

OBEC VEĽKÉ ÚĽANY 925 22
Úsek územného rozhodovania a stavebného poriadku
ul. Hlavná č. 578 Veľké Úľany

č. j. TT/158/2024

24.06.2024 Veľké Úľany

VEC

TST Invest, a.s., so sídlom Palisády 29/A, Bratislava 811 06

- návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby

ÚZEMNÉ ROZHODNUTIE

Navrhovateľ **TST Invest, a.s.**, so sídlom Palisády 29/A, Bratislava, v zastúpení *SZING – EX-PROJEKT-SLOVAKIA, spol. s r.o.*, so sídlom Hlavná 1554, Veľké Úľany – *Ing. Pavol Száráz*, podal dňa 28.02.2024 na Stavebný úrad Veľké Úľany návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby „**Apartmány Sedín Golf Resort**“ v obci Veľké Úľany – miestna časť Nové Osady, KN-C par. č. 219/1, 228, 229, 205, 213/10, 213/2, 213/8, 213/11, 213/1, , 143/2, 180/1, 180/3, 188, 194/18, 212, 213/1, 196/1, 197/1, 199/1, 184/1, 194/18, 229, 204/8, 222/1, 222/5, 223/9, 158/6, KN-E par.č. 6463/1, 6463/2, 6462, 6463/1, 6463/2, 6515, 6502, 6501, 6490, kat. úz. **Nové Osady**.

Obec Veľké Úľany zastúpená starostom obce **Ing. Gógh Františkom, DBA**, úsek územného rozhodovania a stavebného poriadku, ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku /stavebný zákon/ v znení neskorších predpisov a podľa § 2, písm. e/ zákona č. 416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky, prerokoval žiadosť podľa § 37 a 38 stavebného zákona, zosúladil stanoviská dotknutých orgánov štátnej správy, posúdil námietky a vyjadrenia účastníkov a rozhodol takto:

Podľa § 39 a § 39a, stavebného zákona v znení neskorších predpisov **v y d á v a** pre navrhovateľa **TST Invest, a.s.**, so sídlom Palisády 29/A, Bratislava , IČO: 43 818 471

územné rozhodnutie o umiestnení stavby

„Apartmány Sedín Golf Resort“

na pozemkoch, KN-C par. č. 219/1, 228, 229, 205, 213/10, 213/2, 213/8, 213/11, 213/1, 143/2, 180/1, 180/3, 188, 194/18, 212, 196/1, 197/1, 199/1, 184/1, 194/18, 229, 204/8, 222/1, 222/5, 223/9, 158/6, KN-E par. č. 6463/1, 6463/2, 6462, 6515, 6502, 6501, 6490, 6521, kat. úz. **Nové Osady**.

Záujmové územie pre navrhovanú výstavbu sa nachádza v extraviláne obce Veľké Úľany – miestna časť Nové Osady (Sedín), kat. úz. Nové Osady v priamom dotyku Malého Dunaja. Súčasťou golfového areálu Sedín Golf Resort sú aj existujúce zariadenia športovej vybavenosti – golfový klub s parkoviskom, reštaurácia a ubytovanie. Navrhované objekty sú situované v severovýchodnej časti areálu. Apartmánové domy sú navrhnuté v blízkosti existujúcej reštaurácie a chaty na brehu existujúceho jazera. Na pozemkoch sú dostupné inžinierske siete, na ktoré je možné sa pripojiť. Dopravná obsluha územia je zabezpečená existujúcou komunikáciou. Na vstupe do areálu je osadená brána a ďalej rampa s kontrolovaným vstupom. Existujúce parkovisko bude doplnené o ďalšie parkovacie miesta.

Členenie stavby na stavebné objekty

E1 Pozemné stavebné objekty

SO 101 až SO 108 – Apartmánový dom, typ A₁
SO 111, SO 113, SO 115, SO 117, SO 119 – Chata, typ B₁
SO 112, SO 114, SO 116, SO 118 – Chata, typ B₂
SO 121 až SO 127 – Chata, typ C₁
SO 130 Sadové úpravy a drobná architektúra
SO 131 Odpadové hospodárstvo

E2 Inžinierske stavebné objekty

SO 201 Prípojky vodovodu
SO 202 Areálový rozvod vody
SO 203 Splašková kanalizácia
SO 204 ČOV
SO 205 Dažďová kanalizácia objektov
SO 206 Dažďová kanalizácia komunikácií
SO 207 Areálové rozvody – trafostanica, prípojka VN a NN rozvody
SO 207.1 Prípojka VN
SO 207.2 Trafostanica
SO 207.3 Distribučné rozvody NN
SO 207.4 Prípojky NN
SO 208 Verejné osvetlenie

E3 Dopravné stavebné objekty

SO 301 Pozemné komunikácie a parkoviská

PS Prevádzkové súbory

PS 01 až PS 08 Výťah objektu SO 101, SO 102, SO 103, SO 104, SO 105, SO 106, SO 107, SO 108

Situačný výkres v mierke 1 : 500 je súčasťou tohto rozhodnutia a slúži pre potreby povoľujúceho orgánu.

Súhrnný popis jednotlivých objektov

SO 101 až SO 108 – Apartmánový dom, typ A₁

Apartmánové domy, typ A₁ – v rámci areálu sa navrhuje umiestnenie 8 objektov s rovnakým dispozičným riešením, ktoré vytvárajú kondomínium. Objekt má obdĺžnikovitý tvar rozmerov 30,11m x 11,35m. Na 4 nadzemných podlažiach je navrhnutých 11 apartmánov rôznej veľkosti. Každá ubytovacia jednotka bude prístupná zo spoločných priestorov, kde sa nachádza okrem chodby aj schodisko a jeden osobný výťah. Objekty sú nepodpivničené, s plochou strechou. Strechu nad 1.NP bude tvoriť extenzívna zelená strecha.

Do apartmánov sa vstupuje cez zádverie do chodby, z ktorej je prístupné hygienické zázemie a izby. Apartmány na prízemí disponujú predzáhradkou na teréne. Na najvyššom, štvrtom, podlaží sa nachádza 4-izbový apartmán vyššej kategórie. Zo spoločných priestorov na 4. podlaží sa nachádza výlez na strechu. Apartmánové domy sú nepodpivničené, štvorpodlažné objekty. Strechy sú navrhnuté ako ploché, jednoplášťové, spádované

Výplne otvorov v obvodovej konštrukcii budú tvoriť hliníkové zasklené steny s izolačným trojsklom s otvárateľnými krídlami. V apartmánoch sú to rámove konštrukcie a v chatách je to kombinácia rámovej konštrukcie a zdvižno-posuvných portálov.

REKAPITULÁCIA – APARTMÁNY (SO 101 – SO 108)

Počet ubytovacích jednotiek	88
Celková hrubá podlažná plocha GBA /bez balkónov a terás/	8 100,16 m²
Celková úžitková plocha NBA /bez balkónov a terás/	6 496,40 m²
Predajná plocha NSA /bez balkónov a terás/	5 393,28 m²
Plocha predzáhradiek	694,16 m²
Plocha balkónov a terás	1 432,24 m²
Plocha zelene /zelená strecha/	828,72 m²
Zastavaná plocha objektov ZP	2 749,92 m²

SO 111 až SO 119 – Chata typ B₁, typ B₂

SO 121 až SO 127 – Chata typ C₁

Chaty typu B₁ sú situované na severnom brehu jazera. Ich počet je 5 a sú pozične prestriedané s chatami typu B₂. Pôdorysný rozmer chaty typu B₁ je 14,6m x 6,93m. Chata tvorí jednu ubytovaciu jednotku. Zo zádveria je prístupná obývací izba s kuchyňou a následne chodba. Z nej sú prístupné ostatné izby, hygienické zázemie a technický priestor. Objekt je jednopodlažný, nepodpivničený s plochou strechou, na ktorej je extenzívna zeleň. Z obývacej izby je priamy prístup na terasu.

Chaty typu B₂ majú rozmer 9,54m x 7,4m a ich počet je 4. Objekt je dvojpodlažný s plochou strechou, na ktorej je extenzívna zeleň. Zo zádveria je prístupná obývací izba s kuchyňou, hygienické zázemie a schodisko. Na 2NP sa nachádza chodba, 2 izby s kúpeľňou a šatník. Terasa je na 1NP prístupná z obývacej izby.

Chaty typu CI sú situované na juhovýchodnom brehu jazera. Ich počet je 7. Pôdorysný rozmer 1NP je 20,3m x 12,7m. Objekt je dvojpodlažný, nepodpivničený s plochou, strechou na ktorej je extenzívna zeleň. Chatu tvorí jedna ubytovacia jednotka. Zo zádveria je prístupná obývacia s kuchyňou a chodba, ktorá je prepojená s izbou a hygienickým zázemím. V obývacej izbe je situované schodisko. Na 2NP sa nachádza chodba a 2 izby s hygienickým zázemím. Na 1NP je z obývacej izby prístupná terasa.

Chaty sú nepodpivničené, jedno, alebo dvojpodlažné objekty osadené na brehu jazera.

REKAPITULÁCIA – CHATY (SO 111 – SO 119, SO 121 – SO 127)

Počet ubytovacích jednotiek	16
Celková hrubá podlažná plocha GBA /bez balkónov a terás/	2 566,58 m ²
Celková úžitková plocha NBA /bez balkónov a terás/	1 972,93 m ²
Predajná plocha NSA /bez balkónov a terás/	1 972,93 m ²
Plocha terás	1 353,92 m ²
Plocha zelene /zelená strecha/	1 432,91m ²
Zastavaná plocha objektov ZP	1 898,21 m ²

SO 130 – Sadové úpravy a drobná architektúra

Projektová dokumentácia rieši vegetačné úpravy pre areál Golf resort Sedín v obci Sedín. Zeleň sa bude realizovať na rastlom teréne v rámci výstavby apartmánových domov. Celková výmera upravovaných plôch zelene na teréne 7 710m² podporené 55 ks vzrastlých stromov.

