

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

č. j. OcÚ/VÚ/TX1/331/2024

23.04.2025 Veľké Úľany

VEC
PMA SEDIN, s.r.o., Medená 10M, Bratislava 811 02

žiadosť o stavebné povolenie na stavbu „**GOLFSIDE SEDIN - Rekreačný areál a agroturistika**“ v spojenom konaní

STAVEBNÉ POVOLENIE

Navrhovateľ **PMA SEDIN, s.r.o.**, so sídlom Medená 10M, Bratislava, podal dňa 26.04.2024 žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu stavbu „**GOLFSIDE SEDIN - Rekreačný areál a agroturistika**“ v stavebnom konaní.

Obec Veľké Úľany zastúpená starostom **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 stavebníka podľa § 62 a 64 stavebného zákona v stavebnom konaní a po preskúmaní žiadosti rozhodol takto:

podľa § 66 stavebného zákona

povoľuje

stavbu: „**GOLFSIDE SEDIN – Rekreačný areál a agroturistika**“

pre stavebníka: **PMA SEDIN, s.r.o., Medená 10M, Bratislava 811 02**

na pozemku par. č. **142/2 – ostatná plocha, 129/5 – ostatná plocha, 129/7 – vodná plocha (LV č. 436)** v 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. Táto lokalita v minulosti slúžila na ťažbu štrku, ktorej činnosť bola ukončená. Riešené územie predstavuje 51 stavebných

pozemkov pre výstavbu samostatne stojacích rekreačných domov s príslušnými inžinierskymi sieťami a dopravnou infraštruktúrou.

Riešené stavebné objekty:

SO – 02	Komunikácie a spevnené plochy
SO – 03	Terénne úpravy
SO – 04	Dažďová kanalizácia
SO – 10	Prípojky NN
SO – 11	Verejné osvetlenie

Súhrnný popis jednotlivých objektov

SO – 02 Komunikácie a spevnené plochy

Navrhovaná rekreačná zóna sa nachádza mimo zastavaného územia obce Veľké Úľany v katastrálnom území Nové Osady. Dopravná obsluha územia bude zabezpečená prostredníctvom štátnej cesty III/1356, ktorá sa nachádza severovýchodne od riešeného územia a prepája obec Veľké Úľany časť Nové Osady s obcou Čierna Voda. Dopravná obsluha riešeného územia je navrhnutá prostredníctvom miestnych obslužných komunikácií s funkciou pobytovou a obslužnou funkčnej triedy C3 kategória MO 6,0/30 (vetva A,B a C“).

Šírkové usporiadanie miestnych komunikácií f.t. C3 6,0/30:

- Šírka chodníka 2,00 m
- Šírka miestnej obslužnej komunikácie 5,00 m
- Šírka pásu zelene min. 0,50 m

Celková dĺžka vetvy „A“	675,93 m
Celková dĺžka vetvy „B“	31,61 m
Celková dĺžka vetvy „C“	68,21 m

Popri miestnych obslužných komunikáciách je navrhnutý chodník so šírkou 2,00 m. Na prepájanie chodníkov sú navrhnuté priechody pre chodcov so šírkou 3,00 m.

Hlavná distribučná os riešeného územia je tvorená miestnou obslužnou komunikáciou na vetve „A“, ktorá sa v severovýchodnej časti územia napája na cestu III/1356. V staničení vetvy „A“ km 0,086 02 sa z pravej strany v smere staničenia napája miestna obslužná komunikácia na vetve „B“ pomocou stykovej križovatky. Polomer oblúkov pri napojení je 7,00 m. V staničení vetvy „A“ km 0,206 40 je navrhnutá priesečná križovatka vetvy „C“. Polomer oblúkov pri napojení je 7,00 m.

Celková plocha miestnych komunikácií	4 769,91 m ²
Celková plocha chodníkov	1 604,00 m ²

Komunikácie budú od zelene oddelené pomocou betónového obrubníka. Chodník bude od komunikácie oddelený pomocou cestného betónového obrubníka. Povrchové odvodnenie spevnených plôch a komunikácií je navrhnuté pomocou priečného a pozdĺžneho sklonu do navrhnutých uličných vpustov na okraji komunikácií. Dopravné značky budú umiestnené podľa situácie v prílohe č. 6 Trvalé dopravné značenie. Zvislé dopravné značky budú osadené

svojim obrysom min. 0,50 m za okrajom komunikácie. Výška spodného okraja dopravných značiek nad vozovkou musí byť min. 1,20 m, v mieste peších trás 2,10 m.

Dopravné značenie

Dopravné značky budú umiestnené podľa situácie v prílohe č. 6 Trvalé dopravné značenie. Zvislé dopravné značky budú osadené svojim obrysom min. 0,50 m za okrajom komunikácie. Výška spodného okraja dopravných značiek nad vozovkou musí byť min. 1,20 m, v mieste peších trás 2,10 m. Dopravné značenie musí byť vyrobené v zmysle platných technických noriem. „Vodorovné dopravné značenie“ je navrhnuté ako značka V1a – „deliaca čiara“ na pozemku investora. Na výjazde je zvislá značka doplnená vodorovnou značkou V5a.

SO – 03 Terénne úpravy

Terénne úpravy budú vykonané po ukončení stavebných prác. Po dôkladnom vyčistení pozemkov a úprav terénu budú všetky plochy zelene doplnené vrstvou ornice dočasne uloženej v areáli. Základom zelene areálu je vzrastlá zeleň vo forme listnatých stromov, ktorá bude doplnená skupinami krov. Trávnaté plochy budú tvorené krajinným trávnikom s prímiesou kvetín.

SO – 04 Dažďová kanalizácia

Účelom vybudovania kanalizácie bude odvádzanie dažďových vôd s obsahom ropných látok z navrhovanej lokality. V rámci stavby sa vybudujú tri vetvy gravitačného kanalizačného potrubia DN300 (PVC, SN10) dĺžky cca 770,00 m, ktoré zabezpečí odvedenie dažďových odpadových vôd. Trasa kanalizácie bude vedená pod navrhovanou cestnou komunikáciou, resp. čiastočne v zeleni. Dažďové vody budú odvedené hlavnou gravitačnou kanalizáciou DN300 (PVC) cez revízne kanalizačné šachty do lapača ropných látok TECHNO TIP SEPIRATOR MOA 160 + Purasorb (max. 160l/s), umiestneného v zeleni. Z lapača budú prečistené vody odvádzané cez revíznú šachtu na odber vzoriek potrubím DN 300 (PVC) do vsaku, ktorý sa vytvorí zo vsakovacích blokov. Zachytávanie dažďovej vody zabezpečia uličné vpuste potrubím DN200 (PVC) dĺžky cca 65,00 m.

SO – 10 Prípojky NN

Napojenie novej TS bude riešené VN prípojkou z jestvujúceho VN rozvodu v lokalite, odbočením z existujúceho vzdušného vedenia č. 370 medzi ÚV91/370 a ÚV94/370. V trase medzi linkou č. 370 a začiatkom lokality pre výstavbu bude prípojka VN riešená vzdušným vedením. V trase od rohu lokality do VN rozvádzača v trafostanici bude riešená VN káblami typu 3x NA2XS(F)2Y1x240 mm², uloženými v zemi. Trasovanie samotnej VN prípojky bude v parcelách: C-stav.KN: par.č. 772/4, 772/3, E-stav KN: par. č. 6444/3,6444/2, 6445/2, 6447/2.

Pripojenie každého objektu na elektrickú sieť je navrhnuté káblovou prípojkou z distribučnej siete NN pre obec. Vedenia NN v intraviláne budú umiestnené po povrchoch zeme – káblové podzemné vedenia NN. Prípojka je navrhnutá z poistkovej skrine Sr káblom NAVY – J 4 x 25 mm² do elektromerového rozvádzača RE. Meranie spotreby elektrickej energie je navrhnuté v rozvádzači RE, ktorý bude osadený v pilieri budúceho oplotenia RD.

