

## II. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O NAVRHOVANEJ ČINNOSTI

### 1 NÁZOV

UNIVERZITNÉ MESTEČKO – VEĽKÝ DIEL, ŽILINA

### 2 ÚČEL

#### Výstavba Univerzitného mestečka – Veľký diel

Účelom investičného zámeru je výstavba obytného celku **Univerzitného mestečka – Veľký diel, Žilina**. Hlavným zámerom investora je výstavba komplexu obytného celku v nasledujúcej štruktúre:

- Bytová výstavba je organizovaná z väčšej časti formou radových rodinných domov jednogeneračných a dvojgeneračných, prípadne domov s dvomi samostatnými bytovými jednotkami.
- V južnej časti územia je navrhnutý átriový dom, ktorý predstavuje formu bývania v bytoch vyššieho štandardu. Vnútroblok tvorí kryté átrium, v ktorom sú umiestnené spoločenské funkcie a služby spojené s bývaním. Súčasťou riešenia je aj blok individuálnych garáží pre obyvateľov domu.
- V severnej časti územia je umiestnený bytový dom, ktorého podlažnosť stúpa od dvoch do siedmich nadzemných podlaží.

### 3 UŽÍVATEĽ

VISTO, s.r.o.  
Bánovská cesta 8220/7A  
010 01 Žilina

### 4 CHARAKTER NAVRHOVANEJ ČINNOSTI

Posudzovaný investičný zámer predstavuje výstavbu obytného celku Univerzitného mestečka – Veľký diel.

Investičný zámer rieši výstavbu novej obytnej zóny „Univerzitné mestečko – Veľký diel“ v areáli Žilinskej univerzity na ploche určenej územným plánom pre tento účel. Aktualizovaný návrh riešenia zástavby prehlbuje pôvodné urbanistické riešenie s tým, že ho prispôsobuje reálnemu stavu parcelácie s prihliadnutím na vlastnícke vzťahy, so zachovaním pôvodného dopravného napojenia územia.

Bytová výstavba je organizovaná z väčšej časti formou radových rodinných domov jednogeneračných a dvojgeneračných, prípadne domov s dvomi samostatnými bytovými jednotkami (sekcie „A“ – „G“).

V okrajových častiach riešeného územia sú navrhnuté bytové domy:

- V južnej časti územia je navrhnutý átriový dom (sekcia „H“), vnútroblok tvorí kryté átrium, v ktorom sú umiestnené spoločenské funkcie a služby spojené s bývaním, súčasťou riešenia je aj blok individuálnych garáží pre obyvateľov domu.
- V severnej časti územia je umiestnený bytový dom (sekcia „J“), ktorého podlažnosť stúpa od dvoch do siedmich nadzemných podlaží.

Predkladaný investičný zámer „Univerzitné mestečko – Veľký diel, Žilina“ z pohľadu jeho sprievodných činností (výstavba komplexov dvoch a viacerých objektov, sprievodná výstavba garáží a parkovacích miest) v zmysle zákona NR SR č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov z dôvodu splnenia nárokov na hodnotenie – Príloha č. 8 spadá pod:

*Kapitolu 9. Infraštruktúra*

Pol. č.	Činnosť, objekty a zariadenia	Prahové hodnoty	
		Časť A (pov. hodn.)	Časť B (zist. kon.)
14.	Projekty rozvoja obcí vrátane		
	h) komplexov dvoch a viacerých objektov uvedených v písmenách a) až g)		od 5 000 m <sup>2</sup> úžitkovej plochy
	i) garáží alebo komplexu garážových budov	od 300 stojísk	od 100 do 300 stojísk
	j) parkovísk alebo komplexu parkovísk	od 500 stojísk	od 100 do 500 stojísk

Hodnotený investičný zámer v zmysle zákona NR SR č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov z dôvodu splnenia nárokov na hodnotenie spadá v zmysle prílohy č. 8 pod zisťovacie konanie.

Navrhovateľ spoločnosť VISTO, s.r.o., Bánovská cesta 8220/7A, 010 01 Žilina podal na Obvodný úrad životného prostredia v Žiline žiadosť o vypustenie požiadavky variantného riešenia zámeru.

## 5 UMIESTNENIE NAVRHOVANEJ ČINNOSTI

Kraj: Žilinský  
 Okres: Žilina  
 Obec: Žilina  
 Katastrálne územie: Žilina  
 Urbanistický obvod: č. 3 Veľký diel  
 Sčítací okrskok: 011 Športový areál  
 Dotknuté parcely: 5083/3, 5083/4, 5083/5, 5059/1, 5071/1

Parcely 5083/3, 5083/4, 5083/5 a 5059/1 sú vedené ako orná pôda, parcela 5071/1 je vedená ako trvalé trávne porasty.