Vegetačné úpravy budú tvoriť:

- Výsadby stromov
- Kríkové záhony
- Živé ploty
- Trávniky.

Navrhované druhové zloženie výsadiieb zohľadňuje hlavne klimatické podmienky a požiadavky na prednostné umiestňovanie pôvodných, miestnych druhov.

Architektonické dotvorenia územia drobnou architektúrou budú predstavovať nasledovné prvky: lavičky, odpadkové koše, múriky.

SO 131 – Odpadové hospodárstvo

Odpadové hospodárstvo je spoločné pre všetky apartmánové domy a chaty a je riešené na presne vytipovanej ploche pri komunikácii pre ľahkú manipuláciu s odpadovými nádobami. Priestor je ohraničený nízkym betónovým múrikom s posuvnou bráničkou. Podlaha je zo zámkovej betónovej dlažby.

SO 201 – Prípojky vodovodu

Účelom navrhovaného objektu je zabezpečiť prívod pitnej a požiarnej vody pre projektované stavby.

Ako zdroj vody bude slúžiť existujúci verejný vodovod vedený z obce PE DN 100.

Vlastný objekt pozostáva z vybudovania dvoch samostatných vodovodných prípojk PV1 a PV2 a z vybudovania dvoch vodomerných šácht. Pripojenie na verejný vodovod bude

prevedené cez navrtávací pás, resp. vsadením odbočky do potrubia. Na každej 19 vetve budú v mieste napojenia osadené posúvače so zemnou súpravou a poklopom. Navrhovaná prípojka bude z rúr DN 50 až DN 63.

Prípojka PV1 je riešená pre objekty SO 101 – 108 a bude napojená na verejný vodovod vsadením odbočky do potrubia. Na odbočke bude vybudovaná vodomerná šachta VŠ1 s vodomernou zostavou DN 50 a vodomerom DN 25. Dĺžka prípojky z HDPE rúr DN 50 bude 2,0 m.

Prípojka PV2 je riešená pre objekty SO 111 – 119 a bude napojená na verejný vodovod cez navrtávací pás. Na odbočke bude vybudovaná vodomerná šachta VŠ2 s vodomernou zostavou DN 32 a vodomerom DN 25. Dĺžka prípojky z HDPE rúr DN 32 bude 7,0 m.

Súčasťou riešenia objektu je aj preložka časti verejného vodovodu, ktorá zasahuje časť objektu SO 105. Preložka bude prevedená z HDPE rúr DN 100 v dĺžke 17,5 m.

Pre účely merania množstva odoberanej budú slúžiť vodomerné šachty, v ktorej budú umiestnené vodomerné zostavy. Vodomerná šachta je riešená ako prefabrikovaná podzemná nádrž so vstupným komínom, rebríkom a poklopom.

SO 202 – Areálový rozvod vody

Navrhovaný objekt rieši areálový neverejný rozvod vody pre navrhované stavebné objekty, ktorý bude v správe investora.

Rozvod vody pre stavebné objekty SO 101 – 108 a SO 111 – 119 bude vedený z navrhovaných vodomerných šacht – rieši SO 201. Stavebné objekty SO 121 – 127 budú napojené na existujúci areálový neverejný rozvod vody za fakturačným vodomerom. Na existujúcej prípojke je vybudovaná vodomerná šachta s fakturačným vodomerom. S ďalším vodomerom neuvažujeme. Pripojenie na existujúci areálový vodovod bude prevedené vsadením odbočiek do potrubia. V mieste napojenia sa na odbočke osadí posúvač so zemnou súpravou a poklopom.

Navrhovaný areálový rozvod vody bude prevedený z rúr HDPE 100 (PE-HD) SDR 17 DN25 - DN50. Zároveň je riešené z hľadiska požiadavky požiarnej ochrany osadenie dvoch nadzemných hydrantov DN 80, ktoré budú zároveň slúžiť na odkalenie, resp. odvzdušnenie potrubia.

SO 203 – Splašková kanalizácia

Účelom objektu je zabezpečiť odvedenie splaškových vôd z navrhovanej stavby. Nakoľko v danej lokalite nie je vybudovaná kanalizačná sieť, likvidácia splaškových vôd je riešená vybudovaním splaškovej kanalizácie, ktorá bude odvedená do navrhovanej ČOV pri Malom Dunaji – rieši objekt SO 204.

Navrhovaná kanalizácia pozostáva z vybudovania jednej hlavnej vetvy Stoka A a jednej bočnej vetvy Stoka B a Stoka C, do ktorých budú vedené prípojky z jednotlivých stavebných objektov. Z dôvodu spádových pomerov terénu, odvedenie splaškových vôd je riešené z časti gravitačne a z časti prečerpávaním. Trasa navrhovanej splaškovej kanalizácie je v prípade apartmánových domoch vedená medzi objektmi. V prípade chat je potrubie vedené súběžne a mimo existujúcej komunikácie. Pre prípadnú výstavbu na severnej strane pri apartmánoch na voľnom pozemku je urobená príprava s ukončujúcou šachtou.

Potrubie bude vedené z častí v súběhu s navrhovaným s vodovodným potrubím areálového vodovodu. Osová vzdialenosť potrubí bude 1,0 m, resp. 0,85 m.

Na trase navrhovanej vetvy splaškovej kanalizácie sú navrhnuté vstupné kanalizačné šachty Ø1000mm. Na kanalizačných prípojkách splaškovej kanalizácie vedených od jednotlivých stavebných objektov budú osadené plastové revízne kanalizačné šachty Ø 400mm.

Funkciu prečerpávacej stanice bude spĺňať podzemná železobetónová šachta svetlého priemeru 1500 mm. Železobetónový strop šachty bude prevedený pod úroveň terénu s vynechaním otvoru pre vstupný komín z betónových skruží so vstupným poklopom.

Vetva gravitačnej splaškovej kanalizácie – Stoka „A“

Polypropylénové PP kanalizačné hladké rúry (SN 8) – DN 300..... 423,7 m

Vetva tlakovej splaškovej kanalizácie – Stoka „A“

Polyetylénové rúry HDPE 100 (PE-HD) SDR17 110x6,6/PN 10 – DN 100..... 512,5 m

Vetva gravitačnej splaškovej kanalizácie – Stoka „B“

Polypropylénové PP kanalizačné hladké rúry (SN 8) – DN 300..... 291,1 m

Vetva gravitačnej splaškovej kanalizácie – Stoka „C“

Polypropylénové PP kanalizačné hladké rúry (SN 8) – DN 300..... 156,6 m

SO 204 – Čistiareň odpadových vôd (ČOV)

Likvidácia splaškových vôd je riešená do navrhovanej ČOV pre EO 330, ústiacej do kanalizácie vyčistených vôd, ktorá bude zaústená do recipientu Malého Dunaja cez výpustný objekt.

Čistiareň bude riešená s terciálnym dočist'ovaním na základe požiadaviek a podmienok správcu toku. Objekt ČOV bude oplotený. Vstup do priestoru ČOV bude riešený cez vstupnú bránku. K ČOV bude riešený prístup pre fekálne vozidlo, ktorý bude zabezpečovať odvoz kalu z ČOV. Prítok na ČOV predstavuje množstvo vody zaznamenané vodomermi.

Kanalizácia vyčistených vôd bude prevedená z PP kanalizačných rúr DN 300 v dĺžke 65,0 m. V mieste zaústenia do recipientu sa vybuduje výpustný objekt.

SO 205 – Dažďová kanalizácia objektov

Účelom objektu je zabezpečiť odvedenie dažďových vôd zo striech jednotlivých objektov apartmánov. Likvidácia dažďových vôd bude zabezpečená odvedením do navrhovaného vsakovacieho zariadenia, kde bude prevádzaná likvidácia dažďových vôd vsakovaním do podlažia. Pred zaústením kanalizácie do vsaku bude na potrubí osadená sedimentačno-filtračná šachta D1000.

Kanalizácia bude prevedená z PP KG 2000 SN 10 DN 150 - 300. Na trase kanalizácie sa v pripojovacích miestach ako aj v miestach lomov trasy vybudujú kontrolné kanalizačné šachty, ktoré budú riešené ako typizované plastové DN 600. Vsakovacie zariadenie je určené na plynulé a prirodzené vsakovanie dažďových vôd do zeme. Montáž pozostáva z vykopania jamy, zarovnania podkladu, polozenia geotextílie a uloženia potrebného množstva vsakovacích blokov. Celý systém je odvetraný do navrhovanej sedimentačnej šachty PVC potrubím DN 150.

SO 206 – Dažďová kanalizácia komunikácií

Účelom objektu je zabezpečiť odvedenie dažďových vôd z uličných vpustí z navrhovaných komunikácií a parkovacích plôch dvoma vetvami dažďovej kanalizácie. Likvidácia dažďových vôd bude zabezpečená odvedením do navrhovaných vsakovacích zariadení, kde bude prevádzaná likvidácia dažďových vôd vsakovaním do podlažia. Dažďové vody budú odvedené cez odlučovače ropných látok, v ktorých dôjde k odlúčeniu ropných látok z dažďových vôd. Kanalizácia bude prevedená z polypropylénových rúr kanalizačných rúr DN 150 - 200. Na trase kanalizácie sa vybudujú plastové revízne šachty DN 600. Vsakovacie zariadenie je určené na plynulé a prirodzené vsakovanie dažďových vôd do zeme. Montáž pozostáva z vykopania jamy, zarovnania podkladu, polozenia geotextílie a uloženia

potrebného množstva vsakovacích blokov Celý systém je odvetraný do navrhovanej sedimentačnej šachty PVC potrubím DN 150. 27

Odpadné vody z navrhovaných uličných vpustí z parkovacej plochy budú odvádzané cez sorpčný odlučovač ropných látok o prietoku 35 l/s – ORL1, resp. 25 l/s – ORL2, typu NATURA. Odlučovač je plno prietokový s výstupnou hodnotou do 0,1 mg NEL. ORL je rozdelený do troch základných častí:

- sedimentačná časť (kalojem)
- I. st. čistenia - koalescenčný filter
- II. st. čistenia – dočist'ovací filter

SO 207 – Elektrické areálové rozvody

Predpokladané výkonové bilancie:

Inštalovaný výkon: $P_i = 1088 \text{ kW}$
 Maximálny súčasný odber: $P_s = 969 \text{ kW}$

Meranie spotreby el. energie-ZSE:

Merania spotreby el. energie pre jednotlivé objekty, budú umiestnené na verejne prístupných miestach, v elektromerových rozvádzačoch RE. Celková spotreba el. energie bude meraná v novovybudovanej trafostanici EH5.