SO – 11 Verejné osvetlenie

Osvetlenie miestnej prístupovej komunikácie bude realizované uličnými LED svietidlami. Navrhnuté sú v jednoradovej bočnej osvetľovacej sústave, svietidlá sa rovnomerne rozmiestnia vo vzdialenosti cca 20,00 – 25,00 m od seba. Osadené budú v chodníku pri komunikácii na uličných stožiaroch typ SB 6/76 P, v betónovom základe. Napojenie vetvy

verejného osvetlenia bude riešené z rozvádzača RVO osadeného pri 1. stožiarovi VO. Káblový rozvod NN pre napojenie VO komunikácie bude prevedené káblom CYKY-J 4 x 10 mm².

Pre uskutočnenie stavby sa určujú tieto záväzné podmienky.

1/ Stavba bude uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní, ktorá je súčasťou tohto rozhodnutia, prípadné zmeny **nesmú** byť vykonané bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.

2/ Navrhovaná stavba „**GOLFSIDE SEDIN – Rekreačný areál a agroturistika**“ sa umiestni na par. č. **142/2; 129/5; 129/7**, v kat. úz. **Nové Osady**.

K navrhovanej stavbe vydali svoje stanoviská dotknuté orgány, ktoré súhlasia s predmetnou výstavbou za dodržania týchto podmienok:

3/ Západoslovenská distribučná, a. s. Bratislava s vydaním stavebného povolenia súhlasí za týchto podmienok

Predložená projektová dokumentácia rieši zásobovanie 61 nových rodinných domov el. energiou v obci Veľké Úľany, časť Sedín. Z dôvodu zabezpečenia požadovaného výkonu $P_s=473$ kW je plánovaná výstavba novej distribučnej kioskovej transformačnej stanice typu EH5 (dvojkáblová) s inštalovanými výkonmi DTR, $P_i=630$ kVA. Napojenie novej distribučnej TS z VN strany je riešené odbočením z existujúcej VN vzdušného vedenia č. 370 medzi ÚV91/370 a ÚV94/370 s vzdušným prívodom.

Prívodové vedenie do novej TS bude riešené podzemným VN vedením 3xNA2XS(F)2Y 1x240mm². Pripojenie plánovaných rodinných domov sa uskutoční z nových istiacich skriň SR1 a SR11, ktoré budú navzájom zasmyčované pomocou piatich NN káblových vedení NAYY-J 4x240 mm². Elektromerové rozvádzače jednotlivých rodinných domov budú napojené lúčovite z plánovaných SR až SR11 s káblom NAYY-J 4x25 mm².

S návrhom predloženého projektu stavby **súhlasíme s podmienkami:**

-Pri budovaní distribučných rozvodov (VN, TS, NN) v danej lokalite, žiadame dodržať ustanovenia zmluvy o pripojení odberných elektrických zariadení odberateľa do distribučnej sústavy H_PRI č. 170002835.

-Upozorňujeme žiadateľa, že do záujmového územia zasahuje existujúce VVN vedenie, úpravy resp. preložku uvedeného vzdušného VVN vedenia je potrebné riešiť na ZSDIS a. s., Tím správy VVN.

-V prípade, že pri umiestnení stavby Žiadateľa dôjde k styku so zariadením Prevádzkovateľa DS, ktorý vyvolá požiadavku preložky jeho zariadení, požadujeme v ďalšom postupovať podľa § 45 Zákona o energetike č. 251/2012 Z. z. v znení neskorších predpisov,

-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-prevadzkovateľa>

-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 vedenie 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.

4/Krajský pamiatkový úrad Trnava

Krajský pamiatkový úrad Trnava v zmysle § 41 ods. 4 a § 30 ods. 4 pamiatkového zákona, po zvážení všetkých zložiek, týkajúcich sa ochrany pamiatkového fondu z hľadiska ochrany archeologických nálezov a nálezísk, s realizáciou stavby „**GOLF RESORT SEDIN – rekreačný areál a agroturistika**“ navrhovanej na pozemkoch **KN-C par. č. 142/2, 129/5, 129/7 v katastrálnom území Veľké Úľany, obec Veľké Úľany, súhlasí s podmienkami:**

-Termín začatia ako aj ukončenia výkopových 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. 4 písm. b) pamiatkového zákona.

-V prípade zistenia resp. narušenia archeologického nález mimo štátneho pamiatkového dohľadu musí **nálezca alebo zodpovedná 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 ohliadky krajským pamiatkovým úradom alebo ním poverenou, odborne spôsobilou osobou, najmenej však tri pracovné dni odo dňa oznámenia nález. Do ohliadky 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 § 127 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.

5/ Okresné riaditeľstvo PZ Okresný dopravný inšpektorát, Galanta

ODI OR PZ v Galante v zmysle ustanovenia § 2 ods. 1 písm. j zákona NR SR č. 171/1993 Z. z. o Policajnom zbore v platnom znení, zákona č. 8/2009 Z. z. o cestnej premávke a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení, vyhlášky MV SR č. 30/2020 Z. z. o dopravnom značení, zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v platnom znení **súhlasí** s predloženou projektovou dokumentáciou za nasledujúcich podmienok:

-Napojenie na jestvujúcu cestnú sieť bude v súlade s platnou STN a platnými predpismi,

-Parkovacie miesta budú vybudované na základe prepočtu statickej dopravy,

-Trvalé a dočasné dopravné značky a zariadenia budú použité v zmysle platnej STN v reflexnej úprave, upevnené na príslušných nosičoch, resp. stĺpkoch a budú v súlade so zákonom č. 8/2009 Z. z. a s vyhláškou č. 30/2020 Z. z. v platnom znení,

-Vodorovné dopravné značenie bude zhotovené na povrchu komunikácie v bielom farebnom prevedení, aplikovaním náterových látok alebo iných materiálov tak, aby bolo dobre viditeľné a zrozumiteľné a vyhotovené bude tak, aby odolávalo bežným poveternostným podmienkam, vplyvom cestnej premávky a bude pravidelne obnovené,

- Križovatka v bode napojenia na cestu III/1356 bude riadne osvetlená,
- Priestor pred križovatkou v bode napojenia na cestu III/1356 je potrebné doplniť vodorovnou dopravnou značkou „spomaľovacia čiara“ v oboch smeroch, pričom začiatok značenia musí byť umiestnený vo vzdialenosti približne 60m pred križovatkou,
- Okresný dopravný inšpektorát Galanta žiada aby bol včas informovaný o prípadných zmenách v súvislosti s predmetnou stavbou.

6/ Okresný úrad Galanta, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií

Navrhovaná dokumentácia rieši realizáciu stavby „GOLFSIDE Sedin – Rekreačný areál a agroturistika“ v k. ú. Nové Osady. Navrhovaný areál sa dopravne napája na cestu III/1356. Navrhované stavebné objekty SO 02 – Komunikácie a spevnené plochy, SO 05 vodovod a vodovodné prípojky, SO 08 prípojka VN, SO 11 verejné osvetlenie sú v dotyku s cestou III/1356.

