

OBEC LUŽIANKY
Rastislavova 266,951 41 Lužianky

Č.j.:3965/2021-1280-02-Žá

Lužianky dňa: 24.03.2022

Vec: **Územné rozhodnutie o zmene umiestnenia stavby**

V e r e j n á v y h l á š k a

Územné rozhodnutie

Navrhovateľ **Golf Hotel s.r.o.**, so sídlom **Námestie J. Pavla II 7,Nitra** (ďalej ako „navrhovateľ“) podal dňa 28.10.2021 na Obec Lužianky návrh na zmenu územného rozhodnutia o umiestnení stavby :

„ Golf resort – RED OAK Lužianky“.

Obec Lužianky posúdila návrh podľa § 37 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len stavebný zákon) a na základe tohoto posúdenia **vydáva** Obec Lužianky, ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 stavebného zákona a podľa § 41 stavebného zákona

rozhodnutie o zmene umiestnenia stavby
„Golf Resort – RED OAK Lužianky“

v rozsahu stavebných objektov :
rozsah zmeny :
SO 107 – vonkajšie sadové úpravy

na stavbu - **GOLF HOTEL – Lužianky**
v rozsahu :

SO 01 - Golf Hotel – objekt bude čiastočne podpivničený dvojpodlažný, pôdorysný rozmer 15,0 x 28,40 m ,max. výška 9,70m od +- 0,000, nosný systém bude skeletový so stužujúcimi železobetónovými stenami a s výplňovým murivom , zastrešenie bude pomocou dreveného krovu, umiestnený bude o hranice pozemku parc. č. 1961/28min. 7,0 m, od parc. č. 1945/3 vo vzdialenosti 94,360 m, od parc. č. 2017 vo vzdialenosti min. 10, m, na I. NP budú vstupný priestor, reštauračné priestory, ubytovacie jednotky a wellness, na II. budú ubytovacie jednotky, na I.PP. technické miestnosti a sklad, inštalácie ZT, UK, EL bleskozvod vzduchotechnika, chladenie,

SO 02 - spevnené plochy a komunikácie – odstavné stojiská v počte 45, z toho dve pre osoby so zdravotným postihnutím, zo strany zelene budú lemované betónovými cestnými obrubníkmi, chodníky budú o šírke 2,0 m, povrch zámková dlažba, lemované obrubníkmi,

SO 03 - prístupová komunikácia – prístupová komunikácia napojenie na existujúcu miestnu komunikáciu, lemovaná zo strany zelene betónovými cestnými obrubníkmi, priečny sklo jednostranný,

SO 04 - kanalizačná prípojka a areálová splašková kanalizácia - splaškové vody budú odvádzané gravitačne do verejnej splaškovej kanalizácie, kanalizačná prípojka s dimenziou DN200-200x 4,9 mm o dĺžke 5,50 m,

SO 05 - vodovodná prípojka a areálový vodovod – napojenie na verejný vodovod z potrubia HDPE 100 SDR 11-D75x6,8 mm o dĺžke 3,50 m,

SO 06 - plynová prípojka a areálový NTL plynovod - plynová prípojka bude s dimenziou D40 mm o dĺžke 3,0 m ukončená na hranici pozemku s hlavným uzáverom plynu v skrinke merania a regulácie ,areálový NTL plynovod bude vedený z plastového materiálu HDPE100/SDR17,

SO 07 - areálová zrážková kanalizácia a vsakovacie systémy – odvod zrážkových vôd zo strechy budovy bude do vsakovacích systémov(VO4), odvod zrážkových vôd z parkovísk bude cez odlučovač ropných látok do vsakovacieho systému,

SO 08 - prípojka NN – bude z kioskovej trafostanice TS4,

SO 09 - prekládka telekomunikačného kábla – prekládka bude vedená káblom typ TCEPKSwFLE 5xN 0,8,

- na pozemku parc. číslo: **1965/16,1965/28,1965/36,1965/37,1965/38,**

- katastrálne územie: **Lužianky,**

tak, ako je zakreslená v situačných výkresoch.

