Adresát:
Okresný úrad Žilina
odbor starostlivosti o životné prostredie
oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia
Vysokoškolákov 8556/33B
010 08 Žilina



Vec: Odvolanie dotknutej verejnosti proti záväznému stanovisku zo zisťovacieho konania č. OU-ZA-OSZP3-2026/006843-042 zo dňa 01. 10. 2026 – navrhovaná činnosť „Rezidencia Solinky", navrhovateľ Pod Hájom, s.r.o. (pôvodne TnC VIII, s.r.o.), IČO 54 297 958

Podávajúci odvolanie

Vlastníci rodinných domov a pozemkov susediacich s navrhovanou činnosťou, konajúci ako občianska iniciatíva (§ 24 ods. 5 zákona EIA), ktorú za takú uznal aj odvolací orgán v rozhodnutí č. OU-ZA-OOP3-2026/028947-003:

1/ Ing. Ján Sládek a manželka MUDr. Alica Sládeková
obidvaja bytom Bôrická cesta 8881/111, 010 01 Žilina

2/ Čeněk Duben a manželka Ing. Dagmar Dubenová
obidvaja bytom Bôrická cesta 8883/113, 010 01 Žilina

3/ Ing. Tomáš Kučerák a manželka Ing. Zuzana Kučeráková
obidvaja bytom Bôrická cesta 8887/117, 010 01 Žilina

4/ Ing. Ján Bálek a manželka Ing. Blanka Báleková
obidvaja bytom Bôrická cesta 8884/114, 010 01 Žilina

5/ Ing. Jozef Kováčik a manželka Ing. Martina Kováčiková, PhD.
obidvaja bytom Bôrická cesta 8882/112, 010 01 Žilina

6/ Dipl. Ing. Mário Vantar, bytom Pri Celulózke 1584/42, 010 01 Žilina
a manželka Ing. Andrea Vantárová, bytom Bôrická cesta 8885/115, 010 01 Žilina

7/ MUDr. Martin Filip a manželka MUDr. Lucia Filipová
obidvaja bytom Bôrická cesta 8888/118, 010 01 Žilina

8/ Michal Kovář
bytom Bôrická cesta 8886/116, 010 01 Žilina

9/ Ing. Marián Očko
bytom Antona Bernoláka 2179/64, 010 01 Žilina

10/ JUDr. Eduard Šoška
bytom Daniela Dlabača 769/21, 010 01 Žilina

Splnomocnenec občianskej iniciatívy a adresa na doručovanie: Ing. Ján Sládek, Bôrická cesta 8881/111, 010 01 Žilina

Úvod a včasnosť odvolania

Okresný úrad Žilina, odbor starostlivosti o životné prostredie (ďalej len „OÚ Žilina" alebo „príslušný orgán") vydal dňa 01. 10. 2026 záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania č. OU-ZA-OSZP3-2026/006843-042 (ďalej len „napadnuté ZS"), ktorým určil, že navrhovaná činnosť „Rezidencia Solinky" sa nebude posudzovať podľa zákona č. 24/2006 Z. z. (ďalej len „zákon EIA"). Napadnuté ZS bolo vydané v novom konaní po tom, ako odvolací orgán rozhodnutím č. OU-ZA-OOP3-2026/028947-003 zo dňa 13. 03. 2026 zrušil predchádzajúce záväzné stanovisko

č. OU-ZA-OSZP3-2025/059544-020 zo dňa 21. 11. 2025 a vec vrátil na nové prejednanie a rozhodnutie.

Napadnuté ZS bolo zverejnené v centrálnom informačnom systéme dňa 01. 10. 2026. Podľa § 30 ods. 1 a 2 zákona EIA môže dotknutá verejnosť podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa zverejnenia, t. j. najneskôr dňa 16. 10. 2026. Odvolanie je preto podané včas a oprávnenými osobami. Právo dotknutej verejnosti podať odvolanie podľa § 30 ods. 1 zákona EIA nie je podmienené predchádzajúcim podaním stanoviska v lehote podľa § 29 zákona EIA.

Vymedzenie odvolania. Toto odvolanie neopakuje našu spoločnú pripomienku doručenú 03. 09. 2025 ani naše odvolanie zo dňa 03. 12. 2025. Smeruje výlučne proti obsahu napadnutého ZS – proti tomu, ako príslušný orgán (ne)splnil záväzný právny názor odvolacieho orgánu, proti novým podkladom, ktoré do konania pribudli v roku 2026 a neboli zverejnené, proti vnútorným rozporom napadnutého ZS a proti tomu, že opatrenia vo výroku nepredstavujú vysporiadanie sa so zistenými vplyvmi. Ku každej námietke uvádzame konkrétne miesto napadnutého ZS, dôvod nezákonnosti alebo vecnej nesprávnosti a konkrétny návrh. Odvolanie smeruje proti výroku napadnutého ZS v celom rozsahu (§ 30 ods. 7 zákona EIA). Ako nový dôkaz predkladáme autorizovaný svetelnotechnický posudok a hmotovú štúdiu, ktoré si dotknutí vlastníci dali vypracovať na vlastné náklady (bod 10, 12 a 13). Pri príprave odvolania sme vychádzali aj z písomností, ktoré sme získali nahliadnutím do spisu č. OU-ZA-OSZP3-2026/006843 dňa 09. 10. 2026 (§ 30 ods. 15 zákona EIA).

I. Nerešpektovanie záväzného právneho názoru odvolacieho orgánu (§ 30 ods. 10 zákona EIA)

Podľa § 30 ods. 10 zákona EIA je príslušný orgán viazaný právnym názorom odvolacieho orgánu. Odvolací orgán v rozhodnutí č. OU-ZA-OOP3-2026/028947-003 (s. 15, 16 a 19) príslušnému orgánu uložil, aby v novom konaní (i) sa vysporiadal so všetkými pripomienkami, námietkami a stanoviskami dotknutých orgánov a dotknutej verejnosti na základe vlastnej správnej úvahy a „nie prenechať vyhodnotenie pripomienok na navrhovateľa", (ii) zistil presne a úplne skutkový a právny stav veci a (iii) vydal záväzné stanovisko v súlade s aktuálne platnými a účinnými ustanoveniami zákona EIA. Odvolací orgán zároveň výslovne uviedol, že jednotlivé odvolacie námietky odvolateľov v rade 1 až 4 „vyhodnocovať nebude" (s. 16). Ich vecné vyhodnotenie tak bolo úlohou príslušného orgánu v novom konaní.

