OSOBNE DORUČENÉ

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

OKRESNÝ ÚRAD ŽILINA
15. 10. 2026
Číslo spisu: 6198667/2026
Prílohy: 1
Vybavuje: HNL

Vec: Doplnenie odvolania a predloženie príloh – 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., IČO 54 297 958

Podávajúci: vlastníci rodinných domov a pozemkov susediacich s navrhovanou činnosťou, konajúci ako občianska iniciatíva (§ 24 ods. 5 zákona EIA), v zastúpení splnomocnencom Ing. Jánom Sládkom, Bôrická cesta 8881/111, 010 01 Žilina (zoznam členov je uvedený v odvolaní).

Dňa 12. 10. 2026 sme podali odvolanie proti záväznému stanovisku zo zisťovacieho konania č. OU-ZA-OSZP3-2026/006843-042 zo dňa 01. 10. 2026 (ďalej len „napadnuté ZS"). Odvolanie bolo podané bez príloh, ktoré sú v ňom uvedené. Týmto podaním, ktoré podávame **v lehote na podanie odvolania** (lehota uplynie 16. 10. 2026, § 30 ods. 2 zákona EIA), (i) predkladáme prílohy odvolania a (ii) dopĺňame odvolanie o ďalšie zistenia k bodom 10, 12 a 13. Doplnenie je súčasťou odvolania a odvolací orgán je povinný sa ním zaoberať. Nemení návrh odvolateľov a súčasne podporuje návrh, aby odvolací orgán napadnuté ZS zmenil tak, že navrhovaná činnosť sa bude posudzovať podľa zákona EIA, alternatívne aby ho zrušil a vec vrátil na nové konanie.

I. Predloženie príloh odvolania

K odvolaniu zo dňa 12. 10. 2026 predkladáme tieto prílohy, uvedené v jeho závere:

1. Kópia odvolania zo dňa 03. 12. 2025 (na preukázanie včas uplatnených námietok)
2. Kópia spoločnej pripomienky zo dňa 03. 09. 2025
3. Kópia „Vyhodnotenia hustoty obyvateľstva funkčnej plochy 4.14/P.02" (príloha vyjadrenia navrhovateľa z 09. 01. 2026, získaná nahliadnutím do spisu)
4. Kópia vyjadrenia ÚHA mesta Žilina č. 16532/2026-96108/2026-ÚHA-SVA z 28. 05. 2026
5. Svetelnotechnický posudok č. S260201, RENAK, s.r.o., Ing. Radovan Kreutz, február 2026
6. Hmotová štúdia so simuláciou tieňov (na elektronickom nosiči)
7. 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)

II. Doplnenie odvolania

1. Výškové pomery objektov C1, B1 a B2 voči priľahlým rodinným domom

Výšky nových objektov uvádza zámer (výkres „Celková situácia", kap. VI, a rezy) a prevzal ich aj svetelnotechnický posudok (príloha č. 5, s. 6). Úrovne prízemia priľahlých rodinných domov sú z geodetického zamerania uvedeného v tom istom posudku (s. 7 – 11; kóta päty, resp. prahu dverí obytnej miestnosti na 1. NP).

Objekt	Podlaha 1. NP (±0,000)	Hlavná atika	Atika ustúpeného podlažia
C1 – 4 NP	363,00 m n. m.	376,50 m n. m.	–

Objekt	Podlaha 1. NP (±0,000)	Hlavná atika	Atika ustúpeného podlažia
B1 – 4 NP + ustúpené	364,50 m n. m.	378,50 m n. m.	382,00 m n. m.
B2 – 5 NP + ustúpené	364,50 m n. m.	381,75 m n. m.	385,25 m n. m.

Rozdiel medzi podlahou prízemia nových objektov a podlahou prízemia rodinných domov a výška hlavnej atiky nad podlahou prízemia rodinného domu:

Rodinný dom (úroveň prízemia)	C1 ±0	B1 ±0	B2 ±0	C1 atika	B1 atika	B2 atika
Bôrická č. 8882/112, parc. 4921/178 (362,29)	+0,71	+2,21	+2,21	14,21	16,21	19,46
Bôrická č. 8884/114, parc. 4921/189 (362,63)	+0,37	+1,87	+1,87	13,87	15,87	19,12
Bôrická č. 8886/116, parc. 4921/188 (362,79)	+0,21	+1,71	+1,71	13,71	15,71	18,96
Bôrická č. 8888/118, parc. 4921/187 (362,95)	+0,05	+1,55	+1,55	13,55	15,55	18,80
Bôrická č. 8890/120, parc. 4921/186 (363,11)	−0,11	+1,39	+1,39	13,39	15,39	18,64

Údaje sú v metroch. Atika ustúpeného podlažia B1 je 18,9 až 19,7 m a B2 22,1 až 23,0 m nad úrovňou prízemia rodinných domov.

Z tabuľky vyplýva, že prízemie objektov B1 a B2 je o 1,4 až 2,2 m vyššie ako prízemie susedných domov, teda takmer o celé podlažie. Zámer pôvodný terén v areáli neuvádza a nevysvetľuje, prečo je ±0,000 objektov B1 a B2 vyvýšená. Napadnuté ZS (s. 31) uvádza len, že prebytok zeminy z výkopu podzemných garáží „bude využitá pre spätné terénne úpravy". Vyvýšenie terénu nad strechou podzemných garáží tak fakticky zvyšuje objekty voči rodinným domom; tento vplyv nebol v zisťovacom konaní vôbec hodnotený.

2. Rezy v zámere zmenšujú výškový rozdiel voči rodinným domom

V rezoch A1 a A2 zámeru (výkres rezov, kap. VI) je terén pri rodinnom dome na severnej strane zakreslený na kóte **364,0 m n. m.** Podľa geodetického zamerania sú však prízemia radových domov na Bôrickej ceste na úrovni **362,29 až 363,11 m n. m.** Rezy tak zobrazujú rodinné domy o 0,9 až 1,7 m vyššie, než v skutočnosti sú, a výškový nepomer nových objektov voči nim zmenšujú. Príslušný orgán vychádzal z tejto dokumentácie bez overenia.

3. Regulatív funkčnej plochy 4.14.P/02 „typ zástavby musí korešpondovať s okolitou zástavbou" – spresnenie k bodu 12 odvolania

Na spresnenie bodu 12 odvolania uvádzame, že navrhovaná činnosť sa nachádza vo **funkčnej ploche 4.14.P/02**. Pre ňu platí regulatív „Typ zástavby: Musí korešpondovať s okolitou zástavbou.", ktorý číselný výškový limit neobsahuje. Regulatív funkčnej plochy 04.14.P/03 (od ulice s rodinnými domami najviac 3 NP + ustúpené podlažie) sa na navrhovanú činnosť priamo nevzťahuje. V odvolaní ho uvádzame len z dvoch dôvodov: (a) ukazuje, ako mesto v tom istom urbanistickom okrsku Bôrik pri poslednej zmene ÚPN-M Žilina zohľadnilo insoláciu susedných rodinných domov, a (b) navrhovateľ sám vo vyjadrení z 09. 01. 2026 tvrdí, že funkčná plocha 4.14.P/02 „umožňuje výstavbu do 8 NP". Takýto limit však regulatív plochy 4.14.P/02 neobsahuje. Hodnota 8 NP sa nachádza len v regulatíve susednej plochy 04.14.P/03, a to len pre jej časť vzdialenú od ulice s rodinnými domami; pri ulici s rodinnými domami ten istý regulatív pripúšťa najviac 3 NP + ustúpené podlažie.

Rozhodujúce preto je, či výška a mierka objektov C1, B1 a B2 **korešpondujú s okolitou zástavbou**. Okolitú zástavbu na severnej hranici tvoria radové rodinné domy s dvomi

nadzemnými podlažiami. Objekty C1 (4 NP), B1 (4 NP + ustúpené) a B2 (5 NP + ustúpené) majú o 2 až 4 podlažia viac, ich hlavná atika je 13,4 až 19,5 m a ustúpené podlažie až 23,0 m nad úrovňou prízemia rodinných domov a ich prízemie je navyše vyvýšené nad prízemie týchto domov (bod 1). Napadnuté ZS samo opisuje objekty B1 – B3 ako viladomy, ktoré sa „svojou typológiou približujú rozvoľnenej zástavbe časti Bôrik" (s. 24), no to, či ich výška a mierka korešpondujú s bezprostredne susediacimi rodinnými domami, nevyhodnotilo. Nevyhodnocuje to ani zámer (kap. IV.12, s. 46 – 47). Súlad s regulatívom typu zástavby preto nemožno konštatovať bez posúdenia variantov s nižšou podlažnosťou objektov priľahlých k rodinným domom.

4. Odstupy objektov od rodinných domov a od hranice pozemkov

Z výkresu „Celková situácia" v zámere (kótované vzdialenosti) vyplývajú tieto odstupy:

Objekt	Kótovaná vzdialenosť	Výška atiky nad prízemím RD	Pomer výška : odstup
C1 (4 NP)	11,8 m od fasády zimnej záhrady najbližšieho RD; od hranice pozemku 4,5 m (vľavo), 7,8 m (vpravo), v najbližšom mieste len cca 3,5 – 3,9 m*	13,4 – 14,2 m	cca 1,2 : 1 (k fasáde RD)
B1 (4 NP + ust.)	7,0 m od hranice pozemku	15,4 – 16,2 m (ust. 18,9 – 19,7 m)	> 2 : 1 (k hranici)
B2 (5 NP + ust.)	4,4 m od hranice pozemku	18,6 – 19,5 m (ust. 22,1 – 23,0 m)	> 4 : 1 (k hranici)

*Vzdialenosti sú odčítané z kót výkresu situácie v zámere; iné vzdialenosti od fasád rodinných domov zámer nekótuje. * Kóta najmenšieho odstupu objektu C1 od hranice pozemku je vo výkrese zámeru takmer nečitateľná (odčítateľná hodnota cca 3,5 až 3,9 m); už to samo osebe svedčí o nedostatočnej preukaznosti dokumentácie, z ktorej príslušný orgán vychádzal.*

Pre bytové domy neustanovuje vyhláška č. 532/2002 Z. z. pevnú minimálnu vzdialenosť. Podľa jej **§ 6 ods. 1** však vzájomné odstupy stavieb „musia spĺňať požiadavky urbanistické, ... hygienické, ... požiarnej bezpečnosti, ... požiadavky na denné osvetlenie a presvietenie a na zachovanie pohody bývania" a podľa **§ 6 ods. 2** možno stavbu umiestniť blízko hranice pozemku len tak, aby „nebude trvalo obmedzené užívanie susedného pozemku na určený účel". Odstupy objektov C1, B1 a B2 tieto požiadavky nespĺňajú, prípadne ich splnenie nebolo preukázané:

- **denné osvetlenie:** autorizovaný svetelnotechnický posudok (príloha č. 5) preukázal prekročenie súhrnného uhla zatienenia 30° pri troch rodinných domoch (bod 10 odvolania); navrhovateľ autorizovaný posudok nepredložil;
- **pohoda bývania a užívanie záhrad:** objekty s výškou 14 až 23 m nad úrovňou prízemia rodinných domov vo vzdialenosti približne 3,5 až 8 m od hranice záhrad trvalo zmenia ich užívanie (tienenie, priame pohľady z okien a balkónov). Hmotová štúdia (príloha č. 6) ukazuje, že tieň objektov C1, B1 a B2 v ranných hodinách prekrýva záhrady a fasády domov;
- **požiarna bezpečnosť:** odstupové vzdialenosti podľa STN 92 0201-4 (požiarne nebezpečný priestor vo vzťahu k susedným pozemkom a stavbám) zámer nepreukazuje; navrhovateľ vo vyjadrení z 09. 01. 2026 uviedol, že požiarnobezpečnostné riešenie „bude riešené v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie".

Príslušný orgán sa odstupmi objektov od rodinných domov v napadnutom ZS nezaoberal vôbec.

5. Porušenie zásad dobrej verejnej správy

Tak, ako je uvedené a špecifikované v tomto odvolaní, napadnuté ZS vo svojej podstate popiera základný účel zákona EIA, ktorým je – okrem iného - včasné a účinné zabezpečenie vysokej úrovne ochrany životného prostredia, pričom napadnuté ZS je v rozpore s právnymi predpismi a nesprávne.

Rovnakými vadami je postihnuté aj konanie, ktoré napadnutému ZS predchádzalo.

Napadnuté ZS nechráni verejný záujem, dotknutú verejnosť ukracuje na jej právach a právom chránených záujmoch, pričom zo strany konajúceho orgánu verejnej moci ide prekročenie možnosti konať iba na základe Ústavy SR, v jej medziach a v rozsahu a spôsobom, ktorý ustanovuje zákon.

Napadnuté ZS predstavuje arbitrárne a formalistické rozhodnutie orgánu verejnej moci, ktoré navodzuje iba zdanlivú zákonnosť na úkor zabezpečenia vysokej úrovne ochrany životného prostredia a vo svojej podstate uprednostňuje výlučne záujem navrhovateľa navrhovanej činnosti.

Napadnuté ZS je výsledkom takého postupu orgánu verejnej moci, ktorý je v právnom štáte neprípustný - dovoľujeme si odkázať na Odporúčanie CM/Rec(2007)7 Výboru ministrov členských štátov Rady Európy z 20.06.2007 o dobrej verejnej správe. Odporúčanie obsahuje základné pravidlá a princípy, ktorými by sa mali riadiť orgány verejnej moci vo vzťahu k tzv. súkromným osobám. Cieľom je dosiahnuť dobrú správu vecí verejných. Odporúčanie obsahuje tiež samostatné definície tak orgánu verejnej moci, ako aj súkromných osôb, t. j. bežných občanov. Orgánom verejnej moci sa, na účely tohto Odporúčania, rozumie verejnoprávny subjekt akéhokoľvek druhu a na akejkoľvek úrovni (vrátane štátnych, miestnych a autonómnych orgánov), ktorý poskytuje verejnú službu alebo koná vo verejnom záujme. Súkromnými osobami sa naopak rozumejú všetky fyzické a právnické osoby, ktoré sú objektom aktivít orgánu verejnej moci. Základné zásady (princípy) „dobrej verejnej správy" sú definované podľa Odporúčania nasledovne:

Zásada zákonnosti: znamená, že orgány verejnej moci musia rozhodovať v medziach zákona, pričom nesmú robiť arbitrárne rozhodnutia, a to ani v prípade, ak rozhodujú v rámci správnej úvahy.

Zásada rovnosti a zákaz diskriminácie: v zmysle tejto zásady sú orgány verejnej moci povinné zaobchádzať so súkromnými osobami v rovnakých situáciách rovnakým spôsobom. Nesmie dôjsť k diskriminácii osoby na základe pohlavia, etnickej príslušnosti, náboženstva alebo iného presvedčenia. Akékoľvek rozdiely v zaobchádzaní majú byť objektívne odôvodnené.

Zásada nestrannosti: určuje, že orgány verejnej moci musia rozhodovať nestranne, objektívne, pričom sú povinné brať zreteľ iba na relevantné skutočnosti.

Zásada proporcionality: znamená, že orgány verejnej moci musia zavádzať opatrenia ovplyvňujúce práva a oprávnené záujmy súkromných osôb iba v prípade, ak je to nevyhnutné a v miere potrebnej na dosiahnutie sledovaného cieľa. Orgány verejnej moci sú tiež povinné v rámci svojej právomoci udržiavať rovnováhu medzi nepriaznivými dopadmi, ktoré ich rozhodnutia majú na práva a právom chránené záujmy súkromných osôb a účelom, ktorý tieto rozhodnutia sledujú.

Zásada konania v primeranej lehote: určuje orgánom verejnej moci povinnosť konať v primeranej lehote.

Zásada spoluúčasti: zaručuje súkromným osobám realizáciu práva zúčastniť sa na správe vecí verejných. V praxi to znamená, že súkromné osoby majú právo byť vypočuté, pokiaľ ide o individuálny správny akt, ktorým sa o tejto osobe rozhoduje, takisto majú právo sa primeraným spôsobom zúčastňovať na prijímaní opatrení, ktoré môžu mať vplyv na bližšie neurčený počet osôb.

Tak, ako je uvedené v tomto odvolaní, orgán verejnej moci sa v konaní, ktoré predchádzalo napadnutému ZS, neriadil zásadami (princípmi) dobrej verejnej správy.

