

M E S T O K O M Á R N O

Nám. gen. Klapku 1, 945 01 Komárno

Číslo: 2199/SÚ/2025-PE-3

STAVEBNÉ POVOLENIE

Mesto Komárno, ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 ods.1 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov na základe spojeného územného a stavebného konania, podľa § 37, 39a (4), 62 a 63 stavebného zákona rozhodlo takto:

Stavebníkovi **PRIMUM s.r.o.** so sídlom Záhradnícka 34, Bratislava 821 08, IČO 35 789 646, zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sro, vo vložke č. 21870/B zastúpený LAND MASTER s.r.o. so sídlom Krymská 2606/6, Komárno, IČO 46109048, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, oddiel: Sro, vložka č. 28759/N na základe jeho žiadosti zo dňa 14.02.2025 podľa § 39, 39a (4) a 66 stavebného zákona

sa povoľuje stavba

„**Obchodné centrum**“ na pozemku parc.č. 2780, 2785/5, 2785/48, kat. úz. Komárno – vlastná stavba, parc.č. 2781, 2778, 2777, 2779, 2814/1, 2814/3, 2814/2, 2816, 2830, kat.úz. Komárno – napojenie na IS a miestnu komunikáciu, zelené pozemky. Stavba zahŕňa: SO 01a – Obchodné centrum - I.časť, SO 01b – Obchodné centrum - 2.časť, SO 02.1 – Dopravné napojenie, SO 02.2 - Vnútroareálové spevnené plochy a komunikácie, SO 03 – Vodovodná prípojka, SO 04 – Kanalizačná prípojka, SO 05 – Vsakovací objekt, dažďová kanalizácia a ORL, SO 06 – Elektrická prípojka, SO 07 – Vnútroareálové osvetlenie, SO 08 – Areálové NN rozvody (flaškomat, totem), SO 09 – Drobná architektúra – TOTEM, SO 10 – Drobná architektúra – flaškomat, SO 11 – Drobná architektúra – prístrešok pre vozíky a pre odpady, SO 12 – Drobná architektúra – parkové úpravy, SO 13 – NN zemné vedenie, elektrické kúrenie, vnútorné rozvody IS, bleskozvod. Riešené územie sa nachádza v širšom centre mesta Komárno medzi ulicami Svätojánska a R. Seressa, ktoré prepájajú hlavnú vetvu tohto sídliska ulici Eötvösa, s ulicou Dunajského nábrežia.

Na umiestnenie a uskutočnenie stavby sa určujú tieto podmienky:

Stavba „Obchodné centrum“ bude umiestnená na pozemku parc. reg. „C“ č. 2780, 2785/5, 2785/48, kat. úz. Komárno – vlastná stavba, parc.č. 2781, 2778, 2777, 2779, 2814/1, 2814/3, 2814/2, 2816, 2830, kat.úz. Komárno – napojenie na IS a miestnu komunikáciu, zelené pozemky nasledovne: Riešené územie sa nachádza v širšom centre mesta Komárno medzi ulicami Svätojánska a R. Seressa. Prístupné bude zo západnej strany z jestvujúcej obojsmernej miestnej komunikácie R. Seressa pre zásobovanie a z východnej strany z jestvujúcej obojsmernej miestnej komunikácie ulice Svätojánskej pre verejnosť. Zo západnej strany je navrhnutý iba vjazd pre zásobovanie nákladnou dopravou. Z východnej strany budú dva dopravné napojenia (vjazdy a výjazdy) pre osobné vozidla návštevníkov obchodného centra. Jedno dopravné napojenie z dvoch na ulicu Svätojánsku bude slúžiť aj na výjazd zásobovacej nákladnej dopravy. Popri celej dĺžke zásobovacej komunikácie sú navrhnuté odstavne plochy pre nákladné vozidla pre jednotlivé obchody. Areál bude rozdelený na dve hlavne časti, západná komunikačná časť bude slúžiť pre zásobovanie, a východná areálová komunikácia s parkoviskom pre verejnosť. Zásobovacia komunikácia je navrhnutá pre

