

# MESTO STARÁ TURÁ

## Mestský úrad Stará Turá

---

V Starej Turej, dňa 22.04.2026

Bod programu:

Materiál  
na 33. zasadnutie Mestského zastupiteľstva mesta Stará Turá konané dňa 29. 04. 2026

---

Názov materiálu: **Projektový zámer: Obytná zóna pri Evanjelickom kostole**

Obsah materiálu: 1) Dôvodová správa – projektový zámer  
2) Stanovisko komisií MsZ  
3) Návrh uznesení  
4) Príloha č. 1 – RO č. 20260028

Spracoval: Ing. Peter Pecho, poslanec MsZ .....

Schválil: PharmDr. Leopold Barszcz, primátor mesta .....

Predkladá: Ing. Jaroslava Antalová, prednostka MsÚ .....

# 1) Projektový zámer

## 1.1 Základné údaje projektu

- Názov: Obytná zóna pri Evanjelickom kostole
- Číslo/ID: PZ-2026-009
- Typ: Investičný Vyberte položku.
- Strategický význam: Strategický a prioritný projekt Vyberte položku.
- Vlastník: Mgr. Jana Potfajová, vedúca OSRI
- Vypracovaný / aktualizovaný k: 10. 4. 2026 [vyber dátum]

## 1.2 Cieľ a charakteristika projektu

Nepriechodný "brownfield" dnes už technicky nevyhovujúcich budov bývalých jaslí na Mýtnej ulici 10 (p. č. reg. C: 1571 + 1570/1) nemá v modernom meste čo hľadať, hlavne ak vlastníkom je samotné mesto. Projekt rieši premenu tejto lokality na obytnú a priechodziu zónu pri Evanjelickom kostole. Okrem prínosu v zásadnom zlepšení bezpečnosti dopravy okolo školy a príslušného sídliska je hlavným cieľom bytová výstavba, ktorá má zatriť a oživiť túto časť mesta, zlepšiť bytový fond, spomaliť odchod obyvateľov do okolia a zvyšovať tlak na nekonkurencieschopné ceny bytov.

V kontexte príľahlej pekárne má táto výstavba ešte väčší synergický efekt. Je na zváženie, či v parteri výstavby neumožniť dostatočnú modulárnosť, ktorá by umožnila priestory ponúknuť aj na možné prevádzky.

Zóna v tesnej blízkosti kostola jednoznačne vyžaduje citlivý architektonický zásah, ktorý je možné dosiahnuť len zapojením skúsených a ocenených architektov. Samozrejmosťou je prispôsobenie sa výškovým pomerom okolia a estetické dotvorenie a napojenie na okolitú parkovú úpravu a pešiu infraštruktúru.

V prvej fáze sa spracuje overovacia architektonická štúdia, ktorá preverí priestorové a kapacitné možnosti územia, vyhodnotí regulatívy územného plánu (OV 1-2 / BDV, max. 5. NP, zastavanosť 50 %) a vytvorí variantné hmotovo-priestorové riešenia.

## 1.3 Problémy/potreby mesta a jeho občanov

Nepriechodný brownfield nevyhovujúcich budov v blízkosti centra mesta nevyužíva potenciál zóny a znižuje atraktivitu mesta. Nedostatok cenovo dostupných bytov v Starej Turej spôsobuje odliv obyvateľov do okolia, nekonkurencieschopné ceny bytov. Takisto je tu možné vyriešiť zlepšenie bezpečnosti dopravy okolo školy a príslušného sídliska.

## 1.4 Strategický prínos

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> <b>Dostupnejšia práca</b><br>(podnikanie, pracovné miesta, dostupnosť územia)                   | <input checked="" type="checkbox"/> <b>Funkčné mesto pre všetkých</b><br>(dostupnosť, bezbariérovosť, inklúzia) |
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>Dostupnejšie bývanie</b><br>(bývanie a súvisiaca infraštruktúra)                  | <input checked="" type="checkbox"/> <b>Unikátne (atraktívne) mesto</b><br>(verejný priestor)                    |
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>Ochrana obyvateľstva</b><br>(bezpečnosť, doprava, povodne, požiar, riziká)        | <input checked="" type="checkbox"/> <b>Väčšia turistická atraktivita</b><br>(rekreácia, šport, zeleň)           |
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>Odstránenie havarijného stavu</b><br>(odstránenie/prevenencia havarijných stavov) | <input checked="" type="checkbox"/> <b>Viac peňazí do rozpočtu</b><br>(príjmy, úspory, efektívne hospodárenie)  |

Premena brownfieldu na modernú obytnú zónu prispieva k viacerým strategickým cieľom mesta súčasne. Zlepší bezpečnosť dopravy okolo školy a sídliska, oživí chátrajúcu lokalitu pri Evanjelickom kostole citlivým architektonickým zásahom, doplní bytový fond a spomalí odliv obyvateľov. Noví občania zvýšia príjem mesta z podielových daní, resp. zastavia jeho pokles. Synergický efekt s príľahlou pekárňou a možnosť prevádzok v parteri pridávajú projektu ďalší rozmer.