K predloženej projektovej dokumentácii predkladáme dodržanie nasledovných podmienok:

- Na navrhované dopravné napojenie SO 03 na cestu III/1356 je potrebné požiadať tunajší úrad o samostatné povolenie v zmysle ustanovenia § 3b zákona č. 135/1961 Zb. (cestný zákon) pred vydaním stavebného povolenia,
- Na osadenie časti stavebných objektov (SO 03, SO 05, SO 08, SO 11) v ochrannom pásme cesty III/1356 je potrebné požiadať náš úrad o záväzné stanovisko -povolenie výnimky podľa § 11 odst. 6 cestného zákona pred vydaním stavebného povolenia.
- Na zásah do telesa cesty III/1356 (pretlak, rozkopanie) z dôvodu realizácie inžinierskych sietí (prípojky prípojka VN a vodovod) je potrebné v predstihu (min. 30 dní) požiadať tunajší úrad o povolenie zvláštneho užívania cesty v zmysle ustanovenia § 8 cestného zákona,
- Na použitie dočasného a trvalého dopravného značenia na ceste III/1356 počas realizácie a ku kolaudácii stavby je potrebné vopred požiadať náš úrad (min. 30 dní) o určenie, ktorého vydanie je podmienené stanoviskom OR PZ ODI Galanta a stanoviskom správcu cesty SaÚC TTSK Trnava,
- Práce realizovať tak, aby nebola ohrozená bezpečnosť a plynulosť cestnej premávky na predmetnej ceste,
- Obec Veľké Úľany požiadať o stanovisko, ako príslušný cestný správny orgán pre miestne a účelové cesty,
- Posúdenie vplyvu na bezpečnosť cestnej premávky navrhovanej stavby podľa zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) prináleží OR PZ ODI Galanta,
- Projektovú dokumentáciu stavby predložiť na vyjadrenie správcovi cesty SaÚC TTSK, Bulharská 39, Trnava a vlastníkom cesty TTSK, odbor dopravnej politiky, Starohájska 10, Trnava,
- Stavebné objekty SO 02 Komunikácie a spevnené plochy, bude povoľovať obec Veľké Úľany, ako špeciálny stavebný úrad pre miestne a účelové cesty.

* *Povolenie výnimky zo zákazu činnosti v ochrannom pásme cesty III/1356 v km 7,149 bolo vydané pod č. OU-GA-OCDPK-2025/000035 dňa 17.03.2025.*

Výnimku zo zákazu činností v ochrannom pásme cesty III/1356 v km 7,149 pravá strana staničenia v k.ú. Nové Osady nasledovne:

- Osadenie časti SO 02 Komunikácie a spevnené plochy, SO 05 vodovod a vodovodné prípojky, SO 08 prípojka VN, SO 11 verejné osvetlenie v rámci realizácie stavby „Golf Resort Sedin – rekreačný areál a agroturistika“ podľa priloženej dokumentácie.

Výnimka sa povoľuje za týchto podmienok:

- Výnimka sa povoľuje iba na časti SO 02, SO 05, SO 08, SO 11 v rámci realizácie stavby „Golf Resort Sedín – rekreačný areál a agroturistika“,
- Osadenie časti stavebných objektov podľa priloženej projektovej dokumentácie,
- Na zásah do telesa cesty III/1356 z dôvodu realizácie stavby je potrebné v predstihu (min. 30 dní) požiadať tunajší úrad o povolenie zvláštneho užívania ciest v zmysle ustanovenia § 8 cestného zákona,
- Na prípadné použitie dočasného dopravného značenia cesty III/1356 počas realizácie stavebných objektov v dotyku s predmetnou cestou je potrebné požiadať (min. 30 dní) náš úrad o určenie, ktorého vydanie je podmienené stanoviskom OR PZ ODI Galanta a stanoviskom SaÚC TTSK Trnava,
- Dodržať podmienky stanoviska správcu cesty SaÚC TTSK Trnava pod č. 06037/2024/SÚCTt-2 02469 zo dňa 18.04.2024,
- Dodržať podmienky stanoviska OR PZ ODI Galanta pod č. ORPZ-GA-ODI1-2025/001244-046 zo dňa 13.03.2025,
- Dodržať podmienky vyjadrenia obce Veľké Úľany pod č. TX/174/2024 zo dňa 19.03.2024,
- Investor resp. dodávateľ prác zabezpečí, aby počas realizácie prác nebola na cestách III. triedy ohrozená bezpečnosť a plynulosť cestnej premávky,
- Počas realizačných prác, najmä pri výjazde vozidiel z miesta ležiaceho mimo cesty nesmie prísť k znečisťovaniu voľného úseku dotknutých ciest, žiadame zabezpečiť dodržanie ustanovenia § 21 ods. 3 zákona č. 8/2009 Z.z. o cestnej premávke,
- Toto povolenie nenahrádza povolenie stavebného úradu vydané v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. stavebný zákon v znení neskorších predpisov,
- Výnimka platí na dobu neurčitú,
- V prípade dopraného záujmu, resp. záujmu správcu komunikácie, ktorý vyvolá kolíziu s takto umiestnenou stavbou, je majiteľ uvedenej stavby povinný na výzvu orgánu štátnej správy stavbu odstrániť, resp. preložiť na vlastné náklady.

** Povolenie zriadenia dopravného napojenia SO 02 Komunikácie a spevnené plochy k ceste III/1356 v km 7,149 vpravo smere staničenia v rámci realizácie stavby „Golf Sedín – Rekreačný areál a agroturistika prístupová komunikácia + príslušná infraštruktúra“ v k. ú. Nové Osady bolo vydané pod č. OU-GA-OCDPK-2025/000838 dňa 17.03.2025*

Povoľuje sa zriadenie dopravného napojenia SO 02 Komunikácie a spevnené plochy k ceste III/1356 v km 7,149 vpravo smere staničenia v rámci realizácie stavby „Golf Sedín – Rekreačný areál a agroturistika prístupová komunikácia + príslušná technická infraštruktúra“ v k.ú. Nové Osady a podľa priloženej dokumentácie.

Zriadenie pripojenia sa povoľuje za predpokladu dodržania nasledovných podmienok:

- Zriadenie pripojenia SO 02 Komunikácie a spevnené plochy sa bude realizovať podľa priloženej projektovej dokumentácie,
- Napojenie účelovej cesty o šírke 5,0 m bude vybudovaná z cementobetónu s tým, že 3 m pred napojením na cestu III/1356, bude vybudovaná s asfaltobetónu,
- Napojenie prístupovej cesty na asfaltový okraj vozovky cesty III/1356 musí byť riešené zarezaním asfaltového okraja a jeho následným vyplnením, preplátovaním všetkých asfaltových vrstiev min. na šírku min 0,5 m a podľa technických podmienok TP 079 a TP 033. Spoj asfaltového okraja vozovky a miestnej cesty musí byť zaliaty asfaltovou emulziou, alebo cementovou mazaninou,
- Stavebné práce realizovať mimo zimnej údržby ciest v termíne od 15.11. – 31.03.,

- Dodržať ostatné podmienky stanoviska SaÚC TTSK Trnava pod č. 06037/2024/SÚCTt-2 02469 zo dňa 18.04.2024,
- Dodržať ostatné podmienky stanoviska OR PZ ODI Galanta pod č. ORPZ-GA-ODI1-2025/001244-046 zo dňa 13.03.2025,
- Križovatka v bode napojenia na cestu III/1356, bude riadne osvetlená a zároveň je potrebné doplniť vodorovné dopravné značenie „spomaľovacia čiara“ v oboch smeroch vo vzdialenosti približne 60 m pred križovatkou,
- Na použitie dočasného dopravného značenia počas realizácie dopravného pripojenia je potrebné požiadať (min. 30 dní) tunajší úrad o určenie, ktoré je potrebné odsúhlasiť správcovi cesty TTSK Trnava a OR PZ ODI Galanta,
- Pred začatím realizácie stavby uzatvoriť so správcovi cesty (SÚC TTSK) protokol o odovzdaní a prevzatí staveniska v rozsahu projektovej dokumentácie – miesto napojenia miestnej komunikácie na cestu III/1356,
- Začatie prác v dotyku s cestou III/1356 oznámiť majstrovi strediska Galanta tel. č. 0902964797,
- Realizácia SO 02 Komunikácie a spevnené plochy podlieha povoleniu (ohláseniu) špeciálneho stavebného úradu pre miestne a účelové cesty t.j. obcou Veľké Úľany.

7/Okresné riaditeľstvo HaZZ v Galante

S riešením protipožiarnej bezpečnosti stavby súhlasí bez pripomienok.

- Toto stanovisko nenahrádza stanovisko orgánu štátneho požiarneho dozoru pre konanie nasledujúce podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov **a spolu s nami overenou projektovou dokumentáciou stavby požadujeme ho predložiť pri kolaudačnom konaní.**

8/Okresný úrad Galanta, odbor krízového riadenia

Po preštudovaní a posúdení uvedenej projektovej dokumentácie odbor krízového riadenia Okresného úradu Galanta dospel k záveru, že s vydaním stavebného povolenia na akciu „GOLFSIDE SEDIN - Rekreačný areál a agroturistika“ súhlasí.

