

Materiál na rokovanie  
Mestskej rady v Žiline

Číslo materiálu: \_\_\_\_/2016

K bodu programu

**ZADANIE  
PRE VYPRACOVANIE  
URBANISTICKEJ ŠTÚDIE - IBV  
ŽILINSKÁ LEHOTA – ZÁHUMNIE**

Materiál obsahuje:

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

Materiál prerokovaný:

Predkladá:

**Ing. Igor Choma**  
primátor mesta



Zodpovedný za vypracovanie:

**Ing. Jozef Oswald**  
vedúci stavebného odboru

Žilina, október 2016

## NÁVRH NA UZNESENIE

Uznesenie č. \_\_/2016

Mestská rada v Žiline

### **I. Konštatuje, že**

- Zadanie pre vypracovanie Urbanistickej štúdie IBV Žilinská Lehota – Záhumnie je spracované v súlade s koncepciou rozvoja predmetného územia v zmysle Územného plánu mesta Žilina v platnom znení
- Zadanie pre vypracovanie Urbanistickej štúdie IBV Žilinská Lehota – Záhumnie je spracované odborne spôsobilou osobou pre obstarávanie územnoplánovacej dokumentácie a územnoplánovacích podkladov v súlade s ustanovením §2a) a §4, ods.2) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších zmien a predpisov a v rozsahu stanovenom ustanovením §3, ods.1) vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z.

### **II. Odporúča mestskému zastupiteľstvu na jeho najbližšom zasadnutí odsúhlasiť**

- Zadanie pre vypracovanie Urbanistickej štúdie IBV Žilinská Lehota – Záhumnie

## DÔVODOVÁ SPRÁVA

---

Mesto Žilina má v súčasnosti z územnoplánovacieho hľadiska pre riadenie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia v mestskej časti Žilinská Lehota k dispozícii schválený územný plán mesta (ÚPN-M) Žilina z roku 2012.

V zmysle Článku 3, hlava druhá, bodu 1.7 Všeobecne záväzného nariadenia mesta Žilina č. 4/2012 ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu mesta Žilina schváleného uznesením mestského zastupiteľstva Žilina č.15/2012 zo dňa 20.02.2012 je pre časť katastrálneho územia mestskej časti Žilinská Lehota, s kódom - so znakom 5.46.BI/01 (č. obvodu, č. okrsku, funkčná jednotka, č. regulatívu), ktorého súčasťou je aj lokalita „Záhumnie“, určené vypracovať urbanistickú štúdiu IBV (individuálnej bytovej výstavby).

Neskôr schválené zmeny a doplnky č.1, č.2, č.3 a č.4 ÚPN-M Žilina požiadavku vypracovať urbanistickú štúdiu IBV v lokalite „Záhumnie“ v k.ú. Žilinská Lehota (ďalej len UŠ-IBV Žilinská Lehota – Záhumnie) nemenia ani inak nedopĺňajú.

Bezprostredným podnetom na obstaranie UŠ-IBV Žilinská Lehota – Záhumnie sú konkrétne zámery vlastníkov pozemkov ako i potenciálnych stavebníkov rodinných domov v lokalite „Záhumnie“ realizovať výstavbu rodinných domov s príslušnou dopravnou a technickou infraštruktúrou.

Vypracovaná, prerokovaná, príp. dopracovaná a Mestom Žilina odsúhlasená urbanistická štúdiu IBV bude podkladom pre ďalšiu prípravu výstavby v danej lokalite, pre vypracovanie dokumentácií na vydanie územných rozhodnutí, pre príslušné územné konania, pre vydávanie príslušných druhov územných rozhodnutí a následnú projektovú prípravu v území (projektových dokumentácií pre vydávanie stavebných povolení...).

V zmysle §4 ods.3) stavebného zákona v platnom znení obsah a rozsah urbanistickej štúdie sa určuje v jej zadaní, na ktoré dáva súhlas orgán územného plánovania, v tomto prípade Mesto Žilina, ktoré garantuje komunálne záujmy v riešenom území UŠ-IBV Žilinská Lehota – Záhumnie v zmysle predkladaného návrhu zadania.

V zadaní uvádzané hlavné ciele riešenia UŠ-IBV Žilinská Lehota – Záhumnie v súlade so schváleným ÚPN-M Žilina v platnom znení sú:

- získať podrobnejšie zásady funkčného využívania plôch riešeného územia a jeho priestorového usporiadania,
- definovať, resp. prehĺbiť podrobnejšie pravidlá, ktorých dodržiavaním bude zabezpečené vytváranie harmonického obytného prostredia v riešenom území,
- prehĺbiť požiadavky a podmienky rozvoja IBV a prípadnej základnej občianskej vybavenosti,
- definovať mieru zastavanosti jednotlivých pozemkov resp. mieru prípustnosti objektov IBV a občianskej vybavenosti (OV) vo vymedzenom území (hustotu, kapacitu lokality),
- prehĺbiť požiadavky a podmienky dobudovania dopravnej a technickej infraštruktúry,
- prehĺbiť požiadavky a podmienky pre realizáciu environmentálnych záujmov mesta Žilina.

Riešené územie s výmerou cca 4,5 ha bezprostredne susedí so severnej aj z východnej strany so súčasným zastavaným územím mestskej časti Žilinská Lehota; z južnej a západnej strany susedí s územím voľnej prevažne poľnohospodárskej krajiny, v ktorej sa výrazne uplatňuje blízky solitérny miestny cintorín. Riešené územie v súčasnosti vykazuje znaky krajiny po dl-

hodobo zanedbávanej veľkoblokovej poľnohospodárskej výroby na ornej pôde a trvalých trávnych porastoch, do ktorých prenikli invázne druhy rastlín a v polohách okrajových medzí už aj sukcesia.

Relatívne menej vhodná, severná až severovýchodná, orientácia svahovitého kompaktného riešeného územia (sklon cca 14 – 15 %) je však vyvážená hodnotnými severnými až východnými výhľadmi na dynamickú urbanizovanú ale hlavne neurbanizovanú krajinu. Prostredie nie je rušené žiadnymi výraznejšími prejavmi hluku, exhalátov, či imisií. Riešené územie sa javí ako pokojné prostredie pre rozvoj plánovanej obytnej štvrte rodinných domov.

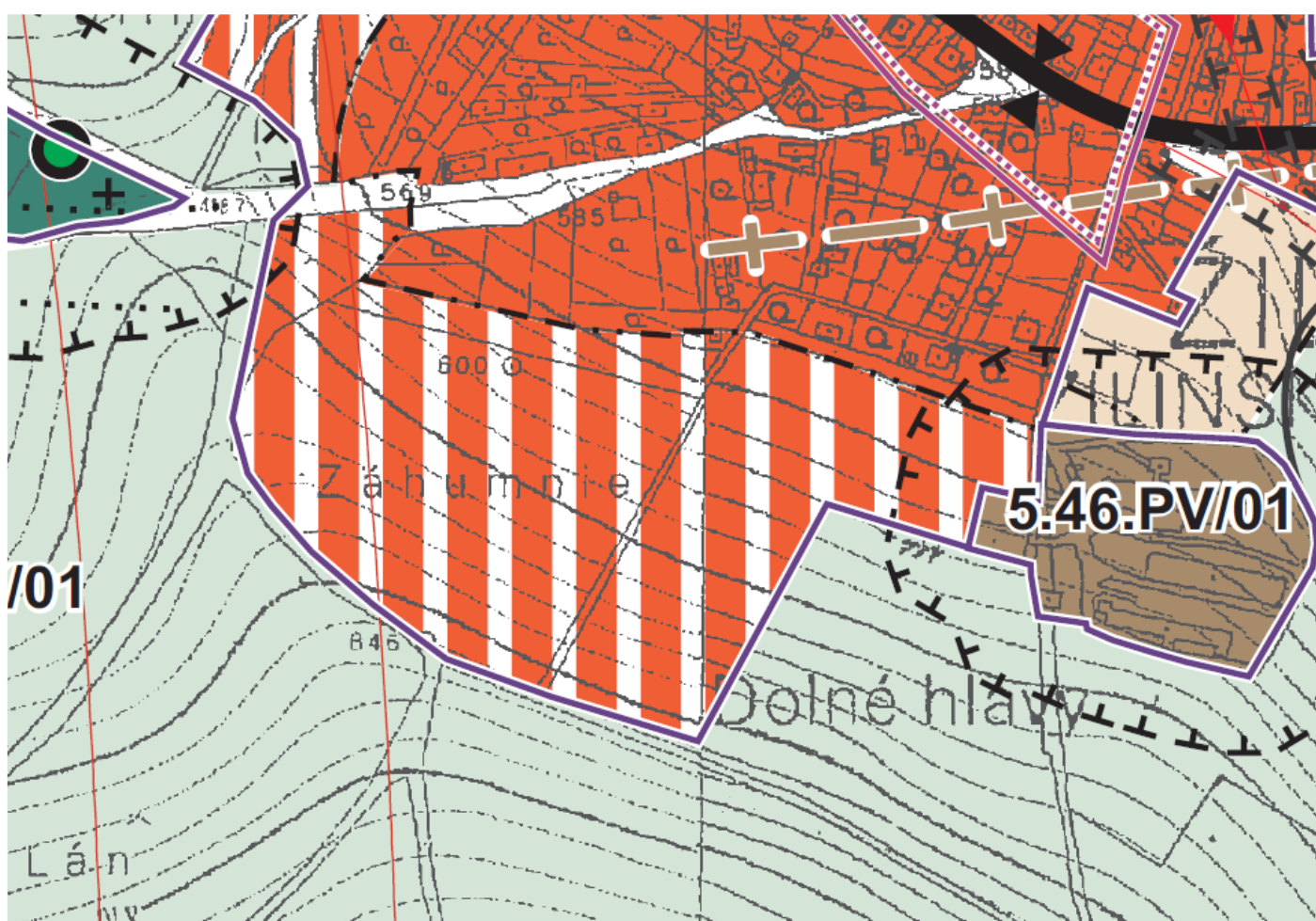
Zadanie pre vypracovanie UŠ-IBV Žilinská Lehota – Záhumnie bude po odsúhlasení podľa §4 ods.3) stavebného zákona v platnom znení Mestom Žilina, ako príslušným orgánom územného plánovania, slúžiť ako zadávací dokument pre obstaranie a spracovanie UŠ-IBV Žilinská Lehota – Záhumnie.

Zadanie pre vypracovanie UŠ-IBV Žilinská Lehota – Záhumnie vypracoval Ing. arch. Vladimír Barčiak, odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie územnoplánovacích dokumentácií a územnoplánovacích podkladov, registračné číslo preukazu odborne spôsobilej osoby 263, prostredníctvom ktorej, v súlade s ust. §2a) a 4 ods.2) stavebného zákona v platnom znení, obstarávanie UŠ-IBV Žilinská Lehota – Záhumnie zabezpečuje p. Renáta Sládečková (bytom Žilinská Lehota 51) ako fyzická osoba, ako jedna z vlastníčok a vlastníkov pozemkov v riešenom území.

Náklady na obstaranie a spracovanie UŠ-IBV Žilinská Lehota – Záhumnie nebudú hradené z mestského rozpočtu.

Renáta Sládečková, Žilinská Lehota 51, 010 01 Žilina

**ZADANIE**  
**PRE VYPRACOVANIE URBANISTICKEJ ŠTÚDIE**  
**IBV ŽILINSKÁ LEHOTA – ZÁHUMNIE**



**OBSTARÁVATEĽ:**

Renáta Sládečková  
Žilinská Lehota 51, 010 01 Žilina

**VYPRACOVAL:**

Ing. arch. Vladimír Barčiak  
odborne spôsobilá osoba, reg.č.263

júl 2016

**OBSAH:**

- DÔVODY OBSTARANIA URBANISTICKEJ ŠTÚDIE, RESP. ŠPECIFICKÝ ÚČEL POUŽITIA URBANISTICKEJ ŠTÚDIE
- HLAVNÉ CIELE V ÚZEMÍ RIEŠENÉHO URBANISTICKOU ŠTÚDIOU
- ZHODNOTENIE POŽIADAVIEK VYPLÝVAJÚCICH Z ÚPD (Z ÚPN-M ŽILINA V PLATNOM ZNEN)
- VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA URBANISTICKEJ ŠTÚDIE
- POŽIADAVKY NA OBSAH URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

POŽIADAVKY NA VARIANTY A ALTERNATÍVY RIEŠENIA

POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE ZO ŠIRŠÍCH VZŤAHOV, Z HĽADISKA BÝVANIA, Z HĽADISKA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, DOPRAVY A TECHNICKEJ INFRAŠTRUKTÚRY

POŽIADAVKY NA URBANISTICKÚ KONCEPCIU PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB

POŽIADAVKY NA TVORBU URBANISTICKEJ KOMPOZÍCIE

POŽADOVANÉ REGULAČNÉ PRVKY

POŽIADAVKY Z HĽADISKA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

POŽIADAVKY Z HĽADISKA OCHRANY POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY, CO A POŽIARNEJ OCHRANY

POŽIADAVKY NA ETAPIZÁCIU A ČASOVÚ KOORDINÁCIU VÝSTAVBY

- POŽIADAVKY NA ROZSAH A SPÔSOB SPRACOVANIA TEXTOVEJ A GRAFICKEJ ČASTI URBANISTICKEJ ŠTÚDIE
- GRAFICKÉ VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

## ■ DÔVODY OBSTARANIA URBANISTICKEJ ŠTÚDIE, RESP. ŠPECIFICKÝ ÚČEL POUŽITIA URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

Mesto Žilina má v súčasnosti z územnoplánovacieho hľadiska pre riadenie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia v mestskej časti Žilinská Lehota k dispozícii schválený územný plán mesta (ÚPN-M) Žilina.