1. Odvolacie námietky dotknutej verejnosti a dotknutej obce zostali úplne bez vysporiadania

Čo uvádza napadnuté ZS: Na s. 23 napadnuté ZS iba konštatuje, že proti predchádzajúcemu stanovisku podali odvolanie štyria odvolatelia (vrátane nás a Mesta Žilina), a opisuje priebeh odvolacieho konania. Na s. 22 a 35 opakuje, že naša pripomienka z 03. 09. 2025 bola doručená po lehote, a preto „sa na ne neprihliada".

V čom je vada: Naše odvolanie zo dňa 03. 12. 2025 bolo podané **včas** (odvolací orgán to výslovne potvrdil na s. 3 svojho rozhodnutia) a obsahovalo konkrétne odborné námietky (svetlotechnika a odstup objektov C1, B1, B2, súkromie, hluk a prašnosť počas výstavby, vibrácie, varianty, kumulácia, požiarne odstupy podľa STN 92 0201-4 a ďalšie). Tieto námietky sa nedajú odbiť odkazom na oneskorenosť pripomienky z roku 2025 – sú to včasné námietky dotknutej verejnosti v konaní, ktoré odvolací orgán nevyhodnotil a ktorých vyhodnotenie preto prešlo na príslušný orgán. Napadnuté ZS sa k nim nevyjadruje ani jednou vetou. Jediným dokumentom v spise, ktorý na ne reaguje, je vyjadrenie navrhovateľa č. BZa6/2026 zo dňa 09. 01. 2026; príslušný orgán ho v napadnutom ZS len spomína (s. 23) a jeho obsah nehodnotí. Ak by ho mal za vlastné vyhodnotenie, opäť by prenechal vyhodnotenie námietok navrhovateľovi,

čo odvolací orgán výslovne vylúčil. To isté platí pre odvolanie Mesta Žilina ako dotknutej obce (nesúlad počtu bytov 297 oproti 283 v štúdii posúdenej ÚHA a prekročenie regulatívu hustoty 250 obyvateľov/ha podľa ÚPN-M Žilina, bod 2.18.1.3) a pre odvolanie Občianskej iniciatívy Obyvatelia RD na Pribinovej a Svätoplukovej ulici. Tým príslušný orgán porušil § 30 ods. 10 a § 29 ods. 17 písm. b) zákona EIA, podľa ktorého odôvodnenie musí obsahovať vysporiadanie sa „s návrhmi a námietkami predloženými v konaní". Napadnuté ZS je v tejto časti nepreskúmateľné z rovnakého dôvodu, pre ktorý bolo zrušené predchádzajúce stanovisko.

Požadujeme: aby odvolací orgán konštatoval porušenie § 30 ods. 10 zákona EIA a aby sa námietky obsiahnuté v odvolaniach zo dňa 03. 12. 2025 (nás), 05. 12. 2025 a 08. 12. 2025 (Mesto Žilina) a 05. 12. 2025 (občianska iniciatíva Pribinova/Svätoplukova) stali predmetom vecného vyhodnotenia.

2. Vyhodnotenie pripomienok je naďalej prenechané navrhovateľovi

Čo uvádza napadnuté ZS: Pri stanoviskách dotknutých orgánov napadnuté ZS naďalej preberá „Odpoveď navrhovateľa" a správna úvaha príslušného orgánu buď chýba, alebo je všeobecná. Napríklad k stanovisku RÚVZ Žilina (s. 15 – 16) sa preberá tvrdenie navrhovateľa, že „primeraná časť priľahlého vonkajšieho prostredia budovy bola vyhodnotená ako vyhovujúca", a OÚ Žilina k tomu uvádza len, že „pripomienky boli premietnuté do opatrení". Pri ŽSK (s. 15) sa ponecháva odpoveď navrhovateľa, že „požiadavka nie je jasná".

V čom je vada: Odvolací orgán (s. 15 rozhodnutia) výslovne uviedol, že príslušný orgán musí pripomienky vyhodnotiť sám a nie prenechať ich vyhodnotenie navrhovateľovi. Z napadnutého ZS nevyplýva, akými podkladmi príslušný orgán overil tvrdenia navrhovateľa (napr. že vonkajšie prostredie priľahlých rodinných domov je „vyhovujúce" – nikto ho pre naše domy nehodnotil).

Požadujeme: zrušiť napadnuté ZS pre nepreskúmateľnosť, ak odvolací orgán nepristúpi k jeho zmene podľa § 30 ods. 9 písm. a) zákona EIA.

3. Nejasné, ktoré znenie zákona EIA príslušný orgán aplikoval

Čo uvádza napadnuté ZS: Napadnuté ZS v odôvodnení opakovane odkazuje na „zákon EIA v platnom znení do 31. 10. 2025" (s. 4, 16, 17), výrok odkazuje na § 29 ods. 3 a 11 bez určenia časového znenia a poučenie aplikuje § 30 v znení účinnom od 1. 11. 2025.

V čom je vada: Odvolací orgán uložil vydať nové stanovisko „v súlade s aktuálne platnými a účinnými ustanoveniami zákona EIA" (s. 19). Kombinácia rôznych časových znení bez vysvetlenia, ktoré ustanovenie a prečo sa aplikuje, robí rozhodnutie nezrozumiteľným – na rovnakú vadu upozorňovalo už odvolanie Združenia domových samospráv. Najmä nie je zrejmé, podľa ktorého znenia príslušný orgán posudzoval náležitosti odôvodnenia podľa § 29 ods. 17 a postavenie dotknutej verejnosti.

