

**MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V ŽILINE**  
**na základe § 6 a § 11 zákona č. 369/90 Zb. o obecnom zriadení a podľa § 29 ods. 2**  
**zákona č .50/1996 Zb. a územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný**  
**zákon) v znení zákona č. 109/1990 Zb. a zákona č. 262/1992 Zb, vydáva všeobecné**  
**záväzné**  
**NARIADENIE**  
**o záväzných Častiach územného plánu zóny Žilina - Hájik**

**č. 4/1997**

**ČASŤ PRVÁ**

**Úvodné ustanovenia**

**Článok 1**

**Účel nariadenia**

1. Nariadenia vymedzuje záväzné časti územného plánu zóny Žilina - Hájik - (ďalej len ÚPN-Z Žilina - Hájik) schválené Mestským zastupiteľstvom dňa. 11. 9. 1997, uznesením č. 4/1997

**Článok 2**

**Rozsah platnosti**

1. Toto nariadenie platí pre časť správneho územia mesta Žilina tvoreného časťou katastrálneho územia Závodie
2. Toto nariadenie platí do 31. 12.2012.

**Článok 3**

**Vymedzenie pojmov**

1. Záväzné regulatívy sú:
  - a) Zásady usporiadania územia
  - b) Limity územia, ktorými sa stanovujú medzné hodnoty využitia územia.
2. Urbanizované územie UPN Z Žilina - Hájik tvoria tieto funkčné plochy:
  - a) plochy obytné vrátane vnútroblokovej zelene
  - b) plochy občianskej vybavenosti
  - c) plochy cestnej dopravy
  - d) plochy pešie a cyklistické trasy
  - e) plochy nezávadnej výroby, skladov a zariadení technického vybavenia
  - f) plochy športu a rekreácie
  - g) plochy izolačnej zelene
  - h) plochy verejnej zelene

3. Neurbanizované územie ÚPN-Z Žilina - Hájik tvoria ostatné nezastavané pozemky riešeného územia, ktoré nie sú určené k zastavaniu,

## ČASŤ DRUHÁ

### Záväzná regulatíva

#### Článok 4

#### Funkčné usporiadania

1. Funkčné využitie územia je vymedzené na výkrese č. 2 schváleného ÚPN-Z Žilina - Hájik. Tomuto vymedzeniu musí zodpovedať spôsob využitia územia a účel umiestňovaných a povoľovaných stavieb, vrátane ich zmien a zmien v ich využívaní. Stavby a iné opatrenia, ktoré funkčnému vymedzeniu územia a plôch nezodpovedajú, nesmú byť na týchto územiach, alebo plochách umiestnené, alebo povolené.
2. Doterajší spôsob využitia územia a plôch, ktorý nezodpovedá vymedzenému funkčnému využitiu podľa schváleného ÚPN-Z Žilina - Hájik je možný, pokiaľ nenarušuje verejné záujmy nad prípustnú mieru a nie je dôvod pre opatrenia v zmysle stavebného zákona.
3. Obytné plochy sú určené na bývanie trvalé i dočasné, vrátane zariadení základnej občianskej vybavenosti v potrebnom rozsahu. Na obytných plochách nie sú prípustné objekty a zariadenia s nepriaznivými vplyvmi na kvalitu obytného prostredia (nadmerný hluk, zápach, exhaláty a pod.).
4. Plochy občianskej vybavenosti sú určené pre zariadenia okrskového nadokrskového-obvodového až mestského významu zabezpečujúce potreby celého obytného obvodu. Ide predovšetkým o priestory na hlavných - peších trasách obytného obvodu sever - juh a východ - západ.
5. Za centrum obytného obvodu resp. obytnej zóny Žilina - Hájik sa uvažujú plochy a priestory identifikované ako verejné plochy a objekty občianskej vybavenosti pozdĺž križujúcich sa hlavných peších ťahov "východ - západ" a "sever - juh".
6. Plochy cestnej dopravy tvoria plochy pozemných komunikácií, plochy dopravných zariadení a statickej dopravy.
7. Plochy pešie a cyklistické trasy tvoria plochy a trasy s výlučným alebo nadradeným pohybom peších a cyklistov.
8. Plochy výroby, skladov a zariadení technického vybavenia slúžia pre neškodlivú priemyselnú výrobu, skladovanie, stavby a zariadenia pre zásobovanie pitnou vodou, odvádzanie odpadových vôd, zásobovanie elektrickou energiou, plynom a centrálné zásobovanie teplom.
9. Plochy športu a rekreácie a verejnej zelene tvoria plochy:
  - a) šport  
Pre športový areál sa vymedzuje priestor medzi časťou hl. severo-južného pešieho ťahu (ulica Korzo) a obvodnou komunikáciou (Ul. Petzvalova)
  - b) Rekreácia  
Pre funkciu zotavenia vo forme krátkodobej každodennej a koncomtýždňovej rekreácie je možné využívať plochy na severnom a južnom okraji obytnej zóny, ako plochy verejnej zelene.
10. Plochy pre izolačnú zeleň tvoria plochy pozdĺž komunikácií po obvode výrobných a skladových plôch a popri objektoch hromadných garáží. Ich úlohou je zmiernenie nepriaznivých vplyvov dopravy a výroby na obytné a rekreačné územie.
11. Plochy pre verejnú zeleň tvoria plochy na severnom a južnom okraji obytnej zóny a ostatná zeleň určená pre verejné využívanie.