Územné rozhodnutie bolo vydané stavebným úradom Obcou Lužianky pod č.j. 193/2012-2172-02-Žá zo dňa 08.08.2014.

Pre umiestnenie a projektovú prípravu stavby určuje tieto podmienky:

1.architektonicko - urbanistické:

- charakter stavby: stavba trvalá

- stavebno-technické vyhotovenie: pozemná nebytová stavba

- účel stavby: ubytovacie zariadenie.

2.Podmienky vyplývajúce z požiadaviek dotknutých orgánov :

2.1.OU Nitra č. OU-NR-OSZP3-2020/022187-02/F49 zo dňa 04.06.2020:

- stavbu realizovať podľa predloženej projektovej dokumentácie a platných S1N,

- dodržiavať ochranné pásma existujúcich inžinierskych sietí (kanalizácia, vodovod a pod.),

- kladné stanovisko vlastníka resp. prevádzkovateľa verejného vodovodu a verejnej kanalizácie k napojeniu,

- kladný hydrogeologický posudok k vypúšťaniu vyčistených vôd z parkovísk do podzemných vôd.

2.2.OU Nitra č. 2020/022186-002 zo dňa 21.05.2020:

- k stavebnému konaniu - požiadať tunajší úrad o záväzné stanovisko , (uviesť,že spracovanie bude doručené pracovníkovi F36),

- k žiadosti doložiť kompletnú PD vypracovanú pre stavebné povolenie,

- prehlásenie investora, že stavba nemá funkčnú spojitosť s neďalekým golfovým ihriskom,

- sadové úpravy vyhotovovať len z domácich druhov drevín a rastlín,

- v PD rozpracovať údaje o vplyve stavby na ŽP a hlavne návrh opatrení na odstránenie alebo minimalizáciu negatívnych účnkov na ŽP.

2.3.KPU Nitra č. KPUNR-2020/11081-2/39680/NIK zo dňa 29.05.2020

- stavebník zabezpečí vykonanie arch. výskumu v súvislosti s predmetnou stavbou podľa podmienok uvedených v rozhodnutí KPU Nitra č. KPUNR-2015/14775-2/47495/Bis/Pvl zo dňa 17.07.2015.

2.4.ZsVS a.s Nitra č.63663-2021 zo dňa 08.09.2021:

- o súhlasné stanovisko s predmetnou stavbou je potrebné požiadať vlastníka, resp. prevádzkovateľa verejného vodovodu a verejnej kanalizácie,

- projektovú dokumentáciu pre stavebné konanie požadujeme, v zmysle stavebného zákona predložiť na vyjadrenie.

2.5. ZD a.s. Bratislava zo dňa 23.11.2021:

- pripojenie novej zemnej káblovej prípojky káblom NAYY-J 4x 240 mm² z vývodových svoriek z rozvádzača v TS 0051-491 do nového RE,

- v záujmovom území sa nachádzajú podzemné a vzdušné 1 kV káblové vedenia, ktorých ochranné pásmo žiadame rešpektovať,
- požadujeme dodržanie ochranného 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 všetkých osôb vykonávajúcich činnosť na stavbe, o pravidlách bezpečnosti práce v blízkosti VVN, VN a NN vedení.

