

**Občianska iniciatíva Obyvatelia RD na Pribinovej a Svätoplukovej ulici v Žiline,
Pribinova 42, 010 01 Žilina**

OKRESNÝ ÚRAD ŽILINA	
05. 12. 2025	
Číslo zápisu:	Číslo spisu:
Prílohy:	Vybavuje: HNL

Okresný úrad Žilina
odbor starostlivosti o životné prostredie

Vysokoškolákov 8556/33B
010 08 Žilina

OSOBNÉ DORUČENÉ

VEC: Odvolanie v zmysle § 30 ods. 1 zákona EIA proti záväznému stanovisku zo zisťovacieho konania k zámeru „Rezidencia Solinky“

Dňa 21.11.2025 zverejnil Okresný úrad Žilina, odbor starostlivosti o životné prostredie (ďalej OÚ), na webovom sídle Záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania na investičný zámer navrhovateľa TnC VIII s.r.o. Žilina s názvom „Rezidencia Solinky“ pod č. OU-ZA-OSZP3-2025/059544-020.

Občianska iniciatíva Obyvatelia RD na Pribinovej a Svätoplukovej ulici v Žiline (dotknutá verejnosť – obyvatelia najbližšej okolitej zástavby) týmto podáva odvolanie v zmysle § 30 ods. 1 zákona EIA proti výrokovkej časti záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania, ktorým Okresný úrad rozhodol, že navrhovaná činnosť „Rezidencia Solinky“, uvedená v predloženom zámere navrhovanej činnosti sa nebude posudzovať podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, a ktorým v súlade s ustanovením § 2 písm. d) zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov pre navrhovanú činnosť „Rezidencia Solinky“ určil opatrenia na zabránenie a zmiernenie znečisťovania životného prostredia.

Občianska iniciatíva Obyvatelia RD na Pribinovej a Svätoplukovej ulici v Žiline odvolanie odôvodňuje rozporom s právnymi predpismi, nesprávnosťou rozhodnutia a nesprávnosťou konania, ktoré záväznému stanovisku zo zisťovacieho konania predchádzalo, konkrétne:

1. Máme za to, že neboli dodržané zákonom stanovené lehoty v zmysle § 29 ods.11 zákona o EIA: „Príslušný orgán vydá záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania v lehote 15 dní odo dňa ústneho pojednávania podľa odseku 6, najneskôr však do 60 dní odo dňa doručenia zámeru alebo oznámenia o zmene navrhovanej činnosti; ak ide o strategickú investíciu podľa osobitného predpisu vydá záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania prednostne. Vo zvlášť zložitých prípadoch môže príslušný orgán túto lehotu predĺžiť na 90 dní; v takom prípade písomne informuje navrhovateľa o dôvodoch tohto predĺženia a o očakávanom termíne vydania záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania.“.

Zámer bol doručený OÚ Žilina, odbor starostlivosti o ŽP dňa 20.06.2025 a zverejnený na webovom sídle bol dňa 08.07.2025. Ústne pojednávanie prebehlo dňa 07.08.2025 a záväzné stanovisko bolo vydané a zverejnené na webovom sídle dňa 21.11.2025. Z uvedených termínov je zrejmé, že OÚ nedodrжал ani 15 dní odo dňa ústneho pojednávania, ani 60 dní odo dňa doručenia zámeru a ani 90 dní vo zvlášť zložitých prípadoch.

OÚ Žilina, odbor starostlivosti o ŽP vydal záväzné stanovisko až po 154 dní odo dňa doručenia zámeru, resp. 141 dní po zverejnení na webovom sídle.

OÚ Žilina, odbor starostlivosti o ŽP mohol podľa § 20 zákona EIA na návrh navrhovateľa prerušiť zisťovacie konanie najviac na 90 dní, pričom o tom informuje zverejnením na webovom sídle. Počas prerušenia zisťovacieho konania alebo konania o posudzovaní vplyvov lehoty podľa tohto zákona neplynú. V tomto prípade nedošlo k prerušeniu konania.

Vydaním záväzného stanoviska 154 dní odo dňa doručenia zámeru došlo k nedodržaniu zákonom stanovených lehôt (zákon EIA) bez odôvodnenia. OÚ mal vydať záväzné stanovisko v zákonných lehotách, pretože zákon o EIA definuje jasne § 29 Zisťovacie konanie. Máme za to, že vydanie záväzného stanoviska po zákonom stanovenej lehote predstavuje nedôvodný prieťah v konaní, v dôsledkom ktorého je nesprávnosť konania, ktoré vydaniu ZS predchádzalo.

2. V ZS na str. č. 3 uvádzate „Plocha riešeného územia je 42 243 m². Z celkovej plochy tvorí plocha pre situovanie bytových domov 7898 m², plocha pre situovanie rodinných domov (vrátane parciel) 8947 m², plocha pre situovanie komunitného objektu 889 m² a plocha pre trasovanie komunikácií a spevnených plôch 10 009 m².“.

V projekte zverejnenom v centrálnom informačnom systéme EIA/SEA (enviroportál) sa takáto charakteristika neuvádza. Z akých materiálov čerpáte vyššie spomenuté údaje? Rozhodnutie je nesprávne, nakoľko jeho odôvodnenie nezodpovedá skutkovému stavu vyplývajúcemu zo zverejnených materiálov.

3. V ZS na str. č. 3 a 4 uvádzate „Štruktúra bytov:

1-izbový byt = 29 bytov;
2-izbový byt = 136 bytov;
3-izbový byt = 82 bytov;
4-izbový byt = 48 bytov;
5-izbový byt = 2 byty;
Celkom 297 bytov“.