## 1.5 Návrh a porovnanie variantov riešení:

### Variant č.1 (nerobiť nič alebo minimálne riešenie)

|  |  |
|--|--|
| Popis  | ✓ Ponechať súčasný stav. Nepriechodný brownfield zostane nevyužitý, mesto nepodnikne žiadne kroky k premene lokality na obytnú a priechodnú zónu.  |
| Silné stránky a príležitosti   | + Žiadne investičné náklady, zachovanie súčasného stavu územia bez potreby ďalšieho rozhodovania.  |
| Slabé stránky a hrozby   | – Ďalší odliv obyvateľov, pokračujúce chátranie brownfieldu v centre mesta pri Evanjelickom kostole, pretrvávajúca nebezpečná dopravná situácia okolo školy, strata príležitosti využiť podporu zo ŠFRB, nekonkurencieschopné ceny bytov bez nového tlaku na trh, strata synergického efektu s príľahlou pekárňou. |
| Prevádzkové dopady   | Minimálne náklady na údržbu pozemku (kosenie). Žiadne nové príjmy.   |
| Odhad nákladov na prípravu (projektová dokumentácia, inžiniering, geodet, posudky) | 0 €  |
| Odhad nákladov na realizáciu + zdroj financovania                                  | 0 €  |
| Potreba majetkovoprávneho vysporiadania  | nie  |
| Orientačný začiatok a koniec realizácie  | nie je relevantné  |

|   |                 |
|---|-----------------|
| Dotknuté orgány / inžinierske siete, potreba povolení | nie sú potrebné |
|---|-----------------|

## Variant č.2 (kompletné riešenie)

|  |  |
|--|--|
| Popis  | ✓ Spracovanie overovacej architektonickej štúdie (1. etapa) a následne komplexnej architektonickej štúdie (2. etapa) pre premenu brownfieldu bývalých jaslí na obytnú a priechodnú zónu. Štúdia preverí priestorové možnosti, regulatívy ÚPN, kapacitné varianty, dopravný koncept, bezpečnosť pešej a automobilovej dopravy, možnosť prevádzok v parteri a napojenie na okolitú parkovú úpravu a pešiu infraštruktúru. Podmienkou je citlivý architektonický zásah rešpektujúci výškové pomery okolia a blízkosť Evanjelického kostola. |
| Silné stránky a príležitosti   | + Vlastníctvo pozemku mestom, priaznivá poloha v centre pri Evanjelickom kostole, synergický efekt s príľahlou pekárňou, možnosť financovania cez ŠFRB alebo súkromného investora, platný ÚPN umožňujúci výstavbu do 5. NP, zlepšenie dopravnej bezpečnosti okolo školy, možnosť prevádzok v parteri. Daňové príjmy.   |
| Slabé stránky a hrozby   | – Čiastočná závislosť od externého financovania (ŠFRB), dlhší časový horizont realizácie, riziko neúspechu žiadosti o podporu zo ŠFRB.   |
| Prevádzkové dopady   | Splátky úveru ŠFRB sa hradia z nájomného – nájomné primárne pokrýva splátku, nie je zdrojom bežného príjmu. Hlavným finančným prínosom je zvýšený príjem mesta z podielových daní od nových občanov, resp. zastavenie jeho poklesu. V prípade prevádzok v parteri aj potenciálny príjem z nájmu nebytových priestorov.   |
| Odhad nákladov na prípravu (projektová dokumentácia, inžiniering, geodet, posudky) | Overovacia a architektonická štúdia cca 30 000€: 100 % vlastné zdroje z investičného fondu.  |
| Odhad nákladov na realizáciu + zdroj financovania                                  | Bude upresnený na základe architektonickej štúdie. Orientačne 2-5 mil. €. Zdroj: ŠFRB alebo súkromný investor.   |
| Potreba majetkovoprávneho vysporiadania  | nie  |
| Orientačný začiatok a koniec realizácie  | neurčený   |
| Dotknuté orgány / inžinierske siete, potreba povolení                              | Územné rozhodnutie, stavebné povolenie, vyjadrenia správcov sietí (ZSDIS, Aquatur, Technotur, SPP), posúdenie vplyvu na životné prostredie.  |

Vizualizácie a podrobnejší popis budú doplnené po spracovaní overovacej štúdie. Obrázok je doplnený len pre predstavivosť.



