, ležiacou v katastrálnom území Horný Hričov. Jedná sa o mechanickú – biologickú čistiareň. Recipientom vyčistených odpadových vôd je rieka Váh. Kvalita vypúšťaných odpadových vôd spĺňa požadované limity.

Ochrana územia pred povodňami

Územie mesta Žilina patrí z hydrologického hľadiska do povodia rieky Váh. Okrem uvedeného toku sa na území mesta nachádza niekoľko riek a potokov, ktoré ústia do Váhu. Centrum Žiliny, ani riešené územie, nie je priamo ohrozené povodňami (z výnimkou potoka Všívák). Na tokoch sú vykonané príslušné opatrenia (majú vybudované brehové líniové konštrukcie), ktoré ochraňujú priľahlé územie od povodní.

e.9.1.2. Súčasný stav

Zásobovanie pitnou vodou

Z rozdeľovacieho objektu Závodie je vysadená odbočka (oc. DN 300) aj pre zásobovanie pitnou vodou sídliska Hájik. Toto zásobné potrubie je vedené riešeným územím, je vedené do vodojemu Hájik 1 ($1 \times 1000 \text{ m}^3$) (max./min. hladina 430,00/425,00 m n.m.), ktorý slúži ako prerušovacia a akumulačná komora pre čerpaciu stanicu ($Q = 75 \text{ l/s}$) s výtlakom oc. DN300 na VDJ Hájik 2 ($2 \times 1500 \text{ m}^3$) (max./min. hladina 450,00/445,00 m n.m.). Tento VDJ slúži len na zásobovanie MČ Hájik, a to pitnou a požiarou vodou. Zároveň tvorí III. tlakové pásmo mesta Žilina. Z VDJ je vedené zásobovacie potrubie oc. DN 600 do sídliska Hájik. Toto potrubie bude slúžiť ako bod napojenia novej lokality na verejný vodovod. Na Hájiku sú rozvody vody vedené prevažne v kolektoroch, z nich sú napojené jednotlivé objekty vodovodnými prípojkami. V súčasnej dobe sa obytná zástavba sídliska nachádza vo výške cca. 355 - 410 m n.m. => t.j. hydrostatický tlak v systéme je cca. 0,35 – 0,90 MPa (STN 755401 a vyhl. 684/2006 Zb.z. stanovuje maximálny pretlak vo vodovodnej sieti 0,6 MPa resp. 0,7 MPa). Z dôvodu vysokého tlaku v systéme je na rozvodnej vodovodnej sieti zásobovanej nižšie položenú zástavbu osadený redukčný ventil, aby zásobovanie vodou bolo v dostatočnom množstve a technických parametroch.

V zástavbe pri mestskej časti Závodie na ul. Kvačalova (BD Skybau, BD PTM-Prastav) je vybudovaný miestny vodovod DN 100-150 (PE), ktorý je napojený tiež z rozdeľovacieho objektu Závodie, kde na odbočke je osadený redukčný ventil, ktorý má výstupný tlak nastavený v závislosti od výšky zásobovanej zástavby.

Na jednotlivých trasách sú umiestnené trasové uzávery, armatúrne šachty a pre zabezpečenie požiarnej vody aj hydranty (rozmiestnenie podľa príslušnej STN). Hydranty sú umiestnené tak, aby zároveň plnili aj prevádzkové požiadavky určené pre vodovodnú sieť. Každá dimenzia potrubia má svoje kapacitné parametre pre zabezpečenie požiarnej vody.

Príslušná výkresová dokumentácia je spracovaná na základe z GIS podkladov správcu siete - SeVaK. V území správcu neuvažuje so žiadnymi zámermi.

Odvádzanie a zneškodňovanie odpadových vôd

V priľahlom území je vybudovaná delená stoková sieť, t.j. aj dažďová, aj splašková. Týka sa to sídliska Hájik a novej zástavby na ul. Kvačalova (BD Skybau, BD PTM-Prastav) v mestskej časti Závodie. Tu je budovaná splašková kanalizácia z PVC DN 300, ktorá dokáže odvieť množstvo splaškových vôd len do svojej kapacity potrubia. Splašková stoková sieť na sídlisku Hájik neuvažujem za využiteľnú pre odkanalizovanie, vzhľadom na jej nezaujímavé výškové osadenie k riešenému územiu.

Obdobne to platí aj pre dažďovú stokovú sieť sídliska Hájik. Pre riešené územie je využiteľná pre odvedenie vôd z povrchového odtoku (dažďových vôd) dažďová kanalizácia vedená v celej ul. Kvačalova, poprípade aj miestny potok Bradová. Tento je v správa SVP š.p., OZ Piešťany. Na potoku je vybudovaná vodná zdrž (cca 370 m^3), ktorá slúži aj pre potreby závlah pre záhradkársku osadu. Je prietokná, t.j. jej hladina stála.

V území sa nachádza jestvujúce melioračné potrubie, v správe miestneho družstva. Toto potrubie je už po dobe životnosti (40 rokov). Budúci systém dažďovej kanalizácie v území preberie jeho funkciu.

Príslušná výkresová dokumentácia splaškovej kanalizácie je spracovaná na základe z GIS podkladov správcu siete - SeVaK.

Dažďová kanalizácia v je v správe spoločnosti Žilinské komunikácie, a.s. Žilina. Od správcu nebola poskytnutá žiadna dokumentácia, nakoľko ju ani nevedie. Výkresová časť je spracovaná iba na základe zisteného prieskumu v teréne spracovateľa dokumentácie na mieste, ako aj spracovaného ÚPN Žilina.

Vodné toky

Riešeným územím prechádza vodný tok – potok Bradová, ktorý je v správe Slovenského vodohospodárskeho podniku š.p. (SVP) OZ Piešťany. Odvodňuje lesné a lúčne partie Hradiska, kde je odtok vody z územia spomaľovaný vegetačným krytom. Jeho povodňové riziko nie je veľké. Je potrebné udržiavať koryto v dobrom technickom stave a dbať hlavne na jarnú údržbu brehovej zelene, aby spoľahlivo plnilo funkciu odvedenia zvýšených prietokov.

e.9.1.2. Navrh riešenia

Zásobovanie pitnou vodou

Uvažovaná resp. jestvujúca zástavba a jej rozsah je zrejmý z nasledujúcej tabuľky:

bloky	byty		obyvatelia	
	stav	návrh	stav	návrh
Blok A - IBV severozápad	0	112	0	448
Blok B - IBV juhovýchod	0	80	0	320
Blok C - občianska vybavenosť	0	10	0	40
Blok D - HBV juh	0	24	0	76
Blok E - Biokoridor a verejná zeleň	0	0	0	0
Spolu	0	225	0	884
stav a návrh	225		884	

Túto zástavbu tvoria bloky stavieb vymedzené verejnými priestranstvami a komunikačným skeletom.

Výpočet potreby pitnej vody (podľa Vyhlášky MŽP SR č.684/2006 zo dňa 14.11.2006):

(návrh pre 100 % zásobovaného obyvateľstva)

1. pre bytový fond ($k_d = 2,0$; $k_h = 2,1$) – veľkosť územia do 1000 obyv.:

- Špecifická potreba vody je závislá od vybavenia bytov. Podľa vyhlášky navrhujem $120 \text{ l. obyv}^{-1} \cdot \text{d}^{-1}$

Potreba pitnej vody pre celé územie:

$$Q_{p,návrh} = Q_d = 113\,100 \text{ l} \cdot \text{d}^{-1} = 1,3 \text{ l} \cdot \text{s}^{-1}$$

$$Q_{m,návrh} = Q_{d,max} = 226\,200 \text{ l} \cdot \text{d}^{-1} = 2,6 \text{ l} \cdot \text{s}^{-1}$$

$$Q_{h,návrh} = Q_{h,max} = 5,5 \text{ l} \cdot \text{s}^{-1}$$

$$\text{Ročná potreba vody: } Q_{ročné} = 41\,281,5 \text{ m}^3 \cdot \text{rok}^{-1}$$

Navrhovaná zástavba v území leží v nadmorskej výške cca 362 – 424 m n.m.. Bude zásobovaná vodou z VDJ Hájik 2 ($2 \times 1500 \text{ m}^3$) (max./min. hladina 450,00/445,00 m n.m.), čo predstavuje hydrostatický tlak v systéme je cca. 0,21 – 0,88 MPa (STN 755401 a vyhl. 684/2006 Zb.z. stanovuje maximálny pretlak vo vodovodnej sieti 0,6 MPa resp. 0,7 MPa. Taktiež nám stanovuje najnižší hydrodynamický pretlak v rozvodnej sieti verejného vodovodu musí byť v mieste napojenia vodovodnej prípojky najmenej 0,25 MPa).

Z dôvodu vysokého tlaku vo vodovodnom systéme bude potrebné osadiť redukčný ventil, ktorý nám zníži tlakové pomery vo vodovode na požadované parametre. Tento bude osadený v armatúrnej šachte spolu ďalšími potrebnými armatúrami, šachtu osadzujem na vrstevnici cca. 395 m n.m.. Bude redukovať pretlak vo vodovode o cca 0,3 MPa. Rozdelí nám zásobované územie na 2 tlakové pásma a to:

- dolné (nadm.výška 395 – 362 m n.m.) => hydrostat. tlak v systéme bude cca. 0,25 – 0,58 MPa

- horné (nadm.výška 424 – 395 m n.m.) => hydrostat. tlak v systéme bude cca. 0,21 – 0,55 MPa

Opačný problém s tlakom je na najvyššom mieste zástavby, kde sú umiestnené bytové domy. Uvedený návrh je stiahnutý k minimálnej hladine vo VDJ Hájik 2 (445,00 m n.m.). V zmysle normy STN 73 6655 musím zabezpečiť požadovaný hydrodynamický pretlak v rozvode vody v objekte 0,2 MPa (200 kPa) pre požiarne zabezpečenie stavby. Preto ak chcem dodržať tieto parametre, podlažnosť najvyššie ležiaceho bytového domu musí byť max. 2 a kóta podlahy 2.NP musí byť max. 423,00 m n.m.. Pri návrhu dimenzií vnútorného vodovodu objektu musí sa na spomenuté prihliadať.

Územím prechádza zásobné potrubie DN 300 do VDJ Hájik 1, ktoré slúži na zásobovanie vodou sídliska Hájik. Navrhovaná zástavba rešpektuje jeho trasu. Pre ďalšiu výstavbu v jeho blízkosti dodržať ochranné pásmo vodovodu a podmienky s ním súvisiace.

Pre nové vetvy vodovodov uprednostniť trasovanie v komunikáciách, vyhnúť sa súkromným pozemkom s problémami vstupov pre výstavbu a obsluhu. Materiál potrubia použiť PE resp. tvárnu liatinu, dimenzia potrubia DN 100 – 200. Budovať ich tak, aby zabezpečovali aj potrebu požiarnej vody – s nadzemnými hydrantami, ktoré budú umiestnené v chodníkoch, resp. v zeleni. Na vhodných miestach osadiť trasové uzávery. Vodovodné potrubie ukladať do nezamrznej hĺbky.

Jednotlivé nehnuteľnosti v lokalitách budú napojené na verejný vodovod pomocou vodovodných prípojok, ktoré budú ukončené na hranici nehnuteľnosti - v jej vnútri. Tu bude osadená vodomerná zostava spolu s fakturačným vodomermom.

Vybudovaná vodovodná sieť musí byť v súlade s platnými normami a predpismi. Navrhovaná vodovodná sieť bude zásobovať lokality pitnou resp. požiarou vodou. Kvalita pitnej vody musí zodpovedať príslušnému Nariadeniu vlády SR č.354/2006 Zb.z.

Potreba požiarnej vody

Na trasách budú osadené nadzemné požiarne hydranty, rozmiestnenie podľa príslušnej STN. Umiestniť ich tak, aby zároveň plnili aj prevádzkové požiadavky určené pre vodovodnú sieť. Pri návrhu zástavby odporúčam rešpektovať kapacitné parametre jestvujúceho vodovodného systému pre zabezpečenie požiarnej vody.

Podrobnosti pre zabezpečenie požiarnej vody stanovuje STN 92 0400 a vyhláška Ministerstva vnútra SR č. 699/2004 Zb.z..

Odvádzanie a zneškodňovanie odpadových vôd

Odpadové vody z územia (splaškové a vody z povrchového odtoku) budú napojené na kanalizačný systém splaškovej kanalizácie na ulici Kvačalova, resp. na potok Bradová.

Trasy kanalizácie sú navrhované tak, aby korešpondovali s navrhovanou zástavbou a boli prispôsobené danosti terénu. Potrubie jednotlivých navrhovaných vetiev bude z materiálu PE/PP DN 250 - 600, šachty betónové DN 1000 resp. plastové (DN 600, 800, 1000). Celé rozšírenie kanalizácie bude gravitačné. Jednotlivé nehnuteľnosti budú napojené na verejnú kanalizáciu pomocou kanalizačných prípojok. Tie budú ukončené na hranici parcely vo vnútri parcely revíznou šachtou. Do RŠ bude objekt napojený vnútornou kanalizáciou.