6. Návrh

Vzhľadom na uvedené zistenia navrhujeme, aby odvolací orgán tieto skutočnosti zohľadnil a aby v prípade zmeny napadnutého ZS podľa § 30 ods. 9 písm. a) zákona EIA rozsah hodnotenia zahŕňal aj:

- zakreslenie a vyhodnotenie pôvodného terénu, navrhovaných terénnych úprav a skutočných úrovní prízemia susedných rodinných domov podľa geodetického zamerania;
- variant s nižšou podlažnosťou objektov priľahlých k rodinným domom, ktorého výška a mierka budú korešpondovať s okolitou zástavbou rodinných domov (regulatív funkčnej plochy 4.14.P/02), a s prízemím na úrovni terénu susedných domov;
- vyhodnotenie odstupov objektov C1, B1 a B2 od rodinných domov a od hraníc pozemkov z hľadiska § 6 ods. 1 a 2 vyhlášky č. 532/2002 Z. z. (denné osvetlenie, preslnenie, pohoda bývania, požiarna bezpečnosť podľa STN 92 0201-4).

V prípade zrušenia napadnutého ZS navrhujeme, aby odvolací orgán uložil príslušnému orgánu tieto skutočnosti zistiť a vyhodnotiť.

V Žiline dňa 15. 10. 2026

.....

Ing. Ján Sládek, splnomocnenec občianskej iniciatívy

Prílohy:

prílohy odvolania č. 1 až 7 podľa časti I a ďalej:

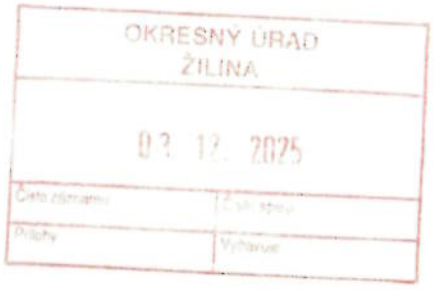
8. Výrez zo zámeru – výkres „Celková situácia" s kótami odstupov a rezy A1 a A2 s kótou terénu 364,0 (s. 56 – 57 zámeru)

Príloha č. 1

Kópia odvolania zo dňa 03. 12. 2025

(na preukázanie včas uplatnených námietok)

k Doplneniu odvolania a predloženiu príloh – 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"



Adresát:
Okresný úrad Žilina
Odbor starostlivosti o životné prostredie
Vysokoškolákov 8556
010 08 Žilina

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

Podávajúci odvolanie:

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

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

Adresát:
Okresný úrad Žilina
Odbor starostlivosti o životné prostredie
Vysokoškolákov 8556
010 08 Žilina

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

Podávajúci odvolanie:

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

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

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

1. Procesné pochybenia

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

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

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

2. Vecné nedostatky záväzného stanoviska

2.1 Absencia úplného hodnotenia kumulatívnych a synergických vplyvov.

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

2.2 Nesúlad zámeru s charakterom priľahlej zástavby rodinných domov.

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

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

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

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

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

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

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

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

Požadujeme:

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

2.4 Absencia povinnosti variantného riešenia.
Stanovisko nekonštatuje, že zámer neobsahoval varianty riešenia, hoci zákon č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie výslovne ustanovuje, že zámer musí obsahovať najmenej dve variantné riešenia navrhovanej činnosti, ako aj nulový variant (§ 22 ods. 3 zákona EIA), pričom varianty majú zohľadňovať aj rozdielne vplyvy na obyvateľov dotknutého územia. Nevyhodnotenie absencie variantov v záväznom stanovisku preto predstavuje porušenie zákonnej požiadavky na posúdenie alternatív riešenia, najmä vo vzťahu k dopadom na obyvateľov radovej zástavby.
Absencia variantov znamenala, že nebolo riešené ani základné porovnanie alternatív menej invazívnych voči životnému prostrediu – nebolo overené, o koľko percent by bolo možné zlepšiť podmienky aktuálnych RD vyšším odstupom, znížením výšky, alebo zmenou hmoty objektov. Súčasťou variantného riešenia malo byť aj zanalyzovanie bezpečných mikroklimatických podmienok, zachovanie prirodzeného svetla, ochrana súkromia a absencia efektu „dominantnej steny".

2.5 Nevyhodnotenie rizík súvisiacich s dopravnou infraštruktúrou.

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

2.6 Zdroj zápachu z produkcie komunálneho odpadu.

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

2.7 Atakovanie existujúcich RD hlukom v čase výstavby rezidencie.

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

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

3. Odborné námietky k stanovisku

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

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

3.1 Hluk zo stavebných strojov a dopravnej obsluhy.

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

Požadujeme preto doplniť tieto záväzné podmienky:

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

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

3.2 Vibrácie a riziká pre statiku existujúcich rodinných domov.

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

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

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

Požadujeme preto doplniť tieto záväzné podmienky:

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

3.3 Prašnosť a manipulačné plochy.

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

Požadujeme preto doplniť tieto záväzné podmienky:

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

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

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

Požadujeme preto doplniť tieto záväzné podmienky:

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

3.5 Nedostatočná svetlotechnická analýza.

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

Požadujeme doplniť nasledujúce záväzné podmienky:

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

3.6 Neposúdená disproporcia kvality bývania.

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

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

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

Požadujeme doplniť nasledujúce záväzné podmienky:

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

3.7 Kumulatívny efekt.

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

Požadujeme doplniť nasledujúce záväzné podmienky:

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

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

4. Odborné námietky – mikroklíma, tienenie, súkromie

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

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

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

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

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

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

5. Návrh

Na základe uvedených skutočností navrhujeme:

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

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

Záver

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

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

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

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

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

V Žiline, dňa .....

Podpisy podávateľov odvolania

Č.	Meno a priezvisko	Parcelné číslo/čísla	Po
1	Ing. Ján Sládek	4921/181 4921/126	
2	MUDr. Alica Sládeková	4921/181 4921/126	
3	Čeněk Duben	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 Vantarová	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	Bc. Petra Kovářová	4921/188 4921/169	
17	Ing. Marián Očko	4921/186 4921/171	
18	JUDr. Eduard Šoška	4921/185 4921/165	

Príloha č. 2

Kópia spoločnej pripomienky zo dňa 03. 09. 2025

k Doplneniu odvolania a predloženiu príloh – 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“

VEC: Spoločná pripomienka vlastníkov rodinných domov a pozemkov v susediacej zástavbe k zámeru výstavby panelových domov (označených v projekte ako objekty B1, B2 a C1) – proces EIA, Názov navrhovanej činnosti: Rezidencia Solinky

Podávajúci pripomienku:

1/ Ing. Ján Sládek a manželka **MUDr. Alica Sládeková**

obidvaja bytom Bôrická cesta 8881/111 Žilina 010 01 Slovenská republika

2/ Čeněk Duben a manželka **Ing. Dagmar Dubenová,**

obidvaja bytom Bôrická cesta 8883/113 Žilina 010 01 Slovenská republika

3/ Ing. Tomáš Kučerák a manželka **Ing. Zuzana Kučeráková,**

obidvaja bytom Bôrická cesta 8887/117 Žilina 010 01 Slovenská republika

4/ Ing. Ján Bálek a manželka **Ing. Blanka Báleková**

obidvaja bytom Bôrická cesta 8884/114 Žilina 010 01 Slovenská republika

5/ Ing. Jozef Kováčik a manželka **Ing. Martina Kováčiková PhD.,**

obidvaja bytom Bôrická cesta 8882/112 Žilina 010 01 Slovenská republika

6/ Dipl. Ing. Mário Vantar,

bytom Pri Celulózke 1584/42 Žilina 010 01 Slovenská republika

a manželka **Ing. Andrea Vantarová**

bytom Bôrická cesta 8885/115 Žilina 010 01 Slovenská republika

7/ MUDr. Martin Filip a manželka **MUDr. Lucia Filipová**

obidvaja bytom Bôrická cesta 8888/118 Žilina 010 01 Slovenská republika

8/ Michal Kovář a manželka **Bc. Petra Kovářová**

obidvaja bytom Bôrická cesta 8886/116 Žilina 010 01 Slovenská republika

9/ Ing. Marián Očko

bytom Antona Bernoláka 2179/64 Žilina 010 01 Slovenská republika

10/ JUDr. Eduard Šoška,

bytom Daniela Dlabača 769/21 Žilina 010 01

My, dolupodpísaní vlastníci rodinných domov a pozemkov susediacich s navrhovanou výstavbou **Rezidencia Solinky**, týmto uplatňujeme nasledujúcu spoločnú pripomienku:

1. Nesúlad zámeru s okolitou zástavbou

Predmetný zámer výstavby panelových domov nekoresponduje s charakterom existujúcej radovej zástavby rodinných domov. Plánované bytové domy A1, B1 a C1 sú navrhnuté v bezprostrednej blízkosti našich domov a pozemkov. Definícia okolia v zámere je účelovo zúžená len na sídlisko Solinky, ktorého najbližšie paneláky sú výrazne oddelené komunikáciou s križovatkou a vo väčšej vzdialenosti. Žiadame zosúladenie zámeru s charakterom zástavby rodinných domov podľa platného územného plánu.

2. Opatrenia proti prašnosti, hlučnosti a pracovná doba

Opatrenia v zámere na obmedzenie prašnosti, hlučnosti a popis pracovnej doby nie sú konkrétne. Žiadame:

– pracovná doba len v pracovné dni 7:00-18:00
– vybudovanie a prevádzku dočasnej protihlukovej steny smerom k radovej zástavbe
– vylúčenie pohybu stavebnej techniky mimo hlavných komunikácií (Obvodová, Centrálna, Pod Hájom)
– vylúčenie využitia účelovej komunikácie Borická cesta pre stavebnú dopravu a staveniská

3. Zásah do súkromia, tieniaci efekt a zhoršenie kvality bývania

Vysokopodlažné obytné stavby bez dostatočného odstupu spôsobia zásadné zhoršenie súkromia – priame pohľady z okien a balkónov, dlhodobé tienenie záhrad i obytných miestností. Záhrady existujúcich rodinných domov sú kvalitné, udržiavané, využívané na rekreáciu, relax a pestovanie. Ich zatienením by došlo k zásadnej zmene a zhoršeniu podmienok a kvality bývania – horším rastovým podmienkam, nižšej úžitkovej aj relaxačnej hodnote záhrad, strate pohody a komfortu. Navrhujeme znížiť výšku domov, zvýšiť odstupy, upraviť situovanie/výrazne obmedziť okná a balkóny smerom do záhrad.

4. Bezpečnosť obytného prostredia

Nesúhlasíme so zvýšením počtu obyvateľov a koncentráciou vysokopodlažných domov – podľa odborníkov (urbanizmus, sociológia) obytné stavby nad 4 podlažia vytvárajú

anonymné a potenciálne antisociálne prostredie a zvyšujú bezpečnostné riziká. Požadujeme objektívnu analýzu bezpečnostných rizík, navrhnutie optimálneho počtu bytov a zohľadnenie charakteru štvrte pri projektovaní.

5. Požiadavka alternatív a efektívnych opatrení

Žiadame skutočné alternatívne varianty urbanistického riešenia:
– variant s nižšou zástavbou
– väčšie odstupy medzi domami
– zelený pás oddelujúci novú výstavbu od existujúcich rodinných domov

6. Vplyv na životné prostredie a kvalitu života

Žiadame dôkladnú analýzu vplyvov na mikroklímu, pohodu bývania, prašnosť, hlučnosť a dopravu v existujúcej zástavbe a návrh konkrétnych opatrení na minimalizáciu negatívnych vplyvov.

7. Hluk zo SkateParku a odraz hluku športovou halou

Žiadame vyhodnotiť hluk zo SkateParku, pričom stena športovej haly môže výrazne odrážať hluk smerom k plánovaným domom (C1, B1) a ďalej do priľahlej radovej zástavby. Požadujeme modelové merania, analýzu šírenia a návrh opatrení na minimalizáciu akustickej záťaže dotknutých rodinných domov.

Záver

Žiadame prepracovanie zámeru a prijatie účinných opatrení na ochranu životného prostredia a kvality života v území. Požadujeme riadne vyhodnotenie vyššie uvedených pripomienok podľa zákona o EIA.

Zoznam vlastníkov podávajúcich pripomienku:

Č.	Meno a priezvisko	Parcelné číslo/čísla	P
1	Ing. Ján Sládek	4921/181 4921/126	
2	MUDr. Alica Sládeková	4921/181 4921/126	
3	Čeněk Duben	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 Balek	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 Vantarová	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	Bc. Petra Kovářová	4921/188 4921/169	
17	Ing. Marián Očko	4921/186 4921/171	
18	JUDr. Eduard Šoška	4921/185 4921/165	

Príloha č. 3

Kópia „Vyhodnotenia hustoty obyvateľstva funkčnej plochy 4.14/P.02“

(príloha vyjadrenia navrhovateľa z 09. 01. 2026, získaná nahliadnutím do spisu)

k Doplneniu odvolania a predloženiu príloh – 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“

Vyhodnotenie hustoty obyvateľstva funkčnej plochy 4.14/P.02

A - Rezidenia Solinky - navrhovaný							
Izbovosť bytov	**1i**	**1,5i**	**2i**	**2,5i**	**3i**	**4i**	**5i**
Poč. bytov	0	29	136	0	82	48	2
Obytnosť	1	2	2,5	3	3,5	4	5
Počet obyvateľov	0	58	340	0	287	192	10
SPOLU	**887**						

B - Existujúce radové rodinné domy	
Izbovosť rod. dom.	**4i**
Poč. domov	10
Obytnosť	4
Počet obyvateľov	**40**

C - Bytový dom (par.č. 4921/73)		
Izbovosť bytov	**2i**	**3i**
Poč. bytov	4	4
Obytnosť	2	3,5
Počet obyvateľov	**22**	

D - Bytový dom (par.č. 4906/155) - navrhovaný			
Izbovosť bytov	**1i**	**2i**	**3i**
Poč. bytov	3	24	12
Obytnosť	1	2	3,5
Počet obyvateľov	3	48	42
SPOLU	**93**		

	ha	ob
POŽADOVANÁ HUSTOTA OBYVATEĽOV	1	250
PLOCHA FUNKČNEJ PLOCHY	4,68	
POČET OBYVATEĽOV PO OBJEKTOCH		
A - Rezidenia Solinky - navrhovaný		887
B - Existujúce radové rodinné domy		40
C - Bytový dom (par.č. 4921/73)		22
D - Bytový dom (par.č. 4906/155) - navrhovaný		93
SPOLU		**1042**
NÁVRH HUSTOTY FUNKČNEJ PLOCHY 4.14/P.02	1	222,65

Plánovaná hustota funkčnej plochy je v súlade s územným plánom (222,65 < 250)


C
B
4.14/P.02
4.68 ha
A
D

Príloha č. 4

Kópia vyjadrenia ÚHA mesta Žilina č. 16532/2026-96108/2026-ÚHA-SVA z 28. 05. 2026

k Doplneniu odvolania a predloženiu príloh – 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"

ÚHA ŽILINA

ÚTVAR HLAVNÉHO ARCHITEKTA MESTA ŽILINA

ADRESÁT
TnC VIII, s.r.o.
Poštová 1
010 01 Žilina

badik.tomas@reinoo.com

Váš list značky/zo dňa	Naša značka	Vybavuje	V Žiline dňa
15.05.2026	16532/2026-96108/2026-ÚHA-SVA	Ing. arch. Eva Šimunová	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

v y j a d r e n i e :

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/vnútorný 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 priečelí 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 cyklodopravy je obytný súbor dostupný na prestup na autobusovú dopravu - autobusovú stanicu, železničnú dopravu (stanice Žilina, Žilina Zárečie, 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 mestského 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 pešich 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 Útvarom 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/zivot-v-meste/uzemne-planovanie-a-stavebny-poriadok/uzemnoplanovacie-dokumenty/uzemne-planovanie/.

Podľa kapitoly *2.18.4 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECH-NICKÉHO 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 $k_{mp} = 0,8$.

