

OKRESNÝ ÚRAD ŽILINA	
03. 12. 2025	
Číslo záznamu:	Číslo spisu:
Prílohy:	Vybavuje: HNL

OSOBNĚ DORUČENÉ

Adresát:

Okresný úrad Žilina

Odbor starostlivosti o životné prostredie

Vysokoškolačkov 8556

010 08 Žilina

**Vec: Odvolanie proti záväznému stanovisku č.
OU-ZA-OSZP3-2025/059544-020 zo zisťovacieho konania podľa
zákona EIA**

Podávajúci odvolanie:

- 1/ **Ing. Ján Sládek** a manželka **MUDr. Alica Sládek**ová
obidvaja bytom Bôrická cesta 8881/111 Žilina 010 01 Slovenská republika
- 2/ **Čeněk Duben** a manželka **Ing. Dagmar Duben**ová,
obidvaja bytom Bôrická cesta 8883/113 Žilina 010 01 Slovenská republika
- 3/ **Ing. Tomáš Kučerák** a manželka **Ing. Zuzana Kučerák**ová,
obidvaja bytom Bôrická cesta 8887/117 Žilina 010 01 Slovenská republika
- 4/ **Ing. Ján Bálek** a manželka **Ing. Blanka Bálek**ová
obidvaja bytom Bôrická cesta 8884/114 Žilina 010 01 Slovenská republika
- 5/ **Ing. Jozef Kováčik** a manželka **Ing. Martina Kováčik**ová PhD.,
obidvaja bytom Bôrická cesta 8882/112 Žilina 010 01 Slovenská republika
- 6/ **Dipl. Ing. Mário Vantar**,
bytom Pri Celulóžke 1584/42 Žilina 010 01 Slovenská republika
a manželka **Ing. Andrea Vantárová**
bytom Bôrická cesta 8885/115 Žilina 010 01 Slovenská republika
- 7/ **MUDr. Martin Filip** a manželka **MUDr. Lucia Filip**ová
obidvaja bytom Bôrická cesta 8888/118 Žilina 010 01 Slovenská republika
- 8/ **Michal Kovář** a manželka **Bc. Petra Kovář**ová
obidvaja bytom Bôrická cesta 8886/116 Žilina 010 01 Slovenská republika
- 9/ **Ing. Marián Očko**
bytom Antona Bernoláka 2179/64 Žilina 010 01 Slovenská republika
- 10/ **JUDr. Eduard Šoška**,
bytom Daniela Dlabača 769/21 Žilina 010 01

My, dolupodpísaní vlastníci rodinných domov a pozemkov susediacich s navrhovanou činnosťou „Rezidencia Solinky“, ako dotknutá verejnosť podľa § 3 písm. i) a § 24 zákona č. 24/2006 Z. z. (zákon EIA), týmto v zákonnej lehote podávame odvolanie proti záväznému stanovisku č. OU-ZA-OSZP3-2025/059544-020 zo dňa 21.11.2025.

1. Procesné pochybenia

1.1 Neúplné, nepreukázané a neefektívne informovanie verejnosti. Okresný úrad Žilina nepreukázal, že informovanie verejnosti o začatí konania prebehlo účinným spôsobom podľa § 24 zákona EIA a Aarhuského dohovoru. Oznámenie nebolo zverejnené spôsobom zabezpečujúcim reálny prístup verejnosti k informáciám, čo viedlo k zmareniu práva na účasť v konaní.

1.2 Nesprávne posúdenie pripomienok ako oneskorených a následné vecné nevysporiadanie. Napriek tomu, že pripomienka verejnosti bola doručená počas konania, orgán EIA ju nezaradil medzi relevantné podklady, nevyhodnotil jej obsah a nereagoval na zásadné odborné námietky. Tým porušil § 29 ods. 10 a 11 zákona EIA.

1.3 Nezabezpečenie rovnakého procesného postavenia dotknutej verejnosti. Úrad neumožnil verejnosti reálne uplatniť práva, ktoré sú jej garantované aj medzinárodným právom – Aarhuským dohovorom čl. 6 ods. 3 – 8.

2. Vecné nedostatky záväzného stanoviska

2.1 Absencia úplného hodnotenia kumulatívnych a synergických vplyvov.

Stanovisko sa nezaoberá kombinovaným účinkom hluku, prašnosti, dopravy, vibrácií, dopadov na súkromie, mikroklimu a urbanistickú skladbu územia. Vplyvy sú posudzované izolovane, nie v súhrne, čo je v rozpore so základnými princípmi EIA.

2.2 Nesúlاد zámeru s charakterom pril'ahlej zástavby rodinných domov.

Stanovisko ignoruje fakt, že objekty C1, B1 a B2 svojou výškou, zastavanosťou, intenzitou využitia a odstupovou vzdialenosťou nezodpovedajú charakteru susediacej rodinnej zástavby. Predmetný zámer výstavby vysokopodlažných domov (objekty A1 až A5 s 6–8 NP, objekty B1–B3 s 4–5 NP a objekty C1–C4 s 4–9 NP) nekorešponduje s charakterom existujúcej radovej zástavby rodinných domov na Bôrickej ceste, ktorá priamo susedí s plánovanými objektami C1, B1 a B2.

