

Mesto Žilina na základe samostatnej pôsobnosti podľa článku 68 Ústavy Slovenskej republiky a podľa §6 ods. 1 zákona SNR č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v zmysle §27 ods.3) Zákona č.50/76 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov vydáva toto

NÁVRH
VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE
KTORÝM SA VYHLASUJE
ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY ŽILINA, IBV HÁJIK - BRADOVÁ

ČASŤ PRVÁ
ÚVODNÉ USTANOVENIA

Článok 1
Účel nariadenia a rozsah platnosti

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie vymedzuje záväznú časť Územného plánu zóny Žilina, IBV Hájik - Bradová, schváleného Uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiline č. zo dňa
2. Záväzná časť Územného plánu zóny Žilina, IBV Hájik - Bradová platí pre vymedzenú lokalitu Hájik - Bradová dokumentovanú vo výkresovej časti ako riešené územie.
3. Všeobecne záväzné nariadenie platí do doby schválenia prípadnej aktualizácie Územného plánu zóny Žilina, IBV Hájik - Bradová, resp. do doby schválenia nového Územného plánu zóny Žilina, IBV Hájik - Bradová.

ČASŤ DRUHÁ
ZÁVÄZNÁ ČASŤ

Článok 2
Definovanie pojmov

1. Základné zásady – všeobecne stanovujú hlavné zásady rozvoja územia.
2. Limity využitia územia – obmedzujú, alebo vylučujú rozvoj a činnosť v území z hľadiska jeho únosného zaťaženia alebo budúcich rozvojových zámerov.
3. Regulatív priestorového usporiadania a funkčného využívania územia – záväzná smernica, ktorou sa usmerňuje umiestnenie a usporiadanie určitého objektu alebo vykonávanie určitej činnosti v území; má charakter zákazov, obmedzení alebo podporujúcich faktorov vo vzťahu k priestorovému usporiadaniu a funkčnému využívaniu územia; regulatív tým určuje zakázanú, obmedzenú a prípustnú činnosť alebo funkciu v území.
4. Uličná čiara – vymedzuje polohu verejného priestoru (komunikácií, verejnej zelene, ...) a oddeľuje tak stavebné plochy, susediace s verejnými plochami.
5. Koeficient zastavanosti pozemku (KZP) – vyjadruje prípustný vzájomný pomer medzi m^2 zastavanej plochy a m^2 plochy pozemku.
6. Indexom podlažných plôch (IPP) – vyjadruje pomer medzi plochou podlaží (nadzemných a podzemných) a plochou pozemku; t.j. vyjadruje prípustný počet m^2 podlažnej plochy na $1 m^2$ plochy pozemku. Do podlažnej plochy sa nezapočítavajú balkóny, terasy, loggie.
7. Koeficientom stavebného objemu (KOS) – vyjadruje prípustný počet m^3 stavebného objemu na m^2 pozemku, stavebný objem sa udáva podľa vonkajších rozmerov stavby od podlahy najnižšieho plného podlažia až po strop najvyššieho plného podlažia, do stavebného objemu sa nezapočítavajú balkóny terasy a loggie.
8. Index (koeficient) zelene – vyjadruje pomer medzi započítateľnými plochami zelene na rastlome teréne, zelene nad podzemnými a nadzemnými konštrukciami a plochou pozemku.

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

Článok 3

Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb

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

Článok 4

Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia

1. Verejné dopravné vybavenie územia – Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia:
 - a) Akceptovať navrhovanú zbernú komunikáciu - radiála Žilina-Ovčiarsko (ÚPN mesta Žilina).
 - b) Akceptovať navrhované dopravné vstupy do územia.
 - c) Akceptovať navrhovaný systém verejných obslužných a peších komunikácií.
 - d) Akceptovať navrhovaný systém rozmiestnenia odstavných a parkovacích plôch a podporovať jeho umiestnenie v podzemí pod stavbami.