Celková rozloha riešeného územia je cca 37 000 m<sup>2</sup>.

## 6 PREHLÁDNÁ SITUÁCIA UMIESTNENIA NAVRHOVANEJ ČINNOSTI

Prehľadná situácia umiestnenia navrhovanej činnosti je uvedená v prílohovej časti (Mapa č. 1: Univerzitné mestečko – Veľký diel, Žilina, širšie vzťahy, M 1 : 50 000, Mapa č. 2: Univerzitné mestečko – Veľký diel, Žilina, prehľadná situácia posudzovaného územia, M 1 : 10 000, Mapa č. 3: Univerzitné mestečko – Veľký diel, Žilina, Pozemková mapa – situácia, Príloha č. 1: Univerzitné mestečko – Veľký diel, Žilina – koordinačná situácia, M 1 : 2 000).

## 7 TERMÍN ZAČATIA A SKONČENIA VÝSTAVBY

Začiatok výstavby:	– júl 2006
Ukončenie výstavby:	– december 2010

## 8 STRUČNÝ OPIS TECHNICKÉHO RIEŠENIA

Účelom investičného zámeru je výstavba obytného celku Univerzitného mestečka – Veľký diel.

Investičný zámer rieši novú obytnú zónu v areáli Žilinskej univerzity na ploche určenej územným plánom pre tento účel. Aktualizovaný návrh riešenia zástavby prehlbuje pôvodné urbanistické riešenie s tým, že ho prispôsobuje reálnemu stavu parcelácie s prihliadnutím na vlastnícke vzťahy, so zachovaním pôvodného dopravného napojenia územia.

Bytová výstavba je na žiadosť budúceho užívateľa organizovaná z väčšej časti formou radových rodinných domov jednogeneračných a dvojgeneračných, prípadne domov s dvomi samostatnými bytovými jednotkami (sekcie „A“ – „G“) s prednostným určením pre zamestnancov Žilinskej univerzity. Výstavba rodinných domov je určená pre predaj do osobného vlastníctva užívateľa, ale v prípade záujmu investorov aj ako nájomné byty.

V okrajových častiach riešeného územia sú navrhnuté bytové domy:

- V južnej časti územia je navrhnutý átriový dom (sekcia „H“), ktorý predstavuje formu bývania v bytoch vyššieho štandardu, kde má väčšina bytov riešené priame prepojenie s exteriérom formou súkromnej obytnej terasy s väzbou na príslušnú zimnú záhradu. Vnútroblok tvorí kryté átrium, v ktorom sú umiestnené spoločenské funkcie a služby spojené s bývaním. Súčasťou riešenia je aj blok individuálnych garáží pre obyvateľov domu.
- V severnej časti územia, kde sú priaznivejšie podmienky zakladania je umiestnený bytový dom (sekcia „J“), ktorého podlažnosť stúpa od dvoch do siedmich nadzemných podlaží a tvorí tak prechod od nízkopodlažnej zástavby radových rodinných domov k viacpodlažnej zástavbe sídliska Vlčince. Bytový dom je usporiadaný ako zrastlica viacerých blokov rôznej výšky, ktoré vytvárajú vnútorné nádvorie slúžiace ako oddychová – kľudová zóna.

### **Urbanistické riešenie, účel a funkcia navrhovanej zástavby**

Riešené územie je podľa platného územného plánu mesta Žiliny určené v rámci Vysokoškolského areálu Žilinskej univerzity pre obytnú zástavbu – ubytovanie pedagógov.

Vo februári 2005 bola spracovaná urbanisticko – architektonická štúdia, ktorej účelom bolo zosúladienie pôvodnej územnoplánovacej dokumentácie s reálnou parceláciou a s tým súvisiacimi vlastníckymi vzťahmi v území. Urbanisticko – architektonická štúdia vychádza z poslednej aktualizácie územnoplánovacej dokumentácie (Žilinská univerzita – Veľký diel – Žilina – odvetvový generel – aktualizácia 1998 – inžiniersko – projektová organizácia školských stavieb, a.s. Bratislava). Štúdia sa týkala len časti riešeného územia označeného v pôvodnej dokumentácii ako „ubytovanie pedagógov B“ a bola prerokovaná s oddelením územného plánovania a stavebného poriadku mesta Žilina. (Vid' Príloha č. 15: Vyjadrenie Mestského úradu v Žiline k urbanisticko-architektonickej štúdii „Univerzitné mestečko – Veľký diel, Žilina“, vyj. č. 3996/40/05Kj zo dňa 19.4.2005).