9/ Okresný úrad Galanta – odbor starostlivosti o životné prostredie – odpadové hospodárstvo

- 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.
- V kolaudačnom konaní predloží pôvodca odpadov zo stavby doklady o druhoch odpadov, množstvách a spôsobe nakladania s odpadmi (vážne lístky, faktúry, sprievodné listy NO, zmluvný vzťah o fyzickom nakladaní so stavebnými odpadmi a iné).
- 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.

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

Okresný úrad Galanta, odbor starostlivosti o životné prostredie ako príslušný orgán štátnej správy ochrany prírody podľa § 68 písm. d) zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o OPaK“) a podľa § 5 ods. 1 zákona č. 525/2003 Z. z. o štátnej správe starostlivosti o životné prostredie a o zmene a doplnení

niektorých zákonov v znení neskorších predpisov vydáva podľa § 9 ods. 1 písm. c) zákona o OPaK záväzné stanovisko k vydaniu stavebného povolenia.

Parcely registra C KN parc. č. 129/5, 129/7 a 142/2 kat. úz. Nové Osady, obec Veľké Úľany sa nachádzajú mimo zastavaného územia, na ktorom podľa § 12 zákona o OPaK platí prvý stupeň územnej ochrany. Územne nebudú dotknuté žiadne chránené územia národnej siete, ani európskej sústavy chránených území NATURA 2000. ani územia medzinárodného významu. Činnosťou je jednoznačne dotknutý prvok RÚSES (regionálny územný systém ekologickej stability) genofondová lokalita 48 Rameno Sedínske trstie, ktoré má celkovú rozlohu 20,82 ha. Navrhovanú činnosť môže mať jednoznačne nepriaznivý vplyv na biotopy ako aj chránené druhy, ktoré sú súčasťou tejto genofondovej lokality, ako aj SKUEV 0822 Malý Dunaj (územie NATURA 2000).

Podmienky:

-Dodržať environmentálne opatrenia na úseku ochrany prírody uvedené v prílohe č. 6 rozhodnutia Okresného úradu, odboru starostlivosti o životné prostredie, zo zisťovacieho konania č. OU-GA-OSZP-2023/003235-016 zo dňa 30.05.2023.

-Vykonať sadové úpravy podľa predloženého návrhu Ing. Slávkou Ághovej, krajinný architekt č. 0016 KA, vypracovaného v januári 2024. Týmto návrhom je potrebné zaviazat' v prípade predaja pred dokončením aj následných vlastníkov jednotlivých nehnuteľností.

-Na zmenu stavu mokrade, najmä jej úpravu, zasypávanie, odvodňovanie, ťažbu trstia, rašeliny, bahna alebo iného materiálu, a to buď výstavbou alebo terénnymi úpravami, ktoré rozširujú pobrežnú časť pri vodnej ploche štrkoviska sa vyžaduje súhlas orgánu ochrany prírody podľa § 6 ods. 5 zákona o OPaK (okresný úrad v sídle kraja - §67ods. e) zákona o OPaK). Podľa predloženého návrhu sa predpokladá zásah do mokrade a to buď výstavbou alebo terénnymi úpravami, ktoré rozširujú pobrežnú časť voči existujúcej vodnej ploche bývalého štrkoviska.

- Pri realizácii stavby v maximálnej miere rešpektovať a chrániť existujúcu zeleň rastúcu v okolí výstavby, najmä sprievodnú alejovú zeleň, ktorá má charakter významného krajinného prvku a zabezpečiť ochranu genofondovej lokality 48 Rameno Sedínske trstie a existujúcich biotopov. Je potrebné postupovať podľa projektu ochrany drevín na stavbe, projektu ochrany existujúcich biotopov a adaptačných opatrení na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy uvedené v projekte pre stavebné povolenie vyššie uvedenej stavby, časť PD Sadové úpravy, vypracovaný Ing. Slávkou Ághovou, krajinný architekt č. 0016 KA.

- 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 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 stromu 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 cm meraného vo výške 130 cm nad zemou a krovitých porastov s výmerou väčšou ako 20 m² rastúcich v mieste stavby (napr. 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, 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, prijímajúcou oznámenia o nájdených chránených živočíchoch, je podľa § 65 a ods. 2 písm. c) zákona o ochrane prírody a krajiny. Štátna ochrana prírody SR, Správa CHKO Dunajské Luhy, Dunajská Streda.

11/ Okresný úrad Galanta, odbor starostlivosti o životné prostredie – orgán štátnej vodnej správy – vyjadrenie k „SO 03 Terénne úpravy“

Predložená projektová dokumentácia stavebného objektu „SO 03 Terénne úpravy“, vypracovaná Ing. arch. Tomášom Gaňom s dátumom august 2024, popisuje skutkový stav vodnej plochy a spôsob dobývania štrkopieskov technológiou, ktorá neumožňovala regulovanie hĺbky výkopu. Výsledkom tejto činnosti je to, že vodná plocha má v blízkosti niektorých brehových línií veľmi malú hĺbku (menej ako 30 cm) a niekde veľkú hĺbku, pričom nie sú rešpektované stanovené sklony brehov štrkoviská.

Z uvedeného dôvodu je navrhnuté optimalizovanie tvaru vodnej plochy, ktorá je súčasťou navrhovaného rekreačného areálu nasledovne:

- stabilizácia brehov v pomere 1:3 – 1:4 pozdĺž celej línie tvaru jazera
- dodržanie výmery vodnej plochy
- prehlbenie plytkých častí pri zachovaní stabilizačných parametrov brehov
- odstránenie rias a nánosov kalov
- obnovenie samočistiacej funkcie vodných plôch so štrkopieskovým podložíom
- tvorba plážovej bermy okolo brehovej línie vodnej plochy

Z hľadiska ochrany vodných pomerov je realizácia stavebného objektu „SO 03 Terénne úpravy“ možná za splnenia nasledovných podmienok:

-S úpravou existujúcej vodnej plochy, ktorá vznikla po predčasne ukončenej ťažbe štrkopieskov, a ktorá je umiestnená v lokalite, ktorá je súčasťou chránenej vodohospodárskej oblasti Žitný ostrov, súhlasí orgán štátnej vodnej správy za podmienky, rešpektovania obmedzení vyplývajúcich zo zákona č. 305/2018 Z. z. o chránených oblastiach prirodzenej akumulácie vôd a o zmene a doplnení niektorých zákonov. 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. Z uvedeného dôvodu sa bude k stavebnému objektu „SO 03 Terénne úpravy“ vyžadovať v konaní všeobecného stavebného úradu stanovisko SVP, š.p., Povodie Dunaja, odštepný závod, Martinská 49, 821 05 Bratislava.

-Úrad ďalej upozorňuje nato, že dotknutá lokalita sa nachádza v kontakte s II. ochranným pásmom Vodárenského zdroja Jelka.

-K zámeru investora upravovať existujúce vodné plochy, ktoré vznikli po predchádzajúcej ťažbe štrkopieskov, orgán štátnej vodnej správy upozorňuje nato, že vzhľadom na umiestnenie navrhovanej stavby v chránenej vodohospodárskej oblasti Žitný ostrov sú podľa vyššie uvedeného zákona v § 3 stanovené činnosti (bod 3), ktoré sú v tejto lokalite zakázané. Pod písm. f) tohto zákona je uvedené, že v CHVO je zakázané ťažiť nevyhradené nerasty povrchovým spôsobom alebo vykonávať iné zemné práce, ktorými môže dôjsť k odkrytiu

súvislej hladiny podzemnej vody. Z toho dôvodu je možný zásah do vodnej plochy len v rozsahu vydaného územného rozhodnutia pre predchádzajúcu ťažbu, v žiadnom prípade nie je prípustné zasahovať do pozemkov, ktoré neboli na ťažbu určené.