- e) Potreby odstavenia vozidiel pre občiansku vybavenosť riešiť v zmysle platnej STN 736110 na plochách vlastných pozemkov.
- f) Akceptovať navrhovaný skelet dopravného riešenia automobilových komunikácií zóny minimálne v navrhovaných funkčných triedach a kategóriách, ktoré sú dokumentované vo výkrese č.3 – Výkres verejnej dopravnej vybavenosti s vyznačením vstupov na pozemok v M 1:1000.
- g) Pre ochranu obytnej zóny v polohe navrhovanej zbernej komunikácie - radiála Žilina–Ovčiarsko (ÚPN mesta Žilina) realizovať protihlukové opatrenia.

2. Verejné technické vybavenie územia – vodné hospodárstvo:

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

- a) Ďalej rozvíjať vodovodný systém v sídle.
- b) Pre nové vetvy uprednostniť trasovanie v komunikáciách, vyhnúť sa súkromným pozemkom s problémami vstupov pre výstavbu a obsluhu.
- c) Rozvod pitnej vody navrhovať tak, aby zabezpečil aj potrebu požiarnej vody.
- d) Umiestnenie hydrantov podriaďiť podmienke ich vzájomnej vzdialenosti a ich dostupnosti.
- e) Rešpektovať trasy existujúcich a navrhovaných vodovodných potrubí a polohu vodohospodárskych objektov, vrátane ich ochranných pásiem.
- f) Ak sa bude niektoré pripojenie iba občasne používať, treba dbať na jeho hygienické oddelenie od používaného verejného vodovodu.
- g) Pri navrhovanej zástavbe rešpektovať ochranné pásma dotknutých inžinierskych sietí v území (zákon č. 442/2002 Zb.).

2.2 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenie územia – odkanalizovanie:

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

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

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

- a) Akceptovať navrhované demontáže vzdušných vedení VN a NN a ich nahradenie za káblové vedenia zemou s bodom napojenia VN rozvodu na vzdušne vedenia č. 1316, 1317.
- b) VN a NN rozvody ukladať do koridoru s ostatnými sieťami technickej infraštruktúry.
- c) Transformačné stanice riešiť ako kioskové do 250 kVA.
- d) Sekundárnu sieť riešiť jednoduchou mrežovou sieťou napájanou s viacerých strán. Pripustiť vykurovanie objektov elektrické a energiou z obnoviteľných zdrojov.
- e) Rozvody pre verejné osvetlenie riešiť káblovou NN sieťou.
- f) Dodržať ochranné pásma v zmysle zákona č. 251/2012 Z.z.

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

- a) Akceptovať návrh na plynofikáciu riešeného územia STL rozvodom plynu do 0,1 MPa.
- b) Prehodnotiť prenosové možnosti správcom existujúcej plynárenskej siete STL rozvodov do 0,1 MPa z dôvodu budúceho nárastu odberu zemného plynu v riešenom území. Body napojenia na existujúce plynovody a technické parametre budú určené pred spracovaním podrobnejších stupňov dokumentácie.

- c) Zemný plyn využívať prioritne pre riešenie potrieb tepla, s alternatívou napojenia na CZT.
 - d) Akceptovať skutočnosť, že STL rozvod si vyžaduje u odberateľov inštaláciu regulátorov tlaku STL/NTL.
 - e) Dodržať ochranné pásma v zmysle novelizovaného zákona č. 251/2012 Z.z.
 - f) Potreby tepla riešiť decentralizovaným systémom so spaľovaním zemného plynu, ako doplnkový zdroj tepla využívať solárnu energiu pre potreby teplej úžitkovej vody.
 - g) Podporovať využitie alternatívnych a obnoviteľných zdrojov tepla (tepelné čerpadla, solárna energia).
- 4 Verejné technické vybavenie územia – telekomunikácie:
- a) Akceptovať napojenie zóny optickou sieťou pre telefónne napojenie, internet, káblovej televízie, informačné a bezpečnostne siete).
 - b) Trasu optickej telefónnej siete riešiť v spoločnom koridore ostatných slaboprúdových zariadení.