nákladne vozidla skupiny 3 s dĺžkou až 18,5m. Vnútro areálová doprava a parkovacie miesta budú pre osobne auta skupiny 01 a 02 v počte 81 ks. Parkovisko bude vybudované pomocou zatrávňovacích tvárnic. Medzi týmito časťami areálu bude umiestnená samotná stavba Obchodného centra. Ďalej sú navrhnuté pešie komunikácie, ktoré sa napájajú na existujúce chodníky. Obchodné centrum v tvare „U“ s vnútornou átriou smerom na východ na ulicu Svätováňsku bude samostatne stojaca, nepodpivničená, jednopodlažná budova (max. pôdorysné rozmery 102,5x44,0 m) s tromi dilatáciami celkami so zelenou plochou strechou. Každé krídlo z tvaru „U“ tvorí samostatný dilatčný celok. Obchodné centrum bude osadené na 6,47 až 11,25m od západnej uličnej hranice pozemku R. Seressa, 6,95m od južnej hranice pozemku, 5,05m od severnej hranice pozemku a 18,00 až 26,56m od východnej uličnej hranice pozemku zo strany Svätováňskej ulice. ± 0,000 – úroveň podlahy prízemí budovy bude o 0,4 m vyššie ako PVB – úroveň miestnej komunikácie na ul. Seressa pred stavebným pozemkom. Najvyšší bod zelenej plochy strechy bude na kóte +6,85 m od ± 0,000. Objekt bude chránený pred účinkami atmosférickej energie bleskozvodom. Dažďové vody zo striech a spevnených plôch budú vypustené cez ORL a retenčné nádrže do vsakovacích boxov na pozemku investora. Stavba bude delená na dve stavebné objekty SO01a- Obchodné centrum - 1.časť (severné krídlo stavby) a SO01b - Obchodné centrum - 2.časť (stredné a južné krídlo stavby). Zázemie pozostáva z technických, administratívnych a hygienických priestorov. V obchodnom centre sú plánované 5 samostatných obchodných prevádzok. Po obvode budovy sú navrhnuté prístrešky na prekrytie hlavných a vedľajších vstupov do budovy. Na pozemku investora budú umiestnené ešte doplnkové zariadenia ako prístrešok pre nákupné vozíky s pôdorysnými rozmermi 5,4x1,8 m (v:2,2 m), a pre odpady s pôdorysnými rozmermi 3,3x1,4 m (v: 1,95m), odberné miesto pre zálohované nápojové obaly (Flaškomat – 3,0x7,0x2,2 m) a totem – informačné typizované zariadenie s trojuholníkovým základom 4,0x4,0x4,0 m a v: 7,0 m. Flaškomat bude umiestnený v samostatnom prístrešku v blízkosti existujúcich garáží. Prístrešok pre nákupné vozíky bude umiestnený tesne pred fasádou severného krídla. Totem bude umiestnený v zelenej ploche pred severným krídlom obchodného centra. Tieto objekty budú napojené na vnútro areálové elektrické rozvody. V obchodnom centre budú centrálné bezpečnostné a signalizačné systémy EPS a HSP. Obchodné centrum bude napojené na verejný vodovod novou vodovodnou prípojkou (budú pripravené dve samostatné vodovodné prípojky pre objekty SO01a a SO02b), na verejnú gravitačnú splaškovú kanalizáciu novou spoločnou kanalizačnou prípojkou, na elektrické rozvody príslušnej existujúcej trafostanice novou elektrickou prípojkou (budú dve samostatné elektrické prípojky pre objekty SO01a a SO02b). Obchodné centrum nebude napojené na verejný plynovod. Vetranie bude riešené centrálnou, pomocou vzduchotechnickej jednotky s rekuperáciou. Na vykurovanie a chladenie pre celú stavbu sú navrhnuté VRV IV systémy zložené z jednej vonkajšej jednotky a viacerých vnútorných jednotiek. Pre každú predajňu je navrhnutá samostatná vonkajšia jednotka umiestnená na streche. Okolo Obchodného centra a parkoviska bude realizované verejné osvetlenie. V rámci parkoviska budú realizované predprípravy pre elektrické nabíjanie automobilov.

1. Stavbu uskutočniť podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní, ktorá je súčasťou tohto rozhodnutia. Prípadné zmeny nemôžu byť vykonané bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.
2. Pri uskutočňovaní stavby dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení a dbať o ochranu zdravia osôb na stavisku.
3. Pri stavbe dodržiavať ustanovenia stavebného zákona §48 až §53, upravujúce požiadavky na uskutočňovanie stavieb.
4. Stavba bude dokončená najneskôr do 12/2027.
5. Stavbu bude stavebník uskutočňovať dodávateľským spôsobom. Podľa §44 ods.1 stavebného zákona stavbu a jej zmenu môže uskutočňovať len právnická alebo fyzická

osoba oprávnená na vykonávanie stavebných prác podľa osobitných predpisov a vedenie uskutočňovania stavby vykonáva stavbyvedúci. Stavebník je povinný zahľásiť stavebnému úradu do 15 dní po ukončení výberového konania meno - názov dodávateľa stavby. Pri kolaudácii stavby je stavebník povinný predložiť stavebný denník.

6. Podľa §75a stavebného zákona, stavebný úrad upúšťa od vytýčenia stavby oprávnenými osobami podľa §45 ods.4. stavebného zákona. Za súlad priestorovej polohy stavby s dokumentáciou overenou v stavebnom konaní, pri ktorej sa upustilo od vytýčenia na to oprávnenými osobami podľa ods.1 zodpovedá stavebník.
7. Podrobnejšie požiadavky zabezpečujúce ochranu záujmov spoločnosti predovšetkým z hľadiska životného prostredia, podmienky z hľadiska architektúry atď. :
 - a. Stavenisko zriadiť na pozemku stavebníka v súlade s § 43i stavebného zákona, hlavne dbať o to, aby pri realizovaní stavby nedošlo k ohrozovaniu alebo nadmernému alebo zbytočnému obťažovaniu okolia stavby, k zamedzovaniu prístupov k príľahlým stavbám a pozemkom, k nadmernému znečisťovaniu miestnych komunikácií, k ohrozovaniu cestnej premávky.
 - b. Pred začatím výkopových prác je stavebník povinný zabezpečiť presné vytýčenie existujúcich podzemných inžinierskych sietí ich správcami.
 - c. Stavba nezasahuje do chránených území a ochranných pásiem prírody a krajiny.
12. Ďalšie podmienky v zmysle § 66 stavebného zákona zabezpečujúce požiadavky hygienickej a požiarnej ochrany, bezpečnosti práce a ochrany zdravia, ochrany prírody a pamiatok :
 - a. Pri uskutočňovaní stavby dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti pri práci a technických zariadení a dbať na ochranu zdravia osôb na stavenisku (Nariadenie vlády SR č.510/2001 Z.z. - Minimálne bezpečnostné a zdravotné požiadavky na stavenisku).
 - b. Stavebník je povinný dbať, aby čo najmenej rušil užívanie susedných pozemkov a stavieb a aby vykonávanými prácami nevznikli škody na susedných nehnuteľnostiach, za prípadné škody je povinný poskytnúť náhradu podľa osobitných predpisov.
 - c. Dažďové vody zo striech a spevnených plôch budú vypustené cez ORL a retenčné nádrže do vsakovacích boxov na pozemku investora. Odvádzanie dažďových vôd nesmie zhoršovať odtokové pomery a porušovať práva a právom chránené záujmy iných.
 - d. Vzniknutý odpad a stavebná sutina bude v zmysle zákona č. 223/2001 Zb. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zneškodnená len v priestoroch, objektoch a zariadeniach určených na zneškodňovanie odpadov, t.j. na skládkach stavebného odpadu.
13. Pre stavbu použiť len výrobky, ktoré majú také vlastnosti, aby po dobu existencie stavby úspora energie, požiarne bezpečnosť atď.
14. Dodržať podmienky určené Okresným úradom Komárno, odborom starostlivosti o životné prostredie vo vyjadrení k PD č. OU-KN-OSZP-2024/017120-002 zo dňa 06.11.2024 podľa § 99 ods. 1 písm.b) bod.2 zákona č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. S odpadmi, ktoré vzniknú počas realizácie predmetnej stavby, treba nakladať v súlade so zákonom o odpadoch, pričom treba chrániť zdravie ľudí a životné prostredie. Pred vydaním kolaudačného rozhodnutia na predmetnú stavbu, predložiť orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva doklady preukazujúce spôsob zhodnotenia a zneškodnenia odpadov vzniknutých pri realizácii stavby od oprávneného zhodnocovateľa a zneškodňovateľa. Vzniknuté odpady zhromažďovať utriedené podľa druhov odpadov a zabezpečiť ich pred