S úctou

Ing. arch. Rudolf Chodelka
riaditeľ ÚHA

Na vedomie:
Mgr. Peter Fiabáne, primátor
ÚHA Žilina – spis

Príloha č. 5

Svetelnotechnický posudok č. S260201

(RENAK, s.r.o., Ing. Radovan Kreutz, február 2026)

k Doplneniu odvolania a predloženiu príloh – 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"

RENAK

RENAK, s.r.o.
Bulharská 42
917 01 Trnava

tel.: 033/ 5536 414
e-mail: renak@renak.sk
http://www.renak.sk

SVETELNOTECHNICKÝ POSUDOK

č. S260201

vplyv navrhovanej stavby na susedné nehnuteľnosti



Názov stavby: Rezidencia Solinky

Miesto stavby: Žilina, pozemok parc.č. 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, k.ú. Žilina

Stavebník posudzovanej stavby:
TnC VIII, s. r. o, Poštová 1, 010 08 Žilina

Objednávateľ posudku:
vlastníci rodinných domov Bôrická cesta 8882/112 až 8890/120, Žilina, v zastúpení Ing. Ján Sládek, Bôrická cesta 8881/111, 010 01 Žilina

Posudzované susedné stavby:
rodinné domy na parc. č. 4921/178, 4921/189, 4921/188, 4921/187 a 4921/186, k. ú. Žilina

Posudok: Ing. Radovan Kreutz

Dátum: február 2026

1 VSTUPNÉ INFORMÁCIE

1.1 ÚLOHA POSUDKU

Úlohou posudku je podľa ust. §17 a §18 vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z.z. posúdiť vplyv na susedné budovy navrhovaného stavebného zámeru s názvom „Rezidencia Solinky" s miestom stavby v Žiline na pozemkoch parc.č. 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, k.ú. Žilina z hľadiska presvetlenia podľa normy STN 73 4301 Bytové budovy a z hľadiska denného osvetlenia podľa noriem STN 73 0580-1,-2 Denné osvetlenie budov.

Posudzovaná investičná akcia predstavuje výstavbu nových bytových domov v počte 12 objektov s podzemným parkovaním.

1.2 VÝCHODISKOVÉ PODKLADY

1 Zámer podľa zákona NR SR č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, spracovateľ ENVICONSULT spol. s r.o., Obežná 7, 010 08 Žilina, koordinátor úlohy Mgr. Peter Hujo, dátum 06/2025
2 Obhliadka miesta stavby, zameranie potrebných rozmerov a vyhotovenie fotodokumentácie
3 Geodetické zameranie existujúcich susedných stavieb – polohopis a výškopis

1.3 POUŽITÉ PREDPISY

(1) STN 73 0580 Denné osvetlenie budov - Základné požiadavky, účinnosť od 1.7.1987
(2) STN 73 0580-1 Denné osvetlenie budov, časť 1 - Základné požiadavky, účinnosť od 01.10.2000
(3) STN 73 0580-1: 2025 Denné osvetlenie budov, časť 1 - Základné požiadavky.
(4) STN 73 0580-2 Denné osvetlenie budov, časť 2 – Denné osvetlenie budov na bývanie, účinnosť od 01.10.2000
(5) STN EN 17037: 2020 Denné svetlo v budovách
(6) STN 73 4301: 2021 Bytové budovy
(7) Zákon NR SR č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov
(8) Vyhláška MŽP SR č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.
(9) Vyhláška MZ SR č. 259/2008 Z.z. o podrobnostiach o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia
(10) Vyhláška ÚPÚPV SR č. 60/2025 Z.z o o štruktúre a prevádzke informačného systému územného plánovania a výstavby, o obsahu podaní a obsahu a rozsahu dokumentácie stavby
(11) Zákon NR SR č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon)

1.4 SPRACOVATEĽ POSUDKU

RENAK, s.r.o., Bulharská 42, 917 01 Trnava
tel.: 033/ 5536 414, e-mail: renak@renak.sk

zodpovedný: Ing. Radovan Kreutz, autorizovaný SKSI ev.č. 6947*I1
vypracoval: Ing. Radovan Kreutz, autorizovaný SKSI ev.č. 6947*I1

2 LEGISLATÍVNE POŽIADAVKY

2.1 PRESLNENIE BUDOV (INSOLÁCIA)

2.1.1 Norma STN 73 4301 Bytové budovy

Podľa čl. 4.1.8

Pri navrhovaní obytných budov sa zohľadňuje tienenie okolitou zástavbou podľa súčasného stavu, možnosť neskorších zmien a výstavba podľa podmienok územného plánu.

Podľa čl. 4.1.9

Pri umiestňovaní budov do územia je potrebné splniť požiadavky na preslnenie už jestvujúcich budov. V prípade trvania preslnenia jestvujúcich budov kratšieho ako je touto normou požadované, toto trvanie preslnenia sa nesmie skrátiť. Ak je v jestvujúcich budovách preslnenie obmedzené vlastnými konštrukciami (napr. lodžia, balkón), požadované trvanie preslnenia sa určuje bez vplyvu týchto stavebných konštrukcií.

Podľa čl. 5.2.1.1

Všetky byty sa musia navrhovať tak, aby boli preslnené. Byt je preslnený vtedy, ak súčet podlahových plôch jeho preslnených obytných miestností sa rovná najmenej jednej tretine obytnej plochy bytu. Do súčtu plôch z jednej strany preslnených miestností, ani do súčtu plôch všetkých obytných miestností bytu sa na tento cieľ nezapočítavajú časti plôch obytných miestností ležiacich za hranicou hĺbky miestnosti, ktorá sa rovná 2,3 násobku jej svetlej výšky.

Podľa čl. 5.2.1.2 Obytná miestnosť je preslnená, ak:

a) priame slnečné žiarenie vniká do miestnosti osvetľovacím otvorom alebo otvormi, ktorých celková plocha vypočítaná zo skladobných rozmerov je najmenej desatina podlahovej plochy miestnosti. Najmenší skladobný rozmer osvetľovacieho otvoru musí byť aspoň 900 mm s výnimkou strešných okien so sklonom väčším ako 15°od zvislice, v tom prípade musí byť aspoň 750 mm.

b) sa preslnenie posudzuje v kontrolnom bode. V novo navrhovaných budovách sa pôdorysný uhol slnečných lúčov dopadajúcich na kontrolný bod určuje podľa STN EN 17037 čl. D.2 Kontrolný bod P je umiestnený na vnútornom povrchu otvoru, vo výške 0,30 m nad stredom spodnej hrany osvetľovacieho otvoru, ale najmenej 1,2 m nad úrovňou podlahy).

   V jestvujúcich budovách:
   - je pôdorysný uhol medzi slnečnými lúčmi a rovinou fasády v mieste osvetľovacieho otvoru najmenej 25°,
   - sa posudzujú len osvetľovacie otvory, ktorých normála je odklonená najviac 120° od juhu smerom na východ alebo na západ.

c) uhol vymedzený slnečnými lúčmi a kolmicou na rovinu iného ako zvislého zasklenia je menší ako 70°.

d) trvanie preslnenia je od 21. marca do 22.septembra najmenej 1,5 hodiny denne pri výške slnka nad horizontom väčšej ako minimálne stanovenej STN EN 17037. V bytoch, ktoré majú dve a viac obytných miestností má byť 3-hodinové preslnenie aspoň jednej obytnej miestnosti. Ak je pred obytnou miestnosťou alebo nad ňou čiastočne alebo úplne otvorený tieniaci priestor (napr. lodžia, balkón), stačí dodržať požadovaný čas pre kritický deň 21. marec.

Podľa čl. 5.2.1.3

Na posúdenie času presinenia budov na bývanie sa používa jednotná zemepisná severná šírka 48,2° pre celé územie Slovenskej republiky.
Trvanie presinenia sa určuje v pravom slnečnom čase.

Orientáciu situácie a orientáciu objektov na svetové strany je pri posudzovaní trvania presinenia potrebné spoľahlivo preukázať podkladom so započítaním meridiánovej konvergencie.

Ojedinelé prekážky, ktorých vodorovné uhlové rozovretie vynesené z kontrolných bodov je menšie ako 1°, sa v hodnotení presinenia nezohľadňujú.

2.2 DENNÉ OSVETLENIE – JAS OBLOHY

2.2.1 Všeobecne

Norma STN 73 0580-1, -2 Denné osvetlenie budov platí pre navrhovanie a posudzovanie denného osvetlenia vnútorných priestorov budov s dlhodobým pobytom ľudí (ďalej len denného osvetlenia) a pre posudzovanie návrhu stavebných objektov z hľadiska ich vplyvu na denné osvetlenie okolitých budov.

2.2.2 Tienenie stavbami

Miera možného zatienenia existujúcich stavieb novostavbami alebo novovytvorenými časťami pôvodných stavieb je vymedzená ustanovením čl. 10 normy STN 73 0580-1 Denné osvetlenie budov, ktorá stanovuje maximálne prípustné hodnoty súhrnného uhla zatienenia ε_T.

Článok 10.1.1 normy

Pri navrhovaní budov a úpravách stavebných objektov (nadstavby, prístavby a podobne) sa musí dbať na to, aby sa nezhoršili tienením podmienky denného osvetlenia vo vnútorných priestoroch s dlhodobým pobytom ľudí v okolitej existujúcej zástavbe.

Článok 10.1.2 normy

Tienenie osvetľovacích otvorov v okolitých existujúcich budovách sa určuje súhrnným uhlom zatienenia ε_T.

Článok 10.1.4 normy

Súhrnný uhol zatienenia osvetľovacích otvorov vnútorných priestorov s dlhodobým pobytom ľudí sa odporúča do 25°, nesmie však prekročiť 30°. Štandardné tienenie oblohového svetla v zástavbe nesmie prekročiť hodnotu súhrnného uhla zatienenia 30°.

Článok 10.1.6 normy

Ak oprávnené inštitúcie príslušnej obce jednoznačne vymedzia zóny obce so zvýšenou hustotou zástavby (najmä vo väčších mestách), nesmie súhrnný uhol zatienenia bočných osvetľovacích otvorov existujúcich budov s dlhodobým pobytom ľudí prekročiť:

a) 36° v súvislej radovej uličnej zástavbe v centrálnych častiach miest;
b) 42° v súvislej radovej uličnej zástavbe v mimoriadne stiesnených priestoroch v historických častiach miest.

Článok 10.1.16 normy

Ak sa nachádzajú v súvislej uličnej radovej zástavbe vedľa prieluky alebo nízkej budovy vyššie objekty, možno zastavať prieluku na prípustnú hodnotu súhrnného uhla zatienenia, prípadne najviac na úroveň, pri ktorej je najvyššie tienenie oblohy tieniacou hranou najbližšej budovy, napr. rímsou, alebo atikou.

3 NAVRHOVANÁ STAVBA – INVESTIČNÝ ZÁMER

Posudzovaná investičná akcia predstavuje výstavbu obytného súboru zloženého z 12 objektov. Umiestnenie navrhovanej činnosti bude na pozemkoch parc.č. 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, k.ú. Žilina

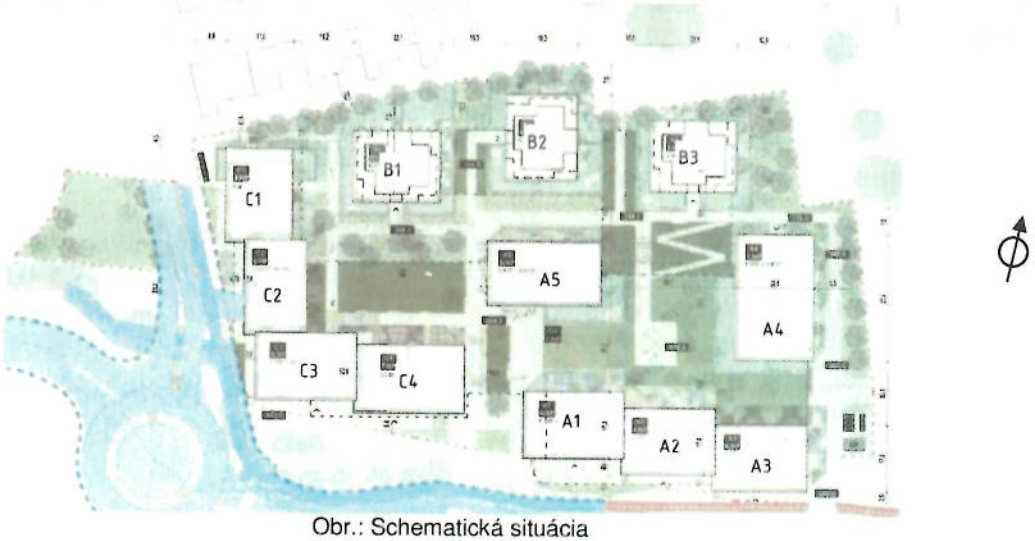
Riešené územie sa nachádza v južnej časti mesta Žilina v lokalite, ktorá je na rozmedzí miestnej časti Bôrik a sídliska Solinky. Lokalita je situovaná v blízkosti významnej dopravnej križovatke ulíc Pod hájom a Obvodová ulica. Samotná lokalita je vymedzená z juhu ulicou Pod hájom, zo západu chodníkom a ramenom križovatky na ul. Obvodová, zo severu zástavbou radových domov na ul. Bôrická a z východu menšou prelukou za ktorou je zástavba rodinných domov na ul. Svätoplukova.



Obr.: Širšie vzťahy

Navrhované bytové domy majú rôznu podlažnosť. Niektoré objekty budú solitérne, niektoré sú navrhované ako radové bytové domy. Označenie objektov je nasledovné:

- A1, A2, A3
- A4
- A5
- B1
- B2
- B3
- C1, C2, C3, C4

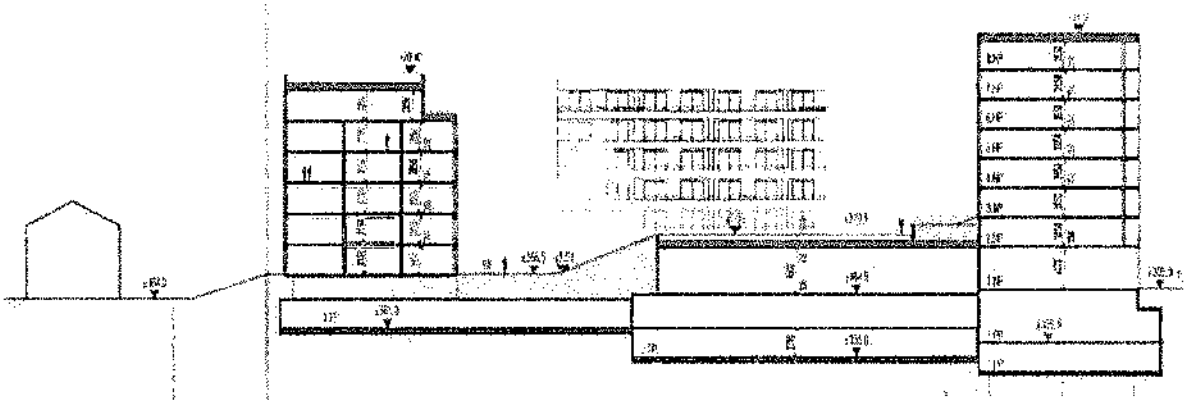


Obr.: Schematická situácia

Výškové vzťahy

BD	*0,000 (m n.m.)*	*hlavná atika*	*uskočená atika*
A1, 8NP	364,500	neuvedené v zámere	neuvedené v zámere
A2, 8NP	365,000	neuvedené v zámere	neuvedené v zámere
A3, 8NP	365,500	neuvedené v zámere	neuvedené v zámere
A4, 7NP	366,500	neuvedené v zámere	neuvedené v zámere
A5, 6NP	364,500	+19,500	-
B1, 4+1NP	364,500	+14,000	+17,500
B2, 5+1NP	364,500	+17,250	+20,750
B3, 5+1NP	366,500	neuvedené v zámere	neuvedené v zámere
C1, 4NP	363,000	+13,500	-
C2, 6NP	363,000	+23,000	-
C3, 9NP	363,000	+29,000	-
C4, 7NP	363,000	+26,270	-

Situovanie navrhovanej stavby je zobrazené na **prílohe č. 1**.



Obr.: Rez navrhovanou stavbou

4 SUSEDNÉ POSUDZOVANÉ NEHNUTEĽNOSTI

Smerom na sever od investičnej akcie sa nachádza zástavba radových rodinných domov. Rodinné domy sa nachádzajú pri ulici Bôrická cesta na pozemkoch parc.č. 4921/178, 4921/189, 4921/188, 4921/187, 4921/186. Rodinné domy majú smerom k navrhovanej stavbe orientované okenné otvory z obytných miestností na 1NP a 2NP.

Rodinné domy sú posúdené z hľadiska preslnenia a z hľadiska denného osvetlenia (súhrnný uhol tienenia).

Určenie geografického severu

Geografický sever je určený na základe kartografickej siete s použitím meridiánovej konvergencie C = 4,57°. Poludník prechádzajúci miestom stavby je na hodnote 17°44' na východ od Greenwichu. Juhovýchodné fasády posudzovaných rodinných domov zvierajú so smerom juh - sever 65° uhol.