V projekte zverejnenom v centrálnom informačnom systéme EIA/SEA (enviroportál) sa v charakteristike zámeru (str.6 zámeru) uvádzajú rovnaké údaje.

Avšak vo vyjadrení ÚHA Žilina k architektonickej štúdii č. 13147/2025-71176/2025-ÚHA-SVA zo dňa 16.05.2025 (súčasť zámeru zverejneného na webovom sídle) sa uvádza iba 283 bytových jednotiek.

Nesúlad projektu a vyjadrenia ÚHA Žilina, ktoré je súčasťou projektu v prílohách. ÚHA sa vyjadrovalo k štúdii, ktorá navrhovala o 13 bytových jednotiek menej ako v predkladanom zámere v zisťovacom konaní.

Mesto Žilina má spracovaný Územný plán mesta Žilina (ÚPN-M Žilina) v znení zmien a doplnkov č. 1-10. Podľa kapitoly 2.18.1.3 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia na funkčné a priestorovo homogénne jednotky je uvedený: „Maximálna hustota obyvateľov na plošnú jednotku v územiach navrhovanej hromadnej bytovej výstavby sa stanovuje **na neprekročiteľnú hodnotu 250 obyvateľov/1 hektár.**“

Na základe tejto podmienky je možné konštatovať nasledovné:

- Rezidencia Solinky predstavuje hromadnú bytovú výstavbu (12 objektov s počtom bytov celkovo 297 bytov).
- V navrhovaných bytoch sa uvažuje s nasledovným počtom osôb:
 - 1-izbový byt = 1 osoba v byte = 29 osôb;
 - 2-izbový byt = 2 osoby v byte = 272 osôb;
 - 3-izbový byt = 3 osoby v byte = 246 osôb;
 - 4-izbový byt = 4 osoby v byte = 192 osôb;
 - 5-izbový byt = 5 osôb v byte = 10 osôb;
- Celkom v 297 bytoch = 749 osôb.
- Rezidencia Solinky sa plánuje na celkovej ploche 15 276 m² = 1,5276 ha.
- Pri prepočte maximálnej hustoty obyvateľov na plošnú jednotku v územiach navrhovanej hromadnej bytovej výstavby by malo na ploche 1,5276 ha bývať maximálne 382 obyvateľov.

V navrhovanom projekte Rezidencia Solinky maximálna hustota obyvateľov na plošnú jednotku v územiach navrhovanej hromadnej bytovej výstavby prekračuje povolenú hodnotu definovanú v ÚPN-M Žilina takmer dvojnásobne (povolená hodnota predstavuje 382 osôb a navrhovaná je 749 osôb). Rozhodnutie je z tohto dôvodu nesprávne, nakoľko sa v ňom Okresný úrad Žilina nevysporiadal s týmto rozporom.

4. V ZS na str. č. 4 uvádzate „Súčasne OÚ Žilina podľa § 29 ods. 3 zákona EIA v platnom znení do 31.10.2025 dňa 08. 07. 2025 zverejnilo oznámenie o navrhovanej činnosti v centrálnom informačnom systéme, na adrese: <https://www.enviroportal.sk/eia/detail/rezidencia-solinky>.“

Nesúlad vyššie spomenutých údajov, nakoľko ide o zámer, nie oznámenie o navrhovanej činnosti. Konanie, ktoré vydaniu ZS predchádzalo, je preto nesprávne.

5. V ZS na str. č. 7 sa v odpovedi navrhovateľa k stanovisku MD SR, sekcia stratégie a plánovania listom č. 22578/2025/SSP/60483 zo dňa 18. 07. 2025 uvádza: „Za týmto účelom bol vypracovaný dokument „Rezidencia Solinky“ (FIDOP, s.r.o. Žilina, 06/2025) v zmysle STN 73 6110:2024 a TP 102:2025. Návrh reflektuje možnosti vytvorenia okružnej križovatky z ulíc Bôrická, Pod Hájom, Obvodová a Centrálna. (VIĎ PRÍLOHA – Rezidencia Solinky, Žilina – štúdia uskutočniteľnosti, FIDOP, s.r.o.)“.

Na tento dokument sa v predkladanom zámere odvoláva na viacerých miestach aj spracovateľ zámeru, avšak medzi prílohami zámeru absentuje. Zároveň slúžila ako podklad pre spracovanie hlukovej a rozptylovej štúdie.

V kap. VII. Doplnujúce informácie k zámeru majú byť uvedené všetky podklady, na základe ktorých sa spracoval zámer, hlavne ak tvoria základ pre posúdenie daného stavebného projektu. Zároveň spracovateľ zámeru uviedol: „Technické podklady boli prevzaté zo zastavovacej štúdie a rozpracovanej dokumentácie pre stavebný zámer (Compass s.r.o. Bajkalská 29/E, 821 01 Bratislava)“. Ibaže tieto technické podklady, vrátane dopravného-inžinierskeho posúdenia, boli vypracované skôr ako bol zámer zverejnený. Dotknuté orgány a obec, si mohli a aj vyžiadali doplnujúce informácie, ktoré im navrhovateľ poskytol.

Dotknutá verejnosť bola informovaná podľa § 25 ods. 2 zákona EIA, t.j. zverejnením centrálnom informačnom systéme (enviroportál). Doplnujúce informácie však už zverejnené neboli, čím verejnosť nemala možnosť vidieť a vyjadriť sa k tomuto dokumentu, aj keď bol k dispozícii.