12. Na plochách zelene nesmú byť umiestňované a povoľované novostavby s výnimkou pozemných komunikácií a líniových stavieb technického vybavenia.
13. Plochy obytnej zelene tvoria všetky plochy vnútroblokovej zelene.

## Článok 5

### Priestorové usporiadanie

1. Územie riešené ÚPN-Z Žilina - Hájik sa z hľadiska funkčného členenia na jednotlivé funkčné plochy s príslušnými regulatívami priestorového usporiadania. Jednotlivé funkčné plochy sú znázornené a rozlíšené na výkrese č. 2 schváleného ÚPN-Z Žilina - Hájik v súlade s členením uvedeným v článku 3, odseku 2 a 3 týchto regulatívov.
2. Priestorové parametre jednotlivých funkčných častí zóny musia vychádzať zo zásad nenarúšania princípov hmotovo-priestorového, krajinárskeho dotvárania mestského prostredia Žiliny pri zohľadnení charakteristických panoramatických pohľadov.
3. Pri zástavbe obytných plôch je nutné rešpektovať nasledovné zásady:
  - a) Objekty bytových domov je nutné riešiť v súlade s pôdorysným tvarom a podlažnosťou stanovenou na výkrese č. 2. Objekty budú zastrešené sedlovou, alebo manzardovou strechou. Iná forma zastrešenia je prípustná len u bodových domoch.
  - b) Izolované rodinné domy v priestore Hájika je nutné riešiť ako jednopodlažní, podpivničené, s obytným podkrovím so sedlovou strechou so sklonom 35-45 a hrebeňom kolmým na čelnú fasádu. Osadenie rodinných domov v teréne bude riešené v jednotlivých lokalitách v rámci zastavovacích plánov. Šírka priečelia rodinných domov: 10-14 m v závislosti od lokality podľa výkresu č. 2.
  - c) Átriové rodinné domy v priestore Hájika, je nutné riešiť ako prízemné, podpivničené so sedlovou strechou so sklonom 20-25 a hrebeňom rovnobežným s čelnou fasádou. Šírka priečelia 15-20 m v závislosti od lokality podľa výkresu č. 2.
  - d) Izolované rodinné domy v priestore Závodia - ul. Pod sadom, je nutné riešiť ako jednopodlažné, podpivničené s obytným podkrovím so sedlovou strechou s hrebeňom orientovaným v smere východ - západ. Sklon strechy 35-45, Šírka priečelia bez garáže 9-12 m, výška prízemia nad rastlým terénom: 60-120 cm. Stavebná čiara je vymedzená ochranným pásmom primárneho vedenia trasy vodovodu DN 600. Hospodárske objekty je možné situovať v zadnej časti pozemku.
  - e) Na strechách bytových a rodinných domov je nutné použiť keramickú, alebo betónovú krytinu, prípadne krytinu banský šindel.
4. Pri zástavbe plôch občianskej vybavenosti je nutné rešpektovať nasledovné zásady:
  - a) Objekty občianskej vybavenosti je nutné riešiť ako jedno až dvojpodlažné. podpivničené. Podkrovia objektov je možné využiť pre funkciu bývania,
  - b) Podstavanú občiansku vybavenosť pod bytovými domami riešiť ako jednopodlažnú.
  - c) Objekty občianskej vybavenosti je nutné riešiť tak, aby nebolo potrebné k nim pristavovať provizórne prevádzkové objekty, ako kliečky, prístavky a pod.
  - d) Objekty občianskej vybavenosti riešiť na vyššej úrovni s dôrazom na detail a prepojenie interiéru a exteriéru. Nepripustiť anonymitu a neosobnosť objektov občianskej vybavenosti. Veľkú pozornosť je potrebné venovať parteru, vrátane reklám, ako aj výberu stavebných materiálov,
  - e) Pešie komunikácie riešiť ako dláždené, vhodne doplnené o plochy vysokej a nízkej zelene.