2.6. Slovak Telekom a.s Bratislava zo dňa 13.12.2021:

1. Existujúce zariadenia sú chránené ochranným pásmom (§68 zákona č. 351/2011 Z. z.) a zároveň je potrebné dodržať ustanovenie §65 zákona č. 351/2011 Z. z. o ochrane proti rušeniu.
 2. Vyjadrenie stráca platnosť uplynutím doby platnosti uvedenej vyššie vo vyjadrení, v prípade zmeny vyznačeného polygónu, dôvodu žiadosti, účelu žiadosti, v prípade ak uvedené parcelné číslo v žiadosti nezodpovedá vyznačenému polygónu alebo ak si stavebník nesplní povinnosť podľa bodu 3.
 3. Stavebník alebo ním poverená osoba je povinná v prípade ak zistil, že jeho zámer, pre ktorý podal uvedenú žiadosť je v kolízii so SEK Slovak Telekom, a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o. alebo zasahuje do ochranného pásma týchto sietí (najneskôr pred spracovaním projektovej dokumentácie stavby), vyzvať spoločnosť Slovak Telekom, a.s. na stanovenie konkrétnych podmienok ochrany alebo preloženia SEK prostredníctvom zamestnanca spoločnosti povereného správcu sietí: Martin Moravčík, martin.moravcik@telekom.sk, 0902 719 875
 4. V zmysle § 66 ods. 7 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách sa do projektu stavby musí zakresliť priebeh všetkých zariadení v mieste stavby. Za splnenie tejto povinnosti zodpovedá projektant.
 5. Zároveň upozorňujeme stavebníka, že v zmysle §66 ods. 10 zákona č. 351/2011 Z.z. je potrebné uzavrieť dohodu o podmienkach prekládky telekomunikačných vedení s vlastníkom dotknutých SEK.. Bez uzavretia dohody nie je možné preložiť zrealizovať prekládku SEK.
 6. Upozorňujeme žiadateľa, že v textovej časti vykonávacieho projektu musí figurovať podmienka spoločnosti Slovak Telekom, a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. o zákaze zriaďovania skládok materiálu a zriaďovania stavebných dvorov počas výstavby na existujúcich podzemných kábloch a projektovaných trasách prekládok podzemných telekomunikačných vedení a zaradení.
 7. V prípade ak na Vami definovanom území v žiadosti o vyjadrenie sa nachádza nadzemná telekomunikačná sieť, ktorá je vo vlastníctve Slovak Telekom, a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o., je potrebné zo strany žiadateľa zabezpečiť nadzemnú sieť proti poškodeniu alebo narušeniu ochranného pásma.
 8. Nedodržanie vyššie uvedených podmienok ochrany zariadení je porušením povinností podľa § 68 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách v platnom znení.
 9. V prípade, že žiadateľ bude so zemnými prácami alebo činnosťou z akýchkoľvek dôvodov pokračovať po tom, ako vydané vyjadrenie stratí platnosť, je povinný zastaviť zemné práce a požiadať o nové vyjadrenie.
- Pred realizáciou výkopových prác je stavebník povinný požiadať o vytýčenie polohy SEK spoločností Slovak Telekom, a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. na povrchu terénu. Vzhľadom k tomu, že na Vašom záujmovom území sa môžu nachádzať zariadenia iných prevádzkovateľov, ako sú napr. rádiové zariadenia, rádiové trasy, televízne káblové rozvody, týmto upozorňujeme žiadateľa na povinnosť vyžiadať si obdobné vyjadrenie od prevádzkovateľov týchto zariadení.
10. Vytýčenie polohy SEK spoločností Slovak Telekom a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. na povrchu terénu vykoná Slovak Telekom, a.s. základe objednávky zadanej cez internetovú aplikáciu na stránke: <https://www.telekom.sk/vyjadenia> Vytýčenie bude zrealizované do troch týždňov od podania objednávky.

11. Stavebník alebo ním poverená osoba je povinná dodržať pri svojej činnosti aj Všeobecné podmienky ochrany SEK, ktoré sú prílohou tohto vyjadrenia.

12. Žiadateľ môže vyjadrenie použiť iba pre účel, pre ktorý mu bolo vystavené. Okrem použitia pre účel konaní podľa stavebného zákona a následnej realizácie výstavby, žiadateľ nie je oprávnený poskytnuté informácie a dáta ďalej rozširovať, prenajímať alebo využívať bez súhlasu spoločnosti Slovak Telekom, a.s. 13. Žiadateľa zároveň upozorňujeme, že v prípade ak plánuje napojiť nehnuteľnosť na verejnú elektronickú komunikačnú sieť úložným vedením, je potrebné do projektu pre územné rozhodnutie doplniť aj telekomunikačnú prípojku.

14. Poskytovateľ negarantuje geodetickú presnosť poskytnutých dát, Poskytnutie dát v elektronickej forme nezbavuje žiadateľa povinnosti požiadať o vytýčenie.