- splašková kanalizácia

Splašková kanalizácia z územia bude napojená na splaškové kanalizačné potrubie DN300 v ulici Kvačalova, ktoré odvádzajú splaškové vody do kanalizačného zberača DN600 zo sídliska Hájik pri BD Skybau. Potrubie DN300 by malo odvieť splaškové odpadové vody z celého navrhovaného územia. V ďalšom stupni PD odporúčam jeho hydraulické posúdenie.

V prípade výstavby prevádzok, kde môžu vzniknúť odpadové vody s obsahom tuku, bude potrebné takéto vody pre zaústením do splaškovej kanalizácie predčistiť lapači/odlučovači tukov.

Vybudovaná stoková sieť musí byť v súlade s platnými normami a predpismi. Všetky vypúšťané odpadové vody musia byť v súlade s prevádzkovým poriadkom kanalizačnej siete, ktorého limitné hodnoty znečistenia vypúšťaných do kanalizácie stanovuje vyhláška MŽP SR č. 55/2005 Zb.z..

Bilancia odpadových a vôd (podľa Vyhlášky MŽP SR č.684/2006 zo dňa 14.11.2006):
odpadové vody splaškové (rovnaké množstvo ako je potreba pitnej vody), t.j.

$$Q_{24} = Q_p = Q_d = 113\,100 \text{ l.deň}^{-1} \Rightarrow 1,3 \text{ l.s}^{-1} \Rightarrow 754 \text{ EO} \Rightarrow 45,24 \text{ kg/d (BSK}_5\text{)}$$

Výpočet množstva splaškových vôd (podľa STN 75 6101):

$$\text{Max. hodinový prietok: } Q_{h,\max} = Q_{24} \times k_{h,\max} = Q_{24} \times 3,0 = 3,9 \text{ l.s}^{-1}$$

Stoky splaškovej delenej sústavy sa dimenzujú na najväčší návrhový prietok rovnajúci sa dvojnásobku maximálneho hodinového prietoku. Pri dimenzovaní stôk brať do úvahy aj budúci rozvoj územia.

- dažďová kanalizácia

Navrhujem, že bude odvádzat' vody z povrchového odtoku z územia do miestneho toku – potoku Bradová. Tento je v správa SVP š.p., ten nám aj určí podmienky (kvalitatívne a kvantitatívne), za akých ich možno zaústiť. Možnosť napojenia vôd z povrchového odtoku do dažďovej kanalizácie v ulici Kvačalova nevyužívam, nakoľko jej kapacitné parametre sú nedostatočné.

Limitné hodnoty pre vypúšťanie do povrchových a podzemných vôd stanovuje nariadenie vlády SR č. 269/2010 Zb.z.. V prípade požiadavky príslušného vodohospodárskeho orgánu navrhnúť odlučovače ropných látok pre komunikácie resp. spevnené plochy na parkovanie.

Vody z povrchového odtoku padnuté na riešené územie by boli odvádzané dažďovou stokovou sieťou do najnižšieho miesta územia (parku), kde vzhľadom na značné množstvo odvádzaných vôd (cca

1440 l/s) bude vytvorená retencia za účelom postupného vypúšťania do vodného toku. Retencia by bola vytvorená prirodzenou depresiou terénu.

Možno predpokladať, že cca 20 % zo zástavby rodinných domov bude využívať vody z povrchového odtoku na polievanie záhrad, čím sa vytvorí predpoklad zníženia odtoku z územia. Ten možno znížiť aj budovaním „zelených“ striech.

Odhadovaný objem vody z riešeného územia (cca 26 ha), ktorý treba zachytiť a zabezpečiť jeho likvidáciu pri dvojročnom daždi je max. 2550 m³ (bez stanoveného stáleho odtoku). Tento objem je odhadovo vypočítaný v zmysle DWA ATV-A 138. Keď nám správca toku stanoví odtokové množstvo vody, ktoré môžeme priebežne vypúšťať, bude tento objem nižší.

Pri spôsobe likvidácie vôd z povrchového odtoku (dažďových vôd) alternatívne možno uvažovať aj s retenciou, ktorá by zároveň bola aj vsakom. V navrhovanom mieste sa musí za týmto účelom overiť vhodná geológia - pri potoku Bradová.

Bilancia vôd z povrchového odtoku (pre výpočet množstva zrážkových vôd platí aj STN 75 6101) – množstvo závisí od presných výmer plôch v zastavanej lokalite:

Bilancia vôd z povrchového odtoku
(pre lokalitu Žilina, P=0,5)

$q_{15} = 158,6 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$

Druh povrchu	Plocha (m ²)	Súčiniteľ odtoku ϕ	$Q_{24} \text{ (l.s}^{-1}\text{)}$
Súčasný stav			
- zeleň	228350	0,15	543,24

Alternatíva 1:

Navrhovaný stav	228350		1441,78
- strechy budov (RD+BD+OV)=(26365+1350+2900 m ²)	30615	0,9	437
- spevnené plochy pri RD	3870	0,6	36,83
- komunikácie + chodníky ($\phi=0,9$ resp. 0,7)	45645	0,85	615,34
- zeleň	148220	0,15	352,62

Ochranné pásma dotknuté v území:

- Vodovod DN do 500: 1,5 m od obrysu na obidve strany podľa zákona 442/2002 Zb.z.
- Vodovod DN nad 500: 2,5 m od obrysu na obidve strany podľa zákona 442/2002 Zb.z.
- Kanalizácia DN do 500: 1,5 m od obrysu na obidve strany podľa zákona 442/2002 Zb.z.
- Kanalizácia DN nad 500: 2,5 m od obrysu na obidve strany podľa zákona 442/2002 Zb.z.

Poznámka: V časti C. Dopĺňujúce údaje je uvedený charakteristický priečny rez v mierke 1:100, kde sú znázornené polohy jednotlivých sietí v rámci komunikácie.

e.9.2. Energetika a energetické zariadenia

e.9.2.1. Elektrická energia

Súčasný stav

ŠIRŠIE VZŤAHY

Riešeným územím zóny prechádza vzdušne 2x22 kV VN vedenie č. 1316 a 1317 z uzla 110/22 kV Hričov, s jeho ukončením pod sídliskom Hájik. Ďalej vzdušné VN pokračuje ako káblové vedenie s prepojením do trafostaníc sídliska Hájik – T303, T304.

RIEŠENÉ ÚZEMIE

V riešenej zóne je situovaná jedná trafostanica 160 kVA v správe SEVAK slúžiaca pre vodáreň Hájik, napojená VN odbočkou z linky č. 1317 vzdušným vedením po betónových stĺpoch.

Okrajom severozápadnej časti zóny je vybudovaný závesný NN kábel v trase od trafostanice Vodáreň po existujúcu zástavbu rekreačných objektov.

Návrh

Základné údaje o riešenom území

Riešené územie zóny uvažuje s výstavbou individuálnej výstavby rodinných domov, hromadnej bytovej výstavby a objektov občianskej vybavenosti. Územie je rozdelené na urbanistické bloky:

Blok A – IBV severozápad	112 b.j.
Blok B – IBV juhovýchod	80 b.j.
Blok C – občianska vybavenosť 3400 m ² + doplnkové bývanie IBV	10 b.j.
Blok D – HBV juh	24 b.j.

merné príkony : na b.j. RD 2,5 kW, HBV 2,0 kW

úžitková plocha OV - 0,03 kW/m²

Orientačný nápočet elektrického príkonu etapy 2025

označenie	požadovaný príkon kW
Blok „A“	280
Blok „B“	200
Blok „C“	127
Blok „D“	48
Spolu	655
pri koef. 0,80	524

Požiadavka územia na transformačný výkon etapy 2025

ÚPZ Žilina	Návrh kVA	
	Inštalovaný Výkon	Potreba Územia
IBV Bradová	750	655

Návrh riešenia elektrifikácie

VN vedenia

VN odbočne vedenie z linky č. 1317 pre trafostanicu T – Vodáreň bude zrušené (prekáža plánovanej výstavbe) a bude nahradené VN káblom zemou. VN kábel bude zaústený do navrhovanej kioskovej trafostanice TS 1 a odtiaľto bude napojená trafostanica T- Vodáreň.

Od TS 1 VN kábel bude pokračovať v trase do navrhovaných TS 2 – TS 3 a bude vyústený na vzdušnom VN vedení č. 1316.

Trafostanice

Navrhované trafostanice TS1, TS2, TS3 budú v kioskovom prevedení do 250 kVA, sú situované tak aby sekundárne vývody nepresahovali dĺžku 300 bm.

Sekundárny rozvod

Jestvujúce vzdušné elektrické NN vedenie pre súčasný rekreačný objekt sa demontuje (prechádza cez pozemky na výstavbu), objekt bude napojený z navrhovaného NN rozvodu. Sekundárny NN rozvod bude riešený káblami zemou a navzájom prepojený medzi jednotlivými trafostanicami, čím sa zabezpečí spoľahlivosť a plynulosť dodávky elektrickej energie pre odberateľov.

Rozvod pre verejné osvetlenie budovať káblovým rozvodom, osvetľovacie stožiare budú jednotného typu, ich parametre ako typ a výška bude stanovená určená v návaznej projektovej dokumentácii. Elektrické káblové vedenia situovať do verejných pozemkov v koridore peších chodníkov.

Ochranné pásma

V riešenom území pre elektrické zariadenia je potrebné rešpektovať ich ochranné pásmo podľa Z.z. č. 251 / 2012 od krajných vodičov na každú stranu:

- VN a NN kábel v zemi 1 m
- kiosková trafostanica nevyžaduje ochranné pásmo

Poznámka: V časti C. Dopĺňujúce údaje je uvedený charakteristický priečny rez v mierke 1:100, kde sú znázornené polohy jednotlivých sietí v rámci komunikácie.

e.9.2.2.Zásobovanie plynom

Širšie vzťahy

Mesto Žilina je zásobované zemným plynom zo sústavy VTL plynovodov. Pre zabezpečenie dodávky plynu do miestnej siete STL a NTL plynovodov je vybudovaná sústava RS VTL/STL/NTL a DRS STL/STL/NTL o celkovom počte 31 (vrátane RS L. Lúčka, RS Rudina a RS Divina) v správe SPP-distribúcia a.s. z toho RS VTL 20 s celkovým výkonom 74 300 m³/h a DRS STL 11 s celkovým výkonom 21 200 m³/h.

V meste je vybudovaná miestna STL a NTL plynovodná sieť. STL plynovody sú realizované o tlaku od 0,1 MPa a do 0,4 MPa.

Súčasný stav

V riešenom území zóny sa nenachádzajú žiadne zariadenia zemného plynu. Možným zdrojom zemného plynu je STL rozvod plynu DN 200 do 0,1 MPa na sídlisku Hájik, ktorého trasa sa nachádza na okraji riešenej zóny IBV Bradová.

Navrhovaný stav

Základné údaje o riešenom území

V riešenom území zóny sa uvažuje s výstavbou rodinných domov, bytových domov a objektov občianskej vybavenosti. Územie je rozdelené na urbanistické bloky:

Blok A – IBV severozápad	112 b.j.
Blok B – IBV juhovýchod	80 b.j.
Blok C – občianska vybavenosť 3400 m ² + doplnkové bývanie IBV	10 b.j.
Blok D – HBV juh	24 b.j.

hodinová potreba: pre byty - RD 1,6 m³/hod, HBV 1,4 m³/hod
objekty vybavenosti – podľa potrieb tepla

Orientačný výpočet tepelného príkonu - etapa 2025

označenie	požadovaný príkon m ³ /hod
Blok „A“	180
Blok „B“	128
Blok „C“	21
Blok „D“	67
Spolu	396
pri koef. 0,80	316,8

Návrh riešenia plynofikácie

Návrh uvažuje s odberom zemného plynu pre navrhované byty a objekty základnej občianskej vybavenosti. Využitie zemného plynu s bude komplexne, t.j. na prípravu stravy, riešenie potrieb tepla a prípravu TUV.

Zdrojom zemného plynu pre riešenú zónu IBV Bradová bude existujúci je STL rozvod plynu DN 200 do 0,1 MPa na sídlisku Hájik, ktorého trasa sa nachádza na okraji riešenej zóny. Napojenie zóny Bradová bude riešená STL do 0,1 MPa prípojným potrubím LPE - D 110. Miestny STL rozvod v riešenej zóne budovať s profilom potrubia D 90 a D 63. STL sieť umiestňovať do koridorov s ostatnými rozvodmi technickej infraštruktúry.

Ochranné pásma

V zmysle zákona č. 251 / 2012 Z.z. je potrebné dodržať ochranné pásmo od osi plynovodu na každú stranu :

Plynárenské zariadenie	Ochranné Pásmo	Bezpečnostné pásmo
STL zastavané územie	1 m	Určí prevádzkovateľ
STL voľný terén	4 m	10 m

Poznámka: V časti C. Dopĺňujúce údaje je uvedený charakteristický priečny rez v mierke 1:100, kde sú znázornené polohy jednotlivých sietí v rámci komunikácie.

e.9.2.3 Zásobovanie teplom

Širšie vzťahy a požiadavky ÚPN M Žilina

V ÚPN M Žilina sa navrhuje, že pri rozširovaní SCZT už teplofikovaných urbanistických obvodov vykonať ich prestavbu a prechod parného systému SCZT na horúcovodný systém s možnosťou využitia predizolovaného potrubia a s realizáciou ekonomicko-technických efektívnych kompaktných odovzdávacích staníc s doskovými výmenníkmi tepla s prednostným ohrevom TÚV. Pre zásobovanie sídliska Hájik a okolia bol plánovaný kogeneračný zdroj na ZPN o výkone 40 MW(e) v urbanistickom obvode č.6, okrskoch č.35 - Považský Chlmec, ktorý riešil vývod primárneho rozvodu tepla smerovaný cez priestor Hradisko do urbanistického okrsku Hájik, za účelom vykurovania HBV a IBV. Tento primárny rozvod tepla nie je k dispozícii a je pravdepodobné, že ani do začiatku výstavby IBV nebude. Preto sa ukazuje ako reálnejšie riešenie využiť pre zásobovanie teplom a ohrev TÚV pripojenie na sieť plynovodov.

