

# O B E C Z E M N É

Číslo: 577/2023-06  
Vybavuje: Ing. Milena Szabadosová

Zemné 18.5.2023

## OZNÁMENIE

### O NOVÝCH SKUTOČNOSTIACH – O ZMENE V PROJEKTOVEJ DOKUMENTÁCI

**PROSPECT, spol. sr.o., J. Simora 5, 940 02 Nové Zámky** (ďalej len "navrhovateľ") ktorého zastupuje **LAND MASTER s.r.o., Krymská 2606/6, 945 01 Komárno**, v zastúpení Ing. Béla Sánta podal 1.12.2022 návrh na vydanie rozhodnutia o využití územia a návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby: **OBYTNÁ SKUPINA SLNOVRAT - PRÍPRAVA ÚZEMIA**, miesto stavby: na pozemkoch registra "C" par. č. 8558/17, 8558/18, 8558/19 v katastrálnom území Zemné a líniová stavba navrhovaného výtlačného kanalizačného potrubia podľa situácie osadenia priloženej na konci tohoto oznámenia, v intraviláne na pozemkoch registra "E" par. č. 2444/4, 2445/1 katastrálneho územia Nové Zámky, na pozemkoch v extraviláne katastrálneho územia Zemné, Andovce, a Nové Zámky

#### Členenie stavby:

- SO.10 Vjazd z cesty III/1525
- SO.11 Komunikácie a spevnené plochy
- SO.20.1 Predĺženie verejného vodovodu
- SO.20.2 Vodovodné prípojky na jednotlivé pozemky
- SO.21 Požiarna nádrž
- SO.30.1 Verejná splašková kanalizácia
- SO.30.2 Výtlačné potrubie DN 100 (vrátane prečerpávacej stanice)
- SO.30.3 Kanalizačné prípojky na jednotlivé pozemky
- SO.40 Výtlačné potrubie medzi Gúgom a Novými Zámkami
- SO.50 Prípojka VN
- SO.51 Trafostanica
- SO.52 Areálové rozvody NN
- SO.53 Verejné osvetlenie

**Účel stavby:** Vybudovanie infraštruktúry pre zónu individuálnej bytovej výstavby pozostávajúcej zo samostatne stojacich a radových rodinných domov vrátane objektu občianskej vybavenosti

#### Stručný popis stavby a riešeného územia :

Celková plocha riešeného územia je 62 721 m<sup>2</sup>

Plocha pozemkov spolu: 43 011 m<sup>2</sup>

Riešené územie budúceho staveniska obytnej skupiny Slnovrat sa nachádza vo východnej časti katastrálneho územia obce Zemné, mimo zastavaného územia obce, v miestnej časti Gúg pozostávajúcej v súčasnosti z dvoch osád. Geograficky sa jedná o takmer úplne rovinný terén, s miernym spádom v južnom smere. V súčasnosti sú pozemky využívané prevažne ako poľnohospodárska pôda.

Hlavným zámerom stavebníka je vybudovať v riešenom území zónu individuálnej bytovej výstavby pozostávajúcu zo samostatne stojacich a radových rodinných domov. Súčasťou budúcej obytnej zóny bude aj objekt občianskej vybavenosti (predajňa potravín, pohostinské