znehodnotením, odcudzením alebo iným nežiadúcim únikom. Vzniknuté zhodnotiteľné odpady zhodnocovať pri svojej činnosti, odpad takto nevyužitý ponúknuť na zhodnotenie inému. Zabezpečovať zneškodnenie vzniknutých znehodnotiteľných odpadov (odpady odovzdať len osobe oprávnenej nakladať s odpadmi podľa zákona o odpadoch), ak nie je možné alebo účelné zabezpečiť ich zhodnotenie. Uviesť a uchovávať evidenciu o druhoch a množstve odpadov v zmysle § 9 vyhlášky MŽP SR č. 283/2001 Z.z. o vykonaní niektorých ustanovení zákona o odpadoch v znení neskorších predpisov, s ktorými sa bude nakladať pri realizácii predmetnej stavby, ako aj o ich zhodnotení a zneškodnení.

15. Dodržať podmienky určené Krajským pamiatkovým úradom Nitra v záväznom stanovisku č. Z-PUSR-097451/2024 zo dňa 05.12.2024 k PD a v rozhodnutí KPÚ Nitra č. Z-PUSR-104636/2024 zo dňa 02.01.2025 4 – vykonanie archeologického výskumu.
16. Dodržať podmienky určené Regionálnym úradom verejného zdravotníctva so sídlom v Komárne v záväznom stanovisku č. RUVZKN/OHŽPaZ/2071/11735/2024 zo dňa 05.11.2024 : Pri kolaudácii predmetnej stavby je potrebné doložiť doklad o kvalite odoberanej pitnej vody z objektu obchodného centra, podľa Vyhlášky č. 91/2023 Z. z., ktorou sa ustanovujú ukazovatele a limitné hodnoty kvality pitnej vody a kvality teplej vody, postup pri monitorovaní pitnej vody, manažment rizík systému zásobovania pitnou vodou a manažment rizík domových rozvodných systémov. Upozorňuje sa, že fyzická osoba - podnikateľ alebo právnická osoba, ktorá vykonáva odber a analýzu pitnej vody musí byť akreditovaná. Pri kolaudácii predmetnej stavby je potrebné doložiť doklad o objektivizácii hluku z technologických zariadení objektu vzhľadom na okolitú bytovú zástavbu, ktoré musia spĺňať požiadavky podľa vyhlášky č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku, vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v živomom prostredí v znení neskorších predpisov. 3. Priestory plánovanej prevádzky musia spĺňať základné požiadavky na bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci podľa nariadenia vlády SR č. 391/2006 Z. z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na pracovisko. 4. Priestory bez možnosti prirodzeného vetrania musia mať zabezpečené účinné nútené vetranie. 5. Reklamné zariadenie - totem musí spĺňať požiadavky podľa vyhlášky č. 539/2007 Z. z. o podrobnostiach o limitných hodnotách optického žiarenia a o požiadavkách na objektivizáciu optického žiarenia v životnom prostredí. 6. Dispozičné riešenie a vybavenie priestorov plánovanej predajne potravín musí byť v súlade s požiadavkami Potravinového kódexu SR.
17. Dodržať podmienky vyjadrenia KN SMART Servis a.s. zo dňa 24.02.2025 – Pred začatím výkopových prác vytýčiť podzemných elektrických vedení slúžiace na verejné osvetlenie.
18. Dodržať podmienky určené SPP Distribúciou, a.s. Bratislava vo vyjadrení č. TD/NS/0848/2024/Či zo dňa 11.11.2024.
19. Dodržať podmienky odborného stanoviska Technickej inšpekcie a.s. Bratislava č. 23487/4/2024-OS-01 zo dňa 17.12.2024: Z hľadiska požiadaviek bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiadaviek bezpečnosti technických zariadení uvádzame zistenia a pripomienky, ktoré je potrebné doriešiť a odstrániť v procese výstavby: 2.1. V projekte vykurovania/ klimatizácia nie je chladiace zariadenie zatriedené do príslušnej skupiny podľa miery ohrozenia v zmysle vyhlášky č. 508/2009 Z.z. prílohy č. 1 časť IV. (PZ) 2.2. V prípade množstva chladiča 3 kg a viac je potrebné dať posúdiť „Technickej inšpekcii a.s.“ konštrukčnú dokumentáciu podľa §5 vyhlášky č. 508/2009 Z.z. (PZ) 2.3. Vstupné dvere môžu byť zasklené až od výšky 400 mm, alebo musia byť zasklené nerozbitným sklom, riešte v zmysle bodu 1.6.2. prílohy k vyhláške č. 532/2002 Z.z. (STA) 2.4 Miesta, na ktorých je nebezpečenstvo zrážky s prekážkou je potrebné výrazne označiť, riešte v súlade s bodmi 1.1 až 1.4 k prílohe č. 5 nariadenia vlády č. 387/2006 Z.z. (STA) 2.5 Skladovacie plochy je potrebné riešiť v súlade s STN 26 9030. (STA) Projektová dokumentácia splní požiadavky bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci po odstránení