-Pri vykonávaní terénnych úprav brehov jazera je potrebné postupovať tak, aby sa zamedzilo prípadnému úniku znečisťujúcich látok do otvorenej hladiny podzemných vôd.

-Brehy jazera musia po vykonaných úpravách vykazovať požadovanú stabilitu tak, aby nebolo negatívne ovplyvnené zakladanie a umiestňovanie navrhovaných stavieb v blízkosti jazera.

-Pri realizácii a užívaní stavebných objektov, ktoré budú umiestnené v bezprostrednej blízkosti jazera, musia byť prijaté opatrenia na zamedzenie priameho znečistenia 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.

12/Západoslovenská Vodárenská Spoločnosť, a.s., Šaľa

S pripojením navrhovaného verejného vodovodu na existujúci verejný vodovod HDPE DN 100 a s dodávkou vody **súhlasíme** za nasledovných podmienok:

-Vlastníkom navrhovaného verejného vodovodu a vodovodných prípojk je stavebník.

-Verejný vodovod pozostáva z vetiev: **Vetva „V“** je navrhovaná z rúr **HDPE SDR 17, PN 10 DN 100, s celkovou dĺžkou 1327,37 m.** **Vetva „V1“** je navrhovaná z rúr **HDPE SDR 17 PN 10 DN 100, s celkovou dĺžkou 30,76 m.**

-Na vetvu „V“ bude napojená vetva „V1“, ktorá bude slúžiť ako pre prípadnú budúcu zástavbu.

-Za bodom napojenia navrhovaného rozšírenia verejného vodovodu existujúci verejný vodovod je navrhovaný uzáver so zemnou súpravou. **Za napojením navrhovaného verejného vodovodu na existujúci verejný vodovod je navrhovaná centrálna vodomerná šachta s fakturačným vodomermom.**

-Na navrhovanom verejnom vodovode sú navrhované podzemné hydranty dimenzie DN 80 v celkovom počte 6 ks a nadzemné hydranty DN 80 v počte 2 ks, ktoré budú slúžiť na odvzdušnenie, odkalenie a preplach vodovodného potrubia.

-Vodovodné prípojky pre rodinné domy – **sú navrhované z rúr HDPE DN25 (d32x 2,9 mm) v počte 61 ks.**

-Vodovodná prípojka pre PVA (Golf House) **je navrhovaná z rúr HDPE DN50, dĺžka 5,71 m.**

-Vodovodné prípojky budú ukončené na jednotlivých pozemkoch tak, aby vodomerná šachta mohla byť osadená max 1,0 m za uličnou hranicou pozemku.

-Pre niektoré stavebné pozemky je navrhovaná spoločná vodomerná šachta pre osadenie 4 vodomerných zostáv: VŠA 1 pre pozemky č. 7, 8, 9, 10 a VŠA 2 pre pozemky č. 28, 29, 30, 31. Pre ostatné stavebné pozemky bude vybudovaná samostatná vodomerná šachta.

-Fakturačný vodomerm musí vyhovovať podmienkam zákona č. 157/2018 Z. z., o metrológii v platnom znení. Centrálna vodomerná šachta s fakturačným vodomermom bude po odovzdaní do prevádzky slúžiť na kontrolné meranie odobratého množstva vody pre lokalitu „Golf Resort Sedín“.

-Meranie množstva dodanej vody pre jednotlivé rodinné domy zabezpečí vlastník nového verejného vodovodu vlastnými meradlami pretečeného množstva vody na svoje náklady.

-Odber vody na požiarne účely z navrhovaných hydrantov DN 80, osadených na navrhovanom verejnom vodovode umožníme zmysle §15, ods. 7, písm. f) zákona č.

442/2002 Z. z., hasičským jednotkám pri požiarnej zásahu cez svoje existujúce zariadenia, v rámci existujúcich kapacitných možností týchto zariadení a verejného vodovodu.

-Údaje o množstve celkovej dodávanej vody do rozšíreného verejného vodovodu:

$Q_p \dots\dots 0,67 \text{ l/s}$ $Q_m \dots\dots 0,938 \text{ l/s}$ $Q_h \dots\dots 1,206 \text{ l/s}$ $Q_r \dots\dots 21\,148,1 \text{ m}^3/\text{rok}$

V prípade, že prevádzkovanie verejného vodovodu bude zabezpečovať ZsVS, a.s., požadujeme:

-Vodovodné prípojky a vodomerné šachty žiadame vybudovať v súlade s „Technickými podmienkami pripojenia a odpojenia nehnuteľnosti na verejný vodovod alebo verejnú kanalizáciu“ ZsVS, a.s., uverejnenými na www.zsvs.sk/zakaznicka-podpora/pre-zakaznikov/ziadosti-a-tlaciva.

-Na jednotlivých vodovodných prípojkách žiadame na navráťavacím pásom osadiť aj uzáver so zemnou súpravou. Vodovodné prípojky pre rodinné domy žiadame vybudovať z rúr LDPE, DN25 (d32 x 4,4 – 1“).

-Všetky vodovodné prípojky vybudovať s ukončením, s uzáverom na hranici pozemku tak, aby vodomerná šachta mohla byť osadená maximálne 1 m za uličnou hranicou pozemku.

-Centrálne vodomery a vodomery na vodovodných prípojkách musia vyhovovať podmienkam zákona č. 157/2018 Z. z. o metrológii v platnom znení.

-Po celej dĺžke verejného vodovodu žiadame umiestniť vyhľadávací vodič, ktorý bude prepojený s armatúrami verejného vodovodu.

Vyjadrenie kanalizácia:

-V danej lokalite nie je vybudovaná verejná kanalizácia.

-Odvádzanie odpadových vôd je navrhované do izolovaných žump.

-Upozorňujeme stavebníka, že zväžanie žumpových vôd na ČOV Veľké Úľany z kapacitných dôvodov nepovolíme.

-Žiadateľ o pripojenie na verejný vodovod sa môže pripojiť len na základe písomnej zmluvy o dodávke vody z verejného vodovodu uzatvorenej s prevádzkovateľom verejného vodovodu, ak spĺňa technické podmienky určené prevádzkovateľom.

-Pred začatím výkopových prác na verejnom priestranstve, stavebník zabezpečí na svoje náklady vytýčenie podzemných inžinierskych sietí ich správcami, vrátane verejného vodovodu a rozkopávkové povolenie od príslušného správcu verejného priestranstva resp. cesty. Spätné úpravy zabezpečuje stavebník (žiadateľ) na vlastné náklady.

-Žiadosť o uzatvorenie zmluvy o dodávke vody z verejného vodovodu sa podáva na predpísanom tlačíve v zákazníckom centre ZsVS, a.s. OZ GA, 927 01 Šaľa, Pázmanya č. 4. Tlačívo žiadosti o uzatvorenie zmluvy je zverejnené na internetovej stránke ZsVS, a.s. <http://www.zsvs.sk/zakaznici/>.

-Náklady spojené s pripojením na verejný vodovod hradí žiadateľ.

-Nápojenie na verejný vodovod žiadame realizovať v úzkej spolupráci s VPS Galanta (p. Lopusný, tel.: 031 773 7700), na základe písomnej objednávky.

-V prípade, že zmluvu na prevádzkovanie rozšíreného verejného vodovodu investor mieni uzatvoriť so ZsVS, a.s., počas výstavby na kontrolu dodržiavania technologických postupov, príslušných predpisov a noriem žiadame pravidelne prizývať zástupcov našej organizácie (p. Ing. Šoka, vedúci TPČ, tel: 031 773 7506 a p. Lopusný, tel: 031 773 7700).

-V rámci stavby na označovanie uzáverov alebo iných podzemných armatúr verejného vodovodu žiadame použiť orientačné tabuľky podľa ON 75 5025.