Vo vyjadrení ÚHA na str. 4, ktoré je súčasťou zverejneného zámeru sa uvádza: „z hľadiska urbanisticko-architektonického riešenia a dopravnej obsluhy: doplniť kapacitné posúdenie na ZÁKOS nielen na najbližšie križovatky; skoordinať riešenie vjazdu do územia z Ul. Pod hájom s pripravovaným zámerom výstavby bytového domu na susedných parcelách; doplniť prepočet statickej dopravy v zmysle STN 73 61110 – 2024“. Máme za to, že aj z tohto dôvodu, keď ÚHA Žilina žiadalo doplniť tieto údaje, malo byť dopravné-kapacitné posúdenie súčasťou zverejnenej dokumentácie.

Domnievame sa, že ide o procesnú chybu, pretože majú byť zverejnené všetky materiály, ktoré slúžili ako podklad pre zisťovacie konanie, pre všetky dotknuté strany rovnako. Konanie, ktoré vydaniu ZS predchádzalo, je z tohto dôvodu nesprávne.

6. Mesto Žilina má spracovaný Územný plán mesta Žilina (ÚPN-M Žilina) v znení zmien a doplnkov č. 1-10. Podľa kapitoly 2.18.1.3 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia na funkčné a priestorové jednotky sa okolitá zástavba definuje – zástavba, ktorá môže byť danou stavbou dotknutá vrátane jej väzieb na verejné priestory, technickú a dopravnú infraštruktúru (pešie a cyklistické trasy, komunikácie...). Jestvujúci stav je stav okolitej zástavby v čase posudzovania konkrétneho zámeru.

Miesto výstavby navrhovanej činnosti je neoddeliteľnou súčasťou Urbanistického okrsku č. 14 – Bôrik, taktiež súčasťou mestskej časti Bôrik, kde plynulo nadväzuje na okolitú IBV tvorenú rodinnými domami bez hromadnej bytovej výstavby. Najbližšou existujúcou zástavbou sú radové domy na Bôrickej ceste a rodinné domy na Svätoplukovej ulici. Mestskú časť Bôrik v tomto území tvorí IBV – rodinné domy s max. 2 NP.

Mestská časť Bôrik je od iných mestských častí zreteľne oddelená mestskými komunikáciami a pozemkami v súkromnom vlastníctve.

Mestská časť Solinky tvorí iný urbanistický okrsek. Od miesta výstavby je oddelená cyklochodníkom, chodníkom, mestskou komunikáciou a pozemkami bývalých zberných surovín. Konceptne a funkčne predstavuje úplne iné územie ako územie mestskej časti Bôrik.

Zároveň miesto výstavby nemá žiadne väzby na mestskú časť Solinky.

Výškové parametre jednotlivých objektov v rámci projektu Rezidencia Solinky v navrhovanom stave:

Objekt A1 – 8 NP

Objekt A2 – 8 NP

Objekt A3 – 8 NP

Objekt A4 – 7 NP

Objekt A5 – 6 NP

Objekt B1 – 4+1 NP

Objekt B2 – 5+1 NP

Objekt B3 – 5+1 NP

Objekt C1 – 4 NP
Objekt C2 – 6 NP
Objekt C3 – 9 NP
Objekt C4 – 7 NP

sú v rozpore s okolitou zástavbou, ktorá je definovaná v ÚPN-M Žilina. Investor navrhuje bytové domy v rozmedzí 4 až 9 NP, čo absolútne nezodpovedá jestvujúcemu stavu. V čase posudzovaného zámeru zástavbu, ktorá môže byť danou stavbou dotknutá, tvoria iba rodinné domy, resp. radová zástavba.

Zároveň definícia funkčnej plochy (viď aj vyjadrenie ÚHA Žilina) definuje typ zástavby: musí korešpondovať s okolitou zástavbou, ktorou je v súčasnosti IBV s rodinnými domami s max. 2 NP.

Vysmechom je konštatovanie navrhovateľa, že architektúra viladomov je náznakovým priblížením sa rezidenčnej štvrti Bôrik s nižšou podlažnosťou, pretože tieto objekty sa navrhujú ako 4+1 NP; 5+1NP a 5+1NP. Tieto objekty sa nachádzajú v tesnej blízkosti rodinných domov na Bôrickej ceste, kde sú max. 2 NP, čiže navrhované viladomy sa ani zďaleka nepribližujú k existujúcej zástavbe tejto časti Bôrika.

Navrhovaná činnosť nie je v súlade s platným ÚPN-M Žilina. Nesplňa základnú podmienku funkčnej plochy, a to typ zástavby, pretože nekorešponduje s okolitou zástavbou. Okresný úrad Žilina sa s týmto rozporom v ZS nevysporiadal, rozhodnutie je z tohto dôvodu nesprávne.

7. Navrhovateľ má povinnosť v rámci zisťovacieho konania poskytnúť všetky známe informácie v rámci zisťovacieho konania, aby bola informácia včasná a úplná, a zároveň aby bola dodržaná platná legislatíva a zákonnosť zisťovacieho konania. Vedomé zamlčanie dôležitých skutočností má za následok skreslené informácie vyplývajúce z procesu posudzovania vplyvov.

Investor v zámere a aj ÚHA Žilina vo svojom vyjadrení, píše, že občiansku vybavenosť bude tvoriť obchodný reťazec v úrovni 1. NP.

Dňa 09.10.2025 sa konalo konzultačné stretnutie zástupcov Občianskej iniciatívy Obyvateľa RD na Pribinovej a Svätoplukovej ulici v Žiline, mestského poslanca Mgr. P. Steinhübela s riaditeľom ÚHA Ing. arch. R. Chodelkom. Na tomto stretnutí riaditeľ ÚHA viackrát potvrdil, že tou prevádzkou bude prevádzka reťazca LIDL. Táto informácia však diametrálne mení pohľad, či už na dopravu, parkovacie miesta, zdroje znečisťovania a hluku, zásobovanie ťažkou dopravou atď.. Táto dôležitá informácia úplne absentuje v zámere.