Grafické zobrazenie je na **prílohe č. 1.**

4.1 BOD P1 – RODINNÝ DOM, BÔRICKÁ CESTA 8882/112, PARC.Č. 4921/178

Rodinný dom na pozemku parc.č. 4921/178 má pred hlavnou fasádou zrealizovanú zimnú záhradu zapísanú aj v katastri nehnuteľností.

Posudzovaný bod je označený ako bod P1. Pre účely preslnenia je bod P1 stanovený vo výške +1,200 nad podlahou. Pre účely denného osvetlenia je určený vo výške 2,00 m nad priľahlým terénom.



Obr.: Pohľad zo záhrady na rodinný dom na pozemku parc.č. 4921/178

Preslnenie – bod P1

Rodinný dom na pozemku parc.č. 4921/178 zostane v posudzovanom období od 21. marca do 22. septembra preslnený v zmysle požiadaviek normy STN 73 4301 Bytové budovy.

Posudzovaná zimná záhrada (ako obytná miestnosť) na 1NP bude preslnená v posudzovanom období minimálne 1 hodinu 50 minút denne, čo je viac ako hygienické minimum 1,5 hodiny denne. Miestnosti na 2NP budú preslnené dlhší čas počas dňa.

Grafické zobrazenie je na **prílohe č. 2**.

Denné osvetlenie; vonkajší uhol tienenia – bod P1

Tieniacou prekážkou pre posudzovaný bod sú atiky striech navrhovanej stavby. Posudzovaný bod je určený vo výške 2,0 m nad priľahlým terénom.

Pôdorysné a výškové vzťahy pre určenie súhrnného uhla tienenia bodu P1 sú zobrazené na **prílohe č. 3**.

- Sektor stavby navrhovanej budovy pre bod P1 je ψ = -83° do +55°.
- Počet tienených štvorcov navrhovanou stavbou na diagrame zatienenia je 142,3
- Uhlu zatienenia ε_T = 30° v sektore stavby zodpovedá 140,0 dielikov diagramu.
- Vyhodnotenie: 142,3 tienených štvorcov diagramu > 140,0 štvorcov diagramu = **NEVYHOVUJE**

Diagram na zobrazenie tienenia oblohy prekážkami je na **prílohe č. 4**.

4.2 BOD P2 – RODINNÝ DOM, BÔRICKÁ CESTA 8884/114, PARC.Č. 4921/189

Rodinný dom na pozemku parc.č. 4921/189 má smerom k navrhovanej stavbe orientované okenné otvory z obytných miestností na 1NP a 2NP

Posudzovaný bod je označený ako bod P2 na 1NP. Pre účely preslnenia je bod P2 stanovený vo výške +1,200 nad podlahou. Pre účely denného osvetlenia je určený vo výške 2,00 m nad priľahlým terénom.



Obr.: Pohľad zo záhrady na rodinný dom na pozemku parc.č. 4921/189

Preslnenie – bod P2

Rodinný dom na pozemku parc.č. 4921/189 zostane v posudzovanom období od 21. marca do 22. septembra preslnený v zmysle požiadaviek normy STN 73 4301 Bytové budovy.

Posudzovaná obytná miestnosť na 1NP bude preslnená v posudzovanom období minimálne 4 hodiny a 10 minút denne, čo je viac ako hygienické minimum 1,5 hodiny denne. Miestnosti na 2NP budú preslnené dlhší čas počas dňa.

Grafické zobrazenie je na **prílohe č. 5**.

Denné osvetlenie; vonkajší uhol tienenia – bod P2

Tieniacou prekážkou pre posudzovaný bod sú atiky striech navrhovanej stavby. Posudzovaný bod je určený vo výške 2,0 m nad priľahlým terénom.

Pôdorysné a výškové vzťahy pre určenie súhrnného uhla tienenia bodu P2 sú zobrazené na **prílohe č. 6**.

- Sektor stavby navrhovanej budovy pre bod P2 je ψ = -79° do +66°.
- Počet tienených štvorcov navrhovanou stavbou na diagrame zatienenia je 139,6
- Uhlu zatienenia ε_T = 30° v sektore stavby zodpovedá 144,5 dielikov diagramu.
- Vyhodnotenie: 139,6 tienených štvorcov diagramu < 144,5 štvorcov diagramu = VYHOVUJE

Diagram na zobrazenie tienenia oblohy prekážkami je na **prílohe č. 7**.

4.3 BOD P3 – RODINNÝ DOM, BÔRICKÁ CESTA 8886/116, PARC.Č. 4921/188

Rodinný dom na pozemku parc.č. 4921/188 má smerom k navrhovanej stavbe orientované okenné otvory z obytných miestností na 1NP a 2NP

Posudzovaný bod je označený ako bod P3 na 1NP. Pre účely preslnenia je bod P3 stanovený vo výške +1,200 nad podlahou. Pre účely denného osvetlenia je určený vo výške 2,00 m nad priľahlým terénom.



Obr.: Pohľad zo záhrady na rodinný dom na pozemku parc.č. 4921/188

Preslnenie – bod P3

Rodinný dom na pozemku parc.č. 4921/188 zostane v posudzovanom období od 21. marca do 22. septembra preslnený v zmysle požiadaviek normy STN 73 4301 Bytové budovy.

Posudzovaná obytná miestnosť na 1NP bude preslnená v posudzovanom období minimálne 3 hodiny a 50 minút denne, čo je viac ako hygienické minimum 1,5 hodiny denne. Miestnosti na 2NP budú preslnené dlhší čas počas dňa.

Grafické zobrazenie je na **prílohe č. 8**.

Denné osvetlenie; vonkajší uhol tienenia – bod P3

Tieniacou prekážkou pre posudzovaný bod sú atiky striech navrhovanej stavby. Posudzovaný bod je určený vo výške 2,0 m nad priľahlým terénom.

Pôdorysné a výškové vzťahy pre určenie súhrnného uhla tienenia bodu P3 sú zobrazené na **prílohe č. 9**.

- Sektor stavby navrhovanej budovy pre bod P3 je ψ = -76° do +74°.
- Počet tienených štvorcov navrhovanou stavbou na diagrame zatienenia je 154,1
- Uhlu zatienenia ε_T = 30° v sektore stavby zodpovedá 145,8 dielikov diagramu.
- Vyhodnotenie: 154,1 tienených štvorcov diagramu > 145,8 štvorcov diagramu = **NEVYHOVUJE**

Diagram na zobrazenie tienenia oblohy prekážkami je na **prílohe č. 10**.

4.4 BOD P4 – RODINNÝ DOM, BÔRICKÁ CESTA 8888/118, PARC.Č. 4921/187

Rodinný dom na pozemku parc.č. 4921/187 má smerom k navrhovanej stavbe orientované okenné otvory z obytných miestností na 1NP a 2NP

Posudzovaný bod je označený ako bod P4 na 1NP. Pre účely preslnenia je bod P4 stanovený vo výške +1,200 nad podlahou. Pre účely denného osvetlenia je určený vo výške 2,00 m nad priľahlým terénom.



Obr.: Pohľad zo záhrady na rodinný dom na pozemku parc.č. 4921/187

Preslnenie – bod P4

Rodinný dom na pozemku parc.č. 4921/187 zostane v posudzovanom období od 21. marca do 22. septembra preslnený v zmysle požiadaviek normy STN 73 4301 Bytové budovy.

Posudzovaná obytná miestnosť na 1NP bude preslnená v posudzovanom období minimálne 5 hodín a 5 minút denne, čo je viac ako hygienické minimum 1,5 hodiny denne. Miestnosti na 2NP budú preslnené dlhší čas počas dňa.

Grafické zobrazenie je na **prílohe č. 11**.

Denné osvetlenie; vonkajší uhol tienenia – bod P4

Tieniacou prekážkou pre posudzovaný bod sú atiky striech navrhovanej stavby. Posudzovaný bod je určený vo výške 2,0 m nad priľahlým terénom.

Pôdorysné a výškové vzťahy pre určenie súhrnného uhla tienenia bodu P4 sú zobrazené na **prílohe č. 12**.

- Sektor stavby navrhovanej budovy pre bod P4 je ψ = -72° do +78°.
- Počet tienených štvorcov navrhovanou stavbou na diagrame zatienenia je 158,6
- Uhlu zatienenia ε_T = 30° v sektore stavby zodpovedá 145,3 dielikov diagramu.
- Vyhodnotenie: 158,6 tienených štvorcov diagramu > 145,3 štvorcov diagramu = **NEVYHOVUJE**

Diagram na zobrazenie tienenia oblohy prekážkami je na **prílohe č. 13**.

4.5 BOD P5 – RODINNÝ DOM, BÔRICKÁ CESTA 8890/120, PARC.Č. 4921/186

Rodinný dom na pozemku parc.č. 4921/186 má smerom k navrhovanej stavbe orientované okenné otvory z obytných miestností na 1NP a 2NP

Posudzovaný bod je označený ako bod P5 na 1NP. Pre účely preslnenia je bod P5 stanovený vo výške +1,200 nad podlahou. Pre účely denného osvetlenia je určený vo výške 2,00 m nad priľahlým terénom.



Obr.: Pohľad zo záhrady na rodinný dom na pozemku parc.č. 4921/186

Preslnenie – bod P5

Rodinný dom na pozemku parc.č. 4921/186 zostane v posudzovanom období od 21. marca do 22. septembra preslnený v zmysle požiadaviek normy STN 73 4301 Bytové budovy.

Posudzovaná obytná miestnosť na 1NP bude preslnená v posudzovanom období minimálne 4 hodiny a 50 minút denne, čo je viac ako hygienické minimum 1,5 hodiny denne. Miestnosti na 2NP budú preslnené dlhší čas počas dňa.

Grafické zobrazenie je na **prílohe č. 14**.

Denné osvetlenie; vonkajší uhol tienenia – bod P5

Tieniacou prekážkou pre posudzovaný bod sú atiky striech navrhovanej stavby. Posudzovaný bod je určený vo výške 2,0 m nad priľahlým terénom.

Pôdorysné a výškové vzťahy pre určenie súhrnného uhla tienenia bodu P5 sú zobrazené na **prílohe č. 15**.

- Sektor stavby navrhovanej budovy pre bod P5 je ψ = -65° do +80°.
- Počet tienených štvorcov navrhovanou stavbou na diagrame zatienenia je 137,5
- Uhlu zatienenia ε_T = 30° v sektore stavby zodpovedá 144,5 dielikov diagramu.
- Vyhodnotenie: 137,5 tienených štvorcov diagramu < 144,5 štvorcov diagramu = VYHOVUJE

Diagram na zobrazenie tienenia oblohy prekážkami je na **prílohe č. 16**.

5 ZÁVER

Navrhovaná investičná akcia v stavebnom zámere s názvom „Rezidencia Solinky" s miestom stavby v Žiline na pozemkoch parc.č. 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, k.ú. Žilina je navrhnutá:

- v rozpore s vyhláškou MŽP SR č. 532/2002 Z.z. a normou STN 73 0580-1 Denné osvetlenie budov.

Smerom na sever od investičnej akcie sa nachádza zástavba radových rodinných domov. Rodinné domy sa nachádzajú pri ulici Bôrická cesta na pozemkoch parc.č. 4921/178, 4921/189, 4921/188, 4921/187, 4921/186. Rodinné domy majú smerom k navrhovanej stavbe orientované okenné otvory z obytných miestností na 1NP a 2NP.

Presvetlenie

Posudzované susedné rodinné domy nebudú zatienené z hľadiska presvetlenia nad mieru prípustnú a zostanú presvetlené v zmysle požiadaviek normy STN 73 4301 Bytové budovy.

Denné osvetlenie

Žiadna miestnosť s dlhodobým pobytom osôb v susedných stavbách nesmie byť zatienená navrhovanou stavbou nad mieru prípustnú. Uhol tienenia navrhovanej stavby voči okolitej zástavbe musí byť rovný alebo nižší ako v danej lokalite je maximálne vymedzený súhrnný uhol tienenia $\varepsilon_T = 30°$.

Navrhovaná stavba nevyhovuje tomuto ustanoveniu a prekračuje uhol tienenia denného osvetlenia v susedných rodinných domoch:

- RODINNÝ DOM, BÔRICKÁ CESTA 8882/112, PARC.Č. 4921/178
- RODINNÝ DOM, BÔRICKÁ CESTA 8886/116, PARC.Č. 4921/188
- RODINNÝ DOM, BÔRICKÁ CESTA 8888/118, PARC.Č. 4921/187

Ing. Radovan KREUTZ

Trnava, február 2026

Ing. Radovan Kreutz

Príloha č. 1
Situácia a zobrazenie geografického severu
M 1:1250



REZIDENCIA SOLINKY

Žilina , pozemok parc.č. 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, k.ú. Žilina

Príloha č. 2

Diagram na určenie času preslnenia - rodinný dom na parc.č. 4921/178 - bod P1

M 1:500



REZIDENCIA SOLINKY

Žilina , pozemok parc.č. 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, k.ú. Žilina

Príloha č. 3

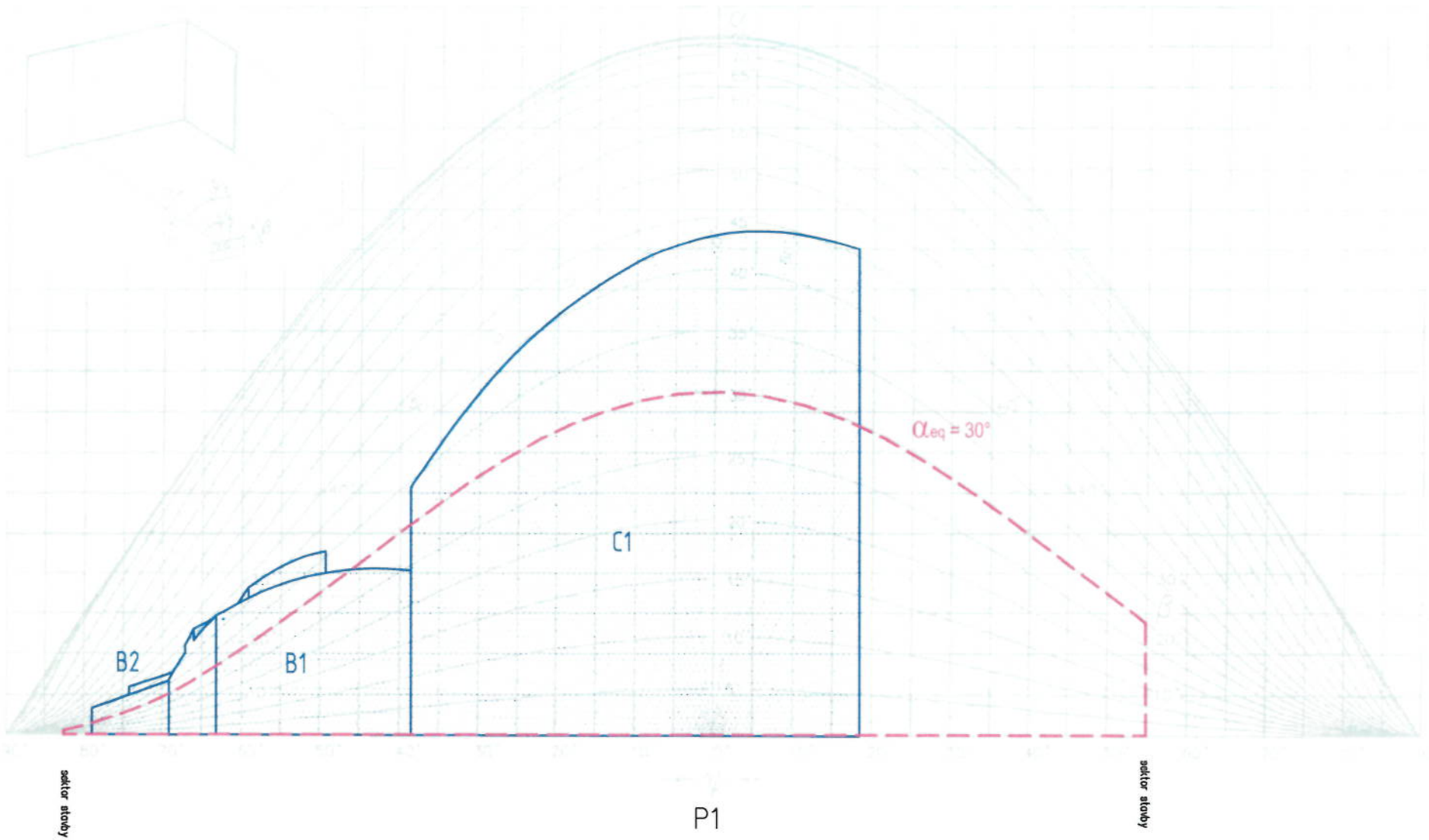
Pôdorysné a výškové vzťahy - rodinný dom na parc.č. 4921/178 - bod P1

