

Číslo konania

OSaŽP/9404-99409/2026/Šm

Trnava

04. 06. 2026

Vybavuje

Ing. Šimončíčová, 033/3236236, blazena.simoncicova@trnava.sk

ROZHODNUTIE

Stavebník Lupist a.s., IČO 54134951, Povodská 5351/14A, 929 01 Dunajská Streda v zastúpení splnomocneným zástupcom AXA Projekt, s.r.o., IČO 48008931, Mierové námestie 3165/5, 824 01 Galanta podal dňa 25.02.2026 na tunajší stavebný úrad žiadosť o vydanie stavebného povolenia na zmenu stavby pred dokončením na stavbu: Bytové domy Kamenný mlyn v rozsahu stavebných objektov SO 01.6 Bytový dom F, SO 01.7 Bytový dom G, na ktorú vydalo Mesto Trnava stavebné povolenie č. OSaŽP/1143-5991/2024/Šm dňa 30.01.2024 a Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Trnava rozhodnutie č. 02828/2024-21.1.1 dňa 06.09.2024 (právoplatné dňa 04.10.2024).

Mesto Trnava ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) podľa ust. § 15 ods. 1 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej už len „stavebný zákon“), v nadväznosti na prechodné ustanovenia § 84 ods. 5 stavebného zákona, podľa § 68 ods.1 v spojení s § 66 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení predpisov účinných do 31. 03. 2025 (ďalej len „stavebný zákon účinný do 31. 03. 2025“) a § 10 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia podľa stavebného zákona účinného do 31. 03. 2025, a podľa § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov rozhodol takto:

povoľuje zmenu stavby pred jej dokončením na stavbe:

Bytové domy Kamenný mlyn
v rozsahu
SO 01.6 Bytový dom F
SO 01.7 Bytový dom G

miesto stavby: lokalita Kamenný mlyn, Trnava
na pozemku registra „C“, parc.č.: 10138/36, 10138/213, 10138/366, 10138/367, 10138/582, 10901/36, 10901/37, 10901/38, 10901/39, 10901/40, 10901/41, 10901/156
katastrálne územie: Trnava, č.864790
obec: Trnava
stavebník: Lupist a.s., IČO 54134951, Povodská 5351/14A, 929 01 Dunajská Streda
projektant: about_architecture, s.r.o., Vajnorská 1358/90, 831 01 Bratislava

Na predmetnú stavbu vydalo Mesto Trnava stavebné povolenie pod č. OSaŽP/1143-5991/2024/Šm dňa 30.01.2024. Na navrhovanú činnosť „Bytové domy Kamenný mlyn“ vydal po ukončení zisťovacieho konania Okresný úrad Trnava, odbor starostlivosti o životné prostredie podľa zákona o posudzovaní vplyvov dňa 17.09.2021 rozhodnutie pod č. OU-TT-SZP3-2021/019036-030 (právoplatné dňa 02.04.2022) s výrokom, že sa nebude posudzovať.

Popis zmeny stavby:

Projektová dokumentácia rieši zmenu stavby pred dokončením, ktorej predmetom je dispozičná zmena, ktorá súvisí s rozdelením 3-izbového bytu na typickom podlaží na jeden 2-izbový byt a apartmán. S uvedeným je navrhované navýšenie parkovacích miest o 6 parkovacích státí, ktoré budú doplnené na povrchu pri bytových domoch (nie je predmetom tohto stavebného povolenia). Počet bytov ostáva nezmenený v počte 163, pribudnú nebytové priestory – apartmány v počte 10. V rámci zmeny stavby pred dokončením nedochádza k zmene objektovej skladby, k zmene podlažných plôch v rámci podlaží, k zmene obostavaného priestoru ani k zmene výškového osadenia.

Uvedenou zmenou dochádza:

- k zníženiu 3-izbových jednotiek z pôvodných 60 b.j. na 50 b.j.
- k navýšeniu 2-izbových jednotiek z pôvodných 70 b.j. na 80 b.j.
- k vytvoreniu 10 nebytových priestorov - apartmánov

Počet bytových jednotiek po ZSPD celkom: 163 b.j.

