



Mesto Žilina

Mestský úrad v Žiline

Adresát:

VS Investment, a.s.
Vojtecha Tvrdeho 21
010 01 Žilina

Váš list značky/zo dňa:

09.10.2019

Naša značka:

16555/2019-52938/2019-OS-SLV

Vybavuje:

Ing. arch. Malík Sláviková

V Žiline dňa:

05.11.2019

Vec

Bytový dom Murgašova ulica – vyjadrenie

K dokumentácii „Bytový dom Murgašova ulica“, stupeň DUR (96_architecture, Žilina, Ing. arch. Roman Trizuliak, 05/2019) vydáva Mestský úrad v Žiline, oddelenie architektúry mesta a územného plánu nasledovné

vyjadrenie:

V predloženej projektovej dokumentácii je riešený zámer výstavby bytového domu na pozemku parcelné čísla KN-C 1418/16, 1418/17, 1418/18, 1418/1, 1418/19, 1437/1, 1437/3, 1438/1, 5952, 5951/1, 1248/57 a KN-E 954/1 a 954/7 k.ú. Žilina. Pozemky p.č. KN-C 5952, 5951/1 a KN-E 954/1, 954/7 k.ú. Žilina, cez ktoré sú navrhované vstupy a vjazdy do objektu a napojenia – prípojky na inžinierske siete, sú vo vlastníctve mesta Žilina.

Navrhovaná novostavba bytového domu na križovatke ulíc Murgašova – Veľká okružná má byť súčasťou mestskej zástavby s rôznorodou štruktúrou a výškou zástavby od dvojpodlažných rodinných domov cez štvorpodlažné bytové domy s podkrovím až po sedempodlažnú administratívnu budovu.

Bytový dom, ktorý je riešený so 6-imi nadzemnými podlažiami + jedným pôdorysne ustúpeným a jedným podzemným podlažím bude mať 43 bytov a 87 parkovacích miest, a to:

1PP: parkovanie (49 parkovacích miest), pivnice a technické vybavenie.

1NP: vstupné priestory – zádverie so schránkami, pivnice, technické vybavenie a parkovanie (38 parkovacích miest).

2NP – 6NP: bývanie; na každom podlaží je navrhnutých 8 bytov v skladbe 1 až 4 izbové. K bytom prislúchajú aj priestrané balkóny a loggie; byty na 1NP majú riešené exteriérové priestory formou predzáhradky.

Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina

tel.: +421 41 7063 111, fax: +421 41 7232912

IČO: 00 321 796, DIČ: 2021339474, Prima banka Slovensko, a.s. Žilina, č. ú.:0330353001/5600

www.zilina.sk

7NP – pôdorysne redukované oproti podlažiam 2NP – 6NP je využité na veľkometrážne byty ku ktorým prislúchajú rozľahlejšie terasy. Na streche bytového domu je riešená extenzívna vegetačná strecha, pričom časť strechy nad 1NP je navrhnutá ako pobytová záhrada, ktorá bude prístupná samostatným schodiskom na západnej strane objektu.

PD rieši základné formy terénnych úprav a dotvorenia pozemku. Tieto následne budú súčasťou dendrologickej špecifikácie rastlín. Časť pozemku (severná strana) zvažujúca sa k Framboru zostane, vzhľadom na svahovitú konfiguráciu terénu, ako zeleň v naturálnom prevedení; oplatenie areálu bude prevedené formou živých plotov alebo pletiva na ktorom bude popínavá zeleň. Navrhovaný index ozelenenia je 0,613.

Spevnené plochy – prístupové chodníky a vjazdy do podzemných garáží sú riešené z južnej strany objektu, z ulice Murgašova. Tieto budú vytvorené hladným betónom resp. betónovou dlažbou.