## 1.6 Plánovaný harmonogram projektu

| Názov etapy                         | Deadline         |
|-------------------------------------|------------------|
| Projektový zámer a schválenie       | 4/2026           |
| Projektová príprava                 | 5/2026 – 12/2026 |
| Povolenia a majetkové vysporiadanie | 2027             |
| Verejný obstarávanie                | 2027/2028        |
| Realizácia projektu                 | 2028 – 2029      |
| Ukončenie a uvedenie do prevádzky   | 2029             |

## 1.7 Plánovaný rozpočet projektu

## 1.8 Zadanie pre externých dodávateľov

## 1.9 Odporúčanie, pripomienky a ďalší postup

- Spracovateľ odporúča variant č. 2.
- Pripomienky predkladateľa: Výstavba nájomného bytového domu je jednou z priorit mesta. Prvým krokom je spracovanie overovacej štúdie, ktorá preverí reálne možnosti územia. Financovanie výstavby sa predpokladá zo ŠFRB, prípadne formou spolupráce so súkromným investorom.
- Plánované ďalšie kroky: schválenie objednávky na architektonickú štúdiu, zabezpečenie vstupných podkladov (geodetické zameranie, ÚPI, podklady k inžinierskym sieťam)

## 2) Stanoviská komisií MsZ

|                                      | Stanovisko          | Pripomienky komisie k materiálu |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------------------|
| Komisia pre rozvoj mesta             | neodporúča schváliť |                                 |
| Komisia pre poradenstvo k materiálom | odporúča schváliť   |                                 |

## 3) Návrhy uznesení

- A.** Mestské zastupiteľstvo mesta Stará Turá prerokovalo na svojom riadnom 33. zasadnutí konanom dňa 29. 4. 2026 predložený projektový zámer č. PZ-2026-009 spolu s jeho prílohou a nadpolovičnou väčšinou prítomných poslancov týmto:
- I. **schvaľuje** projektový zámer PZ-2026-009: Obytná zóna pri Evanjelickom kostole,
  - II. **berie na vedomie**, že uvedený projektový zámer obsahuje konkrétny rozpočtovaný náklad, ku ktorému sa viaže osobitné rozpočtové opatrenie,
  - III. **odporúča** dopracovať projektový zámer do detailu: harmonogram, rozpočet, zadanie pre externých dodávateľov, plán obstarávania.
- B.** Mestské zastupiteľstvo Stará Turá **schvaľuje** v zmysle § 15 ods. 2 zákona č. 583/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v účinnom znení **použitie prostriedkov** Fondu investičného plánovania a strategického rozvoja mesta vo výške 30 000 € na kapitálové výdavky na realizáciu projektu Obytná zóna pri Evanjelickom kostole.
- C.** Mestské zastupiteľstvo Stará Turá prerokovalo na svojom zasadnutí dňa 29. 04. 2026 **rozpočtové opatrenie č. 20260028** (realizáciu projektu Obytná zóna pri Evanjelickom kostole) a toto **schvaľuje** nadpolovičnou väčšinou prítomných poslancov podľa ustanovenia § 12 ods. 7 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov.

## 4) Príloha

### ROZPOČTOVÉ OPATRENIE č. 20260028

V súlade s § 14 ods. 2 písm. b) a c) zákona č. 583/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov predkladám primátorovi mesta návrh na rozpočtové opatrenie – povolené prekročenie a viazanie príjmov a výdavkov, a to:

Na výdavkových položkách:

| Typ | EK  | Pprog. / prvok | Názov položky       | Zmena +/- |
|-----|-----|----------------|---------------------|-----------|
| K   | 716 | 14.1           | Bytová problematika | 30 000 €  |

prekročenie výdavkov rozpočtu je viazané navýšením príjmovej časti rozpočtu:

Na príjmových položkách:

| Typ | EK  | Názov položky   | Zmena +/- |
|-----|-----|---|-----------|
| FO  | 454 | Prevod prostriedkov z investičného fondu (Fond investičného plánovania a strategického rozvoja mesta) | 30 000 €  |

#### DÔVODOVÁ SPRÁVA:

Navrhovaný projektový zámer „Obytná zóna pri Evanjelickom kostole“ rieši premenu nevyužívaného brownfieldu bývalých jaslí na Mýtnej ulici na modernú obytnú a priechodnú zónu pri Evanjelickom kostole. Cieľom projektu je zlepšiť využitie územia v centre mesta, zvýšiť bezpečnosť dopravy v okolí školy a doplniť bytový fond mesta. Prvým krokom je spracovanie overovacej a následne architektonickej štúdie s odhadovanými nákladmi približne 30 000 €, financovanými z vlastných zdrojov mesta. Celkové náklady na fyzickú realizáciu projektu budú spresnené na základe výsledkov štúdie, predpoklad je financovanie zo ŠFRB.

#### DOPAD NA ROZPOČET:

Týmto rozpočtovým opatrením sa zvýšia celkové príjmy a celkové výdavky PR o sumu **30 000 €**.

#### STANOVISKO PRIMÁTORA MESTA:

V súlade so zákonom č. 583/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov primátor mesta PharmDr. Leopold Barszcz súhlasí s predložením tohto rozpočtového opatrenia na rokovanie mestského zastupiteľstva.