



## **Materiál na 21. zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Šaštíne-Strážach**

### **K bodu č. 15): Zmeny a doplnky č. 8 ÚPN mesta Šaštín - Stráže**

Predkladá: Marcel Žák  
poslanec MsZ

Spracoval: Marcel Žák

.....

.....

V Šaštíne-Strážach, 16. 2. 2026

---

## **Návrh na uznesenie Mestského zastupiteľstva v Šaštíne-Strážach dňa 25. 2. 2026**

Mestské zastupiteľstvo v Šaštíne-Strážach

### **žiada**

prepracovať návrh zmien a doplnkov číslo 8 územného plánovania mesta Šaštín - Stráže tak, aby súčasťou návrhu nebola prípustnosť reparcelácie a žiada následne dokončiť proces obstarávania a prerokovania zmien a doplnkov v súlade s platnými právnymi predpismi.

---

### **Dôvodová správa**

Bc. Dušan Waldecker (viceprimátor)

Bod číslo 15, zmeny a doplnky číslo 8 územného plánu mesta Šaštín - Stráže. Otváram rozpravu k tomuto bodu. Pán Žák.

Marcel Žák (poslanec)

Ja by som vám predložil návrh na uznesenie mestského zastupiteľstva.

Bc. Dušan Waldecker (viceprimátor)

Ja poprosím pani Baďurovú, aby sa vyjadrila k tomuto návrhu.

Ing. Gabriela Baďurová (vedúca stavebného úseku)

Sú tu prítomní aj fyzické osoby, ktoré vlastne financovali tie zmeny a doplnky. Je tu návrh pána

Marcela Žáka. Návrh na uznesenie mestského zastupiteľstva: Mestské zastupiteľstvo v Šaštíne - Strážach žiada prepracovať návrh zmien a doplnkov číslo 8 územného plánu mesta Šaštín - Stráže tak, aby súčasťou návrhu nebola prípustnosť reparcelácie a žiada následne dokončiť proces obstarávania a prerokovania zmien a doplnkov v súlade s platnými právnymi predpismi.

Ja by som sa, ja som si pripravila vlastne, čo sa týka obstarávania zmien a doplnkov číslo 8. K tomu neviem, myslím, že občania možno ani nevedia, poslancom som sa snažila vysvetliť problematiku reparcelácie, ak by ste mi dovolili, tak by som preniesla. Takže územno-plánovacia dokumentácia a zmeny a doplnky číslo 8 mesta Šaštín - Stráže bola obstarávaná na základe schváleného uznesenia mestského zastupiteľstva Šaštín - Stráže. Mesto Šaštín - Stráže uzavrelo dohodu s oprávnenou osobou, Ing. arch. Petrom Derevencom na vykonávanie obstarávateľskej činnosti. Dokument zmeny a doplnky číslo 8 bol vypracovaný projektovou kanceláriou Ing. Mária Krumpolcová a ŽED projekt Bratislava. Zmeny a doplnky číslo 8 riešia rozšírenie obytného územia mesta v lokalite Slepacia hora, ulica Jana Donovala, smer na Smolínske a v lokalite ulíc Novoveská a U Vulgana. Oznámenie o verejnom prerokovaní dokumentácie bolo uskutočnené vystavením na internetovej stránke obce a verejnou vyhláškou na úradnej tabuli verejnosti po dobu 30 dní. Verejnosť mala možnosť sa k návrhu vyjadriť. V procese pripomienkovania mesto Šaštín - Stráže vznieslo pripomienku týkajúcu sa úpravy špecifických požiadaviek na reguláciu rozvoja územia, vypustenie podmienky neprípustnej reparcelácie pozemkov. Pripomienka vyplynula jednak zo žiadosti Okresného úradu Trnava odboru majetkoprávneho o vypustenie podmienky neprípustnosti reparcelácie. To sa týkalo parcely 1693 v k.u. Šaštín a tiež vlastných zistení a podnetov občanov. Čo sa týka tej žiadosti Okresného úradu Trnava, tak Ministerstvo financií v písomnom stanovisku navrhlo Okresnému úradu Trnava rozdelenie predmetnej parcely. To sa týka parcely okolo bytového domu číslo 1302 na ulici Mirka Nešpora na dva samostatné pozemky. Z dôvodu odčlenenia pozemku zastavaného bytovým domom, vrátane prilahlej plochy, ktorá s týmto bytovým domom tvorí neoddeliteľný celok od zvyšnej časti pozemku, ktorá neslúži spoluvlastníkom bytového domu. Okresný úrad Trnava plánoval časť pozemku zastavaného bytovým domom odpredať vlastníkom bytov v bytovom dome a druhú časť pozemku predať prostredníctvom elektronickej aukcie záujemcom, ktorí by ju mohli využiť na výstavbu rodinného domu, respektíve inej stavby v zmysle platného územného plánu. Žiadosť Okresného úradu Trnava bola prejednávaná predchádzajúcim mestským zastupiteľstvom, ktoré odporučilo zahrnúť zrušenie reparcelácie do zmien a doplnkov, prípadne aktualizáciu územného plánu, čo bolo i Okresnému úradu Trnava oznámené. Na základe toho Okresný úrad pozemky záujemcom predal. Pre vysvetlenie, čo znamená v realite neprípustná reparcelácia pozemkov, ktorú má mesto zakotvenú v špecifických záväzných podmienkach. Občan vlastní nehnuteľnosť v existujúcom obytnom území mesta v nadmernej výmere, časť pozemku chce geometrickým plánom odčleniť a previesť za účelom novej výstavby. Následne nový vlastník požiadala mesto o vydanie záväzného stanoviska o súlade stavebného zámeru s územným plánom mesta. Nakoľko nový pozemok vznikol geometrickým plánom reparceláciou, výstavba nie je v súlade s územným plánom, keď ostatné podmienky, či už zastavanosť, index, zelene, respektíve podlažnosť, sú dodržané. Túto limitáciu sa mesto v zmene územného plánu snažilo odstrániť, nakoľko je všeobecne známe, že v meste je nedostatok pozemkov vhodných na výstavbu. Pozemky sú rozdrobené, často s neznámymi vlastníkami. Mesto má prioritný záujem, aby mladé rodiny zostali

