

TYRION, s.r.o., J. Kráľa 5, 974 01 Banská Bystrica

Okresný úrad Zvolen  
odbor starostlivosti o životné prostredie  
Študentská 2048/12  
961 08 Zvolen

V Banskej Bystrici, dňa 7.12.2020

Vaše číslo  
OU-ZV-OSZP-2020/015972-022

### **Viladomy M. M. Hodžu Zvolen – doplnenie informácií k žiadosti na základe výzvy**

Na základe Vašej výzvy zo dňa 1. 12. 2020, ktorá nám bola doručená elektronickou poštou dňa 3. 12. 2020 si Vám dovoľujeme doručiť naše vyjadrenie k doručeným námietkam verejnosti a Mesta Zvolen.

Pre vypracovanie zámeru navrhovanej činnosti – Viladomy M. M. Hodžu Zvolen sme oslovili Technickú univerzitu vo Zvolene, fakultu Ekológie a environmentalistiky. Cieľom navrhovateľa bolo zveriť spracovanie zámeru navrhovanej činnosti nezávislej inštitúcii s vysokým odborným a etickým kreditom, ktorá dôkladne pozná dané územie a disponuje odborným tímom, schopným komplexne a objektívne posúdiť tento zámer.

Tímu, pod vedením Doc. RNDr. Ingrid Belčákovej, PhD. sme dodali všetky relevantné a požadované podklady, vrátane verejnej petície proti realizácii prvého z bytových domov uvedených vo Variante 2. Naším cieľom bolo, aby spracovatelia mali komplexné a neskreslené informácie a mohli preskúmať aj pohľad časti verejnosti a poznali históriu a východiská projektu.

Po dohode investora s verejnosťou, 25. 11. 2019 predniesol zástupca petičného výboru, Ing. Eduard Jenčo, na Mestskom zastupiteľstve podmienky verejne dohody investora s petičným výborom.

Spoločnosť Tyrion, s.r.o. všetky podmienky splnila a zapracovala do novej objemovej štúdie. Túto predložila petičnému výboru a Odboru územného plánovania Mesta Zvolen a opätovne prešla prezentáciou v odborných komisiách Mesta Zvolen.

Objemovo-zastavovacia štúdia, do ktorej investor zapracoval všetky požiadavky petičného výboru je identická s variantným riešením číslo 1, ktorý z dôvodu dohody investora s petičným výborom žiada navrhovateľ ako jediný aj povoliť.

Stanovisko spoločnosti Tyrion k požiadavkam/pripomienkam Mesta Zvolen a verejnosti:

Mesto Zvolen – pripomienky Mesta Zvolen sa vo veľkej miere prekrývajú so stanoviskom Mesta k objemovo zastavovacej štúdií zo dňa 18. 8. 2020 (príloha) a navrhovateľ ich rešpektuje a zapracuje ich v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie, tak ako je to požadované.

Pre jednoznačnosť záväzku navrhovateľ uvádza, že 2 rodinné domy budú v zmysle záväzku a dohody s petičným výborom vo všetkých ďalších stupňoch projektovej dokumentácie spracované tak aby plne spĺňali charakteristiku rodinných domov podľa §43b, ods. 3 zákona č. 50/1976, to znamená, 3. nadzemné podlažie bude riešené ako ustupujúce (posledné podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50 % zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia a nie ako čiastočne ustupujúce. Ustupujúce podlažie sa v zmysle zákona nezahŕňa do počtu nadzemných podlaží).

V zmysle stavebného zákona je bytový dom definovaný ako budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a z viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie, je preto jednoznačné, že sa nejedná o bytové domy preto je zrejmé, že v prípade predloženej objemovo-zastavovacej štúdie nemohlo ísť o bytový dom.

Verejne prednesená dohoda s petičným výborom (verejnosť) uvádzala pri rodinných domoch nasledovné:

*Projekt Viladomy M.M.Hodžu bude tiež pozostávať z hľadiska obytných stavieb z 2 bytových rodinných domov (ďalej len „Rodinné domy“), ktoré budú mať 3 štandardné nadzemné podlažia, pričom v týchto 2 rodinných domoch bude celkový maximálny počet bytov 6 a to tak, že každý z rodinných domov bude pozostávať z 3 bytov. K rodinným domom budú zrealizované externé parkovacie miesta.*

To znamená, že pri dvoch rodinných domoch naprojektuje a zrealizuje navrhovateľ objemovo menšie stavby ako sa dohodol so zástupcami verejnosti.

**Ing. Ľubomír Zdút – Šťastný (ďalej v texte ako „IZŠ“)**

IZŠ je predsedom výboru mestskej časti - Centrálna mestská zóna Západ, do ktorého územnej pôsobnosti spadá aj navrhovaný projekt Viladomy M. M. Hodžu. Výbor mestskej časti Centrálna mestská zóna Západ prijal súhlasné stanovisko k prvému z bytových domov Varianty č. 2 a následne v marci roku 2020 aj k Variante č. 1.