M 1:500



REZIDENCIA SOLINKY

Žilina , pozemok parc.č. 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, k.ú. Žilina



P1

Navrhovaná stavba v posudzovanom bode P1 zatieni 142,3 štorcov diagramu tienenia oblohy.
Uhlu ALFA 30° v sektore stavby zodpovedá 140,0 tienených štvorcov diagramu tienenia oblohy.
Tienených 142,3 štvorcov > 140,0 štvorcov --> NEVYHOVUJE

REZIDENCIA SOLINKY
Žilina , pozemok parc.č. 4921/107; 4921/124; 4921/145; 4921/193; 4921/150; 4921/149; 4921/130; 4921/212; 4921/99; 4921/211; 4921/139; 4921/146; 4921/125; 4921/65; 4921/64; 4921/43; 4921/46; 4921/100; 4921/101; 4921/102; 4921/103; 4921/118, k.ú. Žilina

Príloha č. 5

Diagram na určenie času preslnenia - rodinný dom na parc.č. 4921/189 - bod P2

M 1:500



REZIDENCIA SOLINKY

Žilina , pozemok parc.č. 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, k.ú. Žilina

Príloha č. 6

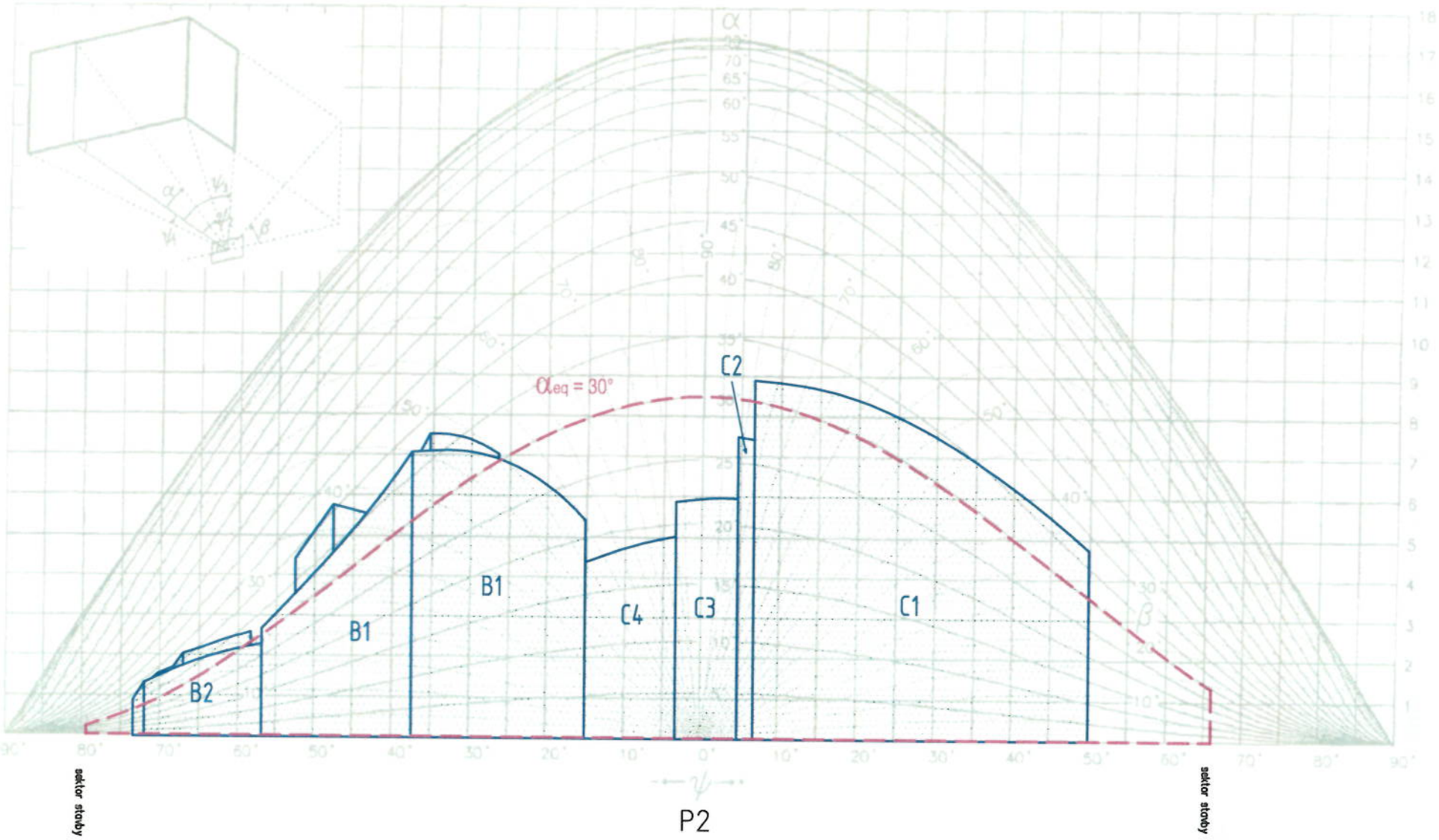
Pôdorysné a výškové vzťahy - rodinný dom na parc.č. 4921/189 - bod P2

M 1:500



REZIDENCIA SOLINKY

Žilina , pozemok parc.č. 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, k.ú. Žilina



Navrhovaná stavba v posudzovanom bode P2 zatieni 139,6 štorcov diagramu tienenia oblohy.
Uhlu ALFA 30° v sektore stavby zodpovedá 144,5 tienených štvorcov diagramu tienenia oblohy.
Tienených 139,6 štvorcov < 144,5 štvorcov --> VYHOVUJE

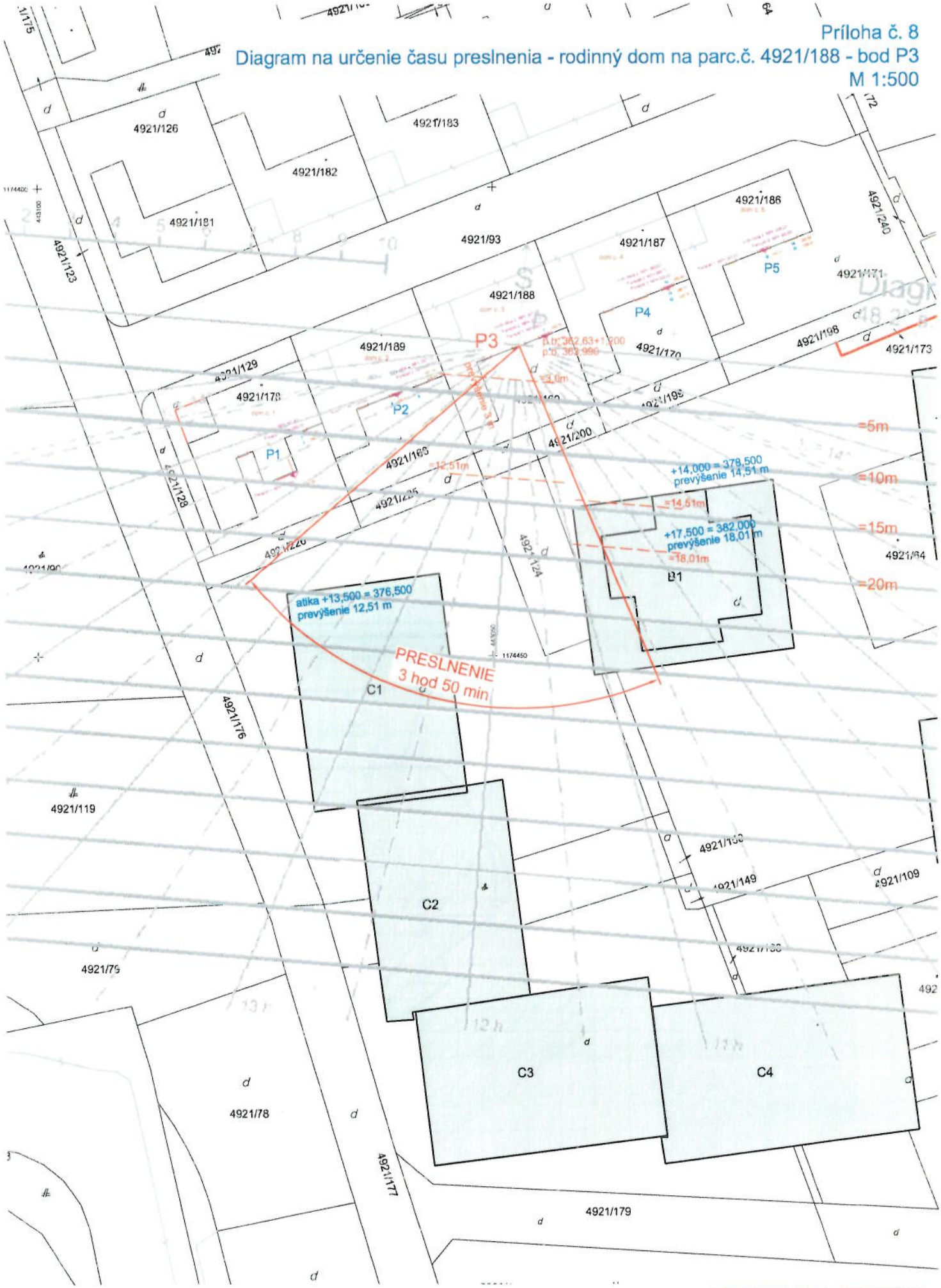
REZIDENCIA SOLINKY

Žilina , pozemok parc.č. 4921/107; 4921/124; 4921/145; 4921/193; 4921/150; 4921/149; 4921/130; 4921/212; 4921/59; 4921/211; 4921/109; 4921/140; 4921/125; 4921/65; 4921/64; 4921/43; 4921/46; 4921/100; 4921/101; 4921/102; 4921/103; 4921/118, k.ú. Žilina

Príloha č. 8

Diagram na určenie času preslnenia - rodinný dom na parc.č. 4921/188 - bod P3

M 1:500



REZIDENCIA SOLINKY –

Žilina , pozemok parc.č. 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, k.ú. Žilina

Príloha č. 9

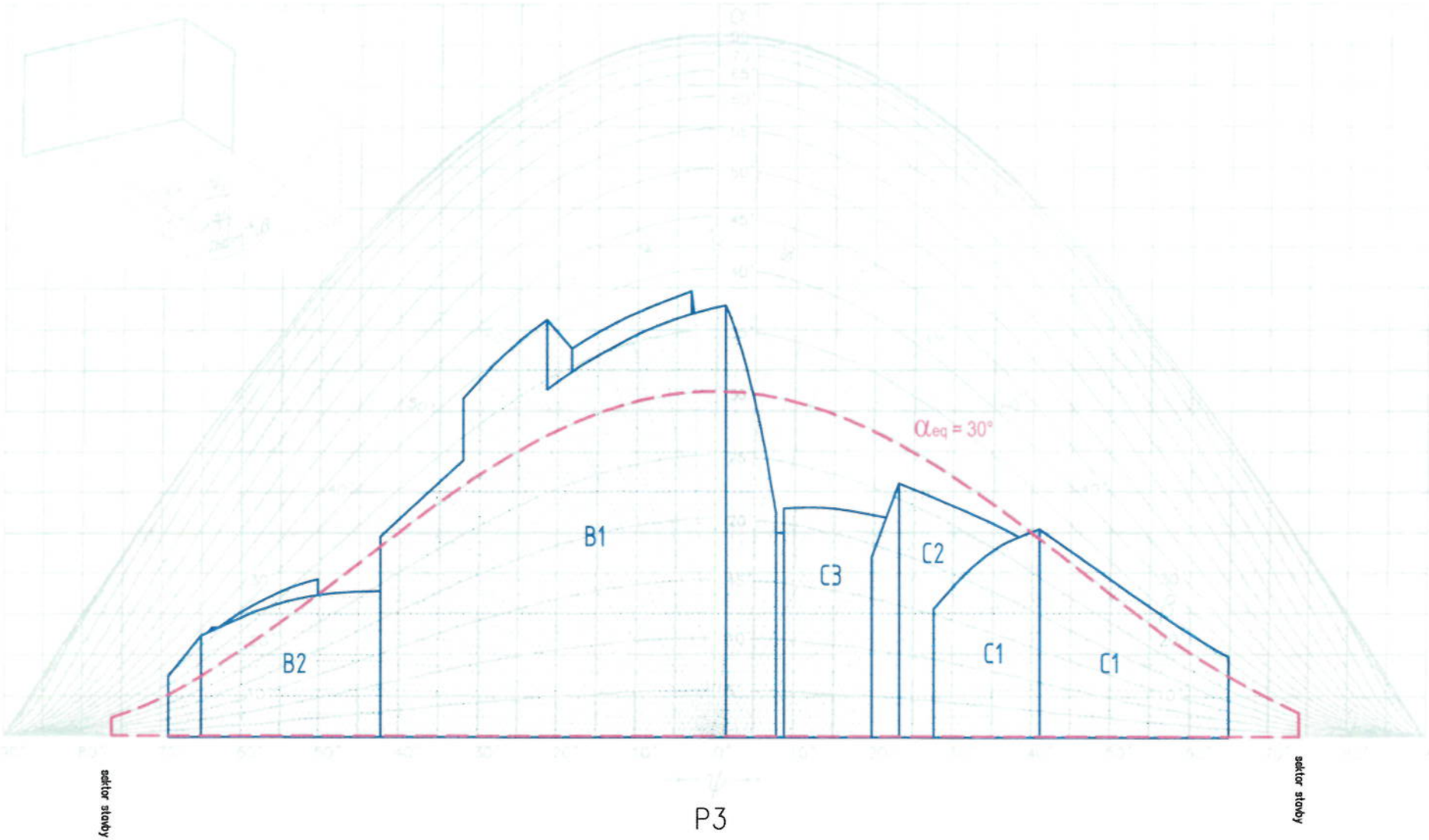
Pôdorysné a výškové vzťahy - rodinný dom na parc.č. 4921/188 - bod P3

M 1:500



REZIDENCIA SOLINKY

Žilina , pozemok parc.č. 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, k.ú. Žilina



P3

Navrhovaná stavba v posudzovanom bode P3 zatieni 154,1 štorcov diagramu tienenia oblohy.
Uhlu ALFA 30° v sektore stavby zodpovedá 145,8 tienených štvorcov diagramu tienenia oblohy.
Tienených 154,1 štvorcov > 145,8 štvorcov --> NEVYHOVUJE

REZIDENCIA SOLINKY

Žilina , pozemok parc.č. 4921/107; 4921/124; 4921/145; 4921/193; 4921/150; 4921/149; 4921/130; 4921/212; 4921/59; 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, k.ú. Žilina

Príloha č. 10

Príloha č. 11

Diagram na určenie času preslnenia - rodinný dom na parc.č. 4921/187 - bod P4

M 1:500



REZIDENCIA SOLINKY

Žilina , pozemok parc.č. 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, k.ú. Žilina