Predmetom tejto časti dokumentácie je návrh zásobovania objektov elektrickou energiou. V jednotlivých domoch bude elektrické kúrenie. V rámci tejto stavby budú riešené: 22 kV VN prípojka, trafostanica, 1 kV káblové rozvody.

SO 207.1 – Areálové rozvody - Prípojka VN

Existujúci kábel typu 3xNA2XS(F)2Y 1x240 mm² od ÚSEK od UO č.91/370 DO TS č.0844-304 bude rozrezaný na vyznačenom mieste, naspojovaný VN spojkami č.1 na novovybudovaný kábel typu 3xNA2XS(F)2Y 1x240 mm² a zapojený do 1.pola VN rozvádzača navrhovanej TS typu EH5. Kábel bude ukončený v poli č.1 22 kV VN rozvádzača TS typu EH5 káblovými adaptérmí typu RICS 5149 a vnútornými koncovkami typu POLT-24D/1XI-L12B. Proti atmosférickému prepätiu bude kábel chránený obmedzovačmi prepätia RAYCHEM RDA 24 pre T adaptér, ktoré sú pripojené ku spoločnému uzemneniu vn a nn navrhovanej trafostanice.

Výstup z 2. poľa VN rozvádzača navrhovanej TS typu EH5 bude realizovaný káblom typu 3xNA2XS(F)2Y 1x240 mm² a na existujúci podzemný VN kábel bude pripojený VN spojkou č.2. Kábel bude ukončený v poli č.2 22 kV VN rozvádzača TS káblovými adaptérmí typu RICS 5149 a vnútornými koncovkami typu POLT-24D/1XI-L12B. Proti atmosférickému prepätiu bude kábel chránený obmedzovačmi prepätia RAYCHEM RDA 24 pre T adaptér, ktoré sú pripojené ku spoločnému uzemneniu vn a nn navrhovanej trafostanice.

SO 207.2 – Areálové rozvody - Trafostanica

Pre dané územie sa navrhuje nová kiosková trafostanica EH5 s transformátorom 2x630 kVA.

SO 207.3 – Areálové rozvody – Distribučné rozvody

Pre rozvod elektrickej energie v danej lokalite sa navrhuje podzemný 1 kV káblový rozvod. Bod napojenia pre novovybudovaný 1 kV rozvod bude novovybudovaná trafostanica typu EH5. 1 kV káblový rozvod je navrhnutý káblami NAYY-J 4x240. Káble budú skruhované cez

rozpojovacie istiace skrine SR(X). Rozpojovacie istiace skrine SR(X) č. XX budú umiestnené v zeleni na verejne prístupných miestach. Káble budú ukončené pomocou rozdeľovacej hlavy HCZ4-240, v istiacich skrinách SR.

SO 207.4 – Areálové rozvody – Prípojky NN

Všetky objekty budú pripojené do distribučného rozvodu NN cez elektromerové rozvádzače. Elektromerové rozvádzače jednotlivých objektov budú napájané z káblových rozvodných skriň typu SR rozmiestnených v areáli. Rozvodné skrine SR budú napájané z trafostanice. Prepojenia medzi istiacimi skriňami a trafostanicou budú realizované káblami NAYY-J 4x240. Uzemnenie ochranných vodičov PEN v káblovom distribučnom rozvode sa zriadi tak, aby žiadna káblová rozpájacia a istiacia skriňa nebola vzdialená viac ako 100 m od najbližšieho miesta uzemnenia v distribučnej sieti.

Prípojky NN pre apartmánové domy budú napájané zo štyroch istiacich skriň SR č.6 až SR č. 9. Z každej istiacej skrine bude vedená prípojka do dvoch apartmánových domov. Každá istiacia skriňa bude mať samostatný prívod z trafostanice vedený káblom NAYY-J 4x240 istením v NN rozvádzači trafostanice.

Prípojky pre Chatky B (SO 111 až SO 119), chatky C (SO 121 až SO 127) a ČOV (SO 204) budú napojené z istiacich skriň SR č.1 až SR č. 5. Každá skriňa SR je pripojená na ku NN rozvádzaču trafostanice káblom NAYY-J 4x240.

Pre nabíjačky automobilov bude vybudovaná infraštruktúra pozostávajúca vo vybudovaní káblových rozpájacích a istiacich skriň typu SR umiestnených v zelených pásoch parkoviska, na ktoré sa budú cez poistkové odpínače pripájať nabíjacie stanice, resp. ďalšie istiace skrine pre nabíjačky. Pre zabezpečenie uvažovaného príkonu 400 kW sa vybuduje nový rozvod z trafostanice pozostávajúci z troch káblov typu NAYY-J 4x240 ktoré budú privedené do SR skriň (SR-WB1, SR-WB2, SR-WB3). Vývody pre nabíjačky budú istené v NN rozvádzači trafostanice. Pre napojenie elektromerových rozvádzačov z káblových rozvodných skriň budú použité káble typu NAYY-J s prierezom od 25 mm² podľa potreby.

SO 208 – Verejné osvetlenie

Vonkajšie areálové osvetlenie bude napájané z existujúcich rozvodov verejného osvetlenia v areály. Použité budú dva typy svietidiel. Svetidlá na oceľových stožiaroch dĺžky cca 7 metrov použité na osvetlenie parkoviska a prízjazdovej cesty a nízke svietidlá s výškou cca 1 m pre orientačné osvetlenie okolia chatiek a apartmánov.

SO 301 – Pozemné komunikácie a parkoviská

Navrhovaná stavba, ktorá bude rozšírením existujúcej stavby resp. existujúceho areálu „Golfový areál Sedín Golf Resort“, je situovaná južne od obce Veľké Úľany v časti Sedín.

V rámci širších dopravných vzťahov je hlavný prístup do areálu z obce Veľké Úľany cez časť Nové Osady po ceste III/1356. V rámci budovania areálu sa z neho zriadili dva vjazdy z existujúcej miestnej cesty v časti Sedín. Areál Golf Resort je uzavretý pomocou oplotenia a vstupných brán, celá vybudovaná komunikačná sieť a dopravná infraštruktúra v rámci areálu sú neverejné účelové cesty v správe areálu. Dopravnú infraštruktúru v rámci areálu tvoria najmä prístupové areálové účelové cesty ku všetkým existujúcim objektom a taktiež ku spevneným plochám pre parkovanie vozidiel. Doprava v rámci areálu je organizovaná pomocou dopravného značenia.

V súvislosti s rozšírením areálu o navrhované Apartmánové domy počte 88 a 16 chat, je nutné rozšíriť existujúcu dopravnú infraštruktúru v rámci areálu tak aby bol zabezpečený ku týmto objektom prístup pre automobilovú dopravu, prístup pre peších a taktiež je nutné dobudovať

spevnené plochy pre parkovanie budúcich užívateľov ubytovacích jednotiek a plochy pre parkovanie elektro golfových vozíkov.

V rámci navrhovanej stavby sa navrhuje :

- rozšírenie existujúcich areálových neverejných ciest
- úprava existujúceho vjazdu na pozemok
- vytvorenie spevnených plôch pre parkovanie osobných vozidiel
- vytvorenie spevnených plôch pre parkovanie elektro golfových vozíkov
- vytvorenie nových komunikácií pre peších pred navrhovanými objektami a pre prepojenie objektov
- vytvorenie novej spevnenej plochy pre odpadové hospodárstvo

Neverejná účelová areálová cesta - Vetva „A“

Predmetná neverejná účelová areálová cesta bude zabezpečovať prístup vozidiel k spevneným plochám pre parkovanie. Táto cesta je predĺžením už existujúcej vybudovanej cesty a z druhej strany bude stykovo šikmo pripojená na hlavnú príjazdovú areálovú účelovú cestu. Po oboch stranách cesty sú navrhnuté kolmé parkovacie a odstavné stojiská. Vpravo je navrhnutých celkom 47 stojísk a vľavo 42 stojísk. Dĺžka navrhovanej vetvy „A“ je 119,10 m. šírka jazdných pruhov na tejto ceste je 2x3,00 m. Celková šírka vozovky je 6,00 m. Navrhovaná cesta je vedená v celej svojej dĺžke v priamom úseku. Výškovo je vedená v striedaní klesania a stúpania s minimálnym pozdĺžnym sklonom pre zabezpečenie jej odvodnenia a na začiatku a konci sa napája na existujúce nivelety ciest. Priechy sklon vozovky cesty je jednostranný 2,0 %. Odvodnenie je zabezpečené pomocou pozdĺžneho a priečneho sklonu vozovky do navrhovaných betónových prefabrikovaných uličných vpustov. Ohraničenie cesty je zabezpečené pomocou cestných obrubníkov zvýšených voči nivelete vozovky v miestach mimo stojísk a medzi cestou a stojiskami je navrhnutý cestný zapustený betónový obrubník. Konštrukcia vozovky je navrhnutá ako polotuhá s asfaltobetónovým krytom o celkovej výmere 727,00 m².

