

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva v Žiline

Číslo materiálu: ____/2013

K bodu programu

ZADANIE
URBANISTICKEJ ŠTÚDIE ZÓNY
HÁJIK – HRADISKO

Materiál obsahuje:

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

Materiál prerokovaný:

Mestská rada v Žiline
Komisia územného plánovania a výstavby
Komisia dopravy a komunálnych služieb
Komisia životného prostredia

Predkladá:

Ing. Igor Choma
primátor mesta

Zodpovedný za vypracovanie:

Ing. Jozef Oswald
vedúci stavebného odboru

Žilina, október 2013

NÁVRH NA UZNESENIE

Uznesenie č. __/2013

Mestské zastupiteľstvo v Žiline

Odsúhlasuje

- Zadanie urbanistickej štúdie zóny Hájik – Hradisko

DÔVODOVÁ SPRÁVA

V roku 2011 bol spracovaný a uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiline číslo 15/2012 dňa 20.02.2012 schválený Územný plán mesta Žilina, pričom jeho záväzné časti boli vyhlásené všeobecne záväzným nariadením č.4/2012; v 01/2013 bol spracovaný a uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiline číslo 90/2013 dňa 24.06.2013 schválený Územný plán mesta Žilina – Zmeny a doplnky číslo 1, ktorého záväzné časti boli vyhlásené všeobecne záväzným nariadením č. 9/2013 (ďalej len ÚPN-M Žilina v platnom znení).

Dôvodom pre obstaranie Urbanistickej štúdie zóny Hájik – Hradisko je potreba podrobnejšieho riešenia územia, určeného v ÚPN-M Žilina v platnom znení pre rozvoj funkcie bývania v bytových domoch a občianskej vybavenosti vrátane plôch zelene a súvisiaceho dopravného a technického vybavenia. Predmetné územie, ktoré sa nachádza v katastrálnom území Závodie priamo nadväzuje na existujúce sídlisko Hájik a tvoria ho plochy poľnohospodárskej pôdy. Požiadavka obstarania urbanistickej štúdie vyplýva zo záväznej časti Územného plánu mesta Žilina v platnom znení.

Cieľom urbanistickej štúdie je získať návrh zásad rozvoja a riešenia vymedzeného územia ako kontinuálne pokračovanie súčasného sídliska Hájik, s prevládajúcou hromadnou bytovou výstavbou (HBV). Keďže ide o zónu, ktorá, aj vzhľadom na terénne danosti a situovanie v rámci mesta, má obmedzené možnosti priameho prepojenia s mestom a jeho zónami vybavenosti, je potrebné riešiť zónu ako komplexne vybavený obytný súbor.

Riešené územie UŠ-Z Hájik – Hradisko, až na bytovú výstavbu na Petzvalovej ulici vo východnej časti, je nezastavaná, z prevažnej miery poľnohospodárska pôda (orná pôda a trvalé trávne porasty). Z hľadiska geomorfológie zložitým terénom s výškovým prevýšením cca 65 m (430 m n.m. na severozápadnej hranici vymedzeného územia až 365 m n.m. v údolí bezmenného ľavého prítoku Okružleho potoka) vedie tektonická línia predpokladaná.

Vlastné riešené územie je vymedzené:

- z východu existujúcou zástavbou hromadnej bytovej výstavby na Petzvalovej ulici,
- z juhu Ulicou Mateja Bela v pokračovaní navrhovanou zbernou komunikáciou smerom na severozápad,
- zo západu navrhovanou zbernou komunikáciou,
- zo severu spojnicou medzi navrhovanou zbernou komunikáciou v prepojení na Kvačalovu ulicu

Vymedzenie územia z juhu, západu a severu treba chápať ako orientačné, jeho presná hranica vyplynie z podrobnejšieho riešenia navrhovanej zbernej komunikácie.

V 12/2012 prebehla na vymedzené územie Verejná anonymná urbanistická súťaž návrhov Žilina – Hájik Západ. ÚPN-M Žilina v platnom znení ako aj Závery a odporúčania súťažnej poroty slúžili ako podklad pre spracovanie predkladaného Zadania.

Zadanie pre Urbanistickú štúdiu vypracovala Ing. arch. Júlia Durdyová, odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie územnoplánovacej dokumentácie a územnoplánovacích podkladov, registračné číslo odbornej spôsobilosti 222, prostredníctvom ktorej, v súlade s §2a a §4, ods.2) zákona číslo 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších zmien a predpisov, zabezpečuje mesto Žilina obstarávanie predmetnej štúdie.

Zadanie je spracované v rozsahu stanovenom v §3, ods.1) vyhlášky MŽP SR č.55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii a po odsúhlasení mestom Žilina, ako príslušným orgánom územného plánovania podľa §4, ods.3) stavebného zákona, bude slúžiť ako základný prípravný dokument pre spracovanie Urbanistickej štúdie zóny Hájik – Hradisko.

Zadanie bude po odsúhlasení podľa §4, ods.3) stavebného zákona Mestom Žilina, ako príslušným orgánom územného plánovania, slúžiť ako základný prípravný dokument pre obstaranie a spracovanie UŠ zóny Hájik – Hradisko.

Samotná Urbanistická štúdia zóny Hájik – Hradisko bude po spracovaní, prerokovaní a dopracovaní na základe uplatnených pripomienok slúžiť v uvedenej lokalite pre overenie a spodrobnejšie riešenie ÚPN-M Žilina, pre potreby prípravy konkrétnych plánovaných zámerov a ako podklad pre územné rozhodovanie.