Počet nebytových apartmánov v BD F a v BD G: 10

Počet nebytových priestorov v BD E: 2

Izbovitosť:

- 1-izbová jednotka: 29 b.j.
- 2-izbová jednotka: 80 b.j.
- 3-izbová jednotka: 50 b.j.
- 4-izbová jednotka: 4 b.j.

Účel stavby: bytové účely - trvalé bývanie, nebytový priestor - obchodné prevádzky, nebytový priestor - apartmány

Pre uskutočnenie uvedenej zmeny stavby sa určujú tieto záväzné podmienky:

1. Zmena stavby pred dokončením bude uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní o tejto zmene. Akékoľvek iné zmeny nesmú byť uskutočnené bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.

2. Pri výstavbe budú dodržané podmienky dotknutých orgánov:

Mesto Trnava, orgán územného plánovania

č. OÚRaK/47210-123187/2025/Zá zo dňa 05.11.2025

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania podľa § 40c ods. 4 zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov, v ktorom sa s predloženou zmenou stavby pred dokončením súhlasí za dodržania nasledovných podmienok:

- SO 03 Sadové a terénne úpravy bude realizovaný v plnom rozsahu, okrem zníženia plochy trávnikov o 106,25 m² na dobudovanie parkovacích miest

- Pozemok KNC parc. č. 10138/36 sa nachádza v území s regulačnými funkčnými kódmi Z 04 a Z 03, čo znamená, že nemôže byť použitý na výstavbu v rámci riešeného územia v zmysle platného stavebného povolenia.

- Pred kolaudáciou stavby musí byť na Mestskom úrade v Trnave, Trhová 3, odbore územného rozvoja a koncepcií, referáte územno-technických informácií odovzdané porealizačné zameranie stavby (objekty, trasa a prípojky inžinierskych sietí, vrátane šácht, stožiarov, skriniek, verejného osvetlenia, komunikácií, zelene a terénnych úprav) v digitálnej podobe, podľa požiadaviek Mesta Trnava (DGN výkres, MicroStation, 2D, s kresbou umiestnenou v reálnych súradniciach v súradnicovom systéme S-JTSK, v realizácii JTSK a vo výškovom systéme Bpv, s rozdelením kresby do vrstiev: 2 polohopis-plošný, 3 polohopis-líniový, 4 značky-plošné, 5 značky-bodové, 6 doplnková kresba, 7 bodové pole, 8 výškopis, 9 vodovod, 10 kanalizácia, 11 plynovod, 12 elektrické vedenie, 13 verejné osvetlenie, 14 oznamovacie vedenia, 15 teplovod, 16 produktovody, 21 hektárová sieť, 23 legenda) a geodetická dokumentácia (v digitálnej podobe a 1x vytlačená so zoznamom súradníc).

- K navrhovanej činnosti "Bytové domy Kamenný mlyn, Trnava" prebehlo environmentálne posudzovanie vplyvov na životné prostredie. Okresný úrad Trnava, Odbor starostlivosti o životné prostredie vydal rozhodnutie č. OU-TT-OSZP3-2021/019036-030 zo dňa 17.09.2021 s nadobudnutím právoplatnosti dňom 02.04.2022. Požadujeme zohľadniť a dodržať toto rozhodnutie v ďalších stupňoch konania.

OR Hasičského a záchranného zboru v Trnave

č.ORHZ-TT1- 2026/000238-002 zo dňa 18.02.2026

- s riešením protipožiarnej bezpečnosti stavby súhlasí bez pripomienok

- toto stanovisko dopĺňa stanovisko OR HaZZ vydané dňa 14.12.2022 pod č. OR HaZZ-TT1-2022/000448-002 a nenahrádza stanovisko orgánu štátneho požiarného dozoru pre konanie nasledujúce podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v znení účinnom do

31.03.2025 a spolu s nami overenou projektovou dokumentáciou stavby vypracovanou špecialistom PO (10/2025 Ing.arch. Vladimír Buc, sada č. 15/2021) ho požadujeme predložiť pri kolaudačnom konaní

Okresný úrad Trnava, Odbor starostlivosti o ŽP, oddelenia ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia č. OU-TT-OSZP2-2026/070421-002 zo dňa 01.06.2026

Záväzné stanovisko podľa § 38 ods. 4 zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov:

- Návrh stavebníka na vydanie stavebného povolenia na zmenu stavby pred dokončením je z koncepčného hľadiska v súlade so zákonom o posudzovaní vplyvov a s rozhodnutím Okresného úradu Trnava č. OÚ-TT-OSZP3-2021/019036-030 zo dňa 17.09.2021 a jeho podmienkami.