Súčasný stav

V riešenom území zóny sa nenachádzajú žiadne zariadenia na rozvody tepla. V príslušnom území sídliska Hájik potreba tepla je riešená blokovými kotolňami s palivovou základňou na zemný plyn a tepelným výkonom pre samotný blokový obvod.

Návrh riešenia potrieb tepla

Základné údaje o riešenom území

Riešené územie zóny uvažuje s výstavbou individuálnej výstavby rodinných domov, hromadnej bytovej výstavby a objektov občianskej vybavenosti. Územie je rozdelené na urbanistické bloky:

Blok A – IBV severozápad	112 b.j.
Blok B – IBV juhovýchod	80 b.j.
Blok C – občianska vybavenosť 3400 m ² + doplnkové bývanie IBV	10 b.j.
Blok D – HBV juh	24 b.j.

tepelný výkon : pre byty - RD 14 kW/hod, HBV 8,9 kW/hod
objekty vybavenosti – 35 W/m³ obštaného priestoru

Orientačný výpočet tepelného príkonu - etapa 2025

označenie	požadovaný príkon kW
Blok „A“	1568
Blok „B“	1120
Blok „C“	602
Blok „D“	214
Spolu	3504
Korekčný súčiniteľ 0,89	3120

Poznámka : Potreba tepla pre jednotlivé objekty vybavenosti je orientačná, tieto údaje budú definitívne určené návaznou projektovou dokumentáciou jednotlivých stavieb.

Návrh riešenia potrieb tepla

Zásobovanie teplom plánovanej zástavby v riešenej zóne IBV Bradová + vybavenosť sa navrhuje decentralizovaným systémom z domových zdrojov tepla ústredného vykurovania, s palivovou základňou zemný plyn. Jako doplnkový zdroj tepla využiť solárnu energiu na prípravu teplej úžitkovej vody slnečnými kolektormi. S využitím elektrickej energie pri riešení potrieb tepla na vykurovanie neuvažovať.

V navrhovanom období zamerať sa na ekologizáciu stavieb, t.j. na znižovanie tepelných nárokov navrhovanej výstavby. Podporujú sa ďalej všetky aktivity pri získavaní energie z alternatívnych zdrojov, nesmie však poškodzovať estetický vzhľad krajiny.

Ochranné pásma

V území zóny sa nenachádzajú a neplánujú žiadne tepelné rozvody ktoré by vyžadovali ochranné pásmo.

Poznámka: V časti C. Doplnujúce údaje je uvedený charakteristický priečny rez v mierke 1:100, kde sú znázornené polohy jednotlivých sietí v rámci komunikácie.

e.9.3 Pošta, Elektronické komunikačné siete

e.9.3.1 Súčasný stav

Širšie vzťahy

V dotýkovom území riešenej zóny Bradová na sídlisku Hájik sa nachádza sa nachádza poštová prevádzka so zriadenou digitálnou ústredňou RSU s kapacitou 3500 Pp. Ústredňa je napojená do funkčnej sústavy káblových distribučných systémov, cez káblové koridory na telefónny obvod HOST- III. a IV. dekáda, umiestnené v objekte TKB Hliny.

Riešené územie zóny

V riešenej zóne sa nenachádzajú žiadne trasy slaboprúdových zariadení miestnej a diaľkovej telekomunikačnej siete.

e.9.3.1 Návrh

Základné údaje o riešenom území

Riešené územie zóny uvažuje s výstavbou individuálnej výstavby rodinných domov, hromadnej bytovej výstavby a objektov občianskej vybavenosti. Územie je rozdelené na urbanistické bloky :

Blok A – IBV severozápad	112 b.j.
Blok B – IBV juhovýchod	80 b.j.
Blok C – občianska vybavenosť 3400 m2 + doplnkové bývanie IBV	10 b.j.
Blok D – HBV juh	24 b.j.

telefónna hustota : byty 1,5 HTS / b.j.
objekty vybavenosti – min. 2 HTS / objekt

Orientačný výpočet hlavných telefónnych staníc - etapa 2025

označenie	požadovaný počet HTS
Blok „A“	168
Blok „B“	120
Blok „C“	37
Blok „D“	36
Spolu	361

Riešenie telefonizácie

Pre rozvoj telefonizácie v navrhovanej zóne IBV Bradová s navrhovaným počtom cca 361 HTS pre objekty s občianskou vybavenosťou a bytovú výstavbu je potrebné :

- Zabezpečiť napojenie zóny na optickú sieť s bodom napojenia na digitálnu ústredňu sídliska Hájik pre možnosť kvalitatívnej aj kvantitatívnej úrovne telekomunikačných služieb (pre telefonické napojenie, internetu, káblovej televízie a ďalšie informačné a bezpečnostné siete), ktoré budú využité pre navrhovanú výstavbu.
- Trasu optickej telefónnej siete riešiť v spoločnom koridore s ostatnými slaboprúdovými zariadeniami
- Body napojenie novej zástavby budú určené v podmienkach pri začatí územno-právneho konania výstavby konkrétnej blokovej zástavby (požiadavka ST, a.s.)

Ostatné slaboprúdové zariadenia

Navrhovaná výstavba bude pripojené na sieť slaboprúdových rozvodov (káblova televízia, internet, miestny rozhlas a bezpečnostné siete), optické káble ukladať v spoločnom koridore s telefónnou sieťou

Diaľkové káble

Riešeným územím neprechádza trasa diaľkových káblov

Ochranné pásma

Rešpektovať ochranné pásmo jestvujúcich telekomunikačných sietí 1 m od krajného kábla na každú stranu

e.9.4 Civilná ochrana

Pojem civilná ochrana je definovaný (§ 2 Zákona č. 42/1994 Zb. o civilnej ochrane) ako systém úloh a opatrení zameraných na ochranu života, zdravia a majetku, spočívajúcich najmä v analýze možného ohrozenia a v prijímaní opatrení na znižovanie rizík ohrozenia, ako aj určenie postupov a činností pri odstraňovaní následkov mimoriadnych udalostí.

V riešenom území sa nenachádzajú objekty Ministerstva obrany SR, ani objekty civilnej ochrany a podľa údajov ŠGÚ DŠ sú evidované stabilizované svahové deformácie. Územie nie je ohrozené 50 ročnou resp. 100 ročnou vodou z miestnych tokov.

Spôsob a rozsah ukrytia obyvateľstva obce

Riešené územie je v zmysle návrhu rozdelené na obytné časti tvorené zástavbou rodinných a bytových domov a časť občianskej vybavenosti.

V časti pre rodinné domy nenavrhujeme žiadne objekty civilnej ochrany. Jednoduché úkryty budované svojpomocne, pripravované na ochranu obyvateľstva v čase vojny a vojnového stavu navrhujeme realizovať v pivničných priestoroch rodinných domov pre počet obyvateľov domu. Budovanie ochranných stavieb sa vykonáva podľa kategorizácie územia Slovenskej republiky, vyplývajúcej z analýzy jej územia z hľadiska možných mimoriadnych udalostí a pre obdobie vojny a vojnového stavu. Územný obvod Žilina patrí podľa kategorizácie územia Slovenskej republiky do I. kategórie, kde sa budovanie ochranných stavieb v mieste ohrozenia vykonáva v odolných a plynutesných úkrytoch. Územie pre výstavbu IBV nie je priamo v mieste ohrozenia.

Spôsob a rozsah ukrytia zamestnancov a osôb prevzatých do starostlivosti právnických a fyzických osôb

V riešenom území v časti občianskej vybavenosti je možné v prípade ohrozenia realizovať spôsob a rozsah ukrytia zamestnancov a osôb prevzatých do starostlivosti právnických a fyzických osôb. Technické podrobnosti je potrebné doriešiť v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie v zmysle ustanovení § 4 ods. 3 a § 15 ods. 1 písm. e) Zákona č. 42/1994 Z. z. a § 4 Vyhlášky MV SR č. 532/2006 Z. z.

Vrámcí územia neuvažujeme s budovaním chránených pracovísk, ktoré slúžia civilnej ochrane a skladov civilnej ochrany.

Zabezpečenie ochrany obyvateľstva pred účinkami nebezpečných látok pri mimoriadnej udalosti spojenej s ich únikom

Z hľadiska zabezpečenia ochrany obyvateľstva pred účinkami nebezpečných látok pri mimoriadnej udalosti spojených s ich únikom nedoporučujeme prepravu nebezpečných látok po navrhovanej ceste spájajúcej Žilinu a Ovčiarsko a všetkých obslužných cestách riešeného územia. V riešenom území sa nenachádzajú ani nenavrhujú prevádzky s nebezpečnými látkami. Ďalšie opatrenia týkajúce sa ochrany obyvateľstva pred účinkami nebezpečných látok treba definovať v súlade s ustanoveniami vyhlášky MV SR č. 533/2006 Z.z. o ochrane obyvateľstva pred účinkami nebezpečných látok.

V riešenom území neuvažujeme s budovaním stavieb na ochranu obyvateľstva pri vzniku mimoriadnej udalosti. Z hľadiska výskytu mimoriadnych udalostí je územie relatívne bezpečné. Ohrozenie vyplýva jedine z potenciálnych rizík zemetrasenia, následne zosuvov pôdy, prípadne prírodných živelných udalostí. V prípade vzniku takýchto udalostí by sa ochrana obyvateľov riešila mimo postihnutú oblasť.

Zabezpečenie materiálom civilnej ochrany a humanitnej pomoci

ÚPN-Z IBV Hájik - Bradová rieši výstavbu rodinných a obytných domov a vytvára potrebu pre zabezpečenie materiálom civilnej ochrany a humanitnej pomoci v súlade s ustanoveniami vyhlášky MV SR č. 314/1998 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečovanie hospodárenia s materiálom civilnej ochrany.

Pri plánovaní zabezpečenia materiálom civilnej ochrany a humanitnej pomoci treba brať do úvahy predpokladaný nárast počtu obyvateľov v riešenej zóne a na jeho základe doplnenie materiálu CO do skladov materiálu CO v súčinnosti s Obvodným úradom Žilina, odborom CO a KR Žilina.

V následných stupňoch projektovej dokumentácie je potrebné rešpektovať ustanovenia vyhlášky MV SR č.314/1998 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie hospodárenia s materiálom CO v znení neskorších predpisov.

Zabezpečenie technických a prevádzkových podmienok informačného systému civilnej ochrany

Zabezpečenie technických a prevádzkových podmienok informačného systému civilnej ochrany je potrebné realizovať v súlade s ustanoveniami vyhlášky MV SR č.388/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie technických a prevádzkových podmienok informačného systému civilnej ochrany.

V navrhovanej výstavbe je nutné umiestniť zariadenia informačného systému civilnej ochrany (ISCO) v súlade s požiadavkami príslušných orgánov štátnej správy v oblasti civilnej ochrany. Pri umiestňovaní ISCO je potrebné:

- zabezpečiť dosah počutelnosti sirén ako prostriedku varovania CO na celom riešenom území
- rozšíriť miestny rozhlas na navrhovaných rozvojových plochách IBV Hájik-Bradová
- v následných stupňoch projektovej dokumentácie rešpektovať ustanovenia vyhlášky MV SR č. 388/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečovanie technických a prevádzkových podmienok informačného systému CO v znení neskorších predpisov.
- ako prostriedok varovania CO môžu byť využité aj siete mobilných operátorov, ktoré budú cielene zaslaním SMS správ informovať o ohrození.

Analýza možného ohrozenia zo vzniku mimoriadnych udalostí.

Mimoriadnou udalosťou sa rozumie živelná pohroma, havária, katastrofa, ohrozenie verejného zdravia II. stupňa 1b) alebo teroristický útok, pričom

a) živelná pohroma je mimoriadna udalosť, pri ktorej dôjde k nežiaducemu uvoľneniu kumulovaných energií alebo hmôt v dôsledku nepriaznivého pôsobenia prírodných síl, pri ktorej môžu pôsobiť nebezpečné látky alebo pôsobia ničivé faktory, ktoré majú negatívny vplyv na život, zdravie alebo na majetok,

b) havária je mimoriadna udalosť, ktorá spôsobí odchýlku od ustáleného prevádzkového stavu, v dôsledku čoho dôjde k úniku nebezpečných látok alebo k pôsobeniu iných ničivých faktorov, ktoré majú vplyv na život, zdravie alebo na majetok,

c) katastrofa je mimoriadna udalosť, pri ktorej dôjde k narastaniu ničivých faktorov a ich následnej kumulácii v dôsledku živelných pohrom a havárií.

