

OKRESNÝ ÚRAD ŽILINA

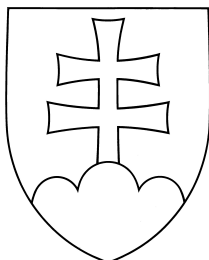
ODBOR STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE
Oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia
Vysokoškolákov 8556, 010 08 Žilina

Číslo spisu

OU-ZA-OSZP3-2026/006843-042

Žilina

01. 10. 2026



ZÁVÄZNÉ STANOVISKO

zo zisťovacieho konania

Výrok

Okresný úrad Žilina, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia na úseku posudzovania vplyvov na životné prostredie, ako príslušný orgán štátnej správy podľa § 1 a § 5 zákona č. 525/2003 Z. z. o štátnej správe starostlivosti o životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, § 3 písm. l) a § 56 písm. b) zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, určuje podľa § 29 ods. 3, v súlade s § 29 ods. 11 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov po vykonaní zisťovacieho konania pre navrhovanú činnosť „Rezidencia Solinky“, navrhovateľa Pod hájom, s.r.o., Poštová 1, 010 08 Žilina, IČO: 54 297 958 takto:

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.

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 sa pre navrhovanú činnosť „Rezidencia Solinky“ určujú nasledovné opatrenia na zabránenie a zmiernenie znečisťovania životného prostredia:

1. V prípade návrhu nových križovatiek, resp. rekonštrukcií existujúcich križovatiek zabezpečiť dostatočnú územnú rezervu pre návrhové parametre križovatky, rozhl'ady v križovatke, atď..
2. Návrh dopravnej siete územia riešiť v zmysle vyváženého rozvoja všetkých druhov dopravy s posunom k tým, ktoré sú trvalo udržateľné a šetriace životné prostredie (verejná osobná a nemotorová doprava).
3. V prípade budovania nových alebo prekládky existujúcich zastávok verejnej hromadnej dopravy vyvolanej navrhovanou činnosťou zastavovanie autobusov riešiť v zmysle aktuálne platnej STN 73 6425 (Stavby pre dopravu. Autobusové, trolejbusové a električkové zastávky a prestupné uzly.).
4. Vytvoriť územnotechnické podmienky pre alternatívne spôsoby dopravy hlavne so zameraním na elektrodopravu a s tým súvisiacu sieť nabíjajúcich staníc pre elektromobily alebo hybridné automobily.
5. Rešpektovať existujúce cyklistické komunikácie a nové cyklistické komunikácie navrhovať tak, aby boli prepojené s regionálnymi a nadregionálnymi cyklistickými komunikáciami.
6. Pri navrhovaní a úpravách chodníkov, ciest pre chodcov, nadchodov, podchodov, schodísk, parkovísk, odstavňích plôch, nástupíšť a prechodov pre chodcov rešpektovať požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

7. V rámci povoľovacieho procesu v zmysle príslušných zákonov preukázať súlad navrhovanej činnosti s platnou územnoplánovacou dokumentáciou.
8. Pri vykonávaní zemných prác prijať účinné opatrenia na zamedzenie prípadného úniku ropných látok zo strojných mechanizmov a riešenie prípadných havarijných stavov.
9. Počas výstavby minimalizovať znečistenie ovzdušia a ciest čistením kolies dopravných a stavebných mechanizmov pri výjazde z nespevnených na spevnené cesty, v prípade potreby bezodkladným vyčistením znečistených ciest, zaplachtením alebo kapotážou sypkých materiálov pri preprave a skladovaní, v prípade potreby aj ich kropením.
10. Prednostne používať recyklované materiály z uskutočnených demolácií všade tam, kde je to materiálovo vhodné, technicky realizovateľné a prípustné podľa platných noriem a predpisov pre navrhovaný typ stavby. Použitie recyklovaných materiálov zahrnúť do projektovej dokumentácie a preukázať ich použitie najneskôr v rámci kolaudačného konania.
11. V dokumentácii pre stavebný zámer aktualizovať hlukovú štúdiu podľa konkrétneho stavebno-technického riešenia objektov a preukázať splnenie prípustných hodnôt určujúcich veličín hluku vo vnútornom prostredí obytných miestností a vonkajšieho hluku najbližších obytných objektov.
12. Vypracovať projekt sadových úprav s prihliadnutím na rozmanitosť druhov, pôvodné druhy, miestne podmienky a odolnosť voči zmene klímy.
13. Vypracovať hydrogeologický posudok.
14. Dopravné napojenie križovatky na ulici Pod hájom (A) riešiť v súlade s požiadavkami mesta Žilina.
15. Prístupové komunikácie do podzemných garáží opatriť špeciálnym povrchom tzv. hladký asfalt, ktorým sa dosiahne dodržanie prípustných hodnôt hluku z iných zdrojov.
16. Pri navrhovaní a úpravách stavebných objektov (nadstavby prístavby a podobne) vychádzať zo svetlotechnického posudku nielen pre samotnú zástavbu ale aj s vytvorením podmienok na dostatočné osvetlenie nezastavaných stavebných parcelách.
17. V rámci podrobného geologického prieskumu vykonať aj merania úrovne prírodnej rádioaktivity a prijať opatrenia na ich elimináciu.
18. Navrhnuť účinné protihlukové opatrenia, ktoré zabezpečia ochranu vnútorného prostredia a primeranej časti priľahlého vonkajšieho prostredia budovy pri existujúcom a predpokladanom zaťažení hlukom z prevádzky dopravnej infraštruktúry.
19. Trasy stavebnej dopravy určiť v pláne organizácie výstavby tak, aby v maximálnej možnej miere obchádzali obytné zóny; plán organizácie výstavby vrátane trás stavebnej dopravy odsúhlasiť s Mestom Žilina.
20. Na zmiernenie predpokladaného zvýšenia teploty v oblasti realizácie činnosti vysádzať predovšetkým stromovú a krovitú zeleň v obytných zónach, pričom je vhodné vytvárať alebo zachovať širšie nezastavané plochy s vegetáciou. Uprednostňovať listnaté autochtónne druhy stromov a kríkov. Nevhodné je používať nízke a trpasličie kultivary s malou korunou a tvoriť okrasné plochy so štrkom, ktoré síce plnia estetickú, ale nie klimatickú a biotopovú funkciu. Vegetačné plochy by mali byť čo najviac priblížené prírodnému charakteru.
21. Realizovať výsadbu stromov pozdĺž cestných komunikácií.
22. Na základe dendrologického posudku vyhodnotiť vhodnosť zachovania jestvujúcej drevinovej vegetácie na na hranici riešeného územia, v prípade jej nevhodnosti, realizovať adekvátnu náhradnú výsadbu vhodnými kultivarmi
23. Do projektu organizácie výstavby zapracovať na základe akustickej štúdie opatrenia na zmiernenie hluku, najmä:
 - Organizačne zabezpečiť stavbu tak, aby sa realizovala len počas pracovných dní a dôsledne sa dodržiavali dni pracovného pokoja.
 - Aplikovať dočasné mobilné protihlukové steny v oblasti medzi staveniskom a obytňou zónou, ktorá bude hlukovou záťažou stavby naviac potiahnutá.
24. Zabezpečiť preventívne opatrenia na ochranu vôd – dostatočné množstvo sorpčných materiálov a náradia na likvidáciu prípadného úniku znečisťujúcich látok, vyškolenie zamestnancov stavby s požiadavkami na manipuláciu so znečisťujúcimi látkami.
25. Spevnené pochôdzne a pojazdné plochy na rastlom teréne navrhnuť v maximálnej možnej miere ako vodopriepustné so schopnosťou infiltrácie nekontaminovanej vody do podlažia; zrážkové vody z plôch a striech na základe hydrogeologického prieskumu a vsakovacej skúšky v maximálnej možnej miere aplikovať vsakovaním do podlažia.
26. Pri výstavbe zabezpečiť maximálnu ochranu okolitej vegetácie, minimalizovať nevyhnutný manipulačný priestor a zostávajúcu zeleň zabezpečiť pred poškodením, tiež nezasahovať do porastov mimo areálu výstavby.
27. Počas výstavby obmedziť výrubu drevín na nevyhnutnú mieru a ostatné dreviny v blízkosti stavby chrániť pred možným mechanickým poškodením podľa normy STN 83 70 10 (Ochrana prírody. Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie).

28. Nevyhnutný výrub nelesnej krovitej a stromovej zelene uskutočniť prednostne v mimohniezdnom a mimovegetačnom období.
29. Odstrániť všetky invázne dreviny z lokality, zamedziť ich šíreniu, monitorovať a realizovať opatrenia vo vzťahu k šíreniu inváznych druhov rastlín.
30. Zachovať v čo najvyššej možnej miere líniovú nelesnú drevinovú vegetáciu.
31. 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.
32. V rámci projektu sadových úprav umiestniť plochy kvitnúcich lúk a záhonov s pestrou zmesou lúčnych travinno-bylinných druhov rastlín s minimálnym režimom kosenia.

Umiestnenie navrhovanej činnosti

Navrhovaná činnosť bude realizovaná na parc. č. C-KN 4921/107; 4921/124; 4921/145; 4921/193; 4921/150; 4921/149; 4921/130; 4921/212; 4921/99; 4921/211; 4921/109; 4921/146; 4921/125; 4921/65; 4921/64; 4921/43; 4921/46; 4921/100; 4921/101; 4921/102; 4921/103; 4921/118; 4921/44 ; 4906/195; 4921/148; 4921/119; 4906/96 v k. ú. Žilina.

Povaha a rozsah navrhovanej činnosti

Posudzovaná investičná akcia predstavuje výstavbu obytného súboru zloženého z 12 objektov s dominantnou funkciou bývania na v súčasnosti zastavanej ploche v priestore križovatky ul. Pod hájom a Obvodovej ulice. Súčasťou nového obytného súboru bude podzemné parkovanie s kapacitou 449 parkovacích miest. Objekty budú situované v území v bezprostrednej dostupnosti k potrebným inžinierskym sieťam. Celková plocha riešeného územia je 15 276 m², zastavaná plocha je 6 850 m², plochy zelene zaberajú 6 725 m². Hrubá podlažná plocha bytových objektov v nadzemných podlažiach je 33 364 m², hrubá podlažná plocha občianskej vybavenosti je 4 575 m². V objektoch je navrhovaných 297 bytových jednotiek.

Základné kapacitné údaje:

Výmera/ks

Celková plocha lokality: 15 276 m²

Zastavaná plocha objektov: 6 850 m²

Index zastavanosti: 0,45

Hrubá podlažná plocha (nadzemné podlažia): 33 364 m²

Hrubá podlažná plocha (podzemné podlažia): 17 342 m²

Počet parkovacích miest 449

Plochy zelene (spolu): 6 725 m²

Index zelených plôch: 0,44

Počet bytových jednotiek: 297

Hrubá podlažná plocha občianskej vybavenosti: 4 575 m²

Štruktúra bytov:

Typ počet

1-izbový byt 29

2-izbový byt 136

3-izbový byt 82

4-izbový byt 48

5-izbový byt 2

Celkom 297

Rezidenčný komplex je plánovaný vo dvoch etapách výstavby:

1. etapa – výstavba blokov A a B

2. etapa – výstavba blokov C

Odôvodnenie

Navrhovateľ TnC VIII s.r.o., Poštová 1, 010 08 Žilina, IČO: 54 297 958, doručil dňa 20. 06. 2025 Okresnému úradu Žilina, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia,

v súlade s § 18 ods. 2 písm. b) a podľa § 29 ods. 1 písm. a) zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon EIA“) zámer navrhovanej činnosti „Rezidencia Solinky“ (ďalej len „navrhovaná činnosť“), vypracovaný podľa prílohy č. 9 k zákonu č. 24/2006 Z.z. spracovateľom ENVICONSLT, spol. s r.o., Obežná 7, 010 08 Žilina.

Okresný úrad Žilina, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia na úseku posudzovania vplyvov na životné prostredie (ďalej „OÚ Žilina“) následne upovedomil listom č. OU-ZA-OSZP3-2025/059551-002 zo dňa 09.07.2025 o tom, že dňom doručenia zámeru navrhovanej činnosti začalo zisťovacie konanie o posudzovaní vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie a podľa § 29 ods. 3 zákona EIA v platnom znení do 31.10.2025 zaslalo vyššie uvedeným upovedomením oznámenie o predložení zámeru o navrhovanej činnosti povoľujúcemu orgánu, dotknutému orgánu, rezortnému orgánu a dotknutej obci, na ktorej území sa má navrhovaná činnosť realizovať, s možnosťou o zaujatie stanoviska v zákonom stanovenej lehote. Príslušný orgán zároveň uvedeným listom informoval o určení termínu ústneho pojednávania a prizval naň navrhovateľa.

Súčasne OÚ Žilina podľa § 29 ods. 3 zákona EIA v platnom znení do 31. 10. 2025 dňa 09. 07. 2025 zverejnilo oznámenie o navrhovanej činnosti v centrálnom informačnom systéme, na adrese: <https://www.enviroportal.sk/eia/detail/rezidencia-solinky>. Na tejto adrese OÚ Žilina zároveň informoval verejnosť podľa § 24 ods. 1 zákona EIA.

Navrhovaná činnosť je zaradená podľa prílohy č. 8 zákona č. 24/2006 Z.z. nasledovne:

kapitola 13. Infraštruktúra, Položka 1: Projekty rozvoja obcí vrátane:

a) prípravy územia na následnú výstavbu pozemných stavieb od 10 000 m² záberu plochy vrátane,
b) pozemných stavieb a ich súborov (komplexov), ak nie sú uvedené v iných položkách tejto prílohy, od 10 000 m² hrubej podlažnej plochy nadzemných podlaží v zastavanom území vrátane a od 1 000 m² hrubej podlažnej plochy nadzemných podlaží mimo zastavaného územia vrátane, pričom je činnosť zaradená do časti B – zisťovacie konanie, a zároveň do položky č. 2: parkovacie plochy od 200 parkovacích stojísk pre motorové vozidlá vrátane, pričom je činnosť zaradená do časti B – zisťovacie konanie.

Podľa § 18 ods. 2 písm. b) zákona EIA musí byť predmetom zisťovacieho konania každá navrhovaná činnosť uvedená v prílohe č. 8 časti B.

Dňa 07. 08. 2025 sa na OÚ Žilina v súlade § 29 ods. 6 zákona EIA v platnom znení do 31. 10. 2025 uskutočnilo ústne pojednávanie za prítomnosti spracovateľa zámeru, navrhovateľa a Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Žilina.

K zámeru navrhovanej činnosti bolo na OÚ Žilina podľa § 29 ods. 4 zákona EIA v platnom znení do 31.10.2025 doručených celkovo desať stanovísk od dotknutých orgánov, rezortného orgánu, povoľujúceho orgánu. Doručené bolo jedno nevyžiadané stanovisko verejnosti v zákonnej lehote a dve stanoviská po jej uplynutí.

1. Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky, sekcia stratégie a plánovania listom č. 22578/2025/SSP/60483 zo dňa 18. 07. 2025 s odporúčením ukončiť proces v zisťovacom konaní s nasledovnými pripomienkami a požiadavkami:

- Predmetný zámer navrhovateľa TnC VIII, s.r.o. predstavuje rozvoj lokality pri križovaní Bôrickej cesty a ulíc Centrálna, Obvodová a Pod hájom, na pomedzí mestskej štvrte Bôrik a sídliska Solinky v krajskom meste Žilina. Aktuálny stav územia, ktorého využitie spočíva v čiastočne oplotenom skladovom areáli s minimálnou architektonickou hodnotou, bude – v zmysle informácií, deklarovaných v rámci posudzovaného zámeru navrhovanej činnosti – zásadným spôsobom transformovaný na súbor budov s dominantnou funkciou bývania a čiastkovou funkciou obchodných služieb (retail). Súčasťou výstavby je aj vybudovanie príslušnej infraštruktúry: cesty, elektrické rozvody, parkoviská, splašková kanalizácia a vodovod.

Po asanácii pôvodného areálu spoločnosti DOSS, s.r.o. (objekty maloobchodu a skladov) má v predmetnej lokalite dôjsť k výstavbe 12 samostatných objektov s podzemným parkovaním (v rámci 2 podzemných podlaží) a plochami verejnej zelene. Deklarovaná kapacita podzemných garáží je 449 parkovacích miest, z toho cca 10 parkovacích miest pre imobilných. V rámci celého súboru je pripravovaných 297 bytových jednotiek. Z uvedeného počtu tvoria takmer

polovicu dvojizbové byty, ktorých má byť 136 (bezmála 46 % z celkového počtu). Zvyšok tvorí 29 jednoizbových, 82 trojizbových, 48 štvorizbových bytov a 2 päťizbové byty.

Zámer sa síce explicitne odvoláva na skutočnosť, že pri výpočte parkovacích miest sa postupovalo v zmysle STN 73 6110 – Projektovanie miestnych ciest – nie je však prezentovaný spôsob tohto výpočtu. MD SR nedokáže plnohodnotne tento výpočet ani po vlastnej línii overiť, pretože nie je definitívne zrejmé, aký je finálny celkový počet maloobchodných (retail) prevádzok v rámci navrhovaného zámeru – je potrebné túto informáciu doplniť. Je potrebné, aby zámer rešpektoval uvedenú STN v rámci všetkých deklarovaných funkcií pripravovaných stavebných objektov (byty, obchodné prevádzky a pod.).

Odpoveď navrhovateľa: Výpočet potreby parkovacích miest v zmysle STN 736110 – Projektovanie miestnych ciest je uvedený v rozpracovanej projektovej dokumentácii pre stavebný zámer. Celková potreba parkovacích miest STN 736110 (532/22) je 424, navrhovaných je 449 parkovacích miest.

- Celková plocha územia je vo výmere 15 276 m² – z toho má 6 850 m² tvoriť zastavaná plocha a 6 725 m² je určených na plochy verejnej zelene. Zo znenia predloženého zámeru nie je zrejmé, aké využitie má mať zvyšná výmera 1 701 m² – preto žiadame o doplnenie tejto informácie s jasným vysvetlením. Zámer síce avizuje súlad výškového dimenzovania objektov s okolitou zástavbou (na str. 47) – v jeho znení sa však nedefinuje počet podlaží jednotlivých stavebných objektov – aj v tomto prípade žiadame o doplnenie informácie.

Odpoveď navrhovateľa: Výškové parametre jednotlivých objektov sú zrejmé s celkovej situácie stavby, ktorá je doložená v kapitole VI. Zámeru.

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

Výmera 1701 m² predstavuje spevnené pochôdzne a pojazdné plochy na teréne (pešie komunikácie, vjazdy, plochy pre záchranné zložky, plochy pre zberné nádoby), ktoré nie sú zastavanou plochou objektov ani plochou zelene.

- Zámer deklaruje dopravné pripojenie na dopravnú infraštruktúru mesta Žilina z východnej strany s pripojením na ulicu Pod hájom (pripojenie z oboch jazdných smerov tejto ulice, umožňujúce prístup do podzemných garáží a pod.). Čiastočný prístup (najmä pre obchodné prevádzky a zásobovanie) bude možný zo západnej strany – od Bôrickej cesty, čo však vyvoláva požiadavku dostatočného predimenzovania aktuálne nevelmi prehľadného riešenia križovania ulíc Centrálna, Obvodová a Pod hájom, ako aj spomínanej Bôrickej cesty. Grafická časť naznačuje transformáciu daného križovania ulíc na okružnú križovatku – zatiaľ bez snahy o zjednosmernenie niektorej z neďalekých ulíc.

Napriek tomu Vás žiadame o doloženie dopravno-kapacitného posúdenia realizácie celého zámeru navrhovanej činnosti, a to s dôrazom na neďaleké (spádové) križovatky miestnych ciest s cestami prvej triedy č. I/60 (križovatka ulíc Mostná, Nemocničná a Vysokoškolačkov) a I/64 (vrátane križovatky ulíc Bajzova, Hlinská, Kamenná a Obvodová; ako aj dvojice križovatiek južne od sídliska Solinky, tvoriacej dôležitý prístup na cestu prvej triedy č. I/64 a diaľnicu D1), prípadne aj s dopadom na križovatku ciest prvej triedy č. I/18 a I/60.

Odpoveď navrhovateľa: Požiadavku na tak rozsiahle dopravno-kapacitné posúdenie považujeme za neprimerané veľkosti navrhovaného projektu. Vyššie uvedené miestne komunikácie (Mostná, Nemocničná, Vysokoškolačkov, Hlinská, Kamenná) tvoria základnú komunikačnú kostru celého mesta Žilina, ktorými bola vedená o.i. aj tranzitná doprava v smere západ – východ z dôvodu neukončenej výstavby diaľnice D1 v úseku Lietavská Lúčka – Dubná skala, ktorá má pre odklon tranzitnej dopravy v priestore mesta Žilina prioritný význam. Po uvedení do prevádzky predmetného úseku diaľnice D1 došlo k významnému poklesu intenzity dopravy na vyššie uvedených

komunikáciách, s čím argumentoval navrhovateľ aj v rámci doplňujúcich informáciách. Pre účely vyhodnotenia dopravných väzieb súvisiacich s navrhovanou činnosťou bolo vypracované Dopravno – kapacitné posúdenie (DKP) príslušných križovatiek súvisiacich s potenciálnou dopravou navrhovanej činnosti. Rozsah DKP bol konzultovaný s odborom dopravy MsÚ Žilina, ako aj ÚHA mesta Žilina. Z konzultácií jednoznačne vyplynula požiadavka na zhodnotenie priepustnosti križovatky Obvodová – Centrálna – Pod Hájom, ktorá je pre obytný súbor kľúčová.

Dopravné prieskumy boli vykonané v zmysle organizačných pokynov mesta Žilina, metodického usmernenia TP 102:2025 a Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky ako garanta Koncepcie rozvoja cestnej siete na území Slovenskej republiky. Dopravno- inžinierska štúdia plne rešpektuje platnú legislatívu SR, platné STN a TP.