bývať v meste Šaštín - Stráže a z toho dôvodu a tiež na základe spomínanej žiadosti Okresného úradu Trnava pripomienkoval zmeny a doplnky. Pripomienkové konanie k zmenám a doplnkom bolo vyhodnotené a výsledky prerokovania boli zapracované do dokumentu zmeny a doplnky číslo 8. V rámci lehoty boli k predmetnej dokumentácii vydané stanoviská dotknutých orgánov, organizácií, právnických a fyzických osôb. Mesto Šaštín - Stráže predložilo dokument spolu so stanoviskami na Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu a ten vydal súhlasné stanovisko preskúmania návrhu. Po zverejnení dokumentov na webovej stránke mesta podala jedna fyzická osoba spoluvlastniaca nehnuteľnosť v meste, avšak bez trvalého pobytu v meste, odborne spôsobilej osobe na obstarávanie a tiež mestu Šaštín - Stráže pripomienku týkajúcu sa úpravy špecifických požiadaviek na reguláciu rozvoja územia. To je tá reparcelácia pozemkov. Mesto Šaštín - Stráže po dohode s Regionálnym úradom predĺžilo prerokovanie pre verejnosť. V lehote na podávanie pripomienok mesto obdržalo písomnú pripomienku spomínanej fyzickej osoby, ktorú prostredníctvom odborne spôsobilej osoby neakceptovalo a vyhodnotilo ako nedôvodnú. Z toho dôvodu bolo povinné zvolať opätovné prerokovanie za účasti podávateľa pripomienky. Podávateľ pripomienky bol oboznámený listom doporučeným, ale opätovného prerokovania sa nezúčastnil ani v termíne sa neospravedlnil. Následne bolo možné konštatovať, že všetky vznesené pripomienky dotknutých orgánov, organizácií aj verejnosti boli zohľadnené. Dokumentácia bola opätovne poslaná na Regionálny úrad, ktorý spolu so žiadosťou o preskúmanie v zmysle paragrafu 25 stavebného zákona. Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu vydal súhlasné stanoviská k zmenám a doplnkom a odporučil predložiť dokumentáciu na schválenie mestskému zastupiteľstvu. Na základe celkového postupu prác na obstarávaní a spracovaní dokumentu územného plánu mesta Šaštín - Stráže číslo 8 bolo možné odporučiť mestskému zastupiteľstvu zmeny a doplnky, vrátane záväznej časti, schváliť.

Bc. Dušan Waldecker (viceprimátor)

Ďakujem. Aký je záver z toho?

