

M E S T O K O M Á R N O

Nám.gen.Klapku 1, 945 01 Komárno

Číslo: 32364/SÚ/2025-PT-3

VEREJNÁ VYHLÁŠKA

R O Z H O D N U T I E

Mesto Komárno, ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „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 len „Stavebný zákon“), podľa § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), rozhodujúc podľa § 60 Stavebného zákona v spojení s § 14 vyhlášky č. 60/2025 Z. z. o štruktúre a prevádzke informačného systému územného plánovania a výstavby, o obsahu podaní a obsahu a rozsahu dokumentácie stavby (ďalej len „vyhláška č. 60/2025 Z. z.“) vydáva

rozhodnutie o stavebnom zámere

ktorým odsúhlasuje stavebný zámer pre stavbu

ID stavby:	--
Názov stavby:	Rodinný dom
Členenie stavby:	SO 01 – Rodinný dom
Miesto stavby:	Komárno, Alžbetin Ostrov, Veľkodunajská cesta
Stavebné pozemky:	registra „C“-KN, parcelné č. 3034/2 v kat. úz. kat. úz. Komárno
Stavebník:	Gabriel Pastorek a Jana Pastorek Rosičková, Malá 335/53,946 52 Imeľ v zastúpení Ing. Alžbetou Szalay, Lesná 56, 945 01 Komárno
Identifikačný kód:	1111- bytová budova s jedným bytom
Charakter stavby:	novostavba, trvalá stavba
Účel stavby:	bývanie
Gen.projektant:	Ing. Peter Dóczé, Mederčská 2/25, 945 01 Komárno, č.reg.0283AA
Uskutočnenie stavby:	dodávateľsky
identifikačné údaje	
dokumentácie:	stavebný zámer, dátum vyhotovenia 22.11.2025 Ing. Peter Dóczé, Mederčská 2/25, 945 01 Komárno

Zoznam účastníkov konania:

- Právnické a fyzické osoby, ktorých vlastnícke právo alebo iné práva k pozemkom, alebo stavbám, ako aj susedným pozemkom a stavbám vrátane bytov môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté (vlastníci bytov v bytovom dome súpr.č. 4964 vchod a, B, C, vlastníci radových garáží na pozemku prac. č.3032/1, Žszi František, Mederčská 734/19, 945 01 Komárno, Alžbeta Žsziová, Mederčská 734/19, 945 01 Komárno, Némethová Eva, Meštianska 2627/18, 945 01 Komárno, Némethová Kinga, Meštianska 2627/18, 945 01 Komárno
- gen.projektant Ing. Peter Dóczé, Mederčská 2/25, 945 01 Komárno

3. Gabriel Marcsa, Klinčeková 4/32, 945 01 Komárno
4. Gabriel Veres, Stavbárov 6/4, 945 0 1 Komárno
5. Ing. Miroslav Tužinský Dunajské nábrežie 38/17, 945 01 Komárno
6. Ing. Štefan Daniš, Lodná 2B, 945 01 Komárno
7. Ing. Zsolt Straňák , Boldog 145, 925 26
8. Ing. Tímea Pálffy, Iža 618, 946 3 9Iža
9. Mefistav,s.r.o., Gy.Berecza 2135/56, 945 01 Komárno

Podrobné údaje o stavbe:

Predmetom povolenia je výstavba trojpodlažného samostatne stojacieho objektu s plochou strechou. Pôdorysne má nepravidelný tvar o max. rozmeroch 13,150 x 14,380 m.

Navrhované miestnosti :

Prízemie: predsieň, kuchyňa , technická miestnosť, šatník, sklad, fitness a garáž.

1.NP: kuchyňa, obývacia izba, terasa, spálňa, kúpeľňa, WC, 2 x izba.

2.NP : spálňa, šatník, kúpeľňa, obývačka, terasa, záhrada.

Plošné bilancie :

Plocha pozemku:	790,0 m ²
Zastavaná plocha:	152,30 m ²
Podlahová plocha celkom:	415,60 m ²
Obytná plocha:	159,70m ²
Výška stavby:	+9,800 m
Podlažnosť:	3
Charakter stavby:	trvalá
Počet parkovacích plôch:	2

Súlad s územným plánom:

Celková plocha pozemku:	790,00 m ²
Zastavaná plocha objektu:	152,30 m ²
Plochy zelene na rastnom teréne:	450,00 m ²
Spevnená plocha:	173,00 m ²

Odstupy stavby:

- Od parc. č.3033/1 (stavba) 2,0 m
- Od parc. č. 3035 2,0 m
- Od parc. č.3013(cesta) min. 6,210m
- Výškové osadenie stavby: PVB= -0,180 úroveň cesty
+ -0,000=110,930 m n.m. úroveň 1NP

Pripojenie stavby na siete technického vybavenia

Vodovodná prípojka - objekt bude zásobovaný pitnou vodou z verejného vodovodu existujúcou vodovodnou prípojkou z HDPE rúr DN 25, dĺžky cca 3,5 m. Meranie spotreby vody bude realizované vodomernou zostavou DN 20 v existujúcej betónovej vodomernej šachte, rozmerov 1200x900x1800 mm, umiestnenej na pozemku investora.

Odvádzanie odpadových vôd - splaškové odpadové vody z objektu budú odvádzané navrhovanou vonkajšou kanalizáciou z PVC rúr DN 150, cez prečerpávaciu šachtu DN 800, navrhovanou tlakovou kanalizačnou prípojkou HDPE DN 40, dĺžky 2,6 m, do verejnej tlakovej kanalizácie. V prečerpávacej šachte bude inštalované ponorné kalové čerpadlo s drviacim zariadením, typu NORIA LUCA-100-16 N3.

Dažďové vody zo strechy budú odvádzané dažďovou kanalizáciou PVC DN 150 cez filtračnú šachtu do vsakovacieho objektu 15 ks Ekodrenblok DB 60 na pozemku investora.

Zdrojom tepelnej energie je navrhnuté tepelné čerpadlo vzduch/voda typu VIESMANN VITOCAL 222-S s tepelným výkonom 6,4-14,7 kW. Vnútna jednotka tepelného čerpadla obsahuje nabíjací systém s vrstviacim prvkom, smaltovaný zásobník teplej vody 220 l, reguláciu tepelného čerpadla, prepínací ventil vykurovanie/ohrev teplej vody, obehové čerpadlo vykurovacej vody a kondenzátor. Vonkajšia jednotka obsahuje výparník, ventilátor a kompresor a je umiestnená pri zadnej fasáde objektu.

Stavba bude napojená na elektrickú energiu z exist. RE prívodom CYKY-J 5x16 do RH umiestneného v garáži.

Prístup k parcele bude z miestnej betónovej komunikácie parc. reg.E č. 2450. Parkovacie miesta sú v dvojgaráži stavby.

Údaje zo zisťovacieho konania:

Pre navrhovanú činnosť *nebolo* vedené zisťovacie konanie podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Záväzné stanoviská dotknutých orgánov a vyjadrenia dotknutých právnických osôb: sú súhlasné a nie sú v rozpore.

Podmienky pre uskutočnenie stavby:

1. Projektant stavby v zmysle § 35 ods. 5 stavebného zákona zodpovedá za komplexnosť, úplnosť a vecnú správnosť projektovej dokumentácie a za jej použiteľnosť.
2. Stavebník je povinný zabezpečiť vytýčenie stavby oprávnenou osobou v súlade s § 42 stavebného zákona. Vytýčenie priestorovej polohy musí zodpovedať podmienkam vyplývajúcim z rozhodnutia o stavebnom zámere a vytyčovaciemu výkresu priestorovej polohy stavby.
3. Doklady o vytýčení stavby je potrebné predložiť stavebnému úradu pri kolaudačnom konaní.
4. Stavebník je povinný písomne oznámiť stavebnému úradu začatie stavby.
5. Podmienky stavebného zámeru sú záväzné aj pre právnych nástupcov účastníkov konania.
6. Stavbyvedúci je povinný v dostatočnom časovom predstihu oznámiť stavebnému úradu, dotknutým orgánom, stavebníkovi, projektantovi a osobe poverenej výkonom stavebného dozoru termín konania kontrolnej prehliadky, ak bola jej realizácia určená v tomto rozhodnutí o stavebnom zámere. Prípadné zmeny oproti schválenému stavebnému zámeru nemôžu byť zrealizované bez predchádzajúceho prerokovania na kontrolnej prehliadke.
7. Stavebník je pri uskutočňovaní stavby povinný dodržať podmienky dotknutých orgánov uplatnené v záväzných stanoviskách, ak nie sú určené správnymi rozhodnutiami a požiadavky uplatnené vo vyjadreniach dotknutých právnických osôb:
8. Stavebník je povinný zabezpečiť vytýčenie všetkých existujúcich podzemných vedení u ich správcov pred začatím stavebných prác.
9. Stavebník je povinný v zmysle § 6 stavebného zákona dodržať podmienky pre stavenisko.
10. Stavebník/ zhotoviteľ je povinný viesť stavebný denník v súlade s §30 ods. 6 písm. g) alebo §32 ods. 3 stavebného zákona.
11. Pri uskutočňovaní stavby je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení a dbať na ochranu zdravia osôb na stavenisku.
12. Pri výstavbe musia byť dodržané všeobecnotechnické požiadavky na výstavbu a príslušné technické normy a použité len vhodné stavebné výrobky v súlade s ust. zák. č. 90/1998 Z.z. o stavebných výrobkoch v znení neskorších predpisov.
13. Spôsob uskutočnenia bude dodávateľsky, pomocou oprávnenej osoby v zmysle § 31 a §32 stavebného zákona.
14. Stavba bude dokončená v termíne do 3 rokov odo dňa vydania overovacej doložky projektu stavby.
15. Stavebník je povinný dbať na to, aby pri uskutočňovaní stavebných prác nedošlo ku spôsobeniu škody na cudzích nehnuteľnostiach a majetku.
16. V prípade, že sa pri uskutočňovaní stavebných prác nájde predmet, ktorý môže mať pamiatkovú hodnotu, archeologický nález alebo osobitne chránená časť prírody, stavebník zabezpečí, aby stavbyvedúci bezodkladne:

- a) prerušil stavebné práce, ktoré by mohli nález ohroziť,
 - b) ohlásil nález príslušnému krajskému pamiatkovému úradu alebo orgánu ochrany prírody a krajiny a riadil sa ich pokynmi,
 - c) vykonal nevyhnutné opatrenia na ochranu nálezu až do jeho odborného posúdenia,
 - d) zaznamenal do stavebného denníka čas a okolnosti nálezu, čas jeho ohlásenia a opis vykonaných opatrení,
 - e) oznámil nález a vykonané opatrenia orgánu štátneho stavebného dohľadu.
17. Stavebník musí dbať na to, aby vplyvom stavebných prác neboli znečisťované verejné komunikácie. V prípade znečistenia verejnej komunikácie je zhotoviteľ povinný zabezpečiť jej okamžité očistenie.
 18. Stavebník je povinný pri realizácii predmetnej stavby dbať na to, aby svojou stavebnou činnosťou nezasahoval do práv a právom chránených záujmov vlastníkov susedných nehnuteľností, hlavne nadmerným hlukom, prachom a zbytočnou prevádzkou stavebných mechanizmov.
 19. Stavebný materiál môže byť uskladnený len na pozemku vo vlastníctve stavebníka. Ak by nastala skutočnosť vylučujúca uskladňovanie materiálu tak, ako je to vyššie uvedené, tunajší úrad zaväzuje stavebníka pred uskladnením materiálu vyžiadať si súhlas vlastníkov pozemku.
 20. Stavebník je povinný počas realizácie stavby nakladať s odpadmi zo stavebných činností v súlade s ust. § 99 ods. 1 písm. b) bodov 1, 2, 3, 5, zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších právnych predpisov.
 21. Dažďové vody budú vyvedené výlučne na vlastný pozemok tak, aby nespôsobovali škody na susedných nehnuteľnostiach. Dažďové vody nesmú byť vyvedené na prilahlú komunikáciu.
 22. Pred realizáciou prípojok na inžinierske siete, ktoré budú križovať miestnu komunikáciu je stavebník povinný vopred požiadať správcu komunikácie o súhlas na križovanie, prekopanie alebo pretlačenie komunikácie, či iného verejného priestranstva a vydanie povolenia na zvláštne užívanie komunikácie.
 23. V prípade realizácie terénnych úprav, ktorými by sa zmenil vzhľad prostredia alebo odtokové pomery je stavebník povinný vopred požiadať o vydanie povolenia príslušný stavebný úrad.
 24. Stavebník je povinný na účely uskutočňovania stavebných prác vypracovať vykonávací projekt na základe overeného projektu stavby (v zmysle statického posudku na Vystužovanie železobetónových konštrukcií a zakladanie stavby).