Rozsiahlosť, výška a hustota navrhovaných budov „Rezidencia Solinky“ nie je v súlade s mierkou okolitej zástavby.

Akceptáciou niekoľkých stoviek bytov sa na malom území niekoľkonásobne zvýši počet obyvateľov a z pokojnej štvrte, kludnej lokality so zástavbou rodinných domov sa stane vysoko frekventované miesto ohľadom pohybu osôb, dopravných prostriedkov, zvierat...

2.3 Zámer nezohľadnil zásadné zhoršenie dennej svetlosti existujúcich obytných miestností rodinných domov. Odstup 7,6 - metrov, 4 podlažná novostavba pred južne orientovanými a presklenými fasádami RD Bôrická 112 ako aj ostatných RD 114-120 spôsobí výrazný pokles svetelných podmienok, ktorý EIA nekvantifikovala ani percentuálne nevyčíslila. Miestnosti a

Odvolaie proti záväznému stanovisku č. OU-ZA-OSZP3-2025/059544-020

záhrady, ktoré majú celoplošne presklené steny, budú mať dramaticky zhoršené podmienky osvetlenia, čo nie je v súlade s princípmi ochrany zdravia a komfortu bývania.

Pre aktuálny stav EIA akceptovala riešenie, ktoré predstavuje maximálne možné zhoršenie pre dotknuté rodinné domy, hoci existujú urbanistické a architektonické úpravy (odstup, výškové terasovanie, orientácia budovy, zmena tvaru/zatienenia okien, vytvorenie trvalých zelených porastov slúžiacich len ako ochranná bariéra zabezpečujúca komfort, hygienu, čistotu, bezpečnosť medzi nesúrodými stavbami), ktoré môžu negatívny vplyv zásadne znížiť.

Hoci záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania konštatuje súlad s funkčným návrhom územného plánu mesta Žilina, požadujeme zvážiť úpravu projektu z dôvodov:

- Výškový nesúlad: Plánované domy s výškou 4–9 nadzemných podlaží vytvárajú výrazný výškový a objemový kontrast voči susediacim rodinným domom s 1–2 nadzemnými podlažiami.
- Účelové vymedzenie okolia: Definícia okolia v zámere je zúžená len na sídlisko Solinky (ktoré je oddelené komunikáciou a križovatkou), pričom sa neberú do úvahy urbanistické charakteristiky bezprostredne susediacej radovej zástavby rodinných domov.
- Intenzita využitia: Index zastavanosti 0,45 a hrubá podlažná plocha 33 364 m² na ploche 15 276 m² predstavujú maximálne využitie územia s minimálnymi odstupmi medzi novými objektmi a existujúcimi rodinnými domami,
- splnenie minima automaticky neznamená, že nedôjde k významnému zhoršeniu oproti pôvodnému stavu využívania doterajšieho bývania v priamo susediacich dotknutých objektoch RD,

Požadujeme:

- Zníženie výšky objektov C1, B1 a B2 prilahlých k radovej zástavbe rodinných domov
- Vytvorenie primeraných odstupov a zeleného pásu oddelujúceho novú výstavbu od existujúcich rodinných domov (neutrálny pás oddelený plotom od pozemkov RD vo vzdialenosti 3m, bez možnosti jeho aktuálneho, či neskoršieho využitia v rámci výstavby, oddychových zón, infraštruktúry a pod.).
- Posúdenie alternatívnych variantov urbanistického riešenia s nižšou zástavbou v kontaktnej zóne s rodinnými domami.
- Dôkladnú analýzu vplyvov na mikroklimu, oslnenie, zatienenie a súkromie prilahlých rodinných domov,
- vyhodnotenie dopadu na pohodu bývania vrátane zatienenia, straty súkromia a vizuálneho tlaku masívnej stavby v tesnej blízkosti nízko podlažnej zástavby.
- Percentuálne vyčíslenie zhoršenia denného osvetlenia (porovnanie pre/po výstavbe), formuláciu vyjadrenia prečo by mali súčasné rodinné domy akceptovať zhoršenie životných podmienok.

2.4 Absencia povinnosti variantného riešenia.

Stanovisko nekonštatuje, že zámer neobsahoval varianty riešenia, hoci zákon č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie výslovne ustanovuje, že zámer musí obsahovať najmenej dve variantné riešenia navrhovanej činnosti, ako aj nulový variant (§ 22 ods. 3 zákona EIA), pričom varianty majú zohľadňovať aj rozdielne vplyvy na obyvateľov dotknutého územia. Nevyhodnotenie absencie variantov v záväznom stanovisku preto predstavuje porušenie zákonnej požiadavky na posúdenie alternatív riešenia, najmä vo vzťahu k dopadom na obyvateľov radovej zástavby.