Následne schválené zmeny a doplnky č.1, č.2, č.3 a č.4 ÚPN-M Žilina územia pre podrobnejšie riešenie urbanistickou štúdiou v k.ú. Žilinská Lehota ÚPN-M Žilina nemenia, ani ho nedopĺňajú.

Žiadny ďalší podrobnejší relevantný podklad pre detailnejšie organizovanie priestorového usporiadania a funkčného využívania daného územia nie je k dispozícii.

V zmysle Článku 3, HLAVA DRUHÁ, bod 1.7 Všeobecne záväzného nariadenia mesta Žilina č. 4/2012 ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu mesta Žilina schváleného uznesením mestského zastupiteľstva Žilina č.15/2012 zo dňa 20.02.2012 je pre časť katastrálneho územia – mestskej časti Žilinská Lehota s kódom – so znakom 5.46.BI/01 (č. obvodu, č. okrsku, funkčná jednotka, č. regulatívu), ktorého súčasťou je aj lokalita „Záhumnie“, určené vypracovať urbanistickú štúdiu IBV (individuálnej bytovej výstavby), ktorej odsúhlasenie Mestom Žilina bude predchádzať projektovej príprave stavieb v dotknutom území.

Bezprostredným podnetom na obstaranie urbanistickej štúdie IBV Žilinská Lehota „Záhumnie“ je konkrétny zámer vlastníkov pozemkov ako i potencionálnych stavebníkov rodinných domov v lokalite „Záhumnie“ realizovať výstavbu rodinných domov s príslušnou dopravnou a technickou infraštruktúrou. Aktualizovaný ÚPN-M Žilina vzhľadom na hĺbku svojho spracovania a použitú mierku grafického zobrazenia riešenia je v danom prípade „len“ základným, rámcovým aj keď zásadným podkladom a pre konkrétne umiestňovanie stavieb a konkrétnych funkcií nepostačujúcim podkladom. Preto je potrebné pre vymedzené územie obstaráť podrobnejší dokument urbanistického rozvoja danej lokality.

Vypracovaná, prerokovaná, príp. dopracovaná a Mestom Žilina odsúhlasená urbanistická štúdia IBV bude rozhodujúcim podkladom pre ďalšiu prípravu výstavby v danej lokalite, pre vypracovanie dokumentácií na vydanie územných rozhodnutí, pre príslušné územné konania, pre vydávanie príslušných druhov územných rozhodnutí a následnú projektovú prípravu v území (projektových dokumentácií pre vydávanie stavebných povolení...).

Urbanistickú štúdiu bude jej obstarávateľ obstarávať v zmysle § 2a zák.č. 50/76 Zb. v platnom znení prostredníctvom odborne spôsobilej osoby, ktorou je Ing.arch. Vladimír Barčiak, odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD, reg. č. preukazu odbornej spôsobilosti 263.

## ■ HLAVNÉ CIELE V ÚZEMÍ RIEŠENÉHO URBANISTICKOU ŠTÚDIOU

Hlavné ciele riešenia v súlade so schváleným aktualizovaným ÚPN-M Žilina sú:

- získať podrobnejšie zásady funkčného využívania plôch riešeného územia a jeho priestorového usporiadania,
- definovať resp. prehĺbiť podrobnejšie pravidlá, ktorých dodržiavaním bude zabezpečené vytváranie harmonického obytného prostredia v riešenom území,
- prehĺbiť požiadavky a podmienky rozvoja IBV a prípadnej základnej občianskej vybavenosti,
- definovať mieru zastavanosti jednotlivých pozemkov resp. mieru prípustnosti objektov IBV a občianskej vybavenosti (OV) vo vymedzenom území (hustotu, kapacitu lokality),
- prehĺbiť požiadavky a podmienky dobudovania dopravnej a technickej infraštruktúry,
- prehĺbiť požiadavky a podmienky pre realizáciu environmentálnych záujmov mesta Žilina.

## ■ ZHODNOTENIE POŽIADAVIEK VYPLÝVAJÚCICH Z ÚPD (ÚPN-M ŽILINA V PLATNOM ZNENÍ)

A) Zo smernej časti ÚPN-M Žilina sa na riešené územie urbanistickej štúdie IBV vzťahuje nasledovné:

V zmysle kapitoly „2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania“, v časti „2.5.1 Stanovenie základnej urbanistickej koncepcie a kompozície mesta“, bodu „2.5.1.3 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania“ ÚPN-M Žilina konštatuje, že urbanistický obvod č.5 – Západ má predpoklady byť jedným z hlavných smerov rozvoja mesta ku aglomerovanému územiu s obcami susedných katastrálnych území. Tento rozvoj je v súlade so základnou koncepciou návrhu ÚPN-M. Urbanistický obvod obsahuje urbanistické okrsky č.28, č.29, č.30, č.33, č.34 a č. 46 – Žilinská Lehota. Sú to rôznorodé okrsky, ktorých základom sú v štyroch prípadoch bývalé samostatné obce, v súčasnosti mestské časti a ich prevažujúce územia s funkciou individuálnej bytovej výstavby. Návrh urbanistickej koncepcie ÚPN-M prezentuje Urbanistický okrsk č. 46 – Žilinská Lehota, ktorý je z hľadiska hraníc zastavaného územia satelitom, oddeleným od zastavanej časti mesta masívom Hradiska. Jeho hlavnou funkciou je funkcia bývania vo forme individuálnej bytovej výstavby, ako jestvujúcej, tak navrhovanej a navrhované funkcie športu a rekreácie. Dopĺňajú ich jestvujúce územia s funkciou poľnohospodárskej výroby, zelene lesoparkovej a lesnej.

V časti „2.5.2 Vymedzenie potrieb bývania, občianskej vybavenosti a výroby“, v jestvujúcich územiach výroby ÚPN-M navrhuje postupnú reštrukturalizáciu s dôrazom na skvalitnenie priestorov po stránke urbanistickoarchitektonickej a na uplatnenie odvetví s vysokou pridanou hodnotou. Dôležitým faktorom je celkové zlepšenie prostredia výroby s uplatnením vysokého podielu zelene, najmä v priestoroch susediacich s územiami zelene, športu, rekreácie a bývania.

V časti „2.5.3 Zásady ochrany a využitia kultúrnohistorických a prírodných hodnôt“ v bode „2.5.3.7 Prvky ochrany prírody“ ÚPN-M upozorňuje na chránené stromy – lipy na cintoríne v Žilinskej Lehote. Súčasne z neho vyplýva, že niektoré prvky územného systému ekologickej stability v zmysle bodu „2.5.3.9 Prvky...“ – miestne biocentrum Mbc 10 – Veľké hradisko – Strážov a nadregionálny biokoridor Nrbk 5 – Prepojenie Súľovské skaly – Ladonhora sa nachádzajú v blízkosti mestskej časti Žilinská Lehota.

V časti „2.6.2 Vymedzenie časti územia pre riešenie vo väčšej podrobnosti“ sa požaduje obstaráť urbanistickú štúdiu zóny o.i. aj pre nasledovné časti mesta:

- Žilinská Lehota – Záhumnie – 5.46.BI/01
- Žilinská Lehota – Pod záhradkou – 5.46.BI/01
- rekreačné územie Žilinská Lehota (5.46.ŠR/02)

V kapitole „2.7 Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby, rekreácie a cestovného ruchu“, v časti „2.7.1 Bývanie“ sa uvádza:

Tab. U.36 Trvale obývané byty v členení na HBV a IBV podľa urbanistických okrskov (r.2001, 2006, 2025)

Názov urbanistického okrsku a číslo	rok 2001		rok 2006		rok 2025	
	spolu b.j.	z toho HBV	spolu b.j.	z toho HBV	spolu b.j.	z toho HBV
		IBV		IBV		IBV
Žilinská Lehota 46	90	0	94	0	198	0
		90		94		198

V časti „2.7.2 Občianska vybavenosť“, v bode „2.7.2.6 Maloobchod, veľkoobchod“ ÚPN-M maloobchodné zariadenia radí k typickým zariadeniam, ktoré prechodom na trhovú ekonomiku prešli výraznými zmenami z hľadiska umiestňovania a stanovenia potrebných kapacít jednotlivých zariadení v rámci územného plánovania. Sú klasifikované ako komerčné, sú priamo ovplyvňované mechanizmami trhu. Veľkoplošné zariadenia sú už do veľkej miery saturované a ich ďalšia expanzia je závislá od prírastku a kúpyschopnosti obyvateľov mesta. Tlak na ďalšiu lokalizáciu sa predpokladá v kontakte s miestami rozvoja bytovej výstavby. Optimalizovaný stav kvantitatívneho ukazovateľa veľkosti predajnej plochy je 1,0 m<sup>2</sup> na obyvateľa.

V bode „2.7.2.8 Služby (výrobné aj nevýrobné)“ ÚPN-M navrhuje zachovanie a rozvoj súčasných – osobných – služieb, služieb v oblasti sprostredkovania činností s nehnuteľnosťami, realitných kancelárií, správy nehnuteľností, prenájmu automobilov a iných dopravných prostriedkov, prenájmu tovaru osobnej spotreby a potrieb pre domácnosť, poradenských služieb k technickému vybaveniu počítača, dodávania programového vybavenia, spracovania údajov, činností súvisiacich s databázou, opravou a údržbou kancelárskych strojov a počítačov, právneho daňového a podnikateľského poradenstva, architektonických a inžinierskych



nierskych činností, technického poradenstva, činnosti reklamy, sprostredkovania a náboru pracovnej sily, rôznych obchodných činností, opráv tovaru osobnej spotreby a potrieb pre domácnosť.

Navrhuje tiež vytvárať podmienky pre rozvoj služieb v jestvujúcich územiach mesta a vznik ďalších spojených hlavne s rozvinutím funkcie bývania, zamestnanosti, rekreácie, turizmu a cestovného ruchu. Časť služieb, ktoré nie sú vhodné na umiestnenie do obytných území (hlavne výrobného charakteru), navrhuje orientovať do odťažitých polôh na území mesta, predovšetkým do výrobných území.

V časti „2.7.3 Návrh riešenia výroby“, v bode „2.7.3.2 Koncepcia rozvoja hospodárskej základne primárneho sektoru“ ÚPN-M konštatuje:

- Disponibilné poľnohospodárske plochy pre rozvoj rastlinnej výroby pri rešpektovaní ekologických požiadaviek (viď. kapitola Životné prostredie) na území mesta do r.2025 budú v k.ú. Vranie, Považský Chlmec, Brodno, Budatín, Zádubnie, Zástranie, Mojšova Lúčka, Trnové, Bánová, Závodie, Žilinská Lehota a v obmedzenej miere v k. ú. Bytčica.

ÚPN-M z pohľadu živočíšnej veľkovýroby predpokladá v riešenom území do r.2025:

- Hospodársky dvor v Žilinskej Lehote slúži o.i. pre ustajnenie len niekoľko ks koní. Výsledná kapacita 50 ks oviec a 10 ks koní nezaloží konflikt v území.

Podľa state „Ochranné pásma z hľadiska živočíšnej poľnohospodárskej výroby“ od hospodárskeho dvora poľnohospodárskeho družstva v k. ú. Žilinská Lehota je ochranné pásmo 35 metrov.

Podľa kapitoly „2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov“ sa v riešenom území uplatňujú nasledovné ochranné pásma (OP):

### 2.9.3 OP z hľadiska dopravných zariadení

#### 2.9.3.1 cestné komunikácie

- od miestnych komunikácií mimo zastavané územie 15 m od okraja vozovky na obe strany

#### 2.9.3.3 Letecká doprava

Pre letisko Žilina a Heliport FNŠP Žilina:

- výškové obmedzenie stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod. je stanovené pre Letisko Žilina: ochranným pásmom kuželovej prekážkovej plochy (sklon 1:25) s výškovým obmedzením cca 366 – 410 m n.m.B.p.v.; ochranným pásmom vzletového a približovacieho priestoru s výškovým obmedzením cca 384 – 419 m n.m.B.p.v.; ochranným pásmom svetelnej približovacej sústavy s výškovým obmedzením cca 540 – 590 m n.m.B.p.v. Keďže sa jednotlivé ochranné pásma prelínajú, záväzná obmedzujúca výška je stanovená ochranným pásmom s nižšou hodnotou
- v zmysle §28 ods. 3 a §30 zákona č. 143/1998 Z.z. o civilnom letectve v znení neskorších predpisov je Letecký úrad SR dotknutým orgánom štátnej správy v povoloňovacom procese stavieb a zariadení nestavebnej povahy v OP letísk a leteckých pozemných zariadení ako aj pri ďalších stavbách, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky, na základe čoho je potrebné požiadať Letecký úrad SR o súhlas pri stavbách a zariadeniach: ktoré by svojou výškou, prevádzkou alebo použitím stavebných mechanizmov mohli narušiť vyššie popísané OP Letiska Žilina a Heliportu FNŠP Žilina; stavby a zariadenia vysoké 100 m a viac nad terénom; stavby a zariadenia vysoké 30 m a viac umiestnené na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú krajinu; zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice; zariadenia, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje.

