



**MESTO NOVÉ ZÁMKY**  
**Hlavné námestie 10, 940 02 Nové Zámky**

Číslo: MsÚ-NZ-018369-040389/2025/195/PŠ  
Vybavuje: Ing. Peter Šmigura

Nové Zámky, 1.9.2026

## STAVEBNÉ POVOLENIE

Mesto Nové Zámky, ako stavebný úrad príslušný podľa § 15 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov, podľa § 84 (prechodné ustanovenia) ods. 4 písm. a) tohto zákona, v súlade s ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len "stavebný zákon"), v stavebnom konaní preskúmal podľa § 62 stavebného zákona žiadosť o stavebné povolenie, ktorú 6.3.2025 podali **Mikuláš Kováč, Družstevná 291/6, 946 52 Imeľ a JUDr. Mgr. Lucia Kováčová, Kolačno 72, 958 41 Kolačno** (ďalej len "stavebník"), ktorých zastupuje Ing. Dana Molnárová, S.H. Vajanského 5296/19, 940 02 Nové Zámky a na základe tohto preskúmania rozhodol podľa § 66 stavebného zákona, § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní, v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) a § 10 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a vydáva toto

### s t a v e b n é   p o v o l e n i e

na stavbu

**„Administratívna budova so skladoom“**  
**miesto stavby: Bratislavská cesta, Nové Zámky**

na pozemkoch registra "C" parc. č. 4497/81, 4497/82, 4497/83, 4497/84, 4497/85, 4497/86, 4497/125, 4497/126, 4497/137, prípojky aj na pozemkoch registra "C" parc. č. 3995/8, 4139/2, 4140 v katastrálnom území Nové Zámky.

#### Členenie stavby:

- SO 01 - Vlastný objekt "Administratívna budova so skladoom"
- SO 02 - Spevnené plochy
- SO 03 - Elektrická prípojka
- SO 04 - Vodovodná prípojka
- SO 05 - Kanalizačná prípojka
- SO 06 - Oplotenie
- SO 07 - Požiarna nádrž

**Druh a popis stavby:** V navrhovanej administratívnej budove sa budú nachádzať 4 kancelárie na 1.NP a 4 na 2.NP. Navrhovaná budova bude dvojpodlažná, nepodpivničená. Pôdorysný tvar je nepravidelný. Najväčšie pôdorysné rozmery sú 20,0m x 22,0m (vrátane pur panelov). Pozemok je umiestnený v jestvujúcej uličnej zástavbe na Bratislavskej ceste.

Prístup na pozemok bude cez novozriadený vjazd. Novozriadený vjazd bude z miestnej asfaltovej komunikácie - Bratislavskej ceste. Napojenie príjazdovej komunikácie k objektu bude riešené z ulice Bratislavská cesta, kde sa využije v súčasnosti používaná vyjazdená nespevnená komunikácia, ktorá slúži obyvateľom príslušného bytového domu. Chodník pre peších sa napojí na existujúci chodník pozdĺž mestskej komunikácie na ulici Bratislavská cesta.

Odvodnenie príjazdovej komunikácie a chodníkov je zabezpečené priečnym a pozdĺžnym sklonom a odvedením vôd do terénu alebo vsakovacích drénov. Odvodnenie svahov zemného telesa je odvedené do terénu.

Na 1. NP je situovaná administratívna a sociálno hygienická časť. Priestorovo - dispozičné usporiadanie miestností 1.NP objektu je nasledovné: Zádverie, recepcia, WC muži, kancelária 1, WC ženy, kancelária 2, sprcha a WC pre pracovníkov, izba, miestnosť pre upratovačky, kuchyňa, kancelária 3, kancelária 4, sklad. Priestorovo – dispozičné usporiadanie miestností 2. NP objektu je nasledovné: galéria, kancelária 5, archív, zasadačka, kancelária 6, kancelária 7, kancelária 8, WC ženy, WC muži.

Objekt bude vybavený potrebným technickým vybavením: zdravoinštaláciou, elektroinštaláciou, ústredným vykurovaním.

V objekte je navrhnutý teplovodný vykurovací systém s núteným obehom vykurovacej vody. Ako zdroj tepla sú uvažované tepelné čerpadlá vzduch-voda v počte 2 ks a ako odovzdávací systém podlahové teplovodné vykurovanie. Teplá voda sa bude pripravovať v externom zásobníkovom ohrievači vody, ktorý sa bude nachádzať v technickej miestnosti na 1.NP.