Územie tvorí prechod medzi monofunkčnou štruktúrou zástavby Žilinskej univerzity a polyfunkčnou zástavbou okrajových častí sídliska Vlčince.

Samotná výstavba je rozdelená na dve časti:

### *1. IBV – Radové rodinné domy*

Bytová výstavba je po konzultáciách s budúcim užívateľom – Žilinskou univerzitou organizovaná formou individuálneho bývania v radových rodinných domoch jednogeneračných a dvojgeneračných, prípadne v domoch s dvomi samostatnými bytovými jednotkami s prednostným určením pre zamestnancov Žilinskej univerzity. Prevažná časť obytných sekcií radovej zástavby je určená pre bývanie 4 – 5 členných rodín s rôznymi stupňami bytovej vybavenosti (dvojgaráž, garáž, prístrešok pre auto, pracovňa, sklad, apod.) a širokými možnosťami voľby štandardu vnútorného vybavenia.

Vzhľadom na vertikálnu členitosť riešeného územia sú jednotlivé sekcie radových domov orientované v smere sever – juh (južná časť územia), a východ – západ (centrálna a severná časť územia).

Južná časť územia je usporiadaná formou obytných terás, kde priestor pod terasou je využitý pre umiestnenie garáže a pivnice užívateľov protiahlej sekcie.

Centrálna a severná časť územia je riešená formou uličnej zástavby.

V centrálnej časti územia je uvažované s polyfunkčným objektom, v ktorom sa uvažuje s umiestnením centra pre využitie alternatívnych zdrojov získavania tepla a tiež s umiestnením plôch obchodu a služieb.

### *2. Bytové domy*

Okrajové časti riešeného územia tvoria vo výhlade rezervu pre rozšírenie obytných funkcií formou sústredenej zástavby – bytových domov vyššieho štandardu s podstavanou vybavenosťou.

V severnej okrajovej časti územia je navrhnutý bytový dom formou zrástlice jednotlivých obytných blokov s podzemnými garážami. Jednotlivé obytné bloky sú výškovo usporiadané tak, aby sa vytvoril postupný prechod od nízkopodlažnej zástavby radových rodinných domov smerom k viacpodlažnej zástavbe príslušného sídliska Vlčince. Horizontálne usporiadanie blokov vytvára vnútroblok chránený pred hlukom a ruchom z dopravy s oddychovo – relaxačnou funkciou. Podlažnosť: 2 – 7 N.P.

V južnej časti územia je navrhnutý átriový dom z bývaním vyššieho štandardu. Atrium je presklené, so špecifickou klímou, takže vytvára spoločenský priestor pre obyvateľov domu doplnený službami (kaderníctvo, kozmetický salón, posilovňa, kaviareň, bufet, kvetinárstvo, záhradnícke služby, a pod.)

Pre obyvateľov átriového domu sú riešené spoločné nadzemné garáže, pre hostí vonkajšie parkovacie stánie. Podlažnosť – 3 N.P.

### ***Ideové, architektonické a výtvarné riešenie***

Navrhovaná dvojpodlažná zástavba formou radových domov je z urbanisticko – architektonického hľadiska určitou protiváhou sústredenej viacpodlažnej zástavby panelového sídliska a zároveň tvorí prechod medzi ním a rekreačnou zónou lesoparku „Chrast“.

Ideové riešenie navrhovanej zástavby vychádza zo snahy poskytnúť budúcemu užívateľovi okrem užívateľského komfortu aj pocit bývania v spojení s prírodou.

Tomuto účelu by mali poslúžiť obytné terasy priamo napojené na obytný priestor a zimné záhrady, ako rozšírenie obytného priestoru s možnosťou uplatnenia interiérovej zelene. Celkový pocit bývania v „zelenom mestečku“ umocňuje použitie striech porastených extenzívnou zeleňou. V riešení sejkcií sú navrhnuté také stavebné a technologické riešenia, ktoré zabezpečia minimálnu potrebu tepla na vykurovanie a ohrev TÚV tak, aby ich parametre vyhovovali kritériám nízkoenergetickej výstavby, prípadne aj kritériám pasívneho domu.

Pre dosiahnutie patričného užívateľského komfortu, ako aj potrebnej intimity pri užívaní obytných terás je štruktúra zástavby doplnená vystupujúcimi hmotami zimných záhrad, alebo pergol, ktoré opticky navzájom oddeľujú jednotlivé domy.

Výška radovej zástavby dosahuje 2 nadzemné podlažia v niektorých prípadoch s polozapusteným podzemným podlažím.

Z hľadiska vonkajšieho architektonického a výtvarného je kladený dôraz na celkové pôsobenie štruktúry zástavby v danom prostredí a jej zapojenie do terénu a okolitej krajiny.