Uznesenie VMČ Centrálna mestská zóna Západ, 30. 4. 2019, zápisnica vyhotovená IZŠ:

*Výbor mestskej časti CMZ Západ súhlasí s investičným zámerom / projektom VILADOMY M.M.Hodžu, ak budú splnené všetky nižšie uvedené požiadavky a zaväzuje predsedu VMČ, aby bezodkladne predložil Komisii financií, majetku a podnikania MsZ súhlasné stanovisko k investičnému zámeru / projektu VILADOMY M.M.Hodžu s podmienkou, že investor **nevybuduje viac ako 100 - 110 BJ súhrnne vo všetkých troch plánovaných objektoch (k čomu sa písomne zaviazal), predpripraví napojenie objektov BD na plánovanú cestnú komunikáciu ul. Hronskej, v celom procese prípravy a realizácie investičného zámeru / projektu dodrží všetky legislatívne normy ako aj Územný plán mesta Zvolen v jeho platnom aktuálnom znení a preukázateľne a neodvolateľne sa zaviazal k realizácii vynútených investícií, ku ktorým ho mesto Zvolen vyzvalo v predchádzajúcom období v procese územného konania.***

Stanovisko z uznesenia VMČ 6 zo dňa 3. 3. 2020 nie možné citovať, keďže zápisnice VMČ 6 v roku 2020 NEBOLI napriek opakovaným výzvam navrhovateľa ako aj verejnosti do dnešného dňa zo strany IZŠ doručené na organizačný odbor MsÚ Zvolen. IZŠ sa tak dopúšťa porušovania rokovacieho poriadku výborov mestskej časti. V zmysle čl. 4 bod 4 je povinnosťou predsedu výboru najneskôr do 5 pracovných

dní od skončenia zasadnutia výboru doručiť zápisnicu v elektronickej podobe ostatným členom komisie a na organizačný odbor MsÚ za účelom zverejnenia na webovej stránke mesta.

**Zo strany IZŠ došlo k ďalším konaniam, ktoré smerujú k naplneniu skutkovej podstaty poškodzovania dobrého mena navrhovateľa:**

Zo strany predsedu výboru mestskej časti, IZŠ bol dňa 4. 2. 2019 prednesený podnet na Komisii financií, majetku a podnikania MsZ Zvolen, ktorý obsahoval zavádzajúce a nepravdivé tvrdenia o projekte Viladomy M. M. Hodžu, ktoré zásadným spôsobom poškodili dobré meno projektu.

Dňa 3. 3. 2019 zorganizoval predseda VMČ stretnutie s občanmi týkajúce sa projektu Viladomy M. M. Hodžu, na ktoré nebol nepozvaný zástupca investora. Na stretnutí boli opätovne prednesené dezinformácie týkajúce sa projektu Viladomy M. M. Hodžu, ktoré rovnako zásadným spôsobom poškodili dobré meno spoločnosti Tyrion, s.r.o. a projektu Viladomy M. M. Hodžu. Prezentácia zavádzajúcich a nepravdivých skutočností obyvateľom centrálnej mestskej časti mesta Zvolen bola podnetom pre petíciu proti realizácii projektu Viladomy M. M. Hodžu.

IZŠ vo svojich pripomienkach k zámeru navrhovanej činnosti uvádza:

*„z uvedeného je viac ako zrejmé, že spracovaním viac variantov v navrhovanom zámere, ktoré nekorešponujú s dohodou s petičným výborom, investor flagrantne porušil svoj prísľub a preukázal, že veci ochrany životného prostredia vo vzťahu k verejnosti je absolútnej nedôveryhodným a svojim konaním spochybňuje aj svoje ďalšie plány, ktorých realizácia môže mať vplyv na životné prostredie a tieto negatívne vplyvy sa prejavujú až v etape realizácie investičného zámeru s tým, že budú trvalé a neodstrániteľné.*

IZŠ vo svojich pripomienkach k zámeru, rovnako ako už niekoľkokrát predtým, poškodzuje dobré meno spoločnosti navrhovateľa.

IZŠ pri svojom subjektívnom konštatovaní nerozlišuje subjekty spracovávateľa predloženého zámeru navrhovanej činnosti a navrhovateľa.

IZŠ pravdepodobne nie je oboznámený s praxou a požiadavkami na spracovávanie zámerov navrhovanej činnosti, kde je povinnosťou spracovávateľa porovnávať vplyvy viacerých variantných riešení (v tomto prípade Variant 1, Variant 2 a „nulový“ Variant).

Konštatovanie o porušení prísľubu a absolútnej nedôveryhodnosti investora IZŠ opiera o zavádzajúcu teóriu, podľa ktorej navrhovateľ má záujem alebo žiada Okresný úrad o povolenie realizovať zámer vo Variante 2.

Spracovateľ zámeru požiadavku navrhovateľa realizovať výhradne Variant 1 uviedol v časti zdôvodnenie návrhu optimálneho variantu:

### **3. Zdôvodnenie návrhu optimálneho variantu.**

**1. Na základe uvedeného navrhujeme povoliť navrhovanú činnosť v predkladanom variante č.**

**Navrhovaný variant 1 predstavuje nielen úplný súlad s územnoplánovacou dokumentáciou mesta Zvolen, ale aj kompromisné riešenie na základe postojov verejnosti.**

Pre odstránenie akýchkoľvek pochybností a ako potvrdenie záverov spracovávateľa projektu, navrhovateľ, spoločnosť Tyrion, s.r.o., aj na tomto mieste explicitne uvádza, že má záujem realizovať výhradne variantu 1, do ktorej boli zapracované všetky podmienky zástupcov petičného výboru. Táto varianta bola predložená na posúdenie Odboru územného plánovania a v januári 2020 predložená aj na posúdenie verejnosti. Podľa informácie od člena petičného výboru Ing. Eduarda Jenča, boli do finálnych podmienok verejnej dohody investora s petičným výborom zapracované aj požiadavky IŽŠ.

IŽŠ ďalej vo svojej pripomienke subjektívne konštatuje: „Podľa môjho názoru sa investor dôkladne nevysporiadal s regulatívami ÚPN M Zvolen v plnom rozsahu“.

Posudzovať súlad s Územným plánom Mesta Zvolen je oprávnený výhradne Odbor územného plánovania Mesta Zvolen. Ten vydal pre Variantu 1 súhlasné stanovisko k predloženej objemovo - zastavovacej štúdií a určil podmienky, ktoré je navrhovateľ povinný dodržať pri spracovaní ďalších stupňov projektovej dokumentácie.