- f) Kostol, nachádzajúci sa v centre obytného súboru, riešiť ako dominantu.
5. Pri zástavbe plôch výroby a skladov je nutné dbať na zásadu, aby výška zástavby nebola v rozpore s celkovou urbanistickou siluetou mesta. Zástavba nesmie prekročiť výšku troch nadzemných podlaží.
  6. Na plochách izolačnej zelene nesmú byť umiestňované a povoľované novostavby s výnimkou stavieb dopravy a technickej infraštruktúry.
  7. Plochy verejnej a obytnej zelene musia byť budované na princípe kompaktnosti a nezastaviteľnosti s výnimkou realizácie vybavenosti ako ich súčasti.

## Článok 6

### Usporiadanie dopravy

#### 1. Cestná doprava

Je nutné riešiť dobudovanie doplnjúcej komunikačnej siete, ktorú tvoria obslužné komunikácie funkčnej triedy C3, naviazané na zbernú komunikáciu ako aj obslužnú komunikáciu funkčnej triedy C2.

- 1.1 Dobudovanie doplnjúcej komunikačnej siete si vyžaduje realizáciu týchto zmien a úprav komunikácií:
  - a) Rekonštrukcia cesty III/5181 Žilina - Hájik (Hôrecká cesta) z titulu navrhovanej trasy trolejbusovej dopravy, nevyhovujúceho šírkového usporiadania a umiestnenia zastávok MHD.
  - b) Doplniť založený systém zbernej okružnej komunikácie systémom navrhovaných obslužných komunikácií.
  - c) Rekonštruovať obslužnú komunikáciu Ul. Pod sadom.
2. Pre odstavovanie a parkovanie motorových vozidiel sú vymedzené tieto plochy a objekty:
  - a) Odstavné plochy na teréne priľahlé k obslužným komunikáciám
  - b) Garážové objekty pod odstavnými plochami a bytovými domami ako aj radovými garážami
  - c) Súčasťou riešenia statickej dopravy sú navrhované objekty hromadných garáží na severnom a južnom okraji zóny.
3. Ďalej je nutné dobudovať pešie trasy s kostrou hlavných peších trás východ - západ a sever - juh. Križovanie hlavných trás s obslužnými komunikáciami bude úrovňové, so zbernou komunikáciou mimoúrovňové. V častiach navrhovanej IBV sú komunikácie navrhované ako obytné ulice s prednosťou chodcov a pohybom vozidlovej a pešej dopravy na jednej úrovni.
4. Obsluha zóny hromadnou dopravou bude zabezpečená trolejbusovou dopravou, kde táto trať bude napojená na cestu 111/5181 (Hôrecká cesta) z južného okraja, obyt. zóny s ukončením v obratisku na severnej strane zóny.

## Článok 7

### Usporiadanie a regulatívy technického vybavenia

1. Stavby a zariadenia technického vybavenia sú zdokumentované vo výkresovej časti schváleného ÚPN-Z (výkresy č. 6, 7, 8 a 9).
2. Zásobovanie pitnou vodou je riešené z vodovodného rádu DN 400 budovaného v rámci I. stavby a uloženého v kolektore ako aj rozvodmi DN 100 a DN 200 uložených v zemi. Objekty Ul. Pod sadom budú zásobované z jestvujúceho vedenia DN 150.