Napojenie na verejný vodovod sa rieši novozriadenou vodovodnou prípojkou HDPE D40 cez vodomernú šachtu, ktorá je umiestnená mimo pozemku investora. Napojenie na verejnú kanalizáciu je vyriešené novozriadenou kanalizačnou prípojkou HDPE D75 cez navrhovanú prečerpávaciu šachtu. Objekt bude bez plynofikácie. Napojenie na distribučný rozvod bude cez pilierovú rozpojovacu istiacu skriňu SR32-50 novou podzemnou elektrickou prípojkou do rozvádzača elektromeru v oplotení na verejne dostupnom mieste. Atmosférická voda sa bude odvádzať zo striech cez odkvapový systém na terén s úmyslom zavlažovania.

Pozemok bude po celom obvode oplotený plotovým systémom z drôtených 3D panelov výšky 2000mm. V oplotení sa bude nachádzať posuvná brána šírky 5500mm a malá otváracia bránička šírky 1200mm. Pozemok bude oplotený po celom obvode vo výmere 205,7m.

Požiarňa nádrž bude objemu 22,5 m<sup>3</sup>. Pri požiarnej nádrži treba realizovať manipulačnú spevnenú plochu napr. zo zámkovej dlažby 3,0 m<sup>2</sup>.

Zastavaná plocha stavby: 360,66 m<sup>2</sup>. Úžitková plocha admin. budovy: 141,53 m<sup>2</sup> 1.NP + 116,88 m<sup>2</sup> 2.NP= 258,41 m<sup>2</sup>. Úžitková plocha skladu: 194,04 m<sup>2</sup>. Výška strechy: 7,820m. Počet zamestnancov: 18. Počet nadzemných podlaží: 2.

**Účel stavby:** administratívne priestory so skladovacou časťou.

#### **A. Pre uskutočnenie stavby sa určujú tieto podmienky:**

1. Stavba bude uskutočnená podľa projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní, ktorú vypracoval projektant Ing. arch. Roland Hoferica, T. G. Masaryka 1, 940 02 Nové Zámky. Za správnosť, úplnosť a realizovateľnosť stavby je zodpovedný projektant.
2. Overená projektová dokumentácia je neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia pre stavebníka, ktorý je povinný ju archivovať spolu so stavebným povolením počas existencie stavby.
3. Prípadné zmeny stavby, alebo zmeny v spôsobe užívania stavby, nie je možné uskutočniť bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.
4. Pred začatím stavby stavebník v súlade s § 66 ods. 4 písm. a) a g) stavebného zákona a na základe spodrobneného statického výpočtu zabezpečí vypracovanie podrobnejšej dokumentácie pre realizáciu stavby.
5. Stavebník je povinný v súlade s § 66 ods. 3 písm. h) stavebného zákona stavebnému úradu oznámiť začatie stavby. Stavba nesmie byť začatá skôr, kým toto rozhodnutie nenadobudne právoplatnosť.
6. Stavebník zabezpečí vytýčenie priestorovej polohy stavby právnickou alebo fyzickou osobou na to oprávnenou podľa § 75 stavebného zákona.
7. Pred začiatkom stavebných prác stavebník zabezpečí vytýčenie všetkých podzemných vedení na stavenisku. Pri styku s podzemnými i nadzemnými vedeniami a v ich ochranných pásmach treba zabezpečiť ich ochranu prostredníctvom správcov týchto zariadení a počas prác postupovať v súlade s ich podmienkami.
8. Stavenisko sa vymedzuje na stavebnom pozemku register "C" parc. č. 4497/81, 4497/82, 4497/83, 4497/84, 4497/85, 4497/86, 4497/125, 4497/126, 4497/137 v katastrálnom území Nové Zámky a na nevyhnutný čas aj v trase navrhovaných prípojok elektrickej energie, plynu, vody a kanalizácie aj na pozemkoch registra "C" parc. č. 3995/8, 4139/2, 4140 v katastrálnom

území Nové Zámky, iné pozemky sa nebudú využívať ako stavenisko. Stavenisko má byť vytvorené v súlade s ustanoveniami § 43i stavebného zákona, § 13 vyhlášky č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, nariadenia vlády č. 396/2006 Z.z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na stavenisko a iných súvisiacich právnych predpisov.