IŽŠ vo svojich poznámkach (Ad1, Adxx...) vyjadruje svoje subjektívne predstavy alebo konštatovania, avšak bez opory príslušného odborného vzdelania a odbornej spôsobilosti v odboroch urbanizmus, architektúra, životné prostredie.

IŽŠ sa vo svojich pripomienkach opiera o nesprávne alebo zavádzajúce údaje. Napríklad BD dom oproti parcele navrhovateľa nemá 3 nadzemné podlažia ako uvádza IŽŠ ale 4 nadzemné podlažia a na 5. poschodí je revízna miestnosť a komín. Parcela navrhovateľa sa nachádza uprostred, vždy vo vzdialenosti menej ako 100 metrov, bytových domov Emporia a Panorama a polyfunkčných budov (UKSUP) ktoré majú buď viac nadzemných poschodí alebo vyššiu hustotu zástavby ako zámer Viladomy M. M. Hodžu, prípadne prevyšujú zámer Viladomy M. M. Hodžu v obidvoch hodnotených parametroch.

IŽŠ sa vo svojich pripomienkach nepravdivo uvádza, že výstavba Viladomov M. M. Hodžu „*evidentne zasahuje do Mestského parku Horné Lanice.*“

V súvislosti so zásahmi do Mestského parku Horné Lanice a osobou IŽŠ pripomína navrhovateľ skutočnosť, že medzi územím investora a Mestským parkom Lanice má viesť budúci vnútorný mestský okruh - pokračovanie ulice Hronskej. Projekčnej príprave a následnej realizácii vnútorného mestského okruhu s trasovaním cez územie Mestského parku Horné Lanice vyjadruje IŽŠ verejnú podporu.

IŽŠ sa v závere svojej pripomienky opätovne smeruje urážky na konateľov spoločnosti navrhovateľa a poškodzuje dobré meno investora, keď zavádzajúco indikuje úmyselné obchádzanie zákona zo strany navrhovateľa v minulosti.

Pôvodný projekt, prvý z 3 troch bytových domov Varianty 2, doručil v minulosti investor na riadne posúdenie Okresnému úradu, odbor starostlivosti o životné prostredie a po doručení stanoviska dodržal všetky podmienky z toho vyplývajúce.

Mesto Zvolen, odborné komisie, Okresný úrad vo Zvolene ako aj širokú verejnosť navrhovateľ v minulosti od začiatku transparentne informoval o svojom zámere postupne zrealizovať na parcele celkovo 3 bytové domy. Štúdia s 3 bytovými domami získala pozitívne stanoviská od komisie výstavby, komisie dopravy MsZ vo Zvolene a dokonca aj od Výboru mestskej časti centrálna zóna západ, ktorej predsedom je IŽŠ.

Konatelia Rastislav Bielik a Rastislav Čúnik spolu s architektmi z BMX studio stoja za odbornou i laickou verejnosťou vysoko oceňovanými stavebnými dielami Viladom Tajovského, Viladom Janka Kráľa, Viladom Komenského v Banskej Bystrici.

V súčasnosti okrem projektu Viladomy M. M. Hodžu pripravujú alebo už stavebne realizujú rezidenčné projekty Bytový dom Hurbanova a Viladom Bakossova v Banskej Bystrici či Rodinné domy Pernecká v Bratislave.

Realizované diela stavebné diela navrhovateľa získavajú ocenenia odbornej verejnosti na Slovensku i v zahraničí.

**Matej Snopko, v zastupení JUDr. Ing. Eduard Jenčo, MBA, PhD (ďalej v texte ako „MS“)**

MS je členom výboru mestskej časti 6 a dňa 3. 3. 2020 hlasoval za odporúčenie projektu, ktorý je totožný s variantným riešením č. 1.

Pre jednoznačnosť záväzku navrhovateľ uvádza, že 2 rodinné domy budú v zmysle záväzku a dohody s petičným výborom vo všetkých ďalších stupňoch projektoch dokumentácie spracované tak aby plne spĺňali charakteristiku rodinných domov podľa §43b, ods. 3 zákona č. 50/1976, to znamená, 3. nadzemné podlažie bude riešené ako ustupujúce (posledné podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50 % zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia a nie ako čiastočne ustupujúce.

Ustupujúce podlažie sa v zmysle zákona nezahŕňa do počtu nadzemných podlaží). V zmysle stavebného zákona je bytový dom definovaný ako budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a z viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie, je preto jednoznačné, že sa nejedná o bytové domy preto je zrejmé, že v prípade predloženej objemovo-zastavovacej štúdie nemohlo ísť o bytový dom.

Verejne prednesená dohoda s petičným výborom (verejnosť) uvádzala pri rodinných domoch nasledovné:

*Projekt Viladomy M.M.Hodžu bude tiež pozostávať z hľadiska obytných stavieb z 2 bytových rodinných domov (ďalej len „Rodinné domy“), ktoré budú mať 3 štandardné nadzemné podlažia, pričom v týchto 2 domoch bude celkový maximálny počet bytov 6 a to tak, že každý z rodinných domov bude pozostávať z 3 bytov. K rodinným domom budú zrealizované externé parkovacie miesta.*

To znamená, že pri dvoch rodinných domoch naprojektuje a zrealizuje navrhovateľ objemovo ešte menšie stavby ako sa dohodol so zástupcami petičného výboru.

MS ďalej uvádza, že spracovateľ podľa jeho názoru nedostatočne spracoval niektoré kapitoly.

Navrhovateľ považuje spracovateľa za odbornú autoritu a preto je presvedčený, že spracovanie projektu spĺňa požiadavky pre spracovanie takýchto zámerov, monitoruje súčasný stav ako a porovnáva jednotlivé variantné riešenia .

Ďalej sa MS venuje výsledkom inžiniersko - geologického prieskumu, ktoré si dal spracovať navrhovateľ – Tyrion, s.r.o. a ktorého komplexné výsledky poskytol spracovateľovi projektu.