Výpočet dopravných nárokov sa vykonáva na základe poznania súčasného stavu dopravy na riešenom území formou dopravných prieskumov, ako aj na základe poznania charakteristík nového dopravného potenciálu vyplývajúceho z plánovaného územného rozvoja dotknutej lokality. Dopravné prieskumy sú účelovo zamerané na riešenie oblasti, trasu alebo križovatku.

Dovoľujeme si zdôrazniť, že v zmysle čl. 5.4.3 STN 73 6110:2024 Projektovanie miestnych ciest definovanie veľkosti riešeného územia s príslušnými miestnymi cestami a križovatkami určí obec. Pred začatím dopravných prieskumov bol Mestský úrad v Žiline oslovený s dopytom na definovanie územia a následne v zmysle ich požiadaviek bola spracovaná dopravno-inžinierska štúdia.

Zároveň si dovoľujeme upozorniť, že v zmysle čl. 5.7.7 STN 73 6110:2024 Projektovanie miestnych ciest kontrolu posudzovania výsledkov DKP vykonáva správca komunikácie.

- Očakávaný nárast dopravy je priznaný, avšak odvolávanie sa na dobudovávanie diaľnic D1 a D3 považujeme v intenciách posudzovaného zámeru navrhovanej činnosti za irelevantné.

Predovšetkým totiž dôjde k preťaženiu miestnych ciest (ulice Centrálna, Obvodová s ďalším pokračovaním na cestu prvej triedy č. I/64; ako aj ulice Pod hájom a Vysokoškolákov s ďalším pokračovaním na cestu prvej triedy č. I/60 / Mostná ulica, Nemocničná ulica/ a I/18 v smere na okresné mesto Martin).

Odpoveď navrhovateľa: Tvrdenie o dobudovaní diaľnice D1 a jej irelevantnosti k navrhovanej činnosti považujeme za máťuce, nakoľko ďalej spomínané ulice ako Mostná, Nemocničná v smere na cestu I/18 zohrávajú podstatnú úlohu pri tranzitnej doprave cez mesto Žilina osobitne pri dopravných problémoch v úseku cesty I/18 Žilina – Martin.

V súčasnosti je vypracovávaná projektová dokumentácia na úpravu ulice Vysokoškolákov rozšírením z dvojpruhovej na štvorpruhovú komunikáciu. Komplexný návrh stavebných úprav zahŕňa aj rekonštrukciu existujúcich križovatiek a vjazdov, úpravy a prekládky dotknutých miestnych ciest, napojení a vjazdov k dotknutým pozemkom a nehnuteľnostiam. Zároveň sa zaoberá riešením chodníkov pre chodcov či cyklistov, verejným osvetlením aj prekládkou inžinierskych a telekomunikačných sietí. Spracovateľom projektovej dokumentácie spoločnosť Valbek SK s.r.o.

MD SR má k predmetnému zámeru navrhovanej činnosti nasledovné požiadavky a pripomienky (okrem už uvedených):

a) všetky dopravné parametre (napr. dopravné pripojenia, statickú dopravu, chodníky, atď.) je potrebné navrhnuť v súlade s aktuálne platnými STN a technickými predpismi;

Odpoveď navrhovateľa: Stavebné objekty dopravných objektov sú navrhnuté autorizovaným stavebným inžinierom v oblasti dopravy, dodržanie uvedených STN a predpisov je povinné a záväzné.

OÚ Žilina: akceptuje sa. Ide o upozornenie na dodržiavanie platnej legislatívy.

b) postupovať podľa ustanovení zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov a vyhlášky č. 35/1984 Zb. Federálneho ministerstva dopravy, ktorou sa vykonáva zákon o pozemných komunikáciách (cestný zákon);

Odpoveď navrhovateľa: Stavebné objekty dopravných objektov sú navrhnuté autorizovaným stavebným inžinierom v oblasti dopravy, dodržanie uvedených STN a predpisov je povinné a záväzné.

OÚ Žilina: akceptuje sa. Ide o upozornenie na dodržiavanie platnej legislatívy.

c) pri návrhu nových lokalít prehodnotiť dopravné riešenie v širšom kontexte dopravnej obslužnosti v obci tak, aby pri zvýšenej koncentrácii dopravného pohybu nedochádzalo k dopravným kolíziám a preťaženiu pozemných komunikácií;

Odpoveď navrhovateľa: 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.)

OÚ Žilina: Umiestnenie okružnej križovatky je riešené v predloženom zámere. Podmienkou výroku záväzného stanoviska je vytvorenie dostatočnej rezervy pre jej umiestnenie.

d) dopravné pripojenia na cestnú sieť riešiť na základe dopravno-inžinierskych podkladov, výhľadovej intenzity dopravy, posúdenia dopravnej výkonnosti dotknutej a príľahlej cestnej siete, podľa možnosti systémom obslužných ciest a ich následným pripojením na existujúce miestne cesty a následne na nadradenú cestnú sieť (z hľadiska stavebnej kategórie) v súlade s aktuálne platnými STN a technickými predpismi bez nutnosti udeľovania súhlasu na technické riešenie odlišné od STN a technických predpisov pre pozemné komunikácie;

Odpoveď navrhovateľa: 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. Podmienky a požiadavky z predmetného dokumentu sú riešené v projektovej dokumentácii pre stavebný zámer v konkrétnych stavebných objektoch dopravného charakteru. Finálnym riešením pre kompletnú výstavbu Rezidence Solinky je úprava jestvujúcej križovatky Obvodová – Centrálna – Pod Hájom tvaru T na okružnú križovatku.

OÚ Žilina: Podmienka je splnená. Navrhovateľ vypracoval samotný dokument riešenia dopravných objektov, ktorý spĺňa vyššie uvedené STN a TP.

e) v prípade návrhu nových križovatiek, resp. rekonštrukcií existujúcich križovatiek, žiadame zabezpečiť dostatočnú územnú rezervu pre návrhové parametre križovatky, rozhlady v križovatke, atď.;

Odpoveď navrhovateľa: Akceptuje sa, jedná sa o povinnú požiadavku, ktorá bude zapracovaná do konkrétnych stavebných objektov dopravnej infraštruktúry.

OÚ Žilina: Podmienkou výroku záväzného stanoviska je vytvorenie dostatočnej rezervy pre umiestnenie dopravných stavieb.

f) návrh dopravnej siete územia odporúčame riešiť v zmysle vyváženého rozvoja všetkých druhov dopravy s posunom k tým, ktoré sú trvalo udržateľné a šetriace životné prostredie (verejná osobná a nemotorová doprava);

Odpoveď navrhovateľa: Akceptuje sa, už v zámere navrhovanej činnosti sa počíta s využitím alternatívnych dopravných prostriedkov – bicykle, kolobežky. Uvedené dopravné prostriedky sú v mimozimnom období prístupné v rámci zdieľanej mobility obyvateľstva.

Sprístupnenie územia prostredníctvom mestskej hromadnej dopravy umožňujú autobusové a trolejbusové linky vedené po ulici Pod Hájom. Zastávky MHD sú v bezprostrednom kontakte s obytným súborom (požiadavka 5 minútovej pešej dostupnosti je s rezervou dodržaná).

OÚ Žilina: Vytvorenie dopravnej siete v území je riešené v predloženom zámere, podrobnejšie bude rozpracované v PD pre stavebný zámer.

g) odporúčame zabezpečiť a ponúknuť dopravné riešenia, ktoré sú dostupné pre všetkých občanov, predovšetkým s ohľadom na významné zdroje a ciele denného pohybu osôb, zvýšiť bezpečnosť premávky, znížiť stupeň znečistenia ovzdušia, hluku, skleníkových plynov a spotreby energie a prispieť k zvýšeniu atraktivity a kvality vidieckeho prostredia a verejných priestorov v záujme občanov;

Odpoveď navrhovateľa: Akceptuje sa, už v zámere navrhovanej činnosti sa počíta s využitím alternatívnych dopravných prostriedkov – bicykle, kolobežky. Uvedené dopravné prostriedky sú v mimozimnom období prístupné

v rámci zdieľanej mobility obyvateľstva. Súčasťou projektovej dokumentácie je bezkolízne pripojenie obytného súboru na jestvujúcu sieť chodníkov pre peších a súbežnú cyklotrasu v smere na sídlisko Solinky, ako aj na smer k sídlisku Vlčince a lesopark Chrást.

OÚ Žilina: Vytvorenie dopravnej siete v území je riešené v predloženom zámere, podrobnejšie bude rozpracované v PD pre stavebný zámer.

h) vytvárať a chrániť priestory pre zariadenia verejnej hromadnej dopravy a vyznačiť ich pešiu dostupnosť;

Odpoveď navrhovateľa: Sprístupnenie územia prostredníctvom mestskej hromadnej dopravy umožňujú autobusové a trolejbusové linky vedené po ulici Pod Hájom. Zastávky MHD sú v bezprostrednom kontakte s obytným súborom (požiadavka 5 minútovej pešej dostupnosti je s rezervou dodržaná).

OÚ Žilina: Sprístupnenie územia prostredníctvom mestskej hromadnej dopravy v území je riešené v predloženom zámere. Navrhovaná činnosť sa nachádza v tesnej nadväznosti na mestskú hromadnú dopravu.

i) zastavovanie autobusov odporúčame riešiť mimo jazdných pruhov cestnej infraštruktúry, v zmysle aktuálne platnej STN 73 6425 (Stavby pre dopravu. Autobusové, trolejbusové a električkové zastávky a prestupné uzly.). Zastávku odporúčame vybaviť čakacím priestorom pre cestujúcich s bezbariérovou úpravou a prvkami pre imobilných a nevidiacich;

Odpoveď navrhovateľa: Akceptuje sa, jestvujúce zastávky MHD v bezprostrednej blízkosti navrhovanej Rezidencie Solinky spĺňajú uvedené požiadavky a po výstavbe Rezidencie Solinky bude riešenie zastávok MHD zachované.

OÚ Žilina: Sprístupnenie územia prostredníctvom mestskej hromadnej dopravy v území je riešené v predloženom zámere. Navrhovaná činnosť sa nachádza v tesnej nadväznosti na mestskú hromadnú dopravu.

j) upozorňujeme, že územie, riešené v zámere navrhovanej činnosti sa nachádza v ochranných pásmach (OP) Letiska Žilina (ďalej len „letisko“), určených Rozhodnutím Dopravného úradu č. 2452/2017/ROP-120-OP/9575 zo dňa 29. marca 2017 – uvedené preto požadujeme prerokovať s Dopravným úradom a následne rešpektovať samostatné stanovisko Dopravného úradu v tejto veci;

Odpoveď navrhovateľa: Požiadavky na maximálnu výšku objektov v danej lokalite sú predmetom záväzných regulatív v záväznej časti ÚPN mesta Žilina, ku ktorým sa o.i. vyjadroval aj Dopravný úrad a predkladaný zámer ich plne rešpektuje.

OÚ Žilina: Rešpektovanie ochranných pásiem je zahrnuté v regulatívoch ÚPD Mesta Žilina. K výstavbe navrhovanej činnosti dal orgán územného plánovania mesta kladné stanovisko.

k) upozorňujeme, že katastrálne územie Žilina, v rámci ktorého je zámer navrhovanej činnosti lokalizovaný, je súčasťou ochranných pásiem heliportu Nemocnice s poliklinikou Žilina, stanovených Rozhodnutím Leteckého úradu SR č. 5211/313-1549-OP/2010 zo dňa 7. februára 2011 – uvedené preto taktiež požadujeme prerokovať s Dopravným úradom a následne rešpektovať samostatné stanovisko Dopravného úradu v tejto veci;

Odpoveď navrhovateľa: Požiadavky na maximálnu výšku objektov v danej lokalite sú predmetom záväzných regulatív v záväznej časti ÚPN mesta Žilina, ku ktorým sa o.i. vyjadroval aj Dopravný úrad a predkladaný zámer ich plne rešpektuje.

OÚ Žilina: Rešpektovanie ochranných pásiem je zahrnuté v regulatívoch ÚPD Mesta Žilina. K výstavbe navrhovanej činnosti dal orgán územného plánovania mesta kladné stanovisko.

l) v nadväznosti na predošlé dve poznámky priamo upovedomujeme Dopravný úrad prebiehajúcim konaním (v kópii tohto listu);

Odpoveď navrhovateľa a OÚ Žilina: Berie sa na vedomie.

m) odporúčame vytvárať územnotechnické podmienky pre alternatívne spôsoby dopravy hlavne so zameraním na elektrodopravu a s tým súvisiacu sieť nabíjacích staníc pre elektromobily alebo hybridné automobily;

Odpoveď navrhovateľa: Akceptuje sa, v podzemnom parkovaní sa počíta s vybudovaním nabíjacích staníc pre elektromobily a zároveň bude zabezpečená dostatočná výkonová rezerva, nakoľko sa počíta v budúcich rokoch so zvyšujúcim sa podielom elektromobilov.

OÚ Žilina: riešenie elektrodopravy je súčasťou predloženého zámeru a podrobnejšie bude riešené v rámci PD

n) pri rozvoji cyklistickej dopravy postupovať v súlade s Národnou stratégiou rozvoja cyklistickej dopravy a cykloturistiky v SR schválenou uznesením vlády SR č. 223/2013;

Odpoveď navrhovateľa: Akceptuje sa, súčasťou projektovej dokumentácie je bezkolízne pripojenie obytného súboru na jestvujúcu sieť chodníkov pre peších a súbežnú cyklotrasu v smere na sídlisko Solinky, ako aj na smer k sídlisku Vlčince a lesopark Chrast.

OÚ Žilina: riešenie je súčasťou predloženého zámeru.

o) rešpektovať existujúce cyklistické komunikácie a nové cyklistické komunikácie odporúčame navrhovať tak, aby boli prepojené s regionálnymi a nadregionálnymi cyklistickými komunikáciami;

Odpoveď navrhovateľa: Akceptuje sa, súčasťou projektovej dokumentácie je bezkolízne pripojenie obytného súboru na jestvujúcu sieť chodníkov pre peších a súbežnú cyklotrasu v smere na sídlisko Solinky, ako aj na smer k sídlisku Vlčince a lesopark Chrast.

OÚ Žilina: riešenie je súčasťou predloženého zámeru a podrobnejšie bude riešené v rámci PD

p) pri návrhu cyklistickej a pešej dopravy vytvárať vzájomne prepojenú sieť, ktorá zabezpečí možnosť plynulého a bezpečného pohybu chodcov a cyklistov. Pri navrhovaní cyklistickej infraštruktúry je dôležité zohľadniť potreby všetkých jej užívateľov, vrátane používateľov cargo bicyklov, elektrobicyklov či elektrických kolobežiek. V súvislosti s organizáciou pešej dopravy žiadame zabezpečiť jej bezpečný prístup k najbližším zastávkam VHD;

Odpoveď navrhovateľa: Akceptuje sa, už v zámere navrhovanej činnosti sa počíta s využitím alternatívnych dopravných prostriedkov – bicykle, kolobežky. Uvedené dopravné prostriedky sú v mimozimnom období prístupné v rámci zdieľanej mobility obyvateľstva.

Sprístupnenie územia prostredníctvom mestskej hromadnej dopravy umožňujú autobusové a trolejbusové linky vedené po ulici Pod Hájom. Zastávky MHD sú v bezprostrednom kontakte s obytným súborom (požiadavka 5 minútovej pešej dostupnosti je s rezervou dodržaná).

OÚ Žilina: riešenie je súčasťou predloženého zámeru a podrobnejšie bude riešené v rámci PD. Existujúce zastávky MHD sú v dostatočnej dostupnosti navrhovanej činnosti.

q) pri navrhovaní a úpravách chodníkov, ciest pre chodcov, nadchodov, podchodov, schodísk, parkovísk, odstavných plôch, nástupísk a prechodov pre chodcov žiadame rešpektovať požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, uvedené vo vyhláške č. 532/2002 Z. z.;

Odpoveď navrhovateľa: Akceptuje sa, jedná sa o zákonnú povinnosť pri navrhovaní tohto druhu dopravných objektov.

OÚ Žilina. Akceptuje sa. Ide o upozornenie na dodržiavanie platnej legislatívy.

r) v blízkosti pozemných komunikácií je nevyhnutné dodržať ochranné pásma pred negatívnymi účinkami dopravy podľa vyhlášky Ministerstva zdravotníctva SR č. 549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších zmien a predpisov (ďalej len „vyhláška MZ SR“). Umiestnenie lokalít, predovšetkým

bývania (resp. ubytovania), v pásme s prekročenou prípustnou hodnotou hluku, infrazvuku a vibrácií neodporúčame. V prípade potreby je nevyhnutné navrhnuť opatrenia na maximálnu možnú elimináciu negatívnych účinkov dopravy a zaviazať investorov na vykonanie potrebných (napr. protihlukových) opatrení tak, aby zabezpečili dodržanie prípustných hodnôt hluku, infrazvuku a vibrácií podľa vyhlášky MZ SR. Voči správcovi pozemných komunikácií nebude možné uplatňovať požiadavku na realizáciu týchto opatrení, pretože negatívne účinky vplyvu dopravy sú v čase realizácie známe.

Odpoveď navrhovateľa: Akceptuje sa, pre účel predikcie hlukovej záťaže súvisiacej s navrhovanou činnosťou Rezidencia Solinky bola k zámeru doložená hluková štúdia (príloha č. 1 zámeru) spracovaná odbornou spôsobilou osobou v zmysle zákona č. 355/2007 Z.z. – Vibroakustika s.r.o., Žilina. Jej výsledky a odporúčania na zvukovú nepriezvučnosť a akustický útlm stavebných konštrukcií sú podkladom pre návrh finálneho stavebno – technického riešenia jednotlivých bytových domov.

OU Žilina: Následná PD bude riešiť využitie materiálov a technológií na zmiernenie hlukovej záťaže. Toto je zahrnuté aj vo výrokovej časti záväzného stanoviska. Zníženie hlukovej záťaže vzhľadom na existujúcu obytnú zástavbu sa dosiahne aj výsadbou izolačnej zelene, ktorá bude mať za účel vytvoriť aj optickú izoláciu.

MD SR berie na vedomie oznámenie o zámere navrhovanej činnosti Rezidencia Solinky a nepožaduje ho ďalej posudzovať podľa zákona č. 24/2006 Z. z. v prípade splnenia vyššie uvedených požiadaviek a pripomienok (vrátane doplnenia požadovaných informácií a údajov) v ďalších stupňoch prípravy predmetného zámeru.

Na základe doloženia doplňujúcich informácií bolo doručené ďalšie stanovisko č.j. 22578/2025/SSP/87774 zo dňa 14. 10. 2025, kde sa uvádza:

V nadväznosti na naše stanovisko k zámeru Rezidencia Solinky, ktoré bolo vydané listom č. 22578/2025/SSP/60483 zo dňa 18. júla 2025 (informatívne ho zasielame v prílohe tohto stanoviska), ako aj v nadväznosti na Vami predložené doplnenie informácií k zámeru navrhovanej činnosti zo strany jeho navrhovateľa, t. j. spoločnosti TnC VIII, s.r.o. – ktoré bolo doručené na Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky (MD SR) dňa 27. augusta 2025 prostredníctvom Vášho listu č. OU-ZA-OSZP3-2025/059544-015 – Vám touto cestou oznamujeme stanovisko MD SR k doplneniu posudzovaného zámeru navrhovanej činnosti.

MD SR aj v rámci samostatných telefonických konzultácií, iniciovaných navrhovateľom, plnohodnotne posúdilo doplnenie zámeru navrhovanej činnosti v požadovaných intenciách.

Záver tohto posúdenia sú nasledovné:

- dopravnokapacitné posúdenie vplyvov predmetného zámeru na najbližšie križovatky miestnych ciest s cestami prvej triedy č. I/60 (križovatka ulíc Mostná, Nemocničná a Vysokoškolákov) a I/64 (vrátane križovatky ulíc Bajzova, Hlinská, Kamenná a Obvodová; ako aj dvojice križovatiek južne od sídliska Solinky, tvoriacej dôležitý prístup na cestu prvej triedy č. I/64 a diaľnicu D1), prípadne aj s dopadom na križovatku ciest prvej triedy č. I/18 a I/60 – sa kategorizuje z úrovne požiadavky na úroveň odporúčania;

- MD SR potvrdzuje, že dodatočne predložený výpočet parkovacích stojísk v zmysle STN 73 6110 – Projektovanie miestnych ciest – je správny, avšak vo výsledku pracuje s nesprávnym regulačným koeficientom pre výpočet stojísk: predložená dokumentácia počíta s koeficientom 0,8 (širšie centrum mesta – stredný okruh) s popisom obmedzenie urbanistické, obmedzená priepustnosť dopravných prístupov, podpora preferencie MHD.

MD SR konštatuje, že lokalita na pomedzí mestských štvrtí Bôrik a (sídliska) Solinky nevykazuje predmetné znaky a nemožno ju považovať za širšie centrum mesta (napr. MHD nie je preferovaná forma dopravy – v tomto prípade ide len o jednu z možných alternatív, keďže aj samotný záber aktívne pracuje s dimenzovaním a plánovanou realizáciou parkovacích stojísk a nie je urbanisticky obmedzený v ich potenciálnom a z hľadiska STN aj potrebnom navýšení).

Z tohto hľadiska preto MD SR požaduje úpravu regulačného koeficientu na hodnotu 1, teda ostatné územie v meste. Vo výsledku je preto potrebné, aby bolo v rámci tohto zámeru navrhovanej činnosti napríklad pre zázemie bytov zrealizovaných 389 parkovacích miest namiesto pôvodne navrhovaných 343 parkovacích stojísk. K tomuto počtu je potrebné pripočítať aj parkovacie státi, určené na obsluhu občianskej vybavenosti, realizovanej v rámci posudzovaného zámeru navrhovanej činnosti.

MD SR berie na vedomie oznámenie o zámere navrhovanej činnosti Rezidencia Solinky

(vrátane jeho vyžiadaného doplnenia) a nepožaduje ho ďalej posudzovať podľa zákona č. 24/2006 Z. z. v prípade splnenia vyššie uvedených požiadaviek a pripomienok (vrátane rešpektovania správneho výpočtu stojísk v intenciách príslušnej STN) v ďalších stupňoch prípravy predmetného zámeru.