3. Ostatné body (podmienky) stavebného povolenia vydaného Mestom Trnava dňa 30.01.2024 pod č. OSaŽP/1143-5991/2024/Šm a rozhodnutia Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Trnava č. 02828/2024-21.1.1 zo dňa 06.09.2024 (právoplatné dňa 04.10.2024) ostávajú v platnosti v plnom rozsahu.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania: neboli vznesené.

Odôvodnenie

Stavebník Lupist a.s., IČO 54134951, Povodská 5351/14A, 929 01 Dunajská Streda v zastúpení splnomocneným zástupcom AXA Projekt, s.r.o., IČO 48008931, Mierové námestie 3165/5, 824 01 Galanta podal dňa 25.02.2026 na tunajší stavebný úrad žiadosť o vydanie stavebného povolenia na zmenu stavby pred dokončením na stavbu: Bytové domy Kamenný mlyn v rozsahu stavebných objektov SO 01.6 Bytový dom F, SO 01.7 Bytový dom G, na ktorú vydalo Mesto Trnava stavebné povolenie č. OSaŽP/1143-5991/2024/Šm dňa 30.01.2024 a Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Trnava rozhodnutie č. 02828/2024-21,1,1 dňa 06.09.2024 (právoplatné dňa 04.10.2024).

Stavebný úrad predmetnú žiadosť prerokoval v stavebnom konaní s dotknutými orgánmi a účastníkmi konania, ktorých sa predmetná zmena stavby pred dokončením týka, na základe oznámenia č. OSaŽP/9404-26687/2026/Šm zo dňa 31.03.2026, a zároveň písomnosťou č. OSaŽP/9404-26790/2026/Šm zo dňa 30.03.2026 v zmysle § 58a ods. 4 stavebného zákona účinného do 31. 03. 2025 zverejnil kópiu žiadosti o stavebné povolenie (bez príloh).

Stavebný úrad v uskutočnenom konaní preskúmal predloženú žiadosť podľa ust. § 62 a prejednaním žiadosti na základe predmetného oznámenia bolo zistené, že uskutočnením stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti ani neprimerane ohrozené či obmedzené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania.

Predmetná stavba bola posudzovaná v procese posudzovania vplyvov na životné prostredie, ktorý bol ukončený rozhodnutím Okresného úradu Trnava, odboru starostlivosti o životné prostredie, oddelenia ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia č. OU-TT-SZP3-2021/019036-030 zo dňa 17.09.2021, právoplatným dňa 02.04.2022, vydaným v zisťovacom konaní s výrokom, že navrhovaná činnosť sa nebude posudzovať podľa zákona č. 24/2006 Z. z.

Na základe žiadosti stavebného úradu listom č. OSaŽP/9404-31955/2026/Šm zo dňa 01.04.2026 vydal Okresný úrad Trnava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia – ŠSMER ako príslušný orgán podľa § 3 písm. k) zákona č. 24/2006 Z. z. záväzné stanovisko č. OU-TT-OSZP2-2026/070421-002 zo dňa 01.06.2026 podľa § 38 ods. 4 zákona č. 24/2006 Z. z., v ktorom konštatoval, že návrh na vydanie stavebného povolenia na zmenu stavby pred dokončením je z koncepčného hľadiska v súlade so zákonom č. 24/2006 Z. z., s rozhodnutím vydaným v zisťovacom konaní č. OU-TT-SZP3-2021/019036-030 zo dňa 17.09.2021 a s jeho podmienkami.

Stavebný úrad v súlade s § 140c zákona č. 50/1976 Zb. účinného do 31.03.2025 prihliadol na výsledky procesu posudzovania vplyvov na životné prostredie a na uvedené záväzné stanovisko. Na základe jeho obsahu dospel k záveru, že navrhovaná zmena stavby pred dokončením nie je v rozpore so zákonom č. 24/2006 Z. z., s rozhodnutím vydaným v zisťovacom konaní ani s jeho podmienkami, a preto nebráni vydaniu tohto rozhodnutia.