2.7. SPP distribúcia a.s. Bratislava zo dňa 03.09.2021:

- stavebník je povinný dodržať ochranné a bezpečnostné pásma exist. plynárenských zariadení v zmysle §79 a §80 Zákona o energetike,

-stavebník je povinný dodržať min. vzájomné vzdialenosti medzi navrhovanými plynárenskými zariadeniami a exist. nadzemnými a podzemnými objektmi a inž. sieťami v zmysle STN 73 6005 a STN 73 3050,

- stavebník je povinný zabezpečiť prostredníctvom príslušných prevádzkovateľov presné vytýčenie všetkých exist. podzemných vedení,

- stavebník je povinný PD pre účely stavebného konania predložiť na posúdenie SPP-D.

2.8. RSUC a.s. Nitra č. 1564/2020 zo dňa 26.10.2020:

- NSK v rámci Integrovaného regionálneho operačného programu má pripravený k realizácii v roku 2021 projekt“ Cesta II/513 – Alekšince - hranica kraja „ spolufinancovaný z prostriedkov EU, udržateľnosť projektu a záruka na zrealizované práce na 5 rokov,

- z uvedeného dôvodu je potrebné o vyjadrenie ,resp. o stanovisko k udeleniu výnimky z činnosti v cestnom ochrannom pásme cesty II/513 na predmetnom úseku stavby požiadať vlastníka cesty – NSK.

2.9.Úrad Nitrianskeho samosprávneho kraja, Nitra ,odb. dopravy a poz. komunikácií č. CS 3965/2021,CZ 417/2021 zo dňa 08.01.2021:

- v zmysle § 11 ods. 2 zákona č. 135/1961 Zb. o poz. komunikáciach v znení neskorších predpisov (ďalej len cestný zákon) :v cestných ochranných pásmach je zakázaná alebo obmedzená činnosť, ktorá by mohla ohroziť diaľnice, cesty alebo miestne komunikácie alebo premávku na nich. Príslušný cestný správny orgán povoľuje v odôvodnených prípadoch výnimky z tohto zákazu alebo obmedzenia záväzným stanoviskom,

- v zmysle §11ods. 6 cestného zákona“ Cestný správny orgán povoľuje výnimku podľa ods.5 na základe stanoviska správcu pozemnej komunikácie a záväzného stanoviska dopravného inšpektorátu“,

- NSK v rámci Integrovaného regionálneho operačného programu má pripravený k realizácii v roku 2021 projekt“ Cesta II/513 – Alekšince - hranica kraja „ spolufinancovaný z prostriedkov EU, udržateľnosť projektu a záruka na zrealizované práce na 5 rokov,

- na základe uvedeného nesmie byť zo strany tretích osôb realizáciou predmetnej plánovanej stavby porušená novovybudovaná spevnená časť vozovky a odvodnenie cesty II/513.

2.10.OU Nitra č. OU-NR-OCDPK-2021/024065-002 zo dňa 21.07.2021:

- stavebník je povinný dodržať vzdialenosti od osi vozovky cesty II/513,podľa predloženej a overenej situácie umiestnenia stavby,

-investor je povinný dodržať podmienky stanovené vo vyjadrení RSUC Nitra č. 1564/2020 zo dňa 26.10.2020,

-investor je povinný dodržať podmienky stanovené vo vyjadrení NSK Nitra č. CS 3965/2021,CZ 417/2021 zo dňa 08.01.2021.

2.11.Hydromeliorácie š.p. č. 517-2/120/2022 zo dňa 28.02.2022:

- po preverení Vašej žiadosti a dostupných mapových podkladov Vám oznamujeme, že parc.č. 1965/16,1965/36,1965/37,1965/38,1943/3,1961/28 v k. ú. Lužianky sa nachádzajú

v záujmovom území vodnej stavby „ZP Lužianky – Zbehy“(evid. Č. 5206 18 0) v správe Hydromeliorácie š.p. , stavba závlahy bola daná do užívania v r. 1989 s celkovou výmerou 505 ha,

- podrobnú situáciu rúrovej siete závlahy Vám na požiadanie poskytne a jej vytýčenie v teréne zabezpečí na základe objednávky zástupca Hydromeliorácie š.p., dislokované pracovisko Nitra, kontaktná osoba Ing. Lenárt, PhD.,č.t. 0911997 982,e-mail: lenart@hmsp.sk,

- projektovú dokumentáciu uvedenej navrhovanej stavby k stavebnému konaniu žiadame predložiť na vyjadrenie.