Námietky účastníkov konania:

Účastník konania KORIANA s.r.o., Bancikovej 1/A, Bratislava, PSČ 821 03, SR , Piros János István, ul. biskupa Királya 2950/20, Komárno, Podhorná Sandra, Komárno, 945 01, Moravcová Dominika, Ul.Mládeže 1333/11, Komárno, 945 01, MUDr. Bastrnák Tibor a MUDr. Edita Bastrnáková, Vel'kodunajske nábr. 4964/1a, Komárno, 945 01, Szabóová Marta , Vel'kodunajské nábr. 4964/1B, Komárno, 945 01, Molnárová Réka, Vel'kodunajske nabr. 4964/1A, Komárno, 945 01, Jankó Tamás a Mgr.Krisztina Kocsis, Vel'kodunajské nábřežie 4964/1B, Komárno, 945 01, Gallova Viola, Vel'kodunajské nábr. 4964/1B, Komárno, 945 0, Hegedűs Štefan, Vel'kodunajské nábr. 4964/1B, Komárno, 945 01, Ing. Illés Ladislav a Mgr., Aniko Illes, č. 856, Zemne, 941 22, Hutvagnerová Erika, Harmonia 3240, Modra, 90001, Ing. Fülöpp Gabriel, Keplerova 217/10, Praha 1, MDDr.Némethová Erika , Budovateľská 892/16, Okoč, 930 28, Ing. Farkas Peter, Jánošíková 22, Nové Zámky, 940 01, Fótyi Gabriel a Mgr. Melinda Fótyi Bombic , Salibská 378, Tešedíkovo, 925 82, Mgr. Havran Alexandra , č. 393, Martovce, 946 61, Ing. Mikoliczová Elza , Ružová ul. 3177/10, Komárno, 945 01, Ing. Zoltán Keszeg, č. 381, Martovce, 947 01, v stanovenej lehote dňa 17.10.2025 podali návrhy, pripomienky, námietky a to:

1. Formát projektovej dokumentácie porušuje § 13 Zákona č. 138/1992 Zb. o autorizovaných architektoch a autorizovaných stavebných inžinieroch z dôvodu, že odtlačok úradnej pečiatky zodpovedného projektanta nie je podpísaný oprávneným projektantom ale projektantom ktorý dokumentáciu vypracoval.
2. Projektová dokumentácia označená „na stavebne povolenie (SP)“ nie je správna forma dokumentu v procese stavebného zámeru v zmysle § 9 ods. 2 stavebného zákona nakoľko nie je vypracovaná v zmysle vyhlášky č. 60/2025 (príloha 15).

3. Odstupové vzdialenosti v projektovej dokumentácii navrhovaného domu sú nesprávne uvedené a preto klamlivé. Vyznačený odstup „dva metre“ je značený od fasády bytového domu Duna 1 a nie od hranice pozemku číslo: 3034/1. Parcela č. 3034/1 obklopuje bytový dom Duna 1 čo znamená že fasáda bytového domu Duna 1 nie je na hranici pozemku ale 20 cm za ňou.

4. Navrhnuté umiestnenie domu nerešpektuje predpísané odstupové vzdialenosti ktoré stanovuje vyhláška č. 532/2002 Z. z. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu nasledovne:

Odstup medzi stavbami 7 metrov,

Odstup stavby od hranice pozemku 2 metre.

Súčasne upozorňujeme na § 84 ods. 23 bod b) Stavebného zákona č. 25/2025 Z. z.

5. Záväzné stanovisko Mesta Komárno č. 24055/11798/OraŽP/2025 je nesprávne. Je v jednoznačnom rozpore s § 24 ods. 3 Zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní, ktorý ustanovuje nasledovne:

Na účely vydania záväzného stanoviska sa posudzuje súlad vždy so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie najnižšieho dostupného stupňa v nasledovnom vzostupnom poradí:

a) územný plán zóny,

b) územný plán obce,

6. Návrh je v rozpore s platným územným plánom zóny Alžbetin ostrov. V zmysle Územného plánu zóny Alžbetin Ostrov - Komárno a VZN č. 14/2007, ktorým sa vyhlasuje „Záväzná časť územného plánu zóny Alžbetin Ostrov - Komárno“, minimálna výmera stavebného pozemku je 800 m², ktorý tvorí ucelený plošný tvar. Parcela č. 3034/2 má 790 m².

7. Návrh je v rozpore s platným Územným plánom zóny Alžbetin ostrov - Komárno a VZN č. 14/2007 aj z dôvodu že plánovaný dom má navrhnuté tri nadzemné podlažia. Územný plán zóny: ALŽBETIN OSTROV - KOMARNO, uvádza v textovej časti v bode 3.2. Podmienky pre architektonické riešenie stavieb: Výšku zástavby nových rodinných domov - jedno nadzemne podlažie s podkrovm.

8. -Technická sprava uvádza v kapitole A.2.1. Zdroje znečistenia ovzdušia plynový kotol pravdepodobne mylne, nakoľko prípojka plynu súčasťou PD nie je.

9. Projektová dokumentácia na výkresoch architektúry v rozpiske uvádza +- 0,00 =150 pravdepodobne mylne.

10. Začatie konania o stavebnom zámere a upustenie od ústneho pojednávania a miestnej obhliadky č. 32364/SU/2025-PT-2 je v rozpore s § 57 ods. 2 bod c) stavebného zákona nakoľko stanoviska:

- KOMVaK zo dňa 7.11.2023

- KPU Nitra zo dňa 11.12.2023

Mesto Komárno - Vyjadrenie podľa § 28 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách zo dňa 10.11.2023

Okresný úrad Komárno, Pozemkový a lesný odbor zo dňa 28.11.2023

Západoslovenská distribučná a.s. zo dňa 28.2.2025

Okresný úrad Komárno, odbor starostlivosti o ŽP (príroda) zo dňa 6.11.2023

Slovak Telekom a.s. - Vyjadrenie k existencii telekomunikačných vedení zo dňa 24.3.2025 boli vydané ešte pred dátumom vypracovania PD (10.4.2025). Anomália vzniká aj z dôvodu že uvedené stanoviská sa vzťahujú na iný návrh resp. objekt a z časti neboli vydané k stavebnému zámeru ale k stavebnému povoleniu alebo ohláseniu drobnej stavby.

11. Stanovisko k stavebnému zámeru č. SVP 11619/2025/4 zo dňa 2.10.2025 sa vzťahuje na iný objekt. Stanovisko k stavebnému zámeru č. SVP 11619/2025/4 zo dňa 2.10.2025 uvádza nasledovné „K dokumentácii na vydanie stavebného povolenia sa naša organizácia vyjadrila listom č. SVP 11619/2025/2 zo dňa 4.6.2025. V teraz predloženej žiadosti je uvedené čestné prehlásenie, že dokumentácia stavby je bez zmeny. ... Rodinný dom je riešený ako samostatne stojaci dvojpodlažný objekt pristavaný vedľa bytového domu Duna 1. " Oznámenia o začatí konania o stavebnom zámere a upustenie od ústneho pojednávania a miestnej obhliadky č. 32364/SU/2025-PT-2 uvádzajú 3 nadzemne podlažia.

12. Slovenský vodohospodársky podnik š.p. a Okresný úrad Komárno - Odbor starostlivosti o ŽP ako príslušný orgán štátnej vodnej správy podľa § 61 písm. a) zák. č. 364/2004 Z.z. o vodách a o Zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) by sa mali vyjadriť k spôsobu zakladania objektu keďže ide o základový rošt, ktorý je podporený 16 ks studňových základov, ktoré siahajú do hĺbky únosného podlažia, čo znamená do hĺbky cca. 6 metrov pod terénom. Hlavne v zmysle § 27 ods.1 písm. a) vodného zákona,

keďže tento typ zakladania môže ovplyvniť stav povrchových vôd a podzemných vôd. K tejto záležitosti smeruje bod č. 6 stanoviska č. OU-KN-OSZP-2025-015557-004 Okresného úradu Komárno - Odbor starostlivosti o ŽP ako príslušný orgán štátnej vodnej správy zo dňa 6.10.2025.

13. Podľa rozhodnutia č. 32364/SU/2025-PT-1 zo dňa 19.9.2025 chýba záväzné vyjadrenie dotknutej právnickej osoby Vodohospodárskej výstavby š.p. Bratislava. Tvrdenie z listu „Vec: Odovzdanie dokladov podľa Rozhodnutia č. 32364/SU/2025-PT-1 zo dňa 19.9.2025“:- „Záväzné vyjadrenie dotknutej právnickej osoby VV š.p. Bratislava nie je potrebné nakoľko SVP nepožaduje vyjadrenie od Vodohospodárskej výstavby š.p. Bratislava“ je nesprávne. Záväzné vyjadrenie dotknutej právnickej osoby Vodohospodárska výstavba š.p. Bratislava vyžaduje Stavebný úrad Komárno a nie Slovenský vodohospodársky podnik š.p.

14. V zmysle bodu č. 4. stanoviska Slovenského vodohospodárskeho podniku š.p. k stavebnému zámeru č. SVP 11619/2025/4 zo dňa 2.10.2025 musí projekt jednoznačne dokázať, že nakladanie s dažďovými vodami je riešené tak, aby nedochádzalo k odtokaniu vody na susedné pozemky a komunikácie ani v čase intenzívnych zrážok. Podobne uvádza aj stanovisko č. OU-KN-OSZP-2025-015557-004 Okresného úradu Komárno - Odbor starostlivosti o ŽP ako príslušný orgán štátnej vodnej správy zo dňa 6.10.2025: „V prípade vsakovania je potrebné preveriť hydrogeologické pomery vsakovania.“ V bode č. 4 tohto stanoviska uvádza rovnako ako stanovisko Slovenského vodohospodárskeho podniku š.p: „Nakladanie s dažďovými vodami musí byť riešené tak, aby nedochádzalo k odtokaniu vody na susedne pozemky a komunikácie ani v čase intenzívnych zrážok.“ Z predchádzajúcich vyjadrení jednoznačne vyplýva, že spracovanie inžiniersko-geologického a hydrogeologického prieskumu je nevyhnutné. Bez IGP nie je možné zodpovedne navrhnúť vsakovací objekt.

15. Vyjadrenie spoločnosti Orange a.s. uvádza mylný údaj pri projektovej výške stavby: 6,00 m. Ten nezodpovedá údaju 9,80 m ktorý je uvedený v PD. V dokumente je uvedené, že „Žiadateľ zodpovedá za správnosť a úplnosť vyplnenej žiadosti ...“

16. Svetlotechnický posudok zo dňa 10.12.2024 uvádza

- Medzi podkladmi posudku: „Projektovú dokumentáciu RD, PSP s dátumom 11/2024“.

- Predpokladáme že ide o inú projektovú dokumentáciu nakoľko dátum vypracovania PD je 10.4.2025. Ako sa môže uistiť že posudzovaná projektová dokumentácia je totožná s projektovou dokumentáciou 10.4.2025 ?

Zaznamenávame rozdiel napr. v maximálnych pôdorysných rozmeroch ktoré sú uvedené v textovej časti svetlotechnického posudku. V svetlotechnickom posudku ani jeden pôdorys nie je okótovaný.

- Medzi podkladmi posudku: „Pôdorysy bytového domu Duna 1“.

- Pri vypracovaní svetlotechnického posudku sú výšky objektov tie najpodstatnejšie.

Výšky podlaží, objektu a všeobecne výšky jednotlivých prvkov je možné vyčítať predovšetkým z rezov a z pohľadov. Tie projektant k dispozícii podľa uvedeného ani nemal.

- „Podlaha 1.NP (+0,00) sa bude nachádzať na úrovni vo výške 150,00 m n.m.“

- Nadmorská výška katastrálneho územia Komárno sa pohybuje medzi 107-114 m

n.m. Stred mesta je v nadmorskej výške 112 m n.m. Je to údaj z textovej časti územného plánu Mesta Komárno (B.1.3.1.1 Geomorfologické pomery). Výška 150,00 m n.m. je výrazne mimo tohto rozhrania čo môže zapôsobiť mylné výsledky svetlotechnického posudku.

17. V zmysle predošlých bodov, postup stavebného úradu v tom zmysle, že oznámil začatie konania o stavebnom zámere a upustil od ústneho pojednávania a miestnej obhliadky čo zdokumentoval v liste číslo 32364/SU/2025-PT-2 zo dňa 7.10.2025 za prítomnosti uvedených záväzných nedostatkov je nezákonný.

18. Navrhovaná novostavba rodinného domu je naplánovaná v bezprostrednej blízkosti obytného domu Duna 1. Žiadame preto predloženia statického posúdenia v ktorom budú zohľadnené základacie pomery oboch objektov a tým pádom aj zaručenie ohľadom stability obytného domu Duna 1. V prípade zakladania novostavby rodinného domu, žiadame spracovanie inžinierskogeologického a hydrogeologického posudku priamo na parcele č. 3034/2 k.ú. Komárno. Statický posudok z 3.4.2025 (spracovateľ: Ing. Štefan Daniš) sa nezaoberá základacími pomermi obytného domu Duna 1.

19. Nakoľko navrhovaná novostavba rodinného domu je v bezprostrednej blízkosti obytného domu Duna 1, žiadame posúdenie projektovej dokumentácie Regionálnym úradom verejného zdravotníctva v Komárne.

20. V prípade vydania právoplatného rozhodnutia na overenie projektu stavby trojpodlažného domu hodnota všetkých bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Duna 1 okamžite klesne. Ak sa

uvedená stavba zrealizuje tie byty ktoré sú v bezprostrednej blízkosti navrhovaného domu zostanú zatienené. Nehovoriac o dvore domu ktorý zostane zatienený, t.j. bez svetla, bez vzduchu. Z toho dôvodu s výstavbou trojpodlažného objektu nesúhlasíme.

21. Vybudovaním objektu na parcele č. 3034/2 požiarne bezpečnosť bytového domu Duna 1 zostáva otázná. Žiadame o uistenie, že v prípade požiaru alebo havárie sa hasičské jednotky dostanú do dvora bytového domu Duna 1.

22. Strešná terasa na treťom podlaží je orientovaná do dvora bytového domu Duna 1, dôsledkom čoho bude narušene naše súkromie. S realizáciou strešnej terasy nesúhlasíme.