V minulosti už reťazec LIDL na tom istom pozemku plánoval zriadiť svoju ďalšiu pobočku, avšak vtedy dotknutá verejnosť jednoznačne vyslovila svoj nesúhlas s výstavbou a mesto Žilina ju neodsúhlasilo.

MD SR malo viacero pripomienok k dopravno-kapacitnému posúdeniu s dôrazom na dotknutú cestnú infraštruktúru, či počet parkovacích státí. Rovnaké požiadavky prednieslo aj VÚC Žilinského kraja.

Zároveň definícia funkčnej plochy (viď aj vyjadrenie ÚHA Žilina) definuje prípustné funkcie: zariadenia vyššej a občianskej vybavenosti, vrátane drobných výrobných a remeselných prevádzok bez škodlivých vplyvov – zápach, hluk, prašnosť, odpad. V rámci prípustných funkcií sa pripúšťajú iba prevádzky bez škodlivých vplyvov, čo v tomto prípade nie je úplne pravda. Aj riaditeľ ÚHA priznal, že prevádzka ako LIDL, so sebou prináša množstvo škodlivých vplyvov.

ÚPN-M Žilina, ZaD č.10 uvádza: „v kap. 2.18.1.2 pre urbanistický obvod č.4 Južný obvod - V rámci zastavaného a na zástavbu navrhovaného územia nepripustiť umiestňovanie zariadení na výrobu všetkých zdrojov energií s nepriaznivým vplyvom na obytnú zónu z hľadiska hluku, vibrácií, prašnosti (agregáty, generátory a pod.)“.

Máme za to, že navrhovateľ účelovo zamlčal informáciu o prevádzke reťazca spoločnosti LIDL na 1.NP, nakoľko by táto informácia ovplyvnila viaceré vplyvy navrhovanej činnosti, ktoré neboli v zámere objektívne posúdené. Konanie navrhovateľa vnímame ako konanie nesúladné s dobrými mravmi, ktoré je z tohto dôvodu v rozpore s verejným záujmom a nemôže požívať právnu ochranu.

8. Navrhovateľ v zámere uvádza: „Park na streche obchodu – aktiváciou strešnej roviny obchodného objektu bude vytvorený ďalší poloverejný priestor. Svojím výškovým osadením voči ulici, ako aj námestiu, ponúkne priestor primárne pre obyvateľov bytových domov. Plocha parku sa skladá z 3

úrovni: Spevnená plocha s detským ihriskom a pobytovým priestorom; Voľná zeleň, ktorá je určená ako intenzívna zelená strecha; Predzáhradky“.

Z hľadiska bezpečnosti a ochrany zdravia detí považujeme zriadenie detského ihriska na streche obchodu za nebezpečné. V prípade detských užívateľov je potrebné brať do úvahy, že miera ich obozretnosti, obzvlášť pri hre, je znížená primerane ich veku. Pri umiestení ihriska vo väčšej výške sa zvyšujú viaceré riziká, ako napr. riziko hroziace pri nežiadúcom páde. Orgány verejnej moci sú pri svojej rozhodovacej činnosti viazané povinnosťou prihliadať na najlepší záujem dieťaťa. Bez pochyby je v tomto prípade najlepším záujmom prijímať preventívne opatrenia, aby nebolo ohrozené ich zdravie a život.

V ZS však absentuje opatrenie, ktoré by sa zaoberalo ochranou zdravia a života detí, ktoré môže byť ohrozené umiestnením ihriska na streche obchodu. Z uvedeného dôvodu považujeme rozhodnutie za nesprávne.

9. V ZS na str. č. 3 vo výrokovej časti v rámci opatrenia na zabránenie a zmiernenie znečisťovania životného prostredia sa uvádza: „37. V rámci plôch so zeleňou osadiť tzv. „hmyzí hotel“ s minimálnou veľkosťou 60 x 60 cm so strieškou proti dažďu a inštalovaním pletiva proti vtákom.“.

Požiadavka na hmyzí hotel nebola špecifikovaná stanoviskami dotknutých orgánov, ani nebola definovaná v rámci navrhovaných opatrení popísaných v zámere.

Na základe akých skutočností zaradil OÚ toto opatrenie do výrokovej časti ZS, pretože lokalita výstavby nepredstavuje biotop s významným výskytom hmyzu. Už v súčasnosti je táto plocha definovaná ako zastavané plochy a nádvoria.

Zároveň daná požiadavka je charakterizovaná veľmi podrobne. Naopak opatrenia týkajúce sa ochrany zdravia a bezpečnosti obyvateľov alebo dopravy, ktorá je v danom území už súčasnosti značne exponovaná, sú definované veľmi všeobecne a povrchné.

Máme za to, že navrhované opatrenia na zabránenie a zmiernenie znečisťovania životného prostredia uvedené vo výrokovej časti ZS by mali mať rovnakú váhu a mali by byť definované na rovnakej úrovni. Vzhľadom na to, že to tak nie je, považujeme rozhodnutie za nesprávne.

10. V zámere a aj v ZS sa uvádza: „Výstavbou podzemného parkoviska sa čiastočne zvýši kapacita parkovania, tieto kapacity však budú slúžiť iba pre obyvateľov navrhovaného obytného komplexu.“.