URBANISTICKÁ ŠTÚDIA ZÓNY HÁJK – HRADISKO

ZADANIE



OBSAH:

1. Určenie špecifického účelu použitia UŠ-Z Hájik – Hradisko.
2. Určenie hlavných cieľov riešenia urbanistickej štúdie.
3. Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie.
4. Vymedzenie riešeného územia.
5. Požiadavky na varianty a alternatívy riešenia.
6. Požiadavky na obsah urbanistickej štúdie.
 - 6.1. Požiadavky na tvorbu urbanistickej kompozície.
 - 6.2. Požiadavky na priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia
 - 6.3. Požiadavky na riešenie dopravy
 - 6.4. Požiadavky na riešenie technického vybavenia
 - 6.4.1. Vodné hospodárstvo
 - 6.4.2. Energetika a telekomunikácie
 - 6.4.3. Plyn, teplo
 - 6.5. Požiadavky na ochranu prírody, kultúrneho dedičstva, prírodných zdrojov a chránených území
 - 6.6. Požiadavky vyplývajúce zo záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami a civilnej ochrany obyvateľstva
 - 6.7. Požiadavky z hľadiska životného prostredia.
 - 6.8. Požiadavky z hľadiska ochrany PP a LPF
 - 6.8.1. Poľnohospodárska pôda
 - 6.8.2. Lesný pôdny fond
7. Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania UŠ-Z Hájik – Hradisko textovej časti a grafickej časti.

1. URČENIE ŠPECIFICKÉHO ÚČELU POUŽITIA UŠ-Z HÁJIK – HRADISKO.

- Dôvodom pre obstaranie Urbanistickej štúdie zóny Hájik – Hradisko je potreba podrobnejšieho riešenia územia, určeného v platnej územnoplánovacej dokumentácii mesta Žilina pre rozvoj funkcie bývania v bytových domoch a občianskej vybavenosti vrátane plôch zelene a súvisiaceho dopravného a technického vybavenia. Predmetné územie, ktoré sa nachádza v katastrálnom území Závodie priamo nadväzuje na existujúce sídlisko Hájik a tvoria ho plochy poľnohospodárskej pôdy. Požiadavka obstarania urbanistickej štúdie vyplýva zo záväznej časti Územného plánu mesta Žilina v platnom znení.
- Zadanie pre Urbanistickú štúdiu vypracovala Ing. arch. Júlia Durdyová, odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie územnoplánovacej dokumentácie a územnoplánovacích podkladov, registračné číslo odbornej spôsobilosti 222, prostredníctvom ktorej, v súlade s §2a a §4, ods.2) zákona číslo 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších zmien a predpisov, zabezpečuje mesto Žilina obstarávanie predmetnej štúdie.
- Zadanie je spracované v rozsahu stanovenom v §3, ods.1) vyhlášky MŽP SR č.55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii a po odsúhlasení mestom Žilina, ako príslušným orgánom územného plánovania podľa §4, ods.3) stavebného zákona, bude slúžiť ako základný prípravný dokument pre spracovanie Urbanistickej štúdie zóny Hájik – Hradisko.
- Samotná Urbanistická štúdia zóny Hájik – Hradisko, bude slúžiť pre overenie a spodrobnenie riešenia územného plánu mesta v uvedenej lokalite, pre potreby prípravy konkrétnych plánovaných zámerov v území a ako podklad pre územné rozhodovanie.
- V 12/2012 prebehla Verejná anonymná urbanistická súťaž návrhov Žilina – Hájik Západ. Súťažná porota vo svojej záverečnej správe konštatuje že súťaž „...preukázala potrebu rešpektovania konfigurácie terénu a prírodného charakteru územia. Rozsah zástavby, najmä občianskej vybavenosti je nutné v území riešiť v primeranej miere, skôr v menšom rozsahu. Ako pozitívne sa javí osobité kompozičné prepojenie pôvodného sídliska Hájik s územím pre uvažovanú zástavbu. Merítko a štruktúru objektov určených na bývanie je potrebné riešiť v menších objemoch tak, aby rešpektovali prevažne svažitý terén...“.
- Ako podklad pre spracovanie Zadania slúžili:
 - ÚPN-M Žilina v znení jeho ZaD č.1 (05/2013),
 - Závery a odporúčania súťažnej poroty (12/2012),
 - Skrátený geologický posudok lokality Žilina – Nad Hájikom (IGHP, n.p. Žilina, 04/1977),
 - Žilina – nad Hájikom, predbežný prieskum (IGHP, n.p. Žilina, 05/1979).

2. URČENIE HLAVNÝCH CIEĽOV RIEŠENIA URBANISTICKEJ ŠTÚDIE.

- Cieľom urbanistickej štúdie je získať návrh zásad rozvoja a riešenia vymedzeného územia ako kontinuálne pokračovanie súčasného sídliska Hájik, s prevládajúcou hromadnou bytovou výstavbou (HBV). Keďže ide o zónu, ktorá, aj vzhľadom na terénne danosti a situovanie v rámci mesta, má obmedzené možnosti priameho prepojenia s mestom a jeho zónami vybavenosti, je potrebné riešiť zónu ako komplexne vybavený obytný súbor.
- Vymedzené, v súčasnosti nezastavané územie riešiť v podrobnosti a mierke zodpovedajúcej stupňu a účelu obstarávaného územnoplánovacieho podkladu.