Ing. Gabriela Baďurová (vedúca stavebného úseku)

To už je na pánoch poslancoch, či tie zmeny a doplnky schvália alebo neschvália, alebo žiadnu budú.

Bc. Dušan Waldecker (viceprimátor)

Pán Hladík.

Mgr. Vladimír Hladík (poslanec)

Takto zmena územného plánu je dlhodobý proces, vyjadrujú sa k tomu všetky možné inštitúcie. Po druhé. Ak mám pozemok 20 alebo 30 árový, bavme sa o tom, a z druhej strany je prístupová cesta, siete, a chcem to dať svojmu synovi alebo vnukovi, aby si postavil dom. Tento návrh to neumožní. Rozdelenie reparcelácie. Budeme obmedzovať našich občanov, to je môj názor. V ďalšom prípade, ak mám nejaký 6 árový pozemok, chcem dať synovi 2 árový, aby si postavil. Nedovolí mu to stavebný úrad, pretože nedodrží index zastavanosti. Hovorím dobre? Takže my sa točíme v jednom. Ja viem, ono sa to, každý ten prípad je individuálny, ale ak jeden občan dá voči územnému plánu

námietku za celý Šaštín a to konanie územného plánu alebo prerokovanie trvá nejaké obdobie a zasa sa máme niekde vrátiť späť, ja si myslím, že je to nezmyselné, ale povedal som svoj návrh, nikoho nechcem ovplyvňovať. Prebrali sme to aj na stavebnej komisii. Každý nech si hlasuje podľa svojho svedomia a vedomia. Navrhujem, ak nemáte k tomu nejakú diskusiu, alebo teda sa porozprávame a v druhom prípade navrhujem prejdeme na hlasovanie. Vyjadril som sa ako predseda stavebnej komisie, tam sme to preberali.

Ing. Gabriela Baďurová (vedúca stavebného úseku)

Som mohla, tak potom neviem, potom s tým Okresným úradom Trnava, ktorý už tie pozemky predal, čo potom s tým?

Miroslav Nosek (poslanec)

Ďakujem, ja by som sa tiež k tomu chcel vyjadriť. Dovoľte mi, aby som sa vyjadril, aby som vyjadril svoj názor k tejto zmene územného plánu. Viem, že v našom meste nie je dostatok stavebných pozemkov a neschválením týchto zmien celú situáciu ešte zhoršíme. Ako napríklad uvediem, že rodičia, ako to pán Hladík spomenul, majú väčší pozemok, už celý ho nevyužívajú a ich syn, dcéra alebo vnuci by chceli si postaviť dom. Dohodnú sa na podmienkach, ale zastaví ich slovíčko reparcelácia, ktorá nie je povolená, nedovolí im odčleniť. Ušetrili by, samozrejme, keby to bol z rodiny pozemok, aj peniaze a môžu ho ich investovať na výstavbu. Neschválením tejto zmeny územného plánu sa všetky podobné zmeny znemožnia. Myslím, že naším poslaním je hájiť záujmy tohto mesta a občanov tu žijúcich, preto si nás zvolili a dali nám dôveru zastupovať ich v dôležitých situáciách. Preto budem hlasovať za schválenie. Ďakujem.

Bc. Dušan Waldecker (viceprimátor)

Pán hlavný kontrolór, ste chceli niečo povedať?

Mgr. Ing. Vladimír Sloboda (hlavný kontrolór mesta)

Ďakujem. Všimol som si, že už to tu zaznelo, myslím, minimálne dvakrát, eh o o zhoršení situácie. Musím podotknúť k tomu, že v súčasnosti územný plán tú reparceláciu nepripúšťa, to znamená, nezhoršuje sa situácia. Len ostane tak, ako je. To znamená, že je rozdiel, či idete niečo meniť k horšiemu, alebo necháte tak, ako je platné v súčasnosti.

Mgr. Vladimír Hladík (poslanec)

Ale ten návrh to ruší.

Mgr. Ing. Vladimír Sloboda (hlavný kontrolór mesta)

Ja len hovorím, že keď to neprijmete, tak to ostane tak, ako je.

Ing. Gabriela Baďurová (vedúca stavebného úseku)

Buď ostane tak, alebo sa to zhorší.

Bc. Dušan Waldecker (viceprimátor)

Pani Prokopiusová.