- Geodetické zameranie rozšíreného verejného vodovodu, vrátane prípojok žiadame spracovať v systéme JTSK, vo výškovom systéme B.p.v., v 3. triede presnosti a súbor údajov odovzdať vo formáte DGN, na preberacom konaní stavby.
- Vodovodné prípojky realizované v rámci výstavby verejného vodovodu stavebník prevedie do vlastníctva vlastníkov jednotlivých rodinných domov, nakoľko podľa § 3, ods. 3, písm. e) a ods. 4, písm. h) zákona č. 442/2002 Z.z. vodovodné a kanalizačné prípojky nie sú súčasťou verejného vodovodu a verejnej kanalizácie.
- Vyjadrenie a podmienky v ňom stanovené sú platné v prípade, že žiadosť o vydanie stavebného povolenia bude podaná najneskôr do 21.03.2026 ak stavebník túto lehotu zmešká, je povinný požiadať ZsVS, a.s., o vydanie nového vyjadrenia.

13/Slovenský vodohospodársky podnik, š.p. Šamorín

Po oboznámení sa s projektovou dokumentáciou SVP, š.p., Povodie Dunaja, odštepny závod má k realizáciu uvedenej aktivity nasledovné pripomienky a žiada:

- Pri realizácii stavby žiadame dodržať ustanovenia zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách (vodný zákon) a zákon č. 305/2018 o chránených oblastiach prirodzenej akumulácie vôd a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Územie sa nachádza v chránenej vodohospodárskej oblasti Žitný ostrov, na základe čoho požadujeme dbať na zvýšenú ochranu podzemných a povrchových vôd.
- V chránenej vodohospodárskej oblasti (CHVO) možno plánovať a vykonávať činnosť, len ak sa zabezpečí účinnejšia ochrana povrchových vôd a podzemných vôd, ochrana podmienok ich tvorby, výskytu, prirodzenej akumulácie a obnovy zásob povrchových vôd a podzemných vôd. Požiadavky a záujmy musia byť premietnuté v koncepciách rozvoja územia a v územnoplánovacej dokumentácii.
- V zmysle § 3 zákona č. 305/2018 o chránených oblastiach prirodzenej akumulácie vôd a o zmene a doplnení niektorých zákonov sa v chránenej vodohospodárskej oblasti zakazuje stavby hromadnej rekreácie alebo stavby individuálnej rekreácie bez zabezpečenia čistenia komunálnych odpadových vôd.
- Likvidáciu splaškových odpadových vôd zaústnených do zaizolovaných žump a vyvázaných fekálnym vozidlom oprávnenej organizácie je potrebné pokladať za dočasné riešenie. Ak bude v lokalite vybudovaná kanalizácia, riešené stavby musia byť na ňu povinne pripojené. Podľa § 23 ods. 2 zákona č. 230/2005 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a o verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach je vlastník nehnuteľnosti, na ktorej vznikajú odpadové vody povinný pripojiť nehnuteľnosť na kanalizáciu. **Ďalej dávame do pozornosti vytváranosť okolitých ČOV, ktoré podľa našich vedomostí dosahujú svoje maximálne kapacity tzn. v stavebnom konaní žiadame predložiť aj písomnú zmluvu resp. dohodu z ČOV, ktorá bude produkované splaškové odpadové vody z riešenej lokality resp. stavieb v zmysle vypočítaného hydrotechnického výpočtu potreby pitnej vody odoberať. V prípade nepredloženia požadovanej zmluvy, SVP, š.p., Povodie Dunaja, odštepny závod nesúhlasí s vydaním stavebného povolenia.**
- Podľa § 36 odst. 4, zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách je ten, kto akumuluje odpadové vody v žumpe povinný zabezpečovať ich zneškodňovanie odvozom do čistiarne odpadových vôd a na výzvu obce alebo orgánu štátnej vodnej správy predložiť doklady o odvoze odpadových vôd navyše za posledné dva roky. Odvoz odpadových vôd môže vykonávať len prevádzkovateľ verejnej kanalizácie, obec alebo osoba oprávnená podľa osobitného predpisu. Ten, kto vykonáva odvoz odpadových vôd, je povinný vydať doklad o odvoze tomu, kto o odvoz požiadal; doklad o odvoze odpadových vôd obsahuje meno, priezvisko a adresu toho, komu bol odvoz odpadových vôd vykonaný, dátum odvozu, miesto umiestnenia žumpy,

množstvo vyvezených odpadových vôd , názov osoby, ktorá odvoz odpadových vôd vykonala a adresu čistiarne odpadových vôd.

-V prípade vybudovania parkoviska resp. parkovísk pre 5 a viac motorových vozidiel (predložená PD nerieši) musia byť dažďové vody zaústené do odlučovača ropných látok, ktorý musí mať podľa nariadenia vlády č. 269/2010 Z. z. výstupnú hodnotu v ukazovateli NEL menšiu ako 0,1 mg/l.

-Dažďové vody z parkovacích státí a z komunikácii s možnou kontamináciou ropnými látkami musia byť pred zaústením do vsakovacích systémov prekovaných do priepustných vrstiev podložia (čiže do vôd podzemných) prečistené v odlučovači ropných látok, ktorý musí mať podľa nariadenia vlády č. 269/2010 Z. z. výstupnú hodnotu znečistenia v ukazovateli NEL menšiu ako 0,1 mg/l.

-Medzi navrhovaným odlučovačom ropných látok a vsakovacím systémom žiadame osadiť revíziu šachtu pre potrebu odoberania vzoriek

-Doporučujeme nadimenzovať infiltračný systém na dažďovú vodu zo striech a spevnených plôch minimálne na 5-ročnú návrhovú zrážku ($q=180,0 \text{ l}\cdot\text{s}^{-1}\cdot\text{ha}^{-1}$) trvajúcu min. 15 minút a $k=1$ (bez redukcie plôch). Výslednú kapacitu retencie požadujeme vybudovať v plnom rozsahu bez zohľadnenia zníženia objemu o infiltrovaný objem počas zrážkovej epizódy. Uvedené požiadavky vyplývajú z dôvodu prebiehajúcej klimatickej zmeny a zvyšovania extrémnosti privalových zrážok a nebezpečenstva vzniku lokálnych záplav. Nakladanie s dažďovými vodami požadujeme vyriešiť tak, aby nedochádzalo k ich otekaniu na cudzie pozemky.

-K odvedeniu dažďových vôd z povrchového odtoku prostredníctvom navrhovaným vsakovacím systémom žiadame dopracovať aj hydrogeologický posudok.

-Podľa §21, ods. 1, písm. c, zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách, je na vypúšťanie odpadových vôd do povrchových vôd alebo podzemných vôd potrebné povolenie na osobitné užívanie vôd, ktoré vydáva príslušný orgán štátnej vodnej správy (Okresný úrad Galanta).

-Povolenie orgánu štátnej vodnej správy na vodné stavby sa vyžaduje podľa § 26 ods. 1 zákona č. 364/2004 Z. z. vodný zákon na uskutočnenie, zmenu alebo na odstránenie vodnej stavby.

-V zmysle §3 odseku (3) písmena f zákona č. 305/2018 o chránených oblastiach prirodzenej akumulácie vôd a o zmene a doplnení niektorých zákonov sa v chránenej vodohospodárskej oblasti sa zakazuje ťažiť nevyhradené nerasty povrchovým spôsobom alebo vykonávať iné zemné práce, ktorými môže dôjsť k odkrytiu súvislej hladiny podzemnej vody, **tzn.**

rozširovanie existujúcej vodnej plochy horeuvedený zákon v chránenej vodohospodárskej oblasti Žitný ostrov zakazuje.

-Upozorňujeme na skutočnosť, že podľa § 39, odst. 3, zákona č. 364/2004 o vodách ten, kto pravidelne zaobchádza v rámci výrobného procesu alebo inej činnosti s kvapalnými obzvlášť škodlivými látkami v množstve väčšom ako $0,3 \text{ m}^3$ je povinný zostaviť plán preventívnych opatrení na zamedzenie vzniku neovládateľného úniku nebezpečných látok do životného prostredia a na postup v prípade ich úniku. Plán preventívnych opatrení musí byť zostavený v zmysle vyhlášky Ministerstva životného prostredia č. 200/2018 Z.z..