- Riešiť podrobnejšie priestorové usporiadanie a funkčné využívanie pozemkov, navrhovaných stavieb a zelene s príslušným dopravným a technickým vybavením.
- Stanoviť výšku a spôsob zástavby vrátane organizácie a obsluhy územia a min. indexu ozelezenia.
- Navrhnuť nevyhnutnú vybavenosť stavieb a ich napojenie na verejné dopravné a technické vybavenie územia.
- Navrhnuť trasovanie obslužných komunikácií, cyklotrás a peších chodníkov a umiestnenie parkovísk a odstavných plôch pre motorové vozidlá a verejných priestranstiev.
- Riešiť trasy a zariadenia technickej infraštruktúry vrátane ich napojenia na existujúce siete.
- Riešiť umiestnenie zelene na jednotlivých pozemkoch, vrátane verejnej a izolačnej zelene.

3. ZHODNOTENIE POŽIADAVIEK VYPLÝVAJÚCICH Z ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE.

- V roku 2011 bol spracovaný a uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiline číslo 15/2012 dňa 20.02.2012 schválený Územný plán mesta Žilina, pričom jeho záväzné časti boli vyhlásené všeobecne záväzným nariadením č. 4/2012; v 01/2013 bol spracovaný a uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiline číslo 90/2013 dňa 24.06.2013 schválený Územný plán mesta Žilina – Zmeny a doplnky číslo 1, ktorého záväzné časti boli vyhlásené všeobecne záväzným nariadením č. 9/2013, (ďalej len ÚPN-M Žilina v platnom znení).
- Podľa ÚPN-M Žilina v platnom znení je prevažná časť vymedzeného územia súčasťou navrhovaných plôch zmiešaného územia hromadného bývania a občianskej vybavenosti, funkčných plôch 5-29-P/01 a 5-30-P/02 a vzťahujú sa na nasledovné záväzné regulatívy:
 - základná funkcia: zmiešané územie, obytná funkcia v bytových domoch, vyššia a základná občianska vybavenosť; navrhovaný prvok územného systému ekologickej stability,
 - doplnková funkcia: hlavné pešie priestory, športové ihriská, verejná zeleň, dopravná a technická infraštruktúra,
 - prípustné funkcie: rekreácia, zeleň izolačná, ihriská, vrátane detských, športovo-rekreačné funkcie, prvky základnej technickej vybavenosti (trafostanice), atď.,
 - neprípustné funkcie: rodinné domy, samostatne stojace individuálne a radové garáže, výrobné zariadenia, hlučné, nehygienické prevádzky a iné ako základné doplnkové a prípustné funkcie; neprípustná je výsadba vyššej (stromovej) zelene mimo pôvodnú druhovú skladbu,
 - typ stavebnej činnosti: novostavby, nadstavby, prístavby, stavebné úpravy, udržiavacie práce, asanácie. Pri výstavbe bytových domov riešiť garážovanie v maximálne možnej miere v rámci objektu; rešpektovať navrhovaný prvok územného systému ekologickej stability - biokoridor miestneho významu MbK 13 – Zaháj pod Hradiskom – Hradisko,
 - typ zástavby: výšku a spôsob zástavby vrátane organizácie a obsluhy územia a min. indexu ozelezenia stanoví následná urbanistická štúdia zóny Hájik – Hradisko,
 - negatívne faktory ŽP: zvýšené radónové riziko, tektonické línie potvrdené.
- Údolná časť riešeného územia, ktorou preteká bezmenný Ľavý prítok Okružleho potoka, je súčasťou navrhovaných plôch verejnej zelene, funkčných plôch 5-29-ZV/01 a 5-30-ZV/01 a vzťahujú sa na nasledovné záväzné regulatívy:
 - základná funkcia: verejná zeleň, hlavné pešie priestory,