Neverejná účelová areálová cesta - Vetva „B“

Navrhovaná vetva „B“ sa napája na začiatku úseku na existujúcu verejnú účelovú cestu (v mieste existujúceho vjazdu, ktorý sa mierne upraví – rozšíri o smerový oblúk) a jej ukončenie je v areály na rastlom teréne a bude slúžiť ako obratisko, nakoľko táto neverejná účelová cesta je navrhnutá ako zaslepená. Predmetná cesta bude zabezpečovať najmä obsluhu pre navrhované apartmánové domy a prístup ku spevneným plochám pre parkovanie vozidiel. Dĺžka tejto vetvy je 204,95 m a je tvorená dvoma priamymi úsekmi a jedným smerovým oblúkom o polomere R=4,00 s dostatočným rozšírením pre prejazd aj trojnápravových vozidiel (HaZZ a OLO). V úseku od začiatku po staničenie 0,102 28 t.j. je táto neverejná účelová areálová cesta navrhnutá ako smerovo nerozdelená jednopruhovú obojsmerná so šírkou vozovky 3,50 m s výhybňami celkovou šírkou 5,50 m, ktoré sú súčasťou parkovacích zálivov vo vzdialenosti do 45 m a od tohto úseku až po koniec úseku kde je obratisko je cesta dvojpruhová s premenou šírkou od 5,50 m do 8,00 m (v miestach kolmých stojísk po oboch stranách vozovky). Pozdĺž tejto vetvy je navrhnutých celkom 60 kolmých stojísk pre osobné automobily. Výškové vedenie tejto cesty je tvorené striedavými úsekmi v klesaní a stúpaní pri použití sklonov nivelety od 0,50% až po 2,10%. Priečny sklon je dostredný jednostranný 2,0%. Odvodnenie povrchových dažďových vôd bude zabezpečené pomocou pozdĺžneho a priečneho sklonu nivelety vozovky do navrhovaných betónových uličných prefabrikovaných vpustov. Konštrukcia vozovky je navrhnutá ako polotuhá s asfaltobetónovým krytom o celkovej výmere 1110,00 m².

Spevnené plochy pre parkovanie osobných vozidiel

Celkový počet novovybudovaných stojísk je 149 z toho 89 sa vybuduje s prístupom z navrhovanej vetvy „A“ a 60 stojísk sa vybuduje s prístupom z vetvy „B“. Všetky stojiská sú navrhnuté ako kolmé. Minimálna šírka každého stojiska je 2,50 m a ich dĺžka sa pohybuje od 4,60 po 5,50 m. Priečny sklon stojísk je navrhnutý ako jednostranný 2,0%. Odvodnenie povrchových dažďových vôd bude zabezpečené pomocou pozdĺžneho a priečneho sklonu nivelety vozovky stojiska do navrhovaných betónových uličných prefabrikovaných vpustov. Všetky povrchové dažďové vody ako aj z ciest tak aj zo stojísk budú prečistené cez ORL. Celková plocha pre parkovacie miesta osobných vozidiel je 1732 m².

Spevnené plochy pre parkovanie golfových elektro vozíkov

V súvislosti s rozšírením areálu sa navrhuje dobudovať 21 stojísk pre golfové vozíky. Navrhované stojiská sú umiestnené už na existujúcom parkovisku pre tieto vozíky a pridaním ďalšieho parkoviska vedľa existujúceho. Rozmery stojísk pre tieto vozíky sú 3,00 x 2,50 m. Konštrukcia stojísk pre tieto vozíky bude s povrchovou úpravou z betónovej dlažby. Odvodnenie stojísk bude zabezpečené pomocou pozdĺžneho a priečneho sklonu nivelety do okolitého terénu. Celková plocha stojísk vrátane ich prístupovej cesty medzi stojiskami je 167,00 m².

Spevnené plochy pre odpadové hospodárstvo

Spevnená plocha pre odpadové hospodárstvo je navrhnutá trojuholníkového tvaru z existujúcej areálovej príjazdovej účelovej cesty. Jej odvodnenie bude zabezpečené jej prespádovaním do okolitého rastlého terénu. Ohraničená bude pomocou cestných betónových zapustených obrubníkov do úrovne jej nivelety. Celková plocha je 44,00 m².

Chodníky pre pešákov

Navrhované chodníky sú situované pred navrhovanými objektami apartmánov a medzi nimi ako prepoj na existujúce objekty a parkoviská. Chodníky sú navrhnuté v šírke od 1,50 do 2,50 m. Časť chodníkov je odvodnená do vozovky alebo spevnenej plochy a časť do okolitého terénu. Chodníky sú navrhnuté z konštrukcie s povrchovou úpravou z betónovej dlažby. Ohraničenie chodníkov bude od cesty zabezpečené pomocou cestných obrubníkov a od terénu pomocou obrubníkov záhonových. Celková plocha navrhovaných chodníkov popri apartmánoch je 982,00 m².

Chodníky sú riešené aj pri chatách ako prístupové do príslušného objektu z existujúcej komunikácie. Odvodnené budú do okolitého terénu. Šírka chodníka je 1,5m a povrchová úprava bude z betónovej dlažby. Plocha chodníkov pri chatách je 316 m².

Prístupové chodníky ku chatám tvorí samotný chodník k objektu a plocha pre parkovanie golfového vozíka. Budú priamo napojené z existujúcej komunikácie. Materiálovo sú navrhnuté z betónovej dlažby. Ohraničenie od zelene bude zabezpečené záhonovými 58 obrubníkmi. Celková plocha navrhovaných prístupových chodníkov ku chatám je 982,00 m².

Pripojenie na existujúce cesty

Pripojenie existujúcej a novej vozovky sa vykoná zazubením každej konštrukčnej vrstvy na dĺžke 250 mm. Posledná konštrukčná vrstva sa položí tiež v šírke 250 mm. Pripojenie musí byť v súlade s TP 01/2014.

Pre umiestnenie a projektovú prípravu stavby sa určujú tieto podmienky:

I/ Navrhovaná stavba „**Apartmenty Sedín Golf Resort**„ sa umiestni na pozemkoch podľa objektoch nasledovne :

Apartmentové domy: parcela KN-C č.219/1, 228, 229 – zastavaná plocha a nádvoría

Chaty /na S jazera/: parcela KN-C č.205 – zastavaná plocha a nádvoría, 213/10 – vodná plocha, 213/2, 213/8, 213/11 – ostatná plocha

Chaty /na JV jazera/: parcela KN-C č. 213/10 – vodná plocha, 213/1 – ostatná plocha; parcela KN-E č. 6463/1, 6463/2 – trvalý trávny porast

Komunikácie a inžinierske siete: parcela KN-C č. 143/2, 180/1, 180/3 – ostatná plocha, 188 – lesný pozemok, 194/18, 212 – zastavaná plocha a nádvoría, 213/1 – ostatná plocha, 196/1, 197/1, 199/1, 184/1– lesný pozemok, 194/18, 229, 222/1, 222/5, 223/9 – zastavaná plocha a nádvoría, 158/6, 204/8 – ostatná plocha; parcela č. KN-E 6462, 6463/1, 6463/2, 6501 – trvalý trávny porast, 6515 – lesný pozemok, 6502 – vodná plocha, 6490 – orná pôda, kat. úz. **Nové Osady**.

Výstavba v riešenej zóne bude realizovaná v zmysle nasledovných regulatív podľa platného územného plánu :

- *stavebné parcely sú svojim charakterom určené pre realizáciu apartmánové domy a chaty*
- *max. koeficient zastavanej plochy 0,30*
- *max. koeficient spevnenej plochy 0,20*
- *max. koeficient zelene 0,50*
- *max. výška objektov 15,00 m*

Funkčná plocha:	992 569,00 m ²
Plocha posudzovaného územia (len pozemky investora):	959 778,00 m ²
Zastavaná plocha (navrhované objekty):	4 648,13 m²
Hrubá podlažná plocha /bez balkónov, logií a terás/	10 667,00 m ²
Čistá podlažná plocha (navrh. objekty bez balkónov, logií a terás):	8 469,33 m²
Plocha zelene na funkčnej ploche:	858 450,00 m ²
Plocha zelene na posudzovanom území (len pozemky investora):	825 659,00 m ²
Počet navrhovaných objektov apartmánov:	8
Počet ubytovacích jednotiek v apartmánoch:	88
Počet nadzemných podlaží :	4
Počet navrhovaných objektov chat:	16
Počet ubytovacích jednotiek v chatách:	16
Počet nadzemných podlaží :	1 - 2
Počet parkovacích státí :	149

K navrhovanému umiestneniu stavby vydali svoje stanoviská dotknuté orgány, ktoré súhlasia s predmetným zámerom za dodržania týchto podmienok:

2/ Okresný úrad Galanta, odbor starostlivosti o životné prostredie:

• Okresný úrad Galanta, odbor starostlivosti o životné prostredie po ukončení zisťovacieho konania podľa § 29 ods. 11 zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov na základe navrhovanej činnosti „APARTMÁNY SEDÍN GOLF RESORT“ vydal rozhodnutie pod č. OU-GA-OSZP-2024/000839-012 dňa 07.02.2024 v zmysle ktorého sa navrhovaný zámer **nebude posudzovať**. Investor je povinný rešpektovať podmienky uvedené v tomto rozhodnutí.

3/ Regionálny úrad verejného zdravotníctva Galanta:

Pri kolaudácii stavby je potrebné v súlade s ustanoveniami vyhlášky MZ

SR č. č. 91/2023 Z. z, ktorou sa ustanovujú ukazovatele a limitné hodnoty kvality pitnej vody a kvality teplej vody, postup pri monitorovaní pitnej vody, manažment rizík systému zásobovania pitnou vodou a manažment rizík domových rozvodných systémov zdokladovať kvalitu pitnej vody v novobudovaných rozvodoch predložením protokolu o skúške vzorky pitnej vody v rozsahu minimálnej analýzy.