Príloha č. 12

Pôdorysné a výškové vzťahy - rodinný dom na parc.č. 4921/187 - bod P4

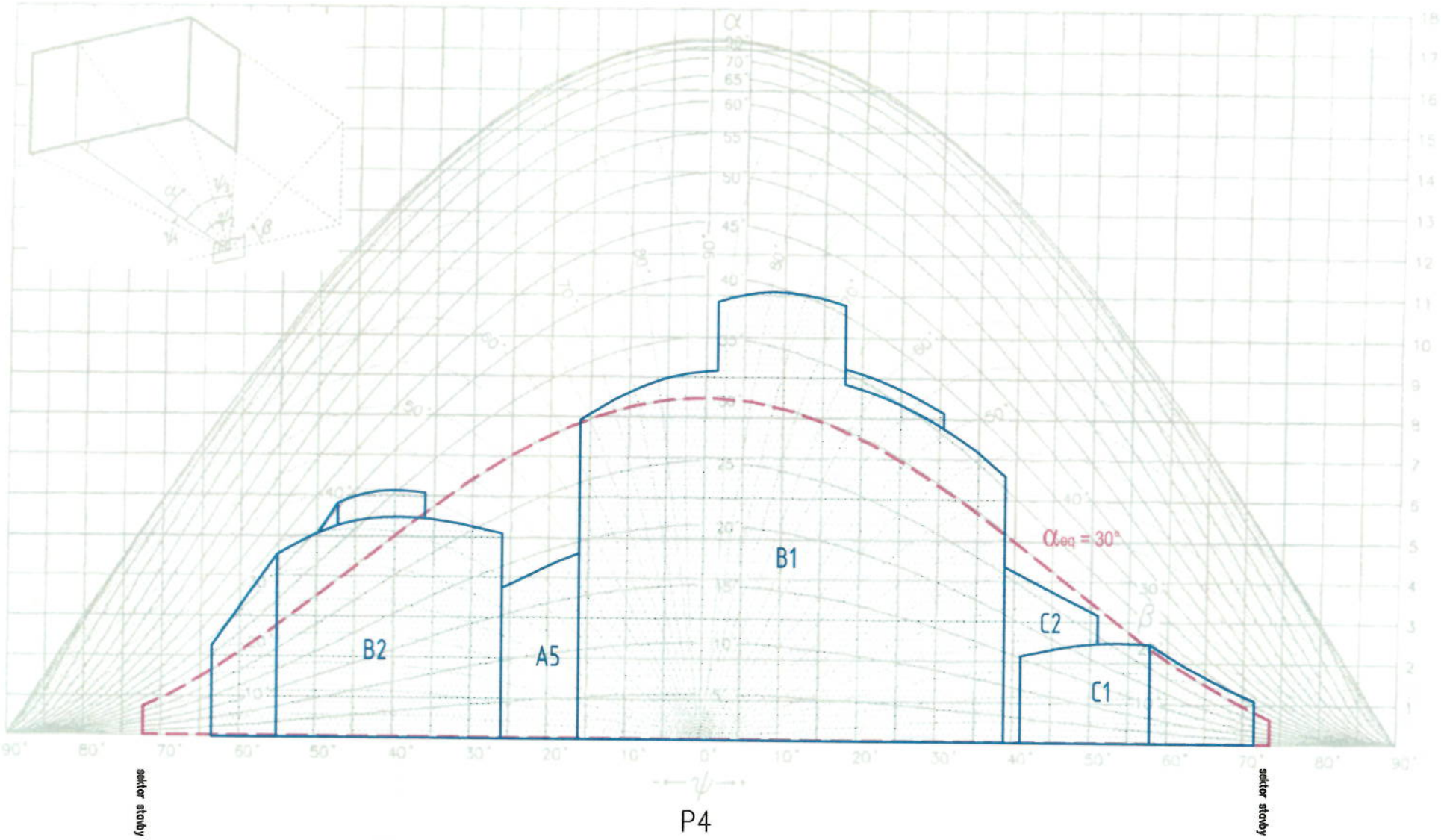
M 1:500



REZIDENCIA SOLINKY

Žilina , pozemok parc.č. 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, k.ú. Žilina

Obrazok R.2 - Diagram na určenie tienenia oblohy prekážkami



Navrhovaná stavba v posudzovanom bode P4 zatieni 158,6 štorcov diagramu tienenia oblohy.
Uhlu ALFA 30° v sektore stavby zodpovedá 145,3 tienených štvorcov diagramu tienenia oblohy.
Tienených 158,6 štvorcov > 145,3 štvorcov --> NEVYHOVUJE

REZIDENCIA SOLINKY

Žilina , pozemok parc.č. 4921/107; 4921/124; 4921/145; 4921/193; 4921/150; 4921/149; 4921/130; 4921/212; 4921/99; 4921/211; 4921/109; 4921/148; 4921/125; 4921/85; 4921/84; 4921/43; 4921/46; 4921/100; 4921/101; 4921/102; 4921/103; 4921/118, k.ú. Žilina

Príloha č. 14

Diagram na určenie času preslnenia - rodinný dom na parc.č. 4921/186 - bod P5

M 1:500



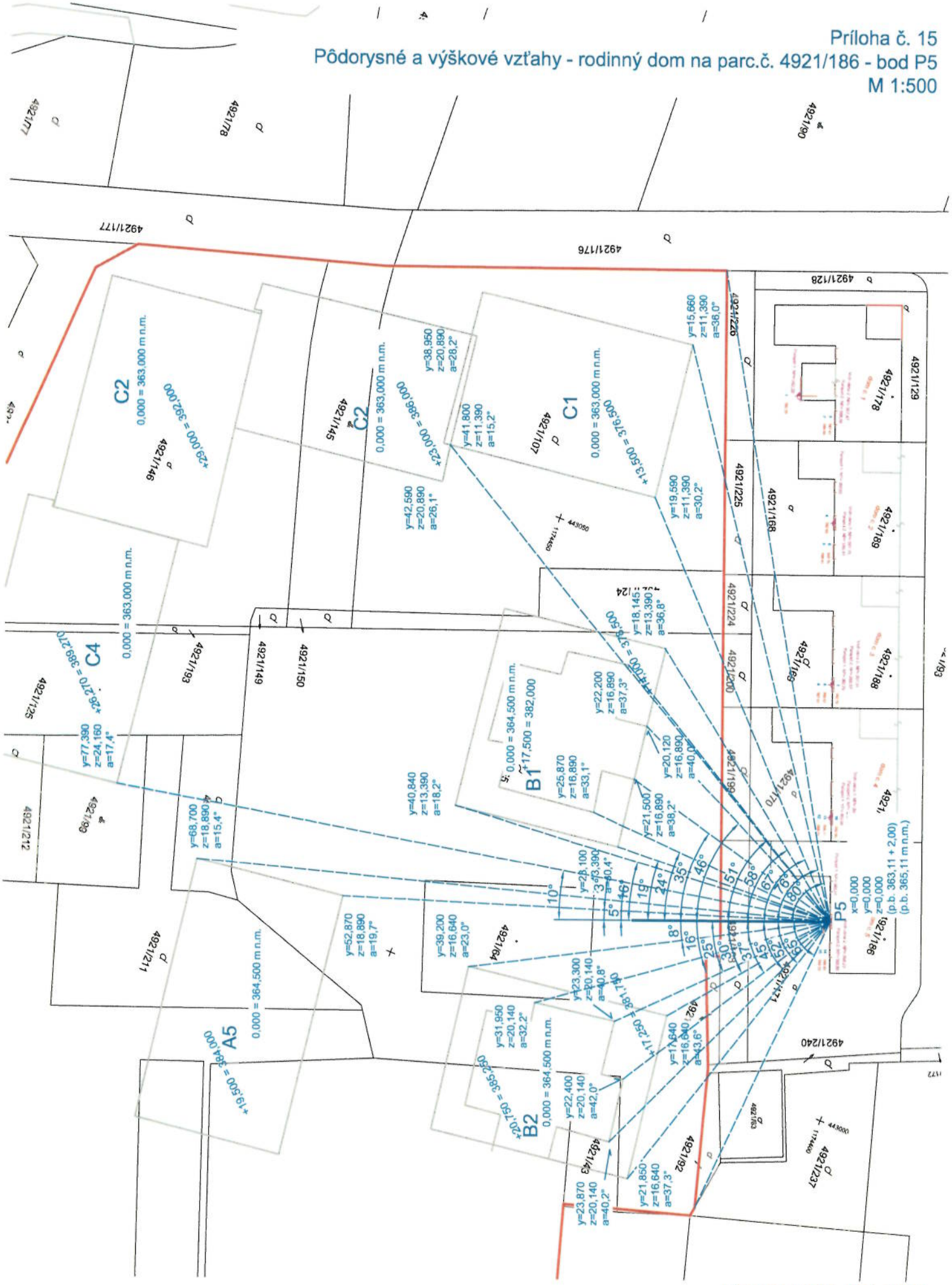
REZIDENCIA SOLINKY

Žilina , pozemok parc.č. 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, k.ú. Žilina

Príloha č. 15

Pôdorysné a výškové vzťahy - rodinný dom na parc.č. 4921/186 - bod P5

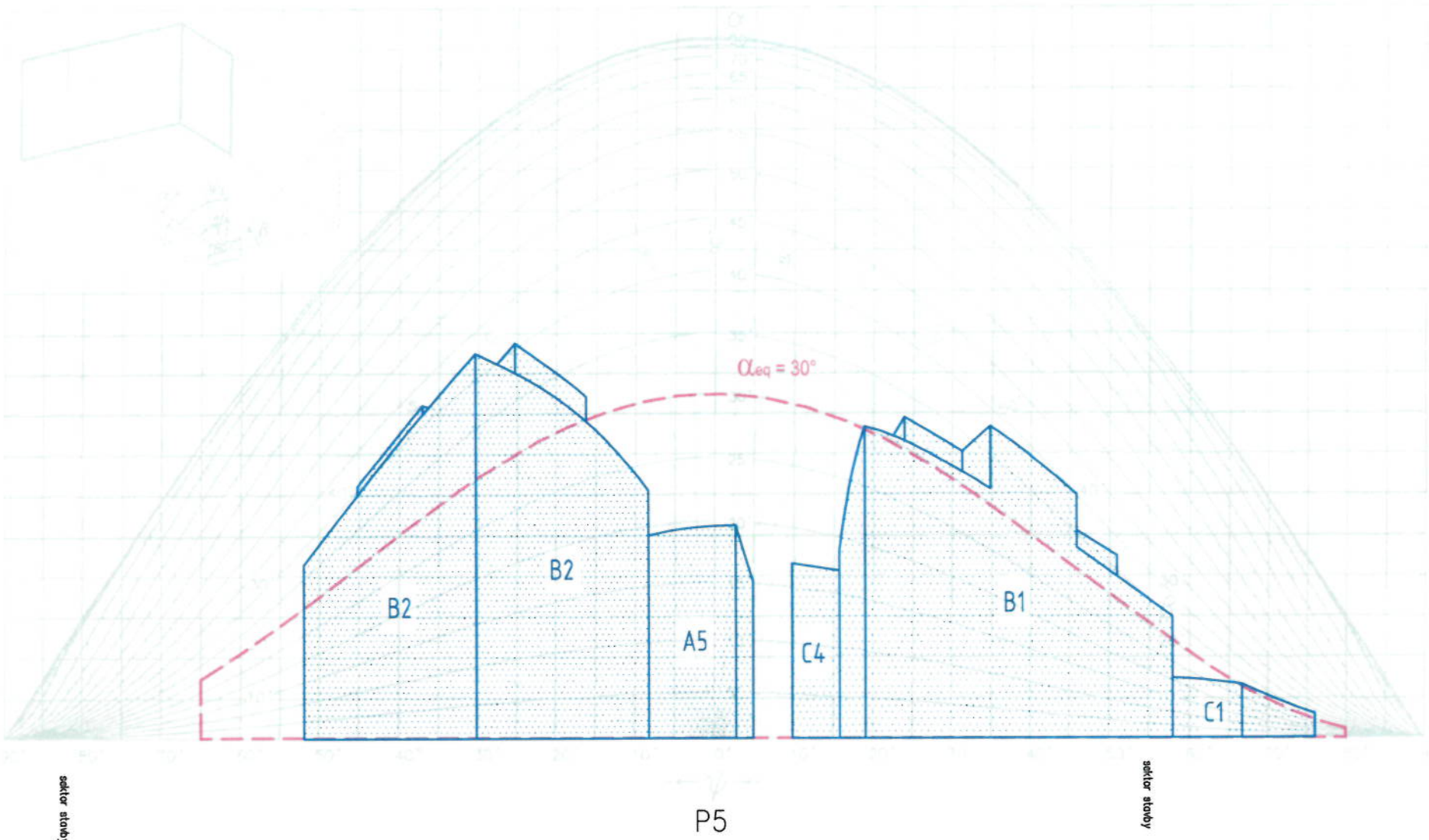
M 1:500



REZIDENCIA SOLINKY

Žilina , pozemok parc.č. 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, k.ú. Žilina

Žilina , pozemok parc.č. 4921/107; 4921/124; 4921/145; 4921/193; 4921/150; 4921/149; 4921/130; 4921/212; 4921/98; 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, k.ú. Žilina



P5

Navrhovaná stavba v posudzovanom bode P5 zatieni 137,5 štorcov diagramu tienenia oblohy.
Uhlu ALFA 30° v sektore stavby zodpovedá 144,5 tienených štvorcov diagramu tienenia oblohy.
Tienených 137,5 štvorcov < 144,5 štvorcov --> VYHOVUJE

Príloha č. 7

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))

k Doplneniu odvolania a predloženiu príloh – 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"

ÚZEMNÝ PLÁN MESTA ŽILINA

-ZMENY A DOPLNKY ČÍSLO 10

/ÚPN-M ŽILINA ZaD č. 10/

A TEXTOVÁ ČASŤ

A1) ZÁKLADNÉ ÚDAJE
A2) RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA
A3) DOPLŇUJÚCE ÚDAJE
A4) DOKLADOVÁ ČASŤ

OBJEDNÁVATEĽ: ÚHA MESTA ŽILINA

ŽILINA, 12/ 2024 SADA Č.:

bytových domov s aktívnym parterom, riešenie umiestnenia statickej dopravy v objektoch i pod verejným priestranstvom a podmienka riešenia HPP. Maximálna podlažnosť sa obmedzí do 8. NP. ZaD sa premietne do textovej i grafickej časti.

3.6. *(306, 307) Podnet pričleniť pozemok p.č. KN-C 1538/166 a 1538/167 k.ú. Trnové k funkčnej ploche 8.31.BI/09.*
- *Preveriť v rámci riešenia ZaD rozvojovej celej plochy vo výhľade.*

Popis: Lokalita sa nachádza mimo zastavaného územia. V platnom ÚPN-M je vymedzená výhľadová plocha (aj s predmetným pozemkom) pre umiestňovanie rodinných domov. Prípadné riešenie návrhu s umiestnením rodinných domov, v pôvodne vymedzenej výhľadovej ploche, priamo nadväzuje na navrhované obdobne funkčne a priestorovo využívané územie. Tak sa optimálne sa začlení do navrhovaného územného rozvoja.
Obmedzenia: Riešenie dopravnej obsluhy s dodržaním príslušných STN a podmieňujúcich stavieb technickej infraštruktúry.
Vyhodnotenie: Zámer sa akceptuje. V ZaD sa umožní rozšírenie funkčnej plochy 8.31.BI/09 ktorá sa odčlení od funkčnej plochy 8.31.VK/04. Regulatívy pre uvedené funkčné plochy sa nemenia. ZaD sa premietne len do grafickej časti.

3.7. *(309) Podnet na zmenu využitia pozemku p.č. KN-C 497, 798/1, 498/2, 498/3 a 498/4 k.ú. Strážov na funkciu IBV prípadne doplnkovú funkciu rekreačnú.*
- *Preveriť v rámci riešenia ZaD.*

Popis: Lokalita sa nachádza mimo zastavaného územia. V platnom ÚPN-M je v kontaktnom území riešená zmiešaná funkčná plocha pre umiestňovanie rodinných domov a rekreáciu. V súvislosti s riešením zámeru sa javí ako vhodné rozšírenie tejto kontaktnej funkčnej plochy, ktorej súčasťou sú pozemky podnetu. Takýmto riešením sa optimálne sa začlení do navrhovaného územného rozvoja.
Obmedzenia: Morfológia terénu, rešpektovanie prvku ÚSES - biokoridor miestneho významu MbK 11 - Bryndzová jama - svah pod Hájikom - Závodie.
Vyhodnotenie: Zámer sa akceptuje. Navrhuje sa v ZaD začleniť časť súčasnej funkčnej plochy 5.34.VK/09 ako rozšírenie funkčnej plochy 5.34.P/01. Regulatívy pre dotknuté funkčné plochy sa nezmenia. ZaD sa premietne len do grafickej časti.

3.8. *(310) Žiadosť vlastníka p.č. KN-C 620/2 a 620/3 k.ú. Majšova Lúčka zmeniť funkčné využitie na obytné v RD s uvedením prístavieb v type stavebnej činnosti.*
- *Preveriť v rámci riešenia ZaD.*

Popis: V roku 2010 bol skolaudovaný rodinný dom, ktorý je v platnom ÚPN-M súčasťou funkčnej plochy pre šport a rekreáciu.
Obmedzenia: Neevidujeme.
Vyhodnotenie: Podnet sa akceptuje. V ZaD sa v grafickej časti umožní rozšírenie funkčnej plochy 8.42.BI/01. Regulatívy pre rozšírenú funkčnú plochu sa nezmenia. ZaD sa premietne len do grafickej časti.