### 2.9.4 OP z hľadiska technickej infraštruktúry

#### 2.9.4.1 Ochranné pásma vonkajšieho elektrického vedenia (zák. č. 251/2012 Z.z.)

- 22 kV vzdušné vedenie 10 m od krajného vodiča na každú stranu

- |  |  |
|--|--|
| ▪ vodiče bez izolácie od 1 kV do 35 kV vrátane           | 10 m, v súvislých lesných priesekoch 7 m |
| ▪ vodiče so základnou izoláciou od 1 kV do 35 kV vrátane | 4 m, v súvislých lesných priesekoch 2m   |
| ▪ TS 22/0,4 kV stožiarová, stĺpová                       | 10 m od okraja stožiara v okruhu         |
| ▪ 22 kV káblivé vedenie (zemný kábel)                    | 1 m na obe strany                        |
| ▪ 22 kV závesný kábel (samonosný)                        | 2 m na obe strany                        |

#### 2.9.4.2 Ochranné pásmo plynovodu (§ 79 zák. č. 251/2012 Z. z.)

Vzdialenosť na každú stranu od osi plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia je:

- 4 m pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm,
- 8 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 201mm do 500 mm,
- 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území obce s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa,
- 8 m pre technologické objekty

Zriaďovať stavby v ochrannom pásme plynárenského zariadenia možno iba po predchádzajúcom súhlase prevádzkovateľa siete. Súhlas prevádzkovateľa siete na zriadenie stavby v ochrannom pásme plynárenského zariadenia je dokladom pre územné konanie a stavebné konanie.

#### 2.9.4.3 Bezpečnostné pásmo plynovodu (§ 80 zák. č. 251/2012 Z.z.)

Vzdialenosť na každú stranu od osi plynovodu alebo od pôdorysu plynárenského zariadenia je:

- 10 m pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa prevádzkovanom na voľnom priestranstve a na nezastavanom území,
- 20 m pri plynovodoch s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 350 mm,
- 50 m pri plynovodoch s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou nad 350 mm,
- 150 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou do 500 mm,
- 50 m pri regulačných staniaciach, filtračných staniaciach, armatúrnych uzloch,
- pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa, ak sa nimi rozvádza plyn v súvislej zástavbe a pri regulačných staniaciach so vstupným tlakom nižším ako 0,4 MPa lokalizovaných v súvislej zástavbe bezpečnostné pásma určí v súlade s technickými požiadavkami prevádzkovateľ distribučnej siete.

Zriaďovať stavby v bezpečnostnom pásme plynárenského zariadenia možno iba po predchádzajúcom súhlase prevádzkovateľa siete.

#### 2.9.4.4 Ochranné pásmo vodovodov a kanalizácií

- pre verejné vodovody a kanalizácie do priemeru 500 mm 1,5 m od vonkajšieho okraja na každú stranu
- pre verejné vodovody a kanalizácie nad priemer 500 mm 2,5 m od vonkajšieho okraja na každú stranu

#### 2.9.4.5 Ochranné pásma elektronických komunikačných vedení

- pre verejné elektronické komunikácie 1,5 m od osi na každú stranu, hĺbka a výška 2,0 m od úrovne zeme a okruh 2,0 m u nadzem. vedení

#### 2.9.7 OP z hľadiska lesných pozemkov

Ochranné pásmo lesa tvoria pozemky vo vzdialenosti 50 m od hranice lesného pozemku (§10, ods.(1) zák.č. 326/2005 Z.z. z 23.06.2005). V lokalitách, kde bude požiadavka na umiestnenie stavieb do vzdialenosti 50 m od hranice lesného pozemku, sa požaduje záväzné stanovisko orgánu štátnej správy lesného hospodárstva.

#### 2.9.8 OP Pohrebísk a krematórií

Požaduje sa dodržať ochranné pásmo pohrebiska, ktoré je 50 m od hranice pozemku pohrebiska; v ochrannom pásme sa nesmú povoľovať a ani umiestňovať budovy okrem budov, ktoré poskytujú služby súvisiace s pohrebníctvom (§15 ods. 7) zákona č. 131/2010 Z.z).

V riešenom území sa uplatňujú nasledovné chránené územia (CHÚ):

#### 2.9.10 Ochrana drevín

Lipy v Žiline – Žilinská Lehota, cintorín

### 2.9.13 Chránené územia pre priebeh rádioreléových spojov

Pre priebeh súčasných a plánovaných trás rádioreléových spojov chrániť územie nad zastavaným územím, a nad voľným terénom podľa vyjadrenia prevádzkovateľa v zmysle zák. č.10/2003 Z.z. §9 odst. 6.

V zmysle kapitoly „2.10 Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami, civilnej ochrany“ sa na riešené územie urbanistickej štúdie vzťahuje predovšetkým nasledovné:

- v rodinných domoch vytvoriť podmienky ukrytia v plynotesných úkrytoch alebo jednoduchých úkrytoch budovaných svojpomocne,
- v ďalších stupňoch dokumentácie (ÚPN) pri návrhu ochranných stavieb rešpektovať ustanovenia §4 ods.4) a 5) vyhl. č.532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek ...,
- vziať na vedomie, že riešené plochy bývania sú v dosahu počuteľnosti sirén ako prostriedku varovania CO,
- rozšíriť miestny rozhlas do nových rozvojových plôch bývania,
- neumiestňovať novú výstavbu do územia ohrozeného 50 ročnou vodou z miestnych tokov,
- rozvojové aktivity musia byť v súlade so zák. č. 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami (§20),
- dažďové vody zo striech a spevnených plôch sa požaduje v max. miere zadržať v území akumuláciou do zberných nádrží a následne túto vodu využívať na závlahu pozemkov resp. kontrolovane vypúšťať do recipientu po odznení prívalových zrážok.

Požiadavky vyplývajúce z kapitoly: „2.11 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení“:

#### 2.11.5 Chránené stromy v katastri Žilina

Tab. OP.3

Názov	Druh dreveniny	Počet stromov	Okres	K.ú.
Lipy v Žiline – Žil. Lehota cintorín	Lipa malolistá	2	Žilina	Žilinská Lehota

#### 2.11.7 Ochrana prírody a priemet ÚSES-u

##### 2.11.7.1 Návrhy ekostabilizačných opatrení z biotického hľadiska

##### Návrh ochranných zón biocentier a genofondových lokalít

Navrhujú sa vytvoriť ochranné (nárazníkové) zóny zmierňujúce negatívne vplyvy z okolia na biocentrá a genofondové lokality. V nárazníkových zónach je potrebné zabezpečiť taký typ využitia, ktorý pôsobí priaznivo na biocentrum alebo genofondovú lokalitu a zároveň ich chráni pred nepriaznivými vplyvmi. Väčšinou ide o extenzívne využívané trvalé trávne porasty, výsadbu drevín alebo ponechanie sukcesii, pri poľnohospodárskej pôde nepoužívanie umelých hnojív a biocídov. Vylučujú sa aktivity, ktoré narušujú ekosystémy biocentra alebo genofondovej lokality, príp. vedú k ich deštrukcii. Je výhodné, ak ochranná zóna môže byť druhým alebo tretím habitatom pre tie živočíchy biocentra alebo genofondovej lokality, ktoré vyžadujú pre svoj život viac typov ekosystémov. Prípadne ak ochranné zóny môžu byť životným prostredím pre organizmy, ktoré pozitívne ovplyvňujú druhy alebo spoločenstvá biocentra alebo genofondovej lokality (opeľovače, potravná báza pre živočíchy biocentra al. genofondovej lokality atď.) Presné vymedzenie týchto nárazníkových zón je potrebné urobiť pre každú lokalitu osobitne na základe terénneho prieskumu, navrhnuť ich optimálne využitie, opatrenia na odstránenie existujúcich poškodení a regulatívy pre činnosť v nich.

##### Zachovanie súčasnej štruktúry biokoridorov:

Navrhované je v tej časti biokoridorov, ktoré majú dobrú (hlavne priestorovú) štruktúru. Je potrebné zabrániť negatívnym zásahom do týchto častí biokoridorov.

##### Zlepšenie súčasnej priestorovej štruktúry biokoridorov:

Navrhované je v tej časti biokoridorov, ktoré majú slabú priestorovú štruktúru. Pri ekotónoch typu les – bezlesie ide o zvýšenie diverzity prechodnej zóny, t. j. zmeniť prechod z jedného typu ekosystému z náhleho, ostrého na postupný prechod v prechodnej zóne. Pre tento účel sa navrhuje priame línie lesných okrajov zmeniť na členité, v prechodnej zóne zvýšiť pestrosť krajinných prvkov, na mimolesnej pôde vytvoriť pre-

chodný pás využívaný extenzívne (najlepšie pasený alebo s časťami pasenými a časťami kosenými), tvorený trvalými trávnyimi porastmi s pestrým zastúpením foriem mimolesnej drevinnej vegetácie (medze, líniové porasty, remízky, solitéry, porasty krovín a pod.), pričom podiel drevín by sa mal smerom k okraju lesa zvyšovať a mal by prispieť k zvýšeniu jeho členitosti. Pri líniových štruktúrach by mala prevažovať ich orientácia v smere biokoridoru. Konkrétne priestorové parametre sa budú meniť podľa konkrétnej situácie, šírka biokoridoru by mala byť pokiaľ možno čo najväčšia, nemala by však klesnúť pod 20 m.

Ďalšími potrebnými opatreniami je vylúčenie, resp. minimalizácia stavebných a iných technických zásahov do biokoridorov (doprava, skládky, stacionárna rekreácia a podobne) a odstraňovanie príčin nežiaducich porúch, ako i nápravné opatrenia tam, kde k týmto poruchám prišlo.

#### Aktualizované biokoridory

Tab. OP.7

P.č.	Aktualizovaný názov biokoridoru	Hierarch. Úroveň	Stav
5	<b>Prepojenie Súľovské skaly – Ľadonhora</b> významný biokoridor šírenia teplomilných druhov na južných stráňach zlepcov a bradiel, prepojenie Strážovských vrchov smerom na Kysuce,	Nrbk 5	Hričovská priehrada, budovanie diaľnice, súbeh bariér – VD, diaľnica, železnica

#### Prvky MÚSES – návrh - Navrhované biocentra

Tab. OP.8

č.	Názov biocentra	kateg.	Stav
10 *	Veľké hradisko-Strážov Jadro Snoh	Mbc	Smrekovo–bukové porasty v kontakte s podhorskými pasienkami, podmáčané plochy

Požiadavky vyplývajúce z kapitoly „2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia:“ v časti „2.12.1 Doprava“ sa ÚPN-M zaoberá systémom hlavnej komunikačnej siete.

Tab. D.1 Kategorizácia MK

Úsek	Funk. trieda	Zaťaženie voz/24h	Zaťaženie voz/h	Pôv. šírka podľa pasp.	Návrh kategórie
III/01887 smer Žilinská Lehota	B3	413	33	7,20	MZ8/50

Podrobnosťou na úrovni obslužných komunikácií sa aktualizovaný ÚPN-M Žilina nezaobrá. V priestore navrhovanej IBV Záhumnie je potrebné v rámci širších vzťahov navrhnuť systém obslužných komunikácií nadväzujúci na aktualizovaný ÚPN-M Žilina. Je zjavné, že pôjde o komunikácie funkčnej triedy C2, C3 prípadne o skľudnené obytné ulice D1.

Z hľadiska parkovania aktualizovaný ÚPN-M Žilina v územiach IBV predpokladá zabezpečenie parkovania a odstavovania vozidiel v rámci vlastných pozemkov a garáží.

V bode „2.12.2.1 Zásobovanie pitnou vodou“ sa uvádza:

- Žilinská Lehota je pripojená na prívodné vodovodné vedenie Lietava – Dolný Hričov a to cez vlastnú čerpaciu stanicu a vodojem 1 x 150 m<sup>3</sup>.

Tabuľka VH.3

Názov vodojemu	Obsah vodojemu m <sup>3</sup>	Kóta dna nádrže m.n.m.	Kóta max. hladiny m.n.m.
Žilinská Lehota	1 x 150	451,80	455,10

Podľa bodu „2.12.2.2 Odvádzanie a čistenie odpadových vôd“ kanalizácia v Žilinskej Lehote je navrhovaná ako gravitačná delená, splašková kanalizácia s pripojením na kanalizačný privádzač k S ČOV v k.ú. Horný Hričov.

V časti „2.12.3 Energetika“, v bode „2.12.3.1 Zásobovanie elektrickou energiou“ je uvedené:

- Urbanistický obvod č. 5 Západ (urbanistické okrsky Závodie, Hájik, Hradisko, Bánová, Strážov, Žilinská Lehota) je zásobovaný vzdušnými VN a káblovými vedeniami z rozvodne - č. 1318 (urbanistické okrsky Strážov, Závodie, Žilinská Lehota),

Riešené územie je zásobované elektrickou energiou z distribučných 22 kV sietí s trafostanicami, ktoré sú riešené ako vstavané, kioskové a stožiarové.