3. Zabezpečenie odvádzania splaškových a dažďových vôd bude riešené delenou kanalizáciou. Predpokladá sa dobudovanie stoky splaškovej kanalizácie DN 300 s napojením do hlavného zberača sídliska. Dažďovú stokovú sieť bude potrebné dobudovať v menovitých svetlostiach DN 300-600 v celkovej dĺžke cca 3,9 km.
4. Zásobovanie zóny elektrickou energiou bude zabezpečené z jestvujúcej transformačnej stanice s dobudovaním 5 ks nových transformačných staníc a rekonštrukcie jednej stožiarovej transformačnej stanice. Ďalej je nutné vzdušnú linku č. 201 nahradiť káblovým vedením VN 22 kV. Káblové NN rozvody I kV bude prepojené na rozvody I. stavby a zokruhované.
5. Napojenie na telekomunikačnú sieť pre rozvody telefónu riešiť predĺžením z traťového rozvádzača s vybudovaním nových traťových rozvádzačov v riešenom území a ukončením rozvodov v objektoch. Slaboprúdové káble na území I. stavby budú vrátane rozvodov káblovej televízie ukladané do kolektorov, na ostatnom území rozvody zosúladiť s požiadavkami postupu výstavby.
6. Zásobovanie riešeného územia plynom bude riešený zo stredotlakového 0,1 MPa rozvodu prechádzajúceho územím U. stavby. Zo strany riešeného územia Žilina - Závodie je uvažovaná plynifikácia IBV v plnom rozsahu.
7. Zásobovanie objektov tepelnou energiou uvažuje s koncepciou vykurovania objektov a prípravu TU v blokových kotolniach na zemný plyn s menšími výkonmi, čo umožní plynulý a variabilný postup výstavby s prispôbením sa požiadavke jednotlivých investorov. Pre objekty IBV sa uvažuje aj s alternatívou priamo výhrevných elektrických kotlov. Uvažuje sa s teplovodným systémom vykurovania.

## **Článok 8**

### **Ostatné limity a obmedzenia využitia územia**

1. Pri využívaní územia musia byť dodržané podmienky ochranných pásiem:
  - a) Cestných komunikácií
  - b) Rozvodov elektrickej energie
  - c) Plynovodov a regulačných staníc
2. Ochranné pásma sú zakreslené vo výkresovej časti schváleného ÚPN-Z Žilina - Hájik

## **ČASŤ TRETIA**

### **Plochy pre verejnoprospešné stavby a asanačné opatrenia**

## **Článok 9**

### **Verejnoprospešné stavby**

1. Plochy pre verejnoprospešné stavby sú vymedzené na samostatnom výkrese, ktorý tvorí nedeliteľnú súčasť týchto regulatívov.

## **ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB**

- č.1 Objekty sociálnych bytov
- č.2 Objekty opatrovateľskej služby
- č.3 Hromadné garáže (severný a južný okraj zóny)

- č.4 Rekonštrukcia cesty 111/5181 Žilina - Hájik (Hôrecká cesta)
- č.5 Rekonštrukcia obslužnej komunikácie ul. Pod sadom
- č.6 Obslužné komunikácie funkčnej medy C3
- č.7 Hlavné pešie trasy východ - západ a sever - juh
- č.8 Vodovody DN 100-200
- č.9 Splašková kanalizácia DN 300
- č. 10 Dažďová kanalizácia DN 300-600
- č. 11 Stredotlakové plynovody (0.1 Mpa)
- č. 12 Podzemné slaboprúdové rozvody káblovej televízie a telefónu
- č. 13 Silnoprúdové káblové rozvody VN 22kV a trafostanice
- č. 14 Svetelné rozvody a NN 1kV káblové rozvody el. energie

Vymedzenie plôch pre verejnoprospešné stavby je podkladom pre prípadné vyvlastnenie pozemkov alebo stavieb podľa § 108 ods. 2 písm. a) Stavebného zákona, pokiaľ nebude možné riešenie majetko-právnych vzťahov dosiahnuť dohodou.

### **Článok 10**

#### **Asanačné opatrenia**

1. Realizácia UPN-X Žilina - Hájik a navrhnutých verejnoprospešných stavieb si nevyžiada asanačné opatrenia.

### **ČASŤ ŠTVRTÁ**

#### **Záverečné ustanovenia**

### **Článok 11**

Dokumentácia UPN-Z Žilina - Hájik je uložená na Útvare hlavného architekta niesla Žilina a na Okresnom úrade odbore životného prostredia Žilina.

### **Článok 12**

Nariadenie bolo prerokované v mestskom zastupiteľstve dňa 11. 9. 1997. Nadobúda účinnosť 15. dňom po vyvesení na úradnej tabuli mesta.

Nariadenie platí od 26. 9. 1997.

**Ing. Miroslav Adámek v.r.**  
prednosta mestského úradu

**Ing. Ján Slota v, r.**  
primátor mesta