Požadujeme: aby odvolací orgán vec posúdil podľa aktuálneho znenia zákona EIA a vadu zohľadnil pri rozhodovaní.

4. Prekročenie lehoty na nové rozhodnutie a účelové prerušenie konania

Čo uvádza napadnuté ZS: Rozhodnutie odvolacieho orgánu nadobudlo právoplatnosť 19. 03. 2026 a spis bol vrátený 17. 04. 2026 (s. 23). Podľa ZS navrhovateľ požiadal o prerušenie listom z 21. 04. 2026, konanie bolo prerušené rozhodnutím č. OU-ZA-OSZP3-2026/006843-037 z 27. 04. 2026 a nové ZS bolo vydané až 01. 10. 2026.

V čom je vada: Podľa § 30 ods. 11 zákona EIA má príslušný orgán po zrušení a vrátení veci vydať nové záväzné stanovisko v lehote 30 dní. Lehota uplynula už 18. 04. 2026 (počítané od právoplatnosti), teda ešte pred podaním žiadosti o prerušenie. Prerušenie podľa § 20 ods. 1

zákona EIA je fakultatívne; nemôže slúžiť na to, aby navrhovateľ po zrušení stanoviska dodatočne obstarával podklady na obídenie záväzného právneho názoru odvolacieho orgánu. Presne na to však slúžilo: podľa spisu požiadal navrhovateľ ÚHA o vyjadrenie ku koeficientu až 15. 05. 2026, teda počas prerušenia, a výsledok predložil 16. 07. 2026 (bod 6 nižšie). Napadnuté ZS navyše uvádza dátum žiadosti o prerušenie 21. 04. 2026, kým podľa listu navrhovateľa zo 16. 07. 2026 bola žiadosť podaná 24. 04. 2026; ani priebeh vlastného konania nie je v ZS zachytený spoľahlivo.

Požadujeme: aby odvolací orgán posúdil zákonnosť postupu príslušného orgánu v období od 19. 03. 2026 do 01. 10. 2026 a zákonnosť prerušenia konania.

II. Procesné vady nového konania

5. Nové podklady z roku 2026 neboli zverejnené a verejnosť sa k nim nemohla vyjadriť

Čo uvádza napadnuté ZS: Napadnuté ZS sa opiera o podklady, ktoré do konania pribudli až po zrušení predchádzajúceho stanoviska: stanovisko MD SR č. 14551/2026/SSP/30644 z 01. 04. 2026, doplnenie navrhovateľa č. BZa6/2026 doručené 16. 07. 2026, vyjadrenie ÚHA mesta Žilina č. 16532/2026-96108/2026-ÚHA-SVA z 28. 05. 2026, stanovisko odboru dopravy MsÚ Žilina č. 21799/2026-139511/2026-OPA-GLT z 09. 07. 2026 a stanovisko MD SR č. 14551/2026/SSP/82010 z 12. 08. 2026 (s. 11 – 13 a 23).

V čom je vada: Žiadny z týchto podkladov ani vyjadrenie navrhovateľa k odvolaniam z 09. 01. 2026 (vrátane jeho výpočtu hustoty obyvateľstva) nebol zverejnený v centrálnom informačnom systéme; pri navrhovanej činnosti je od marca 2026 zverejnené len prerušenie konania a napadnuté ZS. Dotknutá verejnosť sa o rozhodujúcich podkladoch dozvedela až z napadnutého ZS a ich znenie získala až nahliadnutím do spisu dňa 09. 10. 2026, teda sedem dní pred uplynutím lehoty na odvolanie. Odvolací orgán (s. 19 rozhodnutia) výslovne uviedol, že aj v zisťovacom konaní je potrebné aplikovať základné zásady konania podľa § 3 Správneho poriadku, vrátane povinnosti dať dotknutým osobám príležitosť vyjadriť sa k podkladom (§ 3 ods. 2). Postup je v rozpore aj s čl. 6 ods. 6 Aarhuského dohovoru (prístup ku všetkým informáciám relevantným pre rozhodovanie) a s § 24 zákona EIA.

Požadujeme: zrušiť napadnuté ZS a uložiť príslušnému orgánu zverejniť uvedené podklady v centrálnom informačnom systéme a umožniť dotknutej verejnosti vyjadriť sa k nim pred vydaním nového rozhodnutia.

6. Požiadavka MD SR na koeficient mestskej polohy bola opustená bez zákonného dôvodu

Čo uvádza napadnuté ZS: Odvolací orgán (s. 14 rozhodnutia) konštatoval, že požiadavka MD SR na regulačný koeficient 1,0 (ostatné územie mesta), t. j. 389 parkovacích miest len pre byty namiesto 343, je „požiadavka a nie odporúčanie". MD SR ju listom z 01. 04. 2026, adresovaným odvolaciemu aj príslušnému orgánu, zopakovalo a „v záujme prevencie pred bagatelizovaním stanoviska dotknutého orgánu" požadovalo jej plnohodnotné zohľadnenie v novom konaní. Napadnuté ZS (s. 12 – 13 a 23) ju opúšťa s odkazom na vyjadrenie ÚHA, podľa ktorého ÚHA „nemá námietky" proti koeficientu 0,8, a na list MD SR z 12. 08. 2026, ktorým ministerstvo vyjadrenie ÚHA iba „berie na vedomie".