K predmetnému stanovisku spracovateľ zámeru zaslal prehlásenie firmy CEMOS, s.r.o., Mlynské nivy 70, Bratislava – projektanta stavby k správnosti výpočtu parkovacích miest, ktoré bolo vydané listom 212/25/ŠM zo dňa 22. 10. 2025:

Prehlasujeme, že výpočet statickej dopravy pre stavebný zámer projektu „Rezidencia Solinky“ je spracovaný v súlade s STN736110: 2024.

Pri výbere koeficientu mestskej polohy kmp 0,80 sme vychádzali z normy STN736110: 2024, tabuľky 61:

Širšie centrum mesta (stredný okruh) - 0,80 - širšie centrum mesta - obmedzenie urbanistické, obmedzená priepustnosť dopravných prístupov, podpora preferencie MHD

Máme za to, že minimálne dva body tohto popisu sú splnené:

- Obmedzená priepustnosť dopravných prístupov,

- Podpora preferencie MHD - priamo pred investíciu (zastávka Pod hájom) sa nachádza trolejbusová trať liniek 4, 7 a 14, linky č.4 a 14 premávajú v čase špičky v takte 10 minút, cesta na železničnú stanicu trvá 17 minút). Premáva tu aj autobusová linka č. 67 a nočný autobus č 50. Predpokladáme že obyvatelia a návštevníci Rezidencie Solinky budú preferovať využívanie mestskej dopravy pred individuálnou automobilovou dopravou vzhľadom k jej bezprostrednej dostupnosti.

Pred investíciou navrhujeme aj obojsmerný cyklochodník, ktorý je napojený na existujúcu sieť cyklotrás v meste Žilina. Investícia je napojená aj na chodníky a pešie trasy v okolí.

V pešej dostupnosti rezidencie Solinky sa nachádza kompletná občianska vybavenosť (3 základné a materské školy Gaštanová, Limbová a Oravská, Stredná odborná škola, Žilinská univerzita, pošta, niekoľko potravinových reťazcov Billa, Kraj, Jednota, Tesco, Lidl, obchodné centrum Max s rozličnými prevádzkami vrátane bánk a kina, športovo-relaxačná zóna Lesopark).

V meste Žilina je zavedená parkovacia politika, čo zvyhodňuje mestskú dopravu pred individuálnou automobilovou dopravou. Stavba sa nachádza v dotyku a je priamo prepojená s mestskými časťami Solinky, Bôrik a Hliny.

Z týchto dôvodov považujeme určenie koeficientu mestskej polohy kmp za správne.

Následne v rámci odvolacieho konania MD SR listom č.j.: 22578/2025/SSP/103939 zo dňa 28. 11. 2025 požiadalo o úpravu vydaného záväzného stanoviska nasledovne:

„MD SR konštatuje, že lokalita na pomedzí mestských štvrtí Bôrik a (sídlička) Solinky nevykazuje predmetné znaky a nemožno ju považovať za širšie centrum mesta (napr. MHD nie je preferovaná forma dopravy – v tomto prípade ide len o jednu z možných alternatív, keďže aj samotný záber aktívne pracuje s dimenzovaním a plánovanou realizáciou parkovacích stojísk a nie je urbanisticky obmedzený v ich potenciálnom a z hľadiska STN aj potrebnom navýšení). Z tohto hľadiska preto MD SR požaduje úpravu regulačného koeficientu na hodnotu 1, teda ostatné územie v meste. Vo výsledku je preto potrebné, aby bolo v rámci tohto zámeru navrhovanej činnosti napríklad pre zázemie bytov zrealizovaných 389 parkovacích miest namiesto pôvodne navrhovaných 343 parkovacích stojísk. K tomuto počtu je potrebné pripočítať aj parkovacie státi, určené na obsluhu občianskej vybavenosti, realizovanej v rámci posudzovaného zámeru navrhovanej činnosti.

V nadväznosti na vyššie uvedené Vás preto žiadame o bezodkladnú opravu formulácie ustanovenia č. 8 Vami vydaného záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania tak, aby v plnom znení rešpektovalo požiadavku MD SR (požiadavka – nie odporúčanie prehodnotiť). Zároveň Vás žiadame, aby opravené záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania bolo distribuované tak MD SR, ako aj ostatným zainteresovaným subjektom.“

Dňa 16. 07. 2026 bol pod č.j.: BZa6/2026 doručené navrhovateľom doplnenie podkladov v prerušenom zisťovacom konaní, kde sa o.i. uvádza:

„V prílohe Vám zasielame stanovisko Útvoru hlavného architekta mesta Žilina č. 16532/2026- 96108/2026-ÚHA-SVA zo dňa 28.05.2026, ktorým bol určený regulačný koeficient mestskej polohy (kmp), a stanovisko odboru

dopravy Mestského úradu Žilina č. 21799/2026-139511/2026-OPA-GLT zo dňa 09.07.2026, ktorým bol určený súčiniteľ vplyvu del'by prepravnej práce (kd). Uvedenými stanoviskami dopĺňame konanie na splnenie požiadaviek vyplývajúcich z rozhodnutia odvolacieho orgánu k predmetnej navrhovanej činnosti, respektíve k opätovnému prehodnoteniu podmienok Ministerstva dopravy SR, ktoré boli určené v doterajšom konaní. Zároveň si Vám dovoľujeme oznámiť, že u navrhovateľa došlo k zmene obchodného mena z pôvodného „TnC VIII, s.r.o.“ na „Pod Hájom, s.r.o.“, a to s účinnosťou od 30.06.2026, pri zachovaní pôvodného IČO 54 297 958 a sídla spoločnosti.“

Stanovisko Útvary hlavného architekta Mesta Žilina č.: 16532/2026-96108/2026-ÚHA-SVA zo dňa 28. 05. 2026, Vec: Vyjadrenie k žiadosti o určenie mestskej polohy investičného zámeru Rezidencia Solinky

K žiadosti o stanovisko ÚHA Žilina ako príslušného Orgánu územného plánovania podľa §6, odsek (2), písm. b) bod 1. zákona 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov, pre potreby výpočtu potrieb statickej dopravy, o určenie polohy projektu z pohľadu polohy stavby v sídelnej štruktúre mesta dáva ÚHA Žilina nasledovné vyjadrenie:

Žiadateľ, spoločnosť TnC VII, s.r.o., ako investor pripravovaného obytného súboru „Rezidencia Solinky“ požiadal ÚHA Žilina ako príslušný Orgán územného plánovania podľa § 6, odsek (2), písm. b) bod 1. zákona 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov, pre potreby výpočtu potrieb statickej dopravy, o určenie polohy projektu z pohľadu polohy stavby v sídelnej štruktúre mesta (historické jadro, centrálna mestská zóna/vnútny okruh, širšie centrum mesta - stredný okruh, lokálne centrá v MČ, osobitne definované zóny, ostatné územie v meste) a kvality obsluhy mestskou hromadnou dopravou (frekvencia spojov MHD, vzdialenosť zastávky, pešia vzdialenosť občianskej vybavenosti, dostupnosť cyklistickej infraštruktúry), v zmysle strategických územnoplánovacích dokumentov mesta Žilina a generelu dopravy mesta Žilina.

Navrhovaný obytný súbor „Rezidencia Solinky“ má byť situovaný na rohu ulíc Pod hájom a Bôrická cesta, na rozmedzí sídliska Solinky a miestnej časti Bôrik, pozostáva z bytových domov s obytným parterom, v ktorej je situovaná základná občianska vybavenosť (drobné prevádzky, služby). Areál obytného súboru lemuje z južnej strany cyklotrasa vedená popri ulici Pod hájom V7, ktorá je priamo napojená na cyklotrasu H2 smerujúcu až do centra mesta. Taktiež na južnom priečeli je situovaná existujúca, obojstranná, zastávka MHD, ktorá je obsluhovaná autobusovými a trolejbusovými linkami DPMŽ v špičkových intervaloch 10 minút na kostrových linkách 4 a 14, a v štandardných intervaloch 15 - 20 minút v priebehu dňa. V pešej dostupnosti 15 minút od navrhovaného bytového súboru je situovaná kompletná občianska vybavenosť - obchodný dom MAX, supermarket TESCO, LIDL, základné a materské školy (Limbová, Gaštanová, Oravská), stredná odborná škola a gymnázium, Žilinská univerzita, ambulancie obvodných a špecializovaných ambulancií. V referenčnej vzdialenosti 15 minút formou cyklo dopravy je obytný súbor dostupný na prestup na autobusovú dopravu - autobusovú stanicu, železničnú dopravu (stanice Žilina, Žilina Záriečie, Žilina Solinky, Bytčica), kompletnú občiansku vybavenosť, centrum mesta aj prímestské časti. Vo vzdialenosti 150 metrov je umiestnené najbližšia stanica zdieľaných bicyklov BikeKIA.

V zmysle platnej STN 73 6110 Projektovanie miestnych ciest, odstavca 16.3.9: „Hodnotu koeficientu mestskej polohy potvrdzuje, prípadne môže meniť, obec pre každú investíciu v jednotlivých zónach mestskeho priestorového usporiadania. Ak má obec alebo okres k dispozícii v podkladoch ÚPN, konkrétne zistené hodnoty stupňa automobilizácie pri návrhu ho možno zohľadniť.“ Súčasná právna úprava v zákone 135/1961 Zb. Cestný zákon explicitne neuvádza kompetenciu pre stanovenie ani určenie koeficientov pre výpočet potrieb statickej dopravy, kompetencia vychádza priamo z platnej STN. Zodpovednosť za návrh a správnosť výpočtu preberá projektant.

K žiadosti boli priložené obrazové prílohy izochrónnych máp 15 min. dostupnosti vzdialenosti pre peších a bicyklom, mapa siete MHD a orofotomapa s vyznačením relevantných cyklotrás.

Investor má za to, že mestskou polohou, dostupnosťou občianskej vybavenosti a dopravného napojenia alternatívneho spôsobu dopravy (pešie trasy a dostupnosť, cyklochodníky, verejná doprava), napĺňa predpoklady pre zaradenie uvedeného projektu do miestnej polohy Širšie centrum mesta s uvažovaným Kmp 0,8.

Mesto Žilina je zastúpené Útvaram hlavného architekta mesta Žilina na základe čl. 3, ods. 1 Zriaďovacej listiny, ako Orgán územného plánovania.

Mesto Žilina má spracovaný a schválený Územný plán mesta Žilina v znení Zmien a doplnkov č. 1 -10 (ďalej len ÚPN-M Žilina v platnom znení). Táto je zverejnená na oficiálnych stránkach mesta <https://zilina.sk/zivotne-prostredie-a-vvstavba/rozvoi-mesta/uzemnoplanovalacie-dokumenty/uzemne-planovanie/>.

Podľa kapitoly 2.18.4 ZÁSADY REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA, 2.18.4.1 Dopravné vybavenie - INFRAŠTRUKTÚRA STATICKEJ AUTOMOBILOVEJ DOPRAVY

- v rámci návrhu odstavných a parkovacích plôch jednotlivých objektov, alebo zón, v územných plánoch a urbanistických štúdiách zón a predprojektovej a projektovej prípravy stavieb musí riešenie statickej dopravy rešpektovať znenie článkov 16.3 platnej STN 736110,

Vzhľadom na vyššie uvedené ÚHA Žilina ako orgán územného plánovania nemá námietky so zaradením predmetného územia do polohy Širšie centrum mesta s regulačným koeficientom pre výpočet stojísk - koeficientom mestskej polohy $k_{mp} = 0,8$.

K doplnujúcim informáciám zaujalo MD SR listom č.j.: 14551/2026/SSP/82010 zo dňa 12. 8. 2026 nasledovné stanovisko:

V nadväznosti na Vaše oznámenie o doplnení informácií k zámeru navrhovanej činnosti „Rezidencia Solinky“, ako aj v nadväznosti na žiadosť o opätovné vyjadrenie v tejto veci, ktoré boli na Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky (MD SR) doručené dňa 29. júla 2026, Vám týmto listom podľa § 6 ods. 6 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 24/2006 Z. z.“) zasielame stanovisko MD SR za oblasť dopravy.

Okrem ďalších požiadaviek a pripomienok bolo v pôvodnom stanovisku MD SR (list č. 22578/2025/SSP/60483 zo dňa 18. júla 2025) vyžiadané doplnenie informácií, týkajúce sa výmery jednotlivých plôch v plánovaných stavebných objektoch zámeru navrhovanej činnosti. Na základe Vami sprostredkovaných informácií bola v rámci doplnujúceho stanoviska MD SR (list č. 22578/2025/SSP/87774 zo dňa 14. októbra 2025) vyslovená pochybnosť o relevancii, resp. správnosti určeného koeficientu 0,8 namiesto koeficientu 1,0 pri výpočte potrebného počtu parkovacích stojísk v dotknutej lokalite krajského mesta Žilina. Textácia tejto pripomienky bola nasledovná:

„Z tohto hľadiska preto MD SR požaduje úpravu regulačného koeficientu na hodnotu 1, teda ostatné územie v meste. Vo výsledku je preto potrebné, aby bolo v rámci tohto zámeru navrhovanej činnosti napríklad pre zázemie bytov zrealizovaných 389 parkovacích miest namiesto pôvodne navrhovaných 343 parkovacích stojísk. K tomuto počtu je potrebné pripočítať aj parkovacie státi, určené na obsluhu občianskej vybavenosti, realizovanej v rámci posudzovaného zámeru navrhovanej činnosti.“

V rámci aktuálneho doplnenia bolo navrhovateľom zámeru a sprostredkovane Vami ako príslušným orgánom predložené vyjadrenie Mesta Žilina ako miestne príslušného orgánu územného plánovania, ktorého súčasťou je aj odobrenie koeficientu 0,8 pre definitívny výpočet potrebných parkovacích stojísk. MD SR berie uvedené na vedomie.

MD SR berie na vedomie oznámenie o zámere navrhovanej činnosti Rezidencia Solinky a nepožaduje ho ďalej posudzovať podľa zákona č. 24/2006 Z. z. v prípade splnenia zvyšných požiadaviek a pripomienok, uvedených v rámci prvotného stanoviska, vydaného v tejto veci, a to v ďalších stupňoch prípravy predmetného zámeru.

OU Žilina: V rámci vykonaného ústneho pojednávania a konzultácií boli prehodnotené sporné otázky:

- vykonanie dopravno-kapacitného posúdenia širokého okruhu navrhovanej činnosti (neďaleké (spádové) križovatky miestnych ciest s cestami prvej triedy č. I/60 (križovatka ulíc Mostná, Nemocničná a Vysokoškolákov) a I/64 (vrátane križovatky ulíc Bajzova, Hlinská, Kamenná a Obvodová; ako aj dvojice križovatiek južne od sídliska Solinky, tvoriacej dôležitý prístup na cestu prvej triedy č. I/64 a diaľnicu D1), prípadne aj s dopadom na križovátku ciest prvej triedy č. I/18 a I/60). Vzhľadom na široký okruh (cca $\frac{1}{4}$ územia mesta) po vzájomnej dohode MD SR a navrhovateľa, bolo od tejto požiadavky upustené. Predložené dopravno-kapacitné posúdenie bolo vyhodnotené, ako dostatočné.

- výpočet parkovacích stojísk v zmysle STN 73 6110 – Projektovanie miestnych ciest: aj po vykonanej konzultácii MD SR považuje síce za správne, len s použitím nesprávneho koeficientu, kde navrhovateľ uvažuje s indexom 0,8 a MD SR vyhodnotilo, že má byť použitý index 1. K danej veci bolo doručené prehlásenie autorizovaného projektanta, kde odôvodňuje správnosť výpočtu s indexom 0,8 a následne dopĺňa vyjadrenie ÚHA Mesta Žilina, ktoré potvrdzuje index 0,8 pre dané územie ako dostatočný. Na základe tohto vyjadrenia MD SR akceptuje daný index 0,8 a nepožaduje použitie indexu 1.

- Súčasťou výrokovvej časti záväzného stanoviska sú ďalšie podmienky MD SR, ktoré navrhujú do PD začleniť prvky mobility. Ďalšie podmienky, nezačlenené vo výroku, upozorňujú na dodržiavanie platnosti legislatívy (a), b).

2. Okresný úrad Žilina, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia listom č.j.: OU-ZA-OSZP3-2025/060947-003 zo dňa 11. 07. 2025 za úsek ŠVS s odporúčením ukončiť proces v zisťovacom konaní s nasledovnými pripomienkami:

- a) Pri zaobchádzaní so znečisťujúcimi látkami počas výstavby, je potrebné urobiť také opatrenia, aby tieto znečisťujúce látky nevnikli do povrchových vôd alebo do podzemných vôd alebo neohrozili ich kvalitu (§ 39 vodného zákona).
- b) Rešpektovať Vyhlášku Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 200/2018 Z. z. § 3, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o zaobchádzaní so znečisťujúcimi látkami, o náležitostiach havarijného plánu a o postupe pri riešení mimoriadneho zhoršenia vôd.
- c) Hydrogeologické preskúmanie a zhodnotenie hydrogeologických pomerov predmetnej lokality.

Vyjadrenie OÚ Žilina: Berie na vedomie. Ide o upozornenie na dodržiavanie platnosti legislatívy. Požiadavka hydrogeologického prieskumu je súčasťou výrokovvej časti rozhodnutia.

3. Okresný úrad Žilina, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia listom č.j.: OU-ZA-OSZP3-2025/061279-005 zo dňa 28. 07. 2025 za úsek ŠSOPaK bez pripomienok, nakoľko územie nie je v rozpore so záujmami ochrany prírody a krajiny.

Vyjadrenie OÚ Žilina: Berie na vedomie.

4. Okresný úrad Žilina, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia listom č.j.: OU-ZA-OSZP3-2025/060752-002 zo dňa 10. 07. 2025 za úsek ŠS OH bez pripomienok.

Vyjadrenie OÚ Žilina: Berie na vedomie.

5. Okresný úrad Žilina, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia listom č.j.: OU-ZA-OSZP3-2025/060843-002 zo dňa 22. 07. 2025 za úsek ŠS OO bez pripomienok, nakoľko nevzniká žiaden zdroj znečistenia ovzdušia.

Vyjadrenie OÚ Žilina: Berie na vedomie.

6. Okresný úrad Žilina, odbor krízového riadenia, oddelenie civilnej ochrany a krízového plánovania listom č. OU-ZA-OKR1-2025/062044-003 zo dňa 17. 07. 2025 súhlasí bez pripomienok.

Vyjadrenie OÚ Žilina: Berie na vedomie.

7. Okresný úrad Žilina, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií listom č. OU-ZA-OCDPK-2025/061876-3/KUL zo dňa 16. 07. 2025 súhlasí bez pripomienok.

Vyjadrenie OÚ Žilina: Berie na vedomie.

8. Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Žiline listom č. ORHZ-ZA1-2025/000908-002 zo dňa 25. 07. 2025 súhlasí bez pripomienok.

Vyjadrenie OÚ Žilina: Berie na vedomie.

9. Žilinský samosprávny kraj listom č. 07569/2025ORR-3 zo dňa 31. 07. 2025, odoslané 01. 08. 2025

Predmetom navrhovanej činnosti je posúdenie vplyvu výstavby obytného súboru zloženého z 12 objektov s dominantnou funkciou bývania na v súčasnosti zastavanej ploche v priestore križovatky Ul. Pod hájom a Obvodovej ulice na životné prostredie. Súčasťou nového obytného súboru bude podzemné parkovanie s kapacitou 449 parkovacích miest. Celková plocha riešeného územia je 15276 m², zastavaná plocha je 6850 m², plochy zelene zaberajú 6725 m².

Po preštudovaní predloženej dokumentácie Žilinský samosprávny kraj konštatuje, že v časti 1.5 zámeru sú uvedené nedokumentované tvrdenia o dopravnej problematike s odvolaním sa na dopravnú dokumentáciu „Rezidenčný komplex Solinky“ (FIDOP, s.r.o. Žilina, 06/2025)". V texte sa uvádza, že jej cieľom má byť stanovenie prognózy dopravy pre navrhované riešenie napojenia rezidenčného komplexu na nadradenú komunikačnú sieť. Uvedená dopravná dokumentácia však nie je zverejnená.

V rámci posudzovania vplyvov navrhovanej činnosti „Rezidencia Solinky“ je predpoklad významného dopadu navrhovanej činnosti na riešenie dopravy z hľadiska vplyvu na životné prostredie - primárne s vplyvom na dopravnú infraštruktúru a prevádzku, sekundárne s vplyvom na hluk a únik emisií škodlivých látok do ovzdušia.

Odpoveď navrhovateľa: Za týmto účelom bol vypracovaný dokument „Rezidenčný komplex Solinky“ (FIDOP, s.r.o. Žilina, 06/2025) v zmysle STN 73 6110:2024 a TP 102:2025. Pre účely vyhodnotenia dopravných väzieb súvisiacich s navrhovanou činnosťou bolo vypracované Dopravno – kapacitné posúdenie (DKP) príslušných križovatiek súvisiacich s potenciálnou dopravou navrhovanej činnosti. Rozsah DKP bol konzultovaný s odborom dopravy MsÚ Žilina, ako aj ÚHA mesta Žilina. Z konzultácií jednoznačne vyplynula požiadavka na zhodnotenie priepustnosti križovatky Obvodová – Centrálna – Pod Hájom, ktorá je pre obytný súbor kľúčová. Ako je uvedené aj v zámere v časti IV.1.5. v súvislosti s kompletnou výstavbou Rezidencie Solinky je úprava jestvujúcej križovatky Obvodová – Centrálna – Pod Hájom tvaru T na okružnú križovátku.

Na základe uvedeného Žilinský samosprávny kraj požaduje:

- zverejniť dopravnú dokumentáciu „Rezidenčný komplex Solinky“. Až na základe jej preštudovania je možné stanoviť relevantné požiadavky pre rozsah hodnotenia na spracovanie správy o hodnotení.

Odpoveď navrhovateľa: Predmetná dokumentácia je priložená v prílohovej časti tohto listu.