Článok 5

Regulatívy umiestňovania stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbárnych priestorov s určením zastavovacích podmienok

1. Všeobecné podmienky umiestňovania stavieb na jednotlivých pozemkoch:
- a) pre regulovanie umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch je záväzný výkres č.5 – Výkres priestorovej a funkčnej regulácie riešeného územia,
 - b) pri navrhovaní výstavby rešpektovať navrhnutú priestorovú kostru a dopravný systém, ktorý obsluhuje dotknuté územie a napája ho na okolité štruktúry mesta,
 - c) zástavbu umiestňovať na navrhnutých stavebných čiarach,
 - d) zástavbu umiestňovať len v navrhovaných plochách,
 - e) neumiestňovať zástavbu v častiach, kde to stanovene regulatívy nepovoľujú,
 - f) v priestoroch biokoridoru je možné umiestňovať mestský mobiliár (lavičky, koše, osvetľovacie telesá),
 - g) stavebná čiara pre rodinné domy nesmie byť bližšie ako 6 m od okraja miestnej komunikácie (t.j. 5 m od hranice pozemku rodinného domu s verejnou komunikáciou),
 - h) oplotenie rodinných domov je totožné z pozemkom rodinného domu a zároveň nesmie byť bližšie ako 2 m od okraja miestnej komunikácie,
 - i) priestor medzi oplotením rodinného domu a verejnou komunikáciou široký minimálne 2 m je určený pre vedenie peších chodníkov, umiestnenie verejnej zelene, inžinierskych sietí,
 - j) plochy verejnej zelene nesmú byť oplotené,
 - k) v rámci pozemkov rodinných domov rozsah vykonania terénnych úprav prispôbiť susedným pozemkom, aby nevznikali výškové rozdiely terénu väčšie ako 1,5 m medzi dvoma príľahlými pozemkami v mieste ich styku (výškový rozdiel nameraný 0,5 m od spoločnej hranice do vnútra posudzovaných pozemkov). V prípade potreby väčších rozdielov je potrebné posúdenie autorom ÚPN-Z, alebo architektonickým oddelením mesta.
2. Podmienky platné pre čiastkovo vymedzené funkčné jednotky zóny:
- a) čiastkovo vymedzené zóny majú väzbu na záväzné regulatívy: **5.29.BI/02**, **5.29.OV/04**, **5.29.BH/10**, **5.29.ZBI/01**, **5.29.VK/01** stanovené v ÚPN M Žilina,
 - b) záväzný regulatív **5.29.BI/02** je spodrobnený regulatívmi ktorým zodpovedajú bloky A, B, členené na sektory A1 až A7 a B1 až B5,
 - c) záväzný regulatív **5.29.OV/04** je spodrobnený regulatívmi ktorým zodpovedá blok C členený na sektory C1-C7,
 - d) záväzný regulatív **5.29.BH/10** je spodrobnený regulatívmi, ktorým zodpovedá blok D členený na sektory D1 až D2,
 - e) záväzný regulatív **5.29.ZBI/01** je spodrobnený regulatívmi ktorým zodpovedá blok E členený na sektory E2-E7 a záväzný regulatív **5.29.ZBI/04** je spodrobnený regulatívom ktorému zodpovedá sektor E1,
 - f) záväzný regulatív **5.29.VK/01** je ponechaný v platnosti podľa ÚPN M Žilina,

g) pre komunikácie sú vymedzené všeobecne záväzné regulatívy.

h) regulatív 5.29.BI/02 (bloky A, B)

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

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

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

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

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

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

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

l) regulatív 5.29.VK/01 voľná krajina

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

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

Základná funkcia			Doplnková funkcia	
Poľnohospodárska zóna (rastlinná výroba). Prvok územného systému ekologickej stability (ÚSES) a navrhovaný prvok územného systému ekologickej stability (ÚSES).			Vedenie prvkov (koridory) nadradenej aj miestnej siete dopravnej a technickej infraštruktúry.	
Typ stavebnej činnosti: Údržba technickej infraštruktúry. Rešpektovať prvok územného systému ekologickej stability (ÚSES) – biocentrum miestneho významu Mbc 10 – Veľké hradisko – Strážov a navrhovaný prvok územného systému ekologickej stability (ÚSES) - biokoridor miestneho významu Mbk 14 – Potok v Závodí.				
Typ zástavby: Inžinierske stavby.				
Negatívne faktory ŽP: Evidovaný zosuv.				
Prípustné funkcie			Neprípustné funkcie	
Prípustnou je tu funkcia rekreácie vo forme pohybových aktivít viazaná na komunikácie rôzneho druhu, vyznačené trasy a aj miesta resp. koridory pre vedenie dopravnej a technickej infraštruktúry.			Iné ako základné, doplnkové a prípustné.	
Blok	Názov	Koeficient zastavanosti pozemku (KZP) zastavaná plocha / plocha pozemku.	index podlažných plôch (IPP) plocha podlaží / plocha pozemku	Koeficient stavebného objemu (KOS) prípustný počet m ³ stavebného objemu na m ² pozemku
	voľná krajina	-	-	-

