

Číslo konania

OSaŽP/57138-120891/2026/Ivá

Trnava

17. 08. 2026

Vybavuje

Ing. Ivančíková - 033 32 36 255, monika.ivancikova@trnava

ROZHODNUTIE

(verejná vyhláška)

Stavebník: HALENÁRSKA 10 RESIDENCE s. r. o., IČO 54 865 204, Ulica Halenárska 3, 917 01 Trnava, v zastúpení Martinom Piršelom, Školská 728/71, 956 05 Radošina, podal dňa 22. 06. 2026 žiadosť o vydanie rozhodnutia na zmenu stavbu pred dokončením spojenú so zmenou užívania, ktorá je vedená v katastri nehnuteľnosti ako „rozostavaná nebytová budova s 5 b.j. a 5 apartmánmi“, na ktorú bolo vydané stavebné povolenie na zmenu dokončenej stavby spojenú so zmenou užívania stavby č. OSaŽP/41479-113204/2023/Ivá zo dňa 16.10.2023, a ktorá bude užívaná ako „Bytový dom“.

Mesto Trnava ako príslušný stavebný úrad podľa § 15 ods. 1 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej už len „stavebný zákon č. 25/2025 Z.z.“), podľa § 84 ods. 6 stavebného zákona č. 25/2025 Z.z., v nadväznosti § 62 a § 63 stavebného zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon č. 50/1976 Zb.“), rozhodlo podľa § 66 ods. 3 stavebného zákona č. 50/1976 Zb. a podľa § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, takto:

P O V O L U J E

zmenu stavby pred dokončením spojenú so zmenou užívania, ktorá je vedená v katastri nehnuteľnosti ako „rozostavaná nebytová budova s 5 b.j. a 5 apartmánmi, a ktorá bude užívaná ako:

„Bytový dom“

miesto stavby: Ulica Halenárska 10A

súpisné číslo: 8819

na pozemkoch parc. č.: 548/2 – objekt, 548/1 – dvor, spevnené plochy, 547/1, 547/3 – prípojky

katastrálne územie: Trnava, č. 864790

obec: Trnava

stavebník: HALENÁRSKA 10 RESIDENCE s. r. o., IČO 54 865 204, Ulica Halenárska 3, 917 01 Trnava

projektant: Ing. Jozef Ušák, Ulica Hviezdoslavova 10, 917 01 Trnava

Základné údaje charakterizujúce zmenu stavby pred dokončením:

Predložená projektová dokumentácia rieši zmenu stavby pred dokončením, ktorá je vedená v katastri nehnuteľnosti ako „rozostavaná nebytová budova s 5 b.j. a 5 apartmánmi“, pričom zmena stavby je spojená so zmenou užívania stavby a stavba bude užívaná ako „bytový dom“ s 18 bytovými jednotkami. Objekt sa nachádza v zadnej dvorovej časti pozemku v Centrálnej mestskej zóne Trnavy, na Ulici Halenárska 10A, Trnava.

Stavba je vyhotovená ako dvojkrídlový objekt (severné a východné krídlo objektu), nepodpivničený, s 2 nadzemnými podlažiami a využitím podkrovia na bývanie, zastrešený kombináciou sedlových striech.

Zmena stavby pred dokončením rieši zmenu dispozičného a konštrukčného riešenia stavby, ktorou bude vytvorených 18 bytových jednotiek, namiesto 5 bytových jednotiek a 5 apartmánov, z dôvodu riešenia vytvorených vikieroch pre využitie podkrovných priestorov na bývanie (vikiere v južnej strešnej rovine) a pre nové schodisko do podkrovia (vikier v severnej strešnej rovine sedlovej strechy) a zmeny umiestnenia a riešenia 2 vnútorných schodísk.

Objekt bude obsahovať:

- 18 bytových jednotiek
- spoločné priestory

Základné údaje – izbovitosť / úžitková plocha:

1.NP

- byt A – 2 izbová b.j. / 43,32 m²
- byt B – 2 izbová b.j. / 52,55 m²
- byt C – 1 izbová b.j. / 55,82 m²
- byt D – 1 izbová b.j. / 33,84 m²
- byt E – 1 izbová b.j. / 30,60 m²
- byt F – 1 izbová b.j. / 31,53 m²

2.NP

- byt G – 2 izbová b.j. / 43,29 m²
- byt H – 1 izbová b.j. / 28,37 m²
- byt I – 2 izbová b.j. / 55,82 m²
- byt J – 1 izbová b.j. / 51,61 m²
- byt K – 1 izbová b.j. / 30,60 m²
- byt L – 1 izbová b.j. / 31,53 m²
- byt M – 1 izbová b.j. / 35,58 m²

Podkrovie

- byt N – 2 izbová b.j. / 59,86 m²
- byt O – 1 izbová b.j. / 47,17 m²
- byt P – 2 izbová b.j. / 44,23 m²
- byt R – 2 izbová b.j. / 44,28 m²
- byt S – 2 izbová b.j. / 60,20 m²

Napojenie objektu na inžinierske siete a dopravné napojenie:

- bez zmeny oproti vydanému stavebnému povoleniu na zmenu dokončenej stavby, ktorá bola spojená so zmenou užívania stavby, vydaného Mestom Trnava č. OŠaŽP/41479-113204/2023/IvA zo dňa 16.10.2023

Pri výstavbe je stavebník povinný dodržať tieto podmienky:

Mesto Trnava – záväzné stanovisko orgánu územného plánovania

č. OÚRaK/57390-106803/2026/Pš zo dňa 08.07.2026

- v zmysle záväznej časti ÚPN CMZ (stupeň ochrany A) požadujeme realizovať na objekte tieto materiáli: pálená krytina v klasickej červenooranžovej farebnosti, fasáda – jemnozrné ušľachtilé omietkové zmesi v jemných pastelových odtieňoch
- v zmysle platného Územného plánu mesta Trnava (Zmena 03/2015 Územného plánu mesta Trnava – Aktualizované znenie 2009 v znení neskorších zmien – úprava regulatívov záväznej časti C. Záväzná časť ÚPN mesta Trnava) je potrebné zabezpečiť parkovacie miesta pre bicykle o min. počte 20 % z celkového počtu parkovacích miest pre motorové vozidlá. Rozmery, tvar a umiestnenie cyklostanov odporúčame realizovať v zmysle TP 085 Technické podmienky Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry

Krajský pamiatkový úrad Trnava

č. Z-PUSR-005963/2025 zo dňa 26.03.2025

- vo vytvorených vikieroch pre využitie podkrovných priestorov na bývanie (vikiere v južnej strešnej rovine) a pre nové schodisko do podkrovia (vikier v severnej strešnej rovine sedlovej strechy) budú mať vikiere plochú striešku, ktorá bude mať plechovú krytinu spolu aj s oplechovanými bočnými stenami, pričom farebnosť oplechovania vikierov bude zodpovedať farebnosti oceľových prvkov balkónov budovy a situovanie vikierov a šírka ich otvorov bude zodpovedať otvorom 1. a 2. nadzemného podlažia fasády objektu

- termín začatia a predpokladaného ukončenia prác na posudzovanej zmene stavby pred dokončením požadujeme oznámiť KPÚ Trnava s dostatočným časovým predstihom, za účelom vykonávania štátneho dohľadu na úseku ochrany pamiatkového fondu

Ostatné body (podmienky) stavebného povolenia na zmenu dokončenej stavby, ktorá bola spojená so zmenou užívania stavby, vydaného Mestom Trnava č. OSaŽP/41479-113204/2023/Ivá zo dňa 16.10.2023, ostávajú v plnom rozsahu v platnosti.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania: neboli vznesené

Odôvodnenie

Stavebník: HALENÁRSKA 10 RESIDENCE s. r. o., IČO 54 865 204, Ulica Halenárska 3, 917 01 Trnava, v zastúpení Martinom Piršlom, Školská 728/71, 956 05 Radošina, podal dňa 22. 06. 2026 žiadosť o vydanie rozhodnutia na zmenu stavbu pred dokončením spojenú so zmenou užívania, ktorá je vedená v katastri nehnuteľnosti ako „rozostavaná nebytová budova s 5 b.j. a 5 apartmánmi“, na ktorú bolo vydané stavebné povolenie na zmenu dokončenej stavby spojenú so zmenou užívania stavby č. OSaŽP/41479-113204/2023/Ivá zo dňa 16.10.2023, a ktorá bude užívaná ako „Bytový dom“.

Vzhľadom na to, že predložená žiadosť na vydanie rozhodnutia spolu s prílohami neposkytovala dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej zmeny stavby, stavebný úrad rozhodnutím č. OSaŽP/57138-106694/2026/Ivá zo dňa 25.06.2026 konanie prerušil a vyzval stavebníka na doplnenie požadovaných podkladov a zaplatenie správneho poplatku. Po odstránení týchto nedostatkov podania žiadosti, stavebný úrad pokračoval v konaní o zmene stavby pred dokončením.

Stavebný úrad v uskutočnenom konaní preskúmal predloženú žiadosť podľa ust. § 62, § 63 a § 68 stavebného zákona č. 50/1976 Zb. Prejednaním žiadosti na základe oznámenia č. OSaŽP/57138-108078/2026/Ivá zo dňa 14. 07. 2026 bolo zistené, že uskutočnením zmeny stavby pred dokončením nie sú ohrozené záujmy spoločnosti ani neprimerane ohrozené či obmedzené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania.

Ostatné body (podmienky) stavebného povolenia na zmenu dokončenej stavby, ktorá bola spojená so zmenou užívania stavby, vydaného Mestom Trnava č. OSaŽP/41479-113204/2023/Ivá zo dňa 16.10.2023, ostávajú v plnom rozsahu v platnosti.

Dokumentácia stavby spĺňa stanovené požiadavky stavebného zákona č. 50/1976 Z. z., vyhl. č. 453/2000 Z. z. v znení neskorších zmien a doplnkov. Stavebný úrad v priebehu konania nenašiel dôvody, ktoré by bránili povoleniu stavby a preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Námietky účastníkov konania neboli uplatnené a preto nebolo potrebné o nich rozhodnúť.