- pokračovať v procese posudzovania vplyvov navrhovanej činnosti " Rezidencia Solinky“ na životné prostredie.

Odpoveď navrhovateľa: Požiadavka nie je jasná, nakoľko neboli predložené žiadne konkrétne požiadavky, ktoré by mali byť riešené v ďalšom stupni posudzovania vplyvov na ŽP.

Na základe doloženia doplňujúcich informácií bolo doručené ďalšie stanovisko č.j. 07569/2025/ORR-5 zo dňa 12. 09. 2025, kde sa uvádza:

Žilinský samosprávny kraj, po preštudovaní predložených podkladov, netrvá na pokračovaní procesu posudzovania vplyvov zámeru „REZIDENCIA SOLINKY, ŽILINA“ v zmysle Zákona 24/2006 Z.z. v platnom znení za splnenia nasledovných požiadaviek:

V procese ďalšej projektovej a realizačnej prípravy zámeru EIA bude:

- 1) dopravné napojenie križovatky na ulici Pod hájom (A) riešené v súlade s STN,
- 2) doplnené a zohľadnené kapacitné posúdenie na ZAKOS (komunikácie a križovatky) mesta Žilina a to nielen na najbližšie dve v dokumentácii uvádzané križovatky, ale v rozsahu širšieho spádového dopravného územia vymedzeného križovatkami ulíc Obvodová x Centrálna, Centrálna x Tajovského, Vysokoškolákov x Veľký Diel, Obvodová x Privádzač D1 Metro, Obvodová x Hlinská x Privádzač D1 pri bývalom Váhostave.

Vyjadrenie OÚ Žilina: Podmienka č. 1 je súčasťou výroku tohto rozhodnutia. Druhá pripomienka je riešená už v rámci stanoviska MD SR. Rozsah dopravno-kapacitného posúdenia určuje podľa čl. 5.4.3 STN 73 6110:2024 obec — rozsah bol určený odborom dopravy MsÚ Žilina a ÚHA mesta Žilina; požadovaný širší rozsah predstavuje cca ¼ územia mesta a je neprimeraný rozsahu navrhovanej činnosti; MD SR túto požiadavku stanoviskom č. 22578/2025/SSP/87774 zo dňa 14. 10. 2025 preradilo z úrovne požiadavky na úroveň odporúčania a predložené posúdenie vyhodnotil príslušný orgán ako dostatočné. Podľa čl. 5.7.7 STN 73 6110:2024 kontrolu výsledkov DKP vykonáva správca komunikácie.

10. Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Žiline listom č.j.: RÚVZZA/OHŽPa Z/2550/7974/2025 zo dňa 24. 07. 2025 s odporúčením ukončiť proces v zisťovacom konaní s nasledovnými pripomienkami:

a) Dodržanie zvukovoizolačných vlastností deliacich konštrukcií medzi miestnosťami a obvodových plášťov posudzovaných objektov projektu „REZIDENCIA SOLINKY“, podľa požiadaviek STN 73 0532 je nevyhnutná podmienka pre následné splnenie prípustných hodnôt určujúcich veličín hluku vo vnútornom priestore bytových jednotiek.

Na základe predikcie navrhujeme prístupovú komunikáciu do podzemných garáží opatriť špeciálnym povrchom tzv. hladký asfalt, ktorým dosiahneme dodržanie prípustných hodnôt hluku z iných zdrojov.

V ďalšom stupni projektovej dokumentácie navrhnuť objekty v zmysle odporúčaní hlukovej štúdie na požiadavky pre zvukovú izoláciu obvodového plášťa, ktoré sú určené pre indexy nepriezvučnosti (vzduchovej). Pri navrhovaní a úpravách stavebných objektov (nadstavby prístavby a podobne) sa musí dbať na to, aby sa výrazne nezhoršili

podmienky denného osvetlenia v existujúcich okolitých vnútorných priestoroch s trvalým pobytom ľudí a aby sa vytvorili podmienky na dostatočné osvetlenie nezastavaných stavebných parcelách.

Odpoveď navrhovateľa: Akceptuje sa, pre účel predikcie hlukovej záťaže súvisiacej s navrhovanou činnosťou Rezidencia Solinky bola k zámeru doložená hluková štúdia (príloha č. 1 zámeru) spracovaná odborne spôsobilou osobou v zmysle zákona č. 355/2007 Z.z. – Vibroakustika s.r.o., Žilina. Jej výsledky a odporúčania na zvukovú nepriezvučnosť a akustický útlm stavebných konštrukcií sú podkladom pre návrh finálneho stavebno – technického riešenia jednotlivých bytových domov.

b) Na základe predbežného svetlotechnického overenia, ktoré bude doplnené autorizovaným svetlotechnickým posudkom, je možné konštatovať, že navrhovaná štruktúra nezhoršuje kvalitu denného osvetlenia okolitých budov.

Odpoveď navrhovateľa: Akceptuje sa, k dokumentácie pre stavebný zámer bude predložený svetlotechnický posudok od odborne spôsobilej osoby.

c) Hodnotené územie patrí do hraničného územia medzi nízkym a stredným radónovým rizikom. Pri príprave projektu odporúčame v rámci podrobného geologického prieskumu vykonať aj merania úrovne prírodnej rádioaktivity.

Odpoveď navrhovateľa: Akceptuje sa, meranie prírodnej rádioaktivity bude vyhodnotené samostatným radónovým prieskumom pre ďalší stupeň dokumentácie.

d) Navrhnuté účinné protihlukové opatrenia, ktoré zabezpečia ochranu vnútorného prostredia a primeranej časti príslušného vonkajšieho prostredia budovy pri existujúcom a predpokladanom zaťažení hlukom z prevádzky dopravnej infraštruktúry.

Odpoveď navrhovateľa: Akceptuje sa, jej výsledky a odporúčania na zvukovú nepriezvučnosť a akustický útlm stavebných konštrukcií sú podkladom pre návrh finálneho stavebno – technického riešenia jednotlivých bytových domov, aby bola zaručená aj akustická ochrana vnútorných priestorov obytných objektov. Primeraná časť príslušného vonkajšieho prostredia budovy bola vyhodnotená ako vyhovujúca.

Orgán verejného zdravotníctva bude posudzovať stavbu v konaní o stavebnom zámere, alebo pri doložke súladu projektu stavby samostatne. Stavba musí byť v súlade s požiadavkami zákona č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Vyjadrenie OÚ Žilina: Pripomienky boli premietnuté do opatrení na zabránenie a zmiernenie znečisťovania životného prostredia.

Vyjadrenie OÚ Žilina: podmienky sú súčasťou výroku rozhodnutia. V rámci konania o stavebnom zámere je potrebné postupovať podľa platných noriem, pričom sa bude vychádzať z hlukovej štúdie a svetlotechnického posudku. Taktiež je potrebné prijať opatrenia proti radónovému riziku realizáciou izolačných vrstiev.

V rámci zisťovacieho konania bolo doručené 1 nevyžiadané stanovisko v zmysle § 29 ods. 5 zákona EIA v platnom znení do 31.10.2025 od Združenia domových samospráv s nasledovným znením:

1. Združenie domových samospráv listom zo dňa 21. 07. 2025

1) Účasť verejnosti a zainteresovanej verejnosti v zisťovaní konaní a nasledujúcich povolení konaniach Podľa čl.6 ods.2 písm. d Aarhuského dohovoru „zainteresovaná verejnosť je informovaná hneď na začiatku rozhodovacieho procesu týkajúceho sa životného prostredia podľa okolností, či už verejným oznamom alebo jednotlivo, a to vhodným, včasným a účinným spôsobom, okrem iného o: začiatku procesu; o možnosti účasti verejnosti; o čase a mieste akéhokoľvek plánovaného verejného prerokovania; o orgáne verejnej moci, od ktorého možno získať príslušné informácie a kde boli informácie na účely preskúmania verejnosťou uložené; o príslušnom orgáne verejnej moci alebo akomkoľvek inom úradnom orgáne, ktorému možno predložiť pripomienky alebo otázky a časový rozpis na predloženie pripomienok a otázok ...“

Podľa čl.6 ods.4 „Každá Strana umožní včasnú účasť verejnosti v čase, keď sú ešte otvorené všetky možnosti a účasť verejnosti sa môže uskutočniť efektívne.“

Nakoľko aktuálny zákon o posudzovaní vplyvov na životné prostredie nijakým spôsobom nerieši účasť verejnosti na procese EIA formou zisťovacieho konania a ani nijakým spôsobom nerieši účasť verejnosti v nasledujúcom povoľovacom procese, potom je potrebné čl.6 ods.2 Aarhuského dohovoru poskytnúť verejnosti individuálne pre každý projekt.

Žiadame preto o informáciu akým spôsobom môže zainteresovaná verejnosť uplatniť svoje práva a záujmy vyplývajúce z Aarhuského dohovoru v procese zisťovacieho konania a akým spôsobom si ich môže uplatniť v nasledujúcich povoľovacích procesoch; aké procesné postavenie pri tom má zainteresovaná verejnosť v zisťovacom konaní a aké v nasledujúcich povoľujúcich konaniach?

Vyjadrenie OÚ Žilina: Aarhuský dohovor je dohovor o prístupe k informáciám, účasti verejnosti na rozhodovacom procese a prístupe k spravodlivosti v záležitostiach životného prostredia a napĺňania jedného zo základných ľudských práv a slobôd – práva na priaznivé životné prostredie v súlade s princípmi trvalo udržateľného rozvoja.

Ustanovenia Aarhuského dohovoru nemožno považovať za priamo aplikovateľné, preto je dohovor implementovaný prostredníctvom vnútroštátneho práva.

Podľa čl. 1 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky č. 460/1992 Zb. Slovenská republika uznáva a dodržiava všeobecné pravidlá medzinárodného práva, medzinárodné zmluvy, ktorými je viazaná, a svoje ďalšie medzinárodné záväzky.

Podľa čl. 2 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky č. 460/1992 Zb. štátne orgány môžu konať iba na základe ústavy, v jej medziach a v rozsahu a spôsobom, ktorý ustanoví zákon.

Smernica EIA je implementovaná v rámci právneho poriadku Slovenskej republiky.

Podľa ustanovenia § 3 zákona EIA dotknutá verejnosť je verejnosť, ktorá je dotknutá alebo pravdepodobne dotknutá konaním týkajúcim sa životného prostredia, alebo má záujem na takomto konaní; platí, že mimovládna organizácia podporujúca ochranu životného prostredia a splňajúca požiadavky ustanovené v tomto zákone má záujem na takom konaní.

Verejnosť má zaručený prístup k informáciám o zámere, čo je dosiahnuté viacerými spôsobmi. V prvom rade sa jedná o zverejnenie zámeru k navrhovanej činnosti v centrálnom informačnom systéme v zmysle § 29 ods. 3 zákona EIA v platnom znení do 31.10.2025. OÚ Žilina zverejnil oznámenie o zmene navrhovanej činnosti v centrálnom informačnom systéme a zároveň na úradnej tabuli Okresného úradu Žilina. Tiež Mesto Žilina - dotknutá obec zverejnila informáciu o zmene navrhovanej činnosti na svojej úradnej tabuli. Uvedeným sa zabezpečuje implementácia článku 6. Aarhuského dohovoru.

Podľa ustanovenia § 64 písm. f) zákona EIA sa na konania podľa tohto zákona vzťahuje všeobecný predpis o správnom konaní okrem zisťovacieho konania podľa § 29 tohto zákona.

Napriek tomu, že sa jedná o administratívny proces mimo správneho konania, verejnosť má právo uplatňovať svoje pripomienky k predloženému zámeru, kde má postavenie dotknutej verejnosti.

V takomto prípade sa považujú stanoviská verejnosti za nevyžiadané. Príslušný orgán podľa § 29 ods. 5 zákona EIA tieto stanoviská zohľadní a vysporiada sa s nimi.

OÚ Žilina sa pri rozhodovaní o tom, či sa navrhovaná činnosť bude posudzovať riadi zákonom EIA a osobitnými právnymi predpismi. Pri vyhodnotení navrhovanej činnosti orgán EIA vychádza z kritérií prílohy č. 10 a doručených stanovísk.

Procesným postavením zainteresovanej verejnosti v zisťovacom konaní a v nasledujúcich povoľujúcich konaniach zákon konkrétne nerieši. Postavenie účasti verejnosti a dotknutej verejnosti rieši § 24 zákona EIA.

2) Podstata a význam zisťovacieho konania

Podľa §2 zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie:

a) včasne a účinne zabezpečiť vysokú úroveň ochrany životného prostredia a prispieť k integrácii environmentálnych aspektov do prípravy a schvaľovania strategických dokumentov so zreteľom na podporu trvalo udržateľného rozvoja,3)

b) zistiť, opísať a vyhodnotiť priame a nepriame vplyvy navrhovaného strategického dokumentu a navrhovanej činnosti na životné prostredie,

c) objasniť a porovnať výhody a nevýhody návrhu strategického dokumentu a navrhovanej činnosti a to aj v porovnaní s nulovým variantom,

d) určiť opatrenia, ktoré zabránia znečisťovaniu životného prostredia, zmiernia znečisťovanie životného prostredia alebo zabránia poškodzovaniu životného prostredia,4)

e) získať odborný podklad na schválenie strategického dokumentu a na vydanie rozhodnutia o povolení činnosti podľa osobitných predpisov.2)

Podľa zákona o životnom prostredí sa rozoznávajú tri rôzne kategórie vplyvov ľudskej činnosti na životné prostredie:

- znečistenie životného prostredia (§8 ods.1): „Znečisťovanie životného prostredia je vnášanie takých fyzikálnych, chemických alebo biologických činiteľov do životného prostredia v dôsledku ľudskej činnosti, ktoré sú svojou podstatou alebo množstvom cudzorodé pre dané prostredie.”

- poškodenie životného prostredia (§8 ods.2) „Poškodzovanie životného prostredia je zhoršovanie jeho stavu znečisťovaním alebo inou ľudskou činnosťou nad mieru ustanovenú osobitnými predpismi.“

- ujma životnému prostrediu (§10)“ Ekologická ujma je strata alebo oslabenie prirodzených funkcií ekosystémov vznikajúca poškodením ich zložiek alebo narušením vnútorných väzieb a procesov v dôsledku ľudskej činnosti.“

Ani jeden z týchto termínov v ich legálnom význame nie je obsahom totožný s ich bežným hovorovým významom; najmä znečistenie sa vymyká bežnému hovorovému významu. Znečistenie v bežnom význame slova predpokladá znečistenie s následkom poškodenia životného prostredia. Žalobca tvrdí, že ako žalované úrady, tak aj sudcovia správneho súdu používali pojmy, ktoré majú určené zákonný a presne vymedzený obsah nepoužívali v ich legálnom vymedzení ale len v hovorovom zmysle slova.

Ekologická stabilita a udržateľný rozvoj prostredníctvom zabezpečenia zachovania ekologickej stability územia a to aj pri jeho ľudsky cieľavedomej premene je teda verejným záujmom podľa §3 zákona č.543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny „(1) Každý je povinný chrániť prírodu a krajinu pred ohrozovaním, poškodzovaním a ničením a starať sa podľa svojich možností o jej zložky a prvky na účel ich zachovania a ochrany, zlepšovania stavu životného prostredia a vytvárania a udržiavania územného systému ekologickej stability. (2)Významný krajinný prvok možno užívať len takým spôsobom, aby nebol narušený jeho stav a nedošlo k ohrozeniu alebo k oslabeniu jeho ekologickostabilizačnej funkcie. (3) Vytváranie a udržiavanie územného systému ekologickej stability je verejným záujmom. Podnikatelia a právnické osoby, ktorí zamýšľajú vykonávať činnosť, ktorou môžu ohroziť alebo narušiť územný systém ekologickej stability, sú povinní zároveň navrhnúť opatrenia, ktoré prispievajú k jeho vytváraniu a udržiavaniu. (4) Podnikatelia a právnické osoby, ktorí svojou činnosťou zasahujú do ekosystémov, ich zložiek alebo prvkov, sú povinní na vlastné náklady vykonávať opatrenia smerujúce k predchádzaniu a obmedzovaniu ich poškodzovania a ničenia. (5) Podnikatelia a právnické osoby sú povinní opatrenia podľa odsekov 3 a 4 zahrnúť už do návrhov projektov, programov, plánov a ostatnej dokumentácie vypracúvanej podľa osobitných predpisov.“

Podstatou posudzovania vplyvov na životné prostredie sú teda skutkové zistenia, či daný zámer navrhovanej činnosti resp. jej zmeny spôsobuje len znečistenie alebo aj poškodenie životného prostredia a či spôsobuje nejakú ujmu životnému prostrediu. V prípade ak sa identifikuje poškodenie alebo ujma, je povinnosťou už navrhovateľa (ale aj úradu) uložiť zmierňujúce opatrenia, ktorými sa konkrétne poškodenie resp. ujma transformuje síce na znečistenie životného prostredia (teda vnášanie neprirodzených antropických prvkov do krajiny) ale ktoré len predstavuje novú človekom pozmenenú formu ekologickej stability územia bez toho, aby došlo k trvalému poškodeniu (teda zníženiu kvality) životného prostredia.

Podľa čl.45 Ústavy SR „Každý má právo na včasné a úplné informácie o stave životného prostredia a o príčinách a následkoch tohto stavu.“

Informácie o vplyvoch zámeru navrhovanej činnosti resp. jej zmeny majú byť úplné a včasné; ide o kumulatívne vlastnosti. Informácie o vplyvoch navrhovanej činnosti je nutné poskytnúť v úplnosti včasne, teda v rámci zisťovacieho konania a nemožno ich zisťovanie podmienkami rozhodnutia prenášať na neskôr. Ak je informácia včasná ale neúplná či úplná ale nie včasná – ide o rozpor s čl.45 Ústavy SR. Úplnosť informácie sa nevyhodnocuje absolútne ale primerane rozsahu účelu a cieľa zákona o EIA a obsahových požiadavkách na obsah zámeru a rozhodnutia.

3) Legitímne očakávania verejnosti na zabezpečenie odbornosti procesu zisťovacieho konania

Podľa precedenčného rozhodnutia Najvyššieho súdu sp.zn. 5Sžo/21/2012 „Najvyšší súd si záverom dovoľuje dať opakovane do pozornosti, že zo žiadneho zákona Slovenskej republiky, ani z Aarhuského dohovoru nevyplýva právny nárok občianskych združení a zainteresovanej verejnosti, aby ich pripomienkam, ktoré podávajú procese posudzovania vplyvov na životné prostredie, bolo vyhovené. Účelom prístupu k informáciám a účasti verejnosti na rozhodovacom procese, ako aj prístupe k spravodlivosti v záležitostiach životného prostredia zaručených týmto dohovorom je, aby sa verejnosť mohla nielen vyjadriť, ale najmä prostredníctvom odborníkov z oblasti životného prostredia predložiť kvalifikované pripomienky tak, aby sa hodnotiaci proces viedol bola odbornej vecnej rovine

vzhľadom k cieľu (k tomu pozri bližšie rozsudky Najvyššieho súdu Slovenskej republiky vo veci sp. zn. 5Sžz/1/2010 z 28. apríli 2011 a sp. zn. 8Sžz/1/2010 z 27. januára 2011)“.

Podľa §16 zákona č.17/1992 Zb. o životnom prostredí „Výchova, osвета a vzdelávanie sa uskutočňujú tak, aby viedli k mysleniu a konaniu, ktoré je v súlade s princípom trvalo udržateľného rozvoja, k vedomiu zodpovednosti za udržanie kvality životného prostredia a jeho jednotlivých zložiek a k úcte k životu vo všetkých jeho formách.“

Podľa §22 ods.6 zákona č.24/2006 Z.z. o EIA „Na vypracovanie informácie o navrhovanej činnosti alebo jej zmene sa vyžaduje vysokoškolské vzdelanie druhého stupňa v študijnom odbore zodpovedajúcom odboru činnosti alebo oblasti činnosti podľa §62 ods. 8.“.

Podľa §61 ods.1 zákona č.24/2006 Z.z. o EIA „Odbornou spôsobilosťou na účely posudzovania vplyvov na životné prostredie sa rozumie súhrn teoretických vedomostí a praktických skúseností v príslušnom odbore činnosti alebo v príslušnej oblasti činnosti potrebných na vypracovanie dokumentácie podľa §5, 9, 13, 22, 31 a 36 a znalosť všeobecne záväzných právnych predpisov, ako aj medzinárodných dohôd upravujúcich problematiku posudzovania vplyvov na životné prostredie, ktorými je Slovenská republika viazaná.“ pričom podľa §61 ods.8 zákona č.24/2006 Z.z. o EIA „Odbornú spôsobilosť potvrdí ministerstvo vydaním osvedčenia.“; ostatné ustanovenia §61 zákona o EIA podrobne špecifikujú požiadavky na odborne spôsobilú osobu a náležitosti osvedčenia.

Podľa zákona č.525/2003 Z.z. o štátnej správe starostlivosti o životné prostredie sú orgánmi štátnej správy pre tvorbu a ochranu životného prostredia Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky, okresné úrady v sídle kraja, okresné úrady, Slovenská inšpekcia životného prostredia (ďalej len „inšpekcia“); štátnu správu starostlivosti o životné prostredie vykonávajú obce v rozsahu ustanovenom osobitnými predpismi; pričom podľa §12 zákona č.525/2003 Z.z. o štátnej správe starostlivosti o životné prostredie „Podrobnosti o osobitných kvalifikačných predpokladoch ustanoví všeobecne záväzný právny predpis, ktorý vydá ministerstvo.“

Ochrana životného prostredia je napĺňaná aj prostredníctvom základnej zásady životného prostredia podľa §16 zákona o životnom prostredí založenej na tom, že odborná spôsobilosť spracovateľa zámeru ale aj pracovníka úradu je založená na odbornom vzdelaní (absolvovanie príslušnej vysokej školy a preukázanie odbornej spôsobilosti) a následnom takom využívaní tohto vzdelania, ktoré v aplikačnej praxi smeruje k udržateľnému rozvoju; to sa formálne preukazuje nielen diplomom o príslušnom vysokoškolskom vzdelaní ale aj osvedčením o odbornej spôsobilosti. Len osoby disponujúce splnením týchto predispozícií spĺňajú predpoklad odborného vyhodnocovania a posudzovania vplyvov na životné prostredie v procese zisťovacieho konania.