MD SR upozornilo na sporný výpočet parkovacích miest uvedených v zámere. Výstavbou prevádzky obchodného reťazca LIDL vznikne požiadavka na niekoľkonásobné navýšenie parkovacích miest, ktoré podľa platného ÚPN-M Žilina majú byť v maximálnej možnej miere garážované. Keďže, sme nemali možnosť vidieť spracované dopravno-kapacitné posúdenie, a v predložennom zámere sa zvýšené nároky na parkovanie v dôsledku obchodného reťazca neriešia, máme za to, že boli účelne zamlčané, aby navrhovateľ nemusel ďalej posudzovať vplyvy na životné prostredie.

V meste Žilina sa v rovnakom čase spúšťajú viaceré rezidenčné komplexy (Kvetnica, Rezidencia Hlinská, Byty v bývalej budove Váhostavu na Hlinskej atď.), ktoré priamo ovplyvnia dopravné pomery v riešenom území. Keďže sme nemali možnosť vidieť spracované dopravno-kapacitné posúdenie, nevieme posúdiť, či sa pri spracovaní dokumentácie na tieto skutočnosti prihliadalo.

Na základe údajov uvedených v predložennom zámere, môžeme konštatovať, že sa s nimi neuvažovalo, pretože sa nespomínajú ani pri vplyvoch na dopravné pomery a ani v rámci kumulatívnych vplyvov. Odvolanie sa investora na modernizáciu miestnej komunikácie Obchodná neodvedie dopravu z ulíc Centrálna, Obvodová, Hlinská, ktoré sú vzájomne prepojené a vytvárajú každodenné zápchy vo viacerých smeroch.

Zároveň dopravnú situáciu na Obvodovej ulici značne ovplyvní aj prevádzka firmy KAUFAND (pri Metre), ktorá sa momentálne nachádza v povoľovacom procese, pričom jedným z dôležitých faktorov, je riešenie dopravy v danom území.

V dôsledku zamlčaných skutočností vplyvy na dopravné pomery boli vyhodnotené skreslene a nie podľa skutočného dopadu. Z odôvodnenia rozhodnutia sa nejaví, že by sa Okresný úrad Žilina snažil o spoľahlivé zistenie skutkového stavu, keď sa ani len nezaoberal tým, aká prevádzka

sa má nachádzať v navrhovanej činnosti a aký môže mať vplyv na ŽP. Domnievame sa, že rozhodnutie je z tohto dôvodu nezákonné.

11. V Zámere na str. 26 a aj v ZS sa uvádza: „vedľajšieho pozemku, kde je stavebne povolený bytový dom.“

Navrhovateľ tu cielene uvádza nepravdivé informácie, nakoľko na vedľajšej parcele nikdy nebol stavebne povolený bytový dom, okrem iných skutočností, aj kvôli dopravnému napojeniu na ulicu Pod hájom. Novým majiteľom tohto pozemku je od roku 2025 Ing. Hrnko, ktorý je navrhovateľovi dobre známy v dôsledku viacerých spoločných obchodných transakcií. Ing. Hrnko oboznámil obyvateľov na Svätoplukovej ulici so svojím zámerom výstavby bytového domu na parcele susediacej s Rezidenciou Solinky.

Navrhovateľ mal za povinnosť posúdiť kumulatívne vplyvy oboch rovnakých zámerov (vplyvy na obyvateľstvo, hluk, emisie, doprava...), o ktorých mal vedomosť, čo však nebolo uskutočnené. Viaceré vplyvy, vrátane hlukových, emisných, či dopravných sú touto skutočnosťou dotknuté. Zároveň navrhovateľ má buď kúpené alebo rokuje o kúpe pozemkov oproti Rezidencii Solinky, kde uvažuje o ďalšej hromadnej bytovej výstavbe, čo tiež v nemalej miere ovplyvní vyššie spomínané vplyvy.

V dôsledku zamlčaných skutočností boli viaceré vplyvy vyhodnotené skreslene alebo neboli hodnotené vôbec. Opäť v tomto prípade poukazujeme na porušenie povinnosti správneho orgánu spoľahlivo zistiť skutkový stav a zabezpečiť si všetky potrebné podklady pre rozhodnutie (všeobecné právne zásady, ktoré sú použiteľné aj na správne konania, pri ktorých je vylúčená aplikácia ustanovení Správneho poriadku, a to na vyplnenie medzier právneho úpravy). Povinnosťou OÚ pri rozhodovaní je chrániť verejný záujem, čo však nie je možné, ak OÚ nezistí všetky relevantné skutočnosti potrebné pre jeho rozhodnutie. Z tohto považujeme rozhodnutie vydané v ZS za nezákonné.

12. V ZS na str. 1 sa uvádza: „1. V prípade návrhu nových križovatiek, resp. rekonštrukcií existujúcich križovatiek zabezpečiť dostatočnú územnú rezervu pre návrhové parametre križovatky, rozhlady v križovatke, atď.“

Navrhovateľ síce uvažuje s úpravou priesečnej križovatky ulíc Podhájom, Centrálnaj a Obvodovej na okružnú križovatku, a však niektoré pozemky vlastní súkromné osoby bez akýkoľvek väzieb na navrhovateľa. Ako môže navrhovateľ riešiť svoje dopravné napojenie cez cudzie pozemky, na ktoré nemá v súčasnosti žiaden nárok?

Zároveň prestavba jednej križovatky nemá z hľadiska cestného riešenia už v súčasnosti veľmi problematickej dopravnej situácie žiaden význam, pretože posudzovaný projekt do tohto už dnes mimoriadne dopravne exponovaného územia prinesie značné navýšenie, pričom podiel dopravy prislúchajúcej k obchodnej prevádzke Lidl zamlčal. Poukazujeme tiež na nedostatočné riešenie napojenia na ulicu Bôrická cesta, ktorá nie je prispôbena pohybu väčšieho množstva vozidiel, pričom môže prísť k ohrozeniu života a zdravia zraniteľných skupín obyvateľstva (seniori, deti) - napr. absencia chodníka, zvýšený pohyb žiakov z dôvodu umiestnenia základnej, strednej a materskej školy na ulici Oravská. Infraštruktúra dotknutého územia celkovo nie je prispôbena hromadnej bytovej výstavbe.