MS konštatuje, že „správa sa nijako nezmieňuje, že v plánovanom zámere malo byť na náklady stavebníka vykonané odkopávanie tohto toxického odpadu a jeho odvoz a likvidácia“

Podľa názoru navrhovateľa MS niekoľkokrát svojvoľne a subjektívne označil navážku na pozemku navrhovateľa za toxickú. Pri realizácii inžiniersko – geologického prieskumu boli nájdené výhradne kusy betónu a tehál, žiadny toxický materiál investorom realizovaný prieskum a rovnako ani iné zdroje nezistili.

Zámer navrhovanej činnosti uvádza k likvidácii zeminy napríklad nasledovné:

„Výkopové zeminy kontrolovať na prítomnosť nebezpečných látok, v prípade, že takéto látky budú identifikované, so zeminami nakladať ako s nebezpečným odpadom podľa príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov.“

„Výkopová zemina bude odvezená na certifikovanú skládku zeminy a stavebných materiálov. V prípade, že by sa bude jednať o čistú zeminu v ktorej sa nenachádzajú časti stavebného odpadu (v 80. rokoch minulého storočia boli na pozemok vyvezené aj časti stavebného odpadu) je možné zeminu použiť po dohode s iným podnikateľským subjektom na zasypy pri iných stavbách alebo stavebných objektoch“

Pri zemných a stavebných prácach musia byť sledované a včas zachytené úniky znečisťujúcej látky (PHM, oleje, hydraulika) a v prípade únikov znečisťujúcich látok musí byť znečistená zemina bezodkladne odstránená (PE vrecia, plastové barely) a zabezpečené jej zneškodnenie v zmysle zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

MS subjektívne konštatuje, že „toxický materiál nemal dôvod doposiaľ prestupovať cez podzemné vody do iba 5 metrov vzdialeného elektrárenského kanála ako odbočky rieky Hron.“

Budúca plánovaná výstavba je vo vzdialenosti minimálne 15 metrov od elektrárenského kanála a nie je dôvod, aby navážka so zmesami zeme, betónu a tehál pri vyvážaní akýmkoľvek spôsobom „prestupovala“ do elektrárenského kanála.

Rovnako je potrebné zdôrazniť, že medzi územím investora a elektrárenským kanálom má viesť budúci vnútorný mestský okruh, pokračovanie ulice Hronskej.

MS vo svojich pripomienkach subjektívne uvádza, že „spracovateľ dokumentu úmyselne zamlčiava, že plánovaná a nevyhnutná úprava terénu bude zahŕňať výrub resp. odstránenie niekoľkých desiatok topoľov a tým zamedzeniu budúceho hniezdenia zákonom chránených vtáčích druhov.“

Na pozemku investora sa nenachádzajú žiadne topole a pri výstavbe sa ani sa nepočíta s ich výrubom alebo odstránením.

MS subjektívne uvádza, „že stavebník chce stavať na viac ako 50 000 m<sup>3</sup> toxickom odpade“.

Celý projekt Viladomy M. M. Hodžu bol navrhnutý tak, aby mohla byť navážka (zmes zeme, tehál, betónu) vykopaná a odvezená na certifikovanú skládku. Preto má objekt navrhnuté až dve podzemné podlažia garáží. (hĺbka výkopu cca 7 metrov na veľkej časti územia), keď takmer celá navážka bude z územia odvezená na skládku, ktorá má certifikáciu pre uloženie takéhoto odpadu.

Projekt je veľkým prínosom pre lokalitu aj z tohto hľadiska. Realizácia projektu umožní odvezenie navážky z územia centrálnej časti mesta Zvolen a jej uskladnenie na certifikovanú skládku, prípadne recykláciu niektorých stavebných materiálov, pokiaľ to bude možné realizovať.

MS subjektívne konštatuje, „že má dôjsť k takémuto výrubu, spracovateľ dokumentu na pokyn zadávateľa úmyselne zamlčiava“

Pri realizácii zámeru nedochádza k výrubu žiadnych stromov s výnimkou náletových drevín a kríkov.

MS uvádza, že „spracovateľ úmyselne neskopiroval alebo vymazal z textu tie , v rozpore s ktorými je uvedený zámer.“

Spracovateľ čerpal zo stanovísk Odboru územného plánovania Mesta Zvolen, ktorý ako jediný je kompetentný a oprávnený posudzovať súlad s územným plánom Mesta Zvolen.

MS vo svojej pripomienke subjektívne konštatuje, „že dokument posudzuje dve alternatívy a to obe nenulové.“

Spracovateľ uvádza porovnanie s nulovým variantom v spracovanom zámere posudzovaných činností na niekoľkých miestach, napríklad:

### **Výber optimálneho variantu alebo stanovenie poradia vhodnosti pre posudzované varianty.**

V rámci predkladaného zámeru navrhovanej činnosti je posúdený 0 variant, tzn. keby sa navrhovaná činnosť nerealizovala a navrhované 2 realizačné varianty.

Navrhovaný variant 1 predstavuje nielen úplný súlad s územnoplánovacou dokumentáciou mesta Zvolen, ale aj kompromisné riešenie na základe postojov verejnosti.

V prípade variantu 2 tiež konštatujeme súlad s územnoplánovacou dokumentáciou mesta Zvolen, predstavuje však vyššie riziko vplyvov na životné prostredie.

Na základe súboru kritérií na výber optimálneho variantu možno konštatovať, že rozdiel medzi kvalitou a kvantitou vplyvu navrhovaných variantov a nulovým variantom na životné prostredie nie je výrazný, pričom je logické, že navrhovaná činnosť bude mať vplyv (pozitívny a negatívny) na určité zložky životného prostredia a zdravie obyvateľov, avšak dôležité je, či bude navrhovanou činnosťou narušená ekologická stabilita a únosnosť jednotlivých zložiek životného prostredia, resp. životného prostredia ako celku poprepájaného vzájomnými interakciami. V prípade nulového variantu zostane pozemok investora nevyužitý a postupne bude zarastať náletovou zeleňou. Nebude prístupný verejnosti keďže priamo dotknutá lokalita je vo výlučnom vlastníctve investora.