Odbornosť zámeru je garantovaná odbornou spôsobilosťou spracovateľa zámeru; odborná spôsobilosť spracovateľa podľa §61 zákona o EIA musí v zmysle §62 zákona o EIA nomenklatúrne zodpovedať kategorizácii zámeru podľa prílohy č.8 k zákonu o EIA. V prípade ak je súčasťou zámeru aj stavebný projekt, tak odbornosť autorizovaného stavebného inžiniera spočíva v osvedčení jeho odbornou spôsobilosťou podľa zákona č.138/1992 Z.z. o autorizovaných stavebných inžinieroch a osvedčuje sa úradnou pečiatkou projektanta a podpisom.

Za účelom overenia odbornosti spracovaného zámeru žiadame predložiť osvedčenie o odbornej spôsobilosti spracovateľa zámeru navrhovanej činnosti resp. jej zmeny podľa §61 ods.8 zákona o EIA.

Za účelom overenia odbornosti pracovníka úradu posudzovania vplyvov na životné prostredia žiadame predložiť osvedčenie o odbornej spôsobilosti pracovníka rozhodujúceho vo veci podľa §12 zákona o štátnej správe starostlivosti o životné prostredie.

OÚ Žilina: U zámeru pre zisťovacie konanie nie je zákonom stanovená povinnosť, aby tento bol vypracovaný odborne spôsobilou osobou. Takáto povinnosť vyplýva zo zákona pri spracovaní správy o hodnotení a odbornom posudku. Náležitosti odbornej spôsobilosti sa zaoberá § 60 zákona EIA.

Odborná spôsobilosť pracovníka príslušného orgánu vyplýva zo zákona o štátnej službe, kde sú pre jednotlivé pracovné pozície stanovené kvalifikačné kritéria. Pokiaľ by ich pracovník nespĺňal, nemohol by pracovať na danej pozícii.

4) Použitie základných zásad ochrany životného prostredia podľa zákona č.17/1992 Zb. o životnom prostredí

Podľa §15 zákona o životnom prostredí „Každý sa môže určeným spôsobom domáhať na príslušnom orgáne svojich práv vyplývajúcich z tohto zákona a ďalších predpisov upravujúcich veci životného prostredia.“

Podľa čl.6 Aarhuského dohovoru „Každá Strana, ak je to primerané, podnecuje potenciálnych žiadateľov, aby zistili zainteresovanú verejnosť, vstúpili s ňou do diskusie a ešte pred požiadaním o povolenie jej poskytli informáciu o cieľoch ich žiadosti.“

Uvedené ustanovenia zákona nie sú normami procesného práva ale normami hmotného práva a vyjadrujú, že samotná účasť verejnosti je ochranou životného prostredia už len tým, že verejnosť („každý“) otvára nové témy, upozorňuje na zanedbané súvislosti či presadzuje environmentálne otázky a trvá na ich uvádzaní do praxe. Uvedené normy konštatujú vysoký prínos verejnosti pre zabezpečenie politík týkajúcich sa životného prostredia a želaný stav, kedy sa verejnosť aktívne zaujíma a participuje na vytváraní životného prostredia v ktorom sama žije.

Navrhovateľ využijúc ustanovenie čl.6 Aarhuského dohovoru a uvedomujúc si význam dotknutej verejnosti pre zabezpečenie kvality životného prostredia vstúpil do odbornej diskusie so ZDS ešte pred tým, ako podal návrh na začatie zisťovacieho konania. Potvrdzujeme tak prílohu „I“ zámeru; predmetom stretnutia bolo najmä oboznámiť navrhovateľa so základnými zásadami ochrany životného prostredia podľa zákona o životnom prostredí. Pri praktickom konzultovaní samotného zámeru sme sa zamerali na zabezpečenie verejného záujmu zabezpečenia zachovania a tvorby ekostabilizačných funkcií územia. Je nesporné, že zámer predstavuje významnú zmenu mestského územia a nesie so sebou aj jeho isté zaťaženie. Na druhej strane kultivuje mestské prostredie a prispieva k ekostabilizácii územia (nemýliť si s územno-plánovacím pojmom stabilizovaného územia) vytvorením nových ekosystémových funkcionalít prostredníctvom vytvorenia prvkom modro-zelenej infraštruktúry stavebno-technických riešení (vegetačné strechy, vegetačné parkovisko, vytvorenie lokálneho parčíku ako krajinné významného prvku). Svojím charakterom ide o projekt revitalizácie brownfieldu resp. premeny bielej priemyselnej minizóny na rezidenčné územie a tak jeho prirodzené začlenenie do urbanistickej štruktúry Žiliny.

5) Verejný záujem zachovania ekologickej stability územia

Verejným záujmom v oblasti ochrany prírody a krajiny podľa §3 ods.3 zákona o ochrane prírody a krajiny je „Vytváranie a udržiavanie územného systému ekologickej stability je verejným záujmom. Podnikatelia¹⁴⁾ a právnické osoby, ktorí zamýšľajú vykonávať činnosť, ktorou môžu ohroziť alebo narušiť územný systém ekologickej stability, sú povinní zároveň navrhnúť opatrenia, ktoré prispievajú k jeho vytváraniu a udržiavaniu.¹⁵⁾“; legislatívny odkaz „14)“ odkazuje na „§2 ods.2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník“ a legislatívny odkaz „15)“ príkladom na „napríklad §7 zákona Slovenskej národnej rady č. 307/1992 Zb. v znení zákona č. 83/2000 Z.z.“

Napĺňanie tohto verejného záujmu je aj predmetom Národnej stratégie ochrany biodiverzity (<https://www.enviroportal.sk/dokument/aktualizovana-narodna-strategia-ochrany-biodiverzity-do-roku-2020>), ktorým sa napĺňajú verejné záujmy vytvárania a udržiavania ekostabilizačných funkcií územia ako prirodzených či človekom vytvorených ÚSES a významných krajinných prvkov ale sa ňou napĺňa aj Smernica EÚ o biodiverzite.

Podľa Národnej stratégie ochrany biodiverzity je prioritnou osou národnej implementácie Smernice o biodiverzite aj: Cieľ A.1 Zastaviť zhoršovanie stavu všetkých druhov a biotopov a dosiahnuť výrazné a merateľné zlepšenie ich stavu Cieľ A.2. Zlepšiť implementáciu a vymáhanie práva na úseku ochrany prírody a biodiverzity, vrátane agendy CITES Cieľ A.3 Zabezpečiť informovanosť laickej a odbornej verejnosti o význame biodiverzity a krokoch na jej ochranu a trvalo udržateľné využívanie

Ide o príklad verejného záujmu, ktorého vnútroštátna legislatívna regulácia a úprava predbehla úpravu a reguláciu sekundárnym právom EÚ, preto je nutné toto ustanovenie interpretovať aj tzv. eurokonformným výkladom práva tak, že aj napĺňanie národnej stratégie o obnove biodiverzity spadá pod verejný záujem upravený §3 ods.3 zákona o ochrane prírody a krajiny a svoj prejav má aj v procesoch EIA z hľadiska práva verejnosti na informácie (cieľ A.3) a prostredníctvom právnej ochrany biodiverzity (cieľ A.2) dosiahnuť reálne zlepšenie stavu všetkých biotopov a to merateľne (cieľ A.1). To kladie dodatočné odborné nároky aj na úrady posudzovania vplyvov na životné prostredie, ktorých úlohou je v tuzemských podmienkach aplikovať sekundárne právo EÚ a všetky príslušné smernice v oblasti životného prostredia a teda tzv. eurokonformným výkladom práva rozhodovať o právach a povinnostiach osôb svojou činnosťou spôsobujúcich ujmu životnému prostrediu jeho znečisťovaním alebo poškodzovaním takým spôsobom, aby sa dosiahol trvalo udržateľný rozvoj a udržateľná správa vecí verejných v oblasti životného prostredia.

Vytváraním a obnovou prirodzenej biodiverzity sa prispieva aj k napĺňaniu revidovanej Adaptačnej stratégie SR (<https://www.enviroportal.sk/dokument/strategia-adaptacie-sr-na-zmenu-klimy>; str. 45):

- Obmedziť vytváranie nepriepustných plôch v urbanizovanom priestore, ustúpiť od odkanalizovania zrážkových vôd zo stavieb, podporovať zachytávanie a infiltráciu zrážkovej vody do podlažia pomocou prvkov zelenej infraštruktúry (napr. vegetačná dlažba, výsadba vegetácie, vegetačné strechy a steny, dažďové záhrady) a prvkov technického charakteru, resp. ich využívanie na úžitkové účely (napr. pomocou budovania záchytných zariadení na zrážkové vody s možnosťou využívania na závlahy v dobe sucha alebo na úžitkovú vodu v budovách).

ZDS je známe tým, že sa vo svojej činnosti zameriava a sústreďuje práve na vytváranie a obnovu prirodzenej biodiverzity najmä v rámci nových projektov, čím prispieva k napĺňaniu tohto národného a európskeho strategického cieľa. Naša činnosť sa odrazila aj do postupného zapracúvania našich odporúčaní do strategických dokumentov, čím sa osvedčuje účelnosť a efektivita vzájomného previazania spolupráce verejných organizácií, podnikateľov, ekologických spolkov a vzdelávacieho sektora spolupracujúcich na spoločnom ciele ochrany a starostlivosti o životné prostredie nielen ako ekologického snaženia ale aj spôsobu, akým sa prispieva k transformácii hospodárstva a podpore hospodárstva a podnikania.

SAŽP spracovalo „Metodické usmernenie pre posudzovanie klimatickej zraniteľnosti a klimatickej odolnosti nových investícií a projektov a začlenenie do procesu EIA/SEA“ (https://metodiky.sazp.sk/Metodika_5/Definitiva_Metodicke_usmernenie_pre_posudzovanie_klimatickej_zranitelnosti_EIA_SEA.pdf); zámer ale aj vyhodnotenie zámeru z hľadiska prejavov klimatickej krízy je potrebné spracovať a vyhodnotiť podľa a v súlade s touto metodikou.

Podľa analýzy MŽP SR, Inštitútu environmentálnej politiky „Vedúci! Obce horia!“ (<https://minzp.sk/iep/publikacie/ekonomicke-analyzy/veduci-horia-obce.html>) sa lokalita Žilina nachádza v 2. stupni ohrozenia horúčavami, 3. stupni ohrozenia suchom a 8. stupni ohrozenia povodňami.

Ako ekostabilizačné opatrenia vo verejnom záujme žiadame podmienkami rozhodnutia EIA určiť:

a) Zakladanie mestských parkov a výsadba stromov; treba sa však riadiť zásadami správnej aplikačnej praxe (https://www.pocitamesvodou.cz/wp-content/uploads/2022/04/prezentace_davidhora.pdf)

b) Rašeliniská <https://dennikn.sk/2932824/na-orave-sa-zachovalo-vzacne-raselinisko-vacsinu-takych-sme-znicili-terazmohli-zadrziavat-vodu-v-krajine-reportaz/>

c) Dažďové záhrady

Dažďové záhrady zadržiavajú vodu, čím pomáhajú udržiavať vodu v krajine a teda je to prevencia pred suchom, zachováva prírodnú vodnú bilanciu a súčasne sú protipovodňovým opatrením a to nehovoríme o estetickej funkcionalite a ekostabilizačnej úlohe.

d) Biosolárne strechy tvorené kombináciou vegetačnej strechy a fotovoltiky

Zelené strechy sú efektívnou strešnou krytinou s výbornými izolačnými vlastnosťami, čím prirodzene prispievajú k zabezpečeniu optimálnych vnútorných podmienok bez energetických dotácií; fotovoltická elektráreň navyše znižuje energetickú závislosť a prispieva k pozitívnej energetickej bilancii. Vďaka vegetačnému povrchu sa súčasne územie nestáva tepelným ostrovom, s dažďovými vodami sa prirodzene nakladá.

alebo alternatívne tvorenej umelým mokradňovým biotopom:

e) Zelené fasády

Zelené fasády sú prirodzenou tepelnou izoláciou a tienidlom pred prehrievaním budov, čím prispievajú k tepelnej pohode v interiéri a tak aj znižujú potrebu na tepelnú reguláciu vnútorného prostredia, čím prispievajú k znižovaniu energetickej potreby. Prispievajú k odstraňovaniu tepelných ostrovov v území.

f) Zelené parkoviská

Zelené strechy parkovísk a iných vodorovných stavieb a spevnených plôch zabezpečujú bezpečné nakladanie s dažďovými vodami z povrchového odtoku prirodzenou plošnou infiltráciou do podlažia, čím prispievajú k zachovaniu vody v území, zachovaniu prirodzenej vodnej bilancie ako aj predchádzajú prehrievaniu územia a vzniku tepelných ostrovov; sú prirodzeným a efektívnym protipovodňovým opatrením. V prípade nevhodných hydrogeologických podmienok ich varianta zabezpečuje lepšie nakladanie s vodami v „ret'azci“ opatrení.

g) Realizácia výsadby vzrastlých drevín s veľkou korunou v počte 1 ks dreviny na každé 4 povrchové parkovacie státia; myslí sa tým nielen počet ale aj umiestnenie, aby svojou korunou tieto 4 parkovacie státia tienili. Koreňový sústavu pri tom je potrebné zakladať tzv. švédskym systémom:

alebo ako alternatívu použiť systém tzv. stromových buniek:

h) Parkovacie státia samotné prekryť popínavými rastlinami na nosných konštrukciách z oceľových laniek.

6) Špecifické otázky týkajúce sa navrhovanej činnosti resp. jej zmeny

a. ZDS je odborníkom na právo životného prostredia ako aj na implementáciu sekundárneho práva EÚ v národných podmienkach a preto je potrebné zvážiť jeho väčšiu angažovanosť v procese EIA podľa §29 ods.8 zákona o posudzovaní vplyvov ako relevantnej environmentálnej organizácii a vyžiadať si od ZDS podrobnejšiu kvalitatívnu analýzu zámeru prípadne ho za týmto účelom prizvať na prerokovanie zámeru s navrhovateľom ako relevantného subjektu. Akceptovanie resp. neakceptovanie ZDS ako relevantného subjektu je potrebné riadne zdôvodniť.

Odpoveď navrhovateľa: Berie sa na vedomie.

Stanovisko OÚ Žilina: Ako bolo už vyššie uvedené, v štádiu zisťovacieho konania môže verejnosť doručiť stanovisko, ktoré sa pokladá za nevyžiadané, príslušný orgán sa s ním zaoberá a vyhodnotí ho. Zákon EIA presne v § 29 ods. 4 stanovuje okruh účastníkov ústneho pojednávania.

b. Žiadame uložiť podmienku rozhodnutia v znení „Vytvoriť nové ekosystémové funkcionality prostredníctvom vytvorenia prvkov modro-zelenej infraštruktúry (vegetačné strechy, vegetačné parkovisko, vytvorenie lokálneho parčíku ako krajinné významného prvku, vegetačné fasády, stromoradia pozdĺž ramien okružnej križovatky švédskym systémom).“

Odpoveď navrhovateľa: Požiadavky sú splnené, projekt navrhuje iba podzemné parkovanie, navrhnuté sú vegetačné strechy na všetkých objektoch, sadové a vegetačné úpravy pokrývajú podstatnú časť územia s návrhom rôznych foriem zelene v kombinácii s oddychovými zónami pre obyvateľov.

Stanovisko OÚ Žilina: Predložený zámer rieši prvky modro-zelenej infraštruktúry a podmienky sú zahrnuté aj vo výrokovej časti tohto záväzného stanoviska.

Podľa čl.44 ods.4 a ods.5 Ústavy SR „Štát dbá o šetrné využívanie prírodných zdrojov, o ochranu poľnohospodárskej pôdy a lesnej pôdy, o ekologickú rovnováhu a o účinnú starostlivosť o životné prostredie a zabezpečuje ochranu určeným druhom voľne rastúcich rastlín a voľne žijúcich živočíchov. (5) Poľnohospodárska pôda a lesná pôda ako neobnoviteľné prírodné zdroje požívajú osobitnú ochranu zo strany štátu a spoločnosti.“, ktorú v mene štátu v súlade s čl.44 ods.6 Ústavy SR v zisťovacom konaní zabezpečuje úrad posudzovania vplyvov na životné prostredie dôkladným a úplným zistením skutkového stavu predpokladaných vplyvov na životné prostredie v zmysle vyššie citovaných právnych predpisov.

Očakávame, že štát bude prostredníctvom úradu účinne vymáhať a uplatňovať právne predpisy v oblasti životného prostredia (citované aj v tomto stanovisku) voči navrhovateľovi a ním predloženému oznámeniu o navrhovanej činnosti resp. jej zmeny. Presvedčíme sa o tom v rozhodnutí o výsledku zisťovacieho konania.

Svoje pripomienky uplatnila aj Občianska iniciatíva Obyvatelia RD na Pribinovej a s Svätoplukovej ulici v Žiline, ktorá bola doručená dňa 11. 08. 2025 a Spoločná pripomienka vlastníkov rodinných domov a pozemkov v susediacej zástavby k zámeru výstavby panelových domov, doručená dňa 03. 09. 2025. Obe pripomienky boli doručené po zákonom stanovenej lehote, takže sa na ne neprihliada.

Listom č.j.: OU-ZA-OSZP3-2025/059551-002 zo dňa 09. 07. 2025 bolo zvolané ústne pojednávanie na deň 07. 08. 2025. Ústneho pojednávania sa zúčastnili zástupcovia navrhovateľa, spracovateľ zámeru a zástupcovia regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu. Na ústnom pojednávaní boli prítomní oboznámení s doručenými stanoviskami a podrobnejšie sa zaoberalo problémovými faktormi: dopravnokapacitné posúdenie, doplnenie informácie o podlažnosti objektov, prepočet parkovacích stojísk podľa platnej STN, protihlukové opatrenia, osvetlenie a hydrogeologický prieskum. Na pojednávaní bolo dohodnuté, že navrhovateľ podá vysvetlenie písomne ako doplňujúce informácie.

Toto bolo doložené dňa 20. 08. 2025. Jednotlivé odpovede sú súčasťou stanovísk dotknutých orgánov a verejnosti.

Listom č.j.: OU-ZA-OSZP3-2025/059544-015 zo dňa 27. 08. 2025 bol zaslaný doplnok k zámeru navrhovanej činnosti na opätovné zaujatie stanoviska Ministerstvu dopravy SR, ŽSK a Mestu Žilina – ÚHA.

Doručené stanoviská MD SR a ŽSK sú zapracované vyššie v rámci doručených stanovísk.

Dňa 21. 11. 2025 bolo pod č.j.: OU-ZA-OSZP3-2025/059544-020 vydané záväzné stanovisko pre navrhovanú činnosť „Rezidencia Solinky“, navrhovateľa ZRUBY RAJEC s.r.o., Námestie „SNP 2/2, 015 01 Rajec, IČO: 47 208 325, čo bolo opravou chyby v písaní pod č.j. : OU-ZA-OSZP3-2025/059544-021 zo dňa 21. 11. 2025 opravené na správny názov navrhovateľa TnC VIII s.r.o., Poštová 1, 010 08 Žilina, IČO: 54 297 958.

Voči tomuto záväznému stanovisku bolo podané odvolanie:

- 1) Vlastníci rodinných domov a pozemkov susediacich s navrhovanou činnosťou v zastúpení Ing. Ján Sládek, Bôrická cesta 8881/111, 010 01 Žilina,
- 2) Mesto Žilina ako dotknutá obec,
- 3) Občianska iniciatíva Obyvatelia RD na Pribinovej a Svätoplukovej ulici v Žiline, Pribinova 42, 010 01 Žilina, v zastúpení Ing. Monika Chovanová,
- 4) Združenie domových samospráv, Rovniankova 14, P.O.BOX 218, 851 02 Bratislava.

Na základe podaného odvolania OÚ Žilina oboznámil účastníkov konania o podanom odvolaní listom č.j.: OU-ZA-OSZP3-2025/059544-028 zo dňa 16. 12. 2025. Túto možnosť využil navrhovateľ: Tnc VIII, s.r.o. a listom č.j.: BZa6/2026 zo dňa 09. 01. 2026 zaslal vyjadrenie k podaným odvolaniam. Spisový materiál listom OU-ZA-OSZP3-2026/006843 zo dňa 15. 01. 2026 bol postúpený na odvolací orgán Okresný úrad Žilina, odbor opravných prostriedkov.

Č.s.: OU-ZA-OOP3-2026/028947-003 zo dňa 13. 03. 2026 bolo vydané rozhodnutie o odvolaní, kde bolo prvostupňové rozhodnutie zrušené a vrátené na nové konanie.

Dňa 01. 04. 2026 MDSR pod č.j.: 14551/2026/SSP/30644 vydalo stanovisko k odvolaniu, kde požaduje úpravu regulačného koeficientu na hodnotu 1, teda ostatné územie v meste. Vo výsledku je preto potrebné, aby bolo v rámci tohto zámeru navrhovanej činnosti napríklad pre zázemie bytov zrealizovaných 389 parkovacích miest namiesto pôvodne navrhovaných 343 parkovacích stojísk. K tomuto počtu je potrebné pripočítať aj parkovacie státi, určené na obsluhu občianskej vybavenosti, realizovanej v rámci posudzovaného zámeru navrhovanej činnosti.

Dňa 17. 04. 2026 listom OU-ZA-OOP-2026/028947-005 bolo doručené oznámenie o právoplatnosti druhostupňového rozhodnutia a vrátenie spisového materiálu. Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 19. 03. 2026.

Listom č.j. BZa6/2026 zo dňa 21. 04. 2026 navrhovateľ, TnC VIII, s.r.o. požiadal o prerušenie konania. Toto bolo prerušené listom č.j.: OU-ZA-OSZP3-2026/006843-037 zo dňa 27. 04. 2026.