Dokumentácia stavby spĺňa stanovené požiadavky stavebného zákona účinného do 31. 03. 2025, vyhl. č. 453/2000 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov. Stavebný úrad v priebehu konania nenašiel dôvody, ktoré by bránili povoleniu zmeny stavby pred jej dokončením a preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania podľa § 40c ods. 4 zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov bolo vydané Mestom Trnava ako orgánom územného plánovania podľa § 6 ods. 2 písm. b zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní (ďalej len „zákon o územnom plánovaní“) a dotknutým orgánom podľa § 140a ods. 4 stavebného zákona účinného do 31.03.2025 dňa 05.11.2025 pod č. OÚRaK/47210-123187/2025/Zá.

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

Vlastnícke právo k stavbe a pozemkom bolo zistené z výpisu z listu vlastníctva č. 13681 dňa 03.06.2026 pod číslom žiadosti č. 1435448 a z kópie katastrálnej mapy dňa 03.06.2026 pod číslom žiadosti 363327, overených cez Centrálnu integračnú platformu, OverSi <https://cip.gov.sk/>.

Ku stavbe sa vyjadrili: OR HaZZ v Trnave, Okresný úrad Trnava - odbor starostlivosti o ŽP - ŠSMER, Mesto Trnava - MsÚ v Trnave, odbor územného rozvoja a koncepcií. Ich stanoviská boli súhlasné a podmienky zahrnuté do rozhodnutia.

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

Správny poplatok podľa sadzobníka správnych poplatkov V. časť Stavebná správa, položka č.60 zákona č.145/1995 Z.z. Národnej rady Slovenskej republiky o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov vo výške 500,- eur bol zaplatený dňa 19.03.2026.

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, 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: 1x projektová dokumentácia
(pre stavebníka a k spisu)

JUDr. Peter Bročka LL.M.
primátor mesta Trnava

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky

Doručuje sa

AXA Projekt s.r.o., Mierové námestie 3165/5, 92401 Galanta
Lupist a.s., Povodská 5351/14A, 92901 Dunajská Streda
RUTINNI, s.r.o., Ulica Kapitulská 454/12, 91701 Trnava
Ing. Zoltán Fekete, Leninova 157/19, 92522 Veľké Úľany

Eva Mandáková, Ulica Karola Elberta 9642/7, 91708 Trnava
Slovenský pozemkový fond, Búdkova cesta 36, 81715 Bratislava-Staré Mesto
about_architecture s.r.o., Vajnorská 56/44, 83101 Bratislava-Nové Mesto
JUDr. Pavol Kondel, Ulica Mozartova 5652/12, 91708 Trnava
PhDr. Peter Náhlik PhD., Starohájska ulica 8180/9C, 91701 Trnava
Peter Hamala, Ulica Mozartova 5651/11, 91708 Trnava
Mgr. Matej Lančarič, Ulica Čajkovského 6325/26, 91708 Trnava
Peter Lukačovič, Ulica Ludvika van Beethovena 5653/34, 91708 Trnava
Juraj Mandák, Koceľova ulica 3030/11, 91701 Trnava
Železnice Slovenskej republiky, Klemensova 2526/8, 81109 Bratislava-Staré Mesto
Alexandra Mandáková, Pionierske nám. 5458/1, 91934 Biely Kostol
Jana Kudláčová, Pionierske námestie 6818/31, 91934 Biely Kostol
Karol Babčan, Ulica Mozartova 5652/12, 91708 Trnava
Dominika Gašparovičová, Hlinická ulica 719/29, 90026 Slovenský Grob
Združenie domových samospráv, Rovniankova 1667/14, 85106 Bratislava-Petržalka
Mesto Trnava, Ulica Hlavná 1/1, 91701 Trnava

Na vedomie:

Mestský úrad Trnava – odbor právny
Mestský úrad Trnava – odbor majetkový

Zverejnenie:

Zverejnenie rozhodnutia č. OSaŽP/9404-99409/2026/Šm (odo dňa vydania až do nadobudnutia právoplatnosti) podľa § 69 ods. 3 stavebného zákona účinného do 31. 03. 2025.

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 08.06.2026 do nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia.

- 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:

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