V čom je vada: (a) ÚHA v citovanom vyjadrení sám uvádza, že kompetencia na určenie koeficientu nevyplýva zo zákona a že „zodpovednosť za návrh a správnosť výpočtu preberá projektant" – nejde teda o určenie koeficientu obcou, ale o absenciu námietok. Výrok vyjadrenia znie, že ÚHA „nemá námietky" so zaradením územia do polohy širšieho centra. (b) Vyjadrenie je adresované subjektu „TnC VII, s.r.o.", 010 01 Žilina, na základe jeho žiadosti z 15. 05. 2026, teda

nie navrhovateľovi. (c) MD SR v liste z 12. 08. 2026 vzalo na vedomie „odobrenie koeficientu 0,8" mestom; také odobrenie však v spise nie je – ÚHA nič neurčil ani neodobril. MD SR tak svoju požiadavku neopustilo na základe správnej informácie. Príslušný orgán túto nezhodu nevysvetlil. (d) Ani stanovisko MsÚ Žilina z 09. 07. 2026 súčiniteľ neurčuje: ide o list odboru správy verejného priestranstva a životného prostredia adresovaný TnC VIII, s.r.o., ktorý hodnotu 1,0 „navrhuje" a „odporúča". (e) Mesto Žilina ako dotknutá obec súčasne vo svojom odvolaní namietalo nesúlad zámeru s ÚPN-M Žilina; príslušný orgán tento rozpor medzi útvarom mesta a dotknutou obcou nevysvetlil. (f) Koeficient 0,8 je v STN 73 6110 určený pre „širšie centrum mesta" s obmedzenou priepustnosťou dopravných prístupov; lokalita na hranici sídliska Solinky a mestskej časti Bôrik týmto znakom podľa MD SR nezodpovedá a napadnuté ZS opačný záver vlastnou úvahou nezdôvodňuje. Vec má priamy vplyv na dopravné zaťaženie a hluk v okolí našich domov.

Požadujeme: aby odvolací orgán konštatoval, že príslušný orgán nerešpektoval právny názor odvolacieho orgánu k požiadavke MD SR, a aby rozsah dopravy a statickej dopravy bol predmetom posudzovania.

7. Vnútorné rozpory a prevzaté (formulárové) časti napadnutého ZS

Čo uvádza napadnuté ZS: Napadnuté ZS obsahuje viaceré vzájomne rozporné alebo zjavne prevzaté pasáže.

V čom je vada: (a) Opatrenie č. 23 vo výroku stanovuje, že stavba sa bude realizovať len v pracovných dňoch. Kapitola „Zmierňujúce opatrenia" v odôvodnení (s. 33) však uvádza hlučné práce v pracovných dňoch 7:00 – 20:00 a „počas víkendu ... v sobotu v čase od 8:00 – 13:00", a protihlukové opatrenia len „v prípade potreby". Z rozhodnutia nie je zrejmé, ktorý režim platí. (b) Etapy výstavby sú na s. 3 označené ako 1. a 2. etapa, na s. 24 ako „3. etapa" a „4. etapa". (c) Opatrenie č. 30 a odôvodnenie (s. 33 a 34) ukladajú zachovať drevinovú vegetáciu „v kontakte s veľkoblokovou poľnohospodárskou pôdou" a „ktorá oddeľuje veľkoblokovú ornú pôdu od bytovej zástavby", hoci podľa toho istého ZS (s. 26 a 32) územie nie je poľnohospodárskou pôdou a ide o zastavané plochy a nádvoria. Odôvodnenie ďalej navrhuje „výsadbu ... zelene v záhradách rodinných domov" (s. 34), hoci zámer žiadne rodinné domy neobsahuje. (d) Svetlotechnické hodnotenie uvádza parcelu „4921/1887" (s. 30), ktorá v k. ú. Žilina v dotknutom území neexistuje. (e) Susedný bytový dom je na s. 27 označený ako „stavebne povolený", na s. 29 ako „navrhovaný ... v prípade jeho realizácie"; navrhovateľ vo vyjadrení z 09. 01. 2026 uvádza, že vlastník susedného pozemku „pracuje na povolení stavby". Ide o text prevzatý z iných zámerov bez vlastného posúdenia, čo potvrdzuje, že príslušný orgán nezistil skutkový stav vlastnou úvahou.

Požadujeme: zrušiť napadnuté ZS pre nezrozumiteľnosť a vnútornú rozpornosť, keďže z neho nie je zrejmé, aký režim výstavby a aké skutkové okolnosti príslušný orgán vlastne posudzoval.

III. Vecné nedostatky – vplyvy na priľahlú zástavbu rodinných domov neboli zistené ani vyhodnotené

8. Chýba odkaz na kritériá prílohy č. 10 zákona EIA

Čo uvádza napadnuté ZS: Kapitola „Záverečné vyhodnotenie" (s. 34 – 36) iba všeobecne uvádza, že príslušný orgán „použil aj kritériá" prílohy č. 10, a konštatuje environmentálnu prijateľnosť.

V čom je vada: Podľa § 29 ods. 17 zákona EIA (a čl. 4 ods. 5 písm. a) smernice 2011/92/EÚ v znení smernice 2014/52/EÚ) musí záväzné stanovisko obsahovať hlavné dôvody rozhodnutia „s odkazom na príslušné kritériá uvedené v prílohe č. 10". Napadnuté ZS neuvádza, ako konkrétne vyhodnotil napr. kritérium kumulácie s inými činnosťami, kritérium hustoty obyvateľstva

dotknutého územia, kritérium rozsahu vplyvu (počet dotknutých obyvateľov) a kritérium trvania a pravdepodobnosti vplyvu. Chýba kauzálne prepojenie medzi skutkovými zisteniami a výrokom.

Požadujeme: zrušiť napadnuté ZS pre nepreskúmateľnosť, prípadne ho zmeniť tak, že navrhovaná činnosť sa bude posudzovať.

9. Zisťovanie podstatných vplyvov je odsunuté do povoľovacieho konania

Čo uvádza napadnuté ZS: Výrok ukladá vypracovať až v ďalších stupňoch: aktualizovanú hlukovú štúdiu (opatrenie 11), hydrogeologický posudok (13), svetlotechnický posudok (16), meranie prírodnej rádioaktivity (17), dendrologický posudok hraničnej vegetácie (22) a akustickú štúdiu na opatrenia počas výstavby (23). Odôvodnenie samo uvádza, že svetlotechnické overenie je len „predbežné" a „bude doplnené autorizovaným svetlotechnickým posudkom" (s. 30).