Dňa 16. 07. 2026 pod č. BZa6/2026 prišlo doplnenie podkladov v prerušenom zisťovacom konaní od spoločnosti Pod Hájom, s.r.o., Poštová 1, 010 08 Žilina, IČO 54297958, kde okrem doplňujúcich podkladov oznamuje, že s účinnosťou od 30. 06. 2026 došlo k zmene obchodného mena z pôvodného TnC VIII, s.r.o. na nové Pod Hájom, s.r.o., pričom adresa a IČO ostávajú nezmenené. V prílohe tohto listu je stanovisko Útvaru hlavného architekta mesta Žilina č. 16532/2026-96108/2026-ÚHA-SVA zo dňa 28. 05. 2026, ktorým bol určený regulačný koeficient mestskej polohy ako Širšie centrum mesta s regulačným koeficientom pre výpočet stojísk – koeficientom mestskej polohy $kmp = 0,8$ a stanovisko odboru dopravy MÚ Žilina č. 21799/2026-139511/2026-OPA-GLT zo dňa 09. 07. 2026, ktorým bol určený súčiniteľ vplyvu dĺžky prepravnej práce vo výške 1,0.

Následne po doručení tohto stanoviska tunajší úrad listom č.j.: OU-ZA-OSZP3-2026/006843-039 zo dňa 29. 07. 2026 oslovil MD SR o opätovné vyjadrenie. Toto bolo doručené pod č.j.: 14551/2026/SSP/82010 zo dňa 12. 08. 2026.

Navrhovateľom uplatnený $kmp = 0,8$ a $kd = 1,0$ boli určené orgánom územného plánovania a správcom komunikácií v súlade s čl. 16.3.9 STN 73 6110:2024, MD SR ich stanoviskom č. 14551/2026/SSP/82010 zo dňa 12. 08. 2026 vzalo na vedomie a použitie koeficientu 1,0 už nepožaduje; potreba stojísk je 424, navrhovaných je 449. Odpoveď je zahrnutá v rámci odôvodnenia vyššie.

Opis technického a technologického riešenia

Riešené územie je súčasťou katastrálneho územia Žilina. Nachádza sa v zastavanom území mesta, v jeho južnej časti. Územie je vymedzené ulicami Pod hájom, Obvodovou, Bôrickou a Svätoplukovou. Ide o exponované a atraktívne územie s prevahou funkcie bývania a občianskej vybavenosti a blízkeho lesoparku Chrást. Južne, za cestou na ul. Pod hájom je v súčasnosti voľná nezastavaná plocha slúžiaca pre obyvateľov sídliska Solinky a príslušného Bôrika ako oddychová a voľnočasová zóna. Lokalita je zároveň exponovaná cestnou dopravou, križovatka ul. Pod hájom a Obvodová ul. patrí k najvýznamnejším dopravným uzlom v južnej časti mesta, nakoľko o.i. prepája sídliská Vlčince a Solinky a čiastočne supluje tzv. južný obchvat mesta Žilina. Pri návrhu sa vychádzalo z koncepcie zástavby v okolí, dotykovom území, vzhľadom na to, že predmetné územie funkčne nadväzuje na existujúcu hromadnú aj individuálnu bytovú zástavbu.

Základné kapacitné údaje:

Celková plocha lokality: 15 276 m²

Zastavaná plocha objektov: 6 850 m²

Index zastavanosti: 0,45

Hrubá podlažná plocha (nadzemné podlažia): 33 364 m²

Hrubá podlažná plocha (podzemné podlažia): 17 342 m²

Počet parkovacích miest: 449

Plochy zelene (spolu): 6 725 m²

Index zelených plôch: 0,44

Počet bytových jednotiek: 297

Hrubá podlažná plocha občianskej vybavenosti: 4 575 m²

Rezidenčný komplex je plánovaný vo dvoch etapách výstavby:

3. etapa – výstavba blokov A a B

4. etapa – výstavba blokov C

Urbanistické riešenie

Medzi základné východiská koncepcie patria:

- vzťah k ulici Pod hájom
- južný výhľad na extravilán
- napojenie na Centrálnu ulicu a križovatka s Obvodovou cestou
- prepojenie individuálneho bývania časti Bôrik a sídliska Solinky

Na základe týchto existujúcich determinantov bola navrhnutá urbanistická skladba pozostávajúca z troch vrstiev, ktoré predstavujú bytové domy vytvárajúce a) perimeter, b) solitérne bytové domy a c) viladomy v severnej časti pozemku. Vo východnej časti je táto štruktúra doplnená o občiansku vybavenosť – obchodný reťazec v úrovni 1. nadzemného podlažia.

Bytové domy na juho-západnom obvode reagujú jednak na možnosti výhľadov do extravilánu, tvoria bariéru pre vnútorné prostredie od rušnej ulice Pod hájom a zároveň vytvárajú uličnú čiaru, ktorá svojím kaskádovým charakterom podporuje menšiu mierku jednotlivých objektov. Tento perimetrový súbor siedmich objektov graduje na juho-západnom nároží (9.np), čím sa dotvorila priestorová dominanta. V centrálnej časti je v nadväznosti na existujúce zastávky MHD vytvorený priestor, ktorý umožňuje obyvateľom a návštevníkom vstup do vnútorného územia ako aj podporuje navrhovanú občiansku vybavenosť.

Solitérne objekty dopĺňajú vnútornú štruktúru a vytvárajú v území jednotlivé charaktery verejných priestorov, medzi ktoré patrí aj pobytová strecha občianskej vybavenosti. Poslednou vrstvou sú tri objekty viladomov, ktoré sa svojou typológiou približujú rozvoľnenej zástavbe časti Bôrik.

Princípy architektonického riešenia

Architektúra objektov reflektuje urbanistickú koncepciu troch vrstiev, ktoré sú zároveň viacerými prvkami zjednotené. Primárnym cieľom hmotového riešenia je maximalizovanie exteriérových plôch jednotlivých bytových jednotiek pomocou priebežných balkónov alebo terás. Materiálovým akcentovaním objektov (C2,A4,A5) v strednej pozdĺžnej osi je vytvorená ľahká nepravidelnosť pravidelnej štruktúry, čím sa vytvára mestský charakter zástavby. Signifikančným prvkom, ktorý je typický pre mesto Žilina sú otvorené arkádové chodby, ktoré sú umiestnené v ťažiskovom priestore a akcentujú vstup do územia. Architektúra severných troch objektov – viladomov je prenesením malej zmeny typologického štandardu bytových jednotiek a náznakovým priblížením sa rezidenčnej štvrti s nižšou podlažnosťou.

Návrh verejnej zelene

Návrh rieši komplexne tému verejných, poloverejných a súkromných priestorov, ktorých prevedenie vytvára rôzne charaktery a tým poskytuje rôzne možnosti trávenia voľného času pre obyvateľov ako aj návštevníkov územia. Priestory predstavujú kombinácie zelených plôch na rastlom teréne, na substrátoch ako aj kombinácie spevnených plôch. Pre návrh boli použité rôzne typológie a prvky verejných priestorov:

- mestská ulica – verejný priestor, ktorý bude využívať existujúcu zeleň a vzrastlú vegetáciu. Vytvorí nový peší prepoj a využije ju ako oddychový priestor, nárazníkovú zónu medzi komunikáciou a bytovými domami a vytvorí prirodzený priestor pre občiansku vybavenosť v parteri.

- Námestie – ťažiskový priestor vnútornej štruktúry bytových domov, ktorý má charakter poloverejného priestoru. Primárne funkcia je voľnočasový oddych a detské ihrisko doplnené vzrastlou vegetáciou na rastlom teréne, ktorá zabezpečuje tienenie a zároveň pohlcuje hluk, ktorý by sa inak odrážal od fasád.

- 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 úrovní:

Spevnená plocha s detským ihriskom a pobytoвым priestorom

Voľná zeleň, ktorá je určená ako intenzívna zelená strecha

Predzáhradky

- Predzáhradky – forma predzáhradok bude primárne určená pre bytové domy B1, B2, B3, ktoré majú charakter viladomov a majú nižšiu podlažnosť. Predzáhradky budú súkromné priestory prístupné z domov na 1.NP a budú oddelené od verejných plôch dreveným plotom, pred ktorým sa nachádza oddeľujúca vrstva zelene, nakoľko budú umiestnené v jednej výškovej rovine.

- Boffer zóna – navrhované plochy budú verejné, prípadne poloverejné priestory, ktoré budú oddeľovať predzáhradky a budú prístupné z peších spevnených komunikácií. Budú slúžiť ako oddychový priestor, ktorý bude mať charakter bujarer zelene s vysokou trávou, zároveň vhodne aj pre ovocné stromy ako aj zvieratá v okolí (včely, vtáky, hmyz). Buffer zóna bude nárazníkovou zónou jednak medzi objektmi, ale bude tvoriť aj odstup od susedných pozemkov.

- Strechy – aktivácia striech extenzívnou vegetáciou pomôže proti prehrievaniu vnútorných priestorov objektov, napomôže zadržiavaniu dažďových vôd a zlepšovaniu mikroklimy. Pri riešení zelených striech je pozitívnym dôsledkom kvalitnejší výhľad pre byty, ktoré budú umiestnené vo vyšších podlažiach.

Dopravné vzťahy

Riešenie dopravného napojenia územia je založené na existujúcich komunikáciách. Vstup do územia je primárne uvažovaný z ulice Pod Hájom, kde je umožnené odbočenie z oboch jazdných smerov. Tento vstup do územia slúži jednak obyvateľom, návštevníkom územia alebo občianskej vybavenosti ale aj zásobovaniu. Vjazd do podzemných podlaží je umožnený z východnej strany a obsluhuje dokopy dve podzemné podlažia.

Dôležitým aspektom je vytvorenie tzv. car free zóny v rámci celého navrhovaného územia. Spoločné vnútorné priestory sú určené primárne pre peších, ale sú zároveň prispôbosené na vjazd záchranných zložiek. Sekundárny vstup do územia sa nachádza na začiatku Bôrickej ulice. Návrh reflektuje možnosti vytvorenia okružnej križovatky z ulíc Bôrická, Pod Hájom, Obvodová a Centrálna. Konečný tvar križovatky je riešený v dopravno - kapacitnom posúdení a na základe dohody investora s Mestom Žilina.

Parkovacie plochy budú riešené i podzemnými podlažiami pod bytovým komplexom. Parkovacie a odstavné plochy sú navrhnuté v súlade s STN 73 61 10. Celková kapacita parkovacích miest je 449 stojísk, z toho cca 10 parkovacích miest bude vyhradených pre imobilné osoby.

Sprístupnenie územia prostredníctvom mestskej hromadnej dopravy umožňujú autobusové a trolejbusové linky vedené po ulici Pod Hájom.

Napojenie na inžinierske siete

V území sa nachádzajú všetky siete technickej infraštruktúry, na ktoré bude predmetný objekt napojený.

Zásobovanie pitnou vodou

Zásobovanie pitnou vodou bude zabezpečené samostatnými prípojkami (zvlášť pre každú etapu) na jestvujúci vodovod DN 150, ktorý je vedený na Bôrickej ceste.

Odkanalizovanie areálu

Zrážková voda zo striech sa zachytáva a je pomocou povrchových dažďových záhrad a vsakovacích zariadení vsakovaná do podlažia v riešenom území. Dažďové vody takto ostávajú v lokalite, čo pozitívne vplýva na klimatické pomery v území.

Na vsakovanie dažďových vôd pri nárazových dažďoch budú pozitívne vplývať aj zelené vegetačné strechy nad strešnými podlažiami a výsadba vzrastlej zelene na teréne.

So zaolejovanou dažďovou kanalizáciou sa uvažuje, v podzemných garážach bude voda odvádzaná do žľabov a odtiaľ cez ORL do vsakov.

Splašková kanalizácia – Splaškové vody z bytových domov budú odvádzané do verejnej splaškovej kanalizácie vedenej na ulici Pod Hájom a Bôrickej ceste pomocou nových kanalizačných prípojok - zvlášť pre každú etapu. Odtiaľ budú splaškové vody odvedené hlavným mestským zberačom do ČOV Hričov.

Zásobovanie elektrickou energiou

Predpokladaná prípojka na sústavu VN s vybudovaním distribučnej trafostanice v rámci hlavného objektu.

Zásobovanie plynom

So zásobovaním zemným plynom sa neuvažuje.

Vykurovanie

Zdrojom tepla a teplej vody centrálny zdroj tepla (CZT), prostredníctvom novej horúcovodnej prípojky, s novou odovzdávacou stanicou tepla v suteréne objektu.

Požiadavky na vstupy

Pôda

Lokalita určená pre prestavbu objektu je súčasťou zastavaného územia mesta Žilina a v katastri nehnuteľností je vedená ako zastavané plochy a nádvoria. Územie nie súčasťou poľnohospodárskej pôdy ani lesných pozemkov. Z uvedeného dôvodu nie je potrebné riešiť vyňatie pozemkov z PP ani LP.

Nároky na zastavané územie

Z titulu výstavby rezidentského súboru dôjde k úplnému pretvoreniu súčasného areálu spoločnosti DOSS. V území budú odstránené všetky pozemné objekty a ďalšie prenosné objekty so spevnenými plochami a jestvujúcim oplotením. Pre tento účel bude spracovaný projekt búracích prác.

K ďalším objektom, ktoré budú demontované a odstránené sú objekty súvisiace s inžinierskymi sieťami súčasných objektov.

Voda

Zásobovanie pitnou vodou obytného súboru bude zabezpečené novými prípojkami, zvlášť pre každú etapu, na jestvujúci vodovod na ulici Bôrickej ceste DN 150.

Spotreba vody

Špecifická potreba vody pre bytový fond vypočítaná podľa vyhlášky 684/2006 Z.z. je stanovená na 135 l/os/deň,

Maximálna hodinová potreba: $Q_h = 3,9 \text{ l/s}$

Ročná potreba vody: $Q_r = 43\,335 \text{ m}^3/\text{rok}$

Ostatné surovinové a energetické zdroje

Zdroj tepla

Zdrojom tepla je CZT s existujúcou horúcovodnou prípojkou s novou odovzdávacou stanicou tepla v suteréne objektu. Odhadovaná celková spotreba tepla pre rezidenčný komplex činí cca 12 993 GJ/rok.

Elektrická energia

Elektrická energia bude využívaná na vonkajšie umelé osvetlenie, na pripojenie technologických zariadení, na klimatizáciu a vetranie, ako aj na pripojenie drobných elektrických spotrebičov. Spôsob napojenie na elektrickú energiu využije jestvujúce rozvody VN a NN v území.

Odhadovaný inštalovaný príkon (P_i) – 10 950 kW

Celkový súčasný výkon (P_s) – 2 817 kW

Odhadovaná celková spotreba – 6083 MWh/rok

Zásobovanie zemným plynom

S prípojkou plynu sa v navrhovanom objekte neuvažuje.

Dopravná a iná infraštruktúra

Dopravné napojenie lokality je jasne dané súčasným komunikačným systémom. Vjazd/výjazd je primárne navrhovaný zo ulice Pod Hájom, kde je umožnené odbočenie z oboch jazdných smerov.

Tento vstup do územia slúži jednak obyvateľom, návštevníkom územia alebo občianskej vybavenosti ale aj zásobovaniu. Vjazd do podzemných podlaží je umožnený z východnej strany a obsluhuje dokopy dve podzemné

podlažia. Dôležitým aspektom je vytvorenie tzv. car free zóny v rámci celého navrhovaného územia. Spoločné vnútorné priestory sú určené primárne pre peších, ale sú zároveň prispôsobené na vjazd záchranných zložiek. Sekundárny vstup do územia sa nachádza na začiatku Bôrickej ulice. Návrh reflektuje možnosti vytvorenia okružnej križovatky z ulíc Bôrická, Pod Hájom, Obvodová a Centrálna.

Je predpoklad naplnenia kapacity parkovacích miest, a preto sa predpokladá nárast dopravnej intenzity. Najvyššia intenzita sa očakáva v raňajších hodinách, kedy obyvatelia odchádzajú za pracovnými povinnosťami a v popoludňajších hodinách keď prichádzajú z práce. Zo skúseností z analogických objektov, počas dňa a v nočných hodinách je intenzita dopravy výrazne utlmená. Z hľadiska zaťaženia miestnych komunikácií sa jedná o konzervatívny odhad prejazdov. Za týmto účelom bola spracovaná dopravná dokumentácia „Rezidenčný komplex Solinky“ (FIDOP, s.r.o. Žilina, 06/2025) v zmysle STN 73 6110:2024 a TP 102:2025. Cieľom tohto elaborátu je stanovenie prognózy dopravy pre navrhované riešenie napojenia rezidenčného komplexu na nadradenú komunikačnú sieť.

Výhľadové dopravné zaťaženie v meste Žilina bude pozitívne ovplyvnené dostavbou diaľnic D1 a D3 a výhľadovo tiež výstavbou preložky I/64 – 4. okružná. Uvedené komunikácie prevezmú tranzitnú dopravu a časť dopravy zdrojovej a cieľovej. Nie je však reálne predpokladať, že komunikačná sieť bude zaťažená výrazne nižšie, nakoľko podstatnú časť jej zaťaženia tvorí vnútorná doprava a zostatková zdrojová a cieľová doprava.

V zmysle uvedeného bolo analyzované napojenie rezidenčného komplexu Solinky, pričom pri analýze boli vzaté do úvahy možné varianty riešenia ulice Pod Hájom, na ktorú sa rezidenčný komplex napojí, vrátane vedľajšieho pozemku, kde je stavebne povolený bytový dom. Kritickým prvkom napojenia je križovatka ulíc Pod Hájom – Obvodová - Centrálna, ktorá je už v súčasnosti jednou z ťažiskových križovatiek. Na základe charakteru navrhovanej činnosti a veľkosti vyvolanej dopravy bola kapacitne posúdená okrem novonavrhovanej križovatky na ul. Pod Hájom aj existujúca križovatka ulíc Pod Hájom – Obvodová – Centrálna. Obe križovatky sú posúdené na celé výhľadové obdobie s odporúčanými stavebno-technickými návrhmi opatrení ako kapacitne vyhovujúce. Podrobné výpočty a výsledky sú uvedené v predmetnej dopravno-inžinierskej štúdii.

Vzhľadom na umiestnenie v exponovanej časti mesta, očakáva sa využitie alternatívnych dopravných prostriedkov – bicykle, kolobežky. Uvedené dopravné prostriedky sú v mimozimnom období prístupné v rámci zdieľanej mobility obyvateľstva.

Sprístupnenie územia prostredníctvom mestskej hromadnej dopravy umožňujú autobusové linky vedené po ulici Pod Hájom. Zastávky MHD sú v 5 minútovej pešej dostupnosti.

Nároky na pracovné sily

Výstavbu objektu bude realizovať vybraný dodávateľ, disponujúci potrebnou kapacitou zamestnancov v požadovanej profesijnej skladbe. Za súčasného stavu poznania nie je možné odhadnúť počet pracujúcich na stavbe. Prevádzka obytného súboru v bytovej časti nie je zdrojom nových pracovných miest, v retailových priestoroch sa počíta s 28 osobami.

Údaje o výstupoch

Zdroje znečistenia ovzdušia

Počas výstavby budú vplývať na okolité ovzdušie stavebné mechanizmy a motorové vozidlá jednak výfukovými plynmi zo spaľovania motorovej nafty, emisiami prepravovaných práškových stavebných materiálov (cement, omietkové zmesi, piesok, ďalšie stavebné materiály) a tiež emisiami prachu pohybom vozidiel po komunikáciách. Zdrojom znečistenia ovzdušia bude aj samotné stavenisko, kde sa prach bude uvoľňovať do ovzdušia z obnaženého pôdneho krytu ako aj z depónií vplyvom vetra. Znečistenie sa hlavne prejaví lokálne priamo na stavenisku a v menšej miere na prístupových komunikáciách, ale pri nepriaznivých poveternostných podmienkach (vietor južných smerov) sa môže prejaviť aj na okolitú zástavbu. Uvedený vplyv hodnotíme ako primeraný popisovanej stavebnej aktivite, ale časovo obmedzený. Citelný bude predovšetkým počas zemných a výkopových prác a činnostiach na výstavbe hrubej stavby.

Počas prevádzky objektu nevznikne nový stacionárny zdroj znečisťovania ovzdušia, obytný súbor bude napojený na CZT mesta Žilina.

Výpočet emisií znečisťujúcich látok vychádza z intenzity dopravy, plynulosti dopravného prúdu a z vývoja špecifických emisných faktorov.

Existencia spoľahlivých emisných faktorov je základným predpokladom pre výpočet emisií z dopravy. Pre výpočet emisných faktorov bol použitý program MEFA v.13, ktorý sa pri výpočtoch záväzne používa v Českej republike. Ako východiskový podklad pri tvorbe programu bola využitá databáza HBEFA - „Handbook Emission Factors for Road Transport“. Získané údaje boli ďalej doplnené s využitím ďalších zahraničných metodík (CORINAIR, COPERT).

Z hľadiska plynulosti dopravy je pre pohyb po parkovisku charakteristický režimom Stop & Go. Vzhľadom k tomu bola pre výpočet emisných faktorov použitá v zmysle metodiky MEFA trieda plynulosti 10. Priemerná rýchlosť vozidiel bola uvažovaná 10 km/h. Pre pohyb vozidiel po areálovej komunikácii bola uvažovaná rýchlosť 40 km/h, s triedou plynulosti 2.

Uvažované emisné faktory osobných motorových vozidiel

Rýchlosť [km/hod] CO [g/km] NO_x [g/km]

10 3,698 0,260

40 0,657 0,247

Odpadové vody

Z výstavby rezidenčného komplexu budú vznikať dažďové a splaškové odpadové vody.

Vody z povrchového odtoku

Zrážková voda zo striech sa zachytáva a následne je pomocou povrchových dažďových záhrad a vsakovacích zariadení vsakovaná do podlažia v riešenom území. Dažďové vody takto ostávajú v lokalite, čo pozitívne vplýva na klimatické pomery v území.

Na vsakovanie dažďových vôd pri nárazových dažďoch budú pozitívne vplývať aj zelené vegetačné strechy nad strešnými podlažiami a výsadba vzrastlej zelene na teréne.