Máme za to, že dopravná situácia, hlavne napojenie celého projektu, je riešené nedostatočne a len sa odsunulo do povoľovacieho procesu bez bližšej špecifikácie problému. Opäť poukazujeme na nedostatočne zistený skutkový stav, rezignáciu na ochranu verejného záujmu a z tohto dôvodu na nezákonnosť rozhodnutia.

13. Za zásadný nedostatok rozhodnutia, ktoré spôsobuje jeho nezákonnosť aj nesprávnosť, považujeme nedostatočné odôvodnenie postupu OÚ, ktorý neprihliadol na pripomienky Občianskej iniciatívy Obyvatelia RD na Pribinovej a s Svätoplukovej ulici v Žiline a pripomienku vlastníkov rodinných domov a pozemkov v susediacej zástavbe k zámeru výstavby bytových domov. Pripomienky síce boli doručené po termíne, ale napriek tomu na ne OÚ mohol prihliadať s poukazom na § 29 ods. 5 zákona EIA. V zmysle všeobecných právnych zásad vzťahujúcich sa na správne konania sú správne orgány povinné postupovať v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania a inými zúčastnenými osobami a inými osobami, ktorých sa konanie týka, a dať im vždy príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať. V rozpore s účelom tejto všeobecnej právnej zásady sa OÚ rozhodol ignorovať pripomienky dotknutej

verejnosti, napriek tomu, že príslušné ustanovenie zákona EIA mu to neprikazovalo, ale práve naopak, vytváralo priestor aj na akceptáciu pripomienok doručených po termíne. Z uvedeného dôvodu sme presvedčení o tom, že odôvodnenie OÚ, prečo neprihliadol na pripomienky dotknutej verejnosti, zúžené iba na argument, že boli doručené po termíne, nie je dostatočné. Rozhodnutie je z tohto dôvodu možné považovať za nesprávne, keďže porušuje právo dotknutej verejnosti na riadne odôvodnenie. Právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia je súčasťou práva na súdnu a inú právnu ochranu, ktoré zaručuje čl. 46 ods. 1 Ústavy SR.

OÚ porušil právo dotknutej verejnosti na súdnu a inú právnu ochranu, ktoré je zaručené Ústavou SR. Neprihliadol na pripomienky dotknutej verejnosti doručené po termíne napriek tomu, že zákon mu umožňoval, aby sa nimi zaoberal. Z uvedených dôvodov považujeme konanie a rozhodnutie za nesprávne a v rozpore s právnymi predpismi.

14. OÚ na strane 25 ZS uviedol, že: “K výstavbe predmetnej stavby sa pristupuje v záujme zvýšenia životnej úrovne obyvateľstva - sprístupnenia a skvalitnenia nových možností pre mestské bývanie. V tomto ohľade je výstavba rezidenčného komplexu nesporným pozitívom z hľadiska ďalšieho rozvoja mesta Žilina, nakoľko pokryje vzrastajúci dopyt po modernom bývaní. Vytvorí sa podmienky pre moderné mestské bývanie v atraktívnej lokalite, ktorá spája rozvinutú občiansku vybavenosť a blízkosť oddychových a voľnočasových priestorov. Doprava súvisiaca s prevádzkou navrhovaného objektu je v porovnaní so súčasnými úrovňami intenzít v riešenom území akceptovateľná.”

Dané konštatovanie OÚ považujeme za veľmi povrchné a nemajúce oporu v podkladoch, ktoré boli predložené v konaní. V prvom rade je úlohou OÚ chrániť verejný záujem a právo na priaznivé životné prostredie dotknutého obyvateľstva. Posudzovaná činnosť predstavuje podnikateľský zámer, ktorého účelom je vytvoriť zisk. Navrhovateľ nie je neziskovou organizáciou, ktorej účelom by bolo zvyšovať životnú úroveň obyvateľov. Umiestnenie do lukratívnej lokality je preto čisto obchodné rozhodnutie. Argument zvýšenia životnej úrovne obyvateľstva preto považujeme za výsmech. Obzvlášť znepokojujúce je, že OÚ uprednostnil zvýšenie životnej úrovne neznámych potencionálnych obyvateľov pred ochranou práv súčasných obyvateľov. Úplne odignoroval fakt, že dotknutej verejnosti sa životná úroveň výrazne zníži, a to len z čisto obchodného rozhodnutia developera “natlačiť” bytové domy určené na hromadné bývanie do lukratívnej lokality, kde je rokmi zaužívaná individuálna bytová výstavba.

Domnievame sa, že OÚ uprednostnením obchodného záujmu podnikateľa porušil svoju povinnosť chrániť verejný záujem. Konal teda v rozpore s právnymi predpismi. Nedostatočné a povrchné odôvodnenie svojich konštatovaní zakladá zmatečnosť rozhodnutia. Správna úvaha nie je zmocnením pre OÚ, aby konal svojvoľne.

15. OÚ na str. 26 uviedol, že: “Na základe predbežného svetlotechnického overenia, ktoré bude doplnené autorizovaným svetlotechnickým posudkom, je možné konštatovať, že navrhnutá štruktúra nezhoršuje kvalitu denného osvetlenia okolitých budov.”