-Povolenie orgánu štátnej vodnej správy na uskutočnenie, zmenu alebo odstránenie vodnej stavby na základe odseku č. 4 § 26 zákona č. 364/2004 Z. z. vodný zákon je súčasne stavebným povolením a povolenie na jej uvedenie do prevádzky je súčasne kolaudačným rozhodnutím.

14/Hydromeliorácie, štátny podnik

S technickým riešením križovania a súbehu VN prípojky so závlahovým potrubím-vetvou „A6“ DN 150 a vetvou „A“ DN 400 vodnej stavby „ZP Čierna Voda II./1“ (evid.č. 5203 100), časť „ČS 3 stavebná časť – Nové Osady“ (evid. č. 5203 100 005) **súhlasíme.**

S vydaním stavebného povolenia na stavbu „GOLFSIDE SEDIN – Rekreačný areál a agroturistika“ na parcelách reg. C-KN č. 142/2, 129/5, 129/7, 772/4, 772/4, 772/3 a parcelách reg. E-KN č. 6444/3, 6444/2, 6445/1, 6445/2, 6447/2, 6447/1 v k.ú. Nové Osady **súhlasíme.**

Zároveň žiadame pri realizácii stavby dodržať nasledujúce podmienky, uvedené vo vyjadrení č. 52295-2/120/2022 zo dňa 11.08.2022:

-Rešpektovať jestvujúce závlahové potrubie vodnej stavby a dodržať ochranné pásmo 5 m od osi závlahového potrubia na obidve strany, t. j. v uvedenom pásme neumiestňovať stavby trvalého a dočasného charakteru ani nevysádzať stromy a kríky;

-Križovanie VN prípojky a vodovodného potrubia so závlahovým potrubím navrhnutí a vykonať v súlade s ustanoveniami STN 73 6961 „Križovania a súbehy melioračných zariadení s komunikáciami a vedeniami“ z roku 1983;

-Pred začatím zemných prác požiadať na základe objednávky o vytýčenie trasy závlahového potrubia zástupcu Hydromeliorácie, š.p., dislokované pracovisko Bratislava – kontaktná osoba Ing. Keder, č. t. +421 911 644 994, keder@hmsp.sk, alebo p. Adamovič, č. t. +421 903 997 972, peter.adamovic@hmsp.sk;

-Výkopy v mieste križovania so závlahovým potrubím vykonať ručne;

-Navrhovanú VN prípojku a vodovodné potrubie v mieste križovania so závlahovým potrubím uložiť do chráničky;

-V mieste križovanie VN prípojky so závlahovým potrubím dodržať min. zvislú vzdialenosť v zmysle predloženej projektovej dokumentácie;

-V mieste križovania vodovodného potrubia so závlahovým potrubím dodržať min. zvislú vzdialenosť 0,3 m;

-K ukončeniu prác prizvať našich pracovníkov, ktorí protokolárne (zápisom do stavebného denníka) odsúhlasia vykonanie križovania;

-V prípade poškodenia majetku štátu – závlahového potrubia, ku ktorému má Hydromeliorácie, š. p. právo hospodárenia, jeho uvedenie do pôvodného stavu na náklady investora.

Po ukončení stavebných prác žiadame predložiť porealizačné zameranie križovania VN prípojky a vodovodného potrubia so závlahovým potrubím a detail križovania vodovodného potrubia so závlahovým potrubím.

15/Kanalizácia M&M

Spoločnosť Kanalizácia M&M s.r.o. ako prevádzkovateľ Verejnej ČOV v obci Most pri Bratislave vydáva „Predbežný súhlas na vývoz odpadových vôd zo žump“ pre spoločnosť PMA SEDIN, s.r.o. Medená 10, Bratislava v projekte „GOLFSIDE SEDIN-Rekreačný areál a agroturistika“ pre lokalitu v katastrálnom území Nové Osady, obec Veľké Úľany, na parcelách 142/2, 129/8 a 129/7.

16/Obvodný Banský úrad v Bratislave

-Rozhodnutím OBÚ v Bratislave č. 176-827/2013 zo dňa 05.04.2013 (s právoplatnosťou nadobudnutou dňa 12.04.2013) bolo organizácii DOPRAVEX s.r.o., 038 42 Príbovce 175, IČO 44 083 238 (respektíve následníckej organizácii DOPRAVEX kameňolomy, s.r.o., 038 42 Príbovce 175, IČO 48 081 655 po zániku pôvodnej organizácie) (ďalej len „organizácia“)

povolené dobývanie ložiska nevyhradeného nerastu-štrkopieskov v k.ú. Nové Osady na pozemku s par. č. 129/5(Registra C-KN) o výmere 37 907 m² na dobu do vydobytia dobývateľných zásob štrkopieskov na ploche určenej na dobývanie,

-Na základe odstúpenia od zmluvy z 11.06.2012 o prenájme predmetnej nehnuteľnosti jeho vlastníkom Ing. Petrom Horváthom, trvale bytom Slnečná 540/29, 924 01 Galanta listom č. 178/E/2016 z 11.10.2016 a č. 243/E/2020 z 23.09.2020 z dôvodu neplnenia zmluvných podmienok, **sa rozhodnutím OBÚ v Bratislave č. 176-827/2013 zo dňa 05.04.2013**

(s právoplatnosťou nadobudnutou dňa 12.04.2013) stalo právne nevykonateľným z dôvodu nemožnosti oprávneného vstupu organizácie na plochu pozemku s par. č. 129/5 (Registra C-KN) v k.ú. Nové Osady a to do doby, pokiaľ nebude opätovne vyriešený nový vstup na jeho plochu medzi organizáciou a vlastníkom tohto pozemku, ktorým je v súčasnosti právnická osoba PM SEDIN, s.r.o., Medená 10M, 811 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, IČO 53 465 652. V prípade, že už nedôjde k uzatvoreniu novej nájomnej alebo kúpno-predajnej zmluvy medzi vlastníkom predmetného pozemku a organizáciou, predmetné rozhodnutie OBÚ v Bratislave bude trvalo nevykonateľné.

17/ Správa a údržba ciest TTSK

Správa a údržba ciest Trnavského samosprávneho kraja, ako správca cesty III/1356 dáva k žiadosti nasledovné stanovisko:

S predloženou žiadosťou a projektovou dokumentáciou objektov SO 02 Komunikácie a spevnené plochy, SO 05 Vodovod a vodovodné prípojky, SO 06 Splašková kanalizácia, SO 08 Prípojka VN *súhlasíme* za podmienok v tomto vyjadrení, ktoré budú zapracované v ďalšom stupni projektovej dokumentácie stavby.

- Napojenie účelovej cesty na asfaltový okraj cesty III/1356 musí byť plynulé a riešené zarezaním asfaltového okraja a jeho následným vyplnením, preplátovaním všetkých asfaltových vrstiev min. na šírku 0,5 m.

- Vzhľadom na to, že vplyvom klimatických zmien prichádza k objemovým zmenám betónu, musí byť cementobetónový kryt vozovky komunikácie ukončený min. 3,0 m od asfaltového okraja cesty III/1356. Ostávajúca časť vozovky musí byť vyriešená ako polotuhá vozovka, kde cementobetónový kryt bude nahradený asfaltovými vrstvami (obrusná, ložná, podkladová), ktorých hrúbka musí byť riešená podľa TP 033.

- Odvodnenie musí byť riešené tak, aby voda z účelovej cesty nestekala na vozovku cesty III/1356. Chodník musí byť ukončený 3 m od okraja cesty III/1356.

- Kríženie telesa cesty III/1356 s VN prípojkou musí byť riešené bezvýkopovou metódou, pretláčaním a prípojka musia byť uložená v chráničke v hĺbke min. 1,2 m pod niveletou vozovky. Montážne jamy musia byť vzdialené min 2,0 m od okraja vozovky. Súbeh VN káblov s cestou III/1356 musí byť vo vzdialenosti min. 5,0 m od okraja cesty III/1356.