Absencia variantov znamenala, že nebolo riešené ani základné porovnanie alternatív menej invazívnych voči životnému prostrediu – nebolo overené, o koľko percent by bolo možné zlepšiť podmienky aktuálnych RD vyšším odstupom, znížením výšky, alebo zmenou hmoty objektov. Súčasťou variantného riešenia malo byť aj zanalyzovanie bezpečných mikroklimatických podmienok, zachovanie prirodzeného svetla, ochrana súkromia a absencia efektu „dominantnej steny“.

2.5 Nevyhodnotenie rizík súvisiacich s dopravnou infraštruktúrou.

V procese zisťovacieho konania bola síce identifikovaná potreba posúdiť vplyv zámeru aj na križovatky na cestách I/60 a I/64 a ďalšie nadväzujúce križovatky, avšak po konzultáciách bolo od tejto požiadavky upustené a za dostatočné bolo akceptované dopravno-kapacitné posúdenie len pre križovatku Obvodová – Centrálna – Pod hájom a bezprostredné napojenia. Stanovisko tak neobsahuje riadne vyhodnotenie dopadov zvýšenej dopravnej záťaže na nadradenú dopravnú sieť, hoci tá je kľúčová pre každodenné dochádzanie a môže predstavovať významné negatívne vplyvy na obyvateľov dotknutého územia.

2.6 Zdroj zápachu z produkcie komunálneho odpadu.

V stanovisku je zdroj zápachu riešený len v úrovni „malo by sa predísť zápachu“, nie sú stanovené žiadne kritériá ani podmienky umiestnenia odpadových nádob tak, aby neobťažovali obyvateľov dotknutých rodinných domov. Stanovisko neobsahuje záväzné požiadavky na kapacitu a spôsob umiestnenia odpadových nádob, ktoré budú nevyhnutné pri uvažovanom počte bytových domov a jednotiek.

2.7 Atakovanie existujúcich RD hlukom v čase výstavby rezidencie.

EIA pripúšťa atakovanie hlukom v čase výstavby rezidencie – čo môže byť niekoľko mesiacov, prípadne rokov, rovnako pripúšťa zvýšenie hladiny hluku kumuláciou hluku z viacerých zariadení – bez návrhu opatrení. Zdôvodnenie je, že hluk bude prerušovaný nie stály, no práve náhodnosť a nepredvídanosť spustenia vysokých hlukových hladín môže spôsobovať stres, zľaknutie a pod., čo môže mať negatívny vplyv na pohodu a psychiku ľudí.

2.8 Absencia riadnej požiarnej štúdie vzhľadom na blízkosť komplexu k RD, jeho veľkosť a rozsiahlosť a použité materiály výstavby.

3. Odborné námietky k stanovisku

Pri deklarovanom trvaní výstavby 6–18 mesiacov ide o dlhodobé prekračovanie bežného hlukového zaťaženia, ktoré síce môže byť „v limite normy“, ale stále môže radikálne zhoršiť každodenný život obyvateľov priľahlej i okolitej zástavby RD.

Rovnako sa zvýši tlak na znečisťovanie okolia ovzdušia, zvýšený pohyb v rámci dopravy a obsluhy stavby a infraštruktúry a pod. V súvislosti s vyššie uvedeným, požadujeme úpravu vykonávania pracovných činností súvisiacich s celou výstavbou komplexu bytov danej rezidencie, vrátane infraštruktúry.

3.1 Hluk zo stavebných strojov a dopravnej obsluhy.

Stavebné stroje dosahujú hodnoty 95–110 dB(A) pri zdroji. Vo vzdialenosti 10–30 m od rodinných domov bude hluk dosahovať 65–75 dB(A), čo JE nad limitom 55 dB(A) pre obytné územie. Stanovisko v bode 26 a 27 povolilo 13-hodinové časové okno hlučných prác, čo je odborníkmi označené za extrémne neprimerané pre obytné územia. Požadujeme obmedzenie hlučných prác výhradne v pracovných dňoch na 8:00 – 16:00, s povinnosťou používať nízko hlučné stroje certifikované podľa smernice 2000/14/ES.