V čom je vada: Účelom zisťovacieho konania je zistiť, či činnosť môže mať významný vplyv na životné prostredie (§ 2 písm. b) zákona EIA). Ak príslušný orgán na to potrebuje posudky, ktoré ešte neexistujú, nemôže zodpovedne uzavrieť, že významný vplyv nehrozí. Opatrenia na predchádzanie významným vplyvom, o ktoré sa opiera negatívny výsledok zisťovacieho konania, musia byť určité a vychádzať zo známych údajov (čl. 4 ods. 4 a 5 smernice 2011/92/EÚ v znení smernice 2014/52/EÚ); podmienka „vypracovať posudok" takým opatrením nie je. Neistota o rozsahu vplyvov je sama osebe dôvodom na posudzovanie.

Požadujeme: zmeniť napadnuté ZS tak, že navrhovaná činnosť sa bude posudzovať, a uvedené posudky požadovať ako súčasť rozsahu hodnotenia.

10. Denné osvetlenie: autorizovaný posudok preukázal nesúlad s vyhláškou č. 532/2002 Z. z. pri troch rodinných domoch

Čo uvádza napadnuté ZS: Na s. 30 napadnuté ZS uvádza, že „predbežne" boli posúdené okolité stavby na parc. č. 4921/178 a „4921/1887" metódou ekvivalentného uhla tienenia 30°, že návrh pri oboch bodoch „vyhovuje" (3 833 a 3 881 bodov pri limite 4 018) a že „navrhnutá štruktúra nezhoršuje kvalitu denného osvetlenia okolitých budov". Ide o prevzatý text zo zámeru (kap. IV, s. 32 – 33), ktorý sám uvádza, že overenie „bude doplnené autorizovaným svetlotechnickým posudkom".

V čom je vada: Dotknutí vlastníci si na vlastné náklady dali vypracovať **Svetelnotechnický posudok č. S260201** (RENAK, s.r.o., Trnava, Ing. Radovan Kreutz, autorizovaný stavebný inžinier SKSI ev. č. 6947*I1, február 2026), ktorý vychádza zo zámeru, z obhliadky a z geodetického zamerania susedných domov. Posudok hodnotil päť radových rodinných domov na Bôrickej ceste (parc. č. 4921/178, 4921/189, 4921/188, 4921/187 a 4921/186) podľa STN 73 0580-1 a STN 73 4301. Jeho záver znie, že navrhovaná stavba je **„v rozpore s vyhláškou MŽP SR č. 532/2002 Z.z. a normou STN 73 0580-1 Denné osvetlenie budov"**, pretože súhrnný uhol zatienenia prekračuje prípustných 30° pri domoch **Bôrická cesta 8882/112 (parc. č. 4921/178), 8886/116 (parc. č. 4921/188) a 8888/118 (parc. č. 4921/187)** (142,3 dielika pri limite 140,0; 154,1 pri limite 145,8; 158,6 pri limite 145,3). Pre dom na parc. č. 4921/178 – ten istý, ktorý zámer „predbežne" označil za vyhovujúci – autorizovaný posudok zistil opak. Zimná záhrada tohto domu bude navyše preslnená len 1 h 50 min denne, teda tesne nad hygienickým minimom 1,5 h. Ide o nesplnenie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu (§ 17 a § 18 vyhlášky č. 532/2002 Z. z.), teda o preukázaný významný nepriaznivý vplyv na zdravé životné podmienky obyvateľov susedných domov. Záver napadnutého ZS, že „nebude dochádzať k významným negatívnym vplyvom na životné prostredie a obyvateľstvo" (s. 35), je preto vecne nesprávny. Opatrenie č. 16 („vychádzať zo svetlotechnického posudku") tento nesúlad neodstraňuje: odstrániť ho možno len

zmenou hmoty, výšky alebo polohy objektov, teda variantným riešením, ktoré je predmetom posudzovania podľa zákona EIA.

Požadujeme: aby odvolací orgán na základe priloženého posudku konštatoval, že skutkový záver napadnutého ZS o dennom osvetlení je nesprávny, a aby bolo predmetom posudzovania variantné riešenie hmoty objektov C1, B1, B2 (a ďalších objektov tieniacich priľahlé domy), ktoré zabezpečí súlad s vyhláškou č. 532/2002 Z. z. a STN 73 0580-1 pri všetkých susedných rodinných domoch.

11. Hustota obyvateľov prekračuje regulatív ÚPN-M Žilina viac ako dvojnásobne – podľa výpočtu samotného navrhovateľa

Čo uvádza napadnuté ZS: Napadnuté ZS (s. 30 a 35) konštatuje súlad s územným plánom s odkazom na stanovisko ÚHA z 16. 05. 2025.

V čom je vada: ÚPN-M Žilina (bod 2.18.1.3) stanovuje pre územia navrhovanej hromadnej bytovej výstavby neprekročiteľnú hustotu 250 obyvateľov/ha. Navrhovateľ v prílohe svojho vyjadrenia z 09. 01. 2026 („Vyhodnotenie hustoty obyvateľstva funkčnej plochy 4.14/P.02") sám vypočítal, že Rezidencia Solinky bude mať **887 obyvateľov**. Na ploche riešeného územia 15 276 m² (1,5276 ha) to predstavuje **cca 581 obyvateľov/ha, teda 2,3-násobok regulatívu** (limit by pripúšťal najviac 382 obyvateľov). Súlad s ÚPN dosahuje navrhovateľ len tak, že hustotu prepočítava na celú funkčnú plochu 4,68 ha a do výpočtu započítava aj existujúce radové rodinné domy (vrátane našich pozemkov), existujúci bytový dom na parc. č. 4921/73 a ďalší navrhovaný bytový dom na parc. č. 4906/155. Takto „riedi" hustotu nového projektu nízkopodlažnou zástavbou, ktorá už existuje a ktorá nie je územím navrhovanej hromadnej bytovej výstavby. Pritom ten istý navrhovateľ v zámere (kap. IV.12, s. 47) pre vyhodnotenie súladu s ÚPN výslovne určil ako „bilancovanú plochu" len svoje pozemky v rozsahu 15 276 m², ktorá je „zároveň predmetná posudzovaná plocha". Pri indexe ozelenenia teda počíta s 1,5276 ha, pri hustote obyvateľov s 4,68 ha. Stanovisko ÚHA z 16. 05. 2025 sa navyše podľa odvolania Mesta Žilina vzťahovalo na štúdiu s 283 bytmi, nie na zámer s 297 bytmi. Hustota obyvateľstva je výslovným kritériom prílohy č. 10. Príslušný orgán sa touto otázkou, na ktorú upozornila dotknutá obec, v napadnutom ZS vôbec nezaoberal, hoci výpočet navrhovateľa má v spise.

