

MESTO DUNAJSKÁ STREDA – DUNASZERDAHELY VÁROS

MESTSKÝ ÚRAD – VÁROSI HIVATAL

Hlavná ulica 50/16, 92901 Dunajská Streda

Číslo konania

39670/DS/11875/2026/033-KNA, ID:16550/003 k rozh.č.: 42951/DS/12325/2024/033-KNA, ID:14161/003 zo dňa 12. 08. 2026
27.09.2024

Vybavuje

Ing. Andrea Knapová

Dunajská Streda

Mestský úrad
Dunajská Streda

Dátum: 18-08-2026

Prílohy/listy: 39:498 Číslo spisu: 5669

ROZHODNUTIE (Verejná vyhláška)

Mesto Dunajská Streda, ako príslušný špeciálny stavebný úrad pre miestne komunikácie a účelové komunikácie podľa §16 zákona č. 25/2025 Z.z. (ďalej len stavebný zákon), v súlade s ust. § 84 ods. 5 stavebného zákona a §13 ods. 5 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, podľa §3a ods. 4) zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon), v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky v znení neskorších predpisov preskúmal a posúdil žiadosť stavebníka zo dňa 10.04.2026 o povolenie zmeny stavby

„Panonský háj - Pannon liget, obj. SO – 12 Komunikácie a spevnené plochy
- zmena parkovísk pre bytový dom SO 05“

- verejná pozemná komunikácia - podľa dopravného významu v zmysle §22 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov

pred jej dokončením realizovanej na základe právoplatného stavebného povolenia, a na základe výsledkov uskutočneného konania podľa §62 a §63 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení predpisov účinných do 31.03.2025 (ďalej už len „stavebný zákon účinný do 31.03.2025“) rozhodol takto

pre stavebníka: DI Reality, s.r.o. IČO: 51 966 727
v zastúpení konateľmi firmy: Ing. Richárd Csomor, Tibor Csomor
so sídlom: Bacsákova 5863, 929 01 Dunajská Streda

sa v zmysle ust. §68 stavebného zákona účinného do 31.03.2025

p o v o ľ u j e

zmena nedokončenej stavby:

„Panonský háj - Pannon liget, obj. SO – 12 Komunikácie a spevnené plochy
- zmena parkovísk pre bytový dom SO 05“

- verejná pozemná komunikácia - podľa dopravného významu v zmysle §22 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov

ktorá pozostáva z nasledovného objektu:

• SO – 12 Komunikácie a spevnené plochy - zmena parkovísk pre bytový dom SO 05

V súčasnosti je vybudovaných 130 parkovacích miest (208 v teréne a 88 v garážach) pre bytové domy SO-01, SO-02, SO-03 a SO-04, z čoho 11 parkovacích státí budú odstránené a nahradené. Pre stavebný objekt SO-05 bolo navrhnutých 53 parkovacích stojísk. Výškové riešenie prístupovej komunikácia je plynule napojené na miestne komunikácie. Komunikácia bude kolmo napojená na miestnu cestu. Výškové riešenie v maximálnej možnej miere kopíruje jestvujúci terén s ohľadom na výškové osadenie objektov.

Pozdĺžny sklon parkovacích stojísk je navrhnutý v hodnote 2,00 % smerom k cestnému obrubníku. Komunikáciu bude obojstranne lemovat' cestný betónový obrubník skosený (100x26x15 cm) uložený v betónovom lôžku minimálnej hrúbky 0,15 m.

Parkovacie státie štandardné kolmé budú šírky 2,50 m a dĺžky 5,00 m, príp. 4,50 m, krajné parkovacie miesta budú šírky 2,75 m. Státie pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie sú navrhnuté kolmo na komunikáciu,

rozmerovo 3,50 m x 5,00 m - parkovacie miesto pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, ktoré sa nachádzajú pri chodníku, šírky 3,00 m. V miestach, kde sú navrhnuté 2 parkovacie miesta pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie vedľa seba sú navrhnuté s rozmermi 2,50 x 5,00 m. Celkovo budú navrhnuté 3 státi pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu.

V riešenom parkovisku bude zabezpečené spolu 54 ks parkovacích stojísk pre bytový dom:

- na teréne 32 ks
- v garáži 22 ks

na pozemkoch parc.č.: 1919/306, ktorý podľa LV č. 3781 je vo vlastníctve stavebníka

1919/327, ktorý podľa LV č. 9419 sú vo vlastníctve stavebníka

1919/439, 1919/417, 1919/416, ktoré podľa LV č. 9418 sú vo vlastníctve stavebníka

1919/624, ktorý podľa LV č. 7319 sú vo vlastníctve stavebníka

1919/418, ktorý podľa LV č. 10140 je vo vlastníctve stavebníka

katastrálnom území: Dunajská Streda

mesta: Dunajská Streda

na ktorú boli vydané:

- rozhodnutie o umiestnení stavby pod č. 34711/DS/6681/2024/033-KNA, ID:12078/004 zo dňa 29.05.2024 mestom Dunajská Streda
- stavebné povolenie mestom Dunajská Streda pod č. 42951/DS/12325/2024/033-KNA, ID:14161/003 zo dňa 27.09.2024

v tomto rozsahu:

Pôvodný projekt uvažoval s výhľadovým rozšírením parkovacích plôch v ďalšej etape výstavby. Na základe aktuálnych rozhodnutí investora sa však v blízkej budúcnosti s realizáciou tejto etapy neuvažuje. Z tohto dôvodu boli niektoré technické zariadenia navrhnuté v pôvodnej dokumentácii predimenzované. Úpravou projektového riešenia sa optimalizovala kapacita dažďovej kanalizácie a vsakovacieho systému tak, aby zodpovedala reálne realizovaným spevneným plochám. Súčasťou úpravy projektu je aj rešpektovanie hraníc parcely č. 1919/320.

Prvok systému: Pôvodný stav, Navrhovaná zmena

Vsakovacie bloky: 136 ks, 72 ks

Odlučovač ropných látok: Klartec KL30/1, Klartec KL15/1

Kanalizačné šachty: 3 ks, 1 ks

Vetvy kanalizácie: DN200 + DN250, DN200 optimalizovaná trasa

- upravuje sa poriadková lehota na dokončenie stavby do termínu 31.12.2028

z dôvodu, že stavba bola začatá, ale nastala sa nepriaznivá situácia s financovaním, kvôli žiadaným zmenám bola potrebná úprava rozpočtu stavby, čo spôsobilo posun plánovaných prác.

Pre realizáciu stavby sa stanovujú tieto ďalšie záväzné podmienky:

1. Mesto Dunajská Streda, oddelenie územného plánovania, výstavby a dopravy - záväzné stanovisko pod č. 9522/DS/11461/2026/031-BO zo dňa 01.04.2026:

Mesto Dunajská Streda ako príslušný orgán územného plánovania s predloženou projektovou dokumentáciou súhlasí za nasledovných podmienok:

- Po dokončení stavby ku kolaudácii je potrebné predložiť digitálne zameranie celej stavby vrátane inžinierskych sietí a komunikácií (formát .dgn alebo .dxf).
- Žiadame stavbu označiť na viditeľnom mieste s týmito údajmi: označenie stavby, označenie stavebníka, zhotoviteľa stavby, číslo a dátum stavebného povolenia, kto stavbu povolil, termín začatia a ukončenia stavby, meno a priezvisko zodpovedného stavbyvedúceho a ponechať ho tam až do kolaudácie stavby.
- Pripojenie spevnených plôch na jestvujúcu miestnu cestu je nutné vyhotoviť tak, aby sa zabránilo narušeniu jestvujúcich odtokových pomerov, t.j. zaplavovaniu vozovky na ktorú bude napojená nová spevnená plocha resp. zaplavovaniu susedných pozemkov.
- V prípade potreby vykonania rozkopávky verejného priestranstva (komunikácie) treba podať žiadosť na našom oddelení (zvlášťne užívanie v zmysle § 8 zákona č.135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách).
- Stavebník musí zabezpečiť údržbu vjazdu (vrátane zimnej údržby) na vlastné náklady.

- Kolaudácia stavebného objektu „SO 05 Panonský háj“ v zmysle § 81b písm. c) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov bude možná až po kolaudácii stavebného objektu: „SO-12 Komunikácie a spevnené plochy“

- Závady v jazdnosti komunikácií sú bez preťahov povinní odstraňovať ich správcovia - tj. DI Reality, s.r.o.

- Upozorňujeme stavebníka, že Mestské zastupiteľstvo Dunajská Streda dňa 27.09.2022 schválilo dokument „Zásady prevzatia miestnych ciest, zariadení verejného osvetlenia a podzemných kontajnerov na odpad vybudovaných inými investormi do majetku a správy mesta Dunajská Streda“, dodatok č. 1 zo dňa 14.12.2022 a dodatok č. 2 dňa 10.10.2025.

- Spevnené plochy musia byť vyspádované výhradne na pozemok stavebníka a likvidácia povrchových vôd z nich bude realizovaná rovnako výlučne na pozemku stavebníka.

Predložená projektová dokumentácia je v súlade s platným územným plánom mesta, lokalita G 109 – plochy čistého bývania – bytové domy (BB).

Toto záväzné stanovisko platí dva roky odo dňa doručenia žiadateľovi, DI Reality, s.r.o.. Ak počas platnosti tohto stanoviska budú schválené zmeny a doplnky územného plánu mesta Dunajská Streda, ktoré menia reguláciu funkčného a priestorového usporiadania predmetného pozemku, stanovisko stráca platnosť dňom schválenia zmien a doplnkov územného plánu mesta Dunajská Streda.

2. Ostatné podmienky pôvodného stavebného povolenia pod číslom 42951/DS/12325/2024/033-KNA, ID:14161/003 zo dňa 27.09.2024 ostávajú v platnosti.

3. Toto rozhodnutie tvorí nedeliteľnú súčasť pôvodného stavebného povolenia.

Námietky zo strany účastníkov konania: neboli vznesené

Odôvodnenie

Stavebník DI Reality, s.r.o. IČO:51 966 727 v zastúpení konateľmi firmy Ing. Richárdom Csomorom a Tiborom Csomorom, so sídlom Bacsákova 5863, 929 01 Dunajská Streda podal dňa 10.04.2026 žiadosť o povolenie zmeny stavby:

„Panonský háj - Pannon liget, obj. SO – 12 Komunikácie a spevnené plochy - zmena parkovísk pre bytový dom SO 05“

- verejná pozemná komunikácia - podľa dopravného významu v zmysle §22 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov

pred jej dokončením na pozemkoch parc.č.:

1919/306, ktorý podľa LV č. 3781 je vo vlastníctve stavebníka

1919/327, ktorý podľa LV č. 9419 sú vo vlastníctve stavebníka

1919/439, 1919/417, 1919/416, ktoré podľa LV č. 9418 sú vo vlastníctve stavebníka

1919/624, ktorý podľa LV č. 7319 sú vo vlastníctve stavebníka

1919/418, ktorý podľa LV č. 10140 je vo vlastníctve stavebníka

katastrálnom území: Dunajská Streda

mesta: Dunajská Streda

realizovanej na základe právoplatných rozhodnutí:

- rozhodnutie o umiestnení stavby pod č. 2574/033/2011-005 zo dňa 21.11.2011 mestom Dunajská Streda pre Europa Invest, s.r.o. so sídlom Bacsákova 4, 929 01 Dunajská Streda

- rozhodnutie o zmene umiestnenia stavby pod č. 151/DS/319/2016/033-KNA/004 zo dňa 21.04.2016 mestom Dunajská Streda pre Europa Invest, s.r.o. so sídlom Bacsákova 4, 929 01 Dunajská Streda

- rozhodnutie o umiestnení stavby (zmena parkovísk) pod č. 34711/DS/6681/2024/033-KNA, ID:12078/004 zo dňa 29.05.2024 mestom Dunajská Streda pre stavebníka

- stavebné povolenie mestom Dunajská Streda pod č. 43160/DS/6006/2024/033-KNA, ID:11285/003 zo dňa 27.09.2024 pre stavebníka

v tomto rozsahu:

Pôvodný projekt uvažoval s výhľadovým rozšírením parkovacích plôch v ďalšej etape výstavby. Na základe aktuálnych rozhodnutí investora sa však v blízkej budúcnosti s realizáciou tejto etapy neuvažuje. Z tohto dôvodu boli

niektoré technické zariadenia navrhnuté v pôvodnej dokumentácii predimenzované. Úpravou projektového riešenia sa optimalizovala kapacita dažďovej kanalizácie a vsakovacieho systému tak, aby zodpovedala reálne realizovaným spevneným plochám. Súčasťou úpravy projektu je aj rešpektovanie hraníc parcely č. 1919/320.

Prvok systému: Pôvodný stav, Navrhovaná zmena

Vsakovacie bloky: 136 ks, 72 ks

Odlučovač ropných látok: Klartec KL30/1, Klartec KL15/1

Kanalizačné šachty: 3 ks, 1 ks

Vetvy kanalizácie: DN200 + DN250, DN200 optimalizovaná trasa

• upravuje sa poriadková lehota na dokončenie stavby do termínu 31.12.2028

z dôvodu, že stavba bola začatá, ale nastala sa nepriaznivá situácia s financovaním, kvôli žiadaným zmenám bola potrebná úprava rozpočtu stavby, čo spôsobilo posun plánovaných prác.

Listom zo dňa 10.06.2026 pod č.35248/DS/11875/2026/033-KNA, ID:16550/002 stavebný úrad oznámil zahájenie konania o zmene stavby „Panonský háj - Pannon liget, obj. SO – 12 Komunikácie a spevnené plochy - zmena parkovísk pre bytový dom SO 05“ verejná pozemná komunikácia - podľa dopravného významu v zmysle §22 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov - pred jej dokončením dotknutým orgánom štátnej správy a známym účastníkom konania verejnou vyhláškou, z dôvodu veľkého počtu účastníkov konania.

Stavebný úrad prerokoval žiadosť o povolenie zmeny stavby pred jej dokončením v stavebnom konaní s dotknutými orgánmi štátnej správy a so známymi účastníkmi konania a po preskúmaní podľa §68 stavebného zákona účinného do 31.03.2025 zmenu stavby pred dokončením povolil.

Stavebný úrad v uskutočnenom stavebnom konaní preskúmal žiadosť o zmenu stavby pred jej dokončením z hľadísk uvedených v ustanoveniach §62 ods.1 a 2 stavebného zákona účinného do 31.03.2025 a zistil, že uskutočnením zmeny stavby pred jej dokončením stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti ani neprimerane obmedzené či ohrozené práva a právom chránené záujmy účastníkov konania.

Stavebný úrad v priebehu konania nezistil dôvody, ktoré by bránili povoleniu zmeny stavby pred jej dokončením.

Nakoľko sa jedná o rozsiahlu stavbu s veľkým počtom účastníkov konania v zmysle §69 stavebného zákona účinného do 31.03.2025 a §26 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní doručenie sa uskutoční verejnou vyhláškou t.j. vyvesením rozhodnutia na úradnú verejnú tabuľu po dobu 15 dní mesta Dunajská Streda. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Stavebník zaplatil správny poplatok v zmysle položky 60 písm. a) a 60a písm. i) zákona č.145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších noviel za vydanie tohto rozhodnutia v celkovej hodnote 350,00 € bankovým prevodom zo dňa 09.06.2026 a 11.08.2026 na účet mesta Dunajská Streda.

Poučenie

Podľa §53 a §54 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote do 15 dní, odo dňa doručenia tohoto rozhodnutia na mesto Dunajská Streda, sídlom 929 01 Dunajská Streda, Hlavná 50/16.

Toto rozhodnutie možno preskúmať príslušným súdom po vyčerpaní riadneho opravného prostriedku a nadobudnutí právoplatnosti.

JUDr. Zoltán Hájos
primátor mesta

Doručuje sa

Účastníkom konania verejnou vyhláškou

Na vedomie:

1. DI Reality, s.r.o. Bacsákova 4, 929 01 Dunajská Streda
2. Ing. Dávid Csánó, DIKVIA s.r.o. Kostolná Gala 137, 930 34 Holice
3. Dunstav D.S. s.r.o. Dunajskostredská 599, 929 01 Malé Dvorníky
4. Okresný úrad Dunajská Dunajská Streda, odbor starostlivosti o ŽP, Jesenského 5026/13A, 929 01 Dunajská Streda
5. Západoslovenská distribučná a.s., Čulenová 6, 816 47 Bratislava
6. SPP – distribúcia a.s., Plátenicka 19013/2, 821 09 Bratislava
7. Západoslovenská vodárenská spol. a.s., Kračanská cesta 1233, 929 01 Dun. Streda
8. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
9. Krajský pamiatkový úrad Trnava, Cukrová 1, 917 01 Trnava
10. Municipal Real Estate Dunajská Streda, s.r.o., Alžbetínske námestie 1203, 929 01 Dunajská Streda
11. Okresné riaditeľstvo PZ, Okresný dopr. inšpektorát, Múzejná 231/6, 929 24 Dun. Streda
12. a/a – Mesto Dunajská Streda, Spoločný stavebný úrad
13. a/a - Mesto Dunajská Streda, ÚP a VaD

Toto rozhodnutie má povahu verejnej vyhlášky podľa §69 stavebného zákona účinného do 31.03.2025 a má byť zverejnené podľa ustanovenia §26 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov a musí byť vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli mesta Dunajská Streda a súčasne na svojom webovom sídle, ak ho má zriadené. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Po zvesení mestský úrad zašle jednu potvrdenú kópiu stavebnému úradu späť.

Vyvesené dňa: 18.8.2026 Zvesené dňa:

Potvrdenie mesta: Potvrdenie mesta:

primátor mesta: **JUDr. Zoltán Hájos** primátor mesta: **JUDr. Zoltán Hájos**