Stavebný úrad na základe uplatnených námietok rozhodol konanie prerušiť rozhodnutím č. 32364/SÚ/2025-PT-3VV dňa 06.11.2025 a vyzval stavebníka na doplnenie žiadosti o:

- prepracovanie resp. opravy projektovej dokumentácie oprávneným projektantom v zmysle bodoch č. 1, 2, 3, 8, 9 uvádzané v námietkach účastníkov konania (ďalej „námietky“) zo dňa 17.10.2025

- Svetlotechnický posudok uviesť do súladu s projektovanou stavbou (námietky -bod č. 16)

- Podrobnejšie vysvetlenie informácií uvedených v námietkach v bodoch 10., 15.

Žiadosť bola doplnená dňa 23.01.2026 o doklady: opravený projekt v zmysle bodoch 1,2,3,8,9 uvedených v námietkach a o svetlotechnický posudok. Stavebník v zastúpení splnomocnenej osoby sa vyjadril, že *Prepracovaná projektová dokumentácia neovplyvní obsah vyjadrenia dotknutých orgánov, nakoľko sa charakter a vplyv stavby na okolie sa nemení, dotknutým orgánmi sledované záujmy sa zostávajú nemenné. Tým pádom obsahy záväzných stanovísk sú platné aj naďalej.*

Ďalej bolo v zmysle výzvy zo dňa 12.02.2026 doplnené inžiniersko-geologický prieskum s určením hydrogeologických pomerov a statické posúdenie stavby dňa 06.05.2026.

Po doplnení žiadosti stavebný úrad pokračoval v konaní a opakovane oznámil verejnou vyhláškou zo dňa 18.05.2026 začatie konania o stavebnom zámere a upustil od ústneho pojednávania a miestnej obhliadky z dôvodu, aby sa dotknuté strany mohli opätovne oboznámiť s plánovaným zámerom a uplatniť svoje námietky nakoľko pôvodný projekt stavby bol doplnený resp. opravený v zmysle námietok uplatnených účastníkmi konania a bol vyhotovený inžinierskogeologický prieskum stavby, svetlotechnické posúdenie a nové statické posúdenie stavby.

Verejná vyhláška bola zverejnená od 19.05.2026. V zákonnej lehote listom zo dňa 27.05.2026 uplatnili účastníci konania :

KORIANA s.r.o., Bancikovej 1/A, Bratislava, PSČ 821 03, SR , Piros János István, ul. biskupa Királya 2950/20, Komárno, Podhorná Sandra, Komárno, 945 01, Moravcová Dominika, Ul.Mládeže 1333/11, Komárno, 945 01, Szabóová Marta, Vel'kodunajské nábr. 4964/1B, Komárno, 945 01, Molnárová Réka, Vel'kodunajske nabr. 4964/1A, Komárno, 945 01, Jankó Tamás a Mgr.Krisztina Kocsis, Vel'kodunajské nábřežie 4964/1B,Komárno, 945 01, Gallova Viola, Vel'kodunajské nábr. 4964/1B, Komárno, 945 0, Ing. Fülöpp Gabriel, Keplerova 217/10, Praha 1, MDDr.Némethová Erika , Budovateľská 892/16, Okoč, 930 28, Ing. Farkas Peter, Jánošíková 22, Nové Zámky, 940 01, Fótyi Gabriel a Mgr. Melinda Fótyi Bombic , Salibská 378, Tešedíkovo, 925 82, Mgr. Havran Alexandra , č. 393, Martovce, 946 61, Ing. Mikoliczová Elza , Ružová ul. 3177/10, Komárno, 945 01, Ing. Illés Ladislav a Mgr. Anikó Illésová , Zemné č. 856, 941 22, Erika Hutvágnerová, Harmónia 3240, Modra, 90001, Mgr. Alexandra Havran, 393 Martovce, 946 61, návrhy , námietky a pripomienky nasledovne:

1. Projektová dokumentácia označená „na stavebné povolenie (SP)“ nie je správna forma dokumentu v procese stavebného zámeru v zmysle § 9 ods. 2 stavebného zákona, nakoľko nie je vypracovaná v zmysle vyhlášky č. 60/2025 (príloha 15). Viď nové statické posúdenie stavby, dátum vypracovania: apríl 2026.

2. Navrhnuté umiestnenie domu nerešpektuje predpísané odstupové vzdialenosti, ktoré stanovuje vyhláška č. 532/2002 Z. z. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu nasledovne:

Odstup medzi stavbami 7 metrov. Súčasne upozorňujeme na § 84 ods. 23 bod b) Stavebného zákona č. 25/2025 Z. z.

3. Záväzné stanovisko Mesta Komárno č. 24055/11798/OraŽP/2025 je nesprávne. Je v jednoznačnom rozpore s § 24 ods. 3 Zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní, ktorý ustanovuje nasledovne:

Na účely vydania záväzného stanoviska sa posudzuje súlad vždy so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie najnižšieho dostupného stupňa v nasledovnom vzostupnom poradí:

- a) územný plán zóny,
- b) územný plán obce,

4. Návrh je v rozpore s platným územným plánom zóny Alžbetin ostrov. V zmysle Územného plánu zóny Alžbetin Ostrov - Komárno a VZN č. 14/2007, ktorým sa vyhlasuje „Závazná časť územného plánu zóny Alžbetin Ostrov - Komárno“, minimálna výmera stavebného pozemku je 800 m², ktorý tvorí ucelený plošný tvar. Parcela č. 3034/2 má 790 m².

Tento dôležitý fakt sa z neznámeho dôvodu neuvádza v záväznom stanovisku č.24055/11798/OraŽP/2025.

5. Návrh je v rozpore s platným Územným plánom zóny Alžbetin ostrov - Komárno a VZN č. 14/2007 aj z dôvodu, že plánovaný dom má navrhnuté tri nadzemné podlažia. Územný plán zóny: ALŽBETIN OSTROV - KOMÁRNO, uvádza v textovej časti v bode 3.2. Podmienky pre architektonické riešenie stavieb: Výšku zástavby nových rodinných domov - jedno nadzemné podlažie s podkrovím. Tento dôležitý fakt sa z neznámeho dôvodu neuvádza v záväznom stanovisku č. 24055/11798/OraŽP/2025.

Nás, obyvatel'ov bytového domu Duna 1 znepokojujú hlavne svetelné obmedzenia našich bytov, ktoré by nastali po výstavbe predmetnej stavby. Svetelný posudok síce uvádza, že návrh vyhovuje technickým normám, ale návrh je v jednoznačnom rozpore s územným plánom zóny Alžbetin ostrov - Komárno, ktorý umožňuje výstavbu jedného nadzemného podlažia s podkrovím.

6. Projektová dokumentácia na výkresoch architektúry v rozpiske (na rohovej pečiatke) uvádza +-0,00 = 180,00. Znamená to, že podlaha 1.NP (+-0,00) domu je naplánovaný na úrovni vo výške 180,00 m n.m. Zdá sa, že sa jedná o omyl, nakoľko:

- Nadmorská výška katastrálneho územia Komárno sa pohybuje medzi 107-114 m n.m. Stred mesta je v nadmorskej výške 112 m n.m. Je to údaj z textovej časti územného plánu Mesta Komárno (B.1.3.1.1 Geomorfologické pomery). Výška 180,00 m n.m. je výrazne mimo tohto rozhrania.

7. Začatie konania o stavebnom zámere a upustenie od ústneho pojednávania a miestnej obhliadky č. 32364/SÚ/2025-PT-2-2 zo dňa 18.5.2026 je v rozpore s § 57 ods. 2 bod c) stavebného zákona nakoľko stanoviská:

- SVP zo dňa 2.10.2025

OÚ Komárno orgán štátnej vodnej správy zo dňa 6.10.2025

OÚ Komárno odbor starostlivosti o žp (odpady) zo dňa 25.9.2025

ORHaZZ v Komárne zo dňa 26.9.2025

- KOMVaK zo dňa 22.9.2025

Mesto Komárno zo dňa 28.5.2025

- KPÚ Nitra zo dňa 11.12.2023

Mesto Komárno - Vyjadrenie podľa § 28 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách zo dňa 10.11.2023

Okresný úrad Komárno, Pozemkový a lesný odbor zo dňa 28.11.2023

Západoslovenská distribučná a.s. zo dňa 28.2.2025

Okresný úrad Komárno, odbor starostlivosti o ŽP (príroda) zo dňa 6.11.2023

Slovak Telekom a.s. - Vyjadrenie k existencii telekomunikačných vedení zo dňa 24.3.2025 boli vydané ešte pred dátumom vypracovania PD (22.11.2025). Anomália vzniká aj z dôvodu, že uvedené stanoviská sa vzťahujú na iný návrh resp. objekt a z časti neboli vydané k stavebnému zámeru ale k stavebnému povoleniu alebo ohláseniu drobnej stavby. Istá časť dokumentov už stratila platnosť.

Napr: Slovak Telekom a.s., Orange Slovensko a.s., Záväzné stanovisko - Mesta Komárno.

Vysvetlenie splnomocnenej osoby, Ing. Alžbety Szalay zo dňa 23.1.2026 ohľadom vyjadrení dotknutých orgánov nie je akceptovateľné z dôvodu predošle uvedených faktov.

8. Výpis z listu vlastníctva a Kópia katastrálnej mapy sú staršie ako 3 mesiace.

9. Žiadame preveriť Okresným riaditeľstvom hasičského a záchranného zboru správnosť záväzného stanoviska ORHaZZ v Komárne, Oddelenie požiarnej prevencie č. ORHZ-KNI-2025/000896-002 zo dňa 26.9.2025. Podľa našich informácií spracovateľ projektovej časti „Požiarňa ochrana“, Ing. Miroslav Tužinský nedisponuje osvedčením o odbornej spôsobilosti špecialistu požiarnej ochrany, čím stavebník si nesplnil svoju povinnosť zakotvenú v ustanovení § 9 ods. 3 písm. a) zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov (ďalej „zákon o ochrane pred požiarmi“) a spočívajúcu v zabezpečení vypracovania riešenia protipožiarnej bezpečnosti v projektovej dokumentácii stavby.

10. Stanovisko k stavebnému zámeru č. SVP 11619/2025/4 zo dňa 2.10.2025 sa vzťahuje na iný objekt.

Stanovisko k stavebnému zámeru č. SVP 11619/2025/4 zo dňa 2.10.2025 uvádza nasledovne „K dokumentácii na vydanie stavebného povolenia sa naša organizácia vyjadrila listom č. SVP 11619/2025/2 zo dňa 4.6.2025. V teraz predloženej žiadosti je uvedené čestné prehlásenie, že dokumentácia stavby je bez zmeny. ... Rodinný dom je riešený ako samostatne stojací dvojpodlažný objekt pristavaný vedľa bytového domu Duna 1. " Oznámenia o začatí konania o stavebnom zámere a upustenie od ústneho pojednávania a miestnej obhliadky č. 32364/SÚ/2025-PT-2 uvádzajú 3 nadzemné podlažia.

11. Slovenský vodohospodársky podnik š.p. a Okresný úrad Komárno - Odbor starostlivosti o ŽP ako príslušný orgán štátnej vodnej správy podľa § 61 písm. a) zák. č. 364/2004 Z.z. o vodách a o Zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) by sa mali vyjadriť k spôsobu zakladania objektu, keďže ide o základový rošt, ktorý je podporený 16 ks studňových základov, ktoré siahajú do hĺbky únosného podlažia, čo znamená do hĺbky cca. 6 metra pod terénom. Hlavne v zmysle § 27 ods.1 písm. a) vodného zákona, keďže tento typ zakladania môže ovplyvniť stav povrchových vôd a podzemných vôd. K tejto záležitosti smeruje bod č. 6 stanoviska č. OU-KN-OSZP-2025-015557-004 Okresného úradu Komárno-Odbor starostlivosti o ŽP ako príslušný orgán štátnej vodnej správy zo dňa 6.10.2025.

12. Podľa rozhodnutia č. 32364/SÚ/2025-PT-1 zo dňa 19.9.2025 chýba záväzné vyjadrenie dotknutej právnickej osoby Vodohospodárskej výstavby š.p. Bratislava. Tvrdenie z listu „Vec: Odovzdanie dokladov podľa Rozhodnutia č. 32364/SÚ/2025-PT-1 zo dňa 19.9.2025“:

- „Záväzné vyjadrenie dotknutej právnickej osoby VV š.p. Bratislava nie je potrebné nakoľko SVP nepožaduje vyjadrenie od Vodohospodárskej výstavby š.p. Bratislava" je nesprávne. Záväzné vyjadrenie dotknutej právnickej osoby Vodohospodárska výstavba š.p. Bratislava vyžaduje Stavebný úrad Komárno a nie Slovenský vodohospodársky podnik š.p.

13. V zmysle bodu č. 4. stanoviska Slovenského vodohospodárskeho podniku š.p. k stavebnému zámeru č. SVP 11619/2025/4 zo dňa 2.10.2025 musí projekt jednoznačne dokázať, že nakladanie s dažďovými vodami je riešené tak, aby nedochádzalo k odtokaniu vody na susedné pozemky a komunikácie ani v čase intenzívnych zrážok. Podobne uvádza aj stanovisko č. OU-KN-OSZP-2025-015557-004 Okresného úradu Komárno - Odbor starostlivosti o ŽP ako príslušný orgán štátnej vodnej správy zo dňa 6.10.2025: „V prípade vsakovania je potrebné preveriť hydrogeologické pomery vsakovania." V bode č. 4 tohto stanoviska uvádza rovnako ako stanovisko Slovenského vodohospodárskeho podniku š.p: „Nakladanie s dažďovými vodami musí byť riešené tak, aby nedochádzalo k odtokaniu vody na susedné pozemky a komunikácie ani v čase intenzívnych zrážok."