Požadujeme: aby odvolací orgán konštatoval, že súlad s ÚPN-M Žilina nebol preukázaný, a aby bol počet obyvateľov a súlad s regulatívom hustoty, vztiahnutý na plochu navrhovanej hromadnej bytovej výstavby, predmetom posudzovania.

12. Regulatív ÚPN „typ zástavby musí korešpondovať s okolitou zástavbou" nebol vyhodnotený

Čo uvádza napadnuté ZS: Napadnuté ZS konštatuje súlad s územným plánom (s. 30 a 35) a preberá tvrdenie zámeru (kap. IV.12, s. 47), že súbor „výškou zástavby vhodne reaguje na okolitú zástavbu". Podlažnosť objektov uvádza na s. 5 (C3 – 9 NP, A1 – A3 – 8 NP, C1 – 4 NP, B1 – 4+1 NP, B2 – 5+1 NP).

V čom je vada: Regulatív funkčnej plochy 4.14.P/02 ÚPN-M Žilina v znení ZaD č. 1 – 10, ktorý cituje sám zámer (kap. IV.12, s. 46), neobsahuje číselný výškový limit, ale záväzne určuje: **„Typ zástavby: Musí korešpondovať s okolitou zástavbou."** Zámer v nasledujúcom vyhodnotení súladu (body A – D, s. 46 – 47) posudzuje len funkciu, index ozelenenia a bilancie; tento regulatív nevyhodnocuje, rovnako ako regulatív hustoty. Bezprostredne okolitou zástavbou na severnej hranici sú radové rodinné domy s dvomi nadzemnými podlažiami; zámer sám (kap. III, s. 16 – 17) opisuje okolie zo strany Bôrika ako „prevažne individuálnu bytovú výstavbu". Ako mesto tento regulatív v urbanistickom okrsku Bôrik samo vykladá, ukazujú Zmeny a doplnky č. 10 ÚPN-M Žilina (textová časť, výsledný návrh 12/2024; posúdené aj v rozhodnutí OÚ Žilina č. OU-ZA-

OSZP3-2024/054541 zo 07. 11. 2024): (i) pri vytvorení novej funkčnej plochy 4.14.P/03 v tom istom okrsku (bod 3.43, s. 17) mesto „vzhľadom na existenciu výstavby v okolí funkčnej plochy (rodinné domy oproti cez ulicu)" a s uvedením obmedzenia „insolácia okolitej obytnej výstavby" obmedzilo výškovú hladinu; záväzný regulatív tejto plochy (kap. 2.18.15, s. 57) znie: **„typ zástavby: od ulice s rodinnými domami, max. 3NP + ustúpené podlažia od ulice, v ostatnom území max. do 8NP"**; (ii) na žiadosť obyvateľov Bôrickej cesty (bod 3.11, s. 11) mesto vylúčilo novostavby bytových domov v susedných funkčných plochách 4.14.BI/02 a 4.14.BI/03, pretože by „narušilo pokojné bývanie a prevádzku v zabývanom území". Objekty C1, B1 a B2 so 4 až 5+1 podlažiami (atika až +20,75 m) sú od radových domov vzdialené len niekoľko metrov a zatieňujú ich nad mieru prípustnú (bod 10). Navrhovateľ vo vyjadrení z 09. 01. 2026 tvrdí, že funkčná plocha „umožňuje výstavbu do 8 NP". Taký limit regulatív plochy 4.14.P/02 neobsahuje; zjavne ide o regulatív susednej plochy 4.14.P/03. Ak sa ho navrhovateľ dovoláva, musí ho rešpektovať celý: smerom k ulici s rodinnými domami najviac 3 NP + ustúpené podlažie. Objekt C3 s 9 nadzemnými podlažiami (atika +29,0 m) by navyše prekračoval aj limit 8 NP. Príslušný orgán sa súladom s týmto regulatívom vôbec nezaoberal, hoci súlad s územnoplánovacou dokumentáciou je súčasťou vyhodnotenia podľa prílohy č. 10 a zámeru (kap. IV.12).

Požadujeme: aby odvolací orgán konštatoval, že súlad zámeru s regulatívom typu zástavby nebol vyhodnotený, a aby bolo predmetom posudzovania variantné riešenie s výškou objektov priľahlých k rodinným domom obmedzenou na 3 NP + ustúpené podlažie, analogicky k funkčnej ploche 4.14.P/03.

13. Zásah do súkromia a mierka zástavby – vplyv priznaný, ale bez záväzného opatrenia

Čo uvádza napadnuté ZS: Napadnuté ZS na s. 30 samo priznáva, že obyvatelia rodinných domov budú výstavbu vnímať ako „narušenie súkromia, zmenu vizuálu bezprostredného okolia svojich domov a celkovej kvality bývania", a na s. 10 uvádza, že zníženie hlukovej záťaže „sa dosiahne aj výsadbou izolačnej zelene, ktorá bude mať za účel vytvoriť aj optickú izoláciu". Opis zámeru (s. 25) spomína „buffer zónu" ako odstup od susedných pozemkov.