9. Pri uskutočňovaní stavby je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení, najmä vyhlášku č. 147/2013 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri stavebných prácach a prácach s nimi súvisiacich a o odbornej spôsobilosti na výkon niektorých pracovných činností v znení neskorších predpisov a dbať na ochranu zdravia a osôb na stavenisku.
10. Pri uskutočňovaní stavby môže dôjsť k odkrytiu archeologických nálezov. Ich nález je potrebné zahľásiť príslušnému orgánu pamiatkovej ochrany a stavebnému úradu.
11. Pri uskutočňovaní musia byť dodržané príslušné ustanovenia vyhlášky č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie a príslušné technické normy.
12. Stavebník je povinný zabezpečiť, aby pri realizácii stavby boli použité stavebné výrobky, vhodné na použitie v stavbe podľa osobitných predpisov. Doklady o preukázaní vhodnosti stavebných výrobkov predloží pri kolaudácii stavby.
13. O priebehu realizácie stavby je potrebné viesť stavebný denník podľa § 46d stavebného zákona a v rozsahu § 28 ods. 1 a 2 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.
14. Na stavbe musí byť k dispozícii dokumentácia a všetky doklady týkajúce sa uskutočňovanej stavby.
15. Terén okolo stavby môže byť upravený iba tak, aby zrážkové vody zo stavby a stavebného pozemku neodtekali na susedné pozemky a aby nespôsobovali ich zamokrenie.
16. Pri uskutočňovaní a užívaní stavby sa musí dbať na ochranu životného prostredia aj tým, že stavebník nesmie nadmernými negatívnymi vplyvmi obťažovať okolie stavby, napr. prácou v noci, hlukom, prašnosťou, zápachmi, vibráciami a pod.
17. Pri realizácii stavby nesmie dôjsť k znečisťovaniu komunikácií.
18. Stavebník je povinný uhradiť všetky prípadné škody na cudzích objektoch a zariadeniach, ktoré vzniknú počas realizácie stavby.
19. Stavba bude dokončená najneskôr do 24 mesiacov od zahájenia výstavby.
20. Po dokončení stavby stavebník zabezpečí porealizačné zameranie stavby a požiada stavebný úrad o kolaudáciu stavby.
21. Stavebník je povinný ku kolaudácii stavby zabezpečiť kolaudačné rozhodnutia tých častí stavby, ktoré boli povolené špeciálnymi stavebnými úradmi.
22. Podmienkou vydania kolaudačného rozhodnutia stavby bude aj zabezpečenie vykurovania stavby, pripojenia stavby na rozvod vody, elektrickej energie, na kanalizačnú sieť a zabezpečenie bezpečného prístupu a prízjazdu k stavbe.
23. Stavebník je povinný v zmysle zákona č. 555/2005 Z.z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov predložiť v kolaudačnom konaní aj energetický certifikát.
24. **Stavbu je možné užívať len na základe právoplatného kolaudačného rozhodnutia.**
25. **Pri realizácii stavby je potrebné dodržať všetky podmienky a požiadavky, ktoré boli uplatnené k stavbe zo strany dotknutých orgánov.**
26. Podmienky uvedené v územnom rozhodnutí o umiestnení stavby, ktoré 21.1.2025 vydalo Mesto Nové Zámky pod č. 9326-38662/2024/195/HK, ostávajú v platnosti.

#### **B. Zoznam stanovísk a rozhodnutí dotknutých orgánov uplatnených v konaní s vyplývajúcimi podmienkami:**

1. Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky, sekcia železničnej dopravy a dráh, záväzné stanovisko č. 08250/2026/SŽDD/07853 z 27.01.2026;

2. Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky, sekcia železničnej dopravy a dráh, záväzné stanovisko – súhlas na stavebné povolenie stavby umiestnenej v ochrannom pásme dráhy č. 06660/2024/SŽDD/02660 z 11.01.2024;
3. Železnice Slovenskej republiky, Generálne riaditeľstvo, odbor expertízy, súhrnné stanovisko č. 34134/2023/O230-7 z 15.12.2023;
4. Okresný úrad Nové Zámky, odbor starostlivosti o životné prostredie, záväzné stanovisko z hľadiska odpadového hospodárstva č. OU-NZ-OSZP-2023/022564-002 z 02.10.2023;
5. Okresný úrad Nové Zámky, odbor starostlivosti o životné prostredie, záväzné stanovisko orgánu štátnej vodnej správy č. OU-NZ-OSZP-2024/012000-002 z 23.04.2024;
6. Okresný úrad Nové Zámky, pozemkový a lesný odbor, stanovisko k pripravovanému zámeru na poľnohospodárskej pôde č. OU-NZ-PLO-2025/015287-002 z 02.04.2025;
7. Okresný úrad Nové Zámky, pozemkový a lesný odbor, rozhodnutie o odňatí poľnohospodárskej pôdy č. OU-NZ-PLO-2025/015723-003 z 29.04.2025;
8. Mesto - Mestský úrad Nové Zámky, rozhodnutie o povolení na pripojenie účelovej cesty na miestnu cestu č. 20294-69934/2023/183/IK z 15.11.2023;
9. Mesto - Mestský úrad Nové Zámky, záväzné stanovisko cestného správneho orgánu č. 3319-19228/2024/183/IK z 27.05.2024;
10. Mesto - Mestský úrad Nové Zámky, záväzné stanovisko špeciálneho stavebného úradu pre miestne a účelové komunikácie č. MsÚ-NZ-013935-047980/2025/195/HK z 14.08.2025;
11. Mesto - Mestský úrad Nové Zámky, odbor komunálnych služieb, vyjadrenie k existencii rozvodov verejného osvetlenia č. 20293-63461/2023/182/MH z 12.10.2023;
12. Západoslovenská distribučná, a.s., stanovisko k projektovej dokumentácii pre stavebné konanie z 25.10.2023;
13. Západoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., vyjadrenie k projektovej dokumentácii č. 69445/2023 z 05.10.2023;
14. SPP-distribúcia, a.s., stanovisko k projektovej dokumentácii č. TD/NS/0214/2024/Gá z 25.3.2024.