Vznik mimoriadnych udalostí je podmienený možnými rizikami prítomnými v území. IBV Hájik - Bradová sa nachádza v časti mesta Žilina mimo území určených na výstavbu a prevádzkovanie priemyselných zón, mimo územia ohrozovaného 50-ročnou, resp. 100-ročnou vodou. Riziká sú teda minimálne.

Z hľadiska možných živelných udalostí je územie podobne ako celá Žilina priradené do zdrojovej oblasti seizmického rizika 2, ku ktorej je v zmysle uvedenej normy priradené základné seizmické zrýchlenie $a_r = 1,0 \text{ m.s}^{-2}$. V zmysle seizmotektonickej mapy Slovenska (príloha A2 normy) sa jedná o územie patriace do 8° MSK-64.

f) ZAČLENENIE STAVIEB DO OKOLITEJ VÝSTAVBY

Význam tejto vymedzenej časti okrsku je definovaný v ÚPN-M Žilina a pripúšťa v riešenom území aj umiestnenie občianskej vybavenosti. Súčasnú okolitú zástavbu tvoria bytové domy (6-8-podlažné) sídliska Hájik a bytové domy na Kvačalovej ulici. Funkčne je územie zamerané na výstavbu rodinných domov, čo je diametrálne odlišná urbanistická štruktúra ako sídlisko Hájik.

Navrhované riešenie je v kontinuite a súlade s riešením koncepcie urbanistického rozvoja ÚPN-M Žilina. Principiálne je riešená IBV Hájik - Bradová začlenená do okolitej bytovej zástavby pomocou komunikačných väzieb tak peších ako aj motorových. Po obvode zo všetkých strán je štruktúra IBV priestorovo oddelená zbernými a obslužnými komunikáciami. Severná a západná časť ostáva bez pokračujúcej zástavby, zatiaľ ju tvoria plochy zelene (Hradisko). V ťažisku občianskej vybavenosti na severovýchodnom okraji riešeného územia pripúšťame väčšie spevnené plochy bez podporenia dominantou.

Riešenie sa preto podriaďuje výškovej hladine:

1. navrhované rodinné domy - maximálne dvojpodlažné vrátane podkrovia s možnosťou podpivničenia
2. navrhované bytové domy - maximálne štvorpodlažné vrátane podkrovia s možnosťou podpivničenia
3. navrhované objekty občianskeho vybavenia - jedno až dvojpodlažné

Riešené územie nemá priamu väzbu na pamiatkovú rezerváciu ani pamiatkovú zónu ani na žiadne známe archeologické lokality.

g) URČENIE POZEMKOV, KTORÉ NEMOŽNO ZARADIŤ MEDZI STAVEBNÉ POZEMKY

Riešené územie IBV Hájik - Bradová je navrhované na intenzívnu zástavbu rodinných domov a začlenenie do zastavaného územia mesta s novými podmienkami a regulatívami výstavby. Na jednotlivé navrhované bloky a ostatné vymedzené časti riešeného územia sú týmto ÚPN-Z určené zastavovacie podmienky, ktoré jednoznačne definujú stavebno - technické obmedzenia, stavebné čiary, odstupy objektov, výšku hladiny zástavby a pod.. Okrem výstavby rodinných, bytových domov, objektov občianskej vybavenosti

sa v území navrhuje výstavba automobilových a peších komunikácií, technická vybavenosť a verejná zeleň vrátane parkovej zelene biokoridoru.

Navrhované regulatívy stanovujú funkčné využitie, limity a zastavovacie podmienky vymedzených blokov. Medzi pozemky, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky zaraďujeme všetky navrhované plochy zelene. V rámci zelene vyčlenenej pre biokoridor sú prípustné možnosti výstavby doplnkových stavieb malej architektúry, chodníkov, spevnených plôch. Riešenie zelene na verejných priestranstvách treba považovať iba za smerné.

Návrh pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky

Blok E	plochy zelene, ktoré sú súčasťou biokoridoru tvoria parcely alebo ich časti:- 1815/14, 1835/5, 1835/10, 1835/4, 1835/13, 1815/17, 1835/7, 1835/2, 1835/14, 1835/1, 1815/4, 1835/6, 1835/3, 1472/207, 1472/206
--------	---

h) ZASTAVOVACIE PODMIENKY NA UMIESTNENIE JEDNOTLIVÝCH STAVIEB S URČENÍM MOŽNÉHO ZASTAVANIA A ÚNOSNOSTI VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

h.1) VŠEOBECNE

Navrhovaná výstavba v riešenom území IBV Hájik - Bradová sa bude riadiť podľa textovej a grafickej časti tohto ÚPN-Z. V textovej časti sú formulované regulatívy na funkčné a priestorovo homogénne jednotky a jednotlivé vymedzené pozemky vychádzajúce zo zastavovacích podmienok na umiestňovanie stavieb, ktoré určujú spôsob využitia územia a obmedzujú, vylučujú alebo podmieňujú umiestňovanie na stavebnom pozemku.

Zastavovacie podmienky v grafickom vyjadrení sú premietnuté do výkresu **č.5 Hlavný výkres priestorovej a funkčnej regulácie celého riešeného územia v M 1: 1 000**. Sú v ňom definované stavebné čiary, plošne a líniovo vymedzené ďalšie regulácie (odstupy, vstupy na pozemok, vjazdy na pozemok, šírkové usporiadanie stavieb na budúcich verejných priestranstvách a pod.).

h.2) UMIESTNENIE STAVIEB NA POZEMKOCH VO VYMEDZENÝCH BLOKOCH

Zastavovacie podmienky sú uvedené vo forme regulatívov, limitov, požiadaviek a verejnoprospešných stavieb ako súčasť záväznej textovej časti tejto sprievodnej správy a budú vymedzené schvaľovacím orgánom v záväznej časti tejto ÚPD, v zmysle riešenia grafickej časti v súlade s textovou časťou ÚPN-Z vo výkrese č.2 Výkres komplexného urbanistického návrhu riešeného územia a vo výkrese č.5 Hlavný výkres priestorovej a funkčnej regulácie celého riešeného územia.

Grafická časť vymedzuje navrhované funkčné plochy a graficky vyjadriteľné regulatívy, ktoré vymedzuje záväzná časť riešenia. Vymedzené funkčné plochy sú označené indexmi funkčnej plochy (IFP) s nasledovným významom:

Blok	sektory	funkčné určenie
Blok A - IBV severozápad	A1-A7	Individuálna bytová výstavba rodinných domov v rôznych formách (východná expozícia svahu)
Blok B - IBV juhovýchod	B1-B5	Individuálna bytová výstavba rodinných domov v rôznych formách (severná expozícia svahu)
Blok C - občianska vybavenosť	C1-C3	občianska vybavenosť a bývanie vrátane parkovacích kapacít (severná expozícia svahu)
Blok D - HBV juh	D1, D2	hromadná bytová výstavba (severná a severovýchodná expozícia svahu)
Blok E - Biokoridor a verejná zeleň	E1-E7	verejná, brehovú a izolačnú zeleň

5.29.BI/02-A - t.j. číslo obvodu . číslo okrsku . špecifikácia funkčnej plochy (BI-bývanie)- písmeno konkrétnej funkčnej plochy. Záväzné regulatívy k vymedzeným funkčným plochám sú podrobne uvedené v záväznej časti tejto dokumentácie.

Vymedzené funkčné plochy majú väzbu na záväzné regulatívy 5.29.BI/02, 5.29.OV/04, 5.29.BH/10, 5.29.ZBI/01, 5.29.VK/01,, stanovené v ÚPN M Žilina.

Záväzný regulatív **5.29.BI/02** je spodrobnený regulatívami ktorým zodpovedajú bloky A, B, členené na sektory A1 až A7 a B1 až B5

Záväzný regulatív **5.29.OV/04** je spodrobnený regulatívami ktorým zodpovedá blok C členený na sektory C1-C7

Záväzný regulatív **5.29.BH/10** je spodrobnený regulatívami, ktorým zodpovedá blok D členený na sektory D1 až D2

Záväzný regulatív **5.29.ZBI/01** je spodrobnený regulatívami ktorým zodpovedá blok E členený na sektory E2-E7

Záväzný regulatív **5.29.ZBI/04** je spodrobnený regulatívom ktorému zodpovedá blok E a sektor E1

Výkres regulatívov a VPS, schéma záväzných častí a verejnoprospešných stavieb ÚPN-Z je prílohou záväznej textovej časti správy identický s výkresmi týchto javov v grafickej časti.

Umiestnenie stavieb na pozemkoch, určenie ich polohy, vymedzenie hraníc na ich umiestnenie, uličnej a stavebnej čiary, podlažnosti, výšky zastavania, ich napojenia a možnosti prístupu z komunikácií, polohy k hraniciam susediacich pozemkov, umiestneniu k verejnému technickému vybaveniu územia, k existujúcim stavbám a plochám zelene sú stanovené v grafickej časti vo výkrese **č.5** Výkres priestorovej a funkčnej regulácie M 1: 1 000.

Navrhované regulatívy a limity stanovujú záväzné a doporučené podmienky funkčného využitia a realizácie jednotlivých stavieb a zariadení verejnej dopravnej a technickej vybavenosti v území. Takto stanovené grafické regulatívy a limity sú doplnené koeficientami a indexami pre určené funkčné plochy, pričom ich hodnoty platia tak pre všetky navrhované monofunkčné (bývanie) ako aj polyfunkčné (OV a byty) plochy. Uvedená číselná hodnota vyjadruje minimálne, alebo maximálne možné hodnoty, ktoré v závislosti od výšky zástavby a počtu podzemných podlaží.

Zastavovacie podmienky sú definované aj:

Koeficientom zastavanosti pozemku (KZP)

Vyjadruje prípustný vzájomný pomer medzi m^2 **zastavanej plochy** na m^2 **plochy pozemku**.

Indexom podlažných plôch (IPP)

Vyjadruje pomer medzi **plochou podlaží** (nadzemných a podzemných) a **plochou pozemku**; t.j. vyjadruje prípustný počet m^2 podlažnej plochy na 1 m^2 plochy pozemku. Do podlažnej plochy sa nezapočítavajú balkóny, terasy, loggie.

Koeficientom stavebného objemu (KOS)

Vyjadruje **prípustný počet m^3 stavebného objemu** na m^2 **pozemku**, stavebný objem sa udáva podľa vonkajších rozmerov stavby od podlahy najnižšieho plného podlažia až po strop najvyššieho plného podlažia, do stavebného objemu sa nezapočítavajú balkóny terasy a loggie.

Stavebnou čiarou záväznou (vid' grafická časť)

Stavebná čiara záväzná je rozhranie vymedzujúce zástavbu na regulovaných pozemkoch, ktoré musí byť dodržané v celom svojom priebehu. Stavebná čiara záväzná nesmie nikde presahovať ani ustupovať.

Stavebnou čiarou odporúčenou (vid' grafická časť)

Stavebná čiara odporúčená je rozhranie vymedzujúce zástavbu na regulovaných pozemkoch, ktoré musí byť dodržané v celom svojom priebehu. Stavebná čiara odporúčená nesmie nikde presahovať, ale môže ustúpiť do vnútra pozemku.

Stanovenie zastavovacích podmienok pre jednotlivé stavebné bloky

Blok	Názov	Koeficient zastavanosti pozemku (KZP) zastav. pl./pl. pozemku.	index podlažných plôch (IPP) pl.podlaží /p. pozemku	Koeficient stavebného objemu (KOS) prípustný počet m ³ stavebného objemu na m ² pozemku
A	IBV severozápad	$k^z \leq 0,30$	$i^{PP} \leq 0,75$	$k^{SO} \leq 2,25$
B	IBV juhovýchod	$k^z \leq 0,30$	$i^{PP} \leq 0,75$	$k^{SO} \leq 2,25$
C	občianska vybavenosť	$k^z \leq 0,50$	$i^{PP} \leq 1,00$	$k^{SO} \leq 3,000$
D	HBV juh	$k^z \leq 0,20$	$i^{PP} \leq 0,800$	$k^{SO} \leq 2,400$
E	Biokoridor a verejná zeleň	-	-	-

h.3) INTENZITA A PRÍPUSTNOSŤ ZASTAVANIA PODĽA DRUHU A ÚČELU STAVIEB

Maximálna intenzita zastavania územia, indexy podlažnosti, koeficienty stavebného objemu sú dané v predchádzajúcej kapitole h.2. Umiestnenie stavieb. Okrem takto stanovených ukazovateľov je požadované, aby sa dodržali koeficienty upravenej verejnej zelene v dielčím územiach definované v kapitole e.7 Návrh zelene. Do týchto plôch sú zahrnuté aj plochy upravenej parkovej zelene hlavných peších priestorov. Prípustnosť zastavania podľa druhu a ich účelového využitia je stanovená v zmysle grafického riešenia vo výkresoch č.2 Výkres komplexného urbanistického návrhu riešeného územia a č.5 Hlavný výkres priestorovej a funkčnej regulácie celého riešeného územia a regulatívmi v záväznej textovej časti tohto územného plánu.

h.4) PRÍPUSTNOSŤ ARCHITEKTONICKÉHO RIEŠENIA STAVIEB

Navrhované architektonicko-urbanistické stvárnenie riešeného územia má za cieľ priniesť kvalitné urbanizované životné prostredie. Výstavbou rodinných domov v území je potrebné dosiahnuť pre obyvateľov sústavu priestorov s jasnými prevádzkovými vzťahmi podporenými architektonickým riešením. V riešení architektonického stvárnenia nie sú definované výrazné obmedzenia pre formovanie a stvárnenie objemov stavieb. Jedinými obmedzeniami sú výšky objektov. Rôznorodosť vyjadrovacích prostriedkov nesie riziko disharmónie celkového pôsobenia urbanistickej štruktúry. Estetické stvárnenie bude závislé na kvalite architektonických projektov.