3.9. *(311) Podnet doplniť pre funkčnú plochu 4.14.OV/03 do typu stavebnej činnosti novostavby.*
- *Preveriť v rámci riešenia ZaD.*

Popis: Funkčná plocha 4.14.OV/03 je vhodná aj pre umiestnenie novostavieb, ktoré zintenzívnia funkčné využitie plochy pre občiansku vybavenosť a umožnia aj výstavbu sociálnej budovy vo vymedzenom areáli SeVaK.
Obmedzenia: Neevidujeme.
Vyhodnotenie: Zámer sa akceptuje a zapracuje do regulatívov ZaD na funkčnej ploche 4.14.OV/03 aj umiestnenie novostavieb. ZaD sa premietne len do textovej časti.

3.10. *(312) Do záväzného regulatívu pre plochu 3.12.ZLP/01 v rámci typu stavebnej činnosti a typu zástavby doplniť povinnosť rešpektovania na ochranu pred svetelným znečistením.*
- *Preveriť v rámci riešenia ZaD.*

Popis: Hvezdáreň, ktorá sa nachádza na uvedenej funkčnej ploche zásadným spôsobom ovplyvňuje fakt, že sa nachádza na území mesta s výrazným „svetelným znečistením". Jej umiestnenie v meste sa javí, z hľadiska budúcnosti jej prevádzky na odborné a vedecké účely, ako nevhodné. Optimálne sa javí zamerať jej prevádzku na edukačno - populárne účely a to aj v súvislosti s navrhovaným Planetáriom. V umiestnených prevádzkach a prípustnom funkčnom využívaní na kontaktných plochách (parkovisko, historický cintorín) sa nepredpokladá nočná prevádzka s potenciálom zvýšenia osvetlenia exteriérových priestorov nad súčasný rámec pre zabezpečenie nevyhnutnej prevádzkovej bezpečnosti v uvedených priestoroch. Z uvedeného vyplýva že, nemôže dôjsť k zníženiu kvality jasu hviezdnej oblohy. Nevyžiada si tak stanoviť opatrenia, v podrobnosti územného plánu, na ochranu funkčnej plochy s umiestnenou hvezdárňou pred „svetelným znečistením".
Obmedzenia: Existencia nočného svietenia a osvetlenia priestorov v širšom okolí na plochách bývania (Bôrik) a občianskej vybavenosti (areál ŽU).
Vyhodnotenie: Podnet sa neakceptuje. Na funkčnej ploche 03.12/ZLP/01 i najbližších kontaktných plochách 03/12.DS/01 a 03.12.ZC/01 nemôže dôjsť, v zmysle nastavenej regulácie pri prevádzkovaní existujúcich i navrhovaných objektov a zariadení, k zníženiu jasu hviezdnej oblohy.

3.11. *(314) Žiadosť o zmenu Územného plánu mesta v mestskej časti Bôrik - Bôrická cesta a k nej priľahlé domy, aby v tej časti nebola povolená výstavba bytových domov a polyfunkčných objektov.*
- *Podnet sa vzťahuje na funkčné plochy 4.14.BI/02 a 4.14.BI/03.*
- *Preveriť v rámci riešenia ZaD.*

Popis: Výstavbu v predmetných funkčných plochách žiadosti reprezentuje prevládajúca a stabilizovaná výstavba z rodinných domov. Prípadným umiestnením novostavieb bytových domov a bytových domov s aktívnym parterom by narušilo pokojné bývanie a prevádzka v zabývanom území. Umiestňovanie novostavieb bytových domov by bolo v uvedených funkčných plochách nevhodné.
Obmedzenia: Už existujúca výstavba a prevádzka objektov a zariadení občianskej vybavenosti v dotykovom území.
Vyhodnotenie: Zámer sa akceptuje. V ZaD sa v regulácii typu stavebnej činnosti pre funkčné plochy 4.14.BI/02 a 4.14.BI/03 vylúči umiestňovanie novostavieb bytových domov. ZaD sa premietne len do textovej časti.

3.12. *(315) Žiadosť o zmenu ÚPN-M Žilina a to tak, aby na p.č. KN-C 2373/8 k.ú. Závodie bola možná novostavba rodinného domu.*
- *Preveriť v rámci riešenia ZaD doplnenie novostavieb do typu stavebnej činnosti.*

Popis: Dotknutá funkčná plocha s výstavbou rodinných domov je vhodná aj pre umiestnenie novostavieb, ktoré zintenzívnia funkčné využitie existujúcej funkčnej plochy a prípadne nahradia pôvodnú výstavbu.
Obmedzenia: Neevidujeme.
Vyhodnotenie: Zámer sa akceptuje a zapracuje do regulatívov ZaD na funkčnej ploche sa v type stavebnej činnosti 5.28.BI/05 sa pripustia novostavby. ZaD sa premietne len do textovej časti.

3.13. *(316) Podnet vo funkčnej ploche 4.51.OV/03 pripustiť funkciu bytových domov.*
- *Preveriť v rámci riešenia ZaD.*

Popis: Riešenie pripustenia umiestnenia bytových domov v dotknutom území vyrieši zmena v usporiadaní funkčných plôch. Časť plochy (na ktorej je umiestnený objekt s aktívnym parterom) sa odčlení od funkčnej plochy s občianskou vybavenosťou a pričlení k ploche pre umiestnenie bytových domov.
Obmedzenia: Neevidujeme.

Popis: Nastavená regulácia funkčnej plochy 11.22.P/01 optimálne rieši reguláciu funkčnej plochy. Doplniť do prípustných funkcií jestvujúce garáže nepovažujeme za potrebné. Ak príslušné garáže majú vydané stavebné povolenie nie je nevyhnutné v takej podrobnosti doplnenie do prípustných funkcií. Taktiež v type stavebnej činnosti sa neuvádza ich asanácia. Ustanovenia uvedené v základnej funkcii v poradí nedefinujú ich vyššiu či nižšiu dôležitosť či prioritu. Z uvedeného nevyplýva potreba uvedenia zmeny znenia ustanovenia. Vypustiť ustanovenie v prípustných funkciách uvedených v zátvorke za zariadeniami občianskej vybavenosti nepovažujeme za vhodné nakoľko podrobnejšie definujú druh prípustnej občianskej vybavenosti. Vypustenie radových garáží z neprípustných funkcií nepovažujeme za vhodné a vysvetlenie súvisí s vyššie uvedeným popisom uvedeným k prípustným funkciám. ÚPN-M v platnom znení definuje v podrobnosti územnoplánovacieho dokladu a definovanie niektorých požadovaných pojmov tiež definuje stavebný zákon. Pojem medzibloky je všeobecným pojmom ktorý definuje Metodická príručka „Štandardy minimálneho vybavenia obcí" (MŽP SR 2002). ÚPN-M neurčuje „Dočasné a trvalé stavebné uzávery" podmienky ich vyhlásenia ustanovuje stavebný zákon.

Obmedzenia: Neevidujeme

Vyhodnotenie: Podnet sa neakceptuje. Regulácia funkčnej plochy 11.22.P/01 optimálne rieši reguláciu funkčnej plochy.

3.41. *(362) Žiadosť zmeniť účel využitia pozemku p.č. KN-C 620/2 a 620/3 k.ú. Mojšova Lúčka na územie určené na bývanie – rodinný dom.*

- *Preveriť v rámci riešenia ZaD.*

Popis: V roku 2010 bol skolaudovaný rodinný dom, ktorý je v platnom ÚPN-M súčasťou plochy pre šport a rekreáciu

Obmedzenia: Neevidujeme.

Vyhodnotenie: Podnet sa akceptuje. V ZaD sa v grafickej časti umožní rozšírenie funkčnej plochy 8.42.BI/01. Regulatívy pre rozšírenú funkčnú plochu sa nezmenia. ZaD sa premietne len do grafickej časti.

3.42. *(363) Podnet zmeniť p.č. KN-C 6304, 6303/2 a 6303/3 k.ú. Žilina na „...Zmiešané územie škola, občianska vybavenosť, hromadné bývanie, výroba; s možnosťou prípadnej nadstavby v minimálnom rozsahu 5 nadzemných podlaží a väčšie percento zastavanosti s možnosťou viacúčelového využitia....".*

- *Areál školy a materskej školy.*
- *Preveriť v rámci riešenia ZaD.*

Popis: ÚPN-M na vymedzených parcelách optimálne rieši regulácia funkčnej plochy s umiestneným zariadením školskej prevádzky. Všeobecné zásady a regulatívy pre občianske vybavenie – ich jednotlivých druhov definovaná v kap. Záväznej časti ÚPN-M 2.18.3.1 (školy) nepripúšťajú žiadnu funkciu, ktorá by nesúvisela s prevádzkou školského zariadenia. Takouto funkciou výroba nie je. Pripúšťajú nadstavby a prístavby pre skvalitnenie výučbového procesu a umiestnenie služobného bytu. Index zelene 0,4 vyhovuje pre prevádzky škôl s vymedzenými areálmi. Pre prípadnú investičnú činnosť (prístavby, nadstavby) sú vytvorené podmienky v platnej regulácii pre dotknutú funkčnú plochu. Z uvedeného vyplýva nevyhovieť žiadosti pre zmeny v regulácii na existujúcej funkčnej ploche.

Obmedzenia: Neevidujeme.

Vyhodnotenie: Podnet sa neakceptuje. Regulácia funkčnej plochy 4.15.Š/02 ostáva v platnom znení.

3.43. *(365) Podnet pre pozemok p.č. KN-C 4840/2 k.ú. Žilina stanoviť "...funkciu bývania, prípadne s polyfunkciou (aktívny parter).*

- *Preveriť v rámci riešenia ZaD.*

Popis: V zmysle platného ÚPN-M platí pre pozemky regulácia funkčnej plochy pre umiestňovanie občianskej vybavenosti. Zo žiadosti vyplýva možnosť aj umiestňovanie bývania a riešenie aktívneho parteru. Zámer považujeme za vhodný, vyžiada si pre vymedzenú plochu riešenie zmiešanej funkcie pre bývanie a občiansku vybavenosť. V tejto súvislosti sa súčasná funkčná plocha zruší a nahradí novou funkčnou plochou pre funkčné zmiešané využívanie pre bývanie a občiansku vybavenosť s aktívnym parterom, ktorá optimálne zintenzívni funkčné využitie plochy.

Obmedzenia: Insolácia okolitej obytnej výstavby.

Vyhodnotenie: Zámer sa akceptuje a zapracuje do regulatívov ZaD novú funkčnú plochu 4.14.P/03, ktorá nahradí funkčnú plochu 4.14.OV/02 a umožní funkčne zmiešané využívanie plochy pre bývanie a občiansku vybavenosť. Vzhľadom na existenciu výstavby v okolí funkčnej plochy (rodinné domy oproti cez ulicu) sa obmedzí výšková hladina zástavby od ulice na 3 NP + ustúpené podlažia a vzhľadom na súčasnú intenzitu zástavby sa index zelene stanoví na 0,3. ZaD sa premietne do textovej a grafickej časti.

3.44. *(366) Žiadosť rozšíriť funkčnú plochu 8.42.BI/04 o p.č. KN-C 603/1, 603/3 a 603/4 k.ú. Mojšova Lúčka.*

- *Preveriť v rámci riešenia ZaD.*

Popis: Rozšírenie funkčnej plochy, na ktorej sa nachádzajú pozemky uvedené v žiadosti, je vhodné pre umiestnenie výstavby nakoľko priamo nadväzuje na zastavané plochy rodinných domov. Pozemok pre nové využitie časti plochy s izolačnou zeleňou priamo nadväzuje na obdobne regulovanú a funkčne využívanú plochu pre bývanie v rodinných domoch v zastavanom území ešte pôvodnej výstavby rodinných domov v Mojšovej Lúčke. Územie z hľadiska životného prostredia je vhodné na bývanie.

Obmedzenia: Neevidujeme.

Vyhodnotenie: Zámer sa akceptuje. V ZaD sa v grafickej časti umožní rozšírenie funkčnej plochy 8.42.BI/04 ktorá nahradí časť funkčnej plochy 8.42.ZBI/15. Regulatívy pre rozšírenú funkčnú plochu sa nemenia. ZaD sa premietne len do grafickej časti.

3.45. *(340) Opätovný podnet pozemok p.č. KN-C 725/58 k.ú. Budatín priečleniť k funkčnej ploche 7.40.BI/01.*

- *K podnetu bola priložená overovacia štúdia „IBV Dubeň 2 – Humience – novostavba, p.č. KN-C 725/58 k.ú. Budatín" (LePlan, s.r.o., Žilina, Ing. arch. Lichý, 05/2023).*
- *Preveriť v rámci riešenia ZaD.*

Popis: V súčasnosti nezastavané územie spadá do plôch voľnej krajiny čo neumožňuje výstavbu rodinných domov. Koridor vzdušného vedenia oddeľuje lokalitu od navrhovaného na obdobne funkčné využívanie územia v ktorom sa ešte nezačala výstavba. Lokalita v smere na západ a východ plošne a priestorovo nadväzuje na obdobne navrhované funkčné využitie územia. Optimálne riešenie prístupu dopravnej obsluhy do rozvojových území s výstavbou rodinných domov si vyžiada ich vzájomné komunikačné prepojenie, ktoré zároveň umožní zokruhovanie komunikačného skeletu.

Obmedzenia: Koridor VN 110 kV a 22 kV s OP, Mbk 15. Svažitý pozemok vyžadujúci pri dopravnom riešení normové riešenie obslužných komunikácií.

Vyhodnotenie: Zámer sa akceptuje. V ZaD sa v grafickej časti umožní rozšírenie funkčnej plochy 7.25.BI/02 ktorá nahradí časť funkčnej plochy 7.25.VK/02. Regulatívy pre rozšírenú funkčnú plochu sa nemenia. ZaD sa premietne len do grafickej časti.

3.46. *(259) Opätovný podnet o zmenu ÚPN-M „...v časti EKN parcely č. 2196/103....v zmysle zámeru výstavby radových rodinných domov, rešpektujúc prvky územného systému ekologickej stability:...".*

- *Predmetný pozemok, ktorý je súčasťou zelene biokoridoru potoka v Závodí sa nachádza medzi ihriskom v Závodí a potokom v Závodí.*
- *Preveriť v rámci riešenia ZaD*

Popis: Predmetný pozemok je súčasťou funkčnej plochy s brehovou a izolačnou zeleňou potoka v Závodí. Zároveň je súčasťou Mbk 14 a záväznou reguláciou neumožňuje výstavbu

	- typ stavebnej činnosti: Vnútorné modernizácie, ~~prestavby~~, prístavby, nadstavby, novostavby, dopravná a technická infraštruktúra. Výškové obmedzenie stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod. stanovené pre heliport FNsP Žilina - min. index ozelenenia: 0,5 - typ zástavby: Musí korešpondovať s okolitou zástavbou
04-14-BI/02	- základná funkcia: Obytná, v rodinných domoch - doplnková funkcia: *jestvujúce ~~B~~ytové domy*, nezávadné zariadenia občianskej vybavenosti - prípustné funkcie: ~~Bytové domy~~, zariadenia občianskej vybavenosti, najmä základnej, ako zariadenia školstva, zdravotníctva, sociálnych služieb, maloobchodu, verejného stravovania, ubytovania, služieb v oblasti nehnuteľností, prenajímanie, obchodné služby, počítačové služby, finančné služby, kultúrne zariadenia, drobné remeselné prevádzky – obuvnícke, stolárske, krajčírske, aranžérske, kožiarske a iné, ako aj prvky základnej technickej vybavenosti (trafostanice), zeleň, detské ihriská, atď, drobnochov v rozsahu potrieb domácností na pozemkoch rodinných domov, okrem tých, ktoré majú spoločné hranice s pozemkami bytových domov - neprípustné funkcie: Výrobné zariadenia, *novostavby bytových domov*, samostatne stojace individuálne a radové garáže okrem pozemkov rodinných domov, hlučné, nehygienické prevádzky a iné ako základné doplnkové a prípustné funkcie - typ stavebnej činnosti: Vnútorné modernizácie, ~~prestavby~~, prístavby, nadstavby, novostavby, dopravná a technická infraštruktúra. Výškové obmedzenie stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod. stanovené pre heliport FNsP Žilina - min. index ozelenenia: 0.5 - typ zástavby: Musí korešpondovať s okolitou zástavbou
04-14-BI/03	- základná funkcia: Obytná, v rodinných domoch - doplnková funkcia: *jestvujúce ~~B~~ytové domy*, nezávadné zariadenia občianskej vybavenosti - prípustné funkcie: ~~Bytové domy~~, zariadenia občianskej vybavenosti, najmä základnej, ako zariadenia školstva, zdravotníctva, sociálnych služieb, maloobchodu, verejného stravovania, ubytovania, služieb v oblasti nehnuteľností, prenajímanie, obchodné služby, počítačové služby, finančné služby, kultúrne zariadenia, drobné remeselné prevádzky – obuvnícke, stolárske, krajčírske, aranžérske, kožiarske a iné, ako aj prvky základnej technickej vybavenosti (trafostanice), zeleň, detské ihriská, atď, drobnochov v rozsahu potrieb domácností na pozemkoch rodinných domov, okrem tých, ktoré majú spoločné hranice s pozemkami bytových domov - neprípustné funkcie: Výrobné zariadenia, *novostavby bytových domov*, samostatne stojace individuálne a radové garáže okrem pozemkov rodinných domov, hlučné, nehygienické prevádzky a iné ako základné doplnkové a prípustné funkcie - typ stavebnej činnosti: Vnútorné modernizácie, ~~prestavby~~, prístavby, nadstavby, novostavby, dopravná a technická infraštruktúra. Výškové obmedzenie stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod. stanovené pre heliport FNsP Žilina - min. index ozelenenia: 0.5 - typ zástavby: Musí korešpondovať s okolitou zástavbou
04-14-BI/04	- základná funkcia: Obytná, v rodinných domoch. Prvok územného systému ekologickej stability (ÚSES) - doplnková funkcia: Nezávadné zariadenia občianskej vybavenosti - prípustné funkcie: Zariadenia občianskej vybavenosti, najmä základnej, ako sú zariadenia školstva, zdravotníctva, sociálnych služieb, maloobchodu, verejného stravovania, ubytovania, služieb v oblasti nehnuteľností, prenajímanie, obchodné služby, počítačové služby, finančné služby, kultúrne zariadenia, drobné remeselné prevádzky – obuvnícke, stolárske, krajčírske, aranžérske, kožiarske a iné, ako aj prvky základnej technickej vybavenosti (trafostanice), zeleň, detské ihriská, atď, drobnochov na pozemkoch rodinných domov v rozsahu potrieb domácností - neprípustné funkcie: Bytové domy, výrobné zariadenia, samostatne stojace individuálne a radové garáže okrem pozemkov rodinných domov, hlučné, nehygienické prevádzky a iné ako základné doplnkové a prípustné funkcie - typ stavebnej činnosti: Vnútorné modernizácie, ~~prestavby~~, prístavby, nadstavby,