Požadujeme preto doplniť tieto záväzné podmienky:

- presne špecifikovať druhy stavebných strojov, mechanizmov a technológií, ktoré sú na stavbe dovolené, s preferenciou nízkohlučných strojov certifikovaných podľa § 1 smernice 2000/14/ES (ekvivalentný akustický výkon nesmie presahovať 85 dB(A) v odstupe 1 m),
- prioritne obmedziť používanie vibračných valcov, pásových bagrov a inej výkonnej mechanizácie a umožniť ich len v určitých fázach projektu a s ďalšími opatreniami,
- upraviť povolený čas hlučných prác (a to vrátane fáz priamej expozície na stavbách – bagrovanie, nakladanie materiálu, zhutňovanie) na pracovné dni od 8:00 do 16:00, čo zníži exponenciálne záťaž pred nočným klúdom a víkendom. Počas dní pracovného pokoja, sviatkov a dní: soboty, nedele, požadujeme nevykonávanie žiadnych pracovných činností súvisiacich s výstavbou rezidencie a priľahlej infraštruktúry,
- uložiť povinnosť zabezpečiť nezávislé merania hluku v reprezentatívnych bodoch pri fasádach najbližších rodinných domov, a to minimálne mesačne, s povinnosťou publikovať výsledky a predložiť ich kontrolnému orgánu; merania realizovať v čase najviac exponovaného hluku, nie v klúdovom režime,
- v prípade prekročenia prípustných hodnôt hluku (55 dB(A) ekvivalentná hladina) bezprostredne prerušiť najhlučnejšie činnosti, zmeniť technológiu alebo zvýšiť protihlukové opatrenia (napr. zvýšiť výšku mobilných protihlukových stien),
- na základe hlukovej štúdie (bod 12 výroku) upresniť, ktoré hlučné činnosti budú realizované v ktorých fázach stavby, s cieľom ich časovej koncentrácie a súčasného zaistenia primeraného plánu komunikácie so susedstvom,
- dodržiavanie opatrení súvisiacich s elimináciou hluku: stavba protihlukových bariér – s preukázateľnou účinnosťou, používanie dopravných prostriedkov a zariadení, ktoré ani krátkodobo ani dlhodobo nevykazujú prekračovanie prijateľných hodnôt hluku (napríklad jednorazový náraz bočnice nákladného automobilu bez ochranného rámu),

- nenechávať naštartované dopravné a iné prostriedky bez zjavného používania, napríklad len na chladenie, prípadne vykurovanie.

3.2 Vibrácie a riziká pre statiku existujúcich rodinných domov.

Vzhľadom na rozsah výstavby rezidencie a príľahlej infraštruktúry je v súvislosti so stavebnými, výkopovými a inými prácami, s činnosťou vysoko tonážnych dopravných prostriedkov, zrejmá prítomnosť rizika vibrácií, ktoré môžu negatívne ovplyvniť aktuálne existujúce stavby priamo susediacich RD.

Navrhovaná výstavba sa nachádza v tesnej blízkosti existujúcich obytných objektov, ktoré môžu byť vibráciami z prebiehajúcej stavby potenciálne poškodené (napr. trhliny v murive, narušenie základových konštrukcií, zhoršenie statiky...). Žiadame, aby bolo v rámci vplyvov na životné prostredie dôsledne posúdené riziko šírenia vibrácií zo stavebných prác a z budúcej prevádzky stavby na príľahlé RD.

Vibrácie zo zhutňovania, výkopov a ťažkej techniky môžu prekročiť limity DIN 4150-3 pre stavby kategórie 2. Stanovisko neobsahuje žiadne povinnosti merania vibrácií, žiadne limity, žiadne postupy pri prekročení. Požadujeme pred-realizačnú obhliadku s fotodokumentáciou domov, kontinuálne merania vibrácií, prísne limity a okamžité prerušenie prác pri prekročení hodnôt.

Požadujeme preto doplniť tieto záväzné podmienky:

- pred začiatkom zemných prác vykonať terénny prieskum a statické posúdenie všetkých objektov v okolí do vzdialenosti 30 m od stavby, s orientačným určením typu základov, hĺbky základovania a stability;
- na základe tohto posúdenia určiť maximálne prípustné hodnoty vibrácií podľa noriem DIN 4150-3 alebo ekvivalentnej normy;
- počas všetkých hlbinných výkopových a zhutňovacích prác zaistiť kontinuálne merania vibrácií na fasádach najbližších objektov v minimálne 3 meracích bodoch;
- v prípade prekročenia limitov vibrácií okamžite prerušiť práce, zmeniť technológiu (napr. ručnú rúbanú prácu, manipulácia bez vibračných strojov) a znova spustiť konanie až po potvrdení zhody;
- uložiť povinnosť investora zaistiť a uhradiť nezávislé statické posudky dotknutých budov po ukončení stavby, ak budú indície poškodenia;
- v prípade preukázania škôd na existujúcich objektoch zaviňovaných stavbou uložiť povinnosť ich odstránenia a kompenzácie.

3.3 Prašnosť a manipulačné plochy.

Prašnosť vznikajúca pri výkopoch a pohybe nákladných vozidiel nie je dostatočne riešená. Lokálne prúdenie vzduchu môže viesť k výraznému spadu prachu do záhrad a obytných miestností rodinných domov. Potrebné je povinné zavlažovanie, krytie zásypov, obmedzenie rýchlosti, kontinuálne monitorovanie PM10/PM2.5.