- Vodovod, ktorý je vedený v telese cesty III/1356 musí byť umiestnený v strede jazdného pásu cesty III/1356. Rozkopávku cesty III/1356 v mieste uloženia vodovodného potrubia žiadame uviesť do pôvodného stavu, pričom spätná úprava vozovky v mieste rozkopávky musí byť riešená na celú šírku jazdného pruhu (3,0m). Pod druhú asfaltovú vrstvu vozovky požadujeme na šírku 3,0 m uložiť výstužnú geomrežu.

- Spätná úprava musí byť riešená polotuhou vozovkou. Materiál pre asfaltové vrstvy vozovky musí byť kvalitatívnej triedy I, pričom obrusná vrstva bude AC11 O I PMB hr.50 mm, ložná vrstva bude AC16 L I PMB hr. 60 mm a horná podkladová AC16 P I hr. 70 mm. Spodnú podkladovú a ochrannú vrstvu vozovky požadujeme v hrúbke 200 mm.

- Záručnú dobu na spätnú úpravu vozovky III/1356 žiadame v dĺžke 60 mesiacov od prevzatia, po ktorú bude zhotoviteľ stavby odstraňovať závady z nedokonalého spojenia

konštrukčných vrstiev a poklesov vozovky, a uhrádzať následné škody, ktoré vzniknú v dôsledku týchto závad.

- Nakoľko každý rok v čase od 15.11-31.03. prebieha na cestách v našej správe a údržbe zimná údržba ciest musia byť všetky práce zasahujúce do telesa cesty III/1356 vykonávané mimo uvedený termín.

- Začatie prác v dotyku s cestou III/1356 žiadame oznámiť nášmu majstrovi strediska Galanta č. tel. 0902 964 797. Premávka na ceste III/1356 nesmie byť počas prác ohrozená, prípadne bmedzenia premávky musí byť zabezpečené schváleným dopravným značením. Na vozovke cesty nesmie byť skladovaný žiadny materiál, ani zemina z výkopov. Prípadné poškodenia vozovky alebo iných súčastí cesty musíte uviesť do pôvodného stavu.

18. Stavba bude dokončená najneskôr do 3 rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia.

19. Uskladnenie stavebného materiálu zabezpečí stavebník na vlastnom pozemku. Nie je prípustný zásah do verejného priestranstva /uskladnenie stavebného materiálu, rozkopávka verejného priestranstva/ bez predchádzajúceho písomného súhlasu zo strany OcÚ Veľké Úľany.

20. Stavba bude uskutočňovaná dodávateľsky. Dodávateľ bude určený na základe výberového konania.

21. Pred začatím zemných prác pre prípojky inžinierskych sietí zabezpečí stavebník ich vytýčenie.

22. Stavebné výrobky použité na stavbe musia spĺňať vlastnosti podľa zákona č. 133/2013 Z.z. o stavebných výrobkoch v znení neskorších predpisov

23. Stavebník je povinný oznámiť začatie stavby príslušnému stavebnému úradu.

24. Za súlad priestorovej polohy stavby s overenou dokumentáciou zodpovedá stavebník.

Stavba nesmie byť začatá, pokiaľ stavebné povolenie nenadobudne právoplatnosť. Stavebné povolenie stráca platnosť, ak do dvoch rokov odo dňa nadobudnutia jeho právoplatnosti nebude stavba začatá.

Toto rozhodnutie je podľa § 70 stavebného zákona záväzné aj pre právnych nástupcov účastníkov konania.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania: Námietky neboli vznesené.

Odôvodnenie

Obec Veľké Úľany, úsek územného rozhodovania a stavebného poriadku, ako príslušný stavebný úrad oznámil začatie stavebného konania v súlade s § 61 stavebného zákona účastníkom konania oznámením č. TX1/331/2024 zo dňa 17.05.2024 a nariadil na prerokovanie predloženej žiadosti ústne konanie so stretnutím na Obecnom úrade vo Veľkých Úľanoch, ktoré sa konalo dňa 13.06.2024.

Na základe predložených podkladov pre stavebné konanie a po doplnení dokladov tunajší úrad posúdil návrh z hľadísk uvedených v § 62 a 63 stavebného zákona a bolo zistené, že uskutočnením stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti ani neprimerane obmedzené či ohrozené záujmy účastníkov konania a zodpovedá hľadiskám starostlivosti o životné prostredie.

Dokumentácia stavby spĺňa všeobecné technické požiadavky uvedené v § 43b, 43d a 43e stavebného zákona.

Posúdenie stavby si podľa § 63 stavebného zákona vyhradili orgány:

Západoslovenská distribučná, a .s., Bratislava, Slovak Telekom a. s., Bratislava, Krajský pamiatkový úrad Trnava, Okresné riaditeľstvo PZ Galanta, Okresný dopravný inšpektorát Galanta, Okresný úrad Galanta, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Okresné riaditeľstvo HaZZ v Galante, Okresný úrad Galanta, odbor krízového riadenia, Okresný úrad Galanta – odbor starostlivosti o životné prostredie, Západoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s. Nitra, Slovenský vodohospodársky podnik, štátny podnik, Bratislava, Hydromeliorácie, štátny podnik, Bratislava, Kanalizácia M&M s.r.o. Most pri Bratislave, Obvodný Banský úrad v Bratislave, Správa a údržba ciest TTSK Trnava.

Stanoviská, pripomienky a podmienky dotknutých orgánov boli skoorinované a zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia.

Projektovú dokumentáciu stavby vypracoval Ing. arch. Tomáš Gaňo – autorizovaný stavebný inžinier, ev. č. 2145AA.

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

Poučenie

Podľa 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.

Ing. František Gógh, DBA
starosta obce

Vyvesené dňa: 25.04.2025

Zvesené dňa: 12.05.2025

Príloha pre stavebníka:

- overená dokumentácia stavby

Rozhodnutie sa doručí:

1. PMA SEDIN, s.r.o., Medená 10M, 811 02 Bratislava
2. Krajčí&Gaňo architects, s.r.o. Ing. arch. Tomáš Gaňo, Bárdošová 2/A, 831 01 Bratislava
3. OST – West – Fruit, s.r.o., 925 22 Veľké Úľany – Nové Osady 71
4. Donau farm Blahová, s.r.o., Hlavná 65, Blahová 930 52
5. Obecný úrad, 925 08 Čierny Brod 925 08
6. K spisu

Na vedomie :

1. Západoslovenská distribučná, a .s., Čulenová 6, 816 47 Bratislava
2. Slovak Telekom a. s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
3. Krajský pamiatkový úrad Trnava, Cukrová 1, 917 01 Trnava
4. Okresné riaditeľstvo PZ Okresný dopravný inšpektorát, Hlavná 13, 924 52 Galanta
5. Okresný úrad Galanta, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Nová Doba 1408/31, 924 36 Galanta
6. Okresné riaditeľstvo HaZZ v Galante, Parková 1607/10, 924 01 Galanta
7. Okresný úrad Galanta, odbor krízového riadenia, Nová Doba 1408/31, 924 36 Galanta
8. Okresný úrad Galanta – odbor starostlivosti o životné prostredie – odpadové hospodárstvo, Nová Doba 1408/31, 924 36 Galanta
9. Západoslovenská Vodárenská Spoločnosť, a.s., Šaľa, Nábrežie za hydrocentrálou 4, 949 60 Nitra
10. Slovenský vodohospodársky podnik, štátny podnik, Karloveská 2, 842 17 Bratislava-mestská časť Karlova Ves
11. Hydromeliorácie, štátny podnik, Vrakunská 29, 825 63 Bratislava 211
12. Kanalizácia M&M s.r.o., Bratislavská 96, 900 46 Most pri Bratislave
13. Obvodný Banský úrad v Bratislave, Mlynské nivy 44/b, 821 09 Bratislava
14. Správa a údržba ciest TTSK, Bulharska 39, 918 53 Trnava