- doplnková funkcia: pešie komunikácie, detské ihriská, drobná architektúra, parkové úpravy, výtvarné diela, technická infraštruktúra, v kontakte s funkčným územím 5·29·P/01 a 5.30.P/02 aj funkcie tohto územia,
 - prípustné funkcie: odpočinkové plochy, v kontakte so zmiešaným funkčným územím hromadného bývania a občianskej vybavenosti aj funkcie tohto územia,
 - neprípustné funkcie: iné ako základné, doplnkové a prípustné,
 - typ stavebnej činnosti: polohu základnej funkcie, prípadných objektov a plôch doplnkových funkcií upresní následná urbanistická štúdia zóny Hájik – Hradisko,
 - typ zástavby: stanoví následná urbanistická štúdia zóny Hájik – Hradisko.
- Juhozápadná prírodná dominanta riešeného územia - Vrch Okrúhle (výšková kóta 407 m n.m.) je súčasťou navrhovaných plôch verejnej zelene – funkčnej plochy 5·30·ZV/02 s nasledovnými záväznými regulatívmi:
 - základná funkcia: verejná zeleň, pešie komunikácie, detské ihriská, drobná architektúra, parkové úpravy,
 - doplnková funkcia: výtvarné diela, technická infraštruktúra; v kontakte s funkčným územím 5.30.P/02 aj funkcie tohto územia,
 - prípustné funkcie: odpočinkové plochy, rozhladne; tiež zariadenia pešej dopravy a technické vybavenie; v kontakte so zmiešaným územím hromadného bývania a občianskej vybavenosti aj funkcie tohto územia,
 - neprípustné funkcie: iné ako základné, doplnkové a prípustné,
 - typ stavebnej činnosti: polohu základnej funkcie, prípadných objektov a plôch doplnkových funkcií upresní následná urbanistická štúdia zóny Hájik – Hradisko,
 - typ zástavby: stanoví následná urbanistická štúdia zóny Hájik – Hradisko.
- Do severozápadnej časti riešeného územia zasahujú navrhované plochy s prevahou hromadného bývania – 5·30·BH/01 s nasledovnými záväznými regulatívmi:
 - základná funkcia: obytná, v bytových domoch,
 - doplnková funkcia: základná občianska vybavenosť, zeleň, dopravná a technická infraštruktúra,
 - prípustné funkcie: služby, rekreácia, prvky základnej technickej vybavenosti (trafostanice), ihriská, vrátane detských, atď.,
 - neprípustné funkcie: rodinné domy, samostatne stojace individuálne a radové garáže, výrobné zariadenia, hlučné, nehygienické prevádzky a iné ako základné doplnkové a prípustné funkcie; neprípustná je výsadba vyššej (stromovej) zelene mimo pôvodnú druhovú skladbu,
 - typ stavebnej činnosti: novostavby, nadstavby, prístavby, stavebné úpravy, udržiavacie práce, asanácie; pri výstavbe bytových domov riešiť garážovanie v maximálne možnej miere v rámci objektu,
 - typ zástavby: výšku a spôsob zástavby vrátane organizácie a obsluhy územia a min. indexu ozelenenia stanoví následná urbanistická štúdia zóny Hájik – Hradisko.
- V ÚPN-M Žilina v platnom znení vymedzené plochy brehovej a izolačnej zelene – funkčné plochy 5·29·ZBI/01, 5·29·ZBI/02 a 5·30·ZBI/03 majú stanovené nasledovné regulatívy:
 - základná funkcia: zeleň izolačná a ekostabilizačná; navrhovaný prvok územného systému ekologickej stability (ÚSES)
 - doplnková funkcia: drobné športoviská, detské ihriská, pešie chodníky, drobná architektúra, technická infraštruktúra, v kontakte s funkčným územím bytových domov (5·30·BH/01), IBV (5·29·BI/02) a dopravných plôch (5·29·DP/01) aj funkcie týchto území,
 - prípustné funkcie: v území zelene umiestňovanej na nezastaviteľných svahoch, alebo majúcej izolačnú alebo ekostabilizačnú úlohu je možné zriaďovať odpočinkové plochy s drobnou architektúrou, výtvarné diela, a podobné; tiež zariadenia pešej dopravy a technické vybavenie; v kontakte so zmiešaným územím hromadného bývania a občianskej vybavenosti, územím IBV a dopravných plôch aj funkcie týchto území,

- neprípustné funkcie: iné ako základné, doplnkové a prípustné,
 - typ stavebnej činnosti: polohu základnej funkcie, prípadných objektov a plôch doplnkových funkcií stanoví následná urbanistická štúdia zóny Hájik – Hradisko a upresní následný územný plán zóny,
 - rešpektovať navrhovaný prvok územného systému ekologickej stability (ÚSES) - biokoridor miestneho významu Mbk 13 – Zaháj pod Hradiskom – Hradisko,
 - typ zástavby: stanoví následná urbanistická štúdia zóny Hájik – Hradisko a upresní 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.
- Z verejnoprospešných stavieb vymedzených vo vyššie spomínanom ÚPN-M Žilina v platnom znení a VZN, ktoré sa priamo týkajú vymedzeného územia sú:
 - materské školy v urbanistických okrskoch Hájik a Hradisko,
 - základné školy v urbanistických okrskoch Hájik a Hradisko,
 - výstavba stredných škôl (gymnázium) v urbanistickom okrsku Hájik – Hradisko,
 - novostavba polikliniky Hájik – Hradisko,
 - športová hala Hájik – Hradisko.
 - Ďalšími verejnoprospešnými stavbami vzťahujúcimi sa aj na riešené územie sú:
 - stavebné úpravy jestvujúcich námestí, verejných peších pobytových plôch a nové námestia a verejné priestranstvá,
 - stavby lokálnych verejných športovísk a detských ihrísk a stavebné úpravy jestvujúcich zariadení,
 - 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,
 - nové trasy liniek hromadnej dopravy vrátane zástavkových pruhov a prístreškov a stavebné úpravy jestvujúcich trás a zariadení,
 - verejné parkoviská, odstavňové plochy a verejné parkovacie domy,
 - cyklistické a cykloturistické chodníky a trasy a stavebné úpravy jestvujúcich trás,
 - pešie chodníky, trasy, turistické trasy a ich rekonštrukcie,
 - stavebné úpravy ostatných jestvujúcich vodohospodárskych zariadení a novostavby vodohospodárskych zariadení (pitná voda, požiarňa voda, splašková a dažďová kanalizácia),
 - novostavby a prekládky 22 kV vedení, ich rekonštrukcie,
 - stavby nových trafostaníc a nahrádzanie jestvujúcich trafostaníc za kioskové,
 - rekonštrukcia VVTL, VTL, STL a NTL plynovodov, regulačných staníc doregulovacích staníc a nové VVTL, VTL, STL a NTL plynovody a regulačné a doregulovacie stanice,
 - stavby súvisiace s Konceptiou rozvoja mesta Žilina v oblasti tepelnej energetiky,
 - tepelné napájače a rozvody (parovody, horúcovody) a ich rekonštrukcie, vrátane zmien médií,
 - prestavba odovzdávacích staníc tepla,
 - nové stavby a zariadenia operátorov pevných a mobilných sietí,
 - rekonštrukcie a rozširovanie miestnej telefónnej siete, rozširovanie mts a káblovej televízie
 - nové RSÚ a modernizácia jestvujúcich ústrední,
 - stavby, zariadenia, plochy a dvory na zber TKO, separovaný zber, kalendárový zber, zneškodňovanie, dotriedňovanie, kompostovanie a recyklácia odpadov,
 - stavby a revitalizácie plôch zelene brehovej, izolačnej, verejnej, sídliskovej a historickej, lesoparkov, nové parky a rekonštrukcie parkov a sadov.
 - Uvedené regulatívy je v riešení UŠ-Z potrebné rešpektovať. Ďalšie požiadavky na riešenie vyplývajúce zo záväznej časti ÚPN-M Žilina v platnom znení sú uvedené v nasledovných kapitolách.