So zaoberanou dažďovou kanalizáciou sa uvažuje, v podzemných garážach bude voda odvádzaná do žľabov následne cez ORL do vsakovacích zariadení.

Odpadové vody splaškové

Splaškové vody budú z navrhovaného objektu odvedené do verejnej splaškovej kanalizácie pomocou novej kanalizačnej prípojky.

Množstvo splaškových vôd:

Množstvo splaškových odpadových vôd sa rovná vypočítanej potrebe pitnej vody.

Ročné množstvo odpadovej vody: $Q_r = 43\,335 \text{ m}^3/\text{rok}$

Odpady

V zmysle Vyhlášky MŽP SR č. 365/2015 Z. z., ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov, vzniknú realizáciou posudzovanej činnosti (výstavbou) druhy odpadov, zaradené do kategórie ostatných (O) a nebezpečných odpadov (N)

Korektné zneškodnenie odpadov vzniknutých počas výstavby zabezpečí stavebník. Odpady vyprodukované počas výstavby bude zbierať oddelene a odovzdá ich oprávnenému subjektu, alebo zabezpečí ich zhodnotenie, prípadne zneškodnenie. Počas celej doby výstavby bude vedená evidencia o množstvách a druhoch vzniknutých odpadov a o spôsobe ďalšieho nakladania s nimi. V prípade, že výkopová zemina bude následne umiestnená a využitá v mieste stavby (na pozemku investora napr. na úpravu terénu) nebude sa vzťahovať na nakladanie s ňou zákon o odpadoch. Počas užívania bytov bude vznikať hlavne komunálny odpad z domácností. Komunálny odpad bude zhromažďovaný v kontajneroch na KO, vyseparované zložky z komunálneho odpadu budú zbierané oddelene do samostatných kontajnerov a následne bude zhodnocovaný resp. zneškodňovaný v súlade so všeobecne záväzným nariadením mesta Žilina. Súčasťou areálu budú vyčlenené priestory na zber komunálneho odpadu a vyseparovaných zložiek z komunálneho odpadu. Navrhujú sa polozapustené zberné nádoby pre všetky separovateľné zložky odpadu. Celá plánovaná stavba sa napojí na spôsob nakladania s komunálnym odpadom mesta Žilina.

Hluk a vibrácie

Počas stavebných prác budú zdrojom hluku stavebné mechanizmy, činnosti, ktoré sprevádzajú stavebné postupy a stavenisková a mimostavenisková doprava. Pôsobenie hluku bude dočasné a priestorovo obmedzené miestom vykonávania stavebných prác.

Hluk v okolí zemných strojov v činnosti dosahuje pomerne vysoké hladiny. Hluk od týchto strojov je dočasný a má výrazne premenný, prerušovaný charakter a závisí od druhu vykonávanej činnosti a od momentálne realizovanej technológie (bagrovanie, sypanie štrku, zhutňovanie, nakladanie atď.). Bežné je aj spolupôsobenie jednotlivých zdrojov hluku pri súčasnej práci niekoľkých strojov a zariadení. Hlukom zo stavebných prác na stavenisku bude atakovaná aj zástavba pozdĺž prístupových komunikácií vedúcich ku stavenisku.

Hlukom bude atakovaná hlavne individuálna a hromadná bytová zástavba, ktorá je situovaná v bezprostrednom okolí navrhovanej činnosti. Jedná sa o zástavbu rodinných domov v radovej zástavbe na Bôrickej ceste a na Svätoplukovej ulici.

Etapa užívania

Akustické pomery dotknutého územia sú určované predovšetkým mobilnými zdrojmi hluku.

Mobilné zdroje

Predstavujú predovšetkým automobily jazdiace po ulici Pod Hájom, ktorá bude najviac zaťaženou vzhľadom na situovanie vjazdu/výjazdu. Tu sa predpokladá aj najväčšia kumulácia dopravy. Smerové vedenie dopravy predpokladáme na úrovni 50:50 pre obidva smery (Solinky – Vlčince). Štruktúra dopravy bude identická ako pri jestvujúcej zástavbe, jedná sa o obytnú funkciu generujúcou iba osobné vozidlá so špičkou v ranných hodinách pri odchode za pracovnými povinnosťami a sekundárnou v popoludňajších hodinách pri návrate domov.

Pre potreby posúdenia vplyvu hluku z plánovanej stavby na okolie a vplyvu dopravy na plánovanú činnosť bola spracovaná hluková štúdia, ktorá je súčasťou predloženého zámeru.

Stacionárne zdroje predstavujú vzduchotechnické zariadenia na nútenú výmenu vzduchu v podzemných garážach.

Zdroj žiarenia, tepla a zápachu

Nepriamym zdrojom tepla (akumulované slnečné žiarenie) bude umelý povrch bez vegetačnej pokrývky (strechy, odstavné plochy, komunikácie).

Zápach nebude užívaním produkovaný. Určitý zdroj zápachu môže predstavovať produkcia komunálneho odpadu. S odpadom však musí byť zachádzané podľa zákona 79/2015 Z.z. o odpadoch, platného VZN mesta Žilina a tak by sa malo predísť zápachu z tohto zdroja.

Vyvolané investície

Výstavba si vyžaduje prebudovať infraštruktúru na lokalite, ktorá bude nadväzovať na existujúcu zástavbu.

ÚDAJE O PREDPOKLADANÝCH PRIAMYCH A NEPRIAMYCH VPLYVOV NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Posúdenie vplyvov na obyvateľstvo

Vplyvy počas výstavby

Etapa rekonštrukčných prác a výstavby je z pohľadu dotknutého obyvateľstva najrizikovejšia a spôsobí dočasné zníženie životných podmienok a pohody bývania. Dominantnými vplyvmi budú hluk, vibrácie a prašnosť z demolačných a hrubých stavebných prác. Ďalším negatívnym prejavom budú prejazdy nákladných vozidiel a stavebných mechanizmov po miestnych komunikáciách a v rámci staveniska, ktorý je taktiež sprevádzaným hlukom, prašnosťou v suchom období a znečisťovaním komunikácií v daždivom období. Jedná sa o intenzívne vplyvy, ktoré trvajú od cca 6 mesiacov do 1,5 roka. Atakovaní budú predovšetkým obyvatelia radových rodinných domov na Bôrickej ceste, resp. Svätoplukovej ulici, ktorí môžu citlivo reagovať na jednotlivé stavebné práce. Intenzita vplyvov do veľkej miery súvisí s organizáciou výstavby a od disciplíny a zodpovednosti dodávateľa stavebných prác. Dodávateľ stavby musí byť viazaný na povinnosti počas výstavby určené v povolení stavby, aby zníženie životných podmienok dotknutých obyvateľov bolo čo najmenej obťažujúce.

Vplyvy počas užívania

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.

Medzi najvýraznejšie negatívne stránky patrí zvýšený dopravný ruch vozidiel obyvateľov a návštevníkov rezidencie. Tento je spojený s tvorbou hluku a emisií v danom území. Na tomto mieste je potrebné zdôrazniť, že tieto prejavy sú registrované aj v súčasnosti, nakoľko nadväzuje na jestvujúce obytné objekty a najmä na dopravne exponovanú lokalitu. Výstavbou podzemného parkoviska sa čiastočne zvýši kapacita parkovania, tieto kapacity však budú slúžiť iba pre obyvateľov navrhovaného obytného komplexu. K pozitívam možno priradiť skutočnosť, že popri zástavbe lokality novými obytnými objektmi dôjde aj ku kultivácii plôch vo forme vegetačných úprav, výsadby parkovej zelene. V lokalite nevznikne žiadny zdroj znečisťovania ovzdušia, objekt bude vykurovaný z CZT mesta Žilina. Doprava súvisiaca s prevádzkou navrhovaného objektu je v porovnaní so súčasnými úrovňami intenzít v riešenom území akceptovateľná. S tým súvisia nízke hladiny produkovaných emisií a rovnako sa predpokladajú hladiny hluku prakticky na súčasnej úrovni (jedná sa výlučne o osobné vozidlá), vrátane kumulatívneho vplyvu so súčasnými obytnými objektmi. Zvýšené hladiny hluku sa predpokladajú počas rannej a popoludňajšej špičky. Doprava generovaná samotnou posudzovanou činnosťou nepredstavuje riziko pre dotknuté okolie nakoľko príspevok na zvýšení k súčasnej akustickej záťaži predstavuje menej ako 0,5 dB, čo sú hodnoty, ktoré reálne nie sú pre priemerne zdravé osoby rozpoznateľné.

Z predikcie šírenia sa hluku počas prevádzky technických a technologických zariadení a mobilných zdrojov v rámci areálu obytného komplexu vyplýva, že nie je predpoklad na prekročenie prípustných hodnôt hluku z iných zdrojov pre najbližšie chránené objekty bývania ani pre jeden časový interval. Vypočítané hodnoty sú podlimitné, s maximom na úrovni max 42,4 dB(A) pre nočný čas. Toto konštatovanie platí iba pre emisie z hluku súvisiaceho z posudzovanej stavby.

Na základe podkladov a výpočtov sú zdrojom hluku vzduchotechnické zariadenia. Aby ich činnosťou, pri spolupôsobení ostatných zdrojov hluku súvisiacich s posudzovaným objektom, nedošlo k prekročeniu prípustných hodnôt hluku z iných zdrojov v záujmovom území (vrátane navrhovaného bytového domu v prípade jeho realizácie), navrhli sme najvyššiu možnú hodnotu akustického výkonu zdroja hluku $LWA = 65$ dB.

Na základe podkladov a výpočtov je dominantným zdrojom hluku v riešenom území pozemná doprava. Zvýšením dopravných nárokov v riešenom území po realizácii projektu dôjde k zvýšeniu dopravného hluku pred oknami navrhovanej zástavby. Dodržanie zvukovoizolačných požiadaviek na konštrukčné prvky obvodového plášťa budovy pri zabezpečení dostatočného vetrania chránených miestností je nevyhnutnou podmienkou k tomu, aby nedochádzalo k prekročeniu prípustných hodnôt určujúcich veličín hluku vo vnútornom priestore obytných miestností. Obytné miestnosti bytových domov, ktoré majú otváracie časti okenných konštrukcií orientované do priestoru ulíc Pod hájom, Obvodová, Centrálna, kde bola predikciou zistená nočná ekvivalentná hladina hluku vyššia ako 45 dB, je potrebné vybaviť systémom vetrania pri zatvorených oknách obytných miestností. Zvyšné obytné miestnosti je možné prevetrávať prirodzeným spôsobom otváracími oknami.

Pri navrhovaní a úpravách stavebných objektov (nadväzujúcej prístavby a podobne) sa musí dbať na to, aby sa výrazne nezhoršili podmienky denného osvetlenia v existujúcich okolitých vnútorných priestoroch s trvalým pobytom ľudí a aby sa vytvorili podmienky na dostatočné osvetlenie nezastavaných stavebných parcelách.

Predbežne boli posudzované okolité stavby na parc. č. 4921/178 a 4921/1887 pomocou diagramu s ekvivalentným uhlom tienenia, ktorý predstavuje uhol 30° . Uhol na diagrame vytvára určitú plochu, ktorú navrhované stavby nesmú prekročiť.

V prípade posudzovaného bodu č. 1 na objekte radovej bytovej zástavby je limit pre ekvivalentný uhol plocha 4018 bodov a navrhovaný súbor objektov predstavuje 3833 bodov, čím návrh vyhovuje posudzovaniu pre ekvivalentný uhol tienenia.

V prípade posudzovaného bodu č. 2 na objekte radovej bytovej zástavby je limit pre ekvivalentný uhol plocha 4018 bodov a navrhovaný súbor objektov predstavuje 3881 bodov, čím návrh vyhovuje posudzovaniu pre ekvivalentný uhol tienenia. (obr. 7)

Na základe predbežného svetlotechnického overenia, ktoré bude doplnené autorizovaným svetlotechnickým posudkom, je možné konštatovať, že navrhnutá štruktúra nezhoršuje kvalitu denného osvetlenia okolitých budov.

Z výsledkov rozptylovej štúdie vyplýva, že príspevok imisií z dopravy súvisiacej s rezidenčným komplexom je nízky. Pri krátkodobých koncentráciách NO_2 predstavuje $69,06 \mu\text{g}/\text{m}^3$, čo je 34,5 % limitnej hodnoty a pri krátkodobých koncentráciách PM_{10} $1,875 \mu\text{g}/\text{m}^3$, čo je 3,8 % limitnej hodnoty. Znamená to, že limity nebudú prekročené ani v kumulovanom stave. Priemerné ročné koncentrácie ZL dosahujú zanedbateľné hodnoty.

Príspevky k priemerným ročným koncentráciám ZL možno charakterizovať ako mierne, priemerné ročné koncentrácie ZL nebudú prekročené ani po pripočítaní hodnoty regionálneho pozadia. Vzhľadom ku skutočnosti, že primárnym zdrojom emisií bude cestná doprava aj v súvislosti s postupnou elektrifikáciou vozidiel a sprísnením emisných noriem, možno očakávať ďalšie znižovanie koncentrácií znečisťujúcich látok z cestnej dopravy.

Prijateľnosť činnosti

Navrhovaná činnosť výstavby obytného súboru prináša do územia nové možnosti bývania v atraktívnej lokalite, kde funkcia bývania individuálnej alebo hromadnej výstavby dominuje. Zvýši sa potenciál nového mestského bývania priamo v meste Žilina. Z tohto „celomestského“ pohľadu je hodnotenie navrhovanej činnosti jednoznačne pozitívne. V danom prípade bude dôležitá otázka dostupnosti tohto typu bývania vzhľadom na skutočnosť, že ceny nehnuteľností vrátane bytov sú v Žiline okrem Bratislavy dlhodobo jedny z najvyšších v SR. K tomuto nepriaznivému stavu prispieva o.i. nízka úroveň ponuky mestských nájomných bytov, čo je celoslovenský problém. Z lokálneho hľadiska už takéto konštatovanie nie je jednoznačné, pretože sa jedná o pomerne veľkú zmenu v lokalite, ktorá prináša aj negatívne prejavy najmä vo fáze stavebných prác. To so sebou prináša dočasné zníženie pohody bývania a životných podmienok bývajúceho obyvateľstva, ktoré môže danú stavbu prijímať s výhradami. Niektorí obyvatelia zvlášť citlivo prijímajú nové zmeny v území, predovšetkým ak je v území prevaha rodinných domov. Ich obyvatelia to vnímajú ako narušenie súkromia, zmenu vizuálu bezprostredného okolia svojich domov a celkovej kvality bývania. Výhrady možno očakávať aj v dôsledku navýšenia dopravného zaťaženia z nového rezidenčného komplexu aj keď v zmysle technických noriem je prípustnosť dopravných komunikácií akceptovateľná.

Plánovaná výstavba je v súlade s funkčným návrhom lokality podľa platného územného plánu mesta Žilina.

POSÚDENIE VPLYVOV NA PRÍRODNÉ PROSTREDIE

Reliéf a horninové prostredie

Vzhľadom na skutočnosť, že objekt je navrhovaný s podzemným parkovaním predpokladá sa prebytok zeminy. Časť z tejto zeminy bude využitá pre spätné terénne úpravy, zvyšok bude umiestnený na skládku nie nebezpečného odpadu, resp. na vopred určené terénne úpravy.

Pozemok je umiestnený na území, ktoré nie je ohrozené zosuvmi.

Podzemná a povrchová voda

Vplyvy počas výstavby

Vzhľadom k tomu, že stavba bude realizovaná mimo akýchkoľvek povrchových tokov ohrozenie ich kvality a nepredpokladá ani v prípade havárie stavebných a dopravných mechanizmov.

Eliminácia rizika úniku ropných látok a iných znečisťujúcich látok z vozidiel, stavebných mechanizmov a strojov je otázkou prevencie a udržiavania mechanizmov a vozidiel v dobrom technickom stave. Prípadný únik ropných látok v minimálnych objemoch je zvládnuteľný bežne dostupnými havarijnými prostriedkami (zemina, piesok, piliny, vapex apod.). Väčšie úniky charakteru mimoriadneho znečistenia vôd (MZV) je potrebné hlásiť bezodkladne Slovenskej inšpekcii životného prostredia.

Vplyvy počas užívania

Vplyvy na kvalitu povrchových a podzemných vôd počas prevádzky obytného komplexu súvisia s produkciou odpadových vôd. Ako bolo už vyššie uvedené, povrchové toky sa v ani v širšom území nenachádzajú a preto ich priame ohrozenie je vylúčené.

Dažďová kanalizácia je riešená ako ucelený vodotesný systém, ktorý systémom uličných vpustov odvádza dažďové vody do vsakovacieho systému. Týmto riešením sa neovplyvní ani hladina podzemných vôd, dažďové vody budú vsakovať tam, kde spadnú, čo bude priaznivo vplyvať na vodnú bilanciu daného územia. V podzemných garážach bude voda odvádzaná do odparovacích žľabov.

Dažďové vody zo strechy budú odvedené lokálne. V prípade nepriaznivých poveternostných podmienok budú cez prepádové potrubie odvedené do vsakovacích a blokov. Strechy objektov sú navrhované s vegetačným krytom.

Ovzdušie

Vplyvy počas výstavby

Tieto vplyvy sú časovo obmedzené a sú spojené predovšetkým so zvýšeným pohybom nákladných automobilov a stavebných mechanizmov. Sprievodným javom stavebnej činnosti môže byť zvýšená prašnosť a tvorba emisií. Táto sa bude prejavovať jednak v samotnom mieste výstavby a jednak na prístupových komunikáciách. Z hľadiska intenzity vplyvov sa jedná o jeden z najväčších problémov, nakoľko realizácia bytových domov je v blízkosti od jestvujúcich domov na Bôrickej ceste a Svätoplukovej ulici. Kritické budú predovšetkým periódy s dlhšie trvajúcim suchým a veterným obdobím, kedy dochádza k víreniu prachu do širšieho okolia priamo zo staveniska, ako aj z prístupových komunikácií.

Tieto vplyvy sa musia eliminovať používaním vozidiel v dobrom technickom stave a s pravidelnými emisnými kontrolami, obmedzeným používaním cementu a ďalších práškových zmesí, dovozom betónu domiešavačmi z externých veľkokapacitných výrobných jednotiek. Imisie z pohybu dopravných prostriedkov sa budú obmedzovať pravidelným čistením kolies vozidiel od nánosov blata a čistením prístupovej komunikácie.

Vplyvy počas užívania

Realizáciou navrhovanej činnosti nevznikne nový zdroj znečisťovania ovzdušia, nakoľko objekt bude vykurovaný z centrálného zdroja tepla mesta Žilina. Emisie z dopravy na parkovisku sú nízke a na základe výsledkov rozptylovej štúdie koncentrácie znečisťujúcich látok budú hlboko pod limitnými hodnotami.

Vplyvy na miestnu klímu

Za negatívny dlhodobý vplyv na ovzdušie, do doby trvania navrhovanej činnosti môžeme považovať prehrievanie ovzdušia nad spevnenými plochami a zamedzenie prirodzeného výparu vodných pár do ovzdušia z pôdy. Vzhľadom na štruktúru územia, vysoký stupeň zastavanosti, môžeme tento vplyv považovať za mierny, ale v lokálnom merítku významný. Dôležitú úlohu bude zohrávať návrh vegetačných úprav, v rámci ktorých sú navrhované rozsiahlejšie vegetačné plochy.

Pôda

Navrhovaná činnosť bude realizovaná v zastavanom území mesta Žilina na pozemkoch, ktoré sú vedené ako zastavané plochy a nádvorja. Výstavba rezidenčného komplexu v predmetnej lokalite bude bez vplyvu na poľnohospodársku pôdu, resp. lesné pozemky.

Flóra a fauna

Realizácia zámeru nebude mať vzhľadom na mestský charakter územia významnejší vplyv na druhy fauny a flóry. V riešenom území neboli identifikované ani biotopy európskeho a národného významu.

V lokalite sa v súčasnosti nachádza cca 20 ks drevín. Rozsah výrubov bude špecifikovaný v dokumentácii pre stavebný zámer, snahou navrhovateľa je zachovať zdravé jedince, ktoré nebudú v kolízii s novonavrhovanými objektmi. Povinnosťou bude zamedzenie rozširovania invázných rastlín, ktoré sa v okolí lokality nachádzajú.

Chránené územia

Navrhovaná činnosť, ktorá bude situovaná v južnej časti mesta Žilina nezasahuje priamo do žiadnych veľkoplošných ani maloplošných chránených území v zmysle zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny.

Rovnako územie nie je súčasťou chránených vtáčích území a území európskeho významu, teda lokalít zaradených do systému Natury 2000 a vzhľadom na vzdialenosť je akýkoľvek vplyv na tieto lokality vylúčený.

Chránené stromy

V záujmovom území sa chránené stromy nenachádzajú.

Územný systém ekologickej stability

Posudzovaná činnosť sa nachádza mimo prvkov ÚSES, významnú formu ekologickej stability predstavuje neďaleký lesopark Chrást, ale bez ovplyvnenia predmetnou stavbou.

Krajina a scenéria

Výstavbou rezidenčného komplexu dôjde k významnej zmene funkcie lokality ako aj jej scenérie. Výrazne sa posilní funkcia bývania, v blízkosti križovatky ul. Pod Hájom – Centrálna - Obvodová vyrastie nová dominanta v území, ktorá by mala korenšponovať s jestvujúcou zástavbou mestského typu s významným podielom zelene. Vegetačné úpravy budú okrem trávnatého porastu doplnené o vzrastlú drevinnú zeleň, aby sa čo najviac zmiernil negatívny vizuálny vplyv spevnených plôch a zároveň zmiernil tlak na prehrievanie lokality.

Vplyvy na urbánny komplex

Rezidenčný komplex bude vybudovaný v lokalite, kde sa nachádzajú drobné obchodné prevádzky prevažne stavebného charakteru. Tieto prevádzky budú premiestnené do iných častí mesta Žilina, ktoré disponuje dostatkom vhodných priestorov. Premiestnením týchto činností sa posilní funkcia bývania. Komerčné prevádzky budú zastúpené aj v rámci rezidenčného komplexu vo forme maloobchodných prevádzok. V širšom okolí lokality je dostatok komerčnej aj nekomerčnej vybavenosti a v dostupnej vzdialenosti.