Vsakovací objekt žiadame nanovo navrhnuť oprávneným projektantom na vodohospodárske stavby na základe doplnenej záverečnej správa z geologickej úlohy s dátumom vyhotovenia 4.2026.

14. Vyjadrenie spoločnosti Orange a.s. uvádza mylný údaj pri projektovej výške stavby: 6,00 m. Ten nezodpovedá údaju 9,80 m ktorý je uvedený v PD. V dokumente je uvedené, že „Žiadateľ zodpovedá za správnosť a úplnosť vyplnenej žiadosti ..."

15. V zmysle predošlých bodov, postup stavebného úradu v tom zmysle, že oznámil začatie konania o stavebnom zámere a upustil od ústneho pojednávania a miestnej obhliadky, čo zdokumentoval v liste číslo 32364/SÚ/2025-PT-2-2 zo dňa 18.5.2026 za prítomnosti uvedených závažných nedostatkov je nezákonný.

16. Navrhovaná novostavba rodinného domu je naplánovaná v bezprostrednej blízkosti obytného domu Duna 1. Žiadame preto predloženie statického posúdenia, v ktorom budú zohľadnené základacie pomery oboch objektov a tým pádom aj zaručenie ohľadom stability obytného domu Duna 1. Statický posudok z 4.2026 (spracovateľ: Ing. Štefan Daniš) sa nezaoberá základacími pomermi resp. statickou stabilitou obytného domu Duna 1.

17. Nakoľko navrhovaná novostavba rodinného domu je v bezprostrednej blízkosti obytného domu Duna 1, žiadame posúdenie projektovej dokumentácie Regionálnym úradom verejného zdravotníctva v Komárne.

18. V prípade vydania právoplatného rozhodnutia na overenie projektu stavby trojpodlažného domu hodnota všetkých bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Duna 1 okamžite klesne. Ak sa uvedená stavba zrealizuje, tie byty ktoré sú v bezprostrednej blízkosti navrhovaného domu, zostanú zatienené. Nehovoriac o dvore domu, ktorý zostane zatienený, t.j. bez svetla, bez vzduchu. Z toho dôvodu s výstavbou trojpodlažného objektu nesúhlasíme.

19. Vybudovaním objektu na parcele č. 3034/2 požiarna bezpečnosť bytového domu Duna 1 zostáva otázná. Žiadame o uistenie, že v prípade požiaru alebo havárie sa hasičské jednotky dostanú do dvora bytového domu Duna 1.

20. Strešná terasa na treťom podlaží je orientovaná do dvora bytového domu Duna 1, dôsledkom čoho bude narušené naše súkromie. S realizáciou strešnej terasy nesúhlasíme.

Stavebný úrad námietkam, ktoré smerovali k oprave mylných resp. chybných údajov v projektovej dokumentácii stavby vyhovel tak, ako je to uvedené v odôvodnení tohto rozhodnutia.

Ostatným námietkam, ktoré smerovali k technickému riešeniu stavby a k priebehu konania o stavebnom zámere stavebný úrad nevyhovel z dôvodov uvedených v odôvodnení.

Lehota platnosti rozhodnutia o stavebnom zámere:

Podľa § 61 ods. 1 Stavebného zákona rozhodnutie o stavebnom zámere platí dva roky od dňa, keď nadobudlo právoplatnosť, nestráca však platnosť, ak bola v týchto lehotách podaná žiadosť o overenie projektu stavby. Rozhodnutie o stavebnom zámere stráca platnosť dňom straty platnosti overovacej doložky.

Podľa § 61 ods. 4 stavebného zákona rozhodnutie o stavebnom zámere je záväzné aj pre právnych nástupcov účastníkov konania.

Podľa § 62 ods. 3 stavebného zákona možno lehotu platnosti rozhodnutia o stavebnom zámere predĺžiť na žiadosť stavebníka podanú pred jej uplynutím najviac o dva roky.

Nadobudnutie oprávnenia na realizáciu stavby podľa stavebného zákona:

Rozhodnutie o stavebnom zámere nie je dokladom na samotnú realizáciu stavby. Stavebník je povinný pre realizáciu stavby požiadať stavebný úrad o overenie projektu stavby podľa § 65 stavebného zákona.

O D Ŏ V O D N E N I E

Dňa 12.09.2025 bola na Mesto Komárno, ako príslušnému stavebnému úradu, doručená žiadosť o vydanie stavebného zámeru na „Rodinný dom“ na pozemku parc.č. 3034/2 v kat. úz. Komárno, Alžbetin Ostrov, vjazd na pozemok parc. reg E č. 2450 pre stavebníka Gabriel Pastorek a Jana Pastorek Rosičková, Malá 335/53,946 52 Imeľ v zastúpení Ing. Alžbetou Szalay, Lesná 56, 945 01 Komárno.

Majetkovoprávne vzťahy:

Stavba RD - pozemok parc. č. 3034/2, katastrálne územie Komárno, druh pozemku záhrada je evidovaná na LV č. 2618 a je vo vlastníctve Gabriel Pastorek a Jana Pastorek Rosičková, Malá 335/53, 946 52 Imeľ.

Vjazd- pozemok parc. reg. C č. 3013 katastrálne územie Komárno, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, právny vzťah k parcele C nie je evidovaný na liste vlastníctva. Spôsob využívania pozemku: Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti.

Parcely registra „E“ č. 2450 evidované na mape určeného operátu je vo vlastníctve Varga Štefan (.), Ostrov ČF 712, 94501 Komárno 1, (neznámy vlastník) Gabriel Pastorek a Jana Pastorek Rosičková, Malá 335/53, 946 52 Imeľ.

V zmysle § 18 zákona č. 71/1967 Zb. správneho poriadku, uvedeným dňom bolo začaté konanie o stavebnom zámere. Prílohou žiadosti sú

Zoznam záväzných stanovísk a záväzných vyjadrení uplatnených v konaní:

Mesto Komárno - Dátum doručenia žiadosti: 29.04.2026, Číslo a dátum vydania záväzného stanoviska: 24055/11798/ORaŽP/2025 zo dňa 28.05.2025

Podľa platného Územného plánu mesta Komárno druh funkčného využitia pozemku parc.č. 3034/2 v k.ú. Komárno: **polyfunkčné územie bývania a občianskej vybavenosti (PO)**. Odstavovanie vozidiel stavebník je povinný riešiť na vlastných pozemkoch, podľa STN 736110/Z1/O1, vytvorí 2 stojiská pre osobné autá na vlastnom pozemku. Percento max. zastavanej plochy 35%, max. podlažnosť 3, min. percento plochy zelene 25%. Podľa platného Územného plánu zóny Alžbetin Ostrov - Komárno a VZN č. 14/2007, ktorým sa vyhlasuje „Závazná časť územného plánu zóny Alžbetin Ostrov - Komárno“, tento pozemok sa nachádza v urbanistickom bloku 4/6, urbanistická skupina 4/6/1 a je určený pre plochy záhrad, alebo rodinných domov, občianskej vybavenosti. Projektová úroveň výšky podlahy prvého nadzemného podlažia musí byť na minimálnej kóte 110,50 m.n.m. (Balt vo vyrovnaní). Je to územie rizikové pre výstavbu, atakované priesakovými vodami, záplavami. Orgán územného plánovania na základe uvedených skutočností zistil, že navrhovaný zámer **je v súlade** so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie a **súhlasí** s návrhom stavebného zámeru „**Novostavba rodinného domu**“ Veľkodunajskej ceste v Komárne, na pozemku parc.č. 3034/2, v k.ú. Komárno.

Krajský pamiatkový úrad Nitra, Dátum doručenia žiadosti: 30.10.2023, Číslo a dátum vydania záväzného stanoviska: KPUNR-2023/23369-2/PAT zo dňa 11.12.2023:

V prípade zistenia nálezu pri zemných a výkopových prácach musí nálezca (osoba zodpovedná za vykonávanie prác, pri ktorých k nálezu došlo) podľa ustanovenia § 40 ods. 2 a 3 pamiatkového zákona oznámiť nález najneskôr na druhý pracovný deň Krajskému pamiatkovému úradu Nitra a nález ponechať bezo zmeny až do obhliadky Krajským pamiatkovým úradom Nitra alebo ním poverenou odborne spôsobilou osobou, najmenej však tri pracovné dni odo dňa oznámenia nález. Do vykonania obhliadky je nálezca povinný vykonať všetky nevyhnutné opatrenia na záchranu nález, najmä zabezpečiť ho proti poškodeniu, znehodnoteniu, zničeniu a odcudzeniu. Archeologický nález môže vyzdvihnúť a premiestniť z pôvodného miesta a z nálezových súvislostí iba oprávnená osoba metódami archeologického výskumu.

Podľa § 40 ods. 10 pamiatkového zákona v prípade, ak k nálezu nedošlo počas pamiatkového výskumu alebo počas nepovolenej činnosti, má nálezca právo na náhradu výdavkov súvisiacich s ohlásením a ochranou nález podľa § 40 ods. 2 a 3 pamiatkového zákona. Podľa § 40 ods. 11 pamiatkového zákona Pamiatkový úrad Slovenskej republiky rozhodne o poskytnutí nálezného a poskytne nálezcovi nálezné v sume až do výšky 100 % hodnoty nález. Hodnota nález sa určuje znaleckým posudkom.

Okresný úrad Komárno, odbor starostlivosti o životné prostredie, záväzné stanovisko podľa zák.č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov Dátum doručenia žiadosti: 24.02.2026 Číslo a dátum vydania záväzného stanoviska: OU-KN-OSZP-2026/010217-002 zo dňa 24.02.2026

Predmetná činnosť nezasahuje do chránených území a ich ochranných pásiem. Z hľadiska štátnej správy ochrany prírody a krajiny je takáto činnosť možná za dodržania ustanovení o všeobecnej ochrane prírody a krajiny podľa druhej časti zákona, ktoré platia v prvom stupni územnej ochrany.

V zmysle § 69 zákona kompetentným orgánom na vydávanie súhlasu na výrub drevín rastiicich mimo lesa v zastavanom území obce je obec.

Podľa § 140b ods. 2 stavebného zákona sa k predmetnej stavbe nevyžaduje ďalšie záväzné stanovisko Okresného úradu Komárno, odboru starostlivosti o životné prostredie ako orgánu štátnej správy ochrany prírody a krajiny.

Západoslovenská distribučná, a. s., so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava, Dátum doručenia žiadosti: 10.04.2025 záväzné vyjadrenie Číslo a dátum vydania záväzného vyjadrenia: CD 30253/2025 zo dňa 26.09.2025

Stavbu je možné pripojiť do distribučnej sústavy spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. po splnení podmienok určených v Zmluve číslo 122506062, v súlade s platným prevádzkovým poriadkom spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. a platnými podmienkami prevádzkovateľa distribučnej sústavy spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., ktoré sú zverejnené na webovom sídle spoločnosti www.zsdis.sk a v platných právnych predpisoch. Stavbu nemožno pripojiť k EKS.

KOMVaK - Vodárne a kanalizácie mesta Komárno, a.s. Dátum doručenia žiadosti: 19.09.2025
Číslo a dátum vydania vyjadrenia: 309/2025 zo dňa 22.09.2025

Vodomer má byť umiestnený na pozemku tak, aby bol prístupný z verejného priestranstva. Žiadame vodomer sprístupniť pri výmene, odpočte resp. inej manipulácii súvisiacou s prevádzkou. Upozorňujeme, že odvádzanie **dažďových** odpadových vôd do verejnej tlakovej kanalizácie je **zakázané**.

Slovak Telekom, a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o., Číslo a dátum vydania vyjadrenia : 6612508253
zo dňa 24.03.2025

Nedôjde do styku so sieťami elektronických komunikácií (ďalej SEK) spoločnosti Slovak Telekom, a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o.

- Pred zahájením prác požiadať o vytýčenie trasy uložených vedení
- Poučiť pracovníkov na zvýšenú opatrnosť pri zemných prác
- V ochrannom pásme vedení je zakázaný strojový výkop
- Dodržať ochranu káblov (žľabovanie alebo prekládka)
- Pri kolízii prizvať pracovníka Slovak Telekom na konzultáciu
- Pri poškodení sietí okamžite nahlásiť na dispečing Slovak Telekom a zabezpečiť prístup

SPP - distribúcia, a.s., žiadosť zo dňa 29.08.2025 Číslo a dátum vydania vyjadrenia:
TD/NS/0740/2025/Či zo dňa 01.09.2025

V dosahu stavby sa plynárenské zariadenia prevádzkované SPP-D nenachádzajú.