Požadujeme preto doplniť tieto záväzné podmienky:

- pred začiatkom výkopových prác vykonať laboratórne analýzy reprezentatívnych vzoriek podložia a výkopového materiálu na prítomnosť azbestu, ťažkých kovov, olejov a iných nebezpečných zložiek, v rozsahu určenom špecializovanou analýzou alebo stavebno-geologickým prieskumom;
- v prípade preukázania azbestových alebo iných nebezpečných materiálov v podloží alebo výkopoch uložiť povinnosť nakladať s nimi výhradne ako s nebezpečným odpadom v zmysle zákona o odpadoch, s povinnosťou odvozu na certifikované zariadenia a s dokladmi o zneškodnení;
- zakázať akékoľvek rozprestieranie, sekundárne využívanie alebo deponovanie kontaminovaného materiálu v rámci stavby alebo jej blízkeho okolia;
- uložiť povinnosť vedenia a archivácie protokolov o nakladaní s výkopovým materiálom, vrátane dokladov o analýzach a dispozícií o zneškodnení.

3.4 Riziko výskytu nebezpečných látok vo výkopoch (azbest, ropné látky, ťažké kovy).

Vzhľadom na historické využitie areálu (sklady, priemysel) je pravdepodobnosť výskytu kontaminantov vysoká. Stanovisko neukladá ani povinné laboratórne testy pôdy.

Požadujeme preto doplniť tieto záväzné podmienky:

- Pred začiatkom výkopových prác vykonať laboratórne analýzy reprezentatívnych vzoriek podložia a výkopového materiálu na prítomnosť azbestu, ťažkých kovov, olejov a iných nebezpečných zložiek, v rozsahu určenom špecializovanou analýzou alebo stavebno-geologickým prieskumom.
- V prípade preukázania azbestových alebo iných nebezpečných materiálov v podloží alebo výkopoch uložiť povinnosť nakladať s nimi výhradne ako s nebezpečným odpadom v zmysle zákona o odpadoch, s povinnosťou odvozu na certifikované zariadenia a s dokladmi o zneškodnení;
- Zakázať akékoľvek rozprestieranie, sekundárne využívanie alebo deponovanie kontaminovaného materiálu v rámci stavby alebo jej blízkeho okolia;
- Uložiť povinnosť vedenia a archivácie protokolov o nakladaní s výkopovým materiálom, vrátane dokladov o analýzach a dispozícií o zneškodnení.

3.5 Nedostatočná svetlotechnická analýza.

Odvolanie proti záväznému stanovisku č. OU-ZA-OSZP3-2025/059544-020

EIA neposúdila objektívne pokles dennej svetlosti v existujúcich obytných miestnostiach rodinných domov v porovnaní so stavom pred realizáciou zámeru. Požadujeme doplnenie percentuálneho zhoršenia svetelných podmienok, vyčíslenie efektu zatienenia a jeho vplyvu na pohodu, potrebu osvetlenia, teplotu a energetickú náročnosť bývania v existujúcich rodinných domoch. Zároveň žiadame v prípade negatívnych zistení, zabezpečiť odôvodnenie, prečo majú súčasní obyvatelia utrpieť ujmu, spôsobenú výstavbou rezidencie a ako bude táto ujma kompenzovaná a vypracovanie posudku pre akceptovateľnú kompenzáciu.

Požadujeme doplniť nasledujúce záväzné podmienky:

- svetelnotechnické posúdenie musia byť vykonané a aktualizované s meracími bodmi situovanými konkrétne na fasádach a v obytných miestnostiach všetkých rodinných domov susediacich so stavbou;
- posúdenie musí zohľadniť sezónne zmeny (21. 3., 21. 6., 21. 9., 21. 12.) a musia preukázať, že minimálne 60 % obytných miestností existujúcich domov stráca menej ako 20 % svojho prirodzeného osvetlenia, a že žiadna obytná miestnosť nestráca viac ako 30 % svojho základného osvetlenia;
- na základe tohto posúdenia stanoviť konkrétne opatrenia (redukcia výšky objektov najmä C1, B1 a B2, posun ich trasy a odstupov, vytvorenie orientovaných otvorov alebo iná architektonická úprava) tak, aby boli zásahy do mikroklimy a denného osvetlenia minimalizované a aby sa zlepšili podmienky okolitej zástavby;
- špecificky adresovať ochranu súkromia: určiť, ktoré časti fasád navrhovaných objektov (najmä C1, B1 a B2) budú vybavené presklenými oblasťami, aby sa zabránilo priamym pohľadom do obytných miestností rodinných domov a do ich záhrad; prípadne uložiť povinnosť dodatočného zatienenia (orientované balkóny, markízy, vertikálne zelené prvky);
- v rámci projektu sadových úprav (bod 13 výroku) konkrétne uviesť minimálnu výšku (minimálne 5 m), druh a hustotu výsadby stromovej zelene ako doplnkového faktora na zmiernenie tieňov pri zachovaní insolácie prízemí a záhrad rodinných domov, zlepšenie mikroklimy a zaistenie súkromia existujúcich domov, s podmienkou nezníženia klasifikácie slnečných záhrad, či navrhnutím príslušnej kompenzácie;
- rozšíriť kritériá svetlotechnického posúdenia aj na teplotné charakteristiky (tvorbu ostrovov chladu počas leta, stagnáciu studenovzduchu v zime), priezvučnosť a vlhkosť vzduchu, aby bol vyhodnotený komplexný vplyv na životné podmienky a zdravie obyvateľov;
- požadovať konkrétne špecifikácia odstupej objektu C1, B1 a B2 od hranice pozemku susedných domov s minimálnym odstupom minimálne 20 m od existujúcich domov.