Nerozumieme, ako OÚ k tomuto záveru dospel. Skutočnosť, že dôjde k zhoršeniu kvality denného osvetlenia okolitých budov, ak bude činnosť uskutočnená podľa predloženého zámeru, je možné vyvodiť zo všeobecných vedomostí, ktoré nadobudne priemerný žiak počas povinného vzdelávania. Vysoké bytové domy vytvárajú prekážku, ktorá bráni prenikaniu slnečného žiarenia a tieni na budovy a individuálnu bytovú výstavbu v okolí. Ak teda bytové domy určené na hromadné bývanie nebudú vyrobené z priesvitného materiálu, nie je nám jasné, na základe akých fyzikálnych zákonov a podkladov dospel OÚ ku konštatovaniu, že kvalita denného osvetlenia okolitých budov sa nezhorší. Obzvlášť sa to týka obyvateľov priľahlej radovej zástavby.

Rozhodnutie považujeme za nesprávne z dôvodu, že OÚ konštatoval, že nedôjde k zhoršeniu kvality denného osvetlenia okolitých budov napriek tomu, že to odporuje základným fyzikálnym zákonom.

16. OÚ sa na str. 28 venoval hodnoteniu zdravotných rizík. Uviedol, že: “Z hľadiska zdravotných rizík je vzhľadom na charakter stavby – obytná zóna relevantné posudzovať predovšetkým vplyv hluku a znečisteného ovzdušia zo stavebnej činnosti a dopravy. Najviac bude územie postihnuté hlukom a znečistením ovzduším počas výstavby, keďže lokalita výstavby priamo nadväzuje na existujúcu obytnú zónu v bezprostrednom okolí na Bôrickej ceste a Svätoplukovej ulici. Práve rodinné a bytové domy na

týchto uliciach budú najviac atakované negatívnymi prejavmi výstavby, nakoľko priamo susedia s predmetnou lokalitou.”

Z uvedeného je zrejmé, že OÚ absolútne ignoruje dopad navrhovanej činnosti na zdravie súčasných obyvateľov. Snažíme sa veriť v to, že to súvisí s nedostatočným zistením skutkového stavu, ktoré sa následne premietol do nesprávnych záverov a nesprávneho rozhodnutia, a že konanie OÚ nebolo účelné, nakoľko v takom prípade by mohla prichádzať do úvahy trestnoprávna zodpovednosť. OÚ dospel k mylnému presvedčeniu, že navrhovaná činnosť nezhorší kvalitu denného svetla okolitých budov. Ak by sa však riadne vysporiadal s týmto dopadom navrhovanej činnosti na kvalitu života a bývania súčasných obyvateľov, predovšetkým príľahlej radovej zástavby, musel by sa vysporiadať s tým, že prirodzené denné svetlo nie je len estetický prvok, ale základná biologická potreba. Jeho nedostatok vedie k poruchám spánku, depresii, oslabeniu imunity, metabolickým problémom a zvýšenému riziku závažných ochorení, a žiadať prijatie opatrení, ktoré by takémuto poškodeniu zdravia zabránili.

OÚ si v priebehu zisťovacieho konania nezabezpečil dôkazné prostriedky pre kvalifikované rozhodnutie, a nezistil tak spoľahlivo skutkový stav veci. OÚ nechránil verejný záujem, konal teda v rozpore so svojím poslaním a teda aj so zákonom. Rozhodnutie a konanie jeho vydaniu predchádzajúce sú preto nesprávne.

ZÁVER:

Bezprostredné okolie predmetného územia reprezentuje predovšetkým prevládajúca a stabilizovaná výstavba rodinných domov. Umiestnenie novostavieb bytových domov s prevádzkou obchodného reťazca Lidl v takom rozsahu, ako prezentuje daný zámer, by narušilo pokojné bývanie v zabývanom území.

Prezentovaný stavebný zámer nekorešponduje s viacerými základnými podmienkami, ktoré definuje platný ÚPN-M Žilina a pre akýkoľvek zámer je záväzný.

Navrhovateľ má povinnosť v rámci zámeru (štruktúry v zmysle prílohy č.9 zákona o EIA) v kap. 12 Posúdenie súladu činnosti s územnoplánovacou dokumentáciou a ďalšími relevantnými strategickými dokumentami, uviesť pravdivé informácie a nezavádzať pri hodnotení. Ak zámer nie je v súlade, je potrebné to v tejto kapitole uviesť.

Navrhovateľ, resp. spracovateľ zámeru, uvádza: „Navrhovaný súbor dosahuje maximálnu podlažnosť na úrovni 9 nadzemných podlaží v juhozápadnej časti riešeného územia, čím reaguje na kontext okolia, konkrétne na sídlisko Solinky. V severnej časti zástavba reaguje na radové rodinné domy znížením na 4 nadzemné podlažia s jedným ustúpeným podlažím. Zároveň výškou zástavby vhodne reaguje na okolitú zástavbu.“

Zámer nie je v súlade s platným ÚPN-M Žilina. Nespĺňa základnú podmienku funkčnej plochy, a to typ zástavby, pretože nekorešponduje s okolitou zástavbou. Sídlisko Solinky je iný urbanistický okrsok, ktorý je od miesta výstavby oddelený cyklochodníkom, chodníkom, mestskou komunikáciou a pozemkami bývalých zberných surovín. Koncepcne a funkčne predstavuje úplne iné územie ako územie mestskej časti Bôrik, a zároveň nemajú medzi sebou žiadne väzby.

Miesto výstavby navrhovanej činnosti je neoddeliteľnou súčasťou Urbanistického okrsku č. 14 – Bôrik, taktiež súčasťou mestskej časti Bôrik, kde plynulo nadväzuje na okolitú IBV tvorenú rodinnými domami bez hromadnej bytovej výstavby. Najbližšou existujúcou zástavbou sú radové domy na Bôrickej ceste a rodinné domy na Svätoplukovej ulici. Mestskú časť Bôrik v tomto území tvorí IBV – rodinné domy s max. 2 NP.