Mesto Komárno, ako príslušný orgán podľa § 3 ods.2 zákona číslo 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) žiadosť zo dňa 09.07.2025 Číslo a dátum vydania povolenia:
52310/28527/ORaŽP/2026-HL-1 zo dňa 22.06.2026 :

1. Vjazd bude realizovaný podľa predloženej projektovej dokumentácie spracovanej zodpovedným projektantom Ing. Petrom Dóczém, ktorá bola odsúhlasená Okresným dopravným inšpektorátom PZ v Komárne pod č.p. ORPZ-KN-ODI1-2025/1720-030 zo dňa 01.08.2025
2. Vybudovaním vjazdu nesmie byť ohrozená miestna cesta, na ktorú sa vjazd pripája, z hľadiska jej technického stavu a bezpečnosti cestnej premávky.
3. Dopravné napojenie nesmie narušiť odtokové pomery miestnej cesty a nesmie výškovo presahovať asfaltový okraj vozovky miestnej cesty.
4. Realizáciou vjazdu nesmie byť poškodená konštrukcia a stabilita existujúcej vozovky.
5. Pri budovaní dopravného napojenia na miestnu cestu je žiadateľ povinný dodržiavať cestný zákon.
6. Žiadateľ zodpovedá za priebežné zabezpečenie riadnej údržby vjazdu na vlastné náklady a zároveň zodpovedá za prípadné poškodenie odvodňovacieho zariadenia cesty v mieste vjazdu.
7. Žiadateľ zodpovedá za škody, ktoré vznikli správcovi cesty ako aj tretím osobám z dôvodu nekvalitne vykonaných prác, alebo nedostatočného udržiavania dotknutej časti miestnej cesty.
8. Žiadateľ je povinný počas celej záručnej doby, t.j. 36 mesiacov od odovzdania spätnej úpravy cesty a jej súčastí odstrániť všetky závady, ktoré vzniknú z dôvodu napojenia vjazdu, alebo z dôvodu nevhodne prevedených stavebných prác.
9. Zemina, ako i stavebný materiál počas výstavby, nesmú byť uložené na miestnej ceste, a spôsobovať jej znečistenie, alebo znefunkčnenie odvodňovacieho systému cesty. Nepoužitý výkopok je potrebné odviezť na skládku stavebnej sute.
10. Mechanizmy počas výstavby vjazdu nesmú stáť na ceste a obmedzovať plynulosť cestnej premávky.
11. V prípade nedodržania uvedených podmienok budú voči žiadateľovi vyhovené sankčné dôsledky podľa § 22a, § 22c zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov.
12. Za riadne vykonanie prác a dodržanie stanovených podmienok počas celej doby zodpovedá Gabriel Pastorek a manž. Jana Pastorek Rosičková, bytom Malá 335/53, 946 52 Imeľ.
13. Správny poplatok podľa zákona číslo 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov, položky 85c Sadzobníka správnych poplatkov je 30,- EUR, ktorý

SVP Bratislava, Povodie Dunaja OZ, Dátum doručenia žiadosti: 12.09.2025 Číslo a dátum vydania stanoviska: SVP 11619/2025/4 zo dňa 02.10.2025

Dokumentácii pre vydanie stavebného povolenia sa naša organizácia vyjadrila listom č. SVP 11619/2025/2 zo dňa 4.6.2025. V teraz predloženej žiadosti je uvedené čestné prehlásenie, že dokumentácia stavby je bez zmeny.

Stavebníkmi a vlastníkmi dotknutého pozemku sú Gabriel Pastorek a Jana Pastorek Rosičková, Malá 335/53, 946 52 Imeľ. Rodinný dom je riešený ako samostatne stojaci dvojpodlažný objekt pristavaný vedľa bytového domu Dunal. Stavebný pozemok je umiestnený priamo pri cestnej komunikácii. Pre výstavbu rodinného domu je potrebné vytvoriť prípojky inžinierskych sietí, dom bude napojený prípojkou na miestny plynovod, vodovodnou prípojkou na verejný vodovod, kanalizačnou prípojkou na verejnú kanalizáciu a elektrickou prípojkou na existujúci elektromer. Dažďové vody zo strechy rodinného domu budú odvedené do vsakovacieho objektu na pozemku stavebníka.

Z hľadiska záujmov našej organizácie vydávame k predloženému stavebnému zámeru nasledovné stanovisko:

Z hľadiska technicko-prevádzkových záujmov správcu vodných tokov a protipovodňovej ochrany:

1. Stavba bude umiestnená na vzdušnej strane ľavostrannej ochrannej hrádze Dunaja (LOHD), na ktorej je postavený ochranný múr, ktorý je súčasťou protipovodňovej ochrannej línie Mesta Komárno (vodná stavba I. kategórie).

Navrhovaný rodinný dom bude na dotknutom pozemku umiestnený v dostatočnej vzdialenosti, mimo pobrežného pozemku ochrannej hrádze.

2. V zmysle § 49 ods. 2 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov (ďalej len vodný zákon) môže správca vodného toku pri výkone správy vodného toku a vodných stavieb alebo zariadení užívať pobrežné pozemky. Pobrežnými pozemkami v závislosti od druhu opevnenia brehu a druhu vegetácie pri vodohospodársky významnom vodnom toku sú pozemky do 10 m od brehovej čiar a pri drobných vodných tokoch do 5 m od brehovej čiar; pri ochrannej hrádzi vodného toku do 10 m od vzdušnej a návodnej päty hrádze.

3. V zmysle § 27 ods. 1 písm. a) vodného zákona sa vyžaduje súhlas orgánu štátnej vodnej správy na uskutočnenie, zmenu alebo odstránenie stavieb a zariadení alebo na činnosti, na ktoré nie je potrebné povolenie podľa tohto zákona, ktoré však môžu ovplyvniť stav povrchových vôd a podzemných vôd. Súhlas je potrebný, ak ide o stavby vo vodách a na pobrežných pozemkoch, stavby v inundačnom území a v ochranných pásmach vodárenských zdrojov alebo stavby vo vzdialenosti do 23 m od vzdušnej päty ochrannej hrádze.

4. Nakladanie s dažďovými vodami musí byť riešené 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'.ha1) a vyšší súčiniteľ odtoku zo striech a spevnených plôch ($k=1$), aby nebol podhodnotený potrebný zachytaný objem pre prívalovú zrážku.

5. Pri realizácii stavby žiadame dodržať všetky ustanovenia vodného zákona a zákona Č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami.

6. Dôraz je potrebné klásť na ustanovenia týkajúce sa zaobchádzania so znečisťujúcimi látkami a to tak, že stavebnými aktivitami nesmie dôjsť k zhoršeniu (znečisteniu) kvality povrchových vôd a podzemných vôd.

7. Správca vodného toku nezodpovedá za škody spôsobené mimoriadnou udalosťou a za škody vzniknuté užívaním vodných tokov (§ 49 ods. 5 vodného zákona).

8. Na kolaudačné konanie žiadame prizvať zástupcov našej organizácie.

9. S vydaním rozhodnutia o stavebnom zámere súhlasíme za dodržania uvedených pripomienok.

Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Komárne, Číslo a dátum vydania Záväzného stanoviska: ORHZ-KN1-2025/000896-002 zo dňa 26.09.2025
-súhlasné bez pripomienok.

Okresný úrad Komárno, odbor starostlivosti o životné prostredie, príslušný orgán štátnej vodnej správy, Dátum doručenia žiadosti: 12.09.2025 Číslo a dátum vydania Záväzného stanoviska: OU-KN-OSZP-2025/015557-004 zo dňa 06.10.2025

Dáva Súhlas podľa § 27 ods. (1) písm. a) vodného zákona, stavby vo vodách a na pobrežných pozemkoch, stavby v inundačnom území a v ochranných pásmach vodárenských zdrojov alebo stavby vo vzdialenosti do 23 m od vzdušnej päty ochrannej hrádze:

Po splnení podmienok uvedených vo vyjadrení č. 11619/2025/4 z 02.10.2025 - SLOVENSKÉHO VODOHOSPODÁRSKEHO PODNIKU, š.p., Povodie Dunaja, odštepny závod Martinská 49, 821 05 Bratislava- Ružinov: Z hľadiska technicko-prevádzkových záujmov správcu vodných tokov a protipovodňovej ochrany:

L Stavba bude umiestnená na vzdušnej strane ľavostrannej ochrannej hrádze Dunaja (LOHD), na ktorej je postavený ochranný múr, ktorý je súčasťou protipovodňovej ochrannej línie Mesta Komárno (vodná stavba I. kategórie). Navrhovaný rodinný dom bude na dotknutom pozemku umiestnený v dostatočnej vzdialenosti, mimo pobrežného pozemku ochrannej hrádze.

2. V zmysle § 49 ods. 2 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov (ďalej len vodný zákon) môže správca vodného toku pri výkone správy vodného toku a vodných stavieb alebo zariadení užívať pobrežné pozemky. Pobrežnými pozemkami v závislosti od druhu opevnenia brehu a druhu vegetácie pri vodohospodársky významnom vodnom toku sú pozemky do 10m od brehovej čiary a pri drobných vodných tokoch do 5 m od brehovej čiary; pri ochrannej hrádzi vodného toku do 10 m od vzdušnej a návodnej päty hrádze.

3. V zmysle § 27 ods. 1 písm. a) vodného zákona sa vyžaduje súhlas orgánu štátnej vodnej správy na uskutočnenie, zmenu alebo odstránenie stavieb a zariadení alebo na činnosti, na ktoré nie je potrebné povolenie podľa tohto zákona, ktoré však môžu ovplyvniť stav povrchových vôd a podzemných vôd. Súhlas je potrebný, ak ide o stavby vo vodách a na pobrežných pozemkoch, stavby v inundačnom území a v ochranných pásmach vodárenských zdrojov alebo stavby vo vzdialenosti do 23 m od vzdušnej päty ochrannej hrádze.

4. Nakladanie s dažďovými vodami musí byť riešené 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 S-ročnú návrhovú zrážku (180 Ls- 1.ha- 1) a vyšší súčiniteľ odtoku zo striech a spevnených plôch ($k=1$), aby nebol podhodnotený potrebný zachytý objem pre prívalovú zrážku.

5. Pri realizácii stavby žiadame dodržať všetky ustanovenia vodného zákona a zákona č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami.

6. Dôraz je potrebné klať na ustanovenia týkajúce sa zaobchádzania so znečisťujúcimi látkami a to tak, že stavebnými aktivitami nesmie dôjsť k zhoršeniu (znečisteniu) kvality povrchových vôd a podzemných vôd.

7. Správca vodného toku nezodpovedá za škody spôsobené mimoriadnou udalosťou a za škody vzniknuté užívaním vodných tokov (§ 49 ods. 5 vodného zákona).

8. Na kolaudačné konanie žiadame prizvať zástupcov našej organizácie.

9. S vydaním rozhodnutia o stavebnom zámere súhlasíme za dodržania uvedených pripomienok.

Mesto Komárno Dátum doručenia žiadosti: 12.09.2025 Vyjadrenie č. 69661/34097/OŽP/2023 zo dňa 10.11.2023

Stavba je z hľadiska ochrany vodných pomerov možná.

Okresný úrad Komárno, odbor starostlivosti o životné prostredie, príslušný orgán štátnej správy odpadového hospodárstva, Dátum doručenia žiadosti: 24.09.2025 Číslo a dátum vydania Záväzného stanoviska: OU-KN-OSZP-2025/020128-002 zo dňa 25.09.2025

• S odpadmi, ktoré vzniknú počas realizácie predmetnej stavby (Fyzické osoby podľa § 12 ods. 6 zákona o odpadoch nesmú nakladať a inak zaobchádzať s iným ako s komunálnym odpadom, drobným stavebným odpadom a stavebným odpadom z jednoduchých stavieb a z drobných stavieb; ďalej fyzická osoba nesmie nakladať alebo inak zaobchádzať so stavebným odpadom z jednoduchých stavieb alebo drobných stavieb s obsahom azbestu. Na fyzickú osobu, ktorá nakladá so stavebným odpadom z jednoduchých stavieb alebo z drobných stavieb sa vzťahuje ustanovenie § 14 ods. 1 písm. e) zákona o odpadoch - stavebné odpady odovzdať len osobe oprávnenej nakladať s odpadmi podľa zákona o odpadoch.), treba nakladať v súlade so zákonom o odpadoch, pričom s odpadmi treba zaobchádzať takým spôsobom, ktorý neohrozuje zdravie ľudí a nepoškodzuje životné prostredie, a to tak, aby nedochádzalo k a) riziku znečistenia vody, ovzdušia, pôdy, horninového prostredia a ohrozenia rastlín a živočíchov, b) obťažovaniu okolia hlukom alebo zápachom a

c) nepriaznivému vplyvu na krajinu alebo miesta osobitného významu.

- Odpady zhromažďovať vytriedené podľa druhov odpadov a zabezpečiť ich pred znehodnotením, odcudzením alebo iným nežiaducim únikom.

- Odpady spracovať v zmysle hierarchie odpadového hospodárstva, a to jeho

- prípravou na opätovné použitie v rámci svojej činnosti; odpad takto nevyužitý ponúknuť na prípravu na opätovné použitie inému,

- recykláciou v rámci svojej činnosti, ak nie je možné alebo účelné zabezpečiť jeho prípravu na opätovné použitie; odpad takto nevyužitý ponúknuť na recykláciu inému,

- zhodnotením v rámci svojej činnosti, ak nie je možné alebo účelné zabezpečiť jeho recykláciu; odpad takto nevyužitý ponúknuť na zhodnotenie inému,

- zneškodnením, ak nie je možné alebo účelné zabezpečiť jeho recykláciu alebo iné zhodnotenie.