V súčasnosti sú trafostanice budované ako kioskové, rozvody VN sú riešené káblami v zemi. V tomto trende sú prebudované prestavované resp. prekladané trafostanice a vedenia.

Riešenie nárastu spotreby el. energie je v Žilinskej Lehote navrhované umiestnením nových energetických zariadení – 2ks nových trafostaníc, vrátane ich napojenia a NN rozvodov. Jedna z nich je navrhovaná v lokalite Pod záhradou, druhá v riešenom území Záhumnie, s napojením na VN rozvod v mieste vyústenia miestnej komunikácie vedúcej k poľnohospodárskemu dvoru na cestu III/01884.

K bodu „2.12.3.3 Zásobovanie plynom“:

návrh koncepcie vychádza z predpokladu, že v návrhovom období do r. 2025 bude v riešenom území ako hlavná palivová základňa pre zdroje tepla zemný plyn. Efektívne využitie zemného plynu je možné vo všetkých plynofikovaných urbanistických okrskoch s navrhovanými rozvojovými územiami pri využití jestvujúcich a realizácii nových plynárenských zariadení potrebných na bezpečnú dodávku zemného plynu (prenosové kapacity potrubí a výkony RS). Pri preukázaní ekonomickej efektívnosti a zabezpečení investičných prostriedkov aktualizovaný ÚPN-M navrhuje plynifikáciu aj doteraz neplynofikovaného urbanistického okrsku č 46 Žilinská Lehota.

Urbanistický okrsok č. 46 Žilinská Lehota navrhuje aktualizovaný ÚPN-M zásobovať plynom vybudovaním VTL prípojky z VTL Považského plynovodu (v priestore VTL prípojky pre RS Dolný Hričov) a RS 33 Žilinská Lehota s orientačným výkonom 500 m<sup>3</sup>/h.

Zásobovanie propánom a propán butánom (LPG)

Propán a propán-bután (LPG) sú perspektívne palivá pre výrobu tepla a technologické účely na miestach v UO a okrskoch, kde nie je dostupný zemný plyn, alebo jeho privedenie je neefektívne.

Tab. P. 2 Prehľad regulačných staníc (RS) VTL/STL a doregulačných staníc (DRS) STL/STL/NTL do r. 2025

Por.č.	Lokalizácia RS	UO	Výkon (m <sup>3</sup> /h)	Typ
33	RS Žilinská Lehota	5	500	VTL 2,5 / STL 0,3

K bodu „2.12.4.2 Elektronické komunikačné siete“:

Rádiokomunikácie

Územie mesta je z hľadiska rádiokomunikácií priemerne zaťažené. V území sa nachádzajú rádiokomunikačné zariadenia a prechádzajú trasy rádiových a rádioréleových spojov rôznych užívateľov.

Pre rádioréleové spojenie v území sú využívané rádioréleové trasy na smeroch: Krížava – TKB Vlčince, TKB Vlčince – RRB Straník – Trnové, Zádubnie, Zástranie, Žilinská Lehota

Telefonizácia urbanistických obvodov

Žilinská Lehota je pripojená spojovacím systémom IRT 2000 – 100 Pp.

V navrhovanej etape do roku 2025 je predpoklad rozšírenia kapacity ústrední:

- rozšírenie spojovacieho systému IRT 2000 v Žilinská Lehota na cca 250 Pp

V kapitole „2.15 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu“ aktualizovaný ÚPN-M priznáva väčšie množstvo zosuvov na Hradisku – urbanistické okrsky Hájik, Hradisko, Žilinská Lehota... (tu v smere východnom v dotyku s poľnohospodárskym dvorom) a predpokladané a potvrdené tektonické línie, ktoré pretkávajú celé mesto. Najviac sa ich križuje v priestore Hájika a Hradiska, ale sú aj v Žilinskej Lehote... (v kontakte s riešeným územím v existujúcom území IBV).

V súvislosti s tým je nevyhnutné v dokumentáciách pre územné rozhodnutia uplatniť výsledky podrobnejšieho geologického prieskumu, ktorý navrhne podmienky pre realizáciu stavieb.

V kapitole „2.16 Návrh budúceho možného použitia poľnohospodárskej pôdy a lesnej pôdy na stavebné a iné zámery“ sa o.i. uvádza:

Zadanie pre vypracovanie Urbanistickej štúdie IBV Žilinská Lehota – Záhumnie

Tab. PP.1 Prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej a lesnej pôde Katastrálne územie: Žilinská Lehota,

L.č.	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality celkom v ha	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy			Užívateľ poľnohosp. pôdy	Vybudované hydromel. zariadenia v ha	Poznámka
				z toho					
				Výmera lokality	kód a skup. BPEJ	výmera v ha			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Žilinská Lehota	IBV, komunikácie	3,09	2,16	0769432/7 0769512/6 0782772/9	0,49 0,60 1,07	fyz. osoby a iní	17,34	
2	Žilinská Lehota	IBV, komunikácie	0,28	0,20	0758675/8 0756405/6	0,15 0,05	fyz. osoby a iní		
3	Žilinská Lehota	IBV, komunikácie	0,40	0,28	0758675/8 0769432/7	0,22 0,06	fyz. osoby a iní		
<b>4</b>	<b>Žilinská Lehota</b>	<b>IBV, komunikácie</b>	<b>3,91</b>	<b>2,74</b>	<b>0769432/7</b> <b>0863412/7</b>	<b>1,29</b> 1,45	<b>fyz. osoby a iní</b>		
5	Žilinská Lehota	rozšírenie cintorína	0,30	0,30	0706015/5	0,30	fyz. osoby a iní	0,30	
K.ú. Žilinská Lehota			7,98	5,68		5,68			

Tab. PP.2 Prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej a lesnej pôde,

L.č.	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality celkom v ha	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy			Užívateľ poľnohosp. pôdy	Vybudované hydromel. zariadenia v ha	Poznámka
				z toho					
				Výmera lokality	kód a skup. BPEJ	výmera v ha			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
149	Žilinská Lehota	IBV	0,51	0,17	0782772/9 0706015/5 <b>0769412/7</b>	0,08 0,08 0,01	fyz. osoby a iní	-	

**B) Zo záväzných častí ÚPN-M Žilina v platnom znení (kapitola 2.18) vyhlásených Všeobecne záväznými nariadeniami mesta Žilina sa na riešené územie urbanistickej štúdie vzťahuje nasledovné:**

V bode „2.18.1.2 Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania a funkčného využívania územia“

- územia individuálneho bývania (IBV- rodinných domov) - ...urbanistický okrsk č. 46 Žilinská Lehota...

V rámci jednotlivých urbanistických obvodov a okrskov sú regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia vymedzené nasledovne:

**Urbanistický okrsk č. 46 – Žilinská Lehota**

**Navrhované územie**

Znak (č. obvodu, č. okrsku, funkčná jednotka, č. regulatívu)	<b>5.46.BI/01</b>
Základná funkcia	Doplnková funkcia
Obytná, v rodinných domoch.	Nezávadné zariadenia občianskej vybavenosti.
Typ stavebnej činnosti: <i>Novostavby, vnútorné modernizácie, prestavby, prístavby, nadstavby, dopravná a technická infraštruktúra. Výškové obmedzenie stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod. stanovené pre Letisko Žilina. Vymedzený priestor pre podružné mestské centrum. V časti funkčnej plochy, ktorá zasahuje do OP Letiska Žilina pripustiť maximálnu výšku stavieb, zariadení nestavebnej povahy, stromových porastov a použitia stavebných mechanizmov 10 m nad terénom</i>	
Min. index ozelenenia: 0,6	
Typ zástavby: <i>Na vymedzené územia IBV Žilinská Lehota – Záhumnie a IBV Žilinská Lehota – Pod záhradkou určí následná urbanistická štúdia zóny, v rámci vymedzeného územia IBV Žilinská Lehota Slíň rešpek-</i>	

tovať stanovenie výšky maximálne 10 m nad terénom a zároveň neprekročiť nadmorskú výšku 460 m n. m. Bpv. V ostatnom území musí korešpondovať s okolitou zástavbou  
Negatívne faktory ŽP: Tektonické línie predpokladané.

**Územia v dotyku s navrhovaným územím 5.46.BI/01:**

Znak (č. obvodu, č. okrsku, funkčná jednotka, č. regulatívu)		<b>5.46.PV/01</b>
Základná funkcia	Doplňková funkcia	
Zariadenia rastlinnej výroby, výrobné prevádzky sekundárneho sektoru.	Agroturistika, šport.	
Typ stavebnej činnosti: <i>Prestavby, nadstavby, prístavby, novostavby, dopravná a technická infraštruktúra.</i>		
Min. index ozelenenia: 0,3		
Typ zástavby: <i>Musí korešpondovať s okolitou zástavbou.</i>		

Znak (č. obvodu, č. okrsku, funkčná jednotka, č. regulatívu)		<b>5.46.ZC/01</b>
Základná funkcia	Doplňková funkcia	
Služby cintorína a Domu smútku, ochrana prírody.	Rekreácia (poznávací turizmus).	
Typ stavebnej činnosti: <i>Údržba cintorína, novostavba, prestavba, modernizácia, údržba Domu smútku, údržba a rekonštrukcia peších trás, verejného osvetlenia, drobnej architektúry, inžinierskych sietí a kultivovanej skládky cintorínskeho odpadu, údržba a ochrana zelene. Rešpektovať chránené stromy zapísané v štátnom zozname chránených stromov (ŠZCHS) - Lipy v Žiline - Žilinskej Lehote, 2 ks, zapísané pod číslom: S 186. Výškové obmedzenie stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod. stanovené pre Letisko Žilina. V časti funkčnej plochy, ktorá zasahuje do OP Letiska Žilina pripustiť maximálnu výšku stavieb, zariadení nestavebnej povahy, stromových porastov a použitia stavebných mechanizmov 10 m nad terénom</i>		
Min. index ozelenenia: <i>stabilizovaný</i>		
Typ zástavby: <i>Výška zástavby max. 1+1+1 podlaží.</i>		

Znak (č. obvodu, č. okrsku, funkčná jednotka, č. regulatívu)		<b>5.46.VK/01</b>
Základná funkcia	Doplňková funkcia	
Polnohospodárska zóna (rastlinná výroba).	Vedenie prvkov (koridory) nadradenej aj miestnej siete technickej infraštruktúry.	
Typ stavebnej činnosti: <i>Údržba technickej infraštruktúry. Výškové obmedzenie stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod. stanovené pre Letisko Žilina.</i>		
Typ zástavby: <i>Inžinierske stavby.</i>		

**Ostatné blízke územia územiu 5.46.BI/01:**

Znak (č. obvodu, č. okrsku, funkčná jednotka, č. regulatívu)		<b>5.46.ŠR/02</b>
Základná funkcia	Doplňková funkcia	
Individuálna rekreačná výstavba	Šport, zeleň	
Typ stavebnej činnosti: <i>Novostavby, dopravná a technická infraštruktúra.</i>		
Typ zástavby: <i>Voľná zástavba izolovaných objektov v zeleni, výška zástavby max. 1+1+1 podlaží, max. zast. plocha 40 m<sup>2</sup>. Upresní urbanistická štúdia zóny.</i>		
Min. index ozelenenia: 0,80		
Negatívne faktory ŽP: <i>Tektonické línie predpokladané. Evidovaný zosuv. Stavebnú činnosť v ňom a v jeho blízkosti podmieniť vykonaním geologického prieskumu a dodržaním jeho podmienok.</i>		

Znak (č. obvodu, č. okrsku, funkčná jednotka, č. regulatívu)		<b>5.46.ZLP/04</b>
Základná funkcia	Doplňková funkcia	
Rekreačná a leso-hospodárska, platí program starostlivosti o lesy. Prvok územného systému ekologickej stability (ÚSES).	Ekostabilizačná.	
Typ stavebnej činnosti: <i>Terénne úpravy, dopravná a technická infraštruktúra. Rešpektovať prvok územného systému ekologickej stability (ÚSES) – biokoridor nadregionálneho významu Nrbk 5 – Prepojenie Súľovské skaly – Ladonhora. Výškové obmedzenie stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod. stanovené pre Letisko Žilina.</i>		
Typ zástavby: <i>Bez zástavby.</i>		

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

Z časti „2.18.2. Prípustné, obmedzujúce, vylučujúce podmienky na využitie jednotlivých plôch, na intenzitu ich využitia, regulácia využitia plôch“ vyplýva:

### Urbanistický okrsk č. 46 – Žilinská Lehota

#### Navrhované územie

Znak (č. obvodu, č. okrsku, funkčná jednotka, č. regulatívu)		5.46.BI/01
Prípustné funkcie	Nepripustné funkcie	
<i>Zariadenia základnej občianskej vybavenosti, teda zariadenia školstva, telovýchovy a športu, zdravotníctva, sociálnych služieb, maloobchodné predajne, verejné stravovanie, verejné ubytovanie, drobné remeselné prevádzky – obuvnícke, stolárske, krajčírské, aranžérske, kožiarske a iné, služby v oblasti nehmuteľností, prenajímanie, obchodné, počítačové služby, finančné služby, kultúrne zariadenia ako aj prvky základnej technickej vybavenosti (trafostanice), zeleň, detské ihriská, atď., drobnochov v rozsahu potrieb domácností.</i>	<i>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.</i>	