**C. Účastníci konania:** Mikuláš Kováč, Družstevná 291/6, 946 52 Imeľ; JUDr. Mgr. Lucia Kováčová, Kolačno 72, 958 41 Kolačno; Mesto Nové Zámky, odbor majetkovoprávny, Hlavné námestie 10, 940 02 Nové Zámky; Železnice Slovenskej republiky, Klemensova 8, 813 61 Bratislava; Slovenský pozemkový fond, Búdkova 36, 817 15 Bratislava.

**D. Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:**

Námietky účastníkov neboli v konaní uplatnené, preto nie je potrebné o nich rozhodovať.

**E. Platnosť rozhodnutia:** V zmysle § 67 stavebného zákona toto rozhodnutie stráca platnosť, ak sa zo stavbou nezačalo do dvoch rokov odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť.

**Toto rozhodnutie je v zmysle § 70 stavebného zákona záväzné aj pre právnych nástupcov účastníkov konania.**

### O d ô v o d n e n i e

Podľa § 84 ods. 4 (Prechodné ustanovenia) zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov „Doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 sa použijú na vybavenie

a) podania doručeného príslušnému stavebnému úradu do 31. marca 2025, vrátane ohlásenia stavby,

b) konania začatého na stavebnom úrade do 31. marca 2025 na žiadosť stavebníka,

c) konania týkajúceho sa nariadenia opatrení na stavbách vo verejnom záujme, vrátane odstránenia stavby, prerokovania priestupkov vo výstavbe, ukladania pokút za správne delikty vo výstavbe a výkonu rozhodnutia, začatého na stavebnom úrade podľa doterajších predpisov do 31. marca 2025.

Podľa § 84 ods. 8 č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) „konanie podľa odsekov 4 až 7 vedie stavebný úrad príslušný podľa doterajších predpisov“.

Dňa 6.3.2025 podal stavebník žiadosť o vydanie stavebného povolenia na uvedenú stavbu; týmto dňom bolo začaté stavebné konanie. Územné rozhodnutie o umiestnení stavby bolo vydané 21.1.2025 pod č. 9326-38662/2024/195/HK.

Stavebník v konaní predložil nasledovné doklady:

- splnomocnenie pre Ing. Danu Molnárovú, S.H. Vajanského 5296/19, 940 02 Nové Zámky na vybavenie stavebného povolenia, na preberanie všetkých s tým súvisiacich písomností a vzdania sa odvolania proti rozhodnutiu;
- nájomnú zmluvu č. NZ/OP/1419/2025 z 5.12.2025 medzi prenajímateľom (Mesto Nové Zámky) a stavebníkom za účelom zabezpečenia iného práva k pozemku v súvislosti s umiestnením stavby v rozsahu stavebných objektov – elektrická prípojka, kanalizačná prípojka, revízná šachta a vodomerná šachta podľa projektovej dokumentácie;
- zmluvu o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena č. 42320058-2-2024 zo 6.11.2024 medzi budúcim povinným z vecného bremena - správcou majetku štátu (Železnice Slovenskej republiky) a budúcim oprávneným z vecného bremena – stavebníkom, z dôvodu potreby preukázania právneho vzťahu k budúcim zaťaženým pozemkom pre umiestnenie a vedenie inžinierskych sietí: „SO 03 - Elektrická prípojka“, „SO 04 - Vodovodná prípojka“ a „SO 05 - Kanalizačná prípojka“;
- dodatok č. 1 z 2.1.2025 k zmluve 42320058-2-2024 zo 6.11.2024 o rozšírení predmetu zmluvy na vybudovanie spevnenej prízjazdovej cesty „SO 02 Spevnené plochy“ vjazd a vstup, prechod a prejazd pešo aj motorovými vozidlami za účelom prístupu k budúcim oprávneným nehnuteľnostiam;
- súhlas č. 3316/2023 z 15.11.2023 správcu bytového domu (Bytkomfort, s.r.o.) s napojením novo navrhovanej elektrickej prípojky v SR skrini umiestnenej na bytovom dome Cyrilometódská 44-46-48, na pozemku registra „C“ KN parc. č. 4141, LV č. 8190;
- projektovú dokumentáciu uvedenú v podmienke A.1 tohto rozhodnutia a doklady uvedené v časti B tohto rozhodnutia.