Na hlavnú kompozičnú os zóny - obslužnú komunikáciu funkčnej triedy C2 vedenú z plôch IBV cez plochy zelene na územie občianskeho vybavenia a ťažiskový priestor vo východnej časti riešeného územia navrhujeme naviazať najatraktívnejšie stavby (občianskej vybavenosti) s dôrazom na osobitosť a jedinečnosť ich architektonického stvárnenia. Tu navrhujeme maximálne 2-aj podlažné objekty s plochými, šikmými (plytké pultové a plytké sedlové) strechami s orientáciou hrebeňa vyplývajúceho z usporiadania budov.

Na vedľajšie kompozičné osi zóny - navrhované miestne obslužné komunikácie funkčnej triedy C3 tvoriace uličnú sieť riešeného územia navrhujeme situovať jednopodlažné rodinné domy s podkrovím a podzemným podlažím orientované okapmi do ulice, aby sa potlačilo výškové pôsobenie objektov vo svahu. Tu navrhujeme objekty s plochými a šikmými (pultové a sedlové) strechami. V prípade osadenia domu s plochou strechou za podkrovia sa bude požadovať 2. NP odskočené v pôdoryse o min. 1,5 m do vnútra od obvodového muriva. Táto vzdialenosť je záväzná od uličnej stavebnej čiary.

V rámci riešeného územia nenavrhujeme žiadne dominanty. Pre elimináciu výškového pôsobenia stavieb, je nevyhnutné držať zásadu, aby stavba pôsobila čo možno najnižšie, lebo samotný terén vytvára podmienky na zvýrazňovanie výšok. Znižovaním osadenia objektov sa zamedzí aj zatieňovaniu susedných stavieb a pozemkov. osadenie

Pre určenie maximálnej výšky domov sme vychádzali z navrhovanej výškovej determinácie rodinných domov s prípustným jedným podzemným podlažím, jedným nadzemným podlažím a podkrovím. Výška priemerného podlažia je 3 m. Navrhované výšky domov vzťahujeme k výškam osi obslužných ciest v závislosti na polohe objektu RD podľa stúpania, alebo klesania svahu. V prípade že RD je osadený na strane cesty kde svah stúpa sú výšky vyššie o celé podlažie t.j. 3 m. Na protihľadej strane ulice má rodinný dom

výšku o cca 3 m menšiu vo vzťahu k osi cesty. Pre definovanie výšky domu navrhujeme monitorovať dve hodnoty a to výšku hrebeňa strechy a výšku okapovej rímsy (prípadne atiky). Posudzovanú výšku treba merať v strede objektu RD voči nivelete cesty. V prípade plochých striech sa bude za podkrovie považovať 2. NP odskočené o minimálne 1,5m do vnútra od obvodovej steny na strane stavebnej čiary t.j. od ulice.

V prípade objektov HBV stanovujeme výšku objektov voči okolitému upravenému terénu, pričom podlažnosť bytových domov navrhujeme 1+3+1. Podzemné podlažie bude maximálne 1,0 m nad okolitým terénom. Celková výška rímsy je 11 m a výška hrebeňa 16 m od okolitého terénu.

V nasledujúcej tabuľke uvádzame maximálne výšky objektov pre jednotlivé funkčné bloky. Pre prípady, kde nebude z nejakých dôvodov možné dodržať definované maximálne hodnoty pripúšťame odchýlku do 1 m.

Blok	Názov	max. výška objektu v hrebeni strechy (m)		max. výška objektu - okapová rímsa, atika (m)	
		do svahu	zo svahu	do svahu	zo svahu
A	IBV severozápad	11,5	8,0	6,5	3,5
B	IBV juhovýchod	11,5	8,0	6,5	3,5
C	občianska vybavenosť	14,5	12,0	10,0	6
D	HBV juh	16,0		11	
E	Biokoridor a verejná zeleň	bez zástavby		bez zástavby	

h.5) PRÍPUSTNOSŤ NA DOPRAVNÉ A TECHNICKÉ VYBAVENIE ÚZEMIA

h.5.1. Dopravné vybavenie územia

Návrh zóny rešpektuje koncepciu platného Územného plánu mesta Žilina. Požiadavky z ÚPN-M navrhované prepravné vzťahy sú zachované. ÚPN-Z rieši pripojenie IBV na nadradený komunikačný systém mesta. Funkčné členenie komunikačnej siete v riešenej zóne je v zmysle STN 736110 Projektovanie miestnych komunikácií.

Hlavné pešie trasy a komunikácie sú navrhované vo funkčnej triede D1- D3. Komunikácie pre cyklistov sú vo funkčnej triede D2.

Hromadná doprava je zabezpečená mimo riešené územie sieťou liniek MHD v 500 m izochróne pešej dostupnosti.

Plochy pre statickú dopravu a odstavné stánie sú v zmysle STN 736110. Ťažisko plôch statickej dopravy je navrhované v povrchových, objektových a podzemných priestoroch. Odstavné plochy pre všetky navrhované byty v počte, zodpovedajúcom stupňu osobnej automobilizácie 1:2,5 sú umiestnené pri objektoch bytových domov. V riešení je uvažované s normovou potrebou aj pre pracovníkov a návštevníkov. Regulatívy pripúšťajú riešenie odstavných a parkovacích stojísk v zmysle nápočtov konkrétnej investície.

h.5.2. Technická vybavenosť územia

Zásobovanie vodou

Zásobovanie vodou ďalej rozvíjať v zmysle navrhovaného funkčného využitia zóny. Pre nové vetvy uprednostniť trasovanie v komunikáciách a vyhnúť sa súkromným pozemkom s problémami vstupu pre výstavbu a obsluhu. Rozvody pitnej vodyrobiť tak, aby zabezpečili aj potrebu požiarnej vody pre objekty. Umiestnenie hydrantov podriaďovať podmienke ich vzájomnej vzdialenosti. Časť územia zóny pre výstavbu rodinných domov je v kolízii vodovodom DN 600 (ocel') preto navrhujeme prekládku vodovodu na inkriminovanom úseku v dĺžke cca. 150 m. Riešenie prekládky je závislé od stanovení a dodržaní podmienok správcu vodovodu. V ostatných prípadoch je potrebné rešpektovať trasy existujúcich a navrhovaných vodovodných potrubí a polohu vodohospodárskych objektov, vrátane ich ochranných pásiem.

Ak sa bude niektoré pripojenie iba občasne používať, treba dbať na jeho hygienické oddelenie od používaného verejného vodovodu

Pri navrhovanej zástavbe rešpektovať ochranné pásma dotknutých inžinierskych sietí v území (zákon č. 442/2002 Zb.z.)

Odkanalizovanie:

Navrhované trasy sú vedené tak, aby korešpondovali s navrhovanými komunikáciami a aby boli prispôsobené danostiam terénu. Kanalizáciu je nutné realizovať ako delenú - splaškovú a dažďovú, so zaústením dažďovej kanalizácie do miestnych tokov. Pri navrhovanej zástavbe treba rešpektovať ochranné pásma dotknutých inžinierskych sietí v území (zákon č. 442/2002 Zb.z.)

Zásobovanie plynom:

Pre územie zóny Bradová využiť plyn ako prioritný zdroj tepla. Pre nové vetvy uprednostniť trasovanie v komunikáciách, vyhnúť sa súkromným pozemkom s problémami vstupov pre výstavbu a obsluhu.

Pri navrhovanej zástavbe rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma plynovodov dotknuté v území (podľa zákonov 656/2004 a 251/2012 Zb.z.):

Elektrická energia

Z hľadiska zásobovania územia elektrickou energiou je potrebné akceptovať navrhované demontáže vzdušných vedení VN a NN a ich nahradenie za káblové vedenia zemou s bodom napojenia VN rozvodu na vzdušné vedenia č. 1316, 1317. VN a NN rozvody ukladať do koridoru s ostatnými sieťami technickej infraštruktúry a transformačné stanice riešiť ako kioskové s výkonom do 250 kVA. Sekundárnu sieť riešiť jednoduchou mrežovou sústavou napájanou s viacerých strán. Rozvody pre verejné osvetlenie realizovať káblovou NN sieťou. Dodržať ochranné pásma v zmysle zákona 251 / 2012 Z.z.

Telekomunikácie

Akceptovať napojenie zóny optickou sieťou pre telefónne napojenie, internet, káblovej televízie, informačné a bezpečnostné siete). Trasu optickej telefónnej siete riešiť v spoločnom koridore ostatných slaboprúdových zariadení

h.5.3. Koncepcia odvozu a likvidácie odpadov

Riešené územie zóny navrhovanými kapacitami obyvateľov a vybavenosti bude producentom prevažne len komunálneho odpadu, sústredovaného v osobitných nádobách prístupných z priestorov verejných komunikácií, v príslušných kapacitách podľa typu jednotlivých prevádzok a podľa počtu obyvateľov v jednotlivých častiach.

Koncepcia odvozu a likvidácie bude súčasťou platného Programu zberu a likvidácie odpadu mesta, prostredníctvom oprávnenej organizácie. Priestory pre kontajnery a zberné nádoby aj separovaného odpadu pre jednotlivé objekty a prevádzky budú riešené v rámci následnej dokumentácie pre realizáciu stavieb ako súčasť umiestnenej blokovej výstavby. Ich umiestnenie bude riešené vo väzbe na navrhovaný systém verejnej obslužnej dopravy zóny. V miestach hlavných peších ťahov neumiestňovať zberové nádoby. V prípade, že neexistuje iná možnosť umiestnenia je nutné využiť dostupné architektonické riešenia na elimináciu negatívneho estetického vplyvu tohto javu.

Miesta zvozu separovaného domového odpadu sú vyznačené v grafickej časti.

h.6) INÉ PODMIENKY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA

Všetky navrhované stavby s prístupom verejnosti musia v konkrétnom riešení spĺňať požiadavky vyhlášky č. 532 MŽP SR z 8.júla 2002 O všeobecných požiadavkách na výstavbu a všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

Technické parametre jednotlivých stavieb musia spĺňať podmienky Zákona o energetickej hospodárnosti stavieb s povinným obstarávaním energetických auditov, v zmysle celkovej energetickej koncepcie EÚ pre oblasť stavebníctva.

i) CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY

V území riešenej zóny neevidujeme žiadne chránené časti krajiny. V území platia obmedzenia vyplývajúce z titulu, že na tomto území platí prvý stupeň ochrany podľa §13 Zákona o ochrane prírody a krajiny. V riešenom území nie sú evidované žiadne chránené stromy.

j) ETAPIZÁCIA, VECNÁ A ČASOVÁ KOORDINÁCIA USKUTOČŇOVANIA OBNOVY, PRESTAVBY, VÝSTAVBY, ASANÁCIÍ, VYHLÁSENIA CHRÁNENÝCH ČASTÍ PRÍRODY, OCHRANNÝCH PÁSIEM, ZMENY VYUŽITIA ÚZEMIA, INÝCH CIEĽOV A ÚLOH.

j.1) VŠEOBECNE

Etapizácia realizácie navrhovanej zástavby v IBV Hájik - Bradová je smerná a z hľadiska postupu výstavby za súčasného majetkoprávneho stavu bude prebiehať v dvoch časovo ohraničených úsekoch. Prvá etapa realizácie sa sústreďí na zastavanie severne položenej časti územia (sektory B1, C1, B2, C2, časť A1 až A6 severne od nadradeného vodovodného potrubia), kde sú známi vlastníci, ktorí sú stotožnení s rozvojovými zámermi. Druhá etapa bude nasledovať s malým časovým odstupom a bude zameraná na južnú časť riešeného územia (sektory B3, B4, B5, C3, D1, D2, časti A1 až A6 južne od nadradeného vodovodného potrubia). Tempo a postupnosť výstavby budú podmienené investičnými zdrojmi, záujmom investorov a budúcich majiteľov rodinných domov.

j.2) NÁVRH PRÍPRAVNÝCH A PROJEKTOVÝCH PRÁČ PRED ZAČATÍM VÝSTAVBY V RIEŠENOM ÚZEMÍ

Pred započatím výstavby v území je potrebné zabezpečiť vypracovanie nasledovných projektových dokumentácií :

j.2.1 Koordinačný projekt výstavby blokov A, B, C, D, E - s dôrazom na riešenie dopravy verejných priestranstiev a podmieňujúcich stavieb hlavných rádov technickej infraštruktúry (vodovod, dažďová kanalizácia, splašková kanalizácia, plynovod, teplovod, elektro VN a NN rozvod, telekomunikácie).

Tento projekt stavby by bol podkladom pre ďalšie projekty jednotlivých blokov v riešenom území a v zásade by koordinoval podmieňujúce predpoklady pre výstavbu v území, vrátane definovania cieľového upraveného terénu a súvisiacich architektonických zásad v cieľovom riešení verejných priestranstiev.