**Stavebno – technické riešenie stavby z hľadiska statického, tepelno – technického, materiálového, technického vybavenia a pod.**

V súvislosti s celosvetovým trendom rastu nákladov na výrobu tepla, ako aj v kontexte filozofie trvale udržateľného rozvoja a vzťahu k ekológii je v návrhu budúcej zástavby kladený dôraz na šetrenie energie na vykurovanie jednotlivých domov a to v nasledovných bodoch:

1. Dôsledné zateplenie obvodového plášťa a strešného plášťa tak, aby spĺňali kritériá nízkoenergetickej zástavby, prípadne aj kritériá pasívnych domov s dôrazom na zamedzenie únikov tepla infiltráciou cez obalové konštrukcie.
2. Použitie kvalitných výplní otvorov s kvalitnou technickou realizáciou ich osadenia do obvodového plášťa (minimalizácia možnosti vzniku tepelných mostov).
3. Umožnenie pasívneho využitia solárnych energetických príjmov vhodnou orientáciou domov a predsadením zimných záhrad s využitím ich solárnych ziskov pre ohrev teplej užitkovej vody.
4. Inštalácia riadeného vetrania vnútorných priestorov s rekuperáciou tepla.
5. V prípade záujmu užívateľov umožniť inštaláciu aktívnych solárnych systémov pre ohrev TÚV, alebo fotovoltackých článkov pre priamu výrobu elektrickej energie.

Z hľadiska stavebného systému sa navrhuje použiť tradičný murovaný stavebný systém tehlový s dodatočným zateplením obvodového plášťa penovým polystyrénom (hrúbka zateplenia 25 – 30 cm), alternatívne systém betónových zateplených tvárnic hrúbky 40 cm s prídavným zateplením náterom „TermoShield“, prípadne kontaktným zateplovacím systémom. U viacpodlažnej zástavby bytových domov sa uvažuje s vnútorným železobetónovým skeletom. Výplňové murivo tehlové alebo pórobetónové tvárnice, zateplené kontaktným zateplovacím systémom na báze minerálnych dosiek.

Stropy sú uvažované monolitické železobetónové rebierkové betónované do strateného polystyrenového debnenia, prípadne keramické montované.

Strechy jednoduché pultové alebo sedlové s miernym sklonom s odvetranou vzduchovou medzerou, strešný plášť osadený extenzívnou zeleňou (zateplenie strešného plášťa v úrovni stropu nad posledným podlažím v hrúbke 30 – 40 cm).

**Členenie stavby na stavebné objekty, prevádzkové súbory, etapy výstavby a samostatne prevádzkovateľné časti**

Členenie súboru stavieb na stavby a stavebné objekty, etapizácia:

*1. stavba: Príprava územia, inžinierske siete, dopravná infraštruktúra, podmienené a vyvolané investície:*

- SO 1.01 – Príprava územia
- SO 1.02 – Prekládka oznamovacieho kábla
- SO 1.03 – HTÚ – hrubé terénne úpravy
- SO 1.04 – Kanalizácia dažďová
- SO 1.05 – Kanalizácia splašková
- SO 1.06 – Vodovod
- SO 1.07 – Plynovod
- SO 1.08 – NN elektrické rozvody
- SO 1.09 – VN elektrická prípojka
- SO 1.10 – Trafostanica TS1
- SO 1.11 – Trafostanica TS2
- SO 1.12 – Vonkajšie slaboprúdové rozvody
- SO 1.13 – Vonkajšie osvetlenie
- SO 1.14 – Dopravné komunikácie a spevnené plochy
- SO 1.15 – Pešie komunikácie
- SO 1.16 – Terénne a sadové úpravy

*2. stavba: Sekcia „C“ a polyfunkčný objekt*

- SO 2.01 – HTÚ – hrubé terénne úpravy
- SO 2.02 – Sekcia C 7,5 (G)
- SO 2.03 – Sekcia C 7,5/1
- SO 2.04 – Sekcia C 7,5/2
- SO 2.05 – Sekcia C 7,5/3
- SO 2.06 – Polyfunkčný objekt
- SO 2.07 – Prístupové komunikácie a spevnené plochy
- SO 2.08 – Terénne a sadové úpravy

*3. stavba : Sekcia „E 5,0“ a „G 12 (A)“*

- SO 3.01 – HTÚ – hrubé terénne úpravy
- SO 3.02 – Sekcia E 5,0
- SO 3.03 – Sekcia G 12 (A)
- SO 3.04 – Prístupové komunikácie a spevnené plochy
- SO 3.05 – Terénne a sadové úpravy