MS zasiela subjektívne konštatovanie o nulite úkonu a doplnenie námietok v konaní

Posúdenie tvrdení o svojvoľnom a protiprávnom stanovisku Mesta Zvolena ponecháme na Okresný úrad, keďže navrhovateľ nemá žiadne informácie, ktoré by mohli konštatovanie MS potvrdiť alebo vyvrátiť. Z pohľadu navrhovateľa sa však doručené pripomienky vo veľkej miere prekrývajú s vyjadrením Mestského úradu vo Zvolene k objemovo zastavovacej štúdií posudzovaného variantu č. 1 zo dňa 18. 8. 2020.

MS subjektívne konštatuje, že až 1/3 odpadových vôd v lokalite Na terase je voľne vypúšťaná v rozpore so zákonom.

MS subjektívne konštatuje, „že investor si je tohto faktu vedomý a že bol zaviazaný orgánmi mesta Zvolen, že ak bude chcieť realizovať ním plánovaný zámer nebude mu umožnené pripojenie na existujúcu kanalizačnú sieť alebo bude musieť vybudovať novú kanalizačnú sieť.“

Navrhovateľ si dovoľuje upozorniť pána poslanca Snopka a JUDr. Jenča, že pokiaľ majú vedomosť, že aktuálne dochádza v lokalite Na Terasa k protizákonnému konaniu, je ich povinnosťou to bezodkladne oznámiť polícii a príslušným orgánom.

Investor nemá žiadnu vedomosť o tom, že by mal vybudovať novú kanalizačnú sieť, záväzné stanoviská ako je projektová dokumentácia predpokladá rekonštrukciu pôvodnej kanalizácie DN 200 a jej výmenu za DN 300 na ulici T. Vansovej. Záväzné podmienky pripojenia stanovujú a určujú správcovia

a prevádzkovateľa príslušných sietí spolu s príslušnými orgánmi, povoleniu pripojenia kanalizácie predchádza samostatné vodoprávne stavebné konanie.

### Pripomienky JUDr. Dušan Kracina (ďalej v texte ako „JDK“)

JDK vo svojich pripomienkach subjektívne vyjadruje názor, „že rodinné domy vo Variante č. 1 sú jednoznačne bytové domy s tromi nadzemnými podlažiami.“

Zadávatel' predložil spracovávateľovi zámeru pre jednoznačnosť identické podklady objemovo zastavovacej štúdie Varianty 1 ako predložil na schválenie Mestu Zvolen.

Pre jednoznačnosť záväzku navrhovateľ uvádza, že 2 rodinné domy budú v zmysle záväzku a dohody s petičným výborom vo všetkých ďalších stupňoch projektoch dokumentácie spracované tak aby plne spĺňali charakteristiku rodinných domov podľa §43b, ods. 3 zákona č. 50/1976, to znamená, 3. nadzemné podlažie bude riešené ako ustupujúce (posledné podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50 % zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia a nie ako čiastočne ustupujúce.

Ustupujúce podlažie sa v zmysle zákona nezahŕňa do počtu nadzemných podlaží). V zmysle stavebného zákona je bytový dom definovaný ako budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a z viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie, je preto jednoznačné, že sa nejedná o bytové domy. Preto je zrejmé, že v prípade predloženej objemovo-zastavovacej štúdie nemohlo ísť o bytový dom.

Verejne prednesená dohoda s petičným výborom (verejnosť) uvádzala pri rodinných domoch nasledovné:

*Projekt Viladomy M.M.Hodžu bude tiež pozostávať z hľadiska obytných stavieb z 2 bytových rodinných domov (ďalej len „Rodinné domy“), ktoré budú mať 3 štandardné nadzemné podlažia, pričom v týchto 2 domoch bude celkový maximálny počet bytov 6 a to tak, že každý z rodinných domov bude pozostávať z 3 bytov. K rodinným domom budú zrealizované externé parkovacie miesta.*

To znamená, že pri dvoch rodinných domoch naprojektuje a zrealizuje navrhovateľ objemovo ešte menšie stavby ako sa dohodol so zástupcami petičného výboru.

Pre jednoznačnosť uvádzame, že navrhovateľ má záujem realizovať výhradne 2 rodinné domy, každý s tromi bytovými jednotkami a 2 dva bytové domy s celkovým počtom bytových jednotiek 63 presne v zmysle verejnej dohody navrhovateľa s petičným výborom.

JDK subjektívne uvádza, že na „Na rodinné domy sa vzťahujú úplne iné požiadavky napr. na statickú dopravu, čo však stavebníka nezaujíma a snaží sa takýmto spôsobom obísť právne a stavebné predpisy“

Statická doprava k rodinným domom je navrhnutá podľa navrhovateľa správne a spĺňa všetky zákonné požiadavky. Pre jednoznačnosť je potrebné uviesť, že ďalšia projektová dokumentácia (dokumentácia pre územné rozhodnutie a neskôr dokumentácia pre stavebné konanie) bude posudzovaná príslušnými orgánmi, ktoré zhodnotia jej súlad s príslušnými zákonmi a normami.

JDK uvádza, subjektívne uvádza, „že najmä pri variante číslo 2 by neostal žiadny priestor na zeleň a že dôjde k likvidácii existujúcej zelene.“

Navrhovateľ uvádza, že splnil všetky koeficienty pre zastavené a zelené plochy, ktoré pre dané územie určuje územný plán a to rovnako vo Variante 1 ako aj vo Variante 2.