Vlastnícke právo k pozemkom k rozostavanej stavbe, bolo zistené z výpisu listu vlastníctva č. 10216, overeného dňa 13.08.2026 cez Centrálnu integračnú platformu OverSi <https://cip.gov.sk/>, pod číslom žiadosti 1 457 755 a kópie z katastrálnej mapy pod číslom žiadosti 370 190.

Mesto Trnava, vzhľadom na vyššie uvedené rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Toto rozhodnutie má povahu verejnej vyhlášky podľa § 26 správneho zákona, nakoľko ide o stavbu s veľkým počtom účastníkov konania - právnické a fyzické osoby, ktoré majú vlastnícke alebo iné právo k pozemkom a stavbám na nich, vrátane susediacich pozemkov a stavieb (polyfunkčná budova (meštiacky dom) so súp. č. 415, rodinný dom so súp. č. 7731, polyfunkčný bytový dom so súp. č. 464, pozemky parc. č. 546/1, 547/1, 549/2, 551/2, 551/1, 514), ak ich vlastnícke alebo iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť dotknuté, stavebný úrad v súlade s § 69 ods. 1 stavebného zákona č. 50/1976 Zb. doručuje rozhodnutie účastníkom konania verejnou vyhláškou.

Toto rozhodnutie spolu musí byť, v zmysle § 69 ods. 2 stavebného zákona č. 50/1976 Zb., vyvesené a zverejnené po dobu 15 dní na úradnej tabuli mesta Trnava, na webovom sídle mesta Trnava a na Centrálnej úradnej elektronickej tabuli. Za deň doručenia sa pokladá posledný deň tejto lehoty.

Správny poplatok, vyrúbený podľa položky 60a zákona č. 145/1995 Z. z. NR SR o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov, bol zaplatený dňa 29. 06. 2026 vo výške 500,0 eur (VS 5000 332 194).

Poučenie

Podľa § 53 a nasl. zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie (riadny opravný prostriedok), a to v lehote 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia.

Odvolanie je potrebné podať na Mesto Trnava, prostredníctvom MsÚ v Trnave, Ulica Trhová 3, 917 71 Trnava, pričom odvolacím orgánom je Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Trnava, Ulica Piešťanská 8188/3, 917 01 Trnava.

Rozhodnutie je po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov preskúmateľné správnym súdom podľa ustanovení Správneho súdneho poriadku (zákon č. 162/2015 Z. z.).

Príloha:

1 x projektová dokumentácia (pre stavebníka a do spisu)

Príloha v listinnom vyhotovení bude odovzdaná stavebníkovi osobne, prípadne zaslaná poštou.

JUDr. Peter Bročka, LL.M.
primátor mesta

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky

Doručuje sa

Mesto Trnava (zverejnenie verejnej vyhlášky), Ulica Hlavná 1/1, 91701 Trnava

Doručuje sa účastníkom konania formou verejnej vyhlášky

HALENÁRSKA 10 RESIDENCE s. r. o., IČO 54 865 204, Ulica Halenárska 3, 917 01 Trnava Martin Piršel, Školská 728/71, 956 05 Radošina

projektant: Ing. Jozef Ušák, Ulica Hviezdoslavova 10, 917 01 Trnava

- právnické a fyzické osoby, ktoré majú vlastnícke alebo iné právo k pozemkom a stavbám na nich, vrátane susediacich pozemkov a stavieb (polyfunkčná budova (meštiacky dom) so súp. č. 415, rodinný dom so súp. č. 7731, polyfunkčný bytový dom so súp. č. 464, pozemky parc. č. 546/1, 547/1, 549/2, 551/2, 551/1, 514), ak ich vlastnícke alebo iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť dotknuté

Na vedomie (bez právnych účinkov doručenia)

HALENÁRSKA 10 RESIDENCE s. r. o., IČO 54 865 204, Ulica Halenárska 3, 917 01 Trnava
Martin Piršel, Školská 728/71, 956 05 Radošina

VEREJNÁ VYHLÁŠKA

Doručenie verejnou vyhláškou podľa § 61 ods. 4 stavebného zákona a § 26 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok).

Zverejnenie na centrálnej úradnej tabuli podľa § 34 zákona č. 305/2013 Z.z. v znení neskorších predpisov (zákon o e-Governmente).

Zverejnenie a vyvesenie v termíne od 20.08.2026 do 04.09.2026 (vrátane).

- 1) na úradnej tabuli na webovom sídle mesta Trnava (eGOV.trnava.sk)
- 2) na úradnej tabuli mesta Trnava, ktorá sa nachádza pred budovou Mestského úradu v Trnave, Ulica Trhová 3, Trnava
- 3) na Centrálnej úradnej elektronickej tabuli na ústrednom portáli verejnej správy (CUET na UPVS)

Zverejnené na ÚET a CÚET a vyvesené na úradnej tabuli:

ID

ID CÚET

Dátum a podpis

Zodpovedný:

Mestský úrad v Trnave – odbor stavebný a životného prostredia, Ulica Trhová 3, 917 71 Trnava
Ing. Iveta Miterková - vedúca odboru stavebného a životného prostredia