*4. stavba: Sekcia „A 6,6 (Z)“*

- SO 4.01 – HTÚ – hrubé terénne úpravy
- SO 4.02 – Sekcia A 6,6 (Z)
- SO 4.03 – Sekcia A 6,6 - S (Z)
- SO 4.04 – Prístupové komunikácie a spevnené plochy
- SO 4.05 – Terénne a sadové úpravy

*5. stavba: Sekcia „B 6,6 (V)“*

- SO 5.01 – HTÚ – hrubé terénne úpravy
- SO 5.02 – Sekcia B 6,6 (V)
- SO 5.03 – Sekcia B 6,6 - S (V)
- SO 5.04 – Prístupové komunikácie a spevnené plochy
- SO 5.05 – Terénne a sadové úpravy

**6. stavba: Sekcia „F 10,0 (V)“**

- SO 6.01 – HTÚ – hrubé terénne úpravy
- SO 6.02 – Sekcia F 10,0 (Z)
- SO 6.03 – Sekcia F 10,0 (V)
- SO 6.04 – Prístupové komunikácie a spevnené plochy
- SO 6.05 – Terénne a sadové úpravy

**7. stavba: Sekcia „H“**

- SO 7.01 – HTÚ – hrubé terénne úpravy
- SO 7.02 – Sekcia H – átriový dom
- SO 7.03 – Radové garáže
- SO 7.04 – Prístupové komunikácie a spevnené plochy
- SO 7.05 – Terénne a sadové úpravy

**8. stavba : Sekcia „J“**

- SO 8.01 – HTÚ – hrubé terénne úpravy
- SO 8.02 – Sekcia J – átriový dom
- SO 8.03 – Prístupové komunikácie a spevnené plochy
- SO 8.04 – Terénne a sadové úpravy

**Súhrnné požiadavky na plochy a priestory:****Tab. č. 1 Prehľad kapacít – byty v radových rodinných domoch**

Označenie sekcie	Počet domov (b.j.)	Zastav. plocha 1 b.j. (m <sup>2</sup> )	Zastav. plocha spolu (m <sup>2</sup> )	Obostav. priestor 1 b.j. (m <sup>3</sup> )	Obostav. priestor spolu (m <sup>3</sup> )	Úžitková plocha bytu (m <sup>2</sup> )	Úžitková pl. bytov spolu (m <sup>2</sup> )	Vonkajšie rozmery š x h (mm)	Predp. počet obyv. na 1 b.j.	Predp. počet obyv. celkom
A 6,6 (Z)	6	85,3	511,8	637,4	3 824,4	168,5	1 011,0	6,6 x 11,4	5	30
A 6,6 – S (Z)	8	76,4	611,2	547,0	4 376,0	157,0	1 256,0	6,6 x 10,0	5	40
B 6,6 (V)	4	76,1	304,4	440,5	1 762,0	124,7	498,8	6,6 x 10,0	5	20
B 6,6 – S (V)	10	77,5	775,0	434,0	4 340,0	118,2	1 182,0	6,6 x 8,5	5	50
C 7,5	27	87,3	2 357,1	520,0	14 040,0	144,5	3 901,5	7,5 x 10,4	5	135
C 7,5 (g)	9	97,0	873	552,0	4 968,0	150,0	1 350,0	7,5 x 10,4	4	36
E 5,0	9	60,0	540,0	378,0	3 402,0	101,0	909,0	5,0 x 12,0	3	27
F 10,0 (Z)	10	85,9	859,0	690,0	6 900,0	197,0	1 970,0	10,0 x 7,2	5	50
F 10,0 (V)	9	94,8	853,2	544,0	4 896,0	139,1	1 251,9	10,0 x 6,6	4	36
G 12,0 (A)	7	152,1	1 064,7	771,0	5 397,0	210,5	1 473,5	12,0 x 16,1	4	28
<b>Spolu</b>	<b>99</b>		<b>8 749,4</b>		<b>53 905,4</b>		<b>14 803,7</b>			<b>452</b>

**Tab. č. 2 Prehľad kapacít – byty a nebytové priestory v bytových domoch**

Označenie sekcie	Počet bytov (b.j.)	Zastavaná plocha (m <sup>2</sup> )	Obostavaný priestor (m <sup>3</sup> )	Úžitková plocha 1 bytu (m <sup>2</sup> )	Úžitková plocha spolu (m <sup>2</sup> )	Predpokladaný počet obyvateľov na 1 b.j.	Predp. počet obyv. celkom	Poznámka
<b>H – Atriový dom</b>		1093,0	5 142,5 3 512,6*					* - výmera krytého átria
4- izbový	12			92,0	1 104,0	3,5	42	
2 – izbový	12			48,0	576	3,5	42	
Byty spolu :	24				1 680,0		84	
Služby					50			
Kryté átrium					350			
<b>Spolu</b>	<b>24</b>				<b>2 080</b>			