Pre jednoznačnosť navrhovateľ opätovne uvádza, že má záujem realizovať v zmysle verejnej dohody výhradne Variantu 1. Rovnako navrhovateľ považuje za potrebné opätovne uviesť, že projekt bude mimoriadny svojim intenzívnym využívaním zelených striech, horizontálnej zelene na fasáde objektu ako výsadbou nových stromov a parkovými úpravami v území.

JDK subjektívne uvádza, „že vybudovaním stavieb by došlo k enormnému navýšeniu počtu obyvateľov na tak malom priestore.“

Navrhovateľ uvádza, že územie investora, na ktorom sa plánuje realizácia zámeru Viladomy M. M. Hodžu sa nachádza vždy menej ako 100 metrov od objektov nových bytových domov Panorama a Emporia. Panorama má na menšom území cca o 15 % bytov viac ako Varianta 1 zámeru Viladomy M. M. Hodžu a objekt Emporia má porovnateľný počet bytov na území s veľkosťou približne jednej tretiny územia zámeru Viladomy M. M. Hodžu.

Z urbanistického hľadiska je potrebné uviesť, že zámer sa nachádza v centrálnej mestskej zóne mesta Zvolen, kde sa nielenže vyššia hustota zástavby na rozdiel od vidieckych sídiel predpokladá ale je dokonca aj vyslovene žiadúca.

JDK subjektívne uvádza, „že vybudovaním bytov v tak veľkom rozsahu skolabuje doprava v tejto časti (statická doprava kolabuje už teraz)“

Navrhovateľ uvádza, že pre celkový počet 69 bytov naprojektoval na základe dohody s petičným výborom až 185 parkovacích státí, z toho až 152 v podzemných garážach. Na základe skúseností investora z iných projektov je pre 69 bytov potrebných približne 100 parkovacích státí a zvyšných 85 môže byť po plnom upokojení záujmu a potrieb obyvateľov Viladomov M. M. Hodžu predaných alebo prenajatých záujemcom z okolitých ulíc, čo by zásadným spôsobom vyriešilo aktuálne problémy statickej dopravy v tejto lokalite. Zámer Viladomy M. M. Hodžu tak nepredstavuje záťaž statickej dopravy v lokalite alebo naopak prináša potenciál zásadného riešenia a zlepšenia aktuálneho stavu.

JDK subjektívne uvádza, že „konateľ tejto spoločnosti opakovane prehlásil, že komunikácia bude viesť po pozemkoch vlastnícky patriacich tejto spoločnosti“

Navrhovateľ predkladá zámer spracovaný v zmysle prechádzajúcich záväzných podmienok určených Odborom územného plánovania a odborných komisií Zvolen (príloha stanoviská komisie dopravy Mesta Zvolen), ktorý predpokladá rekonštrukciu spojnice medzi ulicami T. Vansovej a M. M. Hodžu, ktorá je dnes v dezolátnom stave. Realizovať novú cestu priamo popri súčasnej komunikácii v dezolátnom stave, by investor považoval absolútny nezmysel nielen z hľadiska ekologického, estetického ale rovnako hľadiska hospodárenia Mesta Zvolen. Navrhovateľ je presvedčený, že za takéto riešenia by sa museli doživotne hanbiť aj všetci, ktorí sa snažili presadením tejto podmienky v rozpore s požiadavkami Odboru územného plánovania Mesta Zvolen a stanoviskami odborných komisií spomaliť realizáciu zámeru Viladomy M. M. Hodžu. Verejne prezentovaná dohoda s petičným výborom zožala od poslancov dňa 15. 11. 2019 silný potlesk a uznanie aj od poslancov, ktorý v minulosti hlasovali proti rekonštrukcii tejto komunikácie. Navrhovateľ je presvedčený, že pri dodržaní všetkých podmienok v dohode s petičným výborom už nič nebráni prenájmu pozemkov pod rekonštruovanou cestou za účelom jej rekonštrukcie a následnému bezplatnému odovzdaniu zrekonštruovanej komunikácie do majetku Mesta Zvolen.

JDK vo svojej pripomienke subjektívne uvádza „plánovaná výstavba jednoznačne zasahuje do vzácnych, chránených biotopov a to aj na pozemkoch mesta a počíta s likvidáciou zelene, stromov, bažín a mokradí a tým s likvidáciou vtákov, ktorých názvy ani všetky nepoznám“

Spracovateľ zámeru, Fakulta ekológie a environmentalistiky TUZVO, konštatuje v zámere nasledovné:

Vzhľadom na súčasný stav životného prostredia v dotknutom území, funkciu a charakter navrhovanej činnosti, kvalitu a kvantitu biotickej zložky bezprostredného okolia a na základe možných identifikovateľných a predpokladaných vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie možno konštatovať, že navrhovaná činnosť nebude mať vplyv buď samostatne, alebo v kombinácii s inou činnosťou na územie patriace do súvislej európskej sústavy chránených území alebo na územie európskeho významu, resp. ich integritu.

Navrhovaná činnosť nezasahuje do maloplošných a veľkoplošných chránených území, resp. jej prevádzkou nebudú dotknuté chránené stromy alebo mokrade.

Navrhovaná činnosť nemá byť situovaná do územia s významnou prirodzenou akumuláciou povrchových a podzemných vôd, tzn. do územia chránenej oblasti prirodzenej akumulácie vôd. Navrhovaná činnosť sa nebude nachádzať v žiadnom ochrannom pásme vodárenského zdroja.

Keďže pod pojmom biodiverzita sa chápe pestrosť a bohatstvo všetkých druhov organizmov, živočíchov a rastlín a rozmanitosť ich prirodzených alebo umelých stanovišť, tak možno posúdiť vplyv navrhovanej činnosti na ňu práve prostredníctvom vplyvov na rastlinstvo a živočíšstvo, resp. ich biotopy, tak ako to bolo popísané v rámci podkapitoly „Vplyvy na faunu, flóru a ich biotopy“ tohto zámeru navrhovanej činnosti. Z uvedeného vyplýva, že sa neočakáva významný negatívny vplyv na biodiverzitu.