#### Územia v dotyku s navrhovaným územím 5.46.BI/01:

Znak (č. obvodu, č. okrsku, funkčná jednotka, č. regulatívu)		5.46.PV/01
Prípustné funkcie	Nepripustné funkcie	
<i>Funkcie rastlinnej výroby a súvisiacich činností primárneho sektoru, nezávadnej výroby, výrobné administratívy a príručných skladov sekundárneho sektoru, zariadenia športového jazdectva a agroturistiky ako aj zariadenia občianskej vybavenosti, dopravné a technické vybavenie, verejnú zeleň., drobnochov možný v rozsahu potrieb športových aktivít, resp. agroturistiky.</i>	<i>Rodinné domy, bytové domy, hlučné, nehygienické prevádzky, prevádzky náročné na dopravu (zásobovanie, obsluha, parkovanie) a iné ako základné doplnkové a prípustné funkcie.</i>	

Znak (č. obvodu, č. okrsku, funkčná jednotka, č. regulatívu)		5.46.ZC/01
Prípustné funkcie	Nepripustné funkcie	
<i>Územie cintorína predstavuje silné historické územia, ktoré sú často zdrojom poznávania, prípustnou funkciou je tu rekreácia vo forme poznávacieho turizmu.</i>	<i>Iné ako základné, doplnkové, alebo prípustné.</i>	

Znak (č. obvodu, č. okrsku, funkčná jednotka, č. regulatívu)		5.46.VK/01
Prípustné funkcie	Nepripustné funkcie	
<i>Funkcia rekreácie vo forme pohybových aktivít viazaná na komunikácie rôzneho druhu, vyznačené trasy a aj miesta resp. koridory pre vedenie dopravnej a technickej infraštruktúry.</i>	<i>Iné ako základné, doplnkové a prípustné.</i>	

#### Ostatné blízke územia územiu 5.46.BI/01:

Znak (č. obvodu, č. okrsku, funkčná jednotka, č. regulatívu)		5.46.ŠR/02
Prípustné funkcie	Nepripustné funkcie	
<i>Zariadenia základnej občianskej vybavenosti, športové ihriská, odpočinkové plochy, zeleň, a pod.</i>	<i>Rodinné domy, bytové domy, garáže, zariadenia výroby a iné ako základné doplnkové a prípustné funkcie.</i>	

Znak (č. obvodu, č. okrsku, funkčná jednotka, č. regulatívu)		5.46.ZLP/04
Prípustné funkcie	Nepripustné funkcie	



<i>Osobné horské dopravné zariadenia, pobytové plochy, s nenáročnými zariadeniami, pešie turistické chodníky a cyklotrasy, údržba technickej infraštruktúry.</i>	<i>Iné ako základné, doplnkové a prípustné.</i>
--	---

Podľa časti „2.18.3. Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia“ pre riešené územie platí:

2.18.3.1 Jednotlivé druhy občianskej vybavenosti sa budú rozvíjať podľa nasledovných regulatívov:

#### Maloobchod

Maloobchodné zariadenia charakteru základnej občianskej vybavenosti treba prednostne umiestňovať pozdĺž hlavných a vedľajších kompozičných osí mesta vedených v smere radiál, najmä v miestach ich križovania s hlavnými pešími komunikáciami vedenými v smere okružných komunikácií. Prípustné sú však aj na území iných funkcií za predpokladu nerozporovania ich hlavných poslanií.

#### Služby

Podmienky sa požaduje vytvárať v jestvujúcich územiach mesta a podporovať vznik ďalších, spojených hlavne s rozvinutím funkcie bývania, zamestnanosti, rekreácie, turizmu a cestovného ruchu. Predovšetkým tieto služby sa musia uprednostňovať v ťažiskových polohách mesta a na hlavných kompozičných osiach mesta.

Podľa časti „2.18.4 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia“ platí:

#### 2.18.4.1 Dopravné vybavenie

- v územiach individuálnej bytovej výstavby bude odstavovanie motorových vozidiel prednostne zabezpečené na pozemku rodinného domu,

#### Infraštruktúra leteckej dopravy

Rešpektovať lokalizáciu existujúcej leteckej infraštruktúry, pozostávajúcu z: ochranných pásiem charakterizovaných výškovým obmedzením stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod. pre Letisko Žilina...

#### 2.18.4.2 Vodné hospodárstvo

##### Zásobovanie pitnou vodou

- 3) Rekonštrukcie a rozšírenia verejných vodovodov v obciach s cieľom znížiť straty vody a zabezpečiť zásobovanie pitnou vodou pre uvažovaný územný rozvoj (ZaD č. 4 ÚPN VÚC ŽK 6.4.22),
- 4) 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.
- 5) Jestvujúce zdroje, vodojemy a prírodné potrubia pitnej vody budú vyhovovať pre návrhové obdobie do roku 2025.
- 6) Nové rozvody pitnej vody musia zabezpečovať aj potrebu požiarnej vody.
- 7) Vodovodné prípojky pre jednotlivé subjekty musia byť na hranici svojich pozemkov ukončené vodomernými šachtami.

##### Odkanalizovanie územia

- 3) Požaduje sa postupne riešiť a realizovať výstavbu splaškových kanalizácií s pripojením na SČOV v tých častiach mesta, v ktorých táto doteraz nie je vybudovaná.
- 4) Odkanalizovať zastavané územia mesta jestvujúcimi jednotnými a delenými stokami a navrhovanou delenou stokovou sústavou.
- 5) Tam, kde to umožňujú miestne podmienky, uprednostniť odvádzanie dažďových vôd mimo jestvujúcej jednotnej kanalizácie.
- 7) Navrhované stokové siete splaškovej kanalizácie sa požaduje riešiť gravitačne. V prípadoch, kde to nedovolia výškové pomery, navrhovať čerpace stanice.
- 8) Rekonštruovať SČOV Žilina tak, aby na ňu mohli byť pripojené urbanistické okrsky Vranie, Pov. Chlmec, Zástranie, Žilinská Lehota, (v rámci širších vzťahov aj obce Bitarová ....

- 9) Verejná časť každej splaškovej kanalizačnej prípojky v meste musí byť ukončená tesne za hranicou pozemku (areálu) revíznou šachtou.
- 10) Dažďové vody zo striech a spevnených plôch v územiach navrhovanej výstavby sa požaduje odvádzať do miestnych recipientov, ich prítokov, do vhodného podlažia, prípadne do dažďovej kanalizácie.
- 11) Každé parkovisko a odstavná plocha s kapacitou viac ako 4 parkovacie miesta musí byť vybavené odlučovačom ropných látok.
- 12) Rozšírenia verejných vodovodov a kanalizácií sa požaduje situovať do verejných častí pozemkov a miestnych komunikácií.

#### Vodné toky a nádrže a ochrana pred povodňami

- 13) V rámci odvádzania dažďových vôd realizovať opatrenia na zadržanie povrchového odtoku v území tak, aby odtok z daného územia do recipientu nebol zvýšený voči stavu pred realizáciou navrhovanej zástavby a aby nebola zhoršená kvalita vody v recipiente (retencia dažďovej vody a jej využitie v území resp. kontrolované vypúšťanie do recipientu po odznení prívalovej zrážky, prečistenie, infiltrácia dažďových vôd a pod.).

#### 2.18.4.3 Energetika

##### Zásobovanie elektrickou energiou

- minimalizovať využívanie elektrickej energie na výrobu tepla (ÚPN VÚC ŽK 7.4.2),
- 7) Nové nároky na transformačné výkony sa musia riešiť:
    - novými zahusťovacími trafostanicami, riešenými ako kioskové výkonovo do 630 kVA.
    - rekonštrukciou trafostaníc – výmenou transformátorov.
  - 8) Nové VN vedenia riešiť káblami v zemi.
  - 9) Vedenia NN v zastavanom území riešiť ako zemné káblové so zokruhovaním z dôvodu zabezpečenia spoľahlivosti a plynulosti dodávky el. energie.
  - 10) Umiestnenie navrhovaných trafostaníc riešiť tak, aby NN vývody z jednotlivých trafostaníc nepresahovali dĺžku 350 m.
  - 11) Elektromerové rozvádzače navrhovanej zástavby riešiť na verejne prístupnom mieste.
  - 13) Vytvárať priaznivé podmienky na intenzívnejšie využívanie obnoviteľných a druhotných zdrojov energie ako lokálnych doplnkových zdrojov k systémovej energetike.
  - 14) Podporovať a presadzovať využitie miestnych energetických zdrojov (biomasa, geotermálna a solárna energia, MVE a pod.) pre potreby obyvateľstva a služieb.

##### Zásobovanie teplom

- 2) Znižovať energetickú náročnosť objektov (budov) z hľadiska tepelných strát (ÚPN VÚC ŽK 7.15).
- 10) Vytvárať priaznivé podmienky na intenzívnejšie využívanie obnoviteľných a druhotných zdrojov energie, ako lokálnych doplnkových zdrojov k systémovej energetike.
- 11) Podporovať a presadzovať v meste Žilina využitie netradičných zdrojov energie (biomasa, geotermálna a solárna energia) pre potreby obyvateľstva a služieb.
- 12) Znižovať energetickú náročnosť budov v zmysle platnej legislatívy – v rámci Smernice č. 2002/91/ES o energetickej hospodárnosti budov a vyhlášky MVRR SR č. 311/2009 Z. z., vykonávajúcej zákon č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov (pre miesta potreby energie: obvodový plášť, vykurovanie a príprava teplej vody, klimatizácia – vetranie, chladenie a osvetlenie budov).
- 13) V sústave DZT znižovať podiel tuhých a tekutých palív rozširovaním plynofikácie príslušných urbanistických obvodov v medziach prípustných koncentrácií NO<sub>x</sub>.

##### Zásobovanie zemným plynom

- 5) Rozšíriť mestskú sieť plynovodov tak, aby bolo možné čo najviac existujúcich a navrhovaných objektov a území zásobovať zemným plynom.
- 7) V odôvodnených prípadoch je možné nahradiť zemný plyn propán-butánovými stanicami.

#### 2.18.4.4 Elektronické komunikačné siete

##### Pošta a elektronické komunikačné siete

- 11) Budovať novú optickú prístupovú sieť – FTTx na báze mikrotrubičkových systémov, respektíve rozšíriť existujúcu prístupovú telekomunikačnú sieť v urbanistických okrskoch, kde v súčasnosti nie je sieť dostatočne kapacitne vybudovaná.

Verejné rádiatelefonne siete

- 2) Skvalitniť príjem signálu.

- 5) Chrániť územie pre priebeh súčasných a plánovaných trás rádioreléových spojov (50 m nad zastavaným územím, 30 m nad voľným terénom)

Podľa časti „2.18.5 Zásady a regulatívy zachovania a kultúrohistorických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene“ platí:

#### 2.18.5.3 Zásady a regulatívy ochrany prírody a tvorby krajiny

- 1) Požaduje sa dodržať zásady a regulatívy:

- rešpektovať dreviny chránené podľa zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov a ich ochranné pásma,
- rešpektovať vymedzenú kostru Územného systému ekologickej stability (ÚSES) a dotvárať jeho prvky,

- 3) Dreviny chránené podľa zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov a ich ochranné pásma:

Evid. číslo štát. zozn.	Názov	Bližšie určenie	Vyhlásené
S 186	Lipy v Žiline – Žilinskej Lehote	2 ks na cintoríne	VZV KÚ v Žiline č.5/1996; 17.12.1996

- Ochranným pásmom stromov chránených podľa zákona č.543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov je územie okolo chráneného stromu v plošnom priemete jeho koruny, ktorý je zväčšený o 1,5 m, najmenej však v okruhu 10 m od kmeňa stromu; v OP platí 2. stupeň ochrany.

#### 2.18.5.4 Zásady a regulatívy vytvárania a udržiavania ekologickej stability

- 2) Kostra ekologickej stability podľa Aktualizácie prvkov nadregionálneho ÚSES okresov Žilina, Bytča a Kysucké Nové Mesto (SAŽP – CISK Žilina, 12/2005) a podľa M-ÚSES mesta Žilina (EKOPOL Bratislava, 03/1995):

- Biocentrum miestneho významu: Mbc 10 – Veľké hradisko – Strážov
- Biokoridory nadregionálneho významu: Nrbk 5 – Prepojenie Súľovské skaly – Ľadonhora

#### 2.18.5.5 Zásady a regulatívy tvorby prvkov zelene

Vyhradená zeleň

- 1) Spravovať a udržiavať verejne prístupnú vyhradenú zeleň v správe a údržbe správcov a majiteľov zariadení ako verejnú zeleň.

Rodinné domy

- 1) Potreba zelene je minimálne 100 m<sup>2</sup> na jeden rodinný dom.

Podľa časti „2.18.7 Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie“ platí:

#### 2.18.7.1 Opatrenia na elimináciu prípadne obmedzenie stresových prvkov

- 1) Neuplatňovať po obvode zastavaných území súvislé línie stavebných štruktúr (kompaktná bloková zástavba), ostro vymedzujúce rozhrania urbanizovanej a neurbanizovanej krajiny.