- Pri riešení je nutné taktiež rešpektovať:
 - existujúce územie sídliska Hájik,
 - na riešené územie nadväzujúce rozvojové plochy s ich navrhovaným funkčným využitím a záväznými regulatívmi nachádzajúce sa na severnej a juhovýchodnej hranici riešeného územia,
 - poľnohospodársku krajinu (funkčná plocha 5-30-VK/05) južne a západne od vymedzeného územia,
 - existujúce a navrhované trasy a zariadenia dopravného a technického vybavenia v riešenom území,
 - zásady ochrany životného prostredia, ochrany prírody a tvorby krajiny v riešenom území.

4. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA.

- Riešené územie o rozlohe cca 40 ha sa nachádza v priamej väzbe na západnú hranicu existujúceho sídliska Hájik a spadá do urbanistického obvodu č.5 – Západ a urbanistických okrskov č.29 – Hájik a číslo 30 – Hradisko.
- Vlastné riešené územie je vymedzené:
 - z východu existujúcou zástavbou hromadnej bytovej výstavby na Petzvalovej ulici,
 - z juhu Ulicou Mateja Bela v pokračovaní navrhovanou zbernou komunikáciou smerom na severozápad,
 - zo západu navrhovanou zbernou komunikáciou,
 - zo severu spojnicou medzi navrhovanou zbernou komunikáciou v prepojení na Kvačalovu ulicu
- Vymedzenie územia z juhu, západu a severu treba chápať ako orientačné, jeho presná hranica vyplynie z podrobnejšieho riešenia navrhovanej zbernej komunikácie.
- Riešené územie UŠ-Z Hájik – Hradisko, až na bytovú výstavbu na Petzvalovej ulici vo východnej časti, je nezastavaná, z prevažnej miery poľnohospodárska pôda (orná pôda a trvalé trávne porasty). Z hľadiska geomorfológie zložitým terénom s výškovým prevýšením cca 65 m (430 m n.m. na severozápadnej hranici vymedzeného územia až 365 m n.m. v údolí bezmenného ľavého prítoku Okrúhleho potoka) vedie tektonická línia predpokladaná.

5. POŽIADAVKY NA VARIANTY A ALTERNATÍVY RIEŠENIA.

- V Urbanistickej štúdii bude vymedzené územie riešené jednovariantne.

6. POŽIADAVKY NA OBSAH URBANISTICKEJ ŠTÚDIE.

6.1. POŽIADAVKY NA TVORBU URBANISTICKEJ KOMPOZÍCIE:

- Pri návrhu základnej urbanistickej kostry vychádzať zo sústavy dvoch na seba kolmých osí, ktoré na seba budú viazať jednotlivé hmoty.
- Za hlavnú kompozičnú os považovať os východ – západ, ktorá je nosnou kompozičnou osou spájajúcou nový obytný súbor s existujúcim sídliskom Hájik a centrom mesta; na túto orientovať mestotvorné funkcie.
- Za vedľajšiu kompozičnú os považovať priečnu kompozičnú; na tejto skôr využiť jej súčasný prírodný potenciál – okrskový park.
- V riešenom území Urbanistickej štúdie uvažovať s vytvorením ťažiskového priestoru.
- V riešení sa zaoberať vytváraním dominánt (stavebno-technické, prírodné).

- Urbanistickou koncepciou a hmotovo-priestorovým usporiadaním reagovať na terénne danosti.
- Pri návrhu novej výstavby rešpektovať nielen konfiguráciu terénu vlastného riešeného územia, ale aj prírodnú scenériu okolitej krajiny a priehľady na panorámu voľnej krajiny.