V čom je vada: Ani izolačná zeleň, ani buffer zóna, ani žiadny odstup od hraníc našich pozemkov nie sú súčasťou výroku. Povoľujúci orgán je podľa § 38 ods. 6 zákona EIA viazaný len podmienkami určenými vo výroku; tvrdenia v odôvodnení a v opise zámeru sú nevymáhateľné. Priznaný negatívny vplyv tak zostal bez akéhokoľvek opatrenia. Hmotová štúdia so simuláciou tieňov, ktorú si dali vypracovať dotknutí vlastníci (príloha), ukazuje, že tieň objektov C1, B1 a B2 v ranných hodinách prekrýva záhrady aj fasády radových domov. Napadnuté ZS sa nezaoberá ani tým, že objekty C1, B1 a B2 so 4 až 5+1 nadzemnými podlažiami susedia s radovou zástavbou s max. 2 nadzemnými podlažiami a že pohľady z okien a balkónov smerujú priamo do záhrad.

Požadujeme: aby bol zásah do súkromia a pohody bývania predmetom posudzovania vrátane variantov (nižšia podlažnosť, väčší odstup, orientácia okien a balkónov).

14. Hluk, vibrácie a prašnosť počas výstavby – priznaný najvýznamnejší vplyv bez kvantifikácie

Čo uvádza napadnuté ZS: Napadnuté ZS uvádza, že etapa výstavby je „najriziková", potrvá „od cca 6 mesiacov do 1,5 roka" a najviac budú „atakovaní obyvatelia radových rodinných domov na Bôrickej ceste" (s. 29, 31 a 32). Opatrenie č. 23 ukladá „dočasné mobilné protihlukové steny" a opatrenie č. 19 trasy stavebnej dopravy, ktoré „v maximálnej možnej miere" obchádzajú obytné zóny.

V čom je vada: Hluk a vibrácie z výstavby neboli kvantifikované. Hluková štúdia (príloha č. 1 zámeru, VibroAkustika, s.r.o., s. 19/27) v časti „Hluk počas výstavby" iba cituje prípustné hodnoty

(práce v pracovných dňoch 7:00 – 21:00 h a v sobotu 8:00 – 13:00 h) bez akejkoľvek predikcie hluku zo stavebných strojov pri priľahlých domoch; v tej istej časti hovorí o „multifunkčnom objekte s ubytovaním", teda o inej stavbe. Opatrenie č. 23 ukladá navrhnúť protihlukové opatrenia „na základe akustickej štúdie", hoci jediná hluková štúdia v spise (príloha č. 1 zámeru) pre výstavbu neobsahuje ani predikciu, ani návrh opatrení; zámer (kap. IV.2.4, s. 29 – 30) uvádza len tabuľku prípustných hladín akustického výkonu strojov podľa nariadenia vlády č. 78/2019 Z. z. a slovné konštatovanie, že hlukom budú „atakované" rodinné domy na Bôrickej ceste. Hladiny hluku z výstavby pri našich domoch teda nikto nevypočítal. Protihlukové steny nemajú určenú výšku, rozsah ani úsek, opatrenie č. 19 je formulované nevymáhateľne a nevylučuje stavebnú dopravu po účelovej komunikácii Bôrická cesta, na ktorej je podľa ZS (s. 25 a 27) navrhnutý „sekundárny vstup do územia". Navrhovateľ vo vyjadrení z 09. 01. 2026 sám priznal, že „hlučnosť staveniska a požiarnobezpečnostné riešenie budú riešené v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie". Riziko vibrácií pre statiku susediacich radových domov pri výkopoch dvoch podzemných podlaží sa nehodnotí vôbec. Napadnuté ZS aj hluková štúdia (meraný bod M1 na hranici pozemku RD 8888/118) zaraďujú územie do kategórie III podľa vyhlášky č. 549/2007 Z. z. (ZS s. 32), hoci záhrady a zadné fasády radových domov odvrátené od ulice Pod hájom zodpovedajú kategórii II s prísnejšími limitmi.

Požadujeme: aby bola predmetom posudzovania akustická a vibračná štúdia výstavby so stanovením limitov pre priľahlé rodinné domy.

15. Hluk zo skateparku a odraz hluku od športovej haly neboli hodnotené

Čo uvádza napadnuté ZS: Napadnuté ZS sa týmto zdrojom hluku nezaoberá, hoci zámer sám uvádza, že „v bezprostrednej blízkosti navrhovanej stavby sa nachádza skatepark, športový objekt s lezeckou stenou" (kap. III.3.7, s. 20).

V čom je vada: Navrhované objekty C1 a B1 menia akustické pomery územia medzi existujúcim skateparkom, stenou športovej haly a našimi domami. Podľa napadnutého ZS hluková štúdia hodnotí dopravu a vzduchotechnické zariadenia. Vplyv odrazov od nových fasád na priľahlú zástavbu nie je zistený.

Požadujeme: aby bola táto otázka súčasťou akustického hodnotenia v rámci posudzovania.

16. Kumulácia so susedným bytovým domom

Čo uvádza napadnuté ZS: Napadnuté ZS na s. 27 uvádza, že pri dopravnej analýze bol zohľadnený „vedľajší pozemok, kde je stavebne povolený bytový dom", a na s. 29 pri hluku „navrhovaný bytový dom v prípade jeho realizácie".

V čom je vada: Ide o bytový dom na parc. č. 4906/155, ktorý navrhovateľ vo svojom výpočte hustoty uvádza s 93 obyvateľmi. Kumulácia s touto stavbou je v ZS zohľadnená len pri doprave a vzduchotechnike. Tvrdenie navrhovateľa z 09. 01. 2026, že kumulatívny vplyv bol „zahrnutý do hlukovej ... štúdie", vyvracia samotná hluková štúdia, podľa ktorej sa jej záver o neprekročení limitov týka vplyvov, ktoré „súvisia iba od činnosti projektu" (s. 20/27). Kumulatívny vplyv na hustotu zástavby, tienenie, hluk z výstavby (súbežné stavenisko) a charakter územia hodnotený nie je, hoci kumulácia je kritériom prílohy č. 10 a príslušný orgán (s. 35) tvrdí, že ju vyhodnotil.