- Ak pôvodca odpadu (pri vykonávaní stavebných a demolačných prác pre fyzické osoby podľa § 77 ods. 2 zákona o odpadoch pôvodcom odpadov je ten, kto stavebné a demolačné práce vykonáva) nezabezpečuje zhodnotenie alebo zneškodnenie odpadov sám, odpady treba odovzdať len osobe oprávnenej na nakladanie s odpadmi podľa zákona o odpadoch (pozri § 14 ods. 1 písm. e) zákona o odpadoch). Pôvodca odpadu zodpovedá za nakladanie s odpadmi podľa zákona o odpadoch a plní povinnosti podľa § 14 zákona o odpadoch - povinnosti držiteľa odpadu. Podľa § 77 ods. 3 zákona o odpadoch, okrem vyššie citovaných povinností pôvodca odpadu je ďalej povinný:

a) zabezpečiť zhodnotenie a recykláciu stavebného odpadu a odpadu z demolácie vrátane spätného zasypávania ako náhrady za iné materiály najmenej vo výške záväzných cieľov a limitov zhodnocovania a recyklácie ustanovených v prílohe č. 3 časti VI. Bod 2. zákona o odpadoch (zabezpečiť prípravu na opätovné použitie, recykláciu a zhodnotenie stavebného odpadu a odpadu z demolácie vrátane zasypávacích prác ako náhrady za iné materiály v jednotlivom kalendárnom roku najmenej na 70 % hmotnosti takéhoto odpadu; tento cieľ sa uplatní na odpady uvedené v skupine číslo 17 vyhlášky MŽP SR č. 365/2015 Z. z., ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov v znení neskorších predpisov okrem nebezpečných odpadov a odpadu pod katalógovým číslom 17 05 04 - zemina a kamenivo iné ako uvedené v 17 05 03, s kategóriou „O” - ostatný odpad) pri stavbách nad 300 m² zastavanej plochy, v zmysle § 2 ods. 6 a 7 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon);

b) vykonávať selektívnu demoláciu postupmi ustanovenými vyhláškou MŽP SR č. 344/2022 Z. z. o stavebných odpadoch a odpadoch z demolácií (ďalej len „vykonávací predpis”) pre nakladanie s odstránenými stavebnými materiálmi určenými na opätovné použitie, vedľajšími produktami a stavebnými a demolačnými odpadmi tak, aby bolo zaistené ich maximálne opätovné využitie a recyklácia;

c) stavebné odpady a odpady z demolácií prednostne materiálovo zhodnotiť a výstup z recyklácie realizovaný v mieste vzniku prednostne využiť pri svojej činnosti, ak to technické, ekonomické a organizačné podmienky dovoľujú;

d) zabezpečiť pred vznikom odpadov odovzdávaných podľa § 14 ods. 1 písm. e) zákona o odpadoch preukázateľný zmluvný vzťah o fyzickom nakladaní s nimi, uzatvorený minimálne v rozsahu určenom vykonávacím predpisom (pozri Prílohu č. 2 vykonávacieho predpisu).

Podľa § 21 ods. 6 Stavebného zákona, sa k predmetnej stavbe podľa § 99 ods. 1 písm. b) bod 5. zákona o odpadoch vyžaduje ďalšie vyjadrenie orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva, a to „k dokumentácii pri kolaudácii stavby (pri zmene v užívaní stavby, pri predčasnom užívaní stavby alebo pri dočasnom užívaní stavby)” v zmysle § 66 a § 68 až 70 Stavebného zákona. K vydaniu vyjadrenia k dokumentácii pri kolaudácii stavby (pri zmene v užívaní stavby, pri predčasnom užívaní stavby alebo pri dočasnom užívaní stavby) je potrebný predložiť orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva doklady (vážne lístky, faktúry a pod.) preukazujúce spôsob zhodnotenia a zneškodnenia odpadov vzniknutých pri realizácii predmetnej stavby od oprávneného zhodnocovateľa a zneškodňovateľa.

Okresný úrad Komárno, odbor starostlivosti o životné prostredie, príslušný orgán štátnej správy odpadového hospodárstva, Dátum doručenia žiadosti: 23.10.2025 Číslo a dátum vydania Záväzného stanoviska: OU-KN-PLO-2023/016316-002 zo dňa 28.11.2023

1. Zabezpečiť základnú starostlivosť o poľnohospodársku pôdu, na ktorú bolo vydané toto stanovisko až do doby realizácie stavby najmä pred zaburinením pozemkov a porastom, samo náletom drevín.
2. Vykonať skrývku humusového horizontu poľnohospodárskej pôdy a zabezpečiť jej hospodárne využitie na časti pozemku parc. č. 3034/2- záhrada resp. jej uložením a rozprestretím na inú parcelu poľnohospodárskej pôdy.
3. Po realizácii výstavby, za účelom usporiadania evidencie druhov pozemkov v katastri nehnuteľnosti podľa § 3 ods. 2 zákona je potrebné požiadať o zmenu druhu pozemku záhrada po predložení realizačného geometrického plánu a tohto stanoviska.
4. Zmenu druhu pozemku vykoná Okresný úrad Komárno - katastrálny odbor, Platanová alej 7, 945 01 Komárno.

Odôvodnenie rozhodnutia o námietkach účastníkov konania

K námietkam tunajší úrad uvádza nasledovné:

1. Projektová dokumentácia označená „na stavebné povolenie (SP)“ nie je správna forma dokumentu v procese stavebného zámeru v zmysle § 9 ods. 2 stavebného zákona, nakoľko nie je vypracovaná v zmysle vyhlášky č. 60/2025 (príloha 15). Viď nové statické posúdenie stavby, dátum vypracovania: apríl 2026.

Projektová dokumentácia bola opravená v zmysle vyhlášky č.60/2025 Z.z.

2. Navrhnuté umiestnenie domu nerešpektuje predpísané odstupové vzdialenosti, ktoré stanovuje vyhláška č. 532/2002 Z. z. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu nasledovne: Odstup medzi stavbami 7 metrov. Súčasne upozorňujeme na § 84 ods. 23 bod b) Stavebného zákona č. 25/2025 Z. z.

Vzájomné odstupy stavieb sú taxatívne vymedzené vo vyhláške č. 532/2002 Z.z. Pri rodinných domoch sú presne určené vzdialenosti, vzájomné odstupy od spoločných hraníc pozemkov, ktoré nesmú byť menšie ako 2,0 m. Pri ostatných stavbách zákon presne nepredpisuje odstupové vzdialenosti ani od spoločných hraníc, ani medzi stavbami. Pri ostatných stavbách odstupy musia umožňovať predovšetkým údržbu stavieb a užívanie priestorov medzi stavbami na technické alebo iné vybavenia územia a činnosti, ktoré súvisia s funkčným využívaním územia. Ďalej musia spĺňať požiadavky urbanistické, architektonické, životné prostredie, hygienické, veterinárne, ochrany pamiatok, požiarnej bezpečnosti, civilnej ochrany, požiadavky na denné osvetlenie a preslnenie a na zachovanie pohody bývania.

3. Záväzné stanovisko Mesta Komárno č. 24055/11798/OraŽP/2025 je nesprávne. Je v jednoznačnom rozpore s § 24 ods. 3 Zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní, ktorý ustanovuje nasledovne:

Na účely vydania záväzného stanoviska sa posudzuje súlad vždy so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie najnižšieho dostupného stupňa v nasledovnom vzostupnom poradí:

- a) územný plán zóny,
- b) územný plán obce,

4. Návrh je v rozpore s platným územným plánom zóny Alžbetin ostrov. V zmysle Územného plánu zóny Alžbetin Ostrov - Komárno a VZN č. 14/2007, ktorým sa vyhlasuje „Záväzná časť územného plánu zóny Alžbetin Ostrov - Komárno“, minimálna výmera stavebného pozemku je 800 m², ktorý tvorí ucelený plošný tvar. Parcela č. 3034/2 má 790 m².

Tento dôležitý fakt sa z neznámeho dôvodu neuvádza v záväznom stanovisku č.24055/11798/OraŽP/2025.

5. Návrh je v rozpore s platným Územným plánom zóny Alžbetin ostrov - Komárno a VZN č. 14/2007 aj z dôvodu, že plánovaný dom má navrhnuté tri nadzemné podlažia. Územný plán zóny: ALŽBETIN OSTROV - KOMÁRNO, uvádza v textovej časti v bode 3.2. Podmienky pre architektonické riešenie stavieb: Výšku zástavby nových rodinných domov - jedno nadzemné podlažie s podkrovím. Tento

dôležitý fakt sa z neznámeho dôvodu neuvádza v záväznom stanovisku č. 24055/11798/OraŽP/2025.

Nás, obyvateľov bytového domu Duna 1 znepokojujú hlavne svetelné obmedzenia našich bytov, ktoré by nastali po výstavbe predmetnej stavby. Svetelný posudok síce uvádza, že návrh vyhovuje technickým normám, ale návrh je v jednoznačnom rozpore s územným plánom zóny Alžbetin ostrov - Komárno, ktorý umožňuje výstavbu jedného nadzemného podlažia s podkrovím.

*Stavebný úrad v konaní o stavebnom zámere je záväzným stanoviskom mesta (ako orgánu územného plánovania) **viazaný** a nemôže ho svojvoľne prehodnocovať, meniť ani nahrádzať vlastným záverom. Záväzné stanovisko bolo vydané mestom Komárno pod č. 24055/11798/ORaŽP/2025 dňa 28.05.2025 so záverom, že navrhovaný zámer je v **súlade** so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie a Orgán územného plánovania **súhlasí** s návrhom stavebného zámeru „**Novostavba rodinného domu**“ Veľkodunajskej ceste v Komárne, na pozemku parc.č. 3034/2, v k.ú. Komárno.*

6. Projektová dokumentácia na výkresoch architektúry v rozpiske (na rohovej pečiatke) uvádza $+0,00 = 180,00$. Znamená to, že podlaha 1.NP ($+0,00$) domu je naplánovaný na úrovni vo výške 180,00 m n.m. Zdá sa, že sa jedná o omyl, nakoľko:

- Nadmorská výška katastrálneho územia Komárno sa pohybuje medzi 107-114 m n.m. Stred mesta je v nadmorskej výške 112 m n.m. Je to údaj z textovej časti územného plánu Mesta Komárno (B.1.3.1.1 Geomorfologické pomery). Výška 180,00 m n.m. je výrazne mimo tohto rozhrania.

Podlaha 1.NP ($+0,000$) sa bude nachádzať na úrovni vo výške $+0,180$ m nad okolitým terénom. V rámci projektovej dokumentácii v rohovej pečiatke sa nachádza údaj $\pm 0,00 = 180,00$ čo neznamená nadmorskú výšku, ale výšku 180 mm nad okolitým terénom.

7. Začatie konania o stavebnom zámere a upustenie od ústneho pojednávania a miestnej obhliadky č. 32364/SÚ/2025-PT-2-2 zo dňa 18.5.2026 je v rozpore s § 57 ods. 2 bod c) stavebného zákona nakoľko stanoviská:

- SVP zo dňa 2.10.2025

OÚ Komárno orgán štátnej vodnej správy zo dňa 6.10.2025

OÚ Komárno odbor starostlivosti o žp (odpady) zo dňa 25.9.2025

ORHaZZ v Komárne zo dňa 26.9.2025

- KOMVaK zo dňa 22.9.2025

Mesto Komárno zo dňa 28.5.2025

- KPÚ Nitra zo dňa 11.12.2023

Mesto Komárno - Vyjadrenie podľa § 28 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách zo dňa 10.11.2023

Okresný úrad Komárno, Pozemkový a lesný odbor zo dňa 28.11.2023

Západoslovenská distribučná a.s. zo dňa 28.2.2025

Okresný úrad Komárno, odbor starostlivosti o ŽP (príroda) zo dňa 6.11.2023

Slovak Telekom a.s. - Vyjadrenie k existencii telekomunikačných vedení zo dňa 24.3.2025 boli vydané ešte pred dátumom vypracovania PD (22.11.2025). Anomália vzniká aj z dôvodu, že uvedené stanoviská sa vzťahujú na iný návrh resp. objekt a z časti neboli vydané k stavebnému zámeru ale k stavebnému povoleniu alebo ohláseniu drobnej stavby. Istá časť dokumentov už stratila platnosť.

Napr: Slovak Telekom a.s., Orange Slovensko a.s., Záväzné stanovisko - Mesta Komárno.

Vysvetlenie splnomocnenej osoby, Ing. Alžbety Szalay zo dňa 23.1.2026 ohľadom vyjadrení dotknutých orgánov nie je akceptovateľné z dôvodu predošle uvedených faktov.

Stavebník podal žiadosť o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere dňa 12.09.2025. Stavebný úrad na uplynutie lehoty neprihliadal nakoľko vyjadrenie v momente podania žiadosti boli platné.

Pre vyjadrenie dotknutých orgánov, dotknutých právnických osôb, správcov inžinierskych sietí či obcí spravidla za účelom vyjadrenia postačuje predložiť len tú časť projektovej dokumentácie, ktorá sa týka ich kompetencie a vecnej pôsobnosti. Nie je potrebné predložiť kompletnú projektovú dokumentáciu.

Dotknutý orgán uplatňuje svoje zákonné oprávnenie v príprave projektovej dokumentácie a v konaniach podľa tohto zákona formou záväzného stanoviska alebo doložky súladu. Dotknutý orgán v záväznom stanovisku uplatňuje požiadavky len v rozsahu svojej zákonnej pôsobnosti a na ochranu záujmov, ktoré mu z tejto pôsobnosti vyplývajú.

Dotknutý orgán je oprávnený počas prípravy, zhotovovania, užívania a odstraňovania stavby kontrolovať plnenie požiadaviek uplatnených vo svojom záväznom stanovisku.

Dotknutá právnická osoba je povinná na základe žiadosti stavebníka alebo ním povereného projektanta poskytnúť údaje a informácie potrebné na vypracovanie stavebného zámeru a vydať záväzné vyjadrenie, v ktorom uvedie konkrétne oprávnené požiadavky na zapracovanie do projektu stavby.

Správcom sietí k vyjadreniu o existencii podzemných vedení postačuje jednoznačné určenie polohy stavby nie je potrebné odovzdať celú projektovú dokumentáciu. Počet podlaží a technické parametre nadzemnej časti stavby sú z hľadiska inžinierskych sietí nepodstatné pri určení existencii sietí.