Uvedený koordinačný projekt stavby odporúčame spracovať v stupni a rozsahu územného rozhodnutia príp. stavebného povolenia, pričom by vyplývajúce investičné investičné jednotlivých stavebných objektov bolo koordinované medzi mestom Žilina, správcom infraštruktúry a vstupujúcim investorom (skupinou investorov).

j.2.2. Projekty stavby jednotlivých častí blokov A,B,C,D

Po vypracovaní „Koordinačného projektu výstavby blokov A, B, C, D“ a získaní územného rozhodnutia a stavebného povolenia na inžinierske siete, komunikácie a plochy verejnej zelene budú v samostatnom stavebnými konaní povoľované stavby jednotlivých rodinných domov, bytových domov a občianskej vybavenosti.

k) POZEMKY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, STAVEBNÚ UZÁVERU A VYKONANIE ASANÁCIE

Verejnoprospešné stavby sú stavby podľa zákona o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), určené na verejnoprospešné služby a pre verejné technické vybavenie územia podporujúce jeho rozvoj a ochranu životného prostredia, ktoré vymedzí schvaľovací orgán v záväznej časti tejto ÚPD.

k.1) VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

Verejnoprospešné stavby sú stanovené v nadväznosti na ÚPN mesta Žilina. Kvôli prehľadnosti uvádzame označenie VPS pôvodné značenie ako v ÚPN M Žilina.

1) Stavby občianskej vybavenosti a športu

1.e) prístavby, nadstavby a stavebné úpravy v areáloch jestvujúcich materských škôl zriadených Mestom Žilina a materské školy v urbanistických okrskoch Hájik a Hradisko

1.u) novostavby, prístavby, nadstavby, stavebné úpravy a modernizácie zariadení sociálnej starostlivosti v pôsobnosti mesta, TSK a SR, Centrum sociálnej starostlivosti Hájik – Hradisko (možnosť umiestnenia vybavenosti v bloku C)

1.w) stavby lokálnych verejných športovísk a detských ihrísk a stavebné úpravy jestvujúcich zariadení (umiestnenie vybavenosti je v bloku C - Občianska vybavenosť a v bloku D - Obytný blok)

2) Dopravné stavby

- 2.f) nové úseky a stavebné úpravy miestnych komunikácií vrátane stavebných úprav mostov a lávok (existujúce cestné komunikácie a navrhované cestné komunikácie pre obsluhu riešeného územia)
- 2.j) verejné parkoviská, odstavné plochy a verejné parkovacie domy (všetky parkovacie a odstavné plochy, podzemná parkovacia garáž)
- 2.t) cyklistické a cykloturistické chodníky a trasy a stavebné úpravy jestvujúcich trás (cyklistické komunikácie vedené riešeným územím)
- 2.u) pešie chodníky a ich rekonštrukcie (všetky pešie komunikácie v riešenom území)
- 2.v) nové námestia a verejné priestranstvá a stavebné úpravy verejných peších pobytových plôch.

3) Stavby technickej infraštruktúry vodohospodárske stavby

- 3.d) stavebné úpravy ostatných jestvujúcich vodohospodárskych zariadení a novostavby vodohospodárskych zariadení (pitná voda, požiarna voda, splašková a dažďová kanalizácia v riešenom území)

energetické stavby

- 3.l) novostavby a prekládky 22 kV vedení, ich rekonštrukcie
- 3.m) stavby nových trafostaníc a nahrádzanie jestvujúcich trafostaníc za kioskové
- 3.o) rekonštrukcia STL a NTL plynovodov a nové STL a NTL plynovody
- 3.s) tepelné napájače a rozvody (parovody, horúcovody) a ich rekonštrukcie, vrátane zmien médií

pošta a telekomunikácie

- 3.u) stavby súvisiace s rozvojom telekomunikácií a telekomunikačných služieb
- 3.x) rekonštrukcie a rozširovanie miestnej telefónnej siete, rozširovanie mts a káblovej televízie

4) Stavby s funkciou ochrany prírody, životného prostredia, zelene a zabezpečenia ekologickej stability

- 4.d) stavby a revitalizácie plôch verejnej, sídliskovej zelene a nové parky (blok E - biokoridor, všetky plochy verejnej zelene)

k.2) STAVEBNÁ UZÁVERA

V IBV Hájik - Bradová nenavrhujeme stavebnú uzáveru. Po schválení IBV Hájik - Bradová sa bude výstavba vrátane súvisiacich asanácií pôvodnej zástavby riadiť týmto územným plánom zóny.

k.3) ASANÁCIE

Stavby určené na asanáciu v IBV Hájik - Bradová nie sú vymedzené. Niektoré inžinierske siete budú musieť byť preložené do inej trasy. Táto problematika je podrobne riešená v grafickej časti tejto dokumentácie a textovej časti v kapitole e.9. Riešenie verejného technického vybavenia územia.

Vypracoval : Ing. arch. Peter Krajč a kol.

m) NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

Vymedzenie pojmov

1/ Záväzná časť riešenia:

- a) Základné zásady – všeobecne stanovujú hlavné zásady rozvoja územia,
- b) Limity využitia územia – obmedzujú, alebo vylučujú rozvoj a činnosť v území z hľadiska jeho únosného zaťaženia alebo budúcich rozvojových zámerov,
- c) Regulatív priestorového usporiadania a funkčného využívania územia – záväzná smernica, ktorou sa usmerňuje umiestnenie a usporiadanie určitého objektu alebo vykonávanie určitej činnosti v území; má charakter zákazov, obmedzení alebo podporujúcich faktorov vo vzťahu k priestorovému usporiadaniu a funkčnému využívaniu územia; regulatív tým určuje zakázanú, obmedzenú a prípustnú činnosť alebo funkciu v území,
- d) Verejnoprospešné stavby – stavby, u ktorých je možné pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť, pokiaľ nebude možné riešenie majetkovo-právnych vzťahov dosiahnuť dohodou,
- e) Uličná čiara – vymedzuje polohu verejného priestoru (komunikácií, verejnej zelene, ...) a oddeľuje tak stavebné plochy, susediace s verejnými plochami,
- f) Stavebná čiara – vymedzuje polohu uličných frontov stavebných objektov.
- g) pojmy definované ustanoveniami iných právnych predpisov

Koeficient zastavanosti pozemku (KZP)

Vyjadruje prípustný vzájomný pomer medzi m^2 zastavanej plochy a m^2 plochy pozemku.

index podlažných plôch (IPP)

Vyjadruje pomer medzi **plochou podlaží** (nadzemných a podzemných) a **plochou pozemku**; t.j. vyjadruje prípustný počet m^2 podlažnej plochy na 1 m^2 plochy pozemku. Do podlažnej plochy sa nezapočítavajú balkóny, terasy, loggie.

Koeficient stavebného objemu (KOS)

Vyjadruje **prípustný počet m^3 stavebného objemu na m^2 pozemku**, stavebný objem sa udáva podľa vonkajších rozmerov stavby od podlahy najnižšieho plného podlažia až po strop najvyššieho plného podlažia, do stavebného objemu sa nezapočítavajú balkóny terasy a loggie.

Index (koeficient) zelene

Vyjadruje pomer medzi započítateľnými plochami zelene na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými a nadzemnými konštrukciami a plochou pozemku.

Stavebná čiara

Stavebná čiara je rozhranie vymedzujúce zástavbu na regulovaných pozemkoch, ktoré musí byť dodržané v celom svojom priebehu. Stavba nesmie nikde presahovať stavebnú čiaru ani od nej ustupovať.

Článok 1

ÚVOD

Návrh regulatívov územného rozvoja formuluje zásady priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, vo forme regulatívov obsahujúcich záväzné pravidlá, ktoré stanovujú opatrenia v území, vyjadruje podmienky využitia územia a podmienky umiestňovania stavieb. Do záväzných častí územného plánu vymedzenom územím ÚPN-Z Žilina – IBV Hájik - Bradová sa v zmysle Vyhlášky – MŽP SR č. 55/2001 O územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii, podľa § 13, začleňujú nasledovné regulatívy :

Článok 2

REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB

- 1) Rešpektovať funkčno-priestorové riešenie územia zóny v súlade s výkresom č.2 – Výkres komplexného urbanistického návrhu riešeného územia v M 1:1000 a s výkresom č.5 – Hlavný výkres priestorovej a funkčnej regulácie celého riešeného územia v M 1:1000.
- 2) Akceptovať navrhované funkčné využitie riešeného územia s možnosťou etapizácie výstavby, majúcej na zreteli výsledný stav urbanistickej štruktúry

- 3) Akceptovať navrhovaný rozvoj riešeného územia aj s dopravnou a technickou infraštruktúrou.
- 4) Akceptovať navrhovaný rozvoj riešeného územia vrátane vyplývajúcich požiadaviek na preloženie sietí hlavných rádoz technickej infraštruktúry.
- 5) Akceptovať navrhovanú zeleň biokoridorov,
- 6) Na trase pešej komunikácie v smere Kvačalová-sídliško Hájik podporovať umiestnenie atraktívneho parteru vo väzbe na objekty občianskej vybavenosti.
- 7) Podporiť umiestnenie rozhodujúcej časti statickej automobilovej dopravy v časti určenej pre občiansku vybavenosť v podzemnej úrovni pod objektami
- 8) Rešpektovať vstupy do územia IBV tak dopravné ako aj pešie
- 9) Rozvoj dopravnej infraštruktúry realizovať v zmysle zásad a regulatívov dokumentovaných v textovej časti a výkrese č.3 – Výkres verejnej dopravnej vybavenosti s vyznačením vstupov na pozemok v M 1:1000.
- 10) Rozvoj technickej infraštruktúry realizovať v zmysle zásad a regulatívov dokumentovaných v textovej časti a výkrese č.4 – Výkres technickej vybavenosti v M 1:1000.
- 11) Podporovať trvalo udržateľnú kvalitu životného prostredia v území zóny dostupnými prostriedkami.
- 12) Nepripustiť umiestnenie výrobných zariadení a prevádzok znižujúcich kvalitu životného a obytného prostredia.
- 13) Z hľadiska ochrany prípadných neodkrytých archeologických nálezísk akceptovať :
 - a) povinnosť ohlásenia prípadného archeologického nálezu mimo záchranného výskumu Krajskému pamiatkovému úradu Žilina podľa § 40 ods.2) pamiatkového zákona a § 127 stavebného zákona,
 - b) povinnosť, už pri príprave stavebnej činnosti, prípadne zemných prácach, osloviť KPÚ v Žiline, ktorého záväzné stanovisko podľa § 30 ods. 4. Pamiatkového zákona v náväznosti na § 41 ods. 4 pamiatkového zákona bude podkladom pre vydanie územného rozhodnutia a stavebného povolenia v súlade s § 140 ods. b) stavebného zákona.
 - c) povinnosť vykonať záchranný výskum podľa § 37 ods. 1) a 3) a § 39 ods. 3) pamiatkového zákona pri príprave stavieb a inej hospodárskej činnosti na území, kde sa predpokladá ohrozenie pamiatkových hodnôt a archeologických nálezov.
- 14) V území určenom pre občiansku vybavenosť uvažovať s umiestnením predškolských zariadení, športových a multifunkčných uzavretých priestorov, obchodných prevádzok, prípadne administratívy pri zachovaní predpísaných výškových regulatívov

Článok 3

REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

(1) Verejné dopravné vybavenie územia

- a) Akceptovať navrhovanú zbernú komunikáciu - radiála Žilina–Ovčiarsko (ÚPN mesta Žilina)
- b) Akceptovať navrhnuté dopravné vstupy do územia
- c) Akceptovať navrhovaný systém verejných obslužných a peších komunikácií
- d) Akceptovať navrhovaný systém rozmiestnenia odstavných a parkovacích plôch a podporovať jeho umiestnenie v podzemí pod stavbami.
- e) Potreby odstavenia vozidiel pre občiansku vybavenosť riešiť v zmysle platnej STN 736110 na plochách vlastných pozemkov
- f) Akceptovať navrhovaný skelet dopravného riešenia automobilových komunikácií zóny minimálne v navrhovaných funkčných triedach a kategóriách, ktoré sú dokumentované vo výkrese č. 3 – Výkres verejnej dopravnej vybavenosti s vyznačením vstupov na pozemok v M 1:1000.
- g) Pre ochranu obytnej zóny v polohe navrhovanej zbernej komunikácie - radiála Žilina–Ovčiarsko (ÚPN mesta Žilina) realizovať protihlukovú stenu

(2) Verejné technické vybavenie územia – vodné hospodárstvo

2.1 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenie územia v oblasti zásobovania vodou

- a) Ďalej rozvíjať vodovodný systém v sídle
- b) Pre nové vetvy uprednostniť trasovanie v komunikáciách, vyhnúť sa súkromným pozemkom s problémami vstupov pre výstavbu a obsluhu
- c) Rozvod pitnej vody navrhovať tak, aby zabezpečil aj potrebu požiarnej vody
- d) Umiestnenie hydrantov podriaďovať podmienke ich vzájomnej vzdialenosti a ich dostupnosti
- e) Rešpektovať trasy existujúcich a navrhovaných vodovodných potrubí a polohu vodohospodárskych objektov, vrátane ich ochranných pásiem
- f) Ak sa bude niektoré pripojenie iba občasne používať, treba dbať na jeho hygienické oddelenie od používaného verejného vodovodu

g) Pri navrhovanej zástavbe rešpektovať ochranné pásma dotknutých inžinierskych sietí v území (zákon č. 442/2002 Zb.z.)