6.2. POŽIADAVKY NA PRIESTOROVÉ USPORIADANIE A FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA:

- Rešpektovať regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia stanovené v záväznej časti ÚPN-M Žilina v platnom znení.
- Rozsah zástavby, najmä občianskej vybavenosti v území riešiť v primeranej miere, skôr v menšom rozsahu. Merítko a štruktúru objektov určených na bývanie riešiť v menších objektoch tak, aby rešpektovali prevažne svažité terén.
- Pri návrhu obytnej funkcie vychádzať z v ÚPN-M Žilina v platnom znení stanovenej maximálnej hustoty obyvateľov na plošnú jednotku v územiach navrhovanej HBV, ktorá je 250 obyvateľov/1 ha.
- Navrhnuť občiansku vybavenosť základnú, vyplývajúcu z kapacít obytného územia a vyššiu občiansku vybavenosť; návrh OV založiť na variabilite možností funkčného umiestnenia jednotlivých občianskej vybavenosti.
- Mať na zreteli, že cieľom UŠ je urbanistické riešenie vymedzeného územia s dôrazom na využitie terénnych podmienok, na pestrosť, rôznorodosť a mestotvornosť štruktúr.
- Riešiť širšie vzťahy a väzby na mesto a na okolie, prepojenie zóny s okolitou krajinou, tvorba okrskového parku, verejných priestorov, ulíc a námestia / námestí.
- Nastaviť hierarchiu nosných a centrálnych priestorov s dôrazom na riešenie ústredného priestoru, centra zóny a mestského obvodu a jeho prepojenia na ostatné centrá a časti sídliska Hájik.
- Navrhnuť jasné a logické napojenie na urbanistickú štruktúru Žiliny, na organizmus mesta a na jeho funkčné zónovanie, na vnútorné a vonkajšie väzby riešeného územia na existujúce sídlisko Hájik.
- Vymedzené územie riešiť komplexne, pričom klásť dôraz na:
 - funkčné zónovanie a návrh zásad riešenia,
 - funkčné využitie navrhnutých objektov a priestorov, ktoré musí zodpovedať významu územia v urbanistickej štruktúre a funkčnému zónovaniu Žiliny,
 - riešenie zásad dopravnej obsluhy v území a dopravného napojenia na nadradenú dopravnú sieť mesta,
 - riešenie peších trás a priestorov s dôrazom na tvorbu verejných priestorov,
 - návrh zelene v riešenom území,
 - riešenie cyklickej dopravy lokálne a v širších vzťahoch,
 - riešenie prepojenia vymedzeného územia s existujúcim sídliskom Hájik.
- V rámci návrhu jednotlivých funkčných plôch stanoviť minimálny index ozelenenia.
- V riešenom území neuvažovať s rozvojovými plochami pre priemysel a výrobu; budúce využitie územia v oblasti hospodárskej základne rozvíjať len v rámci III. sektoru, prevažne v rámci vyhradených a vymedzených priestorov pre polyfunkčné využitie.

6.3. POŽIADAVKY NA RIEŠENIE DOPRAVY:

- Rešpektovať v ÚPN-M Žilina v platnom znení navrhovanú severnú dopravnú radiálu vedenú údolím potoka Bradlová a južnú radiálu vedenú v trase cesty III/5181 zo smeru od obce Hôrky do Žiliny, ktoré sú pre riešenie záväzné.
- Navrhovanú komunikáciu vymedzujúcu riešené územie z juhu a západu riešiť ako zbernú, funkčnej triedy B2 a kategórie MZ 8,5/50; komunikáciu na severnej hranici vymedzeného územia riešiť ako obslužná komunikácia funkčnej triedy C2.

- Zvážiť riešenie dopravného uzla Mateja Bela – napojenie novej zóny formou okružnej križovatky.
- Dopravnú obsluhu navrhnuť s dôrazom na súčasné riešenie zastávok MHD a hlavných smerov peších ciest tak, aby umožnila optimálne riešenie MHD znížením počtu najazdených kilometrov a časovej náročnosti spojenia s centrom mesta.
- Pri riešení statickej automobilovej dopravy je potrebné všetky plochy členiť na plochy odstavné - určené na odstavovanie motorových vozidiel a plochy parkovacie - určené na krátkodobé a dlhodobé parkovanie motorových vozidiel.
- Pri riešení statickej dopravy uvažovať okrem odstavných plôch pod zástavbou aj s parkovacími plochami na teréne, ktoré je však vhodnejšie lokalizovať mimo vnútroblokových priestorov.
- Hromadné garáže situovať v okrajových polohách sídliska.
- Rešpektovať v ÚPN-M Žilina v platnom znení navrhovanú cyklistickú komunikáciu regionálneho významu - rekreačnú cyklotrasu, ktorá sa vo východnej časti napája na hlavnú mestskú cyklistickú komunikáciu H1 prepájajúcu sídlisko Hájik cez mestskú časť Závodie s centrom mesta.
- Klásť dôraz na riešenie cyklistickej dopravy, ktorá práve inou konfiguráciou riešeného územia oproti súčasnému sídlisku Hájik má veľký potenciál v del'be prepravnej práce.
- Pri návrhu pešej dopravy a hlavných peších priestorov vychádzať z ÚPN-M Žilina v platnom znení, t.j. túto situovať v hlavnom smerovaní východ - západ s vetvením do potenciálnych rozvojových a rekreačných oblastí v severnom a južnom smere.
- Navrhovanú dopravu (automobilová, statická, pešia a cyklistická) riešiť v zmysle platnej STN 73 61 10 a STN 73 61 02.
- Vo výkrese dopravy vyznačiť funkčné triedy a kategórie navrhovaných komunikácií.

6.4. POŽIADAVKY NA RIEŠENIE TECHNICKÉHO VYBAVENIA:

6.4.1. Vodné hospodárstvo:

- rešpektovať existujúce vodovodné potrubia DN 500 a DN 300 vedúce severnou hranicou riešeného územia, vrátane ochranného pásma,
- zásobovanie navrhovaného územia pitnou vodou riešiť z vodojemu Hájik II. s kapacitou 2x1500 m³ napojením na existujúce vodovodné potrubie DN 500 v severnej časti,
- novo navrhované vodovodné potrubia riešiť s možnosťou ich zokruhovania,
- riešiť návrh odkanalizovania celého riešeného územia; kanalizáciu riešiť ako delenú - dažďovú a splaškovú,
- zneškodňovanie splaškových vôd zabezpečiť vybudovaním splaškovej kanalizácie v celom riešenom území a jej napojením na existujúcu sieť DN 400 vedenú juhovýchodne od sídliska Hájik,
- zabezpečiť odvádzanie zrážkových vôd zo spevnených plôch a komunikácií cez odlučovače ropných produktov,
- trasy verejnej kanalizácie a rozvody vody viesť v koridore navrhovaných verejných obslužných komunikácií,
- vo výkresovej časti zakresliť trasy navrhovaných vodovodných a kanalizačných potrubí, vrátane ich ochranných pásiem,
- riešenie zásobovania pitnou vodou a odkanalizovania územia konzultovať v rozpracovanosti so spoločnosťou SeVaK a.s. Žilina.