n) regulatívy plochy automobilovej a pešej dopravy

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

o) regulatívy pre výšku zástavby:

- výšky objektov sa vzťahujú k výškam nivelety obslužných komunikácií v mieste osadenia objektu (kolmý priemet osi domu k nivelete cesty). V prípade že RD je osadený na strane cesty kde svah stúpa od nivelety k domu (do svahu) sú prípustné výšky vyššie o celé podlažie t.j. 3 m. Na strane komunikácie kde svah klesá od nivelety k domu (zo svahu) má rodinný dom výšku o 3 m menšiu vo vzťahu k nivelete cesty,
- pre definovanie výšky domu treba monitorovať dve hodnoty a to výšku hrebeňa strechy a výšku odkvapovej rímasy (prípadne atiky pri plochej streche),
- posudzovanú výšku treba merať v strede objektu kolmo voči nivelete cesty,
- v prípade plochých striech sa bude za podkrovie považovať 2. NP odskočené o minimálne 1,5 m do vnútra od obvodovej steny na strane stavebnej čiary t.j. od ulice,
- v prípade objektov HBV stanovujeme výšku objektov voči okolitému upravenému terénu, pričom treba dodržať podlažnosť bytových domov 1+3+1. (podzemné + nadzemné podlažia + podkrovie) pričom podzemné podlažie bude maximálne 1,0 m nad okolitým terénom,
- v prípade objektov občianskej vybavenosti stanovujeme výšku objektov voči okolitému upravenému terénu, pričom treba dodržať podlažnosť 1+2+0 (podzemné+nadzemné podlažia) pri-

- čom podzemné podlažie bude maximálne 1,0 m nad okolitým terénom. Pri týchto objektoch je maximálna prípustná konštrukčná výška na jedno podlažie 4 m,
- pre prípady, kde nebude z nejakých vážnych dôvodov možné dodržať definované maximálne hodnoty je prípustná odchýlka do 1 m,
 - v nasledujúcej tabuľke sú uvedené maximálne výšky objektov pre jednotlivé funkčné bloky.

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

Článok 6

Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb

1. V riešenom území sa nachádza zástavba, ktorá má charakter rodinnej zástavby vo forme izolovaných a radových domov. V riešenom území ma byť v zmysle platného územného plánu mesta realizované aj územie pre výstavbu občianskej vybavenosti, hromadnú bytovú zástavbu a biokoridor.
2. Zástavba rodinných domov:
 - a) rodinné domy sú definované podlažnosťou, tvarom strechy, výškou rímsy (atiky), výškou a orientáciou hrebeňa strechy,
 - b) rodinné domy budú vybavené prípojkami dostupných inžinierskych sietí, garážami alebo prístreškami a spevnenými plochami pre osobné automobily, (jeden RD - 2 parkovacie miesta - napr. garáž a spevnená plocha pred garážou, prístrešok pre osobný automobil a ďalšia neprekrytá spevnená plocha),
 - c) v parteri rodinných domov sú prípustné menšie prevádzky obchodu a služieb okrem pohostinstiev a prevádzok pri ktorých by dochádzalo k nadmernému hluku, alebo nejakým spôsobom dochádzalo k zníženiu komfortu obytnej zóny.
3. Stavby občianskej vybavenosti :
 - a) stavby občianskej vybavenosti majú maximálne 2 nadzemné podlažia,
 - b) parkovanie klientov (návštevníkov) musí byť riešené prednostne v podzemných podlažiach (v prípade potreby zabezpečiť informačný systém dostupnosti parkovania),
 - c) vstupy do objektov z verejných priestorov s jasne artikulovaným vchodom a prístupom pre imobilných,
 - d) prevádzky pri ktorých sa predpokladá návštevnosť imobilných osôb, alebo osôb s iným postihnutím je potrebné objekty vybaviť technickými zariadeniami pre tieto osoby (výťahy, pohyblivé plošiny, rampy, informačný systém pre slabozrakých a pod.).
4. Zástavba bytových domov má obsahovať:
 - a) bytové domy sú definované výškou rímsy (atiky), výškou hrebeňa strechy,
 - b) bytové domy budú vybavené prípojkami dostupných inžinierskych sietí a spevnenými plochami pre osobné automobily, (minimálne 1 os. automobil na byt na teréne, alebo v garáži + rezerva pre návštevy v min. výške 25% celkového počtu bytov),
 - c) bytové domy budú vybavené podzemným parkovacím priestorom zodpovedajúcom štruktúre bytov a iným technickým vybavením.