2.2 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenie územia v oblasti odkanalizovania:

- a) Navrhované trasy viesť tak, aby korešpondovali s navrhovanými komunikáciami a aby boli prispôsobené danostiam terénu
- b) Kanalizáciu riešiť ako delenú - splaškovú a dažďovú, so zaústením dažďovej kanalizácie do miestnych tokov
- c) Pre spevnené plochy na parkovanie vybudovať ORL podľa požiadaviek príslušného vodohospodárskeho úradu, lapače tukov pre prevádzky, kde môžu vzniknúť vody znečistené tukmi
- d) Pri navrhovanej zástavbe rešpektovať ochranné pásma dotknutých inžinierskych sietí v území (zákon č. 442/2002 Zb.z.)
- e) V území, kde navrhujem retenciu vôd z povrchového odtoku dbať na zabezpečenie bezpečnosti pri možnom zaplavení územia (parku)

(3) Verejné technické vybavenie územia – energetika (elektro, plyn, teplo)

3.1 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenie územia v oblasti zásobovania elektrickou energiou :

- a) Akceptovať navrhované demontáže vzdušných vedení VN a NN a ich nahradenie za káblové vedenia zemou s bodom napojenia VN rozvodu na vzdušné vedenia č. 1316, 1317
- b) VN a NN rozvody ukladať do koridoru s ostatnými sieťami technickej infraštruktúry
- c) Transformačné stanice riešiť ako kioskové do 250 kVA
- d) Sekundárnu sieť riešiť jednoduchou mrežovou sieťou napájanou s viacerých strán. S elektrickým vykurovaním objektov uvažovať len za podmienky, že sa jedná o nízkoenergetické a pasívne domy.
- e) Rozvody pre verejné osvetlenie riešiť káblovou NN sieťou
- f) Dodržať ochranné pásma v zmysle zákona 251 / 2012 Z.z.

3.2 Zásady a regulatívy umiestnenie verejného technického vybavenia územia v oblasti zásobovania zemným plynom a teplom :

- a) Akceptovať návrh na plynifikáciu riešeného územia STL rozvodom plynu do 0,1 MPa.
- b) Prehodnotiť prenosové možnosti správcom existujúcej plynárenskej siete STL rozvodov do 0,1 MPa z dôvodu budúceho nárastu odberu zemného plynu v riešenom území. Body napojenia na existujúce plynovody a technické parametre budú určené pred spracovaním podrobnejších stupňov dokumentácie .
- c) Zemný plyn využívať prioritne pre riešenie potrieb tepla
- d) Akceptovať skutočnosť, že STL rozvod si vyžaduje u odberateľov inštaláciu regulátorov tlaku STL/NTL
- e) Dodržať ochranné pásma v zmysle novelizovaného zákona č. 251/ 2012 Z.z.
- f) Potreby tepla riešiť decentralizovaným systémom so spaľovaním zemného plynu, ako doplnkový zdroj tepla využívať solárnu energiu pre potreby teplej úžitkovej vody
- g) Podporovať využitie alternatívnych a obnoviteľných zdrojov tepla (tepelné čerpadla, solárna energia)

(4) Verejné technické vybavenie územia – telekomunikácie

- a) Akceptovať napojenie zóny optickou sieťou pre telefónne napojenie, internet, káblovej televízie, informačné a bezpečnostné siete)
- b) Trasu optickej telefónnej siete riešiť v spoločnom koridore ostatných slaboproudových zariadení

článok 4

REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA STAVIEB NA JEDNOTLIVÝCH POZEMKOCH, URBÁRNYCH PRIESTOROCH S URČENÍM ZASTAVOVACÍCH PODMIENOK

1) Všeobecné podmienky umiestňovania stavieb na jednotlivých pozemkoch

- a) Pre regulovanie umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch je záväzný výkres č.5 – Výkres priestorovej a funkčnej regulácie riešeného územia
- b) Pri navrhovaní výstavby rešpektovať navrhnutú priestorovú kostru a dopravný systém, ktorý obsluhuje dotknuté územie a napája ho na okolité štruktúry mesta
- c) zástavbu umiestňovať na navrhnutých stavebných čiarach
- d) zástavbu umiestňovať len v navrhovaných plochách
- e) neumiestňovať zástavbu v častiach, kde to stanovene regulatívy nepovoľujú
- f) v priestoroch biokoridoru je možné umiestňovať mestský mobiliár (lavičky, koše, osvetľovacie telesá)

2) Podmienky platné pre čiastkovo vymedzené funkčné jednotky zóny :

- a) čiastkovo vymedzené zóny majú väzbu na záväzné regulatívy: **5.29.BI/02, 5.29.OV/04, 5.29.BH/10, 5.29.ZBI/01, 5.29.VK/01**, stanovené v ÚPN M Žilina.
- b) záväzný regulatív **5.29.BI/02** je spodrobnený regulatívami ktorým zodpovedajú bloky A, B, členené na sektory A1 až A7 a B1 až B5
- c) záväzný regulatív **5.29.OV/04** je spodrobnený regulatívami ktorým zodpovedá blok C členený na sektory C1-C7
- d) záväzný regulatív **5.29.BH/10** je spodrobnený regulatívami, ktorým zodpovedá blok D členený na sektory D1 až D2
- e) záväzný regulatív **5.29.ZBI/01** je spodrobnený regulatívami ktorým zodpovedá blok E členený na sektory E2-E7 a záväzný regulatív **5.29.ZBI/04** je spodrobnený regulatívom ktorému zodpovedá sektor E1
- f) záväzný regulatív **5.29.VK/01** je ponechaný v platnosti podľa ÚPN M Žilina
- g) pre komunikácie sú vymedzené všeobecne záväzné regulatívy
- h) regulatív **5.29.BI/02 (bloky A, B)**

Základná funkcia			Doplnková funkcia	
Obytná, v rodinných domoch.			Základná občianska vybavenosť v rozsahu objemu rodinného domu	
Typ stavebnej činnosti: novostavby, terénne úpravy, sadové úpravy Min. index zelene: 0,6 Výška zástavby: Výška zástavby je uvedená v odseku n) regulatívy pre výšku zástavby Typ - forma zástavby: Izolované rodinné domy v sektoroch: A2 až A7, B2 až B5, Radové rodinné domy v sektore: A1 Dvojdomy v sektore B1 Negatívne faktory ŽP: Zvýšené radónové riziko, tektonické línie potvrdené, aj predpokladané. Evidovaný zosuv. Stavebnú činnosť v ňom a v jeho blízkosti podmieniť vykonaním geologického prieskumu a dodržaním jeho podmienok				
Prípustné funkcie			Neprípustné funkcie	
Maloobchodné, drobné remeselné prevádzky – obuvnícke, krajčírské, aranžérske, zariadenia školstva, zdravotníctva, sociálnych služieb, ako aj prvky základnej technickej vybavenosti (trafostanice), zeleň, detské ihriská, atď., drobných v rozsahu potrieb domácností.			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	
Blok	Názov	Koeficient zastavanosti pozemku (KZP) zastav.pl./pl. pozemku.	index podlažných plôch (IPP) pl.podlaží /p. pozemku	Koeficient stavebného objemu (KOS) prípustný počet m ³ stavebného objemu na m ² pozemku
A,B	IBV	k ^z ≤ 0,30	i ^{PP} ≤ 0,75	k ^{SO} ≤ 2,25

i) regulatív 5.29.OV/04 (blok C občianska vybavenosť)

Základná funkcia			Doplnková funkcia	
Základná občianska vybavenosť.			IBV , športové ihriská.	
Typ stavebnej činnosti: novostavby, terénne úpravy, sadové úpravy Min. index zelene: 0,3 Výška zástavby: Výška zástavby je uvedená v odseku n) regulatívy pre výšku zástavby Typ zástavby: Izolované rodinné domy v sektoroch: C1 a C2, Izolované objekty občianskej vybavenosti v sektoroch: C1 a C2,C3 Negatívne faktory ŽP: Tektonické línie potvrdené. Evidovaný zosuv. Stavebnú činnosť v ňom a v jeho blízkosti podmieniť vykonaním geologického prieskumu a dodržaním jeho podmienok.				
Prípustné funkcie			Neprípustné funkcie	
Funkcie IBV , prípadne športovo-rekreačné, dopravné a technické vybavenie, zeleň a ihriská.			Bytové domy, výrobné zariadenia, samostatne stojace individuálne garáže vrátane radových, hlučné, nehygienické prevádzky a iné ako základné doplnkové a prípustné funkcie	
Blok	Názov	Koeficient zastavanosti pozemku (KZP) zastav.pl./pl. pozemku.	index podlažných plôch (IPP) pl.podlaží /p. pozemku	Koeficient stavebného objemu (KOS) prípustný počet m ³ stavebného objemu na m ² pozemku
C	občianska vybavenosť	$k^z \leq 0,50$	$i^{PP} \leq 1,00$	$k^{SO} \leq 3,000$

j) regulatív 5.29.BH/10 (blok D - objekty hromadného bývania)

Základná funkcia			Doplnková funkcia	
Obytná, v bytových domoch.			Základná občianska vybavenosť.	
Typ stavebnej činnosti: novostavby, terénne úpravy, sadové úpravy Min. index zelene: 0,5 Výška zástavby: Výška zástavby je uvedená v odseku n) regulatívy pre výšku zástavby Typ zástavby: Bodové bytové domy v sektoroch: D1 a D2				
Prípustné funkcie			Neprípustné funkcie	
Bytové domy, zeleň, pešie komunikácie, obslužné komunikácie, technické vybavenie, detské ihriská			iné ako prípustné.	
Blok	Názov	Koeficient zastavanosti pozemku (KZP) zastav.pl./pl. pozemku.	index podlažných plôch (IPP) pl.podlaží /p. pozemku	Koeficient stavebného objemu (KOS) prípustný počet m ³ stavebného objemu na m ² pozemku
D	objekty hromadného bývania	k ^z ≤ 0,20	i ^{PP} ≤ 0,800	k ^{SO} ≤ 2,400

k) regulatív 5.29.ZBI/01 a časť 5.29.ZBI sektor E1 (blok E - Biokoridor a verejná zeleň)

Základná funkcia		Doplnková funkcia		
Zeleň izolačná a ekostabilizačná. Navrhovaný prvok územného systému ekologickej stability (ÚSES)		Drobné športoviská, detské ihriská, pešie chodníky, drobná architektúra.		
Typ stavebnej činnosti: terénne úpravy, sadové úpravy (Výsadba, údržba a ochrana zelene, výstavba ihrísk, a peších chodníkov) Min. index zelene: 0,8 Typ zástavby: Bez zástavby. Negatívne faktory ŽP: Tektonické línie potvrdené. Evidovaný zosuv. Stavebnú činnosť v ňom a v jeho blízkosti podmieniť vykonaním geologického prieskumu a dodržaním jeho podmienok				
Prípustné funkcie		Neprípustné funkcie		
V území zelene umiestňovanej na nezastaviteľných svahoch, alebo majúcej izolačnú alebo ekostabilizačnú úlohu je možné zriaďovať odpočinkové plochy s drobnou architektúrou, výtvarné diela, detské ihriská a podobné. Tiež zariadenia pešej dopravy a technické vybavenie.		Iné ako základné, doplnkové a prípustné.		
Blok	Názov	Koeficient zastavanosti pozemku (KZP) zastav.pl./pl. pozemku.	index podlažných plôch (IPP) pl.podlaží /p. pozemku	Koeficient stavebného objemu (KOS) prípustný počet m ³ stavebného objemu na m ² pozemku
E	Biokoridor a verejná zeleň	-	-	-

l) regulatív 5.29.VK/01 voľná krajina

Základná funkcia			Doplnková funkcia	
Poľnohospodárska zóna (rastlinná výroba).			Vedenie prvkov (koridory) nadradenej aj miestnej siete dopravnej a technickej infraštruktúry.	
Typ stavebnej činnosti: Údržba dopravnej a technickej infraštruktúry. Extenzívne využitie, prechod IBV do voľnej poľnohospodárskej krajiny so zástavbou, ktorá je zameraná na poľnohospodárstvo, rekreáciu, Typ zástavby: Inžinierske stavby.				
Prípustné funkcie			Neprípustné funkcie	
Funkcia rekreácie vo forme pohybových aktivít viazaná na komunikácie rôzneho druhu, vyznačené trasy a aj miesta resp. koridory pre vedenie dopravnej a technickej infraštruktúry.			Iné ako základné, doplnkové a prípustné.	
Blok	Názov	Koeficient zastavanosti pozemku (KZP) zastav.pl./pl. pozemku.	index podlažných plôch (IPP) pl.podlaží /p. pozemku	Koeficient stavebného objemu (KOS) prípustný počet m ³ stavebného objemu na m ² pozemku
	voľná krajina	-	-	-

m) regulatív 5.30.VK/03 platí v zmysle ustanovení ÚPN M Žilina:

n) regulatívy **plochy automobilovej a pešej dopravy**

Základná funkcia	Doplnková funkcia
dopravná infraštruktúra	iná technická vybavenosť, zeleň
Typ stavebnej činnosti: novostavby, terénne úpravy, sadové úpravy Min. index zelene: - bez určenia Typ zástavby: stavebné úpravy a výstavba nových komunikácií pre motorové vozidlá, sprievodné chodníky, dopravné značenie vertikálne, sprievodná zeleň.	
Prípustné funkcie	Neprípustné funkcie
prvky dopravnej a technickej vybavenosti zeleň,	Iné ako základné doplnkové a prípustné funkcie.