6.4.2. Energetika a telekomunikácie:

- rešpektovať existujúce trasy rozvodov elektrickej energie nachádzajúcich sa vo väzbe na riešené územie, vrátane ich ochranných pásiem,
- rozvody elektrickej energie riešiť prostredníctvom káblov uložených v zemi, s ich napojením na existujúce trafostanice existujúceho sídliska Hájik v jeho severozápadnej, západnej a juhozápadnej časti,

- trafostanice riešiť ako kioskové s výkonom do 630 kVA,
- pri umiestnení trafostanice rešpektovať požiadavku, aby dĺžky NN vývodov nepresahovali 350 m,
- riešiť systém verejného osvetlenia,
- navrhovanú telekomunikačnú sieť riešiť napojením na ústredňu – digitalizačný stupeň RSU s kapacitou 3500 Pp (v ÚPN-M navrhované rozšírenie na 7000 Pp) situovanú na existujúcom sídlisku Hájik,
- rozvody miestnej telefónnej siete riešiť návrhom zemných úložných káblov.

6.4.3. Plyn, teplo:

- zásobovanie riešeného územia plynom a teplom riešiť v súlade s ÚPN-M Žilina v platnom znení,
- rešpektovať trasy VTL – Považský plynovod DN 300, PN 2,5 MPa, STL 0,1 MPa a STL 0,3 MPa plynovod vedúcich južnou a východnou hranicou riešeného územia vrátane ich ochranných a bezpečnostných pásiem,
- rešpektovať existujúce regulačné stanice plynu VTL/STL a odovzdávaciu stanicu plynu RS 13, RS 14 PS vrátane ich ochranných a bezpečnostných pásiem v juhovýchodnej časti riešeného územia,
- riešiť rozšírenie STL plynovodov na navrhovaných rozvojových plochách,
- neuvažovať s napojením riešeného územia na centrálny zdroj tepla; zásobovanie teplom riešiť decentralizovanou sústavou – blokovými zdrojmi tepla (sídliskové kotolne), na báze zemného plynu ako hlavnej palivovej základne sústavy DZT.

6.4.4. Vo výkresovej časti zakresliť trasy existujúcich a navrhovaných inžinierskych sietí, vrátane ich ochranných pásiem.

6.4.5. Riešenie inžinierskych sietí konzultovať v rozpracovanosti s ich správcami.

6.5. POŽIADAVKY NA OCHRANU PRÍRODY, KULTÚRNEHO DEDIČSTVA, PRÍRODNÝCH ZDROJOV A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ:

- V súlade s ÚPN-M v platnom znení rešpektovať kostru Územného systému ekologickej stability (ÚSES) a v rámci nej navrhovaný biokoridor miestneho významu MbK 13 - Zaháj pod Hradiskom – Hradisko.
- V rámci riešenia verejnej zelene vo vymedzenom území uvažovať s okrskovým parkom.
- Pri riešení verejnej zelene uprednostniť autochtónne druhy drevín.
- Rešpektovať výhľady na okolitú panorámu krajiny.
- Pri návrhu novej zástavby uprednostniť čo možno najmenšie zásahy do konfigurácie terénu.
- Pri riešení ÚŠ je potrebné vychádzať zo skutočnosti, že:
 - z hľadiska ochrany prírody a krajiny sa v riešenom území nenachádzajú osobitne chránené územia a podľa zákona č.543/2002 Z.z. sa územie nachádza v prvom stupni ochrany,
 - v riešenom území sa nenachádzajú nehnuteľné kultúrne pamiatky zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR (ÚZPF SR) ani pamiatkové územia zapísané v ÚZPF SR v registri pamiatkových rezervácií,
 - z dôvodu možnosti odkrytia neznámych archeologických lokalít v riešenom území je pri vykonávaní činností potrebné rešpektovať príslušné ustanovenia zákona č.49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov,
 - do riešeného územia nezasahujú ochranné pásma prírodných liečivých zdrojov, zdrojov pitnej vody, v území sa nenachádzajú výhradné ložiská nerastných surovín s určeným dobývacím priestorom, výhradné ložiská nerastných surovín s určeným chráneným ložiskovým územím, ložiská nevyhradených nerastov ani určené prieskumné územia pre vyhradené nerasty.

6.6. POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE ZO ZÁUJMOV OBRANY ŠTÁTU, POŽIARNEJ OCHRANY, OCHRANY PRED POVODŇAMI A CIVILNEJ OCHRANY OBYVATEĽSTVA:

- Pri spracovaní UŠ je potrebné vychádzať zo skutočností, že v riešenom území sa nenachádzajú objekty ministerstva obrany ani iné objekty plniace úlohy obrany štátu
- Problematiku civilnej ochrany obyvateľstva spracovať primerane stupňu obstarávaného územnoplánovacieho podkladu; stavebnotechnické požiadavky na zariadenia civilnej ochrany riešiť v zmysle zákona č.42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva, v znení neskorších predpisov a Vyhlášky MV SR č.532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany.
- Problematiku požiarnej ochrany riešiť primerane stupňu obstarávaného územnoplánovacieho podkladu v súlade so zákonom č.314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a s vyhláškou č.699/2004 Z.z.
- Rozvojové aktivity riešiť v súlade so zákonom č.7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami.
- Riešiť ochranu navrhovaného zastavaného územia proti zatápaniu extravilánovými vodami.

