

M E S T O K O M Á R N O
Nám. gen. Klapku 1, 945 01 Komárno

Číslo : 32364/SÚ/2025-PT-4

Komárno 23.09.2026

Výzva
na vyjadrenie sa k odvolaniu

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 v spojení §15 stavebného zákona č. 25/2025 Z.z. a o zmene a doplnení niektorých zákonov, oznamuje podľa §56 zákona č. 71/1967Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov účastníkom konania, že proti rozhodnutiu tunajšieho stavebného úradu číslo 32364/SÚ/2025-PT- 3 zo dňa 28.07.2026 na stavbu „Rodinný dom“ povolenej na pozemku parc.č. 3034/2 v k.ú. Komárno pre stavebníka Gabriel Pastorek a Jana Pastorek Rosičková, Malá 335/53,946 52 Imeľ v zastúpení Ing. Alžbetou Szalay, Lesná 56, 945 01 Komárno bolo podané na Mesto Komárno dňa 27.08.2026 odvolanie účastníkmi 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 nábrežie 4964/1B,Komárno, 945 01, Gallova Viola, Vel'kodunajské nábr. 4964/1B, Komárno, 945 01, Hegedűs Štefan, Vel'kodunajské nábr. 4964/1B, Komárno, Štefan Čerešňa a Ildikó Čerešňová, E.B.Lukáča 1359/7, Komárno 945 01, 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.

Stavebný úrad Vám pripojene zasiela fotokópiu odvolania a súčasne Vás vyzýva, aby ste sa k jeho obsahu písomne vyjadrili najneskôr do 10 dní od doručenia tejto výzvy.

Mgr. Béla Keszegh
primátor mesta

Príloha: 1xodvolanie

Výzva bude doručená verejnou vyhláškou tak, že sa písomnosť vyvesí po dobu 15 dní na Mesto Komárno – úradná tabuľa, dočasná úradná tabuľa na mieste stavby (bytový dom súp.č. 4964 vchod A, B, C, stavba radových garáží na pozemku prac. č.3032/1) a na webovom sídle mesta www.komarno.sk. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Dátum vyvesenia.....24.09.2026..... Dátum zvesenia.....

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

Mestský úrad Komárno
Spoločný stavebný úrad
Nám. gen. Klapku 1
945 01 Komárno

V Komárne, 14.8.2026

Isčne podané

Mestský úrad Komárno	
8.1.1	58592
27. 08. 2026	
Učesník	Isčesník
Isčesník	Isčesník

Odvolanie v súlade s § 53 a § 54 Správneho poriadku

Nižšie podpísaný účastníci konania, vlastníci bytových a nebytových priestorov v bytovom dome Duna 1 podávame odvolanie v súlade s § 53 a § 54 Správneho poriadku v prípade Rozhodnutia o stavebnom zámere č. 32364/SÚ/2025-PT-3 zo dňa 28.7.2026, a to v nižšie rozpísaných 20.-ich bodoch.

1. V rozhodnutí je uvedené: „Stavba bude napojená na elektrickú energiu z exist. RE prívodom CYKY-J 5x16 do RH umiestneného v garáži.“

Žiadame preveriť či je exist. RE legálna stavba.

Dávame do pozornosti nasledujúce dokumenty:

- protest prokurátora Okresnej prokuratúry Komárno č. Pd 141/25/4401-10 zo dňa 26. novembra 2025
- 8528/SÚ/2025-KRo-2 zo dňa 5.1.2026
- 8528/SÚ/2025-KRo-3 zo dňa 05.02.2026

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.

Vaše odôvodnenie rozhodnutia o námietkach účastníkov konania pri tomto bode nemôžeme akceptovať. Jednoznačne sa jedná o rodinný dom a nie o ostatné stavby. Uvádza to:

- projektová dokumentácia
- vyjadrenia
- žiadosť o stavebný zámer, a ďalšie dokumenty

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,

Vaše odôvodnenie rozhodnutia o námietkach účastníkov konania pri bodoch 3., 4. a 5. nemôžeme akceptovať.
Dávame do pozornosti:

- list Okresnej prokuratúry Komárno č. Pd/75/26/4401-5 v ktorom sú uvedené okrem iného nasledovné časti:

„
Preskúmaním listín predložených mestom Komárno ako stavebným úradom som zistila, že mesto Komárno vydalo záväzné stanovisko v rozpore s § 24 odsek 2 zákona č. 200/2022 Z.z., teda v podstate z dôvodov, ktoré ste uviedli v podnete.

...

Na zistené nedostatky bolo primátorovi mesta Komárno v zmysle § 28 odsek 1 zákona č. 153/2001 Z.z. o prokuratúre v znení neskorších predpisov (ďalej len "zákon o prokuratúre") upozornenie prokurátora podané upozornenie prokurátora sp. zn. Pd 75/26/4401-4 zo 17. júna 2026, v ktorom som navrhla v predmetnej stavebnej veci vydať záväzné stanovisko v súlade so zákonom, ktorým bude zároveň nahradené nezákonné opatrenie mesta Komárno.

„

4. Nárvh 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.

Vaše odôvodnenie rozhodnutia

„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.“

o námietkach účastníkov konania pri bodoch 3., 4. a 5. nemôžeme akceptovať.
Dávame do pozornosti:

- list Mesta Komárno č. 18504/4403/PO/2024 v ktorom sú uvedené podstatné detaily ktoré sú v protiklade s Vašími odôvodneniami. Okrem iného napr. časť:

„Posúdenie súladu s územnoplánovacou dokumentáciou patrí do výlučnej pôsobnosti stavebného úradu uskutočňujúceho stavebné konanie. Obce/mestá sa môžu k navrhovanému zámeru vyjadriť z titulu svojho postavenia so svetle územnoplánovacej dokumentácie za účelom ochrany záujmov, ktorá je jej zverená ako samosprávnemu orgánu a v súvislosti s priestorovým usporiadaním a funkčným využívaním územia a tým vytvoriť podklad pre stavebný úrad, ktorý vyhodnotí súlad stavebného zámeru s územnoplánovacou dokumentáciou.

Aj zo samotného rozhodnutia o umiestnení stavby vydaného Mestom Komárno ako príslušným stavebným úradom pod č. 34475/SÚ/2023-BR-2 vyplýva, že samotný stavebný úrad posudzoval súlad plánovanej stavby s územnoplánovacou dokumentáciou, tak ako to vyplýva aj zo zákona, z vyššie citovaného metodického usmernenia a rozhodnutí súdov. Vyžiadanie si ďalších podkladov v rámci konania o umiestnení stavby je v kompetencii

stavebného úradu. Žiadny právny predpis neopravňuje obce/mestá k záväznému hodnoteniu jeho súladu s územnoplánovacou dokumentáciou v rámci záväzného stanoviska obce k investičnej činnosti.

Úlohou príslušného stavebného úradu je preskúmanie a posúdenie podaného návrhu o umiestnenie stavby z hľadiska súladu s platnou územnoplánovacou dokumentáciou. Rovnako úlohou stavebného úradu je vyzvať investora na vyžiadanie si podkladov / vyjadrení k predmetnému konaniu od dotknutých orgánov. Mesto ako dotknutý orgán je oprávnené vydať záväzné stanovisko k investičnej činnosti iba v tých konaniach, pokiaľ mesto nie je zároveň aj stavebným úradom. Avšak aj v tých prípadoch je úlohou stavebného úradu posúdiť návrh stavby s platnou územnoplánovacou dokumentáciou.

”

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.

Vaše odôvodnenie rozhodnutia o námietkach účastníkov konania pri bodoch 3., 4. a 5. nemôžeme akceptovať.

Dávame do pozornosti:

- všetky záväzné stanoviská resp. záväzné stanoviská k investičnej činnosti Mesta Komárno z predošlých 10 rokov ktoré sa týkali Alžbetinho ostrova v Komárne.

6. Projektová dokumentácia na výkresoch architektúry v rozpiske (na rohovej pečiatke) uvádza $\pm 0,00 = 180,00$. Znamená to že podlaha 1.NP ($\pm 0,00$) 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.

Vaše odôvodnenie rozhodnutia o námietkach účastníkov konania pri bode 6. nemôžeme akceptovať. Stavebný úrad vysvetľuje v odôvodnení rozhodnutia o námietkach účastníkov konania anomáliu projektovej dokumentácie, ktorú mal predovšetkým upraviť a uviesť na správnu mieru projektant. Stavebný úrad nemá postavenie kde by takéto vysvetlenie mohol uvádzať. Uvedením nasledovnej vety:

“V rámci projektovej dokumentácii v rohovej pečiatke sa nachádza údaj $\pm 0,00 = 180,00$ čo neznamena nadmorskú výšku, ale výšku 180 mm nad okolitým terénom.”

je stavebný úrad nadmierne benevolentný. Charakter údaju v rozpiske (na rohovej pečiatke) $\pm 0,00 = 180,00$ sa jednoznačne vzťahuje na nadmorská výška výšku 1. NP, nakoľko v projektových dokumentáciách sa takýmto spôsobom, charakterom, značením určuje nadmorská výška.

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.

Vaše odôvodnenie rozhodnutia o námietkach účastníkov konania pri bode 7. nemôžeme akceptovať. Naďalej trváme na našom stanovisku v ktorom sme uviedli, že spomenuté stanoviská **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.**

V prípade že odvolanie sa dostane pred odvolací orgán Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Nitra žiadame úrad o dôkladné prešetrenie tejto problematiky a taktiež prešetrenie správnosti odôvodnenia rozhodnutia o námietkach účastníkov konania pri bode 7.

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

Vaše odôvodnenie rozhodnutia o námietkach účastníkov konania pri bode 8. je nadmierne benevolentné. Mesto Komárno ako príslušný stavebný úrad používa dvojaký meter pri posudzovaní príloh žiadostí o územné rozhodnutie, stavebné povolenie resp. príloh žiadostí o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere. V iných prípadoch vždy vyžaduje výpis z listu vlastníctva a Kópia katastrálnej mapy ktoré nie sú staršie ako 3 mesiace.

Dávame do pozornosti:

- aktuálnosť všetky príloh (hlavne LV a kópie Kat. mapy) žiadostí o územné rozhodnutie, stavebné povolenie resp. príloh žiadostí o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere z predošlých 10 rokov.

9. Žiadame preveriť Okresným riaditeľstvom hasičskeho a záchranného zboru správnosť záväzného stanoviska ORHaZZ v Komárne, Oddelenie požiarnej prevencie č. ORHZ-KN1-2025/000896-002 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.

Vaše odôvodnenie rozhodnutia o námietkach účastníkov konania pri bode 9. nemôžeme akceptovať z dôvodu že ste nepreverovali správnosť záväzného stanoviska ORHaZZ v Komárne, Oddelenie požiarnej prevencie č. ORHZ-KN1-2025/000896-002 zo dňa 26.9.2025 Okresným riaditeľstvom hasičského a záchranného zboru. Trváme na tom že 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 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/SÚ/2025-PT-2 uvádzajú 3 nadzemné podlažia.

Vaše odôvodnenie rozhodnutia o námietkach účastníkov konania pri bode 10. nemôžeme akceptovať. Stavebný úrad vysvetľuje v odôvodnení rozhodnutia o námietkach účastníkov konania nesprávnosť, ktorú mal predovšetkým upraviť a uviesť na správnu mieru stavebník, resp. zástupca stavebníka vyžiadaním správneho stanoviska. Stavebný úrad nemá postavenie kde by takéto vysvetlenie mohol uvádzať.

V prípade že odvolanie sa dostane pred odvolací orgán Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Nitra žiadame úrad o dôkladné prešetrenie tejto problematiky a taktiež prešetrenie správnosti odôvodnenia rozhodnutia o námietkach účastníkov konania pri bode 10.

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 podopretý 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.

Vaše odôvodnenie rozhodnutia o námietkach účastníkov konania pri bode 10. (správne pri bode 11.) nemôžeme akceptovať. Spomínate Okresný úrad Komárno – Odbor starostlivosti o ŽP ale vôbec sa nezaobráte so Slovenským vodohospodárskym podnikom š.p.

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.

Vaše odôvodnenie rozhodnutia o námietkach účastníkov konania pri bode 12. nemôžeme akceptovať. Okrem predošle spomenutých detailov aj preto lebo vsakovací objekt je vodná stavba.

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 Okresneho 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 správy z geologickej úlohy s dátumom vyhotovenia 4.2026.

Vaše odôvodnenie rozhodnutia o námietkach účastníkov konania pri bode 13. nemôžeme akceptovať nakoľko nereaguje na naše návrhy námietky a pripomienky. Trváme na tom aby bol vsakovací objekt navrhnutý nanovo oprávneným projektantom na vodohospodárske stavby na základe doplnenej záverečnej správy z geologickej úlohy s dátumom vyhotovenia 4.2026 ešte na úrovni projektu na stavebný zámer.

Len pre Vašu informáciu uvádzame, že doložky súladu sa vyžadujú výlučne na základe podmienok vyjadrení alebo záväzných stanovísk dotknutých subjektov. Ani stanovisko Slovenského vodohospodárskeho podniku š.p. k stavebnému zámeru č. SVP 11619/2025/4 zo dňa 2.10.2025 ani stanovisko č. OU-KN-OSZP-2025-015557-004 Okresneho úradu Komárno – Odbor starostlivosti o ŽP ako príslušný orgán štátnej vodnej správy zo dňa 6.10.2025 doložky súladu nevyžadujú.

Radi by sme sa vyhli situácii keď pri overení projektu stavebný úrad oddôvodní nevyžiadanie doložky súladu z dôvodu, že na základe vyjadrení na stavebný zámer nebolo podmienkou vyžiadanie doložky súladu.

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 ...”

Vaše odôvodnenie rozhodnutia o námietkach účastníkov konania pri bode 14. nemôžeme akceptovať. Stavebný úrad vysvetľuje v odôvodnení rozhodnutia o námietkach účastníkov konania nesprávnosť, ktorú mal predovšetkým upraviť a uviesť na správnu mieru stavebník, resp. zástupca stavebníka vyžiadaním správneho stanoviska. Stavebný úrad nemá postavenie kde by takéto vysvetlenie mohol uvádzať.

V prípade, že odvolanie sa dostane pred odvolací orgán Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Nitra žiadame úrad o dôkladné prešetrenie tejto problematiky a taktiež prešetrenie správnosti odôvodnenia rozhodnutia o námietkach účastníkov konania pri bode 14.

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.

Vaše odôvodnenie rozhodnutia o námietkach účastníkov konania pri bode 15. nemôžeme akceptovať. V zmysle predošlých bodov dôvody prerušenia nepominuli.

16. 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. Statický posudok z 4.2026 (spracovateľ: Ing. Štefan Daniš) sa nezaoberá základacími pomermi resp. statickou stabilitou obytného domu Duna 1.

Vaše odôvodnenie rozhodnutia o námietkach účastníkov konania pri bode 16. nemôžeme akceptovať. Úryvok z dodatku statického posúdenia:

„... 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.“

nás nepresvedčil. Sme názoru, že problematiku treba riešiť teraz a pochybnosti vylúčiť ešte v konaní. Stavebný úrad prenáša zodpovednosť v plnej miere na niekoho iného.

V odôvodnená píšete:

„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). „

Stavebný úrad pri tejto projektovej fáze na uskutočnenie stavby už žiadny dosah na proces nemá a tým pádom ani účastníci konania nemajú možnosť uplatniť si svoje pripomienky.

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

Vaše odôvodnenie rozhodnutia o námietkach účastníkov konania pri bode 17. nemôžeme akceptovať. Pri tak špecifickej situácii môže SÚ nariadiť vyžiadanie stanoviska RÚVZ. Ako účastníci konania trváme na pôvodných návrhoch námietkach a pripomienkach.

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.

Vaše odôvodnenie rozhodnutia o námietkach účastníkov konania pri bode 18. nemôžeme akceptovať. Ako účastníci konania trváme na pôvodných návrhoch námietkach a pripomienkach.

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.

Vaše odôvodnenie rozhodnutia o námietkach účastníkov konania pri bode 19. nemôžeme akceptovať. Ako účastníci konania trváme na pôvodných návrhoch námietkach a pripomienkach.

Spracovateľ projektovej časti „Požiarná 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.

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.

Vaše odôvodnenie rozhodnutia o námietkach účastníkov konania pri bode 20. nemôžeme akceptovať. Ako účastníci konania trváme na pôvodných návrhoch námietkách a pripomienkách.