#### Námietky Ing. Eduard Jenčo, v zastúpení JUDr. Ing. Eduard Jenčo, MBA, PhD., (ďalej v texte ako IEJ)

Navrhovateľ uvádza, že IEJ je člen petičného výboru, ktorý dňa 25. 11. 2019 na Mestskom zastupiteľstve vo Zvolene oznámil poslancom a verejnosti podmienky dohody, ktoré sa obidve strany zaviazali dodržiavať.

Podľa IEJ uvádza v bode 1, že „*malo ísť o posúdenie stavu životného prostredia v terajšom východiskovom stave pred realizáciou činnosti v predmetnom priestore s posúdením na zmenu životného prostredia a tiež, že realizovanie varianty č. 2 bolo Mestom Zvolen zamietnuté.*

Navrhovateľ považuje spracovateľa za odbornú autoritu a preto je presvedčený, že spracovanie projektu je vyhovujúce a spĺňa požiadavky pre spracovanie takýchto zámerov, monitoruje súčasný stav ako a porovnáva jednotlivé variantné riešenia . (vyjadrenie navrhovateľa sa vzťahuje aj k námietkam/poznámkam IEJ body 1, 2, 3, 4, 5, 9)

V súvislosti s touto námietkou navrhovateľ uvádza, že Varianta 2 nie je totožná s projektom, pre ktoré žiadal v roku 2019 územné povolenie ako uvádza v pripomienke uvádza IEJ. Bytový dom bol len prvou z troch fáz. Jednou z požiadaviek verejnosti bolo, aby sa projekt realizoval v jednej fáze a tento bod je súčasťou aj verejne prezentovanej dohody navrhovateľa s verejnosťou. („*Územné konanie, stavebné konanie a následná realizácia projektu Viladomy M. M. Hodžu bude prebiehať v jednej fáze pre všetky stavebné objekty naraz ako celok. Cieľom tohto opatrenia je skrátenie času stavebných prác v lokalite na minimum a tým minimalizovať nepriaznivé dopady stavebného procesu na obyvateľov predmetnej lokality*“)

Navrhovateľ uvádza, že projektová dokumentácia pre územné rozhodnutie mala vydané záväzné stanovisko Mesta Zvolene ako aj súhlasné stanoviská všetkých správcov sietí a dotknutých orgánov. Spolu viac ako 35 kladných stanovísk dotknutých orgánov, správcov a prevádzkovateľov sietí ako aj ostatných autorít, rovnako kladné stanovisko komisie výstavby, komisie dopravy ako aj Výboru mestskej časti centrálna mestská zóna západ.

Jediným a posledným chýbajúcim dokumentom bol súhlas Mesta Zvolen k prenájmu pozemkov pre rekonštrukciu cestnej komunikácie medzi ulicami M. M. Hodžu a T. Vansovej. Odborné komisie zložené vo veľkej miere z poslancov mesta a rovnako Mesto Zvolen, zaviazali investora k rekonštrukcii súčasnej komunikácie. Následne, takmer po dvoch rokoch práce, keď mal investor zrealizovanú kompletnú projektovú dokumentáciu a získal všetky súhlasné stanoviská, odmietli mu tí istí poslanci prenajať na dobu rekonštrukcie pozemky pod cestou (právny vzťah), aby tak znemožnili vydanie územného povolenia za podmienok, ktoré sami v odborných komisiách stanovili.

Variantu 2 považujeme za plne realizovateľnú a plne v súlade s územným plánom. Ak by navrhovateľ neuzavrel verejnú dohodu s petičným výborom, ktorá presne zadefinovala rozsah akceptovateľný verejnosťou (varianta 1), obrátil by sa investor na súd so žiadosťou o prešetrovanie úradného postupu spolu so žiadosťou o náhradu škody:

A, Škoda, ktorá stavebníkovi vznikla z dôvodu nesprávneho úradného postupu. Jednotlivými odbornými komisiami bol stavebník zaviazaný k projekčnému vypracovaniu verejnoprospešných stavieb, na ktoré získal súhlasné stanoviská dotknutých orgánov a následne mu po ich získaní Mestské zastupiteľstvo odmietlo udeliť súhlas na realizáciu stavieb, ku ktorým ho predným prostredníctvom svojich odborných komisií zaviazalo.

B, Škoda, ktorá stavebníkovi vznikla z dôvodu poškodzovania dobrého mena spoločnosti uvádzaním zavádzajúcich a klamlivých údajov o projekte na zasadnutiach odborných komisií MsZ zo strany volených zástupcov mesta, navyše bez možnosti, aby sa stavebník k týmto tvrdeniam mohol vyjadriť.

C, Škoda, ktorá stavebníkovi vznikla z dôvodu porušovania princípu právnej istoty. Stavebník, pozemok kúpil až po dôkladnom oboznámení sa s územno-plánovacou informáciou pre toto územie. Ak by Mesto Zvolen alebo poslanci mestského zastupiteľstva bránili stavebníkovi v realizácii projektu v zmysle územného plánu, vznikla ich konaním stavebníkovi škoda, ktorú by si vymáhal od Mesta Zvolen.

Toto stanovisko je vyjadrením navrhovateľa k pripomienkam IEJ k bodu 1 a 11.

IEJ uvádza, „že chýba podrobný výskum predmetnej lokality na prítomnosť nebezpečných materiálov.“

Navrhovateľ uvádza, že auguste a septembri 2018 bol na pozemkoch investora realizovaný inžiniersko – geologický prieskum, ktorý bol zameraný na preskúvanie jednotlivých vrstiev podložia. Inžiniersko-geologický prieskum nezistil prítomnosť žiadnych nebezpečných alebo materiálov. V navážke sa nachádzala zmes zeminy, betónu a tehál.