3.6 Neposúdená disproporcja kvality bývania.

EIA nevyhodnotila, že novostavby získajú benefit kvalitného slnečného bývania priamo pred stávajúcimi domami, ktorým zároveň dramaticky znížia svetelný komfort, insoláciu prízemí a záhrad. Požadujeme vyčíslenie rozdielu straty komfortu starých RD voči prínosu pre nové byty.

Odvolanie proti záväznému stanovisku č. OU-ZA-OSZP3-2025/059544-020

Dotknuté RD, teda RD priamo susediace s plánovanou „Rezidenciou Solinky“, majú obývacie miestnosti orientované na juh, nová rezidencia bude vytvárať o niekoľko desiatok percent vyššie tienenie a zníži svetlosť miestností celoročne, naproti tomu, bude rezidencia disponovať slnečnými bytmi v rámci orientácie na juh, teda stavba bude mať dostatočný prístup k dennému svetlu – na úkor existujúcich domov.

Z hľadiska princípov EIA a spravodlivosti územného plánovania je neprijateľné, aby nový projekt zvyšoval kvalitu bývania nových obyvateľov, na úkor zásadného zníženia kvality bývania existujúcich.

Požadujeme doplniť nasledujúce záväzné podmienky:

- Vyčíslieť rozdiel v úrovni denného osvetlenia a preslnenia medzi novými bytmi a existujúcimi RD v priamom susedstve, pred aj po realizácii zámeru.
- Modelovo doložiť o koľko percent poklesne svetelný komfort (prirodzené osvetlenie, doba slnečného svitu) v existujúcich domoch a záhradách v porovnaní s predchádzajúcim stavom. V prípade, že dôjde k zmene charakteru posudzovaných domov, čo môže vplývať na zníženie ich hodnoty na trhu nehnuteľností, riešiť situáciu finančným kompenzovaním.
- Porovnať nové navrhované hodnoty pre byty a staré RD – jasne prezentovať, že kvalita bývania v nových bytoch bude z hľadiska svetelného komfortu lepšia, a to na úkor výrazného zhoršenia u existujúcich domov.
- Navrhnuť kompenzačné opatrenia (napríklad vytvorenie vyššieho zeleného pásu bez dopadu insolácie záhrad a RD v priamom susedstve, úprava výšky objektov, odstupov alebo orientácie okien) tam, kde bude nepriaznivý rozdiel vyčíslený.

3.7 Kumulatívny efekt.

Nedotiahnutá bola analýza kombinovaných vplyvov – pokles svetla, nárast hluku, prašnosť, psychologický efekt masívnej steny vo vzdialenosti 12m od okien obytných miestností.

Požadujeme doplniť nasledujúce záväzné podmienky:

- Vykonať celkovú analýzu kumulatívnych vplyvov: vypracovať súhrnnú hodnotu dopadu kombinácie viacerých faktorov (tienenie, hluk, prašnosť, vizuálny dojem steny) na bývanie v existujúcich RD.
- Vypracovať model kumulatívneho zaťaženia pre konkrétne dotknuté parcely a ich obyvateľov v rôznych fázach výstavby a po ukončení stavby.
- Posúdiť psychologický dopad efektu „dominantnej steny“: zahrnúť do dokumentácie popis a kvantifikáciu vplyvu masívnej stavby vo vzdialenosti 11–12 metrov na pohodu, komfort a pocit bezpečia obyvateľov starých domov. Posúdiť tzv. „canyon effect“ – pocit, že dom je pritlačený k masívu budovy nad sebou, čo má psychologický aj praktický dopad (menší kontakt s oblohou, stiesnenosť, horšie vetranie...).

- Navrhnuť opatrenia na minimalizáciu celkového negatívneho vplyvu – napríklad úpravu objemu, výšky alebo tvaru stavby, respektíve efektívnejšie použitie zelených pásov a protihlukových opatrení.

4. Odborné námietky – mikroklima, tienenie, súkromie

4.1 Nezávislé svetelnotechnické posúdenie preukazuje zhoršenie osvetlenia existujúcich domov. Obytné priestory a záhrady rodinných domov budú zatienené viac o 2–4 hodiny denne, čo zásadne mení mikroklimatické pomery. Stanovisko vychádza len z abstraktného posúdenia „nezastavaných stavebných parciel“, nie zo skutočných fasád domov. Normy určujú len minimá, no z environmentálneho hľadiska by mal byť kladený dôraz na neporušenie súčasného komfortu bývania, o to viac ak ide o zásah do niekoľkoročnej existujúcej stabilnej zástavby.