- 10) Znižovať miestne znečisťovanie ovzdušia emisiami z lokálnych zdrojov hlavne cestou plynofikácie a znečisťovanie ovzdušia prachom, cestou bezprašných miestnych komunikácií.

#### 2.18.7.3 Zložky životného prostredia

Opatrenia na elimináciu znečistenia vôd

- 1) Uplatňovať všeobecnú ochranu vyplývajúcu z platnej legislatívy, predovšetkým zo zák. č. 364/2004 Z.z. (vodný zákon) spojená s výkonom štátnej správy.
- 3) Vybudovať splaškovú celomestskú kanalizáciu vo všetkých vymedzených zastavaných územiach mesta s napojením na kanalizačný zberač splaškových vôd čistených v SČOV Horný Hričov.

#### Opatrenia na elimináciu znečistenia ovzdušia

- 1) Postupne plynofikovať zastavané územia a podporovať využívanie netradičných zdrojov získavania tepla (solárna energia, tepelné čerpadlá, ekologické spaľovanie drevnej hmoty).
- 4) Postupne utlmať počet lokálnych kúrenísk s menej hodnotnými palivami, propagovať a podporovať ich nahrádzanie modernými ekologickými vykurovacími systémami, (pasívne domy a pod.).
- 5) Podporovať znižovanie energetickej náročnosti objektov, prevádzok, výrob cez podporu zatepl'ovania, využívanie obnoviteľných zdrojov energie, znižovať „energetickú náročnosť mesta“.
- 12) Zvyšovať kvalitu dopravnej siete (údržba, obnova vozoviek s bezprašným povrchom).
- 17) 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.
- 18) Realizovať výsadbu novej zelene, výsadbu izolačnej zelene po obvode výrobných území, revitalizovať zeleň vnútroblokov, existujúcich parkov, areálovú zeleň, lesoparkov...

#### Opatrenia na stabilizáciu bioty

Rešpektovať prvky regionálneho systému ekologickej stability.

#### 2.18.7.4 Zásady a regulatívy eliminácie faktorov zhoršujúcich životné prostredie

##### Opatrenia na elimináciu hluku

- 3) Pri následnom, podrobnejšom riešení území bytových domov a rodinných domov zaoberať sa elimináciou hluku z dopravy.
- 4) V obytných a rekreačných územiach, pozdĺž zberných komunikácií, v stiesnených úsekoch a na okraji sústredenej výstavby rodinných domov, sa požaduje podmieňovať výstavbu:
  - dodržiavaním podmienky pre výstavbu nových objektov na bývanie podľa vyhlášky MZ SR č.549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí, v znení neskorších predpisov
  - dopracovaním hlukových izofón do výkresu predmetného územia v súvislosti s výstavbou navrhovaných cestných telies, ako aj v súvislosti s navrhovanou IBV a výstavbou bytových domov v predmetnom území
  - v prípade prekročenia hlukových limitov v území pre navrhovanej výstavby IBV a hromadnej bytovej výstavby dodržiavaním podmienok pre výstavbu nových objektov na bývanie podľa vyhlášky MZ SR č.549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí, v znení neskorších predpisov.
  - realizáciou izolačnej zelene
  - stavebnými úpravami objektov (zvukovo izolačné okná, dvere, omietky, dispozičné zmeny, ploty...) v stiesnených úsekoch,
  - pri posudzovaní hlukových dôsledkov z premávky dodržiavaním neprekročenia hranice maximálnej hlukovej záťaže 50 dB v noci na okraji obytných území.

#### Opatrenia proti radónovému riziku a zosuvom

- 3) Rešpektovať registrované územia zosuvov a ich okolie. V rámci pripravovanej výstavby v takomto území je nevyhnutnosťou vypracovanie geologického prieskumu, obsahujúceho všetky jeho znaky v zmysle zákona č. 569/2007 Z.z. o geologických prácach (geologický zákon) v znení neskorších predpisov a vyhlášky MŽP SR č.51/2008 Z.z., ktorou sa vykonáva geologický zákon a je vyhodnotený v záverečnej správe geologickej úlohy. Spôsobilosť územia pre výstavbu musí byť podmienená jeho kladnými závermi a podmienky pre výstavbu upresnené v príslušných konaniach. Nepostačujúca je dokumentácia na úrovni geologického posudku.

#### 2.18.7.6 Zásady a regulatívy pre nakladanie s odpadmi

- 2) Zabezpečiť priestory súvisiace so zberom, s triedením, recykláciou, využívaním a zneškodňovaním odpadov.
- 7) Presadzovať plynofikáciu objektov o. i. aj z dôvodov znižovania odpadov zo spaľovania pevných palív.

Podľa časti „2.18.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov“ platí:

#### 2.18.9.1 Ochranné pásma (OP) uplatňované v riešenom území

OP z hľadiska dopravných zariadení

- od miestnych komunikácií mimo zastavané územie 15 m od okraja vozovky na obe strany

Pre letisko Žilina a Heliport FNsP Žilina:

- výškové obmedzenie stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod. je stanovené pre Letisko Žilina: ochranným pásmom kužeľovej prekážkovej plochy (sklon 1:25) s výškovým obmedzením cca 366 – 410 m n.m.B.p.v.; ochranným pásmom vzletového a približovacieho priestoru s výškovým obmedzením cca 384 – 419 m n.m.B.p.v.; ochranným pásmom svetelnej približovacej sústavy s výškovým obmedzením cca 540 – 590 m n.m.B.p.v. Keďže sa jednotlivé ochranné pásma prelínajú, záväzná obmedzujúca výška je stanovená ochranným pásmom s nižšou hodnotou
- v zmysle §28 ods. 3 a §30 zákona č.143/1998 Z.z. o civilnom letectve v znení neskorších predpisov je Letecký úrad SR dotknutým orgánom štátnej správy v povoľovacom procese stavieb a zariadení nestavebnej povahy v OP letísk a leteckých pozemných zariadení ako aj pri ďalších stavbách, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky, na základe čoho je potrebné požiadať Letecký úrad SR o súhlas pri stavbách a zariadeniach: ktoré by svojou výškou, prevádzkou alebo použitím stavebných mechanizmov mohli narušiť vyššie popísané OP Letiska Žilina a Heliportu FNsP Žilina; stavby a zariadenia vysoké 100 m a viac nad terénom; stavby a zariadenia vysoké 30 m a viac umiestnené na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú krajinu; zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice; zariadenia, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje.

OP z hľadiska technickej infraštruktúry

Ochranné pásma vonkajšieho vzdušného elektrického vedenia (zák. č. 251/2012 Z. z.)

- 22 kV vzdušné vedenie 10 m od krajného vodiča na každú stranu
- vodiče bez izolácie od 1 kV do 35 kV vrátane 10 m, v súvislých lesných priesekoch 7 m
- vodiče so základnou izoláciou od 1 kV do 35 kV vrátane 4 m, v súvislých lesných priesekoch 2 m
- pre 110 kV stanicu vonkajšieho prevedenia 30 m od oplotenia pozemku
- TS 22/0,4 kV stožiarová, stĺpová 10 m od okraja stožiara okruhu
- 22 kV káblové vedenie (zemný kábel) 1 m na obe strany
- 22 kV závesný kábel (samonosný) 2 m na obe strany

Pri výstavbe iných inžinierskych sietí sa požaduje dodržať OP od zemného káblového vedenia v zmysle §36 Zákona č. 656/2004 Z.z., manipulačný priestor od podperných bodov 1 meter a zaručiť neporušenie ich stability.

Ochranné pásmo plynovodu (zák. č. 251/2012 Z.z.)

Vzdialenosť na každú stranu od osi plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia je:

- 4 m pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm,
- 8 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 201mm do 500 mm,
- 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území obce s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa,
- 8 m pre technologicke objekty

Zriaďovať stavby v ochrannom pásme plynárenského zariadenia možno iba po predchádzajúcom súhlase prevádzkovateľa siete. Súhlas prevádzkovateľa siete na zriadenie stavby v ochrannom pásme plynárenského zariadenia je dokladom pre územné konanie a stavebné konanie.

Bezpečnostné pásmo plynovodu (zák. č. 251/2012 Z. z.)

Vzdialenosť na každú stranu od osi plynovodu alebo od pôdorysu plynárenského zariadenia je:

- 10 m pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa prevádzkovanom na voľnom priestranstve a na nezastavanom území,
- 20 m pri plynovodoch s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 350 mm,
- 50 m pri plynovodoch s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou nad 350 mm,
- 150 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou do 500 mm,
- 50 m pri regulačných staniaciach, filtračných staniaciach, armatúrnych uzloch,
- pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa, ak sa nimi rozvádza plyn v súvislej zástavbe a pri regulačných staniaciach so vstupným tlakom nižším ako 0,4 MPa lokalizovaných v súvislej zástavbe bezpečnostné pásma určí v súlade s technickými požiadavkami prevádzkovateľ distribučnej siete.

Zriaďovať stavby v bezpečnostnom pásme plynárenského zariadenia možno iba po predchádzajúcom súhlase prevádzkovateľa siete.

Ochranné pásmo vodovodov a kanalizácií

- 1) Pre vodovodné a kanalizačné potrubia platia ustanovenia zák. č. 442/2002 Z.z. ako i STN 736005 o priestorovej úprave vedení technického vybavenia.
- 2) Pre vodovody a kanalizácie sa vymedzujú nasledovné ochranné pásma:
  - pre verejné vodovody a kanalizácie do priemeru 500 mm 1,5 m od vonkajšieho okraja na každú stranu
  - pre verejné vodovody a kanalizácie nad priemer 500 mm 2,5 m od vonkajšieho okraja na každú stranu

Ochranné pásma elektronických komunikačných vedení

Pre elektronické komunikačné vedenia platia ustanovenia zák. č. 610/2003 Z.z. ako i STN 736005 o priestorovej úprave vedení technického vybavenia.

- pre verejné elektronické komunikácie 1,5 m od osi na každú stranu, hĺbka a výška 2,0 m od úrovne zeme a okruh 2,0 m u nadzem. vedení

OP z hľadiska lesných pozemkov

Ochranné pásmo lesa tvoria pozemky vo vzdialenosti 50 m od hranice lesného pozemku (§10, ods.(1) zák. č. 326/2005 Z.z. z 23.06.2005).

- v lokalitách, kde bude požiadavka na umiestnenie stavieb do vzdialenosti 50 m od hranice lesného pozemku, sa požaduje záväzné stanovisko orgánu štátnej správy lesného hospodárstva.

OP pohrebísk a krematórií

- 1) Požaduje sa dodržať ochranné pásmo pohrebiska, ktoré je 50 m od hranice pozemku pohrebiska; v ochrannom pásme sa nesmú povoľovať a ani umiestňovať budovy okrem budov, ktoré poskytujú služby súvisiace s pohrebníctvom (§15 ods. 7) zákona č. 131/2010 Z.z).

2.18.9.2 Chránené územia (CHÚ) uplatňované v riešenom území

Ochrana drevín

Chránené stromy

- 1) V riešenom území sa požaduje uplatnenie ochrany nasledovných drevín (podľa aktualizácie R-ÚSES okresov Bytča, Žilina, Kysucké Nové Mesto):
  - Lipy v Žiline – Žilinskej Lehote (2 ks na cintoríne)

Pamiatkové rezervácie, ochranné pásma území pamiatkového záujmu

Požaduje sa:

- 4) Rešpektovať archeologické náleziská evidované v CEANS
  - Žilina – Žilinská Lehota – Laz – doba halštatská – sídlisko

#### Chránené územia pre priebeh rádioreléových spojov

- 1) Pre priebeh súčasných a plánovaných trás rádioreléových spojov sa požaduje chrániť územie nad zastavaným územím, a nad voľným terénom podľa vyjadrenia prevádzkovateľa v zmysle zák. č. 610/2003 Z. z. § 69 odst. 6.

#### 2.18.10.4 Plochy na chránené časti krajiny

- 1) Za plochy na chránené časti krajiny sa považujú okrem plôch ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov aj plochy ďalších ochranných pásiem a území určených na ochranu podľa tohto ÚPN-M:

#### Ochranné pásma

- ochranné pásmo poľnohosp. dvora v k. ú. Žilinská Lehota 35 m od zdroja

#### Ochrana území z hľadiska vytvárania a udržiavania ekologickej stability

- 1) Požaduje sa rešpektovať biocentrá miestneho významu (z M-ÚSES mesta Žilina):

Biocentrá miestneho významu

- Mbc 10 – Veľké hradisko – Strážov

- 1) Požaduje sa rešpektovať nadregionálne biokoridory a regionálny biokoridor (podľa aktualizácie R-ÚSES okresov

Bytča, Žilina, Kysucké Nové Mesto):

- Nrbk 5 – Prepojenie Súľovské skaly – Ľadonhora

Podľa časti „2.18.11 Územia vyžadujúce si zvýšenú ochranu“ platí:

#### 2.18.11.1 v oblasti záujmov civilnej ochrany

Požaduje sa:

- 1) Rešpektovať na príslušnom stupni územnej prípravy a investičnej činnosti podmienky pre zariadenia civilnej ochrany v zmysle vyhlášky MV SR č. 532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebno-technických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany.