<b>J – Bytový dom</b>		983,0	10 385,0					
3 - izbový	10			90,0	900,0	3,5	35	
2 - izbový	33			48,0	1 584,0	3,5	115,5	
1 - izbový	7			44,0	308,0	2,0	14	
<b>Byty spolu</b>	<b>50</b>				<b>2 792,0</b>		<b>164,5</b>	

<b>Celkom</b>	<b>74</b>		<b>19 040,1</b>		<b>4 872,0</b>		<b>248,5</b>	
---------------	-----------	--	-----------------	--	----------------	--	--------------	--



Tab. č. 3 Prehľad kapacít – nebytové priestory v polyfunkčnom dome

Označenie sekcie	Zastavaná plocha (m <sup>2</sup> )	Obostavaný priestor (m <sup>3</sup> )	Úžitková plocha (m <sup>2</sup> )	Predpokladaný počet pracovníkov
<b>K - Polyfunkčný dom</b>	1 188,0	9 677,0		
Služby			250,0	10
Administratíva			350,0	20
<b>Spolu :</b>			550,0	30

Tab. č. 4 Požiadavky na plochy

Stavebný objekt č.	Zastavaná plocha spolu (m <sup>2</sup> )
<b>1. Stavba – Prípr. územia, inžinierske siete, dopr. infraštruktúra, podmienené a vyvolané investície</b>	
SO 1.10 Trafostanica TS1	20,0
SO 1.11 Trafostanica TS2	20,0
SO 1.14 Dopravné komunikácie a spevnené plochy	6 137,0
SO 1.15 Pešie komunikácie	1 534,5
Spolu	7 711,5
<b>2. Stavba – Sekcia „C“ a polyfunkčný objekt</b>	
SO 2.02 – Sekcia C 7,5 (G)	873,0
SO 2.03 – Sekcia C 7,5 / 1	785,5
SO 2.04 – Sekcia C 7,5 / 2	1 231,0
SO 2.05 – Sekcia C 7,5 / 3	1 231,0
SO 2.06 – Polyfunkčný objekt	1 427,0
SO 2.07 – Prístupové komunikácie a spevnené plochy	1 543,0
Spolu	7 090,5
<b>3. Stavba- Sekcia „E 5,0“ „G 12 (A)“</b>	
SO 3.02 – Sekcia E 5,0	579,5
SO 3.03 – Sekcia G 12 (A)	1 029,5
SO 3.04 – Prístupové komunikácie a spevnené plochy	603,5
Spolu	2 212,5
<b>4. Stavba - Sekcia „A 6,6“ (Z)</b>	
SO 4.02 – Sekcia A 6,6 (Z)	514,0
SO 4.03 – Sekcia A 6,6 - S (Z)	611,0
SO 4.04 – Prístupové komunikácie a spevnené plochy	292,0
Spolu	1 417,0
<b>5. Stavba - Sekcia „B 6,6“ (V)</b>	
SO 5.02 – Sekcia B 6,6 (V)	305,0
SO 5.03 – Sekcia B 6,6 - S (V)	775,0
SO 5.04 – Prístupové komunikácie a spevnené plochy	425,5
Spolu	1 505,5
<b>6. Stavba - Sekcia „F 10,0 (Z, V)“</b>	
SO 6.02 – Sekcia F 10,0 (Z)	859,0
SO 6.03 – Sekcia F 10,0 - S (V)	838,5
SO 6.04 – Prístupové komunikácie a spevnené plochy	449,5
Spolu	2 147,0
<b>7. Stavba - Sekcia „H“ - átriový dom</b>	
S.O.7.02 – Átriový dom	1 156,0
S.O.7.03 – Radové garáže	400,5
S.O.7.04 – Prístupové komunikácie a spevnené plochy	556,0
Spolu	2 112,5
<b>8. Stavba- Sekcia „J“ - bytový dom</b>	
S.O.8.02 – Bytový dom	2 221,5
S.O.8.03 – Prístupové komunikácie a spevnené plochy	188,0
Spolu	2 409,5
<b>Zastavaná plocha spolu</b>	<b>26 606,0</b>

### **SO 1.11 - Dopravné komunikácie a spevnené plochy**

Účelom stavebného objektu je návrh sprístupnenia projektovaných rodinných domov a polyfunkčného objektu pre vozidlá a peších. Sprístupnenie je riešené systémom obslužných komunikácií, ktorých priebeh zohľadňuje i predpokladanú dostavbu príslušného areálu Žilinskej univerzity a vo veľkej miere je závislý od priebehu majetkových hraníc. Súčasťou objektu je návrh chodníkov (SO 1.15), sprístupnenia jednotlivých domov spevnenými plochami (SO 2.07, 3.04, 4.04, 5.04 a 6.04) a plôch pre statickú dopravu.