4/ Okresný úrad Galanta, odbor starostlivosti o životné prostredie – orgán štátnej vodnej správy:

Z hľadiska ochrany vodných pomerov je realizácia predloženého zámeru stavby možná za dodržania týchto podmienok:

- Stavba je navrhnutá v lokalite, ktorá je súčasťou chránenej vodohospodárskej oblasti Žitný ostrov, v ktorej platia obmedzenia, vyplývajúce zo zákona č. 305/2018 Z. z. o chránených oblastiach prirodzenej akumulácie vôd a o zmene a doplnení niektorých zákonov (§ 2 a § 3 citovaného zákona). V tejto oblasti je možné plánovať a vykonávať činnosti, len za podmienky, že bude zabezpečená účinnejšia ochrana povrchových a podzemných vôd, ochrana podmienok ich tvorby, výskytu, prirodzenej akumulácie vôd a obnovy ich zásob. K predmetnej stavbe sa bude preto vyžadovať aj stanovisko správcu dotknutého vodného toku - SVP, š.p., Povodie Dunaja, odštepny závod, Karloveská 2, 84217 Bratislava.

-Pri realizácii a užívaní stavebných objektov, ktoré budú umiestnené v bezprostrednej blízkosti odkrytej hladiny podzemnej vody (jazero) musia byť prijaté opatrenia na zamedzenie prípadnému úniku znečisťujúcich látok do otvorenej hladiny podzemných vôd. Upozorňujeme zároveň nato, že využívať existujúcu odkrytú hladinu podzemných vôd na rekreačné účely je možné len za podmienok, stanovených príslušnými ustanoveniami vodného zákona a zákona o chránených oblastiach prirodzenej akumulácie vôd. Podľa § 19 ods. 2 vodného zákona je na odkrytých podzemných vodách zakázaná plavba, státie a kotvenie plavidiel so spaľovacími motormi.

-Úrad ďalej upozorňuje nato, že dotknutá lokalita sa nachádza v kontakte s II. ochranným pásmom Vodárenského zdroja Jelka a z toho dôvodu sa bude v stavebnom konaní vyžadovať stanovisko vlastníka vodárenského zdroja Jelka k navrhovanej stavbe.

Stavebné objekty SO 202 Areálový rozvod vody, SO 203 Splašková kanalizácia, SO 204 ČOV a SO 206 Dažd'ová kanalizácia komunikácií sú objekty vodnej stavby, podľa § 52 a podľa § 26 vodného zákona podliehajú povoleniu tunajšieho orgánu štátnej vodnej správy, ktorý má v tomto prípade pôsobnosť stavebného úradu.

-S povolením stavebného objektu „SO 204 ČOV“ súvisí aj povolenie na osobitné užívanie vôd podľa § 21 ods. 1 písm. c) vodného zákona, t.j. povolenie na vypúšťanie odpadových vôd do povrchových vôd. Navrhované koncentračné a bilančné hodnoty vypúšťaných odpadových

vôd a posúdenie vplyvu na recipient musia byť odsúhlasené správcom dotknutého vodného toku (Malý Dunaj) – SVP, š.p., Povodie Dunaja, odštepny závod, Karloveská 2, Bratislava.

-Projektová dokumentácia pre vodoprávne konanie musí byť vypracovaná oprávnenou osobou v zodpovedajúcej kategórii. Do projektu budú dopracované aj prípadné požiadavky správcu vodného toku, uplatnené v stanovisku k predmetnej stavbe, resp. požiadavky uplatnené dotknutými orgánmi v územnom konaní stavby.

-Navrhované limitné hodnoty vypúšťaného znečistenia splaškových odpadových vôd musia byť v súlade s prílohou č. 6, časť A.1. Nariadenia vlády SR č. 269/2010 Z. z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd. Návrh koncentračných hodnôt pre jednotlivé ukazovatele vypúšťaného znečistenia, ktoré budú akceptované správcom vodného toku, bude doplnený aj o prepočet bilančných hodnôt vypúšťaného znečistenia v hodnotách kg.deň-1 a v t.rok-1 pre ukazovatele, určené nariadením vlády.

-S povolením stavebného objektu „SO 206 Dažďová kanalizácia komunikácií“ súvisí povolenie na osobitné užívanie vôd podľa § 21 ods. 1 písm. d) vodného zákona, t.j. povolenie na vypúšťanie vôd z povrchového odtoku, pri ktorých hrozí riziko znečistenia znečisťujúcimi látkami, do podzemných vôd.

-Vypúšťať znečistené vody z povrchového odtoku do podzemných vôd je možné, podľa § 37 vodného zákona, len na základe predchádzajúceho zisťovania (hydrogeologického posudku) a na základe povolenia tunajšieho úradu. Vody z povrchového odtoku, odvádzané po prečistení v odlučovači ropných látok vsakovaním nepriamo do podzemných vôd musia dosahovať, podľa nariadenia vlády SR č. 269/2010 Z. z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd, výstupnú hodnotu v ukazovateli NEL na odtoku max. 0,1 mg/l.

-K navrhovanému spôsobu zásobovania lokality pitnou vodou sa bude v územnom konaní predmetnej stavby vyžadovať stanovisko vlastníka, resp. prevádzkovateľa verejného vodovodu vo Veľkých Úľanoch – ZsVS, a.s., Nitra.

-V územnom konaní bude určené, či je navrhovaný vodovod verejným vodovodom, pre ktorý platí ustanovenie § 3 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach v znení neskorších predpisov, podľa ktorého vlastníkom verejných vodovodov a verejných kanalizácií môže byť z dôvodu verejného záujmu len subjekt verejného práva. 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. Na verejnom vodovode alebo verejnej kanalizácii nemôže vzniknúť vecné bremeno, záložné právo ani práva s podobným obsahom a účinkami v prospech iného ako subjektu verejného práva. K povoleniu na uskutočnenie vodnej stavby je investor povinný vtedy predložiť písomnú zmluvu, uzatvorenú s vlastníkom prevádzkovo súvisiaceho verejného vodovodu a verejnej kanalizácie –ZsVS, a.s., Nitra v zmysle novelizovaného ustanovenia § 26 ods. 4 vodného zákona a ustanovenia § 15 ods. 5 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z.z. o regulácii v sieťových odvetviach v znení neskorších predpisov.

-V prípade, že navrhovaný vodovod a kanalizácia sa bude považovať za verejný vodovod a verejnú kanalizáciu, v územnom rozhodnutí musí byť stanovené pásmo ochrany týchto rozvodov v súlade s § 19 zákona o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách.

-Ochranné pásmo bude vyznačené projektantom v situačnom výkrese, ktorý bude podkladom pre územné rozhodnutie.

-K žiadosti o vydanie povolenia na uskutočnenie vodnej stavby je investor povinný predložiť právoplatné územné rozhodnutie o umiestnení stavby, pri pozemkoch, ktoré nie sú vo vlastníctve investora preukázať oprávnenie na zriadenie stavby na nich podľa § 139 ods. 1

stavebného zákona, záväzné stanovisko Obce Veľké Úľany k uvedenej stavbe podľa zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, záväzné stanovisko miestne príslušného stavebného úradu podľa § 120, ods. 2 stavebného zákona a súhlas príslušného orgánu štátnej správy ochrany ovzdušia na povolenie stavby malého zdroja znečisťovania ovzdušia (ČOV), stanovisko SVP, š.p, Povodie Dunaja, odštepny závod, Karloveská 2, 842 17 Bratislava, vyjadrenia dotknutých orgánov a účastníkov konania, mená a adresy vlastníkov susedných nehnuteľností a 2x projektovú dokumentáciu vodnej stavby, vypracovanú oprávnenou osobou v zodpovedajúcej kategórii, dopracovanú o požiadavky, uplatnené v tomto vyjadrení, predchádzajúce zisťovanie (hydrogeologický posudok) a správny poplatok.

-Pri návrhu jednotlivých objektov požadujeme doriešiť neškodnú likvidáciu vôd z povrchového odtoku (dažďových vôd zo striech) na vlastných pozemkoch tak, aby odvádzaním týchto vôd neboli ohrozované ani obmedzované susedné nehnuteľnosti.

-Kanalizačné potrubie, odvádzajúce dažďové vody zo striech objektov musí byť opatrené zariadením na zachytenie plávajúcich látok (lapač strešných splavenín).

-Odvodnenie striech jednotlivých rekreačných objektov bude, vzhľadom nato, že pri vodách zo striech sa nepredpokladá, že obsahujú znečisťujúce látky, predmetom povolenia všeobecného stavebného úradu spolu s danými objektami.

-Vzhľadom na charakter týchto vôd z povrchového odtoku, odvádzaných do podzemných vôd, sa nevyžaduje súhlas ani povolenie orgánu štátnej vodnej správy podľa § 21 ods. 1 písm. d) vodného zákona.

-Do projektovej dokumentácie pre povolenie vodnej stavby, ktorá bude vypracovaná oprávnenou osobou v zodpovedajúcej kategórii, požaduje úrad zapracovať požiadavky, uplatnené vlastníkom a prevádzkovateľom verejného vodovodu v jeho vyjadrení. Návrh požiarneho hydrantu na vodovodnom rozvode musí byť zosúladený so stanoviskom OR HaZZ Galanta a zapracovaný do projektu vodnej stavby.

-Pri križovaní a súbahu navrhovanej stavby s existujúcimi inžinierskymi sieťami je investor povinný dodržať STN 73 6005 „Priestorová úprava vedení technického vybavenia“ a pred začatím stavby zabezpečiť vytýčenie existujúcich rozvodov inžinierskych sietí.