3. Ďalšie podmienky:

3.a. pred realizáciou požiadať správcov podzemných vedení o ich vytýčenie.

3.b. pri spracovaní PD stavby je nutné dodržiavať všetky STN vzťahujúce sa na navrhované stavebné konštrukcie.

3.e. pri podaní žiadosti o stavebné povolenie je potrebné dokladovať dodržanie ostatných podmienok vydaného územného rozhodnutia.

3.f. pokiaľ nie je možné alebo účelné zhodnotenie odpadov ,ktoré vzniknú pri realizácii investície ,je potrebné zabezpečiť ich zneškodnenie oprávneným subjektom dokladovateľným spôsobom.

4.Podmienky vyplývajúce z ochranných pásiem:

ochranné a bezpečnostné pásma jestvujúcich IS sú stanovené v zmysle príslušných právnych predpisov a pri spracovaní PD stavby musia byť rešpektované.

5. Rozhodnutie o námietkach a pripomienkach účastníkov konania: neboli vznesené.

Toto rozhodnutie o zmene územného rozhodnutia platí tri roky odo dňa kedy nadobudlo právoplatnosť, nestratí však platnosť, ak v tejto lehote bude podaná žiadosť o stavebné povolenie alebo podaná žiadosť o predĺženie platnosti pred uplynutím lehoty.

Odôvodnenie.

Navrhovateľ Golf Hotel s.r.o., so sídlom Námestie J. Pavla II 7,Nitra podal dňa 28.10.2021 návrh na zmenu umiestnenia stavby: „ Golf resort – RED OAK Lužianky- na GOLF HOTEL - Lužianky„.

Obec Lužianky oznámila dňa 13.01.2022 začatie konania o zmene umiestnenia stavby účastníkom konania a dotknutým orgánom štátnej správy.

Do vydania zmeny územného rozhodnutia boli vydané nasledovné stanoviská, vyjadrenia a doklady:

- LV č.3539 + súhlas + kópia z katastr.mapy
- plnomocenstvo zo dňa 06.04.2021
- úz. rozhodnutie Obec Lužianky č. 193/2012-2170-02-Ž zo dňa 08.08.2014
- stanovisko Obec Lužianky č. 2594/5/2020 zo dňa 06.05.2020
- stanovisko RÚVZ Nitra č. HZP/A/2020/012427 zo dňa 03.08.2020
- stanovisko KPÚ Nitra č. KPUNR-2020/11081-2/39680/NIK zo dňa 29.05.2020
- vyjadrenie SPP distribúcia a.s.Bratislava zo dňa 03.09.2020
- vyjadrenie ZD a.s. Bratislava zo dňa 23.11.2021
- vyjadrenie ZsVS a.s. Nitra č. 63663- 2021 zo dňa 08.09.2021
- vyjadrenie OU Nitra č. OU-NR-OSZP3-2020/022187-02/F49 zo dňa 04.06.2020
- vyjadrenie OU Nitra č. OU-NR-OSZP3-2020/022185-02-F32 zo dňa 18.05.2020
- vyjadrenie OU Nitra č. OU-NR OSZP3-2020/022186-002 zo dňa 21.05.2020
- vyjadrenie OU Nitra č. OU-NR-OKR-2020/022302 -2zo dňa 04.06.2020
- povolenie výnimky OU Nitra č. OU-NR-OCDPK-2021/024065-002 zo dňa 21.07.2021
- stanovisko ORHZ Nitra č. ORHZ-NR2-2020/000796-002 dňa 19.08.2020