Objemové riešenie navrhovanej stavby je navrhnuté v rozpore s legislatívnymi požiadavkami, najmä s čl. 4.4 normy STN 73 0580-1 Denné osvetlenie budov, a tým aj v rozpore s ust. § 17, § 18 vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z.z. Obytné miestnosti v susedných rodinných domoch na pozemkoch parc.č. (4921/178, 4921/189, 4921/188, 4921/187, 4921/186) budú zatienené navrhovanou stavbou nad mieru prípustnú. Vonkajší uhol tienenia navrhovanej stavby voči okolitej zástavbe bude vyšší ako je maximálne vymedzený ekvivalentný uhol tienenia 30°.

4.2 Zásah do súkromia obyvateľov – priame pohľady do záhrad a obytných miestností. Objekty C1, B1 a B2 sú umiestnené v extrémnej blízkosti pozemkov radovej zástavby. Balkóny a okná umožňujú priamy vizuálny kontakt do priestorov rodinných domov, čo predstavuje zásah do ústavného práva na súkromie podľa čl. 19 ods. 2 Ústavy SR. Umiestnenie okien s priamym výhľadom z budov, ktoré sú v blízkej vzdialenosti od rodinných domov vytvára priamy vizuálny kontakt s príslušnými obytnými priestormi a súkromnými záhradami. Žiadame uložiť projektantovi povinnosť upraviť riešenie tak, aby nedochádzalo k priamemu pohľadu do našich okien a na súkromnú plochu záhrady. Žiadame, aby sa riešil aj problém šikmého (bočného) výhľadu z okien. Vzhľadom na výšku plánovaných budov rezidencie, vzniká výrazný "bočný výhľad" – obyvatelia majú možnosť priameho bočného pohľadu do našich súkromných záhrad, čiastočne do obytných miestností a v rámci RD č. 112 do južnej presklenej steny obytných priestorov.

4.3 Zmena prúdenia vzduchu a vznik chladových vaní. Autorizované posudky preukazujú, že vysoká zástavba vytvorí lokálne ventilačné bariéry, spôsobí stagnáciu vlhkosti a zníži teplotu záhrad o 1–3°C. Toto nebolo úradom vôbec posúdené. EIA zanedbala modelovanie poklesu preslnenia (doby slnečného svitu) a uhlového zatienenia, ako aj kvantifikáciu pocitu vizuálneho tlaku vysokých budov. Nevyhodnocuje vplyv na rastové podmienky záhrad, zhoršenie mikroklimy a pohody v exteriéri.

4.5 Z hľadiska slovenských noriem a princípov územného plánovania, plánovaná nová stavba bude neprijateľne zasahovať do užívania domova, a to do: súkromia existujúcich obyvateľov, pohody bývania, súkromnej zóny záhrady a obytných miestností, obytného prostredia

Odvolaie proti záväznému stanovisku č. OU-ZA-OSZP3-2025/059544-020

rodinných domov. Narušenie súkromia predstavuje zásadný negatívny vplyv na pohodu bývania, ktorý je predmetom posudzovania podľa Vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z., Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, zásad územného plánovania. Porušenie súkromnej intímnej zóny sa bude týkať pohľadu do záhrady, pohľadu do interiéru miestností, nekontrolovaného sledovania pohybov osôb, pozorovania priestorov v podstatne väčšom rozsahu než zo zeme. Narušenie súkromia môže vyvolať dlhodobý psychologický tlak na dotknuté osoby. Toto sa štandardne považuje za zásadné zhoršenie pohody bývania.

5. Návrh

Na základe uvedených skutočností navrhujeme:

- zrušiť záväzné stanovisko č. OU-ZA-OSZP3-2025/059544-020 ako nezákonné a neodôvodnené;
- vrátiť vec Okresnému úradu Žilina na nové konanie;
- uložiť povinnosť vykonať riadne odborné posúdenia v rozsahu uvedenom v tomto odvolaní;
- uložiť povinnosť riadne vysporiadať všetky pripomienky verejnosti a dotknutých osôb.
- doplniť svetlotechnickú a akustickú analýzu vrátane percentuálnych vyčíslení poklesu komfortu oproti predchádzajúcemu stavu;
- uložiť povinnosť predloženia požiarnej štúdie vzhľadom na blízkosť komplexu k RD, jeho veľkosť a rozsiahlosť a použité materiály výstavby s doložením bezpečných minimálnych odstupových vzdialeností objektov C1, B1 a B2 od susedných pozemkov RD a hranicou požiarne nebezpečného priestoru podľa STN 92 0201-4.
- uložiť povinnosť vytvoriť min. 3m zelený pás bez ďalších funkcií medzi plotom RD a rezidenciou;
- preveriť alternatívne varianty s nižšou zástavbou a väčšími odstupmi;
- doplnkovo žiadať aj vyhodnotenie ekonomického a psychologického dopadu na kvalitu bývania existujúcich RD s dôrazom na zachovanie pohody a zdravia;
- zvýšiť odstup stavby na minimálne 20m od južnej hranice pozemkov existujúcich RD, znížiť nadzemné podlažia o jedno až dve obytné podlažia s doložením relevantných posudkov;
- zabezpečiť komfort bývania súčasných obyvateľov počas dlhodobej výstavby: skládka sypkých materiálov v dostatočnej vzdialenosti od RD, dôkladné čistenie okolia staveniska, vytvorenie pohľadovej bariéry, aby nebolo možné sledovať z nákladných áut niekoľko mesiacov dianie na pozemkoch priľahlých rodinných domov (čo by znamenalo neoprávnené, nekontrolované sledovanie pohybu súkromných osôb), v prípade budovania sociálneho, oddychového a hygienického zariadenia pre potreby stavby – umiestniť ich v dostatočnej vzdialenosti od plotov pozemkov RD (mimo pohľadu a dosahu možného zápachu), vybudovať protihlukovú bariéru;
- posúdiť zníženia hodnoty rodinných domov so slnečnými záhradami a navrhnúť adekvátnu a akceptovateľnú kompenzáciu;

Odvolaie proti záväznému stanovisku č. OU-ZA-OSZP3-2025/059544-020

- zabezpečiť možnosti pre adekvátne možnosti prístupu k informáciám pre obyvateľov dotknutých RD ako priamych účastníkov nie len širokej verejnosti;
- ustúpenie horných podlaží o dve (C1), tri (B1) a štyri (B2) poschodia,
- zmenu orientácie alebo posun okien smerom od rodinných domov,
- použitie nepriehľadných lamiel, clon alebo matného skla,
- výsadbu izolačnej zelene na náklady stavebníka – ako súčasť už navrhovanej ochrannnej bariéry, ohraničenej zo strany rezidencie pevným oplatením vo vzdialenosti minimálne 3m od hranice pozemkov dotknutých RD a to tak, aby nebola súčasťou oddychovej a infraštruktúrnej zóny (bez parkovania, detských ihrísk, venčenia zvierat, skladovania odpadu a pod.), tzn. vytvorenie neprístupnej a zároveň bezpečnostnej a hygienickej zóny v šírke 3 metre od plotu RD.

Záver

Záverom je možné konštatovať, že nová rezidencia priamo susediaca s existujúcimi rodinnými domami, pre existujúcich obyvateľov priamo susediacich rodinných domov, prinesie zhoršenie komfortu bývania vo všetkých uvádzaných ohľadoch, rovnako ako aj zníženie súkromia a naopak umožní cudzím osobám sledovať pohyb osôb na súkromných pozemkoch, bez ich súhlasu a vedomia. Pohybom výrazne väčšej masy ľudí, sledovaním záhrad z výšky, je ohrozená bezpečnosť dotknutých RD, ale aj celej štvrte na Bôriku. Priebžný nárast dopravných prostriedkov prechádzajúcich v dotknutej oblasti, zvýšenie počtu dopravných prostriedkov obyvateľov rezidencie ako aj údržby a zásobovania, napriek deklarovaným zeleným opatreniam jednoznačne zhorší kvalitu ovzdušia a teplotný index (naviac je potrebné brať do úvahy ďalšiu možnú plánovanú výstavbu). Kvalita životného prostredia súčasných obyvateľov sa jednoznačne zhorší.

Positívne dopady pre existujúcich obyvateľov, či pre rezidentov štvrte na Bôriku výstavba novej „Rezidencie Solinky“ neprináša ani v oblasti výstavby, ani v oblasti dopravnej infraštruktúry, či v oblasti poskytovania služieb, naopak v rámci celkového hodnotenia situácie je možné identifikovať len dopady negatívne.

Navrhovaná výstavba rezidenčného komplexu narúša urbanistický a architektonický ráz existujúcej štvrte rodinných domov. Masívnosť, výška a hustota navrhovaných budov nie sú v súlade s mierkou okolitej zástavby, čo môže viesť k nežiadúcemu vizuálnemu a priestorovému dominovaniu projektu nad existujúcimi rodinnými domami a zmene charakteru územia. Komplex priamo nenadväzuje na sídlisko Solinky, ale na existujúcu zástavbu RD.

Stanovisko EIA nezohľadňuje existujúce životné prostredie obyvateľov priľahlých rodinných domov a jeho súčasný komfort bývania, so stavom ktorý nastane v priebehu budovania a po vybudovaní rezidencie.

Snaha investora akýmkoľvek spôsobom eliminovať zásah spojený s výstavbou rezidencie do existujúcej mestskej štvrte rodinných domov nie je dokumentovaná.