Objekt bude dopravne prístupný z ulice Murgašova cez pozemok vo vlastníctve mesta (KN-C 5951/1 a KN-E 954/7 k.ú. Žilina), ktorý bude upravený na výškovú úroveň Murgašovej ulice s následnou výsadbou verejnej zelene. Styková križovatka Murgašova – Veľká okružná bude upravená na kruhovú. Parkoviská pre potreby bytového domu v počte 87 parkovacích miest sú riešené v rámci objektu na 1.PP a 1.NP zriadením dvoch nových vjazdov, tieto sú riešené ako dlhodobé, odstavné. Celkový minimálny počet potrebných stojísk pre bytový dom je podľa STN – 81 stojísk, z toho 4 stojiská pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu.

Na pozemku, pod navrhovaným objektom, sa nachádza „zvláštna stavba pod parcelou“ – bývalý veliteľský kryt pre prípad núdze, ktorý vzhľadom na svoj špecifický účel v dnešnej dobe už neplní svoju funkciu. Uvedená stavba neslúži a ani neslúžila ako verejný úkryt obyvateľstva. V predloženej dokumentácii je tento kryt rešpektovaný.

Zámer neuvažuje s osadením reklamných stavieb ani reklamných zariadení.

Zásobovanie pitnou vodou bude zabezpečené z verejného vodovodu, ktorý je trasovaný pod komunikáciou na Murgašovej ulici; splaškové odpadové vody budú odvádzané do jestvujúcej jednotnej kanalizácie v ulici Framborská. Dažďová voda bude odvádzaná cez retenčnú nádrž s riadeným odtokom do jednotnej kanalizácie v ulici.

Z hľadiska zásobovania teplom primárnym vykurovacím médiom bude zemný plyn. Teplovodná kotolňa na zemný plyn bude umiestnená v plynovej kotolni objektu. V území navrhovaného bytového domu a ani v jeho optimálnej dostupnej vzdialenosti sa nenachádzajú rozvody centrálneho zdroja tepla.

Projekt rieši návrh vetrania hygienických zariadení (kúpeľne a WC), odsávanie pár z kuchýň bytových jednotiek, vetranie schodiska v objekte a klimatizáciu bytových priestorov 7NP. Vnútorne klimatizačné jednotky bytových priestorov 7NP budú v podstropnom prevedení; vonkajšie jednotky budú umiestnené na streche.

Napojenie objektu na elektrickú energiu z distribučnej siete bude z jestvujúcej NN rozvodne trafostanice na Murgašovej ulici zemným káblovým vedením do rozvodných skriň inštalovaných k jednotlivým vchodom bytového domu.

Projektová dokumentácia rieši napojenie novostavby bytového domu na plynárenské zariadenie výstavbou NTL plynovodu uloženého v zemi, ktorý bude napojený na existujúci verejný plynovod NTL v komunikácii pred objektom. Osadenie hlavného uzáveru a plynomera bude v skrinke – na obvodovom plášti objektu.

Komunálny odpad je riešený v rámci odvozu TDO. Pri plote bude vybudovaný samostatný priestor pre odpadové hospodárstvo.

Pozemok, na ktorom je navrhovaná stavba bytového domu leží v severo-západnej časti Centrálnej mestskej zóny v urbanistickom obvode č. 01 – Centrum a v urbanistickom okrsku 04 – Frambor.