Požadujeme: aby boli kumulatívne vplyvy predmetom posudzovania.

IV. Návrh odvolateľov

Na základe uvedených dôvodov navrhujeme, aby odvolací orgán:

1. **podľa § 30 ods. 9 písm. a) zákona EIA napadnuté ZS zmenil tak, že navrhovaná činnosť „Rezidencia Solinky" sa bude posudzovať podľa zákona EIA**, a pre rozsah hodnotenia

určil najmä: variantné riešenie s nižšou podlažnosťou a väčším odstupom objektov C1, B1 a B2 od hraníc pozemkov rodinných domov (min. 20 m), riešenie, ktoré odstráni preukázaný nesúlad s vyhláškou č. 532/2002 Z. z. a STN 73 0580-1 (denné osvetlenie) pri všetkých priľahlých rodinných domoch, s výškou objektov pri rodinných domoch najviac 3 NP + ustúpené podlažie, akustickú a vibračnú štúdiu výstavby a prevádzky vrátane skateparku a odrazov, preverenie hustoty obyvateľov a súladu s ÚPN-M Žilina, kumulatívne vplyvy so susedným bytovým domom, dopravno-kapacitné posúdenie v rozsahu požadovanom ŽSK a MD SR vrátane statickej dopravy s koeficientom 1,0 a hydrogeologický prieskum;

2. **alternatívne** napadnuté ZS podľa § 30 ods. 9 písm. b) zákona EIA zrušil a vec vrátil príslušnému orgánu s pokynom vecne vyhodnotiť námietky uvedené v odvolaniach z decembra 2025 aj v tomto odvolaní, zverejniť podklady z roku 2026 a umožniť dotknutej verejnosti vyjadriť sa k nim;

Navrhovateľ rovnako ako príslušný orgán pozná naše pripomienky z roku 2025. Ak ich príslušný orgán nemohol zohľadniť pre oneskorenosť, mohol a mal zohľadniť naše včasné odvolanie, podklady vo vlastnom spise (vrátane výpočtu hustoty od navrhovateľa) a vlastné zistenia uvedené v napadnutom ZS. To neurobil. Zistené vady nemožno odstrániť doplnením podmienok do výroku, pretože sa týkajú samotnej otázky, či činnosť môže mať významný vplyv na životné prostredie; tú možno spoľahlivo zodpovedať len v procese posudzovania.

Vyhradzujeme si právo toto odvolanie doplniť. Zároveň upozorňujeme, že dotknutá verejnosť sa môže podľa § 29 ods. 20 zákona EIA domáhať zrušenia záväzného stanoviska aj žalobou podľa § 178 ods. 3 Správneho súdneho poriadku.

V Žiline dňa 12. 10. 2026

Prílohy:

- Zoznam členov občianskej iniciatívy s podpismi (nasledujúca strana)
- Kópia odvolania zo dňa 03. 12. 2025 (na preukázanie včas uplatnených námietok)
- Kópia spoločnej pripomienky zo dňa 03. 09. 2025
- Kópia „Vyhodnotenia hustoty obyvateľstva funkčnej plochy 4.14/P.02“ (príloha vyjadrenia navrhovateľa z 09. 01. 2026, získaná nahliadnutím do spisu)
- Kópia vyjadrenia ÚHA mesta Žilina č. 16532/2026-96108/2026-ÚHA-SVA z 28. 05. 2026
- Svetelnotechnický posudok č. S260201, RENAK, s.r.o., Ing. Radovan Kreutz, február 2026
- Hmotová štúdia so simuláciou tieňov (na elektronickom nosiči)
- Výpis z textovej časti ÚPN-M Žilina, Zmeny a doplnky č. 10 – body 3.11 a 3.43 a regulatív funkčnej plochy 04.14.P/03 (kap. 2.18.15)

1 - príloha
ostatné prílohy nedoručené

OKRESNÝ ÚRAD ŽILINA
12. 10. 2026
Číslo záznamu:
Číslo spisu:
Prílohy:

Zoznam členov občianskej iniciatívy – podpisová listina (§ 24 ods. 5 zákona EIA)

K odvolaniu proti záväznému stanovisku č. OU-ZA-OSZP3-2026/006843-042 zo dňa 01. 10. 2026. Splnomocnenec: Ing. Ján Sládek, Bôrická cesta 8881/111, 010 01 Žilina. Adresy trvalého pobytu sú uvedené v záhlaví odvolania.

P. č.	Meno a priezvisko	Parcela C-KN	Rok narodenia	Podpis
1	Ing. Ján Sládek	4921/181, 4921/126		
2	MUDr. Alica Sládeková	4921/181, 4921/126		
3	Čeněk Dúben	4921/182, 4921/127		
4	Ing. Dagmar Dubenová	4921/182, 4921/127		
5	Ing. Tomáš Kučerák	4921/184, 4921/166		
6	Ing. Zuzana Kučeráková	4921/184, 4921/166		
7	Ing. Ján Bálek	4921/189, 4921/168		
8	Ing. Blanka Báleková	4921/189, 4921/168		
9	Ing. Jozef Kováčik	4921/129, 4921/178		
10	Ing. Martina Kováčiková, PhD.	4921/129, 4921/178		
11	Dipl. Ing. Mário Vantar	4921/183, 4921/167		
12	Ing. Andrea Vantárová	4921/183, 4921/167		
13	MUDr. Martin Filip	4921/187, 4921/170		
14	MUDr. Lucia Filipová	4921/187, 4921/170		
15	Michal Kovář	4921/188, 4921/169		
16	Ing. Marián Očko	4921/186, 4921/171		
17	JUDr. Eduard Šoška	4921/185, 4921/165		