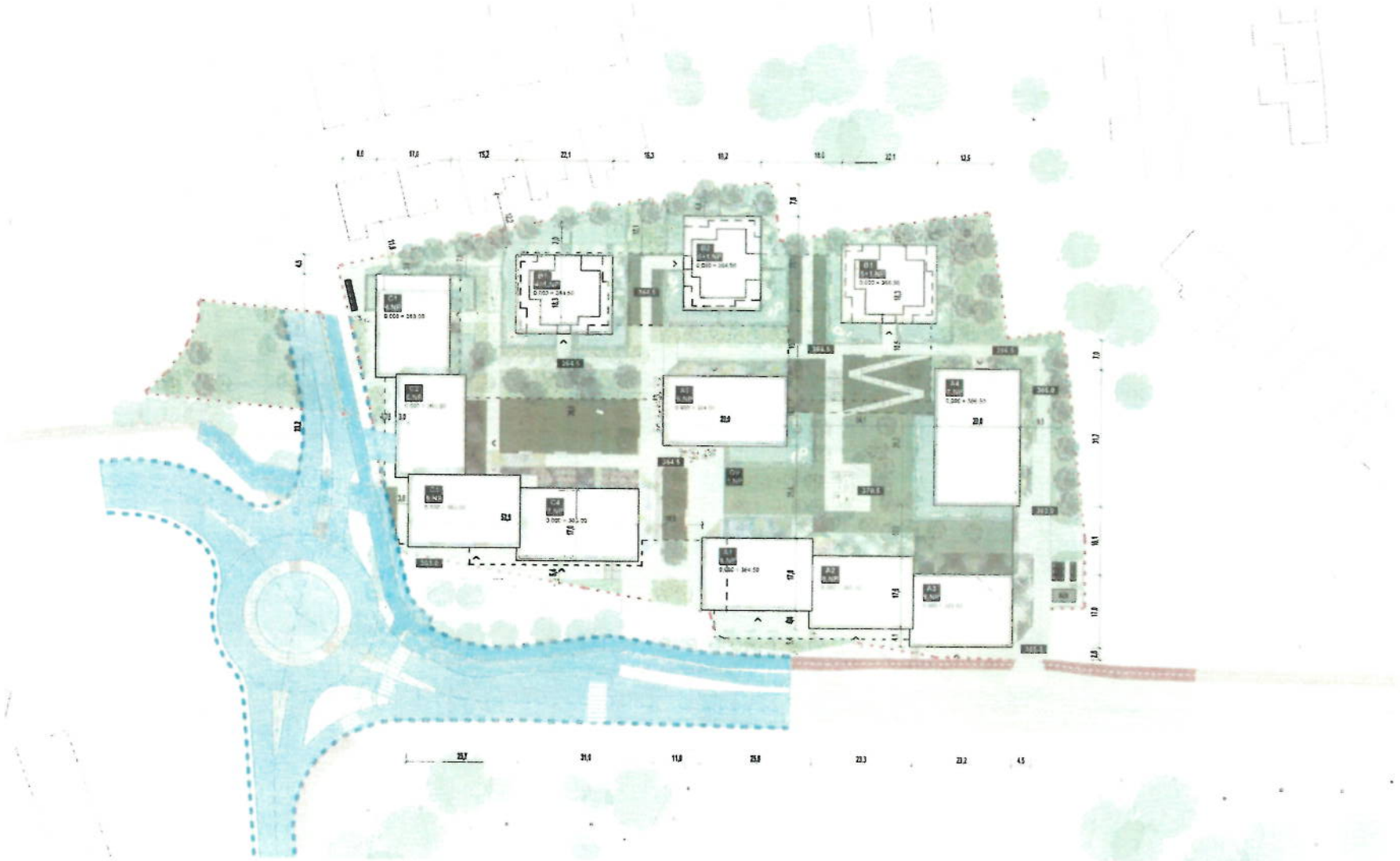
	novostavby, dopravná a technická infraštruktúra. Rešpektovať prvok územného systému ekologickej stability (ÚSES) – biokoridor miestneho významu Mbk 6 – Sad mieru – Vojenský cintorín Chrasť. Výškové obmedzenie stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod. stanovené pre heliport FNsP Žilina - min. index ozelenenia: 0,5 - typ zástavby: Musí korešpondovať s okolitou zástavbou. *Pamätihodnosť mesta zapísaná v zozname pamätihodností mesta (ZEPM) č. 15 Rodinný dom a ateliér pre akademického sochára Ladislava Beráka*
~~04-14-OV/02~~	~~- základná funkcia: Občianska vybavenosť, zariadenia verejného ubytovania a stravovania, školstva, zdravotníctva, sociálnych služieb, maloobchodu, služieb v oblasti nehnuteľností, prenajímania, obchodných služieb, počítačových činností administratívy, finančné služby, kultúrne zariadenia~~ ~~- doplnková funkcia: Byty v objektoch určených pre inú funkciu a domovnícke byty~~ ~~- prípustné funkcie: Obytné – domovnícke, prípadne športovo-rekreačné, dopravné a technické vybavenie, zeleň a detské ihriská~~ ~~- neprípustné funkcie: Rodinné domy, byty v prízemí objektov, samostatne stojace individuálne a radové garáže, výrobné zariadenia, hlučné, nehygienické prevádzky a iné ako základné doplnkové a prípustné funkcie~~ ~~- typ stavebnej činnosti: Prestavby, modernizácie, nadstavby, dopravná a technická infraštruktúra~~ ~~- min. index ozelenenia: 0,3~~ ~~- typ zástavby: Musí korešpondovať s okolitou zástavbou~~
04-14-OV/03	- základná funkcia: Občianska vybavenosť, zariadenia verejnej správy a admiunistratívy, maloobchodu, služieb v oblasti nehnuteľností, prenajímania, obchodných služieb, počítačových činností finančné služby - doplnková funkcia: ~~Byty v objektoch určených pre inú funkciu (domovnícke byty).~~ *Bytové domy* - prípustné funkcie: Obytné ~~– domovnícke~~, prípadne športovo-rekreačné, dopravné a technické vybavenie, zeleň a detské ihriská - neprípustné funkcie: Rodinné domy, byty v prízemí objektov, samostatne stojace individuálne a radové garáže, výrobné zariadenia, hlučné, nehygienické prevádzky a iné ako základné doplnkové a prípustné funkcie - typ stavebnej činnosti: ~~Prestavby~~, *novostavby*, modernizácie, nadstavby, *prístavby*, dopravná a technická infraštruktúra - min. index ozelenenia: 0,3 - typ zástavby: Musí korešpondovať s okolitou zástavbou
04-14-P/03	*- základná funkcia: Zmiešaná Občianska vybavenosť a hromadné bývanie v bytových domoch s aktívnym parterom* *- doplnková funkcia doplňujúca základnú a prípustné funkcie. športové a relaxačné zariadenia ako občianskej vybavenosti* *- prípustné funkcie. Športovo-rekreačné, dopravné a technické vybavenie, zeleň a detské ihriská, parkovanie a garážovanie v maximálnej miere v rámci objektu* *- neprípustné funkcie. Rodinné domy, byty v prízemí objektov, samostatne stojace individuálne a radové garáže, výrobné zariadenia, hlučné, nehygienické prevádzky a iné ako základné doplnkové a prípustné funkcie* *- typ stavebnej činnosti. Novostavby, prístavby, modernizácie, nadstavby, dopravná a technická infraštruktúra* *- min. index ozelenenia: 0,2* *- typ zástavby: od ulice s rodinnými domami, max. 3NP + ustúpené podlažia od ulice, v ostatnom území max. do 8NP*
URBANISTICKÝ OBVOD ČÍSLO 04 • URBANISTICKÝ OKRSOK ČÍSLO 15	
~~04-15-OV/03~~	~~- základná funkcia: Občianska vybavenosť, zariadenia verejného ubytovania a stravovania, školstva, zdravotníctva, sociálnych služieb, maloobchodu, služieb v oblasti nehnuteľností, prenajímania, obchodných služieb, počítačových činností administratívy, finančné služby, kultúrne zariadenia~~ ~~- doplnková funkcia: Pešie priestranstvá, zeleň~~ ~~- prípustné funkcie: Funkcie domovníckych bytov, peších priestranstiev, športovo rekreačné,~~

Príloha č. 8

Výrez zo zámeru – výkres „Celková situácia“ s kótami odstupov a rezy A1 a A2 s kótou terénu 364,0

(s. 56 – 57 zámeru)

k Doplneniu odvolania a predloženiu príloh – 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“



LEGENDA

- navrhovaná vegetácia (stromy)
- navrhovaná zeleň
- navrhovaná komunikácia
- navrhovaná zeleň (predzáhradky)
- existujúca vegetácia (stromy)
- existujúca zeleň
- existujúca cyklotrasa
- existujúca komunikácia
- existujúci chodník

COMPASS + AtomStudio

investor
TnC VIII s.r.o.
Poľová 1
010 08 Žilina

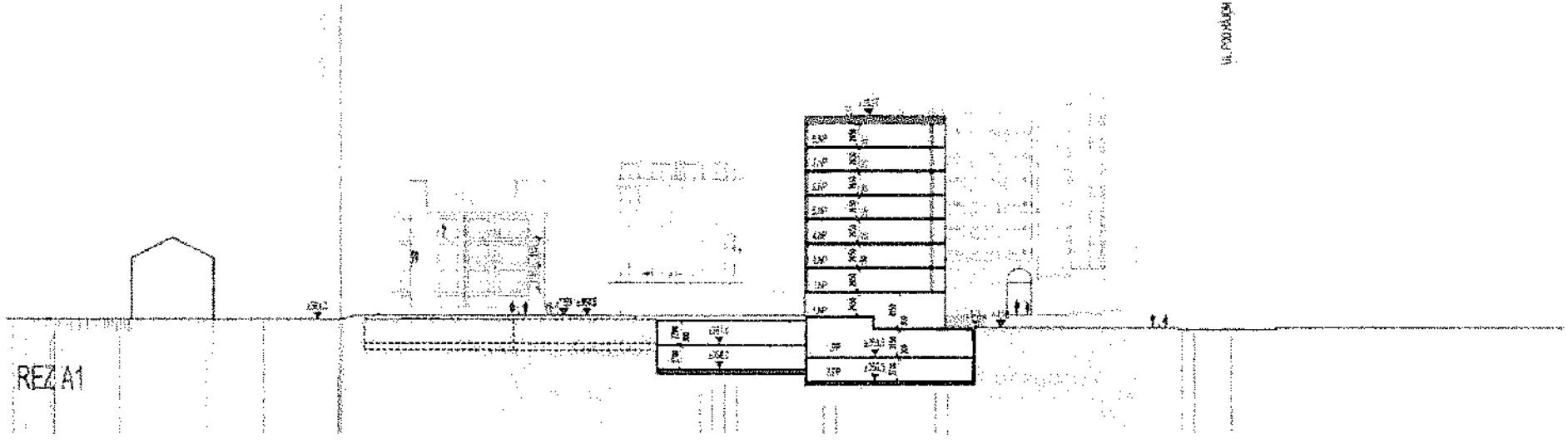
spracovateľ
Compass s.r.o.
Bajkalská 29/E
821 01 Bratislava

projekt
Rezidencia Solinky
Žilina

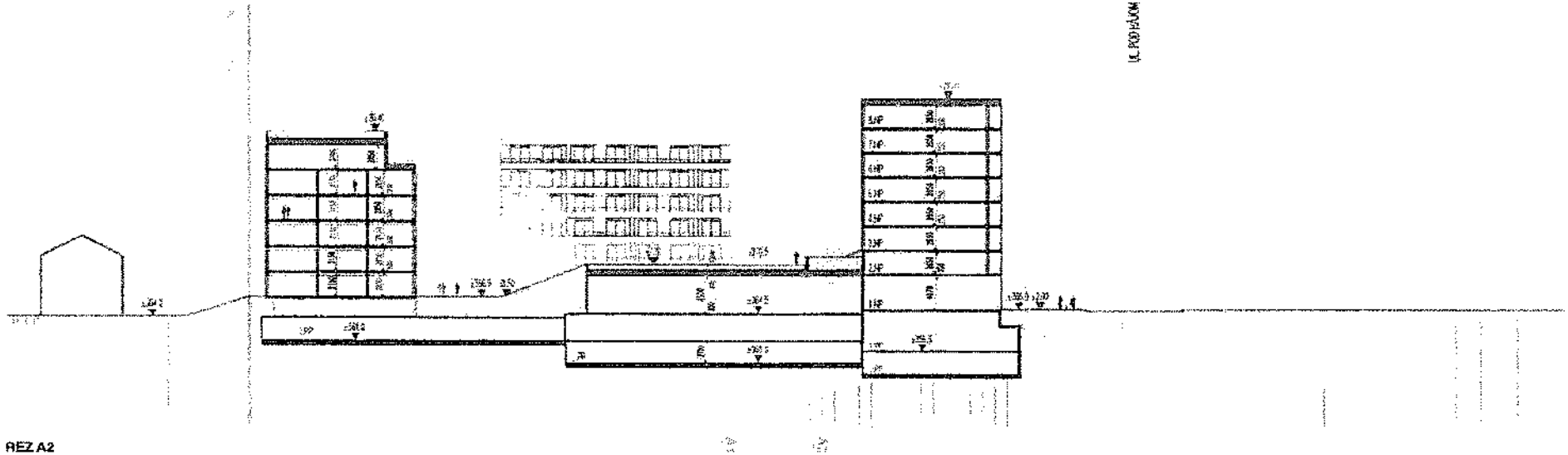
stupeň
architektonická štúdia

dátum
04/2025

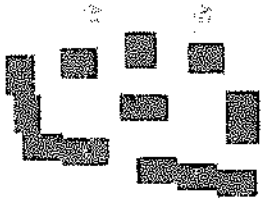
názov výkresu / mierka
situácia, m 1:500
celková situácia - návrh úpravy s upraveným radiálnym kruhovým objazdi..



REZ A1



REZ A2



COMPASS
+ AtomStudio

investor TeC VIII s.r.o. Postová 1 010 03 Žilina	spracovateľ Compass s.r.o. Bajkalská 29/E 821 01 Bratislava	projekt Rezidencia Solinky Žilina	stupeň architektonická štúdia	dátum 04/2025	mierov výstupu / mierka rezy 1:200 rez A1, A2