1. 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 MsZ v Žiline č.90/2013 dňa 24.06.2013 schválený ÚPN-M Žilina – Zmeny a doplnky číslo 1, ktorého záväzné časti boli vyhlásené VZN č.9/2013; v roku 2015 boli spracované ÚPN-M Žilina – ZaD č.2 schválený uznesením MsZ v Žiline č.129/2015 dňa 29.06.2015 a ÚPN-M Žilina – ZaD č.3 schválený uznesením MsZ v Žiline č.130/2015 dňa 29.06.2015, ktorých záväzné časti boli vyhlásené VZN č. 14/2015; v 06/2016 bol spracovaný a uznesením MsZ v Žiline č.107/2016 dňa 28.06.2016 schválený ÚPN-M Žilina – ZaD č.4, ktorého záväzné časti boli vyhlásené VZN č.21/2016; v 01/2018 bol spracovaný a uznesením MsZ v Žiline č.107/2018 dňa 23.04.2018 schválený ÚPN-M Žilina – ZaD č.5, ktorého záväzné časti boli vyhlásené VZN č.5/2018; v 10/2018 bol spracovaný a uznesením MsZ v Žiline č.62/2019 dňa 11.02.2019 schválený ÚPN-M Žilina – ZaD č.6a, ktorého záväzné časti boli vyhlásené VZN č.2/2019 (ďalej len ÚPN-M Žilina v platnom znení a VZN v platnom znení). Tieto dokumenty sú zverejnené na internetovej stránke mesta Žilina <http://www.zilina.sk/>.

2. V roku 2017 bol spracovaný Územný generel dopravy mesta Žilina s plánom udržateľnej mobility mesta (ďalej len ÚGDsPUMM), ktorý bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiline č.59/2017 dňa 24.04.2017.

Podľa záväznej časti ÚPN-M Žilina v platnom znení je predmetný pozemok, súčasťou jestvujúcich plôch zmiešaného územia občianskej vybavenosti a bývania – funkčnej plochy 1-04-P/02, na ktorú sa vzťahujú nasledovné záväzné regulatívy:

– základná funkcia: Zmiešaná, vyššia a základná občianska vybavenosť, najmä zariadenia školstva, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, maloobchodu, verejného stravovania, služieb s výnimkou servisných a opravárenských služieb pre motoristov (motorové vozidlá) s negatívnym vplyvom na životné prostredie (autoservisy, pneuservisy, umyvárne motorových vozidiel, čerpace stanice pohonných hmôt...), administratívne zariadenia, bytové domy a IBV

– doplnková funkcia: Rekreačia a šport

– prípustné funkcie: Zariadenia vyššej a základnej občianskej vybavenosti, vrátane drobných výrobných a remeselných prevádzok bez škodlivých vplyvov – zápach, hluk, prašnosť, odpad, funkcie bývania, športovo-rekreačné funkcie, odpočinkové plochy, dopravné a technické vybavenie, parky, verejná zeleň a detské ihriská. Drobnochov je povolený na pozemkoch rodinných domov v rozsahu potrieb bývejacej domácnosti

– neprípustné funkcie: Samostatne stojace individuálne garáže vrátane radových (mimo pozemkov rodinných domov), výrobné zariadenia, hlučné, nehygienické prevádzky, prevádzky náročné na dopravu (zásobovanie, obsluha, parkovanie) a iné ako základné doplnkové a prípustné funkcie

– typ stavebnej činnosti: Modernizácie, prestavby, nadstavby, prístavby, novostavby, dopravná a technická infraštruktúra, zachovanie stavu fasád z výtvarnými prvkami

– min. index ozelenenia: 0,4. Do indexu zelene je možné započítať vegetačné strechy, pričom pri intenzívnej vegetačnej streche sa požadovaná plocha zelene, ktorá absentuje na teréne, vynásobí koeficientom 1,15; pri extenzívnej vegetačnej streche sa požadovaná plocha zelene, ktorá absentuje na teréne, vynásobí koeficientom 1,40. Do indexu zelene sa nezapočítavajú plochy z vegetačných panelov. Pri nadstavbách sa index zelene neuplatňuje.

– typ zástavby: Musí korešpondovať s okolitou zástavbou.