*Pri odňatí poľnohospodárskej pôdy z pôdneho fondu (PPF) je smerodajná **zastavaná plocha** stavby a počet nadzemných podlaží zvyčajne nie je pre samotný proces vyňatia rozhodujúca. Zohľadňuje sa celkový záber pôdy v tomto prípade 325,30 m² je postačujúca.*

8. Výpis z listu vlastníctva a Kópia katastrálnej mapy sú staršie ako 3 mesiace.

Stavebný úrad overil LV č. 13787 prostredníctvom Centrálnej informačnej platformy - <https://cip.gov.sk/> a katastrálnu mapu cez <https://zbgis.skgeodesy.sk/mapka/sk>.

9. Žiadame preveriť Okresným riaditeľstvom hasičského a záchranného zboru správnosť záväzného stanoviska ORHaZZ v Komárne, Oddelenie požiarnej prevencie č. ORHZ-KNI-2025/000896-002 zo dňa 26.9.2025. Podľa našich informácií spracovateľ projektovej časti „Požiarňa ochrana“, Ing. Miroslav Tužinský nedisponuje osvedčením o odbornej spôsobilosti špecialistu požiarnej ochrany, čím stavebník si nesplnil svoju povinnosť zakotvenú v ustanovení § 9 ods. 3 písm. a) zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov (ďalej „zákon o ochrane pred požiarom“) a spočívajúcu v zabezpečení vypracovania riešenia protipožiarnej bezpečnosti v projektovej dokumentácii stavby.

Špecialista požiarnej ochrany je povinný osvedčovať pravosť písomností, ktoré vyhotovil pri vykonávaní činností podľa § 9 ods. 3 zákona 314/2001 Z. z. odtlačkom svojej pečiatky a vlastnoručným podpisom. Projekt protipožiarnej bezpečnosti stavby je opečiatkovaný a podpísaný špecialistom požiarnej ochrany reg.č. 60-2016.

10. Stanovisko k stavebnému zámeru č. SVP 11619/2025/4 zo dňa 2.10.2025 sa vzťahuje na iný objekt. Stanovisko k stavebnému zámeru č. SVP 11619/2025/4 zo dňa 2.10.2025 uvádza nasledovne „K dokumentácii na vydanie stavebného povolenia sa naša organizácia vyjadrila listom č. SVP 11619/2025/2 zo dňa 4.6.2025. V teraz predloženej žiadosti je uvedené čestné prehlásenie, že dokumentácia stavby je bez zmeny. ... Rodinný dom je riešený ako samostatne stojací dvojpodlažný objekt pristavaný vedľa bytového domu Duna 1. " Oznámenia o začatí konania o stavebnom zámere a upustenie od ústneho pojednávania a miestnej obhliadky č. 32364/SÚ/2025-PT-2 uvádzajú 3 nadzemné podlažia.

Pôvodná projektová dokumentácia bola vyhotovená s dátumom 10.04.2025, ktorá bola odovzdaná ako príloha k žiadosti o stavebný zámer. Stavba ako aj parcelné číslo sú identické tak v projekte ako aj v stanovisku.

10. Slovenský vodohospodársky podnik š.p. a Okresný úrad Komárno - Odbor starostlivosti o ŽP ako príslušný orgán štátnej vodnej správy podľa § 61 písm. a) zák. č. 364/2004 Z.z. o vodách a o Zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) by sa mali vyjadriť k spôsobu zakladania objektu, keďže ide o základový rošt, ktorý je podporený 16 ks studňových základov, ktoré siahajú do hĺbky únosného podlažia, čo znamená do hĺbky cca. 6 metrov pod terénom. Hlavne v zmysle § 27 ods.1 písm. a) vodného zákona, keďže tento typ zakladania môže ovplyvniť stav povrchových vôd a podzemných vôd. K tejto záležitosti smeruje bod č. 6 stanoviska č. OU-KN-OSZP-2025-015557-004 Okresného úradu Komárno-Odbor starostlivosti o ŽP ako príslušný orgán štátnej vodnej správy zo dňa 6.10.2025.

Projektová dokumentácia bola schválená Okresným úradom Komárno - Odbor starostlivosti o ŽP s konštatovaním, že , navrhovaná stavba je z hľadiska ochrany vodných pomerov možná s dodržaním uvedenými podmienkami orgánu štátnej vodnej správy. Realizácia stavby je podmienená splnením uvedených podmienok OÚ ŽP. Projektant musí zabezpečiť, aby boli technické požiadavky na ochranu vodných pomerov striktné dodržané a kontrolovateľné pri kolaudácii.

12. Podľa rozhodnutia č. 32364/SÚ/2025-PT-1 zo dňa 19.9.2025 chýba záväzné vyjadrenie dotknutej právnickej osoby Vodohospodárskej výstavby š.p. Bratislava. Tvrdenie z listu „Vec: Odovzdanie dokladov podľa Rozhodnutia č. 32364/SÚ/2025-PT-1 zo dňa 19.9.2025“:

- „Záväzné vyjadrenie dotknutej právnickej osoby VV š.p. Bratislava nie je potrebné nakoľko SVP nepožaduje vyjadrenie od Vodohospodárskej výstavby š.p. Bratislava" je nesprávne. Záväzné vyjadrenie dotknutej právnickej osoby Vodohospodárska výstavba š.p. Bratislava vyžaduje Stavebný úrad Komárno a nie Slovenský vodohospodársky podnik š.p.

Vyjadrenie Vodohospodárskej výstavby, š.p. je potrebné ak by sa v rámci stavby riešili vodné stavby súvisiace s osobitným užívaním vôd alebo ak by stavba zasahovala do ochrany hrádze resp. ochranného múru, ktorý je súčasťou protipovodňovej ochrannej línie Mesta Komárno (vodná stavba I. kategórie). Navrhovaný rodinný dom bude na dotknutom pozemku umiestnený mimo pobrežného pozemku ochrannej hrádze a v rámci konania neboli riešené vodné stavby..

13. V zmysle bodu č. 4. stanoviska Slovenského vodohospodárskeho podniku š.p. k stavebnému zámeru č. SVP 11619/2025/4 zo dňa 2.10.2025 musí projekt jednoznačne dokázať, že nakladanie s dažďovými vodami je riešené tak, aby nedochádzalo k odtokaniu vody na susedné pozemky a komunikácie ani v čase intenzívnych zrážok. Podobne uvádza aj stanovisko č. OU-KN-OSZP-2025-015557-004 Okresného úradu Komárno - Odbor starostlivosti o ŽP ako príslušný orgán štátnej vodnej správy zo dňa 6.10.2025: „V prípade vsakovania je potrebné preveriť hydrogeologické pomery vsakovania." V bode č. 4 tohto stanoviska uvádza rovnako ako stanovisko Slovenského vodohospodárskeho podniku š.p: „Nakladanie s dažďovými vodami musí byť riešené tak, aby nedochádzalo k odtokaniu vody na susedné pozemky a komunikácie ani v čase intenzívnych zrážok."

Vsakovací objekt žiadame nanovo navrhnuť oprávneným projektantom na vodohospodárske stavby na základe doplnenej záverečnej správa z geologickej úlohy s dátumom vyhotovenia 4.2026.

V prvej fáze povoľovania úrad schvaľuje stavebný zámer. Až následne sa predkladá projekt stavby detailná projektová dokumentácia v ktorej bude riešený aj vsak. K overenému projektu stavby musí stavebník doložiť doložky súladu. Tieto doložky vydávajú dotknuté orgány a potvrdzujú nimi, že finálny projekt skutočne dodržal všetky ich pôvodné požiadavky a podmienky.

Obsahom overenia projektu stavby je posúdenie súladu textovej časti a grafickej časti projektu stavby s obsahom rozhodnutia o stavebnom zámere a podmienkami dotknutých orgánov zo záväzných stanovísk a záväzných vyjadrení dotknutých právnických osôb k stavebnému zámeru a súlad s osobitným predpisom. Správny orgán overí projekt stavby, len ak sú doložky súladu súhlasné a je v súlade s rozhodnutím o stavebnom zámere, inak žiadosť s uvedením dôvodu vráti žiadateľovi. Ak bola doložka súladu vydaná podľa § 24 ods. 3, stavebný úrad si vyžiada potvrdenie u dotknutého orgánu.

14. Vyjadrenie spoločnosti Orange a.s. uvádza mylný údaj pri projektovej výške stavby: 6,00 m. Ten nezodpovedá údaju 9,80 m ktorý je uvedený v PD. V dokumente je uvedené, že „Žiadateľ zodpovedá za správnosť a úplnosť vyplnenej žiadosti ..."

Pre samotné potvrdenie o existencii a polohe podzemných sietí je počet poschodí budovy irelevantný. Správca siete v tejto fáze iba potvrdzuje fakt, či pod zemou jeho vedenie alebo potrubie vedie, alebo nevedie.

15. V zmysle predošlých bodov, postup stavebného úradu v tom zmysle, že oznámil začatie konania o stavebnom zámere a upustil od ústneho pojednávania a miestnej obhliadky, čo zdokumentoval v liste číslo 32364/SÚ/2025-PT-2-2 zo dňa 18.5.2026 za prítomnosti uvedených závažných nedostatkov je nezákonný.

V zmysle § 50 ods. 3 stavebného zákona Žiadosť

Ak žiadosť neobsahuje predpísané náležitosti, stavebný úrad vyzve do 15 dní odo dňa doručenia žiadosti stavebníka, aby žiadosť v určenej lehote doplnil, a upozorní ho, že inak konanie zastaví.

V zmysle § 51

Oznámenie o začatí konania

(1)

Správny orgán oznámi začatie konania účastníkom konania, dotknutým orgánom a dotknutým právnickým osobám do siedmich dní odo dňa, keď je žiadosť úplná.

(2)

V oznámení o začatí konania správny orgán uvedie podstatné údaje zo žiadosti alebo priloží kópiu žiadosti, určí termín ústneho pojednávania a miestnej obhliadky, ak sa nariaďuje, a uvedie miesto, kde sa možno oboznámiť s podkladmi pre vydanie rozhodnutia. Správny orgán v oznámení o začatí konania upozorní účastníkov konania, dotknuté orgány a dotknuté právnické osoby, že svoje návrhy, pripomienky a námietky môžu uplatniť najneskôr na ústnom pojednávaní; na neskôr podané návrhy, pripomienky a námietky sa neprihliadne. Ak správny orgán nenariadil ústne pojednávanie, lehota na uplatnenie pripomienok a námietok nesmie byť kratšia ako sedem pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia.

(3)

Ak počet účastníkov konania je väčší ako 20, alebo ak konaniu predchádzal proces posudzovania vplyvov na životné prostredie alebo ak účastník konania alebo pobyt účastníkov konania nie je správneho orgánu známy, sa oznámenie o začatí konania oznamuje verejnou vyhláškou; týmto nie je dotknuté doručenie úradného dokumentu do elektronickej schránky dotknutých orgánov a dotknutých právnických osôb.

Žiadosť o stavebný zámer bola podaná dňa 12.09.2025 . Pre neúplnosť podania rozhodnutím č. 32364/SÚ/2025-PT-1 zo dňa 19.09.2025 bolo prerušené konanie. Stavebník dňa 03.10.2025 v stanovenej lehote doplnil svoju žiadosť o stavebný zámer. Začatie konania o stavebnom zámere pod č. 32364/SÚ/2025-PT-2 bolo oznámené verejnou vyhláškou dňa 07.10.2025 . Stavebný upustil od ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním, nakoľko mu boli dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytovala dostatočný podklad na posúdenie. Zároveň určil lehotu 7 pracovných dní v ktorej mohli účastníci konania, dotknuté orgány a dotknuté právnické osoby uplatniť svoje návrhy, pripomienky, námietky a práva a právom chránené záujmy. Na základe námietok podaných účastníkmi konania dňa 17.10.2025 stavebný úrad vyzval stavebníka dňa 06.11.2025, aby vo svojom podaní ozrejmil nejasnosti vytknuté účastníkmi konania a rozhodnutím č. 32364/SÚ/2025-PT-3VV konanie bolo prerušené. Dňa 23.01.2026 žiadosť bola doplnená nedostatočne, preto bol stavebník opätovne vyzvaný dňa 12.02.2026 na doplnenie podania. Doručením požadovaných dokladov pominuli dôvody prerušenia a úrad v konaní automaticky pokračoval a opakovane oznámil začatie konania o stavebnom zámere pod č. 32364/SÚ/2025-PT-2-2 dňa 18.05.2026.

16. Navrhovaná novostavba rodinného domu je naplánovaná v bezprostrednej blízkosti obytného domu Duna 1. Žiadame preto predloženie statického posúdenia, v ktorom budú zohľadnené základacie pomery oboch objektov a tým pádom aj zaručenie ohľadom stability obytného domu Duna 1. Statický posudok z 4.2026 (spracovateľ: Ing. Štefan Daniš) sa nezaoberá základacími pomermi resp. statickou stabilitou obytného domu Duna 1.