zistení uvedených v bodoch 2.1 + 2.5. Súčasne upozorňujeme na plnenie požiadaviek bezpečnostných predpisov, ktoré pri užívaní stavieb a ich súčastí, pracovných priestorov, pracovných prostriedkov a technických zariadení môžu ovplyvniť stav bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci : Konštrukčnú dokumentáciu vyhradeného technického zariadenia "Elektrické zariadenie - A/I" je potrebné posúdiť v zmysle požiadavky § 5 ods. 3 a 4 vyhlášky č.508/2009 Z. z. a § 14 ods. 1 písm. d) zákona č.124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov oprávnenou právnickou osobou, Technickou inšpekciou, a.s. Pred uvedením do prevádzky je potrebné na vyhradenom technickom zariadení "Elektrické zariadenie - A/I" vykonať úradnú skúšku v zmysle § 12 vyhlášky č. 508/2009 Z. z. a § 14 ods.1 písm. b) a d) zákona č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov oprávnenou právnickou osobou, Technickou inšpekciou a.s.. Pracovné prostriedky stroje je možné uviesť do prevádzky podľa § 13 ods. 3 a 4 zákona č.124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov a § 5 ods. 1 nariadenia vlády SR č. 392/2006 Z. z. len, ak zodpovedajú predpisom na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, po vykonaní kontroly po ich inštalovaní, pred ich prvým použitím, aby sa zabezpečila ich správna inštalácia a ich správne fungovanie. Pred uvedením strojových zariadení „zariadenia vzduchotechniky“ do prevádzky po ich nainštalovaní na mieste používania je potrebné požiadať oprávnenú právnickú osobu, Technickú inšpekciu, a.s., o vydanie odborného stanoviska v zmysle § 14 ods. 1 písm. d) zákona č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov v nadväznosti na § 5 ods.1 nariadenia vlády SR č.392/2006 Z. z.

20. Dodržať podmienky určené KOMVaK a.s. Komárno vo vyjadrení č. 384/2024 zo dňa 20.11.2024.
21. Dodržať podmienky určené Západoslovenskou distribučnou a.s. Bratislava vo vyjadrení zo dňa 07.04.2025. rešpektovať všetky existujúce energetické zariadenia a ich ochranné pásma v zmysle § 43 Zákona o energetike č. 251/2012 Z.z. v znení neskorších predpisov. Napojenie Obchodného centra do distribučnej sústavy spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. bude možné až po splnení technických podmienok uvedených v zmluve o pripojení č. 170003298 uzatvorenej za účelom výstavby potrebných elektroenergetických zariadení. • ZSD, a.s. Bratislava bude môcť pripojiť novovybudované elektroenergetické zariadenia do distribučnej sústavy až po ukončení vyššie uvedenej investičnej výstavby a právoplatnom povolení ich užívania príslušným stavebným úradom. Do realizačnej projektovej dokumentácie žiadame zapracovať Technické podmienky pripojenia Príloha č. 1 Zmluvy č. 170003298. • Pred odovzdaním kompletnej projektovej dokumentácie žiadame predložiť na schválenie realizačný projekt vypracovaný v zmysle internej smernice ZSD a.s. č.D6.PROJ..03, • Požadujeme dodržanie ochranného pásma všetkých WN, VN a NN vedení definovaných podľa §43 Zákona o energetike č.251/2012 Z.z. a o zmene a doplnení niektorých zákonov, s ktorými osoby a mechanizmy vykonávajúce práce súvisiace so stavebnými prácami danej stavby môžu prísť do styku. Zodpovedná osoba na stavbe je povinná vykonať poučenie (oboznámenie) všetkých osôb vykonávajúcich činnosť, alebo zdržujúcich sa na stavbe, o pravidlách bezpečnosti práce v blízkosti WN, VN a NN vedení. • V prípade vykonávania činností v ochrannom pásme a potreby vypnutia vedenia z bezpečnostných dôvodov, stavebník požiada o vypnutie 30 dní pred plánovaným termínom prác, prostredníctvom vyplnenej objednávky, ktorú odošle elektronicky na odberatel@zsdis.sk • Za technické riešenie v zmysle platných predpisov a STN zodpovedá projektant.
22. Dodržať podmienky určené Okresným úradom Komárno, odborom starostlivosti o životné prostredie vo vyjadrení k PD č. OU-KN-OSZP-2024/017214-002 zo dňa 08.11.2024 podľa § 28 ods. 1 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon). Pred vydaním stavebného povolenia je potrebné požiadať orgán štátnej vodnej správy o povolenie na osobitné užívanie vôd v zmysle § 21ods. 1 písm. d) vodného zákona - vypúšťanie vôd z povrchového odtoku do podzemných vôd. 2. Orgán štátnej vodnej správy vydá

povolenie na vypúšťanie odpadových vôd alebo osobitných vôd do podzemných vôd len po predchádzajúcom zisťovaní, ktoré môže vykonať iba oprávnená osoba (preskúmanie a zhodnotenie hydrogeologických pomerov príslušnej oblasti). 3. V zmysle § 65 ods. 2) zákona č. 50/1976 o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) na súbor stavieb vydáva povolenie a vedie konanie príslušný stavebný úrad hlavnej stavby súboru stavieb. 4. Zaradením dočistovacieho odlučovača ropných látok dosiahnuť stupeň čistenia s výstupnými hodnotami 0,1 mg/ 1NEL. Okresný úrad Komárno, odbor starostlivosti o ŽP vydal Rozhodnutie o vodoprávnom povolení pod č. OU-KN-OSZP-2025/004126-004 zo dňa 10.01.2025.