Z hľadiska riešenia statickej dopravy (kap. 2.18.4.1, podkapitola Infraštruktúra statickej automobilovej dopravy) sa požaduje

- Uplatňovať nasledovné kritéria pre umiestňovanie a dimenzovanie plôch statickej automobilovej dopravy:
- všetky plochy statickej automobilovej dopravy budú členené na plochy odstavné - určené na odstavovanie motorových vozidiel, a plochy parkovacie - určené na krátkodobé a dlhodobé parkovanie motorových vozidiel,
- v navrhovaných územiach bytových domov, občianskej vybavenosti a viacúčelových objektov bude odstavovanie motorových vozidiel zabezpečené prioritne na pozemku bytového domu, občianskej vybavenosti alebo viacúčelového objektu s kapacitami zodpovedajúcimi minimálne stupňu automobilizácie 1:2,3 pre rok 2025,
- v rámci návrhu odstavných a parkovacích plôch jednotlivých objektov, alebo zón, v územných plánoch a urbanistických štúdiách zón a predprojektovej a projektovej prípravy stavieb musí riešenie statickej dopravy rešpektovať znenie článkov 16.3.10 - 16.3.13 platnej STN 736110.

Podľa Územného generelu dopravy s Plánom udržateľnej mobility mesta Žilina (ÚGDsPUMM) je ulicami Veľká okružná v pokračovaní západným smerom po Murgašovej ulici navrhované vo výhľade, preloženie trasy II. mestského okruhu z Hurbanovej ulice.

Na základe vyššie uvedeného:

1. konštatujeme, že predložený Zámer

- je v súlade so základnou koncepciou rozvoja mesta podľa ÚPN-M Žilina v platnom znení,
- nie je v rozpore s ÚGDsPUMM Žilina,

2. požadujeme:

- zberné nádoby na odpad umiestniť na pozemku stavby; v rámci riešenia uvažovať so zbernými nádobami na tuhý komunálny odpad a separovaný zber pre komodity: papier, sklo, kov, plast, kompozitné obaly a biologický odpad,
- projektovú dokumentáciu sadových úprav s druhovou špecifikáciou konzultovať v rozpracovanosti na MsÚ Žilina, odb. ŽP,

3. odporúčame:

- priestor pre odpadové hospodárstvo, ktorý je riešený mimo objektu, opticky vymedziť vhodnou konštrukciou – oplotením s vertikálnou zeleňou,
- dažďovú vodu neodvádzať cez retenčnú nádrž do jednotnej kanalizácie ale ju zdržiavať v území a následne využiť ako technickú vodu (napr. zavlažovanie,..),
- pri návrhu spevnených plôch voliť povrchovú úpravu umožňujúcu zdržiavanie vody v území,
- klimatizáciu bytových priestorov riešiť centrálnie pre celý bytový dom, nielen pre priestory 7NP, čím sa zabráni dodatočnému osadzovaniu klimatizačných jednotiek na fasádu objektu,
- v rámci parkovacích miest uvažovať aj s nabíjacou stanicou pre elektromobily a stojiskom pre bicykle,
- rozvodné skrine elektrickej energie pri jednotlivých vchodoch bytového domu riešiť v rámci obvodového plášťa objektu, nie ako samostatne stojace,
- navrhovanú výškovú úroveň stavby posúdiť vo vzťahu k okolitej zástavbe zo svetelno-technického hľadiska,

– vypracovať hlučnú štúdiu, nakoľko podľa hlučnej mapy (Eurostatik, Strategické hlučnej mapy, 2006, [http://www.laermkarten.de/ssc/ Bytca-ZilinaKysuce-Strecno/](http://www.laermkarten.de/ssc/Bytca-ZilinaKysuce-Strecno/)) je hladina hlučnej v danom území na hornej hranici (± 54 dB v noci, 61 dB cez deň).

Uvedenú projektovú dokumentáciu si ponechávame pre archivačné účely.

S úctou



Mgr. Peter Fiabáne
primátor

Na vedomie

Mgr. Peter Fiabáne, primátor

MsÚ Žilina, OS – JUDr. Roman Dolejší, vedúci odboru

MsÚ Žilina, OS – OSP

MsÚ Žilina, OS – OAM a ÚP - a/a

MsÚ Žilina, OS – OAM - Ing. arch. Alena Rihalová

MsÚ Žilina, OS – OAM a ÚP - spis