Ivana Prokopiusová (poslankyňa)

Môžem sa opýtať pána hlavného kontrolóra, že či sa toto akože nedá schváliť len na niektorý z týchto pozemkov, nie na všetky? Lebo potom akože je to výhodné aj, je to prospešné aj, ako ste hovoril, pán Hladík, ale vzniknú také všade obkľúčené budy, si postavia, ja neviem, no má to výhody aj nevýhody. No ja preto sa pýtam, či sa to dá len na niektorý z týchto pozemkov, alebo na všetky?

Mgr. Vladimír Hladík (poslanec)

Pán Hladík.

Mgr. Vladimír Hladík (poslanec)

Ivy, nemôžeš diskriminovať, ja neviem, Hladíkovi to schválím, Letkovi nie. Buď to platí na celom území obce, alebo teda, pardon, ospravedlňujem sa, mesta, a opakujem, vstupuje tam potom stavebné povolenie, index zastavanosti. Nemôžem predať 2 árový stavebný pozemok a postaviť si tam 150 metrový štvorcový bungalov, alebo 160 metrový, maximálne tak nejakú záhradnú chatku 5 x 5, aby som splnil index zastavanosti. Máme tu aj pracovníčku stavebného úradu, hovorím to tak, ako je.

Mgr. Ing. Vladimír Sloboda (hlavný kontrolór mesta)

Ak môžem, chcem sa pani Prokopiusovej vyjadriť. Môžete, samozrejme, tak je úplne normálne, že v rámci územného plánu sú stanovené nejaké zóny alebo bloky a v tých sú špecifické podmienky, to znamená, samozrejme, to môžete a môžete si zdefinovať, že teda tu je to možné a tuto nie je možné. To je jedna vec. Druhá vec je škoda, že tieto podmienky, respektíve tá diskusia o tej reparcelácii nezaznela vtedy, keď ste tvorili zadanie, pretože vlastne toto celé sa tam dostalo až dodatočne ako pripomienka mesta, podotýkam, po uzatvorení pripomienok, ak si dobre pamätám, to znamená, že opakovane, no podľa toho materiálu, čo odborne spôsobilá osoba predložila, ja tam čítam, že teda už to sa dodatočne prerábalo kvôli tejto jednej pripomienke. To znamená, že predpokladám, že.

Ing. Gabriela Baďurová (vedúca stavebného úseku)

Tam spracovateľ spravil chyby, takže to sa neprerábalo kvôli mestu.

Mgr. Ing. Vladimír Sloboda (hlavný kontrolór mesta)

No čítal som, kedy ste dávali ako mesto pripomienku až v júni, to znamená, že je tam uvedené po úprave dokumentácie pripomienke mesta Šaštín - Stráže z 30. 6. týkajúcej sa úpravy špecifických požiadaviek na reguláciu prípustnú reparceláciu. To znamená, že to ste až dodatočne dávali takúto podmienku. Keby to bolo v zadaní, tak je to oveľa jednoduchšie a bavia sa to o tom všetci poslanci už na začiatku.

Ing. Gabriela Baďurová (vedúca stavebného úseku)

Zadanie bolo schválené v roku 2004.

Mgr. Vladimír Hladík (poslanec)

To je to, čo sa volá dlhodobý proces. Chcete sa vyjadriť, alebo ideme hlasovať?

Bc. Dušan Waldecker (viceprimátor)

Najprv by sme mali ale hlasovať teda o tom návrhu k bodu číslo 15 od pána Marcela Žáka. Prosím, nech ho prednesie. Návrh na uznesenie Mestského zastupiteľstva v Šaštíne - Strážach. Mestské zastupiteľstvo v Šaštíne - Strážach žiada prepracovať návrh zmien a doplnkov číslo 8 územného plánovania mesta Šaštín - Stráže tak, aby súčasťou návrhu nebola prípustnosť reparcelácie a žiada následne dokončiť proces obstarávania a prerokovania zmien a doplnkov v súlade s platnými právnymi predpismi.

Bc. Dušan Waldecker (viceprimátor)

Dávam hlasovať.

Prílohy: SKM\_C250i\_K25091208370.pdf, wetransfer\_zmeny-a-doplňky-c-8\_2025-09-12\_0629.zip, scan1002.pdf, VV\_Zmeny\_a\_doplňky\_uzemneho\_planu\_mesta\_Sastin-Straze\_č.8\_opatovne.pdf, pripomienky.pdf, scan1051.pdf, scan1052.pdf