-V prípade zistenia akýchkoľvek nových skutočností, dotýkajúcich sa ochrany vodných pomerov v územnom konaní všeobecného stavebného úradu si orgán štátnej vodnej správy vyhradzuje právo na doplnenie podmienok tohto vyjadrenia.

5/ Slovenský vodohospodársky podnik, š.p. Bratislava

- Pri realizácii stavby žiadame dodržať ustanovenia zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách (vodný zákon) a zákona č. 305/2018 o chránených oblastiach prirodzenej akumulácie vôd a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- Stavebnými aktivitami a užívaním stavby nesmie dôjsť k zhoršeniu (znečisteniu) kvality povrchových vôd a podzemných vôd. Upozorňujeme na zvýšenú ochranu podzemných a povrchových vôd, nakoľko sa riešené územie sa nachádza v Chránenej vodohospodárskej oblasti Žitný ostrov.

- Pri návrhu koncepcie nakladania s vodami z povrchového odtoku (dažďovými vodami) v lokalite Veľké Úľany požadujeme pri výpočtoch potrebné objemu retenčných povrchov použiť 50-ročnú návrhovú zrážku ($p=0,02$, $T=120\text{min.}$, $Q=80,6 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$, $K=1$), aby nebol podhodnotený záchytný objem pre prívalovú zrážku. Uvedená sprísnená požiadavka vyplýva z dôvodov prebiehajúcej klimatickej zmeny a zvyšovania extrémnosti prívalových zrážok a nebezpečenstva vzniku lokálnych záplav.

- Nakladanie s dažďovými vodami musí byť navrhnuté a následne realizované tak, aby nedochádzalo k ich odtokaniu na susedné pozemky .

- Upozorňujeme, že naša organizácia nepreberá žiadnu zodpovednosť za prípadné škody súvisiace s nefunkčnosťou systému odvádzania dažďových vôd.
- Podľa § 21 ods. 1 písm. c, zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách, je na vypúšťania odpadových vôd do povrchových vôd alebo podzemných vôd potrebné povolenie na osobitné užívanie vôd, ktoré vydáva príslušný orgán štátnej vodnej správy.
- Navrhnuté vsakovacie systémy musia byť osadené min. 1,0 m nad hladinu podzemnej vody a musia byť hydraulicky prepojené s vrstvou priepustných štrkových sedimentov.
- Na vybudovanie vsakovacích zariadení je potrebné povoleniu orgánu štátnej vodnej správy, v zmysle § 26 ods. 1 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách, nakoľko tieto stavby sú v zmysle § 52 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách, vodnými stavbami.
- K stavebnému povoleniu stavby požadujeme predložiť hydrogeologický posudok v zmysle § 37 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách, ktorý zhodnotí možnosť infiltrácie dažďových vôd do podlažia, preukáže dostatočnú vsakovaciu schopnosť horninového prostredia a tiež posúdi vplyv na kvalitu vodného útvaru podzemných vôd.
- Prečisťovanie dažďových vôd parkovísk, spevnených plôch a prevádzku ORL žiadame zabezpečovať v súlade s Nariadením vlády č. 269/2010 Z.z. Dažďové vody musia byť prečistené v ORL na hodnoty s obsahom menej ako 0,1 mg/l NEL.
- Recipientom prečistených odpadových vôd z navrhovanej ČOV je vodný tok Malý Dunaj, približne v r. km 62,0 (Vodohospodárska mapa SR, mierky 1:50 000). Malý Dunaj je vodohospodársky významným vodným tokom, zároveň je vyhlásený za povrchové vody vhodné pre život a reprodukciu pôvodných druhov kaprovitých rýb a v zmysle Rámcovej smernice o vode nedosahuje dobrý ekologický stav. Z týchto dôvodov vyžaduje z hľadiska kvality povrchovej vody vyššiu ochranu.
- Z hľadiska a veľkosti zdroja navrhovaná ČOV spadá do veľkostnej kategórie 51 -500 EO podľa prílohy č.6 časť A.1 k nariadeniu vlády SR č. 269/2010 Z.z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd v znení neskorších predpisov (ďalej len NV SR 269/2010 Z.z.). V predložennom projekte stavby nie sú uvedené žiadne kvalitatívne parametre zvyškového znečistenia na odtoku z ČOV do recipientu. Vzhľadom na potrebu zvýšenej ochrany recipientu žiadame technológiu čistenia odpadových vôd na ČOV navrhnuť a dimenzovať tak, aby spĺňala prísnejšie požiadavky, t.j. garantované koncentračné hodnoty žiadame stanoviť nižšie ako maximálne limitné hodnoty ukazovateľov znečistenia vypúšťaných odpadových vôd q osobitných vôd podľa prílohy č. 6 časť A.1 NV SR 269/2010 Z.z. pre danú veľkostnú kategóriu. Preto je nutné čistiareň naprojektovať tak, aby sa bežných prevádzkových podmienok neprekračovala nasledovné zvyškové koncentračné hodnoty znečistenia na odtoku :

Ukazovateľ	Požadované „p“ koncentračné hodnoty (mg/l)
BSK ₅	20
CHSK _{Cr}	100
NL	25
N-NH ₄	bez limitu

- PD počíta s inštaláciou terciárneho stupňa, preto by ČOV mala byť schopná za bežnej prevádzky dosahovať vysokú účinnosť čistenia a nízke hodnoty zvyškového znečistenia v odpadových vodách vypúšťaných do recipientu.
- Podľa § 17 ods. 2 zákona č. 346/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Z.z. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) „Ten, kto nakladá s vodami, je

povinný dbať o ich ochranu, vynakladať potrebné úsilie na zlepšovanie ich stavu a zabezpečovať ich hospodárne a účelné využívanie podľa podmienok a požiadaviek tohto zákona a dbať tiež na to, aby neboli porušované práva iných a záujmy chránené osobitnými predpismi, je povinný dbať aj na ochranu vodných pomerov a na ochranu vodných stavieb“. Budúcou realizáciu navrhovanej aktivity nesmie dôjsť k zhoršeniu kvality povrchových a podzemných vôd v zmysle vodného zákona.

- Ďalší stupeň projektovej dokumentácie stavby, projekt ČOV s detailom riešenia výustného objektu a detailom uloženia potrubia výtlaku v pobrežnom pozemku požadujeme predložiť našej organizácii na posúdenie.

6/ Západoslovenská distribučná, a.s. Bratislava

- Elektrické distribučné rozvody : ZSDIS, a.s., Čulenova 6, Bratislava

- Ostatné elektroenergetické zariadenia : TST INVEST a.s., Palisády 29A/-, 811 06 Bratislava

- Nároky na rezervovanú kapacitu el. energie : 97x25A/3f., 7x32A/3f., 2x50A/3f., 8x80A/3f., 8x63A/3f

- V záujmovom území na dotknutých parcelách sa nachádzajú podzemné elektrické káblivé vedenia spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s.;

- Pred spracovaním projektovej dokumentácie pre stavebné konanie je potrebné existujúce inžinierske siete vytyčiť. Žiadosť o vytyčovanie sietí VVN, VN, NN podajte prostredníctvom elektronického formulára v aplikácii e-Žiadosti (v časti

- Objednanie služieb distribúcie). Služba je spoplatnená v zmysle aktuálne platného Cenníka služieb distribúcie elektriny Západoslovenská distribučná, a.s.;

- Stavebník je povinný rešpektovať všetky elektroenergetické zariadenia spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. a ich ochranné pásma v zmysle ustanovení § 43 Ochranné pásma Zákona o energetike tak, aby nedošlo poškodeniu alebo ohrozeniu prevádzky elektroenergetických zariadení spoločnosti. Je nutné dodržiavať ochranné pásma všetkých VVN, VN a NN vedení definovaných podľa § 43 Zákona o energetike č.251/2012 Z. z. a o zmene a doplnení niektorých zákonov, s ktorými osoby a mechanizmy vykonávajúce práce súvisiace so stavebnými prácami danej stavby môžu prísť do styku. Zodpovedná osoba na stavbe je povinná vykonať poučenie (oboznámenie) všetkých osôb vykonávajúcich činnosť, alebo zdržujúcich sa na stavbe o pravidlách bezpečnosti práce v blízkosti VVN, VN a NN vedení pre riešenie výstavby plánovaných rozvodov elektriny (VN, TS, NN) žiadame uzatvoriť „Zmluvu o pripojení odberného elektrického zariadenia žiadateľa do distribučnej sústavy“ pred vydaním stanoviska k PD na stavebné povolenie, nakoľko nová distribučná TS (EH5) po dohode s projektantom bude zasmyčkováaná na časť cudzieho VN káblového vedenia po jeho majetkoprávnom vysporiadaní, pri spracovaní PD na SP žiadame doložiť doklad o majetkoprávnom vysporiadaní časti dotknutého VN káblového vedenia, ktoré napája existujúcu odberateľskú TS0844-304.

- Upozorňujeme Vás, že cez záujmové územie žiadateľa prechádza cudzie elektroenergetické zariadenie (VN káblivé vedenie).

- Meranie spotreby el. energie žiadame umiestniť na verejne prístupné miesto a doporučujeme použiť celoplastové skupinové elektromerové rozvádzače podľa platných štandardov ZSD, a.s., umiestnených na stránke <https://www.zsdis.sk/Uvod/Spolocnost/Dokumenty/Predpisy-prevadzkovatela>

- Žiadame rešpektovať všetky existujúce energetické zariadenia a ich ochranné pásma v zmysle § 43 Zákona o energetike č. 251/2012 Z. z. v znení neskorších predpisov.

- V prípade, že pri výstavbe dôjde k prácam v ochrannom pásme VN a VVN vedenia a budú sa v ňom pohybovať osoby, mechanizmy vykonávajúce práce súvisiace so stavebnými

prácami na stavbe, žiadame Vás o dodržanie ustanovení §43 Zákona o energetike č. 251/2012 Z.z. a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Taktiež je nutné vykonať poučenie (oboznámenie) o pravidlách bezpečnosti práce v blízkosti VN vedenia.

Ďalší stupeň PD žiadame zaslať na vyjadrenie na ZSDIS, a.s., SEZ Juh, Dunajská Streda.

7/ Krajský pamiatkový úrad Trnava:

-Termín začatia a ukončenia výkopových a zemných prác súvisiacich s predmetnou stavbou požadujeme písomne ohlásiť najmenej s dvojtýždenným predstihom Krajskému pamiatkovému úradu Trnava. V ohlásení prosíme uviesť telefonický kontakt.

-Počas výkopových prác vykoná Krajský pamiatkový úrad Trnava na stavbe štátny pamiatkový dohľad. V prípade zistenia rozsiahlejšieho archeologického nález alebo archeologickej situácie vydá Krajský pamiatkový úrad Trnava rozhodnutie o nariadení záchranného pamiatkového – archeologického výskumu v zmysle § 35 ods. 7 v nadväznosti na § 35 ods. 4 písm. b) pamiatkového zákona.

- V prípade zistenia, resp. narušenia archeologického nález mimo štátneho pamiatkového dohľadu musí nálezca alebo osoba zodpovedná za vykonávanie prác najneskôr na druhý pracovný deň po jeho nájdení ohlásiť nález Krajskému pamiatkovému úradu Trnava priamo alebo prostredníctvom obce. Nález sa musí ponechať bez zmeny až do obhliadky krajským pamiatkovým radom alebo ním poverenou odborne spôsobilou osobou, najmenej však tri pracovné dni odo dňa oznámenia nález. Do obhliadky krajským pamiatkovým úradom 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.

- Na nálezy, ktoré sa nájdu počas stavby, sa vzťahuje aj § 127 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.

8/ Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru Galanta

Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Galante posúdilo podľa § 28 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov a § 40 a § 40a vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov projektovú dokumentáciu z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti stavby pre územné konanie s riešením protipožiarnej bezpečnosti stavby s ú h l a s í bez pripomienok.

9/ Západoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s. Nitra:

S pripojením lokality na existujúci verejný vodovod PVC DN 100 v našej správe a s dodávkou vody súhlasíme za nasledovných podmienok:

- Vlastníkom vodovodnej prípojky prípojok je stavebník.

- Dimenzia a materiál vodovodnej prípojky: PV 1 pre apartmány (SO 101 po SO 108) : navrhovaná DN 50, materiál HDPE, dĺžka 1,5 m. PV 2 pre chaty (SO 111 po SO 119) : navrhovaná DN 32, materiál HDPE, dĺžka 12,0 m

- Objekty od SO 121 do SO 127 budú pripojené na verejný vodovod existujúcou vodovodnou prípojkou. Techm.č.odberu:30007-31200, Evid. č. odberu: 89353918, vedené na TST Invest a.s.

- Spôsob určenia dodaného množstva vody: určeným meradlom – 2x navrhovaným vodomermom DN 25 prevádzkovateľa verejného vodovodu, umiestneným v samostatných vodomerných šachtách. (VŠ1 pre apartmány a VŠ 2 pre chaty). Podružné vodomery pre jednotlivé objekty si zabezpečí stavebník na vlastné náklady.

- Vodovodnú prípojku a vodomernú šachtu žiadame realizovať v súlade s „technickými podmienkami pripojenia a odpojenia nehnuteľností na verejný vodovod alebo verejnú kanalizáciu“ ZsVS, a.s. uverejnenými na www.zsvs.sk/zakaznicka-podpora/pre-zakaznikovuziadosti-a-tlaciva
- Vodovodná prípojka a vodomerná šachta nie sú súčasťou verejného vodovodu, k ich povoleniu na cudzom pozemku stavebník musí preukázať stavebnému úradu, že má k pozemku iné právo podľa §139 ods. 1 Stavebného zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom predmetnú stavbu
- Podľa § 4 ods. 1 zákona 442/2002 Z. z., pripojenie na rozvážiaciu vetvu s uzáverom (navráťavací pás s uzáverom) je súčasťou verejného vodovodu
- V zmysle § 27 ods. 7 zákona 442/2002 Z. z. je zakázané prepojiť rozvody z vlastného zdroja vody s vodovodnou prípojkou pripojenou na verejný vodovod alebo s verejným vodovodom.

Potreba vody:

$$Q_p = 0,342 \text{ l/s} \quad Q_m = 0,479 \text{ l/s} \quad Q_h = 0,616 \text{ l/s} \quad Q_r = 10\,804,00 \text{ m}^3/\text{rok}$$

- V záujmovej lokalite nie je vybudovaná verejná kanalizácia.
- Odvádzanie odpadových vôd z jednotlivých objektov bude zabezpečované vybudovaním splaškovej kanalizácie, prostredníctvom ktorej budú odvádzané odpadové vody do navrhovanej čistiarny odpadových vôd (ČOV).
- Ďalší stupeň projektovej dokumentácie žiadame predložiť na vyjadrenie.
- Vyjadrenie a podmienky stanovené vo vyjadrení sú platné v prípade, že žiadosť o vydanie územného rozhodnutia bude podaná najneskôr do 06.03.2026, ak stavebník túto lehotu zmešká, je povinný požiadať ZsVS a.s., o vydanie nového vyjadrenia.

10/ Okresný úrad Galanta, odbor starostlivosti o životné prostredie – orgán štátnej správy odpadového hospodárstva:

- Pôvodca odpadov je povinný dodržiavať ustanovenia podľa § 77 ods. 3 zákona o odpadoch.
- Pri realizácii stavby je potrebné nakladať so stavebnými odpadmi v zmysle § 1 vyhlášky MŽP SR č.344/2022 Z.z.
- Pri kolaudačnom konaní investor stavby predloží doklady o spôsobe a množstve všetkých zhodnotených a zneškodnených odpadov z realizácie stavby (sprievodné listy NO, vážne lístky, faktúry apod.) v zariadeniach oprávnených podľa zákona o odpadoch.
- Na nekontaminovanú zeminu a iný prirodzene sa vyskytujúci materiál vykopaný počas stavebných prác, ak je isté, že sa nepoužije na účely výstavby v prirodzenom stave na mieste, na ktorom sa vykopal, sa nevzťahuje zákon o odpadoch.

11/ Okresný úrad Galanta, odbor starostlivosti o životné prostredie – orgán štátnej správy starostlivosti o životné prostredie:

Z hľadiska ochrany prírody a krajiny súhlasíme s umiestnením navrhovanej stavby za týchto podmienok:

- Ponechať existujúcu zeleň ma brehu jazera ako izolačnú, ochrannú medzi plánovanými rekreačnými objektami a vodnou plochou, ktorá je enviromentálne významným segmentom krajiny.
- Oplotené môžu byť iba individuálne stavby, t.j. existujúca izolačná zeleň nemôže byť oplotená.

- V projekte sadových úprav požadujeme uplatniť geograficky pôvodné, domáce druhy drevín a krov a úplne vylúčiť invázne druhy rastlín. Projekt požadujeme predložiť v stavebnom konaní.
- Projektovú dokumentáciu pre územné konanie zosúladiť s platným územným plánom obce Veľké Úľany.
- Počas prípravných prác a tiež samotnej výstavby nesmie dôjsť k poškodeniu okolitých drevín ani ich koreňového systému. Počas realizácie stavby je potrebné v zmysle STN 83 7010 zabezpečiť ochranu drevín rastúcich na dotknutých pozemkoch, tak aby nedošlo k ich poškodeniu.
- Z dôvodu zabezpečenia ochrany koreňového systému drevín výkopové práce realizovať ručne, minimálne 2,5 m od päty kmeňov stromov.
- Pri hĺbení výkopov sa nesmú prerušiť korene hrubšie ako 3,0 cm.
- Zabezpečiť stromy pred mechanickým poškodením kmeňa a konárov dreveným debnením, ktoré je potrebné umiestniť vo vzdialenosti 1,5 m od kmeňov stromov.
- Neskladovať a nenahŕňať zeminu na bázu kmeňa stromu.
- V priemete koruny stromov neskladovať ťažké stavebné materiály a neparkovať ťažké stavebné mechanizmy.
- Neodkrývať nad mieru nevyhnutne potrebnú koreňový systém drevín.
- Na výrub drevín s obvodom kmeňa nad 40,0 cm meraného vo výške 130,0 cm nad zemou a krovitých porastov s výmerou väčšou ako 20,0 m² rastúcich v mieste stavby mimo zastavaného územia obce, je potrebný súhlas príslušného orgánu ochrany prírody a krajiny (Okresný úrad Galanta) podľa § 47 ods. 3 zákona o OPaK.
- Ak na uskutočnenie stavby bude potrebný výrub drevín, územné rozhodnutie resp. stavebné povolenie bude možné v zmysle § 103 ods. 6 zákona o OPaK vydať až po právoplatnosti rozhodnutia o výrube drevín. Výrub drevín bude uskutočnený až po nadobudnutí právoplatnosti stavebného povolenia podľa podmienok rozhodnutia o výrube drevín.
- V prípade nálezu chorého, zraneného, poškodeného alebo uhynutého chráneného živočícha v jeho prirodzenom prostredí počas vykonávania stavebných prác, je potrebné nález bezodkladne oznámiť spolu s opisom situácie organizácii ochrany prírody, ktorá určí ďalšie nakladanie s ním. Organizáciou prijímacou oznámenia o nájdených chránených živočíchoch, je podľa § 65 ods. 2 písm. c) zákona o ochrane prírody a krajiny Štátna ochrana prírody SR, Správa CHKO Dunajské Luhy, Dunajská Streda.
- Dodržiavať ustanovenia zákona o OPaK, z ktorých upozorňujeme najmä na :
 - §3 ods. 3 - Vytváranie a udržiavanie územného systému ekologickej stability je verejným záujmom. Podnikatelia a právnické osoby, ktorí zamýšľajú vykonávať činnosť, ktorou môžu ohroziť alebo narušiť územný systém ekologickej stability, sú povinní zároveň navrhnúť opatrenia, ktoré prispievajú k jeho vytváraniu a udržiavaniu;
 - §3 ods. 4 – Podnikatelia a právnické osoby, ktorí svojou činnosťou zasahujú do ekosystémov, ich zložiek alebo prvkov, sú povinní na vlastné náklady vykonávať opatrenia smerujúce k predchádzaniu a obmedzovaniu ich poškodzovania a ničenia
 - §3 ods. 5 – Podnikatelia a právnické osoby sú povinní opatrenia podľa odsekov 3 a 4 zahrnúť už do návrhov projektov, programov, plánov a ostatnej dokumentácie vypracúvanej podľa osobitných predpisov.