Sekundárne navrhovaný objekt bývania môže pozitívne ovplyvniť nadväzujúce komerčné aj nekomerčné služby v meste.

Hodnotenie zdravotných rizík

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.

Kritériom pre posudzovanie účinkov hluku je vyhláška MZ SR č. 549/2007 Z.z. o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí.

Počas obdobia užívania bude bezprostredné okolie bytového objektu ovplyvnené ako v súčasnosti dopravou v priestore križovatky Centrálna – Obvodová – Pod Hájom. Tieto časti môžeme zaradiť do kategórie III. (územie ako v kategórii II v okolí diaľnic, ciest I. a II. triedy, miestnych komunikácií s hromadnou dopravou, železničných dráh a letísk, mestské centrá), kde sú prípustné hodnoty pre deň a večer z pozemnej dopravy stanovené na 60 dB a pre nočné hodiny na 50 dB. Hluk bude čiastočne eliminovaný stavebnými úpravami na navrhovanom objekte.

Dočasný hluk je možné znížiť najnovšími technológiami, novými strojmi a zariadeniami s dobrým technickým stavom a tiež nespúšťaním viacerých hlučných strojov súčasne v etape výstavby.

Údaje o predpokladaných vplyvoch navrhovanej činnosti na biodiverzitu a chránené územia

Navrhovaná činnosť, ktorá bude situovaná v južnej časti mesta Žilina nezasahuje priamo do žiadnych veľkoplošných ani maloplošných chránených území v zmysle zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny. Rovnako územie nie je súčasťou sústavy európskych chránených území Natura 2000.

Záujmové územie sa nachádza mimo ochranných pásiem vodárenských zdrojov.

Biodiverzita lokality bola znížená už v minulosti postupnou zástavbou v území. Najhodnotnejšou lokalitou podporujúcou biodiverzitu v území je lesoprak Chrást, ktorý však výstavbou nebude ovplyvnený. Chránené druhy živočíchov alebo rastlín na samotnej ploche výstavby zaznamenané neboli.

ZMIERŇUJÚCE OPATRENIA

Cieľom opatrení zahrnutých do kategórie technických je čo najväčšie zmiernenie, prípadne eliminácia negatívnych vplyvov výstavby a užívania obytnej zóny na jednotlivé zložky životného prostredia, prostredníctvom dostupných a technicky realizovateľných postupov. Väčšina navrhovaných opatrení má charakter rutinných postupov, ktoré sa uplatňujú pri spracovaní technického riešenia a budú zahrnuté do projektovej dokumentácie.

Pre jednotlivé zložky životného prostredia sa navrhujú tieto opatrenia:

Ochrana ovzdušia a klímy

- Nákladnú dopravu je potrebné v maximálnej možnej miere presmerovať mimo obytných zón. Počas dlhšie trvajúceho sucha je nevyhnutné pravidelne zavlažovať nielen prístupové cesty, ale aj odhrnutú pôdu.
- Zhotoviteľ nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu príslušného úradu, v súlade so zákonmi SR o ochrane ovzdušia a ďalšou platnou legislatívou, inštalovať žiadne pece, bojler ani iné zariadenia využívajúce palivo iné ako zemný plyn.
- Zhotoviteľ nebude na stavenisku páliť žiadne druhy stavebného odpadu alebo iné materiály.
- Dodávateľ je povinný zabezpečiť dôkladnú údržbu prístupových komunikácií, staveniska, stavebného dvora a skládok, najmä pravidelným zametáním, zavlažovaním v období sucha a odstraňovaním blata z povrchov.
- Pri realizácii stavby sa musia používať nákladné vozidlá a stavebná technika s emisnou triedou minimálne EURO V alebo VI, pričom všetky vozidlá musia byť v dobrom technickom stave.
- Na zmiernenie predpokladaného zvýšenia teploty v oblasti realizácie činnosti je potrebné vysádzať predovšetkým stromovú a krovitú zeleň v obytných zónach, pričom je vhodné vytvárať alebo zachovať širšie nezastavané plochy s vegetáciou. Uprednostňovať by sa mali listnaté autochtónne druhy stromov a kríkov. Nevhodné je používať nízke a trpasličie kultivary s malou korunou a tvoriť okrasné plochy so štrkom, ktoré síce plnia estetickú, ale nie klimatickú a biotopovú funkciu. Vegetačné plochy by mali byť čo najviac priblížené prírodnému charakteru.
- Realizovať výsadbu pásu stromov pozdĺž cestných komunikácií.
- V čo najvyššej možnej miere zachovať nelesnú drevinovú vegetáciu nachádzajúcu sa v kontakte s veľkoblokovou poľnohospodárskou pôdou na hranici riešeného územia.

Opatrenia na elimináciu nepriaznivých účinkov hluku

Počas výstavby

- Hlučné stavebné práce (príprava staveniska – bagrovanie, nakladanie, ťažká doprava; budovanie násypov – sypanie materiálov, rozhrňanie, zhutňovanie a pod.) vykonávať v pracovných dňoch od 7:00 – 20:00.
- Organizačne zabezpečiť stavbu tak, aby sa realizovala len počas pracovných dní a dôsledne sa dodržiavali dni pracovného pokoja.
- Počas víkendov sa hlučné stavebné práce môžu vykonávať len v sobotu v čase od 8:00 – 13:00 hod..
- V prípade potreby aplikovať protihlukové opatrenia v oblasti medzi staveniskom a obytňou zónou popri účelovej komunikácii na Bôrickej ceste a Svätoplukovej ulici, ktorá bude hlukovou záťažou stavby najviac postihnutá.

Opatrenia na ochranu povrchových a podzemných vôd

- V priebehu výstavby je všeobecne dôležité dodržiavať bezpečnostné predpisy pri manipulácii s ropnými produktmi, pravidelne kontrolovať technický stav stavebných mechanizmov a zabezpečiť bezporuchovú prevádzku stavebných mechanizmov.

- Počas výstavby je dôležité preferovať a používať také technologické postupy, ktoré budú šetrné k vodám a zemné práce uskutočňovať v takom rozsahu, aby nedochádzalo k narušeniu vodného režimu.
- Zhotoviteľ zabezpečí, že odtok dažďovej vody zo staveniska nebude odplavovaný priamo do žiadneho vodného toku.
- Zhotoviteľ zabezpečí preventívne opatrenia na ochranu vôd – dostatočné množstvo sorpčných materiálov a náradia na likvidáciu prípadného úniku znečisťujúcich látok, vyškolenie zamestnancov stavby s požiadavkami na manipuláciu so znečisťujúcimi látkami.
- Sociálne zariadenia na stavenisku riešiť používaním chemických WC alebo prenosnými kontajnerovými bunkami so sociálnym zariadením s možnou akumuláciou splaškových vôd.
- Vybudovanie parkovacích plôch so schopnosťou infiltrácie nekontaminovanej vody do podlažia pre zvýšenie retencie vody a ochladzovanie spätným výparom vôd (napr. vegetačné ekotvárnice....).

Opatrenia na ochranu bioty

Pri výstavbe bude potrebné zabezpečiť maximálnu ochranu okolitej vegetácie, minimalizovať nevyhnutný manipulačný priestor a zostávajúcu zeleň zabezpečiť pred poškodením, tiež nezasahovať do porastov mimo areálu výstavby. V etape prípravy a výstavby budú opatrenia na ochranu bioty zamerané na:

- Počas výstavby obmedziť výrub drevín na nevyhnutnú mieru a ostatné dreviny v blízkosti stavby chrániť pred možným mechanickým poškodením podľa normy STN 83 70 10 (Ochrana prírody. Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie).
- Nevyhnutný výrub nelesnej krovitej a stromovej zelene uskutočniť prednostne v mimohniezdnom a mimovegetačnom období.
- Po ukončení stavebných prác vykonať nové vegetačné úpravy prednostne z domácich listnatých druhov drevín, v minimálnej miere využívať zakrpatené kultivary stromov s malou plochou koruny. Ideálne je vytvoriť viacvrstvový porast s krovinnou aj stromovou etážou.
- Odstrániť všetky invázne dreviny z lokality, zamedziť ich šíreniu, monitorovať a realizovať opatrenia vo vzťahu k šíreniu invázných druhov rastlín.
- Zvážiť vytvorenie stromoradií v uliciach obytnej zóny s listnatými druhmi stromov.
- Zachovať v čo najvyššej možnej miere líniové nelesnú drevinovú vegetáciu, ktorá oddeľuje veľkoblokovú ornú pôdu od bytovej zástavby.
- Zachovať vzrastlé stromy a zakomponovať ich do plánovanej výstavby.

Opatrenia na ochranu krajiny, začlenenie technického diela do krajiny

K opatreniam na zlepšenie estetického účinku stavby a na začlenenie obytnej zóny do krajiny budú patriť vegetačné úpravy. Zároveň prispievajú k zachovaniu nelesnej stromovej a krovitej vegetácie v urbanizovanej krajine. Výber druhovej skladby stromov a krov by sa mal orientovať na pôvodné typické druhy sledovaného územia, ktoré sú zároveň prispôbené na miestnu klímu. Vegetačné úpravy musia byť zrealizované bezprostredne po ukončení stavebných prác s rešpektovaním vhodného agrotechnického termínu.

Rozvoj zelene realizovať formou výsadby stromov v uliciach – aleje a výsadby úžitkovej a okrasnej zelene v záhradách rodinných domov. Zeleň riešiť kombináciou stálezelených a opadavých drevín doplnených kríkovou podsadbou. Plochy vegetácie by sa mali čo najviac približovať prírodnému prostrediu.

Opatrenia na ochranu archeologických pamiatok

Dodávateľ stavby je povinný dodržať povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov a § 127 stavebného zákona, najmä z hľadiska prípadného odhalenia nálezov. V rámci zemných prác bude potrebné zabezpečiť odhumusovanie záujmového územia stavby za prítomnosti archeológa – osoby s osobitnou odbornou spôsobilosťou na vykonanie archeologického výskumu, a to najmenej jeden mesiac pred plánovaným začiatkom realizácie stavby.

Záverečné vyhodnotenie

OÚ Žilina v rámci zisťovacieho konania z hľadiska predpokladaných vplyvov na životné prostredie a zvažovaní ďalšieho postupu v zmysle ustanovení zákona EIA vychádzalo zo zámeru navrhovanej činnosti, pričom použilo aj kritériá pre zisťovacie konanie podľa § 29 zákona EIA, uvedené v prílohe č. 10 k zákonu č. 24/2006 Z.z. EIA, ktorá je transpozíciou prílohy č. III Smernice Európskeho parlamentu a Rady 2011/92/EÚ o posudzovaní vplyvov určitých verejných a súkromných projektov na životné prostredie.

Riešené územie navrhovanej činnosti sa nachádza v zastavanom území mesta Žilina. V blízkosti sa nachádza zástavba rodinných domov.

Posudzovaná investičná akcia predstavuje výstavbu obytnej zóny HBV vrátane celkovej infraštruktúry. Ako pozitívny vplyv navrhovanej činnosti možno vyhodnotiť: realizácia navrhovanej činnosti poskytne nové možnosti bývania v meste, všetky inžinierske siete sa nachádzajú relatívne blízko areálu výstavby, v riešenom území budú vybudované nové objekty pre občiansku vybavenosť, vytvorenie nových pracovných príležitostí, dobrá dopravná dostupnosť územia.

Ako negatívny vplyv navrhovanej činnosti možno vyhodnotiť: vplyvy počas etapy výstavby v oblasti zvýšeného hlukového zaťaženia a zhoršenej kvality ovzdušia, možný vplyv na podzemnú vodu v území počas výstavby.

Navrhovaná činnosť je v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou Mesta Žilina, k jej realizácii sa vyjadril ÚHA Mesta Žilina, kde v rámci procesu vydal stanovisko nielen k samotnému umiestneniu stavby (list 13147/2025-71176/2025-ÚHA-SVA, zo dňa 16. 05. 2025, ktorý je súčasťou predloženého zámeru), ale aj k regulačnému koeficientu pre výpočet parkovacích stojísk, čo je uvedené vyššie v rámci odôvodnenia tohto záväzného stanoviska.

Súčasťou predloženého zámeru je Hluková štúdia vypracovaná oprávnenou spoločnosťou VibroAkustika, s.r.o., Žilina, kde sa uvádza, že zvýšením dopravných nárokov je celkový akustický prírastok v záujmovom území po realizácii navrhovanej činnosti v jednotlivých referenčných časových intervaloch menší ako 0,5 dB, čo z hľadiska objektívneho merania hluku vytvára zanedbateľnú hodnotu. Činnosťou navrhovaného projektu nedôjde k prekročeniu prípustných hodnôt hluku z iných zdrojov.

Ďalej súčasť predloženého zámeru tvorí Rozptylová štúdia – posúdenie vplyvu zdrojov znečisťovania ovzdušia na jeho kvalitu vypracovaná firmou ENVICONSLUT spol. s r.o., Žilina. Jej záverom je že navrhovaná činnosť bude spĺňať požiadavky a podmienky na kvalitu ovzdušia, ktoré sú ustanovené právnymi predpismi vo veci ochrany ovzdušia.

Vo výrokovej časti rozhodnutia je určená povinnosť navrhovateľa pri navrhovaní a úpravách stavebných objektov (nadvstavby prístavby a podobne) vychádzať zo svetlotechnického posudku nielen pre samotnú zástavbu ale aj s vytvorením podmienok na dostatočné osvetlenie nezastavaných stavebných parcelách, zabezpečiť také technické opatrenia, aby nedošlo k zvýšeniu hlukovej záťaže daného územia.

OÚ Žilina konštatuje, že v rámci realizácie navrhovanej činnosti nebude za dodržania stanovených podmienok dochádzať k významným negatívnym vplyvom na životné prostredie a obyvateľstvo. Krajina a prírodné hodnoty jednotlivých zložiek životného prostredia ostanú zachované.

OÚ Žilina vyhodnotil navrhovanú činnosť uvedenú v predloženom zámere z hľadiska povahy a jej rozsahu a zároveň v kumulácii s činnosťami vykonávanými v okolí miesta vykonávania navrhovanej činnosti a významu očakávaných vplyvov na životné prostredie a zdravie obyvateľov, pričom vzalo do úvahy súčasný stav životného prostredia v dotknutom území.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti OÚ Žilina vyhodnotil predpokladané vplyvy súvisiace s realizáciou navrhovanej činnosti, s ohľadom na ich význam, vlastnosti a očakávaný rozsah (pravdepodobnosť, predpokladaný rozsah, predpokladaný účinok, trvanie, frekvenciu a reverzibilitu, vrátane možnej kumulácie s okolitými činnosťami), ako environmentálne prijateľné.

Ku zámeru navrhovanej činnosti bolo doručených celkovo 10 stanovísk od dotknutých orgánov, ktoré boli súhlasné bez pripomienok resp. obsahovali pripomienky súvisiace s dodržaním všeobecne platných právnych predpisov a jedno stanovisko od verejnosti, dve stanoviská boli doručené po zákonom stanovenej lehote, tak sa príslušný orgán nimi nezaoberal.

OÚ Žilina na základe preskúmania a zhodnotenia predloženého zámeru navrhovanej činnosti, zhodnotenia stavu životného prostredia v záujmovom území, doručených stanovísk konštatuje, že pri dodržaní všeobecne platných záväzných predpisov, vhodných technických a bezpečnostných opatrení nebude navrhovaná činnosť predstavovať

taký zásah do životného prostredia, ktorý by v značnej miere mohol ohroziť životné prostredie a zdravie obyvateľov, a preto rozhodlo tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto záväzného stanoviska. Navrhovanú činnosť je tak možné za predpokladu plného rešpektovania všetkých zákonom stanovených požiadaviek odporučiť k realizácii.

Upozornenie:

Podľa § 29 ods. 15 zákona EIA dotknutá obec, na ktorej území sa má navrhovaná činnosť alebo jej zmena realizovať o záväznom stanovisku zo zisťovacieho konania bezodkladne informuje verejnosť na svojom webovom sídle, ak ho má zriadené, a na úradnej tabuli obce.

Podľa § 29 ods. 19 zákona EIA, záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania má platnosť tri roky, ak príslušný orgán v záväznom stanovisku neurčil inak. Na návrh navrhovateľa môže príslušný orgán predĺžiť platnosť záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania o dva roky, a to aj opakovane, pričom celkový čas platnosti záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania nesmie prekročiť sedem rokov. Pri predlžovaní platnosti záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania príslušný orgán vyhodnotí, či došlo k podstatným zmenám podmienok v dotknutom území alebo k novým skutočnostiam súvisiacim s navrhovanou činnosťou alebo jej zmenou. Ak k takým zmenám došlo, príslušný orgán primerane podmienky určené v záväznom stanovisku zo zisťovacieho konania upraví alebo doplní alebo platnosť záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania nepredĺži. Záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania nestráca platnosť, ak sa počas jeho platnosti začne konanie o umiestnení alebo povolení činnosti podľa osobitných predpisov.

Podľa § 38 ods. 6 zákona EIA rozhodnutie povoľujúceho orgánu musí obsahovať podmienky, ktoré určil príslušný orgán v rozhodnutí vydanom v zisťovacom konaní, v záväznom stanovisku zo zisťovacieho konania alebo v záverečnom stanovisku, alebo spôsob, akým sa s uvedenými podmienkami navrhovateľ v rámci prípravy dokumentácie vysporiadal.

Podľa § 25 ods.2 zákona EIA všetky úkony príslušného orgánu vo vzťahu k doručovaniu verejnosti a dotknutej verejnosti sa realizujú prostredníctvom zverejňovania úkonov v centrálnom informačnom systéme, pričom za deň doručenia sa považuje deň zverejnenia.

Poučenie

V zmysle § 30 ods. 1 zákona EIA proti záväznému stanovisku zo zisťovacieho konania môže podať odvolanie navrhovateľ, dotknutá verejnosť a dotknutá obec, na ktorej území sa má navrhovaná činnosť alebo jej zmena realizovať.

V zmysle § 30 ods. 2 zákona EIA navrhovateľ a dotknutá obec, na ktorej území sa má navrhovaná činnosť alebo jej zmena realizovať, môžu podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa doručenia záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania. Dotknutá verejnosť môže podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa zverejnenia záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania v centrálnom informačnom systéme. Odvolanie sa podáva na príslušnom orgáne, ktorý napadnuté rozhodnutie vydal. Uplynutím lehoty na podanie odvolania nadobúda záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania právoplatnosť.

Podľa § 29 ods. 20 zákona EIA dotknutá verejnosť uvedená v § 3 písm. t) sa môže žalobou podľa § 178 ods. 3 Správneho súdneho poriadku domáhať zrušenia záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania vydaného podľa odseku 16, ktorým sa určilo, že navrhovaná činnosť alebo jej zmena sa nebude posudzovať podľa tohto zákona, a napadnúť jeho vecnú alebo procesnú zákonnosť.

Ing. Andrej Vidra
vedúci odboru

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky orgánom verejnej moci

IČO: 00151866 Sufix: 10002

Doručuje sa

Pod Hájom, s. r. o., Poštová 1, 010 08 Žilina, Slovenská republika

Mesto Žilina, Námetie obetí komunizmu 3350/1, 010 01 Žilina, Slovenská republika

Na vedomie

Mesto Žilina, stavebný úrad, Námetie obetí komunizmu 3350/1, Žilina

Mesto Žilina, UHA, Námetie obetí komunizmu 3350/1, Žilina

Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky, sekcia právnej podpory a majetkových práv, Námetie Slobody 6, 810 05 Bratislava-Staré Mesto

Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky, Námetie Ľudovíta Štúra 35/1, 812 35 Bratislava - mestská časť Staré Mesto

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, Tomášikova 14366/64A, Bratislava-Nové Mesto, Bratislava III

Regionálny úrad verejného zdravotníctva Žilina, V. Spanyola 1731, Žilina

Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 09 Žilina 1

Krajský pamiatkový úrad Žilina, Mariánske námestie, Žilina

Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Žiline, Námetie požiarnikov 1, 010 01 Žilina 1

Okresný úrad Žilina, okr, Vysokoškolákov 8556/33B, Žilina

Okresný úrad Žilina, ocdpk, Vysokoškolákov 8556/33B, Žilina

Okresný úrad Žilina, oop, Vysokoškolákov 8556/33B, Žilina

Okresný úrad Žilina, oszp3 - švs, Vysokoškolákov 8556/33B, Žilina

Doložka o autorizácii

Tento listinný rovnopis elektronického úradného dokumentu bol vyhotovený podľa vyhlášky č. 85/2018 Z. z. Úradu podpredsedu vlády Slovenskej republiky pre investície a informatizáciu z 12. marca 2018, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o spôsobe vyhotovenia a náležitostiach listinného rovnopisu elektronického úradného dokumentu.

Údaje elektronického dokumentu

Názov: [Záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania]
Identifikátor: OU-ZA-OSZP3-2026/006843-0185494/2026

Autorizácia elektronického dokumentu

Dokument autorizoval: Andrej Vidra
Oprávnenie: 1109 , podľa (§ 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 272/2016 Z. z.
Zastúpená osoba: Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky
SK IČO 00151866
Spôsob autorizácie: kvalifikovaný elektronický podpis vyhotovený s použitím mandátneho certifikátu s pripojenou kvalifikovanou elektronickou časovou pečiatkou
Deklarovaný dátum a čas autorizácie: 01.10.2026 12:26:09 časové pásmo +02:00
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky: 01.10.2026 12:26:20 časové pásmo +02:00
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje:
OU-ZA-OSZP3-2026/006843-0185494/2026

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii

Doložku vyhotovil: Mgr. Ľubica Hanuliaková
Funkcia alebo pracovné zaradenie: vedúci
Označenie orgánu verejnej moci: Okresný úrad Žilina
IČO: 00151866
Dátum vytvorenia doložky: 01.10.2026
Podpis a pečiatka: