

MESTO DUNAJSKÁ STREDA – DUNASZERDAHELY VÁROS

MESTSKÝ ÚRAD – VÁROSI HIVATAL

Hlavná ulica 50/16, 92901 Dunajská Streda

Číslo konania

39669/DS/11879/2026/033-KNA, ID: 16551/003 k rozh.č.: 43160/DS/6006/2024/033-KNA, zo dňa 27.09.2024

Dunajská Streda

12. 08. 2026

Vybavuje

Ing. Andrea Knapová

3	
Mestský úrad Dunajská Streda	
Dátum:	18-08-2026
Podacie číslo	39897
Číslo spisu	5669
Prílohy/ky	

ROZHODNUTIE (Verejná vyhláška)

Mesto Dunajská Streda, ako príslušný stavebný úrad podľa ust. §15 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 preskúmal a posúdil žiadosť stavebníka zo dňa 10.04.2026 o povolenie zmeny stavby

„Panonský háj - Pannon liget, obj. SO 05 Bytový dom 40 b.j.“

pred jej dokončením realizovanej na základe právoplatného stavebného povolenia, a na základe výsledkov uskutočneného konania podľa §62, §63 zákona a §69 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 05 Bytový dom 40 b.j.“

ktorá pozostáva z nasledovných objektov:

- SO - 05 Bytový dom SO 05 - 40 b.j.
- SO - 06 Vodovodná prípojka
- SO - 07A Splašková kanalizačná prípojka
- SO - 10A Elektrická NN prípojka
- SO - 13 Sklad komunálneho odpadu
- SO - 14 Sadové úpravy
- SO - 03 Verejné osvetlenie
- SO - 04 Stavebná pripravenosť pre elektromobilitu

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

1919/320, 1919/525, 1919/501, 1919/502, 1919/634, 1919/503, 1919/635, 1919/504, 1919/505, 191/327, 1919/329, 1919/524, ktoré podľa LV č. 9419 sú vo vlastníctve stavebníka

1919/264, 1919/447, 1919/440, 1919/438, 1919/532, 1919/531, 1919/318, 1919/263, 191/435, 1919/262, 1919/437, ktoré podľa LV č. 9418 sú vo vlastníctve stavebníka

1919/328, ktorý podľa LV č. 9175 sú vo vlastníctve stavebníka

1919/632, 1919/633, ktoré podľa LV č. 7319 sú vo vlastníctve stavebníka

1919/395, 1919/455, ktoré podľa LV č. 3286 sú vo vlastníctve Západoslovenskej distribučnej a.s., so sídlom Čulenová 6, 816 47 Bratislava

v katastrálnom území: Dunajská Streda

mesta: Dunajská Streda

na ktorú boli vydané:

- 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:

- SO - 05 Bytový dom SO 05 - 40 b.j. – stavebné úpravy

Zmena je vyvolaná optimalizáciou dispozičného riešenia bytov a zmenou koncepcie technického zariadenia - najmä vykurovania a prípravy teplej vody, s nadväznými úpravami zdravotníckej, elektroinštalácie a požiarnej ochrany. Zmena sa nedotýka: pôdorysných rozmerov objektu, podlažnosti, výškového osadenia, nosného konštrukčného systému ani základnej funkcie stavby. Počet bytových jednotiek zostáva 40, t.j 25 x 2-izbových bytov, 15 x 3-izbových bytov.

Architektonické riešenie - hmotové členenie, fasády, výškové parametre, podlažnosť a strešná koncepcia ostávajú bez zmeny. Zmena sa týka vnútorných dispozícií bytov a prevádzkových väzieb.

Úprava dispozičného riešenia bytov na 1.NP a typických podlažiach (2-5.NP): optimalizácia miestností, úprava polohy priečok, kuchynských kútov, hygienických jadier, šatníkov a technických priestorov. Zmena je realizovaná v nenosných konštrukciách. Hmotové riešenie objektu bez zmeny.

Elektroinštalácia - vplyv zmeny

Úprava elektroinštalácie z dôvodu dispozičných zmien: nové rozmiestnenie zásuviek, svetelných vývodov a okruhov, prípadne úpravy slaboprúdových rozvodov a umiestnenia zariadení v bytoch podľa nového členenia miestností. Koncepcia napojenia na NN a spoločné časti systému ostávajú bez zmeny.

Zásobovanie vodou a odvádzanie OV/DV

Úprava rozvodov SV/TV a kanalizácie v bytoch podľa nového dispozičného riešenia. ZSPJD nemení napojenie na verejnú sieť ani koncepciu odvádzania dažďových vôd.

Ústredné vykurovanie a príprava TV - zmena koncepcie

Zmena z centrálného zdroja tepla (strojovňa v suteréne) na individuálne tepelné čerpadlá v jednotlivých bytoch. Vykurovanie je teplovodné podlahové, teplotný spád 37/32 °C. V každom byte je integrovaná príprava teplej vody v zásobníku TČ. Okruhy boli nadimenzované podľa novej dispozície.

- 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. 9577/DS/11501/2026/031-BO zo dňa 01.04.2026:

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

- Po dokončení stavieb ku kolaudácii je potrebné predložiť:

a/ zameranie adresných bodov

b/ geometrický plán na zameranie stavieb na vydanie kolaudačného rozhodnutia s vyznačením odstupových vzdialeností od hraníc susedných pozemkov

c/ digitálne zameranie stavieb vrátane inžinierskych sietí a komunikácií (formát .dgn alebo .dxf).

- Kolaudácia stavebného objektu „SO – 05 typizovaný bytový dom – 40 bytových jednotiek“, v zmysle § 81b písm. c) a d) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, bude možná až po kolaudácii parkovacích stojísk v počte 53 pre bytový dom SO - 05, Odovzdanie

navrhovaného parkoviska, Dažďová kanalizácia ORL, Vsak, Verejné osvetlenie existujúcich spevnených plôch a ďalších stavebných objektov: „SO – 06 Vodovodná prípojka“, „SO – 07 A Splašková kanalizačná prípojka“, „SO – 07 B Dažďová kanalizačná prípojka“, „SO – 10A Elektrická NN prípojka“, „SO-12 Komunikácie a spevnené plochy“, „SO – 13 Sklad komunálneho odpadu“, „SO – 14 Sadové úpravy“, „SO – 03 Verejné osvetlenie“, SO -04 Stavebná pripravenosť pre elektromobilitu,.

- 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).

- V prípade križovania miestnych komunikácií žiadame použiť technológiu podtláčania spevnených plôch.

- V zmysle § 3 ods. 2 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách ak výstavbu verejných vodovodov a verejných kanalizácií zabezpečujú právnické osoby, ktoré nie sú subjektmi verejného práva, podmienkou pre vydanie územného rozhodnutia je zmluva o budúcej zmluve o prevode vlastníckeho práva k dotknutej stavbe medzi jej vlastníkom a subjektom verejného práva.

- Minimálne výmery plôch zelene, stanovené v územnom pláne mesta koeficientom zelene, majú byť v prevažnej miere pokryté súvislou vegetáciou, trvale udržiavanou tak, aby plnila funkcie zadržiavania vody, priepustnosti vody do podlažia a zároveň pozitívne ovplyvňovala mikroklimu obytného prostredia znižovaním teploty okolia a optimalizáciou vlhkosti ovzdušia. Dôvodom na takéto požiadavky sú aj povinnosti vyplývajúce zo stratégií adaptácie miest na zmenu klímy. V uličných priestoroch (v rámci dopravného priestoru) komponovať súvislé pásy zelene (tráva) a riešiť bodovú výsadbu zelene a plochy zelene komponovať tak, aby priemet korún stromov bol na úrovni 30% plochy, pokryvnosť plôch zelene korunami stromov bude min. 30%. Trávu nie je možné nahradiť kamenivom.

- 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.

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. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného Zboru, Trhovisko 1102/1, 929 01 Dun. Streda – stanovisko pod č. ORHZ-DS1-2026/000280-003 zo dňa 29.04.2026

S riešením protipožiarnej bezpečnosti predmetnej stavby súhlasíme.

3. Ostatné podmienky pôvodného stavebného povolenia pod číslom 43160/DS/6006/2024/033-KNA, ID:11285/003 zo dňa 27.09.2024 ostávajú v platnosti.

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 05 Bytový dom 40 b.j.“ pred jej dokončením na pozemkoch parc.č.: 1919/306, ktorý podľa LV č. 3781 je vo vlastníctve stavebníka, 1919/320, 1919/525, 1919/501, 1919/502, 1919/634, 1919/503, 1919/635, 1919/504, 1919/505, 191/327, 1919/329, 1919/524, ktoré podľa LV č. 9419 sú vo vlastníctve stavebníka, 1919/264, 1919/447, 1919/440, 1919/438, 1919/532, 1919/531, 1919/318, 1919/263, 191/435, 1919/262, 1919/437, ktoré podľa LV č. 9418 sú vo vlastníctve stavebníka, 1919/328, ktorý podľa LV č. 9175 sú vo vlastníctve stavebníka, 1919/632, 1919/633, ktoré podľa LV č. 7319 sú vo vlastníctve stavebníka, 1919/395, 1919/455, ktoré podľa LV č. 3286 sú vo vlastníctve Západoslovenskej distribučnej a.s., so sídlom Čulenová 6, 816 47 Bratislava v k.ú. 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:

- SO - 05 Bytový dom SO 05 - 40 b.j. – stavebné úpravy

Zmena je vyvolaná optimalizáciou dispozičného riešenia bytov a zmenou koncepcie technického zariadenia - najmä vykurovania a prípravy teplej vody, s nadväznými úpravami zdravotníckej, elektroinštalácie a požiarnej ochrany.

Elektroinštalácia - vplyv zmeny

Úprava elektroinštalácie z dôvodu dispozičných zmien: nové rozmiestnenie zásuviek, svetelných vývodov a okruhov, prípadne úpravy slaboprúdových rozvodov a umiestnenia zariadení v bytoch podľa nového členenia miestností.

Zásobovanie vodou a odvádzanie OV/DV

Úprava rozvodov SV/TV a kanalizácie v bytoch podľa nového dispozičného riešenia.

Ústredné vykurovanie a príprava TV - zmena koncepcie

Zmena z centrálného zdroja tepla (strojovňa v suteréne) na individuálne tepelné čerpadlá v jednotlivých bytoch.

- 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.35324/DS/11879/2026/033-KNA, ID:16551/002 stavebný úrad oznámil zahájenie konania o zmene stavby „Panonský háj - Pannon liget, obj. SO 05 Bytový dom 40 b.j.“ 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 550,00 € bankovým prevodom zo dňa 09.06.2026 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

1. Všetkým účastníkom konania verejnou vyhláškou

Na vedomie:

1. DI Reality, s.r.o. Bacsáková 4, 929 01 Dunajská Streda
2. Ing. arch. Marián Ravasz, K.B.Bartóka 343/18, 929 01 Dunajská Streda
3. Západoslovenská distribučná a.s., Čulenová 6, 816 47 Bratislava
4. SPP – distribúcia a.s., Plátennícka 19013/2, 821 09 Bratislava
5. Západoslovenská vodárenská spol. a.s., Kračanská cesta 1233, 929 01 Dun. Streda
6. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
7. Okresné riaditeľstvo Hasič. a záchr. Zboru, Trhovisko 1102/1, 929 01 Dun. Streda
8. Regionálny úrad verejného zdrav., Veľkoblahovská cesta 1067, 929 01 Dun. Streda
9. Okresný úrad Dunajská Streda, odbor starostlivosti o životné prostredie, Jesenského 5026/13A, 929 01 Dunajská Streda
10. Okresný úrad Dunajská Streda, odbor krízového riadenia, Jesenského 5026/13A, 929 01 Dunajská Streda
11. Krajský pamiatkový úrad Trnava, Cukrová 1, 917 01 Trnava
12. Technická inšpekcia, a.s. Trnavská cesta 56, 821 01 Bratislava
13. a/a - Mesto Dunajská Streda, ÚP a VaD
14. a/a - Mesto Dunajská Streda, Spoločný stavebný úrad

Doložka o autorizácii

Tento listinný rovnopis elektronického úradného dokumentu bol vyhotovený podľa vyhlášky č. 85/2018 Z. z. Úradu podpredsedu vlády Slovenskej republiky pre investície a informatizáciu z 12. marca 2018, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o spôsobe vyhotovenia a náležitostiach listinného rovnopisu elektronického úradného dokumentu.

Údaje elektronického úradného dokumentu

Názov: ROZHODNUTIE o ZSPJD – „Bytový dom SO 05 – zmeny
Identifikátor: 39669/DS/11879/2026/033-KNA

Autorizácia elektronického dokumentu

Dokument autorizoval: C=SK, L=Dunajská Streda, OID.2.5.4.97=NTRSK-00305383, O=Mesto Dunajská Streda, CN=Mesto Dunajská Streda
Signature20260817104426027
Spôsob autorizácie: kvalifikovaná elektronická pečať s pripojenou kvalifikovanou elektronickou časovou pečiatkou
Deklarovaný dátum a čas autorizácie: 17.08.2026 12:44:26 časové pásmo UTC
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky: 17.08.2026 12:44:26 časové pásmo UTC
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje:
V plnom rozsahu

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii

Doložku vyhotovil: Ing. Andrea Knapová
Funkcia alebo pracovné zaradenie: Spoločný stavebný úrad, odborný referent
Označenie orgánu verejnej moci: Mesto Dunajská Streda
IČO: 00305383
Dátum vytvorenia doložky: 17.08.2026
Podpis a pečiatka:



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**