12/ Okresný úrad Galanta, odbor starostlivosti o životné prostredie – orgán štátnej správy ochrany ovzdušia:

- Predložená projektová dokumentácia sa nedotýka záujmov štátnej správy ochrany ovzdušia podľa zákona č. 146/2023 Z. z. o ochrane ovzdušia a o zmene a doplnení niektorých zákonov vykonávanej tunajším úradom.

- Z dôvodu, že dôjde k realizácii stavby malého zdroja znečisťovania ovzdušia – ČOV, kompetentná na vydanie súhlasu potrebného na povolenie stavby malého zdroja znečisťovania ovzdušia a následne jeho užívania podľa § 26ods. 1 písm. a) a c) zákona č. 146/2023 Z.z. o ochrane ovzdušia a o zmene a doplnení niektorých zákonov je Obec Veľké Úľany v prenesenom výkone štátnej správy ochrany ovzdušia.

13/ Slovak Telekom a.s.:

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

14/ Okresné riaditeľstvo policajného zboru, Okresný dopravný inšpektorát Galanta:

- Súhlasíme s navrhovanou stavbou za týchto podmienok:
- Investor predloží projekt, trvalého dopravného značenia, ktorým bude riešená komplexná dopravná situácia v danej lokalite.
- V prípade ak počas realizácie stavebných prác dôjde k zásahu do bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky v danej lokalite, investor predloží projekt dočasného značenia na vyjadrenie stanoviska.
- Napojenia na jestvujúcu cestnú sieť budú v súlade s platnou STN a platnými predpismi.
- Okresný dopravný inšpektorát Galanta žiada aby bol včas informovaný o prípadných zmenách v súvislosti s predmetnou stavbou.
- ODI OR v GA v súlade so zákonom NR SR . 171/1993 Z.z. o Policajnom zbore v znení neskorších predpisov si vyhradzuje právo na zmeny svojho stanoviska a stanovenie dodatočných podmienok, alebo uložené zmeniť v prípade, pokiaľ to budú vyžadovať naliehavé okolnosti bezpečnosti cestnej premávky ako aj v prípade verejného záujmu.

15/ SPP Distribúcia a.s.:

- Záujmové územie: **podľa zakresu žiadateľa NEZASAHUJE** do ochranného a/alebo bezpečnostného pásma plynárenských zariadení v správe SPP-D.

16/ Slovenský pozemkový fond :

- S pripomienkou k územnému konaniu stavebný úrad sa vysporiadal nasledovne :
- Uvádzaná parcela EKN č. 6521 o výmere 296 m², druhu pozemku trvalý trávny porast, s ktorým SPF v zmysle § 16 ods 1. písm. 1 písm . b), c) zákona č. 180/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov nakladá, sa dostala do oznámenia nesprávnym označením od investora, na základe oznámenia SPF predkladaný zámer bol upravený a doručený na stavebný úrad bez uvedenej parcely.
- K ďalšiemu stupni projektovej dokumentácie stavby, stavebný úrad požaduje predložiť stanovisko SPF.

17/ Hydromeliorácie š.p. :

- Pripomienkou k územnému konaniu stavebný úrad sa vysporiadal nasledovne :
- Na uvedené pozemky bolo už vydané stanovisko pre projekt „GOLF RESORT Sedín“, na základe ktorého už bolo vydané územné rozhodnutie na 1.etapu ako aj stavebné povolenie. Na základe týchto stanovísk a rozhodnutí investora toto územné rozhodnutie zaväzuje rešpektovať jestvujúce objekty vybudovanej závlahovej stavby a podmienok výstavby v blízkosti podzemných a nadzemných hydromelioračných zariadení v správe Hydromeliorácie š.p. uvedených predošlých vyjadreniach.
- K ďalšiemu stupni projektovej dokumentácie stavby, stavebný úrad požaduje predložiť stanovisko Hydromeliorácie š.p.

18/ Obec Veľké Úľany:

- Súhlasíme s navrhovanou stavbou za týchto podmienok:
- V ďalšom štádiu investor predloží projekt úpravy miestnej komunikácie (prístupovej cesty od štátnej cesty III. triedy k danej lokalite) z hľadiska dopravnej bezpečnosti v danej lokalite s ohľadom na bezpečnosť chodcov a cyklistov po dohode s obcou ako správcom miestnej komunikácie tak, aby spĺňala šírku obojsmernej komunikácie, so samostatným chodníkom alebo cyklochodníkom.
- Stavebník predloží projekt trvalého a dočasného dopravného značenia, ktorým bude riešená komplexná dopravná situácia v danej lokalite.
- Napojenia na existujúcu cestnú sieť budú v súlade s platnou STN a platnými predpismi.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania: námietky neboli vznesené.

Toto rozhodnutie platí podľa ustanovenia § 40 ods. 1 stavebného zákona dva roky odo dňa nadobudnutia právoplatnosti.

Nestratí platnosť, ak v tejto lehote bude podaná žiadosť o stavebné povolenie na stavbu umiestnenú týmto rozhodnutím.

Podľa § 40 ods. 4 stavebného zákona je územné rozhodnutie záväzné aj pre právnych nástupcov navrhovateľa a ostatných účastníkov územného konania.

Odôvodnenie

Obec Veľké Úľany, úsek územného rozhodovania a stavebného poriadku, ako príslušný stavebný úrad oznámil začatie územného konania v súlade s § 36 stavebného zákona účastníkom konania oznámením č. TT/158/2024 zo dňa 18.03.2024 a zároveň nariadil ústne konanie na deň 11.04.2024.

Na základe predložených podkladov pre územné konanie, zistení pri miestnej obhliadke a po doplnení dokladov tunajší úrad posúdil návrh na umiestnenie stavby „*Apartmenty Sedín Golf Resort*“, v kat. úz. Nové Osady podľa § 37 stavebného zákona a bolo zistené, že umiestnením stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti, ani neprimerane obmedzené či ohrozené záujmy účastníkov konania a zodpovedá hľadiskám starostlivosti o životné prostredie.

Posúdenie návrhu na vydanie územného rozhodnutia si vyhradili:

Západoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s. Nitra, OR HaZZ Galanta, Okresný úrad Galanta – odbor starostlivosti o životné prostredie, Západoslovenská distribučná, a.s. Bratislava, , Regionálny úrad verejného zdravotníctva Galanta, Krajský pamiatkový úrad Trnava, Slovenský vodohospodársky podnik, š.p. Bratislava, Slovak Telekom a.s., Okresný dopravný inšpektorát Galanta, Obec Veľké Úľany, Hydromeliorácie, š.p. Bratislava

Ich stanoviská neboli v rozpore, pripomienky a podmienky dotknutých orgánov boli skoordované a zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia.

Dokumentáciu pre územné konanie spracoval Ing. Peter Rázga – autorizovaný stavebný inžinier, ev. č. 4855*A1 .

Toto rozhodnutie bude doručené verejnou vyhláškou a bude vyvesené na úradnej tabuli obce Veľké Úľany na dobu 15 dní.

Poučenie

Podľa § 53 a 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní po jeho doručení na Obecný úrad, úsek územného rozhodovania a stavebného poriadku vo Veľkých Úľanoch .

Príloha pre navrhovateľa:

Situačný výkres M 1: 500

Ing. František Gógh, DBA
starosta obce

Vyvesené: 24.06.2024

Zvesené: 09.07.2024

Doručí sa:

1. TST Invest, s.r.o. Palisády 29/A, Bratislava 811 06
2. SZING-EX-PROJEKT SLOVAKIA spol. s r.o., Hlavná 1554, 925 22 Veľké Úľany
3. DZ Architekti, Cukrová 14, 811 08 Bratislava
4. K spisu

Na vedomie:

1. Okresný úrad, odbor starostlivosti o životné prostredie, Nová Doba 1408/31, Galanta 924 36
2. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Hodská 2352/62, Galanta 924 81
3. Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru, Parková č.1607, Galanta 924 01
4. Západoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., Nábřežie za hydrocentrálou 4, Nitra 949 60
5. Západoslovenská distribučná a.s., Čulenova 6, Bratislava 816 47
6. Slovenský vodohospodársky podnik, š.p., Povodie Dunaja, OZ, Karloveská 2, Bratislava 842 17
7. Hydromeliorácie, š.p., Vrakunská 29, 825 63 Bratislava 211
8. Krajský pamiatkový úrad, Cukrová 1, Trnava 917 01
9. Okresné riaditeľstvo PZ, Okresný dopravný inšpektorát , Hlavná 13, Galanta 924 01
10. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, Bratislava 817 62
11. Slovenský pozemkový fond, Búdková cesta 3555/36, Bratislava 811 04
12. K spisu