- 3) Udržiavať miestne informačné prostriedky v dobrom technickom stave, v prípade rekonštrukcie mestského rozhlasu v mestských častiach plánovať použitie nových technológií (centrálne ovládanie rozhlasov a sirén z budovy MsÚ v Žiline, možnosť vstupu do vysielania rozhlasu a pod.).

- 4) Dodržať ustanovenia zákona č.42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov, kde sa určuje pôsobnosť mesta v procese ochrany obyvateľstva.

Podľa časti „2.18.13 Určenie, pre ktoré časti mesta je potrebné obstarat' urbanistickú štúdiu a územný generel platí:

Obstarat' urbanistickú štúdiu zóny sa požaduje pre nasledovné časti mesta:

- Žilinská Lehota – Záhumnie (5.46.BI/01)
- Žilinská Lehota – Pod záhradkou (5.46.BI/01)

Podľa časti „2.18.14 Zoznam verejnoprospešných stavieb“ sa na riešené územie vzťahujú priamo alebo nepriamo nasledovné stavby:

## 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
- t) cyklistické a cykloturistické chodníky a trasy a stavebné úpravy jestvujúcich trás
- u) pešie chodníky, trasy, turistické trasy a ich rekonštrukcie

## 3. Stavby technickej infraštruktúry

vodohospodárske stavby

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

energetické stavby

- l) novostavby a prekládky 22 kV vedení, ich rekonštrukcie
- m) stavby nových trafostaníc a nahrádzanie existujúcich 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
- o1) stavby súvisiace s plynifikáciou v okresoch Žilinského kraja (ZaD č.4 ÚPN-ÚC ŽK a VZN ŽSK č.3.2.4)

pošta a telekomunikácie

- w) nové stavby a zariadenia operátorov pevných a mobilných sietí
- 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**

- b) stavby, zariadenia, plochy a dvory na zber TKO, separovaný zber, kalendárový zber, zneškodňovanie, dotriedňovanie, kompostovanie a recyklácia odpadov (ÚPN VÚC ŽK 3.4.2 + ÚPN M Žilina)
- d) stavby a revitalizácie plôch zelene brehovej, izolačnej, verejnej, sídliskovej a historickej, lesoparkov, nové parky a rekonštrukcie parkov a sadov
- e) revitalizácia prvkov RÚSES a MÚSES
- f) likvidácia nelegálnych skládok

**Záver:**

- 1) **Predchádzajúci text tohto bodu je súpisom všetkých relevantných požiadaviek smerného aj záväzného charakteru (regulatívov vzťahujúcich sa nepriamo ale aj bezprostredne na riešené územie urbanistickej štúdie), ktoré treba uplatniť v riešení urbanistickej štúdie.**
- 2) **Napriek vypracovanému súpisu požiadaviek pre vypracovanie urbanistickej štúdie treba povinne využiť textovú aj grafickú časť aktualizovaného ÚPN-M Žilina, predovšetkým jeho záväzné časti (ÚPN-M Žilina v znení ZaD č.1 – č.4 ÚPN-M Žilina a príslušné VZN mesta Žilina).**
- 3) **Treba povinne využiť Územný generel dopravy mesta Žilina rep. jeho výsledky prerokovania ako i dokumentáciu Ochranné pásma Letiska Žilina resp. výsledky územného konania k návrhu na vyhlásenie ochranných pásiem Letiska Žilina a konzultovať spôsob využitia s Mestom Žilina.**

#### **■ VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA URBANISTICKEJ ŠTÚDIE**

---

Riešeným územím UŠ-IBV Žilinská Lehota – Záhumnie je v ÚPN-M Žilina v platnom znení navrhované rozvojové územie, s výmerou cca 4,5 ha, ktoré bezprostredne susedí so severnej aj z východnej strany so zastavaným územím mestskej časti Žilinská Lehota; z južnej a západnej strany susedí s územím voľnej prevažne poľnohospodárskej krajiny, v ktorej sa výrazne uplatňuje blízky solitérny miestny cintorín.

Riešené územie v súčasnosti vykazuje znaky krajiny po dlhodobo zanedbávanej veľkoblokovej poľnohospodárskej výrobe na ornej pôdy a trvalých trávnych porastoch, do ktorých prenikli invázne druhy rastlín a v polohách okrajových medzí už aj sukcesia.

Relatívne menej vhodná, severná až severovýchodná, orientácia svahovitého kompaktného riešeného územia (sklon cca 14 – 15 %) je však vyvážená hodnotnými severnými až východnými výhľadmi na dynamickú urbanizovanú ale hlavne neurbanizovanú krajinu. Prostredie nie je rušené žiadnymi výraznejšími prejavmi hluku, exhalátov, či imisií. Riešené územie sa javí ako pokojné prostredie pre rozvoj plánovanej obytnej štvrte obytých domov.

#### **■ POŽIADAVKY NA OBSAH URBANISTICKEJ ŠTÚDIE**

---

##### **POŽIADAVKY NA VARIANTY A ALTERNATÍVY RIEŠENIA**

- Urbanistická štúdia bude vypracovaná v nevariantnom riešení. Návrh bude obsahovať konkrétne hmotové a plošno priestorové usporiadanie riešeného územia, s vyjadrením hmôt budúcej zástavby, s vyme-



- dzením konkrétnych stavebných pozemkov, dopravných trás a základných trás technickej infraštruktúry ako i riešenia plôch nezastaviteľných (zeleň) pri plnom rešpektovaní záväzných časti ÚPN-M Žilina v platnom znení,
- Návrh by mal vyjadrovať urbanistický koncept voľnejšieho zoskupenia solitérnych hmôt objektov bývania ako výraz väzby na súčasnú susediacu zástavbu s prevažujúcou rozvoľnenosťou hmôt rodinných domov ako i väzby na okolitú voľnú krajinu,
  - Variantný spôsob riešenia urbanistickej štúdie sa však odporúča v úvodnej fáze prác (v rozpracovanosti), ktoré by bolo vhodné konzultovať s Mestským úradom Žilina (varianty umiestnenia jednotlivých objektov, základný dopravný skelet ...).

### Bývanie

Z predchádzajúceho textu vyplýva, že riešené územie urbanistickej štúdie bude pozostávať z jednej funkčnopriestorovej regulovanej jednotky:

Územia individuálneho bývania (IBV – rodinných domov) – ....urbanistický okrsk č. 46 Žilinská Lehota znak 5.46.BI/01

Toto zadanie predpokladá, že riešenie urbanistickej štúdie preukáže možnosti umiestnenia najmä rodinných domov v zmysle základnej funkcie riešeného územia.

Pre úplnosť treba pripomenúť, že v zmysle predchádzajúceho textu doplnkovú – menšinovú funkciu v obytnom území môžu plniť aj objekty nezávadných zariadení občianskej vybavenosti a služieb, ktoré svojím zameraním, dosahom atď. neprekračujú rámec základnej občianskej vybavenosti, buď ako samostatné objekty objemovo zodpovedajúce objemom rod. domov alebo rôzne prevádzky ako súčasť stavieb rod. domov (napr. v prízemí).

### Občianska vybavenosť

Zadanie predpokladá aj plošné možnosti rozvoja občianskej vybavenosti v tejto územnej jednotke, ako uvádza ÚPN-M Žilina v platnom znení. Funkcia občianskej vybavenosti môže byť vyjadrená ako solitérny objekt, môže byť vyjadrená aj ako združený objekt (prízemie pre prevádzku, podkrovie pre bytovú jednotku a pod.). Konkrétne náplň objektov občianskej vybavenosti (OV) sa nepredpisuje.

### Doprava

Dopravnú situáciu na prístupovej komunikácii do riešeného územia, predovšetkým v polohách križovatiek a v príľahlých úsekoch v rámci jestvujúceho obytného územia, treba považovať za nevyhovujúcu. Treba ju hodnotiť ako bodové a líniové závady, napr. z hľadiska šírky komunikácie, rozhládových trojuholníkov a pod. Pokračovanie komunikácii smerom južným má charakter živelných, zažitých poľných ciest, veľakrát sa nezhodujúcich s katastrálnym stavom, s dielčimi stavebnými úpravami v súvislosti s už existujúcou výstavbou rodinných domov.

Keďže jedna s existujúcich miestnych komunikácii svojimi šírkovými parametrami nevyhovuje obojsmernej premávke a s ohľadom na okolitú zástavbu nemôže byť súvislé rozšírená (netýka sa to nelegálne vysunutých oplotení do priestorov obecnej komunikácie resp. do iných súkromných pozemkov slúžiacich ako miestna komunikácia), treba ju riešiť ako obojsmernú, pričom bude nutné navrhnuť pravdepodobne aj výhybňu. Bude to predbežne komunikácia funkčnej triedy C3 v šírkovom usporiadaní kategórie MOU 2,75/30 ako obslužná obojsmerná komunikácia s prvkami upokojenia dopravy (retardéry) a s výhybňou. Nevyhnutnou súčasťou riešenia je aj návrh verejného osvetlenia v území.

Ďalšie nutné nové komunikácie (ciu) riešené v ešte v súčasnosti nezastavanom území budú funkčnej triedy C3 a v šírkovom usporiadaní MOU 5,5/30 ako obslužné s prvkami upokojenia.

Doplnený dopravný skelet bude slúžiť pešej, cyklistickej aj automobilovej doprave. Musí taktiež umožniť prístup na všetky pozemky v riešenom území vrátane prístupu do voľnej krajiny s poľnohospodárskym využívaním ako i na prípadne vzdialenejšie lesné pozemky.

Z hľadiska statickej dopravy urbanistická štúdia musí riešiť odstavovanie a parkovanie vozidiel na pozemkoch rodinných domov a občianskej vybavenosti (nie na komunikáciách).

V riešení je nutné navrhnuť a vyznačiť miestne komunikácie, odstavné a parkovacie plochy, cyklistické a pešie trasy v zmysle STN 736110 v znení jej opravy 1. a Zmien 1. a 2.; dopravné napojenie navrhovaných komunikácií riešiť v súlade s STN 73 61 10 a STN 73 61 02.

## **POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE ZO ŠIRŠÍCH VZŤAHOV, Z HLADISKA BÝVANIA, Z HLADISKA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, DOPRAVY A TECHNICKEJ INFRAŠTRUKTÚRY**

### Širšie vzťahy

V riešení urbanistickej štúdie IBV treba zohľadniť fakt, že aj keď Žilinská Lehota je voči vlastnému mestu Žilina v pozícii satelitu, ide tu o rozvoj kompaktnej časti osídlenia satelitu mesta, nie o rozvoj satelitne umiestnenej funkcie bývania. Riešené územie bude plynule nadväzovať na susediace jestvujúce resp. dotvárajúce sa prevažne obytné územia nachádzajúce sa severne od riešeného územia. Južná a väčšina západnej a východnej časti riešenej lokality bude susediť s nezastavaným územím vymedzeným v aktualizovanom ÚPN-M ako územie voľnej poľnohospodárskej krajiny so znakom 5.46.VK/01 a ako územie ochrany prírody. Časť východného okraja riešenej lokality je v dotyku s územím poľnohospodárskej výroby. Jeho okraj je jednoznačne vymedzený aktualizovaným ÚPN-M Žilina, ktorý stanovil ochranné pásmo výrobného územia od vymedzeného okraja na šírku 35 m. Toto územie musí zostať bez nadzemných objektov. Je predbežne vhodné na využitie len vo forme izolačnej zelene, ktorá má chrániť navrhovanú IBV od dopadov prevádzky územia poľnohospodárskej výroby. V blízkosti časti západného okraja navrhovaného riešeného územia je územie cintorína so znakom 5.46.ZC/01, ktorého pásmo hygienickej ochrany – 50 m zasahuje do riešeného územia. Toto územie môže byť predbežne využité na detské, alebo iné ihrisko, resp. zeleň.

Z hľadiska riešenia dopravy a technickej infraštruktúry sa musí rešpektovať, že tieto prvky budú vstupovať do riešeného územia prevažne zo severu, z údolnej polohy Žilinskej Lehoty.

Hierarchicky najvýznamnejšou cestnou komunikáciou, z ktorej bude prístup do riešeného územia, zostane cesta III/01887, okolo ktorej by mal byť vedený – navrhnutý peší chodník. Tento dopravný koridor bude slúžiť aj ako cyklotrasa. Súčasťou dopravného (nadradeného) priestoru zostanú aj autobusové zastávky s prístreškami.

Z hľadiska riešeného územia pitnou vodou a požiarnou vodou je dôležité v širších súvislostiach, že v blízkosti riešeného územia vybudovaný vodovodný systém dáva predpoklady pre jeho rozšírenie do riešeného územia. Jestvujúci vodovodný systém (vrátane vodojemu) v blízkom okolí sa musí rešpektovať. Jestvujúca verejná vodovodná sieť je privedená do priestoru miestnej komunikácie (MK) na pozemku KN-C p.č. 668/1 a MK vedúcej k územiu cintorína.

V súčasnosti nie je v mestskej časti Žilinská Lehota verejná splašková kanalizácia. Splaškové vody z navrhovaných objektov musia byť odvedené dočasne do nepriepustných žump, alebo do ČOV. Budúce odkanalizovanie existujúcich území mestskej časti Žilinská Lehota je navrhované v rámci aktualizovaného ÚPN-M Žilina cez MK na pozemku KN-C p.č. 668/1 a MK vedúcej k územiu cintorína. Pri riešení urbanistickej štúdie je potrebné rezervovať priestor pre budúcu splaškovú kanalizáciu v rámci verejného priestoru navrhovaných obslužných komunikácií a navrhnuť ich napojenie na verejnú splaškovú kanalizáciu vymedzenú aktualizovaným ÚPN-M Žilina.