Požiadavku, aby bol spracovaný geologický prieskum zameraný na zistenie kontaminácie zložiek životného prostredia a na návrh eliminačných opatrení predložilo aj Mesto Zvolen. Navrhovateľ uvádza, že takýto dodatočný prieskum zrealizuje tak, aby jeho výsledky a prípadné opatrenia boli už boli súčasťou projektovej dokumentácie pre územné rozhodnutie.

IEJ uvádza, že „investor nerešpektoval pri poskytnutí vstupných materiálov pripomienky mestského úradu mesta Zvolen zo dňa 18. 8. 2020.“

EIA neuvádza, ktoré konkrétne pripomienky, preto sa navrhovateľ nevie k tejto pripomienke konkrétne vyjadriť. Navrhovateľ však predkladal spracovateľovi úplne zhodné podklady ako predkladal na schválenie Mestu Zvolen. Rovnaké podklady poskytol na posúdenie už v januári 2020 IEJ ako zástupcovi petičného výboru. Do dnešného dňa neobdržal navrhovateľ k predloženej objemo-zastavovacej štúdií od IEJ ani jednu pripomienku alebo požiadavku na zapracovanie.

Pokiaľ má IEJ na mysli, väčšiu zastavanú plochu 3 nadzemného podlažia pri rodinných domoch, uvádzame k tomu nasledovné v súlade s predchádzajúcimi vyjadreniami:

Pre jednoznačnosť záväzku navrhovateľ uvádza, že 2 rodinné domy budú v zmysle záväzku a dohody s petičným výborom vo všetkých ďalších stupňoch projektoch dokumentácie spracované tak aby plne spĺňali charakteristiku rodinných domov podľa §43b, ods. 3 zákona č. 50/1976, to znamená, 3. nadzemné podlažie bude riešené ako ustupujúce (posledné podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50 % zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia a nie ako čiastočne ustupujúce.

Ustupujúce podlažie sa v zmysle zákona nezahŕňa do počtu nadzemných podlaží). V zmysle stavebného zákona je bytový dom definovaný ako budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a z viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie, je preto jednoznačné, že sa nejedná o bytové domy preto je zrejmé, že v prípade predloženej objemovo-zastavovacej štúdie nemohlo ísť o bytový dom.

Verejne prednesená dohoda investora s petičným výborom uvádza pri rodinných domoch nasledovné:

*Projekt Viladomy M.M.Hodžu bude tiež pozostávať z hľadiska obytných stavieb z 2 bytových rodinných domov (ďalej len „Rodinné domy“), ktoré budú mať 3 štandardné nadzemné podlažia, pričom v týchto 2 bytových domoch bude celkový maximálny počet bytov 6 a to tak, že každý z rodinných domov bude pozostávať z 3 bytov. K rodinným domom budú zrealizované externé parkovacie miesta.*

To znamená, že pri dvoch rodinných domoch naprojektuje a zrealizuje navrhovateľ objemovo ešte menšie stavby ako sa dohodol so zástupcami verejnosti, aby tak zabezpečil súlad s §43b, ods. 3 zákona č. 50/1976.

**Sumarizácia pozitívnych vplyvov zámeru vo Variante 1 pre lokalitu a životné prostredie v porovnaní s „nulovým“ variantom z pohľadu navrhovateľa:**

1. Odstránenie väčšiny navážky zo 70. a 80. rokov minulého storočia (zmes zeminy, betónu a tehál, ktoré sa nachádzajú na území navrhovateľa) z centrálnej mestskej zóny a jej odvoz na certifikovanú skládku pre uloženie a prípadnú recykláciu.
2. Rekonštrukcia cestného prepoja medzi ulicami T. Vansovej a M. M. Hodžu vrátane realizácie nových chodníkov pre širokú verejnosť.
3. Realizácia dvoch nových verejných chodníkov vedúcich k Elektrárenskému kanálu.
4. Vybudovanie nového, verejne prístupného detského ihriska.
5. Riešenie statickej dopravy na ulici T. Vansovej, J. Kráľa a M. M. Hodžu vybudovaním významného počtu nových podzemných parkovacích kapacít, ktoré budú môcť využívať aj obyvatelia okolitých ulíc.
6. Vytvorenie nového rezidenčného bývania pre 69 rodín.
7. Realizácia unikátneho ekologického rezidenčného projektu, ktorý bude slúžiť ako príklad dobrej praxe pre budúce rezidenčné projekty na Slovensku i vo svete (využívanie prvkov zelenej architektúry ako napríklad zelené strechy, horizontálne záhrady, zachytávanie dažďovej vody pre splachovanie, intenzívne využívanie podzemných parkovísk z dôvodu minimalizácie spevnených plôch, recyklácia stavebných materiálov)
8. Príprava infraštruktúry (nabíjacie stanice pre elektromobily, verejné stojany pre bicyklovú dopravu) pre zvýšenie podielu ekologickej dopravy v lokalite.
9. Rekonštrukcia sietí v lokalite (vodovodný prepoj vodovodov medzi ulicami T. Vansovej a Jilemnického pre zvýšenie stability dodávky pitnej vody v celej lokalite, rekonštrukcia kanalizačného potrubia na ulici T. Vansovej) a rekonštrukcia verejného osvetlenie.

10. Kultivácia celého územia, zvýšenie hodnoty lokality napríklad aj prostredníctvom záhradných a sadových úprav, výsadby niekoľkých stoviek nových stromov, kríkov a rastlín.

S úctou,

**TYRION, s**  
Janka Kráľ  
974 01 Banská  
IČO: 51181128 DIČ  
IČ DPH: SK212  
Ing. Rastislav Bielik  
konateľ Tyrion,