V zmysle dodatku k statickému posúdeniu stavby vypracovaného Ing. Štefanom Danišom je málo pravdepodobné, že by týmto spôsobom zakladania RD sa narušila stabilita objektu DUNA1 nakoľko návrh studňových základov novostavby dvojpodlažného RD siaha do hĺbky päty pilotových základov štvorpodlažného objektu DUNA1 (zosilnenie tryskovou injektážou z roku 2001), a studňové základy sú navrhnuté v osovej vzdialenosti cca.dvoch metrov od hranice pozemku. Pri výbere technológie výstavby studňových základov RD je ovšem nutné mať na zreteli, že optimálna technológia nebude zdrojom otrasov pre stávajúce objekty na susediacich pozemkoch. Nosné konštrukcie riešenej novostavby rodinného domu boli navrhnuté a posúdené podľa platných noriem a smerníc v zmysle statického výpočtu a zabezpečujú jeho statickú bezpečnosť a spoľahlivosť. Vystužovanie

železobetónových konštrukcií a zakladanie stavby si vyžadujú podrobnejšie riešenie vo forme realizačnej dokumentácie.

Stavebník je povinný na účely uskutočňovania stavebných prác vypracovať vykonávací projekt na základe overeného projektu stavby (bod č.24 vo výroku rozhodnutia).

17. Nakoľko navrhovaná novostavba rodinného domu je v bezprostrednej blízkosti obytného domu Duna 1, žiadame posúdenie projektovej dokumentácie Regionálnym úradom verejného zdravotníctva v Komárne.

Stavba rodinného domu nepodlieha posúdeniu zo strany Regionálneho úradu verejného zdravotníctva nakoľko stavba nespadá do kategórie prevádzok ani verejných priestorov.

18. V prípade vydania právoplatného rozhodnutia na overenie projektu stavby trojpodlažného domu hodnota všetkých bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Duna 1 okamžite klesne. Ak sa uvedená stavba zrealizuje, tie byty ktoré sú v bezprostrednej blízkosti navrhovaného domu, zostanú zatienené. Nehovoriac o dvore domu, ktorý zostane zatienený, t.j. bez svetla, bez vzduchu. Z toho dôvodu s výstavbou trojpodlažného objektu nesúhlasíme.

Posúdenie rizika zníženia trhovej hodnoty objektov prekračujú rozsah právomoci stavebného úradu a spolupôsobiacich orgánov. O takýchto podnetoch prináleží rozhodnúť súdu.

Svetlotechnický posudok za účelom posúdenia vplyvu plánovanej výstavby Rodinného domu v Komárne na preslnenie okolitých bytov a denné osvetlenie okolitých miestností vypracovaný Ing. Zsoltom Straňákom – Autorizovaným stavebným inžinierom jednoznačne preukázal, že vplyv plánovanej výstavby Rodinného domu na parcele č.3034/2 v Komárne vyhovuje požiadavkám STN 73 4301 na preslnenie okolitých bytov.

Plánovaná výstavba svojou polohou a výškou negatívne neovplyvní preslnenie okolitých existujúcich bytov.

Vplyv plánovanej výstavby Rodinného domu na parcele č.3034/2 v Komárne vyhovuje požiadavkám STN 73 0580-1, Zmena 2 a STN 73 0580-2 na denné osvetlenie okolitých obytných miestností a miestností s dlhodobým pobytom osôb. Plánovaná výstavba svojou polohou a výškou negatívne neovplyvní vyhovujúce denné osvetlenie okolitých obytných miestností.

Námietka týkajúca sa zníženia trhovej hodnoty rodinného domu sa zamietá z procesných dôvodov, keďže posudzovanie cien nehnuteľností nie je v zákonnej kompetencii stavebného úradu.

19. Vybudovaním objektu na parcele č. 3034/2 požiarne bezpečnosť bytového domu Duna 1 zostáva otázná. Žiadame o uistenie, že v prípade požiaru alebo havárie sa hasičské jednotky dostanú do dvora bytového domu Duna 1.

Požiarne bezpečnosť stavby bola posúdená Okresným riaditeľstvom Hasičského a záchranného zboru v Komárne Záväzným stanoviskom ORHZ-KN1-2025/000896-002 zo dňa 26.09.2025, bez podmienok.

20. Strešná terasa na treťom podlaží je orientovaná do dvora bytového domu Duna 1, dôsledkom čoho bude narušené naše súkromie. S realizáciou strešnej terasy nesúhlasíme.

Umiestnenie stavby – terasy neporušuje zákonné požiadavky na ochranu pred priamym priehľadom do obytných miestností. Okno obytných miestností, konkrétne z obývacej izby a terasa z obývacej izby je orientované na voľný priestor - dvor. Vyhláška č. 532/2002 Z.z. § 6 neobmedzuje osadenie okien obytných miestností v prípade, keď okná sú orientované na voľný priestor. Nová stavba netieni okolitým bytom nakoľko, aby klesla miera denného osvetlenia a preslnenia pod zákonom stanovenú úroveň.

V zmysle ust. § 3 ods. 1 správneho poriadku správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností.

V zmysle ust. § 3 ods. 2 správneho poriadku správne orgány sú povinné postupovať v konaní v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania, zúčastnenými osobami a inými osobami, ktorých sa konanie týka, a dať im vždy príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať, najmä sa vyjadriť k podkladu rozhodnutia, a uplatniť svoje návrhy. Účastníkom konania, zúčastneným osobám a iným osobám, ktorých sa konanie týka, musia správne orgány poskytovať pomoc a poučenia, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpeli v konaní ujmu.

V zmysle ust. § 3 ods. 4 správneho poriadku správne orgány sú povinné svedomite a zodpovedne sa zaoberať každou vecou, ktorá je predmetom konania, vybaviť ju včas a bez zbytočných prieťahov a použiť najvhodnejšie prostriedky, ktoré vedú k správne mu vybaveniu veci. Ak to povaha veci pripúšťa, má sa správny orgán vždy pokúsiť o jej zmierne vybavenie. Správne orgány dbajú na to, aby konanie prebiehalo hospodárne a bez zbytočného zaťažovania účastníkov konania a iných osôb.

V zmysle ust. § 3 ods. 5 správneho poriadku rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely.

V zmysle ust. § 32 ods. 1 správneho poriadku správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.

V zmysle ust. § 33 ods. 2 správneho poriadku správny orgán je povinný dať účastníkom konania a zúčastneným osobám možnosť, aby sa pred vydaním rozhodnutia mohli vyjadriť k jeho podkladu i k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie.

V zmysle ust. § 46 správneho poriadku rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti.

Žiadosť o stavebný zámer na novostavbu rodinného domu na pozemku parc.č. 3034/2 k.ú. Komárno bola podaná na stavebný úrad dňa 12.09.2025. Po preskúmaní predložených dokladov stavebný úrad zistil, že predložená žiadosť nie je dostatočným podkladom pre jeho posúdenie a preto dňa 19.09.2025 rozhodnutím č. 32364/SÚ/2025-PT-1 vyzval stavebníka o doplnenie podania. Stavebník dňa 03.10.2025 v stanovenej lehote doplnil podanie o stavebný zámer. Začatie konania bolo oznámené pod č. 32364/SÚ/2025-PT-2 verejnou vyhláškou dňa 07.10.2025 známym účastníkom konania, dotknutým orgánom a dotknutým právnickým osobám. Stavebný úrad určil lehotu 7 pracovných dní, v ktorej mohli účastníci konania, dotknuté orgány a dotknuté právnické osoby uplatniť svoje návrhy, pripomienky, námietky a práva a právom chránené záujmy. V stanovenej lehote boli podané návrhy, pripomienky, námietky zo strany účastníkov konania, vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu DUNA1.

Na základe námietok podaných účastníkmi konania dňa 17.10.2025 stavebný úrad vyzval stavebníka dňa 06.11.2025, aby autorizovaný projektant doplnil resp. opravil projektovú dokumentáciu a ozrejmil nejasnosti vytknuté účastníkmi konania a rozhodnutím č. 32364/SÚ/2025-PT-3VV rozhodol konanie prerušiť. Stavebník dňa 23.01.2026 doplnil svoju žiadosť avšak nedostatočne, preto bol opätovne vyzvaný výzvou zo dňa 12.02.2026 na doplnenie podania. Po doplnení žiadosti dňa 06.05.2026 stavebný úrad pokračoval v konaní a opakovane oznámil začatie konania o stavebnom zámere pod č. 32364/SÚ/2025-PT-2-2 verejnou vyhláškou dňa 18.05.2026 známym účastníkom konania, dotknutým orgánom a dotknutým právnickým osobám. Na základe oznámenia dňa 27.05.2026 boli podané návrhy, námietky a pripomienky účastníkmi konania.

Stavebný úrad v konaní preskúmal predloženú žiadosť o stavebný zámer z hľadísk uvedených v § 57 stavebného zákona, v spojení s ustanoveniami vyhlášky č. 60/2025 Z.z., posúdil vyjadrenia dotknutých orgánov a dotknutých právnických osôb a zistil, že povolením stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti ani neprimerane obmedzené, či ohrozené práva a právom chránené záujmy účastníkov konania.

Stavebný úrad vyhodnotil námietky spôsobom uvedeným v odôvodnení rozhodnutia a to tak, že ich čiastočne prijal a premietol do podmienok rozhodnutia a ostatné zamietol z dôvodov vyššie uvedených.

Stavebný úrad na základe predložených dokladov posúdil súlad textovej časti a grafickej časti projektu stavby s obsahom rozhodnutia o stavebnom zámere a podmienkami dotknutých orgánov zo záväzných stanovísk a záväzných vyjadrení dotknutých právnických osôb k stavebnému zámeru a súlad s osobitným predpisom. V rámci rozhodovania zistil, že k zriadeniu vjazdu bola predložená len stanovisko Okresného dopravného inšpektorátu PZ v Komárne č.p. ORPZ-KN-ODI1-2025/1720-030 zo dňa 01.08.2025, preto bol vyzvaný o predloženie povolenia Mesta Komárno, ako príslušného orgánu podľa § 3 ods.2 a v súlade s § 3b ods. 1 zákona číslo 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách. Povolenie vydané pod 52310/28527/ORaŽP/2026-HL-1 zo dňa 22.06.2026 bolo odovzdané osobne na stavebný úrad dňa 15.07.2026. Súčasne bola predložená opravená Správa o prerokovaní stavebného zámeru.

Na základe vyššie uvedeného stavebný úrad rozhodol tak, ako sa uvádza vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Toto rozhodnutie o stavebnom zámere bude doručované verejnou vyhláškou v súlade s § 51 Stavebného zákona .

Správny poplatok: Správny poplatok podľa zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov vo výške 300,- € bol zaplatený dňa 11.09.2025.

POUČENIE

Proti tomuto rozhodnutiu má účastník konania právo podať odvolanie v súlade s § 53 a § 54 Správneho poriadku v lehote do 15 dní odo dňa oznámenia (doručenia) rozhodnutia.

Odvolanie sa podáva na Stavebný úrad Mesto Komárno, Nám. gen. Klapku 1, 945 01 Komárno, pričom odvolacím orgánom je Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Nitra. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Toto rozhodnutie má povahu verejnej vyhlášky podľa § 61 ods. 3 stavebného zákona a preto bude **v y v e s e n é** po dobu 15 dní na oznamovacej tabuli mesta Komárno, webové sídlo Komárno, dočasná úradná tabuľa na mieste stavby (bytový dom súpr.č. 4964 vchod A, B, C, stavba radových garáží na pozemku prac. č.3032/1). Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Komárno, 28. júla 2026

Mgr. Béla Keszegh
primátor mesta

Rozhodnutie o stavebnom zámere sa doručí:

1. Stavebníkovi zast. Ing. Alžbeta Stalay, Lesná 56, 945 01 Komárno
2. Právnickým osobám a fyzickým osobám, ktorých vlastnícke právo alebo iné práva k pozemkom, alebo stavbám,

ako aj susedným pozemkom a stavbám vrátane bytov môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté (vlastníci bytov v bytovom dome súp.č. 4964 vchod A, B, C, vlastníci radových garáží na pozemku prac. č.3032/1, Őszi František, Mederčská 734/19, 945 01 Komárno, Alžbeta Ősziová, Mederčská 734/19, 945 01 Komárno, Némethová Eva, Meštianska 2627/18, 945 01 Komárno, Némethová Kinga, Meštianska 2627/18, 945 01 Komárno

3. gen.projektantovi: Ing. Peter Dóczé, Mederčská 2/25, 945 01 Komárno

4. Gabriel Marcsa, Klinčeková 4/32, 945 01 Komárno

5. Gabriel Veres, Stavbárov 6/4, 945 01 Komárno

6. Ing. Miroslav Tužinský Dunajské nábrežie 38/17, 945 01 Komárno

7. Ing. Štefan Daniš, Lodná 2B, 945 01 Komárno

8. Ing. Zsolt Straňák , Boldog 145, 925 26

9. Ing. Tímea Pálffy, Iža 618, 946 3 9Iža

10. Mefistav,s.r.o., Gy.Berecza 2135/56, 945 01 Komárno

dotknutým orgánom a pávnickým osobám

11. Mesto Komárno

12. SVP,š.p., Povodie Dunaja OZ, Martinská 49, 821 05 Bratislava mč. Ružinov

13. Západoslovenská distribučná,a.s., Čulenova 6, Bratislava

14. KOMVaK,a.s., E.B.Lukáča 25, 945 01 Komárno

15. Okresný úrad Komárno, odbor starostlivosti o životné prostredie,Záhradnícka 6, 945 01 Komárno

16. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Mederčská 39,945 01 Komárno

17. Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru, Družstevná 16,945 01 Komárno

18. Slovak Telekom,a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava

19. Krajský pamiatkový úrad Nitra, Nám.J.Pavla II č. 8, 949 01 Nitra

20. do spisu

Doručenie verejnou vyhláškou sa vykoná 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 (bytový dom súp.č. 4964 vchod A, B, C, stavba radových garáží na pozemku prac. č.3032/1)

Dátum vyvesenia..... Dátum zvesenia.....

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