23. Dodržať podmienky stanoviska Mesta Komárno, ako príslušného orgánu štátnej správy vo veciach miestnych a účelových komunikácií, ktoré bolo vydané dňa 13.02.2025 pod 4327/1114/ODA/2025-CJ-7: Pri realizácii stavby je nutné dodržiavať cestný zákon, vyhlášku č. 35/1984 Zb., ktorou sa vykonáva zákon o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov, vyhlášku č. 30/2020 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon o cestnej premávke a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ako aj príslušné STN normy. 2. Vjazd na miestnu komunikáciu musí byť vybudovaný v súlade s platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi a STN normami. 3. Napojenie vjazdu na miestnu komunikáciu musí umožňovať pri výjazde rozhlád. 4. Sklon vjazdu v smere od účelovej komunikácie bude 2%. 5. Pri realizácii stavby dbať na to aby vozidlá zabezpečujúce práce na stavbe využívali pozemok stavebníka a nie prístupovú komunikáciu, výkopová zemina nesmie byť ukladaná na vozovku cesty. 6. Povrchová úprava konštrukcie vjazdu v mieste napojenia nesmie výškovo presahovať cestnom telese a ohrozovalo bezpečnosť a plynulosť cestnej premávky ako i výkon zimnej údržby. 7. Pred realizáciou stavby je potrebné vytýčiť inžinierske siete, aby pre stavebnej činnosti nedošlo k ich poškodeniu. 8. Žiadateľ je zodpovedný za všetky škody spôsobené na miestnej komunikácii a jej príslušenstve počas stavby a v prípade ich vzniku ich musí odstrániť. 9. Počas vykonávania stavebných prác a po ich ukončení je žiadateľ povinný na miestnych komunikáciách zabezpečiť osadenie dopravného značenia, podľa určenia dopravného značenia vydaného Mestom Komárno, pod č. 3916/1114/ODA/2025-CJ- 6, zo dňa 13.02.2025, 10. V prípade realizácie prípojk, ktoré budú križovať miestnu komunikáciu žiadame riešiť križovanie kolmo na os miestnej komunikácie a výlučne pretláčaním pod miestnou komunikáciou. 11. Zo strany investora bude potrebné požiadať Mestský úrad v Komárne, Odbor rozvoja a životného prostredia, oddelenie výstavby, územného plánovania, investícií a dopravy v zmysle § 3 ods. 2 a § 8 ods.1 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej „cestný zákon“) o povolenie na zvláštne užívanie miestnej komunikácie a v zmysle § 7 prípadne o povolenie čiastočnej, alebo úplnej uzávierky miestnej komunikácie. K žiadostiam žiadame priložiť projektovú dokumentáciu v patričnom rozsahu, s návrhom použitia dočasného dopravného značenia, s uvedením miesta križovania stavby a spôsobu križovania s pozemnými komunikáciami, popis rozsahu rozkopávky, s uvedením údajov o montážnych jamách, ich rozmeroch a umiestnenia, o spôsobe státia pracovných strojov vo vzťahu k pozemnej komunikácii, o manipulácii s materiálom pri výkopoch s rešpektovaním pripomienok daných v tomto stanovisku. 12. Po ukončení stavebných prác nesmú byť zhoršené odtokové pomery územia, 13. V prípade, ak musí dôjsť k výrobe stromov, alebo kríkov je nutné pred ich odstránením požiadať MsÚ, odbor rozvoja, referát životného prostredia o povolenie na výrub drevín a nahlásiť náhradnú výsadbu zelene. 14. Po ukončení prác je možné užívať stavbu až po písomnom odsúhlasení Mestského úradu, Odbor rozvoja a životného prostredia, oddelenie výstavby, územného plánovania, investícií a dopravy o tom, že spätné úpravy komunikácií, chodníkov a verejnej zelene boli dané do pôvodného, alebo lepšieho stavu, ako pred začiatkom stavebných prác. 15. Podmienky rozkopania miestnych komunikácií a ich súčastí, určenia a umiestnenia dočasného dopravného značenia, popr. úplnej, alebo čiastočnej uzávierky miestnych komunikácií budú dané v povoleniach na zvláštne užívanie miestnej komunikácie, v určení dočasného

dopravného značenia a v príp. povolení úplnej, alebo čiastočnej uzávierky miestnej komunikácie vydané Mestom Komárno v zmysle ustanovení cestného zákona, príslušných právnych predpisov a STN noriem, po súhlasnom stanovisku Okresného riaditeľstva policajného zboru v Komárne.