Územie sa nachádza vpravo, pozdĺž ul. Vysokoškolákov a ul. Veľký diel v smere na Rosinu od veľkopredajne NAY. Stavenisko má svahovitý charakter so sklonom 2 – 15 %. Povrch má prevažne zatravnený s ojedinelým výskytom náletových kríkov v okrajových častiach lokality. Pri výjazde na ul. Veľký diel sa nachádza terénna nerovnosť (zbytky bývalého protitankového zákopu), ktorá podľa dostupných podkladov vznikla antropogénnou činnosťou. Stavenisko v jeho západnej časti susedí s areálom Žilinskej univerzity. Polyfunkčný objekt je navrhnutý v mieste križovania trasy B a C a bude slúžiť pre obchod, služby, administratívu a jeho súčasťou sú i garáže v počte 5 ks. Pri polyfunkčnom objekte sú navrhnuté plochy pre statickú dopravu v počte 16 ks. Vzhľadom k rozsahu územia a na lepšiu orientáciu sú komunikácie rozdelené na trasy A – G.

#### **Trasa A**

Slúži na prepojenie ul. Vysokoškolákov s budúcou dostavbou areálu Žilinskej univerzity.

#### **Trasa B**

Zabezpečí sprístupnenie navrhovanej zástavby radových rodinných domov a zároveň budúcej dostavby areálu Žilinskej univerzity.

#### **Trasa C**

Spája trasu B s ul. Veľký diel čím sa vytvorí záložné napojenie lokality na dopravný systém mesta. Na trasu C sú napojené trasy D až G.

#### **Trasy D, E, F a G**

Zabezpečujú dopravné napojenie zástavby rodinných domov s trasou C.

V riešenom území je navrhnutých 67 parkovacích miest na vonkajších plochách a 132 ks v garážach (polyfunkčných objektov a bytových domov) - celkovo 199 ks, čo postačuje pre vypočítané množstvo 93 miest.

Navrhnuté sú kolmé a pozdĺžne stojiská pre osobné automobily o rozmeroch 2,5 x 5,0 m v zmysle STN 73 6056. V zmysle Z.z. č. 532/2002 (min. 4 %) z celkového počtu státí, 8 ks so šírkou 3,5 m je určený pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Priechody sú s bezbariérovou úpravou.

### **SO 1.12 - Pešie komunikácie**

Chodníky sú vedené pozdĺž vozidlových komunikácií a vo výhlade naväzujú i na predpokladané pešie ťahy po dostavbe celého územia. Navrhnuté sú v šírke od 3,0 po 1,5 m. Pozdĺžny sklon chodníkov je vedených voľne v teréne do 8 %. Kryt chodníkov je dláždený, lemovaný betónovými obrubníkmi. Odvodnenie na príslušnú komunikáciu resp voľne na terén.

### **SO 2.07, 3.04, 4.04, 5.04 a 6.04 – Prístupové komunikácie a spevnené plochy**

Tvoria plochy sprístupňujúce jednotlivé rodinné domy od navrhnutých hlavných komunikácií, ktoré sú riešené v objekte 1.11. Súčasťou sú i plochy pred polyfunkčným

objektom. Kryt je navrhnutý z betónovej dlažby kombinovanej z vegetačnými tvárniciami. Pozdĺžny sklon premenlivý do 12 %. Odvodnenie na príľahlú komunikáciu resp. do líniových odvodňovacích zariadení, zaústených do projektovanej kanalizácie. Zemné práce sa predpokladajú minimálne.

***Podmienky prípravy územia, požiadavky na konečnú úpravu územia, požiadavky na skládky a zemníky***

Jedná sa o voľné, nezastavané pozemky bez porastov vzrastlými drevinami.

Pred započatím výstavby bude postupne podľa jednotlivých časových etáp výstavby realizovaná skrývka ornice ktorej mocnosť sa podľa údajov inžiniersko-geologického prieskumu pohybuje od 0,2 do 0,4 m.

Ornica bude uskladnená na depóniách v rámci staveniska a po ukončení výstavby jednotlivého celku bude použitá pri konečných terénnych a sadových úpravách. Prípadná prebytočná ornica sa použije na rekultiváciu v inej lokalite.

V území je potrebné v rámci prípravy stavby zriadiť staveništnú komunikáciu s jej napojením na jestvujúcu dopravnú infraštruktúru. Trasa stavenišťnej komunikácie bude sledovať os hlavnej obslužnej komunikácie.