- stanovisko MO SR Bratislava č. ASM-41-2175/2020 zo dňa 18.09.2020
 - vyjadrenie Hydromeliorácie š.p. Bratislava č. 517-2/2022 zo dňa 28.02.2022
 - stanovisko Nitriansky samosprávny kraj Nitra č. CS 3965/2021,CS 417/2021 zo dňa 08.01.2021
 - vyjadrenie RSUC a.s. Nitra č. 1564/2020 z dňa 26.10.2020
 - vyjadrenie Slovak Telekom a.s. Bratislava zo dňa 17.04.2020
 - vyjadrenie Satro s.r.o. zo dňa 20.07.2021 Bratislava
 - vyjadrenie Michlovský spol. s.r.o. Piešťany zo dňa 26.07.2021
- Ich stanoviská, ktoré sa týkali územného konania, boli skoordované a

Podmienky a pripomienky dotknutých orgánov štátnej správy, ktoré sa týkali územného konania boli vzájomne zosúladené a zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie podľa § 53 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní, do 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia. Odvolanie sa podáva na Obec Lužianky.

Rozhodnutie je po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov preskúmateľné správnym súdom podľa ustanovení Správneho súdneho poriadku.

Toto rozhodnutie má povahu verejnej vyhlášky a musí byť vyvesené po dobu 15 dní na tabuli oznamov obce Lužianky. Za deň doručenia sa považuje posledný deň vyvesenia verejnej vyhlášky.

Jozef Bojda
starosta obce Lužianky

Doručí sa účastníkom konania verejnou vyhláškou:

1. Obec Lužianky ,tabuľa oznamov zverejnené po dobu 15 dní

Vyvesené dňa Zvesené dňa

Odtlačok pečiatky a podpis oprávnenej osoby Odtlačok pečiatky a podpis oprávnenej osoby.

Doručí sa účastníkom konania obvyklým spôsobom :

2. Golf Hotel, Námestie j. Pavla II 7, Nitra
3. GRUP architects s.r.o. – Ing.arch. Eduard Jančík, Haburská 15, Bratislava
4. Teda GC a.s., Golfova 1347/1, Lužianky
5. Rímskokatolícka cirkev – Biskupstvo Nitra, Nám. Jána Pavla II 7, Nitra
6. Obec Lužianky , Rastislavova 266, 951 41 Lužianky
7. Juraj Varga, Cabaj – Čápor 1431
8. Obec Lužianky , tabuľa oznamov

Doručí sa :

9. ORHaZZ Nitra , Dolnočermánska 64, Nitra
10. OÚ Nitra, odb. pozemkový a lesný, Štefánikova 69, Nitra
11. Michlovský spol. s.r.o., Letná 796/9, Piešťany
12. OÚ Nitra, odb. ŽP, Štefánikova 69, Nitra
13. OÚ Nitra, odbor krízového riadenia, Štefánikova 69, Nitra
14. OÚ Nitra, odb. dopravy a poz. komunikácií, Štefánikova 69, Nitra
15. Regionálna správa a údržba ciest Nitra a.s., Štúrova ulica 147, 949 65 Nitra
16. Úrad Nitrianskeho samosprávneho kraja, odbor dopravy, Rázusova 2A, Nitra
17. Krajský pamiatkový úrad v Nitre , Nám. Jána Pavla II č.8, Nitra
18. MO SR Bratislava – Agentúra správy majetku Bratislava, Kutuzovova 8, Bratislava
19. MP a ZV SR, Dobrovičova 12, 812 66 Bratislava
20. Západoslovenská distribučná a.s. Čulenova 6, 816 47 Bratislava
21. ZVS a.s. Nábr. Za hydrocentrálou 4, 949 60 Nitra
22. SPP a.s. distribúcia, Mlynské Nivy 44/b, Bratislava
23. Hydromeliorácie š.p. Vrakunská 29, 825 63 Bratislava
24. Slovak Telekom a.s., Bajkalská 28, Bratislava
25. RUVZ , Štefánikova 58, Nitra
26. Úrad Nitrianskeho samosprávneho kraja, odb. dopravy a PK ,Rázusova 2A, Nitra
27. Obec Lužianky k spisu