24. Rešpektovať podmienky stanoviska ORPZ ODI v Komárne vydaného pod číslom ORPZ-KN-ODI1-193-001/2025 zo dňa 03.02.2025 pre účely spojeného konania: nebudú použité dopravné značky 321-10 a 321-20 (Jednosmerné cesty) dopravné značenie bude použité v súlade s vyhláškou MV SR č. 30/2020 Z.z. o dopravnom značení - dopravné značenie bude použité v súlade s STN 01 8020 „Dopravné značky na pozemných komunikáciách“ - dopravné značenie bude použité v súlade s Technickými podmienkami TP 117 „Spoločné zásady používania dopravných značiek a dopravných zariadení“ - dopravné značenie bude použité v súlade s Technickými podmienkami TP 118 „Zásady používania vodorovných dopravných značiek“ dopravné značenie bude použité v súlade so Vzorovými listami stavieb pozemných komunikácií - VL 6.1 „Zvislé dopravné značky“ - dopravné značenie bude použité v súlade so Vzorovými listami stavieb pozemných komunikácií - VL 6.2 „Vodorovné dopravné značky“ - parkovacie miesta budú v súlade s STN 73 6056 „Odstavné a parkovacie plochy cestných vozidiel“ „Totem“ (reklamná stavba), bude umiestnený v súlade so zákonom č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon). Nabíjacie stanice elektrických vozidiel budú na parkovisku obchodného centra zabezpečené v súlade s § 8a zákona č. 555/2005 Z. z.
25. Dodržať podmienky stanoviska SVP š.p., Bratislava vo vyjadrení k PD č. SVP 21536/2024/2 zo dňa 04.12.2024. Riešené územie sa nachádza v širšom centre Mesta Komárno a nezasahuje do vodného toku, ochrannej hrádze ani do ich pobrežného pozemku a priamo sa nedotýka zariadení v správe našej organizácie. 2. Pri realizácii stavby žiadame dodržať všetky ustanovenia zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov (ďalej len vodný zákon). 3. Stavebnými ani prevádzkovými aktivitami nesmie dôjsť k zhoršeniu (znečisteniu) kvality povrchových vôd a podzemných vôd. 4. Správca toku nezodpovedá za škody spôsobené mimoriadnou udalosťou a za škody vzniknuté užívaním vodných tokov (§ 49 ods. 5 vodného zákona). 5. Zrážkové vody zo spevnených plôch - parkovísk, striech a vnútro areálových komunikácií požadujeme v maximálnej miere zadržať v území. 6. Požadujeme, aby povrch spevnených plôch parkoviska a vnútro areálových komunikácií bol nepriepustný. 7. Na základe imisného princípu a v záujme zachovania dobrého stavu podzemných vôd požadujeme zabezpečiť kvalitu vypúšťaných vôd tak, aby bola dosiahnutá hodnota NEL menej ako 0,1mg/l. 8. Pre osadené odlučovače ropných látok žiadame vypracovať prevádzkový poriadok. 9. Nakladanie s dažďovými vodami požadujeme vyriešiť tak, aby nedochádzalo k ich odtokaniu na susedné pozemky a komunikácie ani v čase intenzívnych zrážok. Pri výpočtoch objemu z návrhovej zrážky pre budovanie vsakovacích prvkov v území požadujeme použiť minimálne 5-ročnú návrhovú zrážku (180 l.s 'l.ha ") a vyšší súčiniteľ odtoku zo striech a spevnených plôch ($K=1$), aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre prívalovú zrážku. Podľa predloženej dokumentácie boli pri výpočtoch použité nami požadované hodnoty. V zmysle § 52 ods. 1 vodného zákona sú vodnými stavbami stavby, ich súčasti alebo ich časti, ktoré umožňujú osobitné užívanie vôd alebo iné nakladanie s vodami (dažďová kanalizácia, ktorá odvádza povrchové vody obsahujúce znečisťujúce látky do podzemných vôd). 11. Podľa § 21 ods. 1 písm. d) vodného zákona je na vypúšťanie vôd z povrchového odtoku do povrchových vôd alebo podzemných vôd potrebné povolenie na osobitné užívanie vôd, ktoré vydáva príslušný orgán štátnej vodnej správy.
26. Dodržať podmienky určené Slovak Telekom a.s. Bratislava. vo vyjadrení k PD č. 6612433516 zo dňa 03.12.2024 - 1. Existujúce zariadenia sú chránené ochranným pásmom (§68 zákona č. 351/2011 Z. z.) a zároveň je potrebné dodržať ustanovenie §65

zákona č. 351/2011 Z. z. o ochrane proti rušeniu. 2. Stavebník alebo ním poverená osoba je povinná v prípade ak zistil, že jeho zámer, pre ktorý podal uvedenú žiadosť je v kolízii so SEK Slovak Telekom, a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o. alebo zasahuje do ochranného pásma týchto sietí (najneskôr pred spracovaním projektovej dokumentácie stavby), vyzvať spoločnosť Slovak Telekom, a.s. na stanovenie konkrétnych podmienok ochrany alebo preloženia SEK prostredníctvom zamestnanca spoločnosti povereného správou sietí. 4. V zmysle § 66 ods. 7 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách sa do projektu stavby musí zakresliť priebeh všetkých zariadení v mieste stavby. Za splnenie tejto povinnosti zodpovedá projektant. 5. Zároveň upozorňujeme stavebníka, že v zmysle §66 ods. 10 zákona č. 351/2011 Z.z. je potrebné uzavrieť dohodu o podmienkach prekládky telekomunikačných vedení s vlastníkom dotknutých SEK.. Bez uzavretia dohody nie je možné preložiť zrealizovať prekládku SEK. 6. Upozorňujeme žiadateľa, že v textovej časti vykonávacieho projektu musí figurovať podmienka spoločnosti Slovak Telekom, a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. o zákaze zriaďovania skládok materiálu a zriaďovania stavebných dvorov počas výstavby na existujúcich podzemných kábloch a projektovaných trasách prekládok podzemných telekomunikačných vedení a zariadení. 7. V prípade ak na Vami definovanom území v žiadosti o vyjadrenie sa nachádza nadzemná telekomunikačná sieť, ktorá je vo vlastníctve Slovak Telekom, a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o., je potrebné zo strany žiadateľa zabezpečiť nadzemnú sieť proti poškodeniu alebo narušeniu ochranného pásma. Pred realizáciou výkopových prác je stavebník povinný požiadať o vytýčenie polohy SEK spoločností Slovak Telekom, a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. na povrchu terénu. Vzhľadom k tomu, že na Vašom záujmovom území sa môžu nachádzať zariadenia iných prevádzkovateľov, ako sú napr. rádiové zariadenia, rádiové trasy, televízne káblové rozvody, týmto upozorňujeme žiadateľa na povinnosť vyžiadať si obdobné vyjadrenie od prevádzkovateľov týchto zariadení. Nedodržanie vyššie uvedených podmienok ochrany zariadení je porušením povinností podľa §23 zákona č. 452/2021 Z.z. o el.komunikáciách v platnom znení. V prípade, že žiadateľ bude so zemnými prácami alebo činnosťou z akýchkoľvek dôvodov pokračovať v tom , ako vydané vyjadrenie stratí platnosť, je povinný zastaviť zemné práce a požiadať o nové vyjadrenie.

27. Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru Komárno, Družstevná 16, Komárno č. ORHZ-Kni-2024/001149-002 zo dňa 15.11.2024 – stanovisko bez pripomienok.
28. Stavba sa smie užívať len na základe právoplatného kolaudačného rozhodnutia. Návrh na kolaudáciu stavby sú v zmysle § 79 stavebného zákona povinní podať stavebníci. Pri kolaudácii sú stavebníci povinní predložiť i doklady o požadovaných vlastnostiach výrobkov zabudovaných do stavby.
29. Stavebník je povinný oznámiť stavebnému úradu začatie stavby.
30. Stavebné povolenie stratí platnosť, ak sa so stavbou nezačne do dvoch rokov odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť. Stavbu možno začať až po nadobudnutí právoplatnosti stavebného povolenia, podľa § 52 ods.1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov.

Stavebník ani ďalší účastníci konania v konaní neuplatnili námietky.

Tieto podmienky sú záväzné aj pre právnych nástupcov účastníkov konania.

Odôvodnenie

Stavebník PRIMUM s.r.o. so sídlom Záhradnícka 34, Bratislava 821 08, IČO 35 789 646, zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sro, vo

vložke č. 21870/B zastúpený LAND MASTER s.r.o. so sídlom Krymská 2606/6, Komárno, IČO 46109048, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, oddiel: Sro, vložka č. 28759/N podal dňa 14.02.2025 na Mesto Komárno, ako príslušný stavebný úrad v zmysle § 117 ods.1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, žiadosť o povolenie stavby „Obchodné centrum“ na pozemku parc. reg. „C“ č. 2780, 2785/5, 2785/48, kat. úz. Komárno – vlastná stavba, parc.č. 2781, 2778, 2777, 2779, 2814/1, 2814/3, 2814/2, 2816, 2830, v kat. úz. Komárno. Náležitosti príloh žiadosti o stavebné povolenie sú určené § 8 vyhl.č.453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona. Stavebný úrad zistil, že žiadosť spolu s prílohami neposkytoval dostatočný podklad pre jej riadne posúdenie, preto v súlade s ustanovením § 29 ods.1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov, stavebný úrad určil lehotu na odstránenie nedostatkov podania a rozhodol o prerušení konania. Po doplnení žiadosti stavebný úrad pokračoval v konaní.

Mesto Komárno, ako príslušný stavebný úrad v zmysle § 117 ods.1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov oznámením číslo 2199/SÚ/2025-PE-2 zo dňa 25.04.2025 spojilo podľa § 39a ods.4 stavebného zákona konanie o umiestnení stavby so stavebným konaním. Oznámenie o začatí konania stavebný úrad doručil známym účastníkom konania a dotknutým orgánom. Predložená žiadosť bola preskúmaná z hľadísk uvedených v § 37, 62 a 63 stavebného zákona. Náležitosti príloh žiadosti o stavebné povolenie sú určené § 8 vyhl.č.453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona. Stavebný úrad zistil, že umiestnením a uskutočnením stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti ani neprimerane obmedzené či ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania. Dokumentácia stavby spĺňa všeobecné technické požiadavky na výstavbu. Stavebný úrad v priebehu konania nezistil dôvody, ktoré by bránili povoleniu stavby.

Podľa § 39 ods. (1) stavebného zákona v územnom rozhodnutí vymedzí stavebný úrad územie na navrhovaný účel a určí podmienky, ktorými sa zabezpečia záujmy spoločnosti v území, najmä súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania, vecná a časová koordinácia jednotlivých stavieb a iných opatrení v území a predovšetkým starostlivosť o životné prostredie včítane architektonických a urbanistických hodnôt v území, a rozhodne o námietkach účastníkov konania. V rozhodnutí o umiestnení stavby si v odôvodnených prípadoch stavebný úrad môže vyhradiť predloženie podrobnejších podkladov, projektovej dokumentácie alebo jej časti; podľa nich môže dodatočne určiť ďalšie podmienky, ktoré sa musia zahrnúť do stavebného povolenia. (2) Ak sa územné rozhodnutie o umiestnení stavby alebo územné rozhodnutie o využití územia týka územia, vo vzťahu ku ktorému sa uskutočnilo posudzovanie vplyvov alebo zisťovacie konanie podľa osobitného predpisu,^{1ga}) musí obsahovať informácie o rozhodnutí vydanom v zisťovacom konaní a záverečnom stanovisku, ak boli vydané. V zmysle § 66 stavebného zákona ods. (1)V stavebnom povolení určí stavebný úrad záväzné podmienky uskutočnenia a užívania stavby a rozhodne o námietkach účastníkov konania. Stavebný úrad zabezpečí určenými podmienkami najmä ochranu záujmov spoločnosti pri výstavbe a pri užívaní stavby, komplexnosť stavby, dodržanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu, prípadne iných predpisov a technických noriem a dodržanie požiadaviek určených dotknutými orgánmi, predovšetkým vylúčenie alebo obmedzenie negatívnych účinkov stavby a jej užívania na životné prostredie. Ods. (2) Ak sa stavebné povolenie týka stavby, vo vzťahu ku ktorej sa uskutočnilo posudzovanie vplyvov alebo zisťovacie konanie podľa osobitného predpisu,^{1ga}) musí obsahovať informácie o rozhodnutí vydanom v zisťovacom konaní a záverečnom stanovisku, ak boli vydané. To neplatí, ak po právoplatnosti územného rozhodnutia nedošlo k zmene v posudzovaní navrhovanej činnosti. Ods. (3) Záväznými podmienkami uskutočňovania stavby sa zabezpečí, prípadne určí: umiestnenie stavby na pozemku v prípadoch spojeného konania o umiestnení stavby so stavebným konaním, ochrana verejných záujmov, predovšetkým zdravia ľudí a životného prostredia, dodržanie príslušných technických predpisov, prístup a užívanie stavby osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, lehotu na dokončenie stavby, plnenie požiadaviek uplatnených v záväzných