Zástavba územia je navrhnutá tak, aby celková bilancia zemných prác bola v maximálnej miere optimalizovaná. Sklon terénu je využitý na vybudovanie polozapustených suterénov (výkopy), na druhej strane dochádza k vytvoreniu obytných terás (násypy). Dočasné zemníky budú vybudované priamo na stavenisku, so zohľadnením postupnosti – etapizácie výstavby.

Z hľadiska postupu výstavby je nutné v predstihu vybudovať hlavné uličné siete (vodovod, kanalizácia, plynovod, elektrorozvody).

Skládky budú umiestňované na pozemku stavebníka tak, aby nedochádzalo k poškodzovaniu cudzích pozemkov.

Konečné úpravy v území – terénne a sadové úpravy verejných aj súkromných plôch budú podľa jednotlivých etáp realizované k termínu odovzdania jednotlivých celkov do užívania.

Lokalizácia realizácie hodnoteného investičného zámeru „Univerzitného mestečka – Veľký diel, Žilina“, rozmiestnenie a orientačné parametre jednotlivých stavebných objektov sú dokladované v prílohovej časti.

Vid' prílohy:

Mapa č. 1: Univerzitné mestečko – Veľký diel, Žilina, širšie vzťahy, M 1 : 50 000

Mapa č. 2: Univerzitné mestečko – Veľký diel, Žilina, prehľadná situácia posudzovaného územia, M 1 : 10 000

Mapa č. 3: Univerzitné mestečko – Veľký diel, Žilina, Pozemková mapa – situácia, M 1 : 2 000

Príloha č. 1: Univerzitné mestečko – Veľký diel, Žilina – koordinačná situácia, M 1 : 2 000

Príloha č. 2 - 14: pôdorysy objektov

## **9 ZDÔVODNENIE POTREBY NAVRHOVANEJ ČINNOSTI V DANEJ LOKALITE**

Účelom investičného zámeru je výstavba obytného celku Univerzitného mestečka – Veľký diel. Požiadavka na realizáciu investičného zámeru vychádza z nedostatku bytov na území mesta Žilina a zo stále vzrastajúcej požiadavky obyvateľov Žiliny na vyriešenie zlej bytovej situácie.

Investičný zámer rieši novú obytnú zónu v areáli Žilinskej univerzity na lokalite Veľký diel a to na ploche určenej územným plánom pre tento účel. Aktualizovaný návrh riešenia zástavby prehĺbuje pôvodné urbanistické riešenie s tým, že ho prispôbuje reálnemu stavu parcelácie s prihliadnutím na vlastnícke vzťahy, so zachovaním pôvodného dopravného napojenia územia.

Bytová výstavba je vzhľadom na požiadavky investora organizovaná z väčšej časti formou radových rodinných domov jednogeneračných a dvojgeneračných, prípadne domov s dvomi samostatnými bytovými jednotkami s prednostným určením pre zamestnancov Žilinskej univerzity. Výstavba rodinných domov je určená pre predaj do osobného vlastníctva užívateľa, ale v prípade záujmu investorov aj ako nájomné byty. V severnej časti územia je umiestnený bytový dom, v južnej časti územia átriový dom s bývaním vyššieho štandardu.

## **10 CELKOVÉ NÁKLADY**

Celkové náklady plánovanej investície predstavujú sumu cca 800 mil. Sk.

## **11 DOTKNUTÁ OBEC**

Žilina

## **12 DOTKNUTÝ SAMOSPRÁVNÝ KRAJ**

Žilinský samosprávny kraj

## **13 DOTKNUTÉ ORGÁNY**

- Regionálny úrad verejného zdravotníctva v Žiline
- Obvodný úrad životného prostredia v Žiline
- Obvodný úrad pre cestnú dopravu a podzemné komunikácie v Žiline
- Obvodný pozemkový úrad v Žiline
- Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Žiline
- Obvodný úrad v Žiline, odbor krízového riadenia

## **14 POVOLUJÚCI ORGÁN**

Mesto Žilina

## **15 REZORTNÝ ORGÁN**

- Ministerstvo hospodárstva Slovenskej republiky
- Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky
- Ministerstvo dopravy, pôšt a telekomunikácií Slovenskej republiky

## **16 VYJADRENIE O PREDPOKLADANÝCH VPLYVOCH NAVRHOVANEJ ČINNOSTI PRESAHUJÚCICH ŠTÁTNE HRANICE**

Vplyvy investičného zámeru „Univerzitné mestečko – Veľký diel, Žilina“ nepresahujú štátne hranice SR.