Mestská časť Bôrik je od iných mestských častí zreteľne oddelená mestskými komunikáciami a pozemkami v súkromnom vlastníctve.

Pri prepočte maximálnej hustoty obyvateľov na plošnú jednotku v územiach navrhovanej hromadnej bytovej výstavby by malo na ploche 1,5276 ha bývať maximálne 382 obyvateľov. Žiadame túto hodnotu dodržať.

Nakoľko kap. 12 Posúdenie súladu činnosti s územnoplánovacou dokumentáciou a ďalšími relevantnými strategickými dokumentami nie je vyhodnotená v súlade s ÚPN-M Žilina, žiadame o posúdenie projektu Regionálnym úradom pre územné plánovanie a výstavbu Žilina ako nadriadeným orgánom. Prezentovaný projekt v danom rozsahu nezodpovedá požiadavkám definovaným v rámci ÚPN-M Žilina, ktorý predstavuje záväzný dokument pre navrhovateľa a nie je prípustné, aby podmienky v ňom definované nerešpektoval.

Zároveň žiadame o konkrétne definovanie podmienok voči ochrane zdravia a bezpečnosti obyvateľstva, všeobecné podmienky ochrany vyplývajú z platnej legislatívy na území SR. V rámci zámeru absentujú viaceré štúdie ako napr. svetlotechnický posudok, čím sa znemožnilo relevantné vyhodnotenie tohto vplyvu.

Taktiež žiadame o dopravno-kapacitné posúdenie širšieho územia, ktoré bude zahŕňať okrem ulíc Pod hájom, Obvodová a Centrálna, aj ulice Hlinská, A. Rudnaya a Tajovského, ktoré úzko súvisia s posudzovanou dopravou. Do posúdenia žiadame zahrnúť aj dopravu spojenú s prevádzkou Lidl.

Okrem iného žiadame prehodnotiť počet parkovacích miest, lebo v zámere zamlčaním prevádzky Lidl boli tieto údaje podhodnotené.

Súčasne nesúhlasíme, aby investor viedol dopravu Bôrickou cestou. Táto komunikácia svojimi parametrami (v súčasnosti je zjednosmernená) absolútne nevyhovuje intenzite dopravy, ktorú by priniesla bytová výstavba určená pre hromadné bývanie. Rovnako Oravská cesta nie je vhodná pre tieto účely, najmä z hľadiska bezpečnosti detí a seniorov – touto komunikáciou sa denne presúvajú žiaci navštevujúci MŠ, ZŠ a Gymnázium a s poukazom už na súčasnú intenzitu dopravy, obzvlášť v ranných hodinách.

S poukazom na vyššie uvedené sa domnievame, že OÚ konal v rozpore s verejným záujmom a v zisťovacom konaní uprednostnil záujem podnikateľa na dosiahnutí zisku. Spreneveril sa teda svojmu poslaniu, keď nezistil spoľahlivo skutkový stav a predloženými podkladmi sa zaoberal len veľmi povrchné. OÚ bol v zmysle § 29 ods. 9 oprávnený si vyžiadať k zámeru od navrhovateľa alebo iných relevantných subjektov doplňujúce informácie alebo stanoviská na objasnenie pripomienok a požiadaviek vyplývajúcich z písomných stanovísk podľa odsekov 5 a 6, ktoré sú nevyhnutné na určenie, či sa navrhovaná činnosť alebo jej zmena má posudzovať podľa tohto zákona. Z odôvodnenia rozhodnutia však nevyplýva, že by sa o to vôbec snažil. Pri navrhovanej činnosti, ktorá bude mať významný vplyv na okolité prostredie a obyvateľov, to považujeme za zanedbanie povinnosti OÚ chrániť verejný záujem a konanie v rozpore so zákonom. Nesprávne konanie následne viedlo k nesprávnemu rozhodnutiu OÚ v zisťovacom konaní. Za závažný nedostatok považujeme porušenie Ústavou SR garantovaného práva na súdnu a inú právnu ochranu, ktorá by sama o sebe mala viesť k rozhodnutiu odvolacieho orgánu o zmene alebo zrušení záväzného stanoviska.

S poukazom na vyššie uvedené skutočnosti navrhujeme, aby odvolací orgán vecne nesprávne záväzné stanovisko vydané v rozpore s právnymi predpismi a zmenil, alebo alternatívne, aby záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania zrušil a vec vrátil príslušnému orgánu na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

S pozdravom

Ing. Monika Chovanová

Odborne spôsobilá osoba v zmysle zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na ŽP v znení neskorších predpisov

Zástupca Občianskej iniciatívy Obyvateľa RD na Pribinovej a Svätoplukovej ulici v Žiline

Ing. Katarína Žilovcová

Zástupca Občianskej iniciatívy Obyvateľa RD na Pribinovej a Svätoplukovej ulici v Žiline

Mgr. Zuzana Vlčeková, právnička

Zástupca Občianskej iniciatívy Obyvateľa RD na Pribinovej a Svätoplukovej ulici v Žiline

Poznámka: Podpisová listina občianskej iniciatívy Obyvateľa RD na Pribinovej a Svätoplukovej ulici v Žiline je súčasťou nevyžiadaného stanoviska, ktoré bolo OÚ Žilina, odbor starostlivosti o životné prostredie zaslané v rámci zisťovacieho konania (čo je spomenuté aj v Záväznom stanovisku)



OS Solinky