stanoviskách podľa § 140b dotknutými orgánmi, ak nie sú určené správnymi rozhodnutiami, prípadne požiadavky vlastníkov sietí a zariadení verejného dopravného technického vybavenia na napojenie na tieto siete, stavebný dozor alebo kvalifikovaná osoba, ak sa stavba uskutočňuje svojpomocou, použitie vhodných stavebných výrobkov,^{1k}) povinnosť oznámiť začatie stavby. Ods. (4) V záväzných podmienkach uskutočňovania stavby sa podľa potreby ďalej určí: predloženie podrobnejšej dokumentácie ešte pred začatím stavby, ktorá je potrebná na kontrolu dodržania podmienok určených na vyhotovenie stavby, oznámenie určitého štádia stavby na účel výkonu štátneho stavebného dohľadu, predloženie dokladov, odborných expertíz, meraní a posudkov, podrobnejšie požiadavky na uskutočnenie stavby predovšetkým z hľadiska komplexnosti a plynulosti, napojení na siete a zariadenia technického vybavenia, pozemné komunikácie, odvádzanie povrchových vôd, úpravy okolia stavby a podmienok ochrany zelene, prípadne jej premiestnenia, vymedzenie nevyhnutného rozsahu plôch pozemkov, ktoré budú tvoriť súčasť staveniska, podrobnosti pre opatrenia na susednom pozemku alebo na stavbe podľa § 135, spodobnenie statických výpočtov na vyhotovenie stavby, oznámenie mena (názvu) a adresy (sídla) zhotoviteľa stavby, ak bude určený vo výberovom konaní [§ 62 ods. 1 písm. d)], úľavy na vytyčenie stavby (§ 75a ods. 1), požiadavky na označenie stavby na stavenisku.

Na základe uvedených skutočností stavebný úrad rozhodol tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

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, v lehote 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia. Odvolanie sa podáva na Mesto Komárno, Nám.Gen.Klapku 1, 945 01 Komárno.

Rozhodnutie je po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov preskúmateľné správnym súdom podľa ustanovení Správneho súdneho poriadku.

Toto rozhodnutie sa účastníkom konania - vlastníkom susedných nehnuteľností, vzhľadom na veľký počet účastníkov konania doručí podľa ust. § 26 ods.1 správneho poriadku a 36 ods.4 stavebného zákona verejnou vyhláškou vyvesením po dobu 15 dní na Mesto Komárno – úradná tabuľa, Mesto Komárno – webové sídlo www.komarno.sk. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Komárno 28. mája 2025

Mgr. Béla Keszegh
primátor mesta

Príloha pre stavebníkov : Overená dokumentácia stavby.

Doručí sa :

- stavebník – PRIMUM s.r.o. so sídlom Záhradnícka 34, Bratislava 821 08 zastúpený LAND MASTER s.r.o. so sídlom Krymská 2606/6,
- vlastníci pozemkov (na ktorých je stavba umiestnená) parc. reg. „C“ č. 2781, 2778, 2777, 2779, 2814/1, 2814/3, 2814/2, 2816, 2830, kat.úz. Komárno – Mesto Komárno
- právnické a fyzické osoby , ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo stavbám, ako aj susedným pozemkom a stavbám vrátane bytov môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté
- projektanti projektovej dokumentácie - hlavný projektant Ing. Norbert Vida, Vnútoraná okružná 2955/63, Komárno
- Do spisu

1. KOMVaK a.s., E.B.Lukáča 25, Komárno
2. SPP-distribúcia, a.s. Mlynské nivy 44/A, 825 11 Bratislava
3. Západoslovenská distribučná a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava 1
4. Slovak Telekom a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
5. Okresný úrad Komárno, odb. starostlivosti o ŽP, Záhradnícka 6, 945 01 Komárno
6. Okresný úrad komárno, odbor krízového riadenia, Záhradnícka 6, Komárno
7. Technická inšpekcia a.s. Tomášikova 64, 831 04 Bratislava
8. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Mederčská 39, 945 01 Komárno
9. Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru Komárno, Družstevná 16, Komárno
10. MsÚ Komárno, KO, odbor dopravy, analytiky a MOS, Pevnostný rad 3, 945 01 Komárno
11. OR PZ v Komárne, Okresný dopravný inšpektorát, Pohraničná 7, 945 01 Komárno
12. Krajský pamiatkový úrad Nitra, Námestie J.Pavla II . č.8, Nitra
13. KN SMART Servis a.s. Nám.gen.Klapku 1, Komárno
14. Min.obrany SR, Nám.gen.Viesta 2, 832 47 Bratislava
15. COM – therm spol. s r.o., Miletičova 55, 821 09 Bratislava
16. Michlovsky spol. s r.o., Letná 796/9, 921 01 Piešťany
17. SWAN centrum, Vnútoraná Okružná 49 945 01 Komárno
18. SVP š.p. Povodie Dunaja, OZ Martinská 49, 824 05 Bratislava- Ružinov

Doručenie verejnou vyhláškou sa koná tak, že sa písomnosť vyvesí po dobu 15 dní na

Mesto Komárno – úradná tabuľa

Mesto Komárno – webové sídlo www.komarno.sk

Mesto Komárno – dočasná úradná tabuľa na mieste stavby.

Posledný deň lehoty vyvesenia verejnej vyhlášky na úradnej tabuli mesta Komárna je dňom doručenia.

Dátum vyvesenia:

Dátum zvesenia:

Pečiatka a podpis orgánu, ktorý potvrdzuje vyvesenie a zvesenie oznámenia.