o) regulatívy pre výšku zástavby

- výšky objektov sa vzťahujú k výškam osi obslužných komunikácií v závislosti na polohe objektu podľa stúpania, alebo klesania svahu. V prípade že RD je osadený na strane cesty kde svah stúpa sú výšky vyššie o celé podlažie t.j. 3 m. Na protiaľhlej strane ulice má rodinný dom výšku o 3 m menšiu vo vzťahu k osi cesty.
- pre definovanie výšky domu treba monitorovať dve hodnoty a to výšku hrebeňa strechy a výšku okapovej rímsy (prípadne atiky pri plochej streche).
- posudzovanú výšku treba merať v strede objektu kolmo voči nivelete cesty.
- v prípade plochých striech sa bude za podkrovie považovať 2. NP odskočené o minimálne 1,5m do vnútra od obvodovej steny na strane stavebnej čiary t.j. od ulice.
- v prípade objektov HBV stanovujeme výšku objektov voči okolitému upravenému terénu, pričom treba dodržať podlažnosť bytových domov 1+3+1. (podzemné+nadzemné podlažia+podkrovie) pričom podzemné podlažie bude maximálne 1,0 m nad okolitým terénom.
- v prípade objektov občianskej vybavenosti stanovujeme výšku objektov voči okolitému upravenému terénu, pričom treba dodržať podlažnosť 1+2+0. (podzemné+nadzemné podlažia) pričom podzemné podlažie bude maximálne 1,0 m nad okolitým terénom. Pri týchto objektoch je maximálna prípustná konštrukčná výška na jedno podlažie 4 m.
- **pre prípady, kde nebude z nejakých vážnych dôvodov možné dodržať definované maximálne hodnoty je prípustná odchýlka do 1 m.**
- v nasledujúcej tabuľke sú uvedené maximálne výšky objektov pre jednotlivé funkčné bloky.

Blok	Názov	max. výška objektu v hrebeni strechy (m)		max. výška objektu - okapová rímsa, atika (m)	
		do svahu	zo svahu	do svahu	zo svahu
A	IBV severozápad	11,5	8,0	6,5	3,5
B	IBV juhovýchod	11,5	8,0	6,5	3,5
C	občianska vybavenosť	14,5	12,0	10,0	7,0
D	HBV juh	16,0		11	
E	Biokoridor a verejná zeleň	bez zástavby		bez zástavby	

článok 5

URČENIE NEVYHNUTNEJ VYBAVENOSTI STAVIEB

1) V riešenom území sa nachádza zástavba, ktorá má charakter rodinnej zástavby vo forme izolovaných a radových domov. V riešenom území ma byť v zmysle platného územného plánu mesta realizované aj územie pre výstavbu občianskej vybavenosti, hromadnú bytovú zástavbu a biokoridor.

2) Zástavba rodinných domov:

a) rodinné domy sú definované podlažnosťou, tvarom strechy, výškou rímsy (atiky), výškou a orientáciou hrebeňa strechy,

b)rodinné domy budú vybavené prípojkami dostupných inžinierskych sietí, garážami alebo prístreškami a spevnenými plochami pre osobné automobily, (jeden RD - 2 parkovacie stáňa - napr. garáž a spevnená plocha pred garážou, prístrešok pre osobný automobil a ďalšia neprekrytá spevnená plocha)
c)v parteri rodinných domov sú prípustné menšie prevádzky obchodu a služieb okrem pohostinstiev a prevádzok pri ktorých by dochádzalo k nadmemnému hluku, alebo alebo nejakým spôsobom dochádzalo k zníženiu komfortu obytnej zóny.

3) Stavby občianskej vybavenosti :

- a) stavby občianskej vybavenosti majú maximálne 2 nadzemné podlažia
- b)parkovanie klientov (návštevníkov) musí riešené prednostne v podzemných podlažiach (v prípade potreby zabezpečiť informačný systém dostupnosti parkovania)
- c)vstupy do objektov z verejných priestorov s jasne artikulovaným vchodom a prístupom pre imobilných
- d)prevádzky pri ktorých sa predpokladá návštevnosť imobilných osôb, alebo osôb s iným postihnutím je potrebné objekty vybaviť technickými zariadeniami pre tieto osoby (výtahy, pohyblivé plošiny, rampy, informačný systém pre slabozrakých a pod.)

4) Zástavba bytových domov má obsahovať:

- a)bytové domy sú definované výškou rímsy (atiky), výškou hrebeňa strechy,
- b)bytové domy budú vybavené prípojkami dostupných inžinierskych sietí a spevnenými plochami pre osobné automobily minimálne 1 os. automobil na byt, (garáže sú prípustné v suteréne)
- c)bytové domy budú vybavené výťahmi, pivničnými kobkami, priestormi pre bicykle a kočíky v prízemných častiach vstupnými priestormi s poštovými schránkami prístupnými z exteriéru domu, elektrickým domovým vrátnikom a iným technickým vybavením

5) Verejná zeleň zeleň biokoridorov:

- a) parkové úpravy verejnej zelene realizovať prednostne z autochtónnych drevín a rastlín
- b) pešie chodníky s bezprašnou úpravou vybaviť sprievodným mobiliárom (koše na odpad, lavičky, osvetlenie, orientačné tabule)
- c) prípustné sú drobné stavby ako altánky a prístrešky, pieskoviská, športové plochy,

článok 6

REGULATÍVY ZAČLENENIA STAVIEB DO OKOLITEJ ZÁSTAVBY, PAMIATKOVÝCH REZERVÁCIÍ, DO PAMIATKOVÝCH ZÓN A DO OSTATNEJ KRAJINY

- a) Začlenenie súboru stavieb navrhovaných na umiestnenie vo vymedzenom území zóny do okolitej zástavby je v súlade s riešením a regulatívami stanovenými v ÚPN-M Žilina v platnom znení.
- b) Využitím voľných plôch lokality Bradová dosiahnuť začlenenie riešeného územia do urbanizovanej štruktúry mesta, ako komplexne riešenej zóny so zodpovedajúcimi podmienkami a štandardmi optimálneho bývania s prislúchajúcou komplexnou občianskou vybavenosťou, vo väzbe na potrebnú technickú, a dopravnú infraštruktúru.
- c) Navrhovaný komunikačný skelet po obvode zóny a umožnenie dopravnej obsluhy využiť pre vytvorenie funkčných väzieb potrebných pre začlenenie do štruktúry okolitej zástavby.
- d)Navrhovaná zástavba si nevyžaduje stanovenie regulatívov väzby zóny na pamiatkové rezervácie, alebo pamiatkové zóny.
- e) Akceptovať navrhované zastavovacie podmienky limitujúce navrhovanú výstavbu v výškovom zónovaní a odstupoch

článok 7

URČENIE STAVIEB, PRE KTORÉ SA NEVYŽADUJE ROZHODNUTIE O UMIESTNENÍ STAVBY

- a) Po schválení územného plánu zóny sa bude výstavba v riešenom území zóny riadiť pre jednotlivé stavby územným a stavebným konaním.
- b) Na všetky stavby v území sa vyžaduje územné rozhodnutie, s výnimkou drobných stavieb v zmysle Zákona č.50/1976 Zb. v aktuálne platnom znení.

článok 8

POŽIADAVKY NA DELENIE A SCEL'OVANIE POZEMKOV

- 1) V území dôjde k požiadavkám na delenie a sceľovanie pozemkov kvôli potrebe vytvorenia novej urbanistickej štruktúry.
- a) pri rozdeľovaní a sceľovaní pozemkov je nutne vytvárať jednotlivé stavebne pozemky tak, aby hranice novovzniknutých parciel sledovali navrhované funkčné a priestorové usporiadanie
- b) je žiaduce, aby stavebne pozemky, na ktorých sú navrhnuté dopravné stavby, technického vybavenia územia a verejná zeleň prešli do vlastníctva príslušných správcov a vlastníkov dopravných stavieb, verejných rozvodov, inžinierskych sietí a verejných priestranstiev
- c) k vytvoreniu stavebných pozemkov delením a sceľovaním môže dôjsť na základe dohody o zámene pozemkov alebo odkúpením pozemkov, prípadne vyvlastnením pozemkov pre verejnoprospešne stavby

článok 9

POZEMKY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY A NA VYKONANIE ASANÁCIE V RIEŠENOM ZASTAVANOM ÚZEMÍ

- 1) Rozhodujúce verejnoprospešne stavby (ďalej len VPS) vyplývajúce zo zámerov ÚPN Z, pre ktorý je potrebné až do doby ich realizácie rezervovať územie a vytvárať územno-technické podmienky a pre ktorých realizáciu je možno pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť (§ 108, ods. 2 stavebného zákona). Verejný záujem sa musí preukázať vo vyvlastňovacom konaní (§ 112 stavebného zákona).
- 2) Medzi pozemky pre umiestnenie verejnoprospešných stavieb patria všetky riešené pozemky
- 3) Pozemky pre asanácie nie sú definované

článok 10

ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Zoznam navrhovaných verejnoprospešných stavieb (ďalej VPS) má väzbu na schválený ÚPN mesta Žilina. Označenie VPS je totožné s ÚPN mesta Žilina.

- 1) Stavby občianskej vybavenosti a športu
 - 1.e) prístavby, nadstavby a stavebné úpravy v areáloch jestvujúcich materských škôl zriadených Mestom Žilina a materské školy v urbanistických okrskoch Hájik a Hradisko
 - 1.u) novostavby, prístavby, nadstavby, stavebné úpravy a modernizácie zariadení sociálnej starostlivosti v pôsobnosti mesta, ŤSK a SR, Centrum sociálnej starostlivosti Hájik – Hradisko (možnosť umiestnenia vybavenosti v bloku C)
 - 1.w) stavby lokálnych verejných športovísk a detských ihrísk a stavebné úpravy jestvujúcich zariadení (umiestnenie vybavenosti je v bloku C - Občianska vybavenosť a v bloku D - Obytný blok)
- 2) Dopravné stavby
 - 2.f) nové úseky a stavebné úpravy miestnych komunikácií vrátane stavebných úprav mostov a lávok (existujúce cestné komunikácie a navrhované cestné komunikácie pre obsluhu riešeného územia)
 - 2.j) verejné parkoviská, odstavné plochy a verejné parkovacie domy (všetky parkovacie a odstavné plochy, podzemná parkovacia garáž)
 - 2.t) cyklistické a cykloturistické chodníky a trasy a stavebné úpravy jestvujúcich trás (cyklistické komunikácie vedené riešeným územím)
 - 2.u) pešie chodníky a ich rekonštrukcie (všetky pešie komunikácie v riešenom území)
 - 2.v) nové námestia a verejné priestranstvá a stavebné úpravy verejných peších pobytových plôch.
- 3) Stavby technickej infraštruktúry
 - vodohospodárske stavby
 - 3.d) stavebné úpravy ostatných jestvujúcich vodohospodárskych zariadení a novostavby vodohospodárskych zariadení (pitná voda, požiarňa voda, splašková a dažďová kanalizácia v riešenom území)
 - energetické stavby
 - 3.l) novostavby a prekládky 22 kV vedení, ich rekonštrukcie
 - 3.m) stavby nových trafostaníc a nahrádzanie jestvujúcich trafostaníc za kioskové
 - 3.o) rekonštrukcia STL a NTL plynovodov a nové STL a NTL plynovody
 - pošta a telekomunikácie
 - 3.u) stavby súvisiace s rozvojom telekomunikácií a telekomunikačných služieb

3.x) rekonštrukcie a rozširovanie miestnej telefónnej siete, rozširovanie mts a káblovej televízie

4) Stavby s funkciou ochrany prírody, životného prostredia, zelene a zabezpečenia ekologickej stability

4.d) stavby a revitalizácie plôch verejnej, sídliskovej zelene a nové parky (blok E - biokoridor, všetky plochy verejnej zelene)

Článok 11

SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

1) Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb je grafickou prílohou textovej časti ÚPN-Z IBV Hájik - Bradová a je v súlade s výkresmi č.2 – Výkres komplexného urbanistického návrhu riešeného územia v M 1:1000 a s výkresom č.5 – Hlavný výkres priestorovej a funkčnej regulácie celého riešeného územia v M 1:1000 v rozsahu riešeného územia zóny.

C. DOPLŇUJÚCE ÚDAJE

Na nasledujúcej strane je uvedený charakteristický priečny rez v mierke 1:100, kde sú znázornené polohy jednotlivých sietí vrámci komunikácie.

D. DOKLADOVÁ ČASŤ

Kompletná dokladová časť je súčasťou elaborátu zástupcu obstarávateľa.

Vypracoval : Ing. arch. Peter Krajč a kol.