5. Verejná zeleň a zeleň biokoridorov:
 - a) parkové úpravy verejnej zelene realizovať prednostne z autochtónnych drevín a rastlín,
 - b) pešie chodníky s bezprašnou úpravou vybaviť sprievodným mobiliárom (koše na odpad, la-
vičky, osvetlenie, orientačné tabule),
 - c) prípustné sú drobné stavby ako altánky a prístrešky, pieskoviská, športové plochy,
 - d) plochy verejnej zelene vrátane oddychových plôch a detských ihrísk prednostne umiestniť v
polohách určených v grafickej časti.

Článok 7

Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových rezervácií, do pamiatko- vých zón a do ostanej krajiny

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

Článok 8

Určenie stavieb, pre ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby

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

Článok 9

Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov

1. V území dôjde k požiadavkám na delenie a sceľovanie pozemkov kvôli potrebe vytvorenia no-
vej urbanistickej štruktúry.
 - a) pri rozdeľovaní a sceľovaní pozemkov je nutne vytvárať jednotlivé stavebne pozemky tak,
aby hranice novovzniknutých parciel sledovali navrhované funkčné a priestorové usporia-
danie,
 - b) je žiadúce, aby stavebné pozemky, na ktorých sú navrhnuté dopravné stavby, technického
vybavenia územia a verejná zeleň prešli do vlastníctva príslušných správcov a vlastníkov
dopravných stavieb, verejných rozvodov, inžinierskych sietí a verejných priestranstiev,
 - c) k vytvoreniu stavebných pozemkov delením a sceľovaním môže dôjsť na základe dohody o
zámene pozemkov alebo odkúpením pozemkov, prípadne vyvlastnením pozemkov pre ve-
rejnoprospešne stavby.

Článok 10

Pozemky na verejnoprospešné stavby a na vykonanie asanácie v riešenom zastavanom území

1. Verejnoprospešné -Z, pre ktorý je potrebné až do doby ich
realizácie rezervovať územie a vytvárať územno-technické podmienky a pre ktorých realizáciu

je možno pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť (§108, ods.2 stavebného zákona). Verejný záujem sa musí preukázať vo vyvlastňovacom konaní (§ 112 stavebného zákona).

2. Medzi pozemky pre umiestnenie verejnoprospešných stavieb patria všetky riešené pozemky.
3. Pozemky pre asanácie nie sú definované.

Článok 11

Zoznam verejnoprospešných stavieb

Zoznam navrhovaných verejnoprospešných stavieb má väzbu na schválený ÚPN mesta Žilina. Označenie verejnoprospešných stavieb je totožné s ÚPN mesta Žilina:

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

ČASŤ TRETIA
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

Článok 12
Záverčné ustanovenia

1. V súlade s ustanovením §28, ods.3 Stavebného zákona v platnom znení je dokumentácia Územného plánu zóny Žilina, IBV Hájik – Bradová uložená na Mestskom úrade v Žiline, na Stavebnom úrade v Žiline a na Okresnom úrade, Odbore výstavby a bytovej politiky v Žiline.
2. Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené Mestským zastupiteľstvom v Žiline dňa
3. Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť 15 dňom od vyvesenia na úradnej tabuli mesta, t. j. od....

Ing. Igor Choma
primátor Mesta Žilina

Prílohy:
Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