Stavebný úrad si elektronicky vyhotovil kópiu katastrálnej mapy a výpis z listu vlastníctva č. 15126 z informačných systémov verejnej správy.

Stavebný úrad oznámil začatie stavebného konania všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a organizáciám. Na prerokovanie žiadosti súčasne nariadil ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na, o výsledku ktorého bola spísaná zápisnica.

Stavebný úrad v uskutočnenom správnom konaní preskúmal predloženú žiadosť z hľadísk uvedených v § 62 stavebného zákona, prerokoval ju s účastníkmi konania a s dotknutými orgánmi a organizáciami a zistil, že jej realizáciou alebo užívaním nie sú ohrozené záujmy chránené stavebným zákonom, predpismi vydanými na jeho uskutočnenie a osobitnými predpismi.

Stanoviská oznámili:

- TÜV Thüringen Slovakia, s.r.o., odborné stanovisko z 12.3.2024;
- Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Nových Zámkoch č. ORHZ-NZ-2023/000866-004 z 29.11.2023.

Stavebný úrad zaistil vzájomný súlad predložených stanovísk dotknutých orgánov a organizácií požadovaných osobitnými predpismi, zabezpečil plnenie požiadaviek vlastníkov a správcov pre napojenie do sietí technického vybavenia a ich stanoviská a požiadavky zahrnul do podmienok tohto rozhodnutia.

Projektová dokumentácia stavby spĺňa všeobecné technické požiadavky na výstavbu a podmienky územného rozhodnutia o umiestnení predmetnej stavby. Stavebný úrad v priebehu stavebného konania nezistil dôvody, ktoré by bránili vydaniu stavebného povolenia stavby. Stavebný úrad preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

Námietky účastníkov neboli v konaní uplatnené.

### **P o u č e n i e**

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podľa § 53 a § 54 ods. 1 a 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní, v znení neskorších predpisov, podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia na Mesto Nové Zámky, Hlavné námestie 10, 940 02 Nové Zámky. Toto rozhodnutie je po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov preskúmateľné správnym súdom podľa ustanovení Správneho súdneho poriadku.

**PhDr. Mgr. art. Otokar Klein, ArtD.**  
**primátor mesta**

**Poplatok:** Správny poplatok podľa položky 60 písm. g) vo výške 400.00 € bol zaplatený dňa 6.3.2025.

**Príloha pre stavebníka:** overená projektová dokumentácia

**Doručí sa verejnou vyhláškou:** stavebníkovi, projektantovi, vlastníkom dotknutých pozemkov registra "C" parc. č. 4497/125, 4497/126, 4497/81, 4497/82, 4497/83, 4497/84, 4497/85, 4497/86, 4497/137, 4139/2, 3995/8, 4140 v katastrálnom území Nové Zámky a vlastníkom susedných pozemkov a susedných stavieb na pozemkoch registra "C" parc. č. 4497/93, 3995/1, 4202, 4139/2, 3995/8, registra "E" parc. č. 2002, 2006/25 v katastrálnom území Nové Zámky

**Na vedomie cestou elektronickej schránky:**

1. Ing. Dana Molnárová, S.H. Vajanského 5296/19, 940 02 Nové Zámky
2. Mesto Nové Zámky, odbor majetkovoprávny, Hlavné námestie 10, 940 02 Nové Zámky
3. Železnice Slovenskej republiky, Klemensova 8, 813 61 Bratislava
4. Slovenský pozemkový fond, Búdkova 36, 817 15 Bratislava

### **Verejná vyhláška**

Toto oznámenie sa vyhlási ako verejná vyhláška spôsobom v mieste obvyklým a vyvesí sa na úradnú tabuľu Mesta Nové Zámky a súčasne sa zverejní aj na [www.novezamky.sk](http://www.novezamky.sk) na dobu 15 dní. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Vyvesené od ..... do .....

Potvrdené dňa ..... podpis .....

# Situácia umiestnenia stavby