6.7. POŽIADAVKY Z HĽADISKA ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA:

- Zásobovanie teplom riešiť decentralizovanou sústavou – blokovými zdrojmi tepla (sídľiskové kotolne), na báze zemného plynu ako hlavnej palivovej základne sústavy DZT.
- Všetky navrhované komunikácie v zastavanom území riešiť so spevneným, bezprašným povrchom.
- Pri riešení rešpektovať ustanovenia zákona č.137/2010 Z.z. o ovzduší.
- V záujme ochrany podzemných a povrchových vôd riešiť likvidáciu odpadových vôd vybudovaním verejnej kanalizácie, túto riešiť ako delenú - dažďovú a splaškovú; zneškodňovanie splaškových vôd zabezpečiť vybudovaním splaškovej kanalizácie v celom riešenom území a jej napojením na existujúcu sieť DN 400 vedenú juhovýchodne od sídliska Hájik.
- V záujme ochrany pred hlukom a vibráciami neumožniť na riešenom území budovanie prevádzok produkujúcich nadmerný hluk a vibrácie.
- V záujme ochrany pred účinkami zápachu neuvažovať s chovom hospodárskych zvierat, ani s budovaním prevádzok, ktoré by mohli produkovať zápach.
- Problematiku likvidácie odpadov riešiť v súlade so zákonom č.223/2001 Z.z. o odpadoch v znení neskorších predpisov; riešiť problematiku separovania komunálneho odpadu a kompostovania biologicky rozložiteľného odpadu, navrhnúť lokality pre umiestnenie kontajnerov na separovaný zber.
- V riešenom území neuvažovať s vytváraním skládok odpadu ani s umiestnením prevádzok na zhodnocovanie odpadov.
- Pre jednotlivé navrhované plochy – celky stanoviť minimálny index ozelenenia v závislosti od navrhovanej funkcie a jej polohy voči navrhovanému centru; zväžiť možnosť zahrnutia vegetačných striech do indexu ozelenenia so stanovením podielu takejto strechy.

6.8. POŽIADAVKY Z HĽADISKA OCHRANY PP A LPF:

6.8.1. Poľnohospodárska pôda:

- Z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy vychádzať zo skutočností, že riešené územie je v ÚPN-M Žilina v platnom znení navrhované prevažne ako zmiešané územie hromadného bývania a občianskej vybavenosti s plochami verejnej zelene s predpokladaným záberom poľnohospodárskej pôdy 33,64 ha, pre ktoré vydal:
 - Krajský pozemkový úrad v Žiline listom číslo KPÚ-2011/00465/J zo dňa 22.11.2011 pre lokality 125 a 126 a

- Obvodný pozemkový úrad v Žiline listom číslo OPÚ 2013/00174/O dňa 03.06.2013 pre lokality 145a a 145b súhlas podľa §13 zákona č.220/2004 Z.z. s budúcim použitím poľnohospodárske pôdy na stavebné a iné zámery.
- Pri riešení návrhu výstavby neuvažovať s rozšírením záberov poľnohospodárskej pôdy nad rámec vydaného súhlasu k lokalitám číslo 126, 126, 145a, 145b.

6.8.2. Lesný pôdny fond:

- Z hľadiska ochrany lesného pôdneho fondu vychádzať zo skutočnosti, že v riešenom území a ani v jeho kontakte sa nevyskytujú plochy lesných pozemkov ani ich ochranné pásma.

7. POŽIADAVKY NA ROZSAH A SPÔSOB SPRACOVANIA UŠ-Z HÁJIK – HRADISKO TEXTOVEJ ČASTI A GRAFICKEJ ČASTI.

- UŠ-Z Hájik – Hradisko bude spracovaná v členení na textovú a grafickú časť.
- Textová časť bude obsahovať najmä:
 - základné údaje
 - riešenie Urbanistickej štúdie
 - doplňujúce údaje
 - dokladovú časť
- Textová časť bude spracovaná primerane k rozsahu a štruktúre stanovenej v §13 Vyhlášky MŽP SR č.55/2001 Z.z. vo formáte A4.
- Grafická časť bude obsahovať najmä:
 - Výkres širších vzťahov M 1:5 000
 - Výkres komplexného urbanistického návrhu M 1:2 000
 - Výkres verejného dopravného vybavenia územia M 1:2 000
 - Výkres technického vybavenia územia M 1:2 000
- Grafická časť UŠ bude spracovaná primerane k požiadavkám na spracovanie územného plánu zóny vo farebnom prevedení na mapových podkladoch v príslušnej mierke, legendy jednotlivých výkresov budú spracované v členení stav – návrh – výhľad.
- Urbanistická štúdia zóny Hájik – Hradisko bude dodaná obstarávateľovi v štyroch vyhotoveniach v analógovej a digitálnej forme s právom mesta Žilina ako objednávateľa používať výstupy v neobmedzenom rozsahu na ďalšie publikovanie a zároveň spracovávanie ďalších materiálov, ktorých objednávateľom bude mesto Žilina.
- V analógovej - tlačenej forme poskladaná na formát A3 v tvrdých doskách
- V digitálnej forme na CD, resp. DVD nosiči vo formátoch importovateľných do ISS-GIS mesta Žilina:
 - Textová časť UŠ: Word a PDF
 - Tabuľková časť UŠ: Excel a PDF
 - Grafická časť UŠ v súradnicovom systéme S-JTSK: MicroStation V7 a PDF.
- Ostatné podrobnosti spracovania, expedovania a termínov budú dohodnuté v rámci zmluvných podmienok.