Z hľadiska problematiky dažďovej kanalizácie je okrem vsaku menej vhodnou možnosťou aj odvedenie dažďových vôd dažďovou kanalizáciou do miestneho potoka. Táto možnosť by bola podmienená vyriešením odvedenia dažďových vôd z celej navrhovanej trasy od riešeného územia po miestny potok.

Z hľadiska zásobovania územia elektrickou energiou v širších súvislostiach je potrebné akceptovať, že jestvujúca 22 kV vzdušná sieť sa nachádza severne od riešeného územia. Od trafostanice, resp. stĺpa 22 kV siete v mieste vyústenia MK na poz. KN-C p.č. 628/1 na cestu III/01887 bude vyvedená káblová prípojka vedúca MK na poz. KN-C p.č. 628/1 a okrajom riešeného územia k navrhovanej kioskovej trafostanici v priestore riešeného územia.

Z hľadiska zásobovania riešeného územia plynom je potrebné ponechať rezervný priestor pre vedenie navrhovaných plynovodov od regulačnej stanice plynu navrhovanej ÚPN-M Žilina v platnom znení v blízkosti riešeného územia južne od územia cintorína. Do doby realizácie navrhovaných objektov sa predbežne s plynifikáciou riešenej lokality neuvažuje.

Zásobovanie teplom bude v riešenom území decentralizované t.j. tak, ako je v súčasnosti v širšom okolí riešenej lokality.

Z hľadiska problematiky telekomunikácií, z pohľadu širších vzťahov, sa upozorňuje na nutnosť napojenia územia na sieť miestneho rozhlasu a na sieť káblových rozvodov miestnej telefónnej siete.

Na základe požiadavky Mesta Žilina k návrhu Zadania musí byť riešenie urbanistickej štúdie vo fáze jej rozpracovanosti konzultované s príslušnými správcami inžinierskych sietí, čo musí byť preukázané aj príslušnými záznamami s týchto konzultácií (príp. vyjadreniami správcov inžinierskych sietí).

## **POŽIADAVKY NA URBANISTICKÚ KONCEPCIU PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB**

V súlade so záväznou časťou ÚPN-M Žilina v platnom znení musí urbanistická štúdia riešiť dané územie ako územie prevažne obytné, s nízkopodlažnou individuálnou bytovou zástavbou. Znamená to, že hlavnou funkciou v území bude funkcia obytná. Toto konštatovanie však tiež znamená, že v riešenom území obstojí na vhodných miestach aj riešenie doplnkových funkcií (OV), verejné základné dopravné a technické vybavenie, prvky verejnej i súkromnej zelene a plochy a prvky pre hry detí. Je samozrejme, že usporiadanie hlavných i doplnkových funkčných plôch a prvkov bude musieť zodpovedať čo najoptimálnejšiemu územnému a kapacitnému usporiadaniu územia. Musí vychádzať z navrhovanej hustoty obyvateľstva, druhu stavieb, ich výškového usporiadania, z dochádzkových vzdialeností, z požiadavky dostupnosti; musí zodpovedať charakteru miestneho osídlenia. Musia byť rešpektované požiadavky na tvorbu tichých priestorov (aj voči existujúcim susedom) a ľahkej orientácie.

Hustota zástavby, jej členenie, výška stavieb musia preukázať dodržanie vyhláškou a normami požadovaných odstupov a vzdialenosti nutných na oslnenie a presvetlenie bytov v rod. domoch, požiadaviek na zachovanie súkromia bývania a individuálneho rekreovania.

V urbanistickej štúdii treba tiež zohľadniť, že v rámci doplnkových funkcií sa tu môžu uplatniť rôzne podnikateľské aktivity (z oblasti občianskej vybavenosti a služieb) vykonávané v priestoroch parterov rodinných domov, ktoré však svojimi dôsledkami nesmú rozporovať kvalitu bývania v obytnom území.

## **POŽIADAVKY NA TVORBU URBANISTICKEJ KOMPOZÍCIE**

Urbanistická kompozícia riešeného územia musí rešpektovať:

- prirodzenú stabilizovanú dominanciu trvalého solitérneho pôsobenia miestneho cintorína s jeho stromovou vegetáciou,
- sekundárnu kompozičnú os osídlenia Žilinskej Lehoty východozápadne orientovanej prístupovej komunikácie smerujúcej z ťažiska mestskej časti k cintorínu (hlavnou kompozičnou osou Žilinskej Lehoty je trasa cesty III. triedy),
- základom urbanistickej kompozície riešeného územia bude os ako pomyselná spojnica dvora poľnohospodárskej výroby a cintorína vedená vo význame okružnej komunikácie prepájajúcej komunikačné radiály smerujúce z ťažiska osídlenia do okolitej krajiny,
- v riešenom území sa nesmie uplatniť žiadna nová dominanta,
- zoskupenia navrhovaných rodinných domov nesmú vytvárať umelý bariérový optický efekt voči susednému územiu voľnej krajiny.

## **POŽADOVANÉ REGULAČNÉ PRVKY**

Urbanistická štúdia musí obsahovať nasledovné regulačné prvky plošného a priestorového usporiadania

- regulovania územia a miery využívania územia (v textovej aj v grafickej časti):
- funkčná regulácia, umiestnenie stavieb na vymedzených pozemkoch
- uličná čiara
- stavebná čiara
- maximálna výška a maximálna šírka stavieb (uličné priečelie), odporúčaná „hlbka“ stavieb
- podlažnosť stavieb
- oplotenie pozemkov
- napojenie stavieb – pešie, dopravné napojenie (vjazdy)
- min. odstupy stavieb od susediacich pozemkov (od hraníc)
- sklon striech (možný rozsah odchýliek) a typy striech
- poloha verejného technického vybavenia (i súkromného)

- intenzita zastavania
- prípustnosť a neprípustnosť zastavania
- podiel zelene na pozemkoch
- prípustnosť architektonického riešenia
- prípustnosť pripojenia na inžinierske siete a dopravné zariadenia
- orientačné výmery pozemkov

## **POŽIADAVKY Z HĽADISKA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE**

V riešenom území bude možná ako hlavná funkcia iba funkcia individuálneho bývania. Doplnkové funkcie budú možné len takého rozsahu a druhu, ktoré neznižujú kvalitu trvalého bývania (napr. občianska vybavenosť, služby).

Objekty domov budú napojené na všetky inžinierske siete navrhnuté v území. Znamená to, že objekty budú napojené na verejný vodovod, na NN sekundárnu sieť, na miestnu telefónnu sieť atď. Navrhnuté budú aj budúce (v súčasnosti v mestskej časti Žilinská Lehota neexistujúce) rozvody kanalizácie – splašková a dažďová kanalizácia, plynovod.

Vykurovanie objektov bude na báze alternatívnych zdrojov využívania (biomasa, solárna energia, atď.), prípadne propán – butánovými stanicami... .

Pri návrhu vykurovania je nutné rešpektovať zákon o ovzduší č. 478/2002 Z.z.

Pevný domový odpad bude sústreďovaný v smetných nádobách pri zabezpečenom pravidelnom odvoze. V rámci riešenia UŠ je potrebné vymedziť plochy na separovaný zber odpadov.

Návrh „ozelenia“ územia bude povinný, a to trávnatou, kríkovou i stromovou zeleňou.

Koncepcia lokality ako i kompozícia hmôt a priestorov musia vytvárať predpoklady pre záruky ochrany každého nového rodinného domu – bytu ako i existujúcich susediacich rodinných domov pred nadmerným hlukom a exhalátmi.

## **POŽIADAVKY Z HĽADISKA OCHRANY POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY, CO A POŽIARNEJ OCHRANY**

Pre v UŠ-IBV riešené územie bol udelený súhlas podľa §13 zákona č.220/2004 Z.z. s budúcim použitím poľnohospodárskej pôdy na stavebné a iné zámery (Krajský pozemkový úrad v Žiline list číslo KPÚ-2011/00465/J zo dňa 22.11.2011). Z toho dôvodu zadanie nepožaduje vypracovanie „vyhodnotenia budúceho možného použitia PP“ na úrovni urbanistickej štúdie. Z textu je zrejmé, že nová výstavba bude spojená so záberom poľnohospodárskej pôdy.

Zadanie z hľadiska CO a požiarnej ochrany vychádza z predpokladu, že riešením urbanistickej štúdie podľa predchádzajúcich požiadaviek nebudú rozporované záujmy CO ani požiarnej ochrany, pretože dodržaním požiadaviek schváleného aktualizovaného územného plánu mesta (ktorý prešiel objektivizáciou v procese jeho prerokovania v zmysle zák.č. 50/76 Zb. v platnom znení) sú vytvorené podmienky pre súlad riešenia urbanistickej štúdie so záujmami CO a požiarnej ochrany. Súčasne je potrebné rešpektovať a primerane prihliadať a riešiť požiadavky vyplývajúce zo záujmov civilnej ochrany, ktoré obsahujú:

- zabezpečenie ochrany obyvateľstva pred účinkami nebezpečných látok pri mimoriadnej udalosti spojené s ich únikom (vyhláška MV SR č. 533/2006 Z.z. o podrobnostiach a ochrane obyvateľstva pred účinkami nebezpečných látok),
- zabezpečenie druhu a rozsahu stavebnotechnických požiadaviek zariadení civilnej ochrany zameraných na ochranu života, zdravia a majetku a technických podmienok zariadení na utváranie predpokladov na znižovanie rizík a následkov mimoriadnej situácie a v čase vojny a vojnového stavu (vyhláška MV SR č. 532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a o technických podmienkach zariadení civilnej ochrany),
- zabezpečenie materiálom civilnej ochrany a humanitárnej pomoci (vyhláška MV SR č. 314/1998 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie hospodárenia s materiálom civilnej ochrany),
- zabezpečenie technických a prevádzkových podmienok informačného systému civilnej ochrany (vyhláška MV SR č. 388/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie technických a prevádzkových podmienok informačného systému civilnej ochrany).

Pri spracovaní urbanistickej štúdie je potrebné, aby spracovateľ vychádzal predovšetkým z existujúcej dokumentácie mesta na úseku civilnej ochrany podľa §15 zákona NR SR č. 42/1994 o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov.

## **POŽIADAVKY NA ETAPIZÁCIU A ČASOVÚ KOORDINÁCIU VÝSTAVBY**

Urbanistická štúdia musí vychádzať z požiadavky, že pred realizáciou rodinných domov musia budúci investori v koordinácii s Mestom Žilina zabezpečiť vybudovanie a fungovanie všetkých inžinierskych sietí pre napojenie rodinných domov a príp. objektov občianskej vybavenosti a služieb. Dopravný prístup na stavebné pozemky bude musieť byť pred vydaním stavebných povolení na rodinné domy príp. objekty občianskej vybavenosti a služieb aspoň v takom stavebnotechnickom prevedení, ktoré umožní bezproblémový prístup na staveniská (základné nosné konštrukcie komunikácií). Z kontextu je zrejmé, že I. etapou výstavby v riešenom území bude realizácia dopravných a inžinierskych stavieb a vymedzenie stavebných pozemkov IBV, prípadne základnej občianskej vybavenosti (ZOV).

## **■ POŽIADAVKY NA ROZSAH A SPÔSOB SPRACOVANIA TEXTOVEJ A GRAFICKEJ ČAS- TI URBANISTICKEJ ŠTÚDIE**

---

Urbanistická štúdia bude spracovaná v klasickej forme ako textová a grafická časť, v 6-tich vyhotoveniach a na CD nosiči. Okrem sprievodnej správy bude obsahovať aj výkresovú časť:

- výkres širších vzťahov v M 1 : 5000 (situácia podľa ÚPN-M Žilina v platnom znení),
- výkres širších vzťahov – návrh v M 1 : 5000,
- komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia – M 1 : 1 000,
- výkres dopravného a technického vybavenia územia – M 1 : 1 000,
- výkres regulačných prvkov – M 1 : 1 000.

Výkres širších vzťahov musí dokumentovať minimálne vzťah riešeného územia a okolitých rôznofunkčne zameraných susediacich území nachádzajúcich sa po celom obvode riešeného územia a dokumentovať aj dopravné napojenie riešeného územia na existujúci komunikačný systém.

Urbanistická štúdia bude vyhotovená na hodnovernom mapovom podklade obsahujúcom prvky polohopisného a výškopisného zamerania riešeného a blízkeho dotknutého územia, vrátane existujúcich trás podzemných a nadzemných inžinierskych sietí, vyhotoveného na podklade katastrálnej mapy s aktuálnym stavom riešeného územia.

Textovú časť sa odporúča z hľadiska obsahu a štruktúry textu koncipovať primerane na podklade požiadaviek na textovú časť územného plánu zóny (ÚPN-Z) v zmysle vyhl.č. 55/2001 Z.z.

Urbanistická štúdia bude vyhotovená v počte 6 sád (z toho 4 sady obdrží Mesto Žilina v analógovej forme ako aj na CD nosiči (z toho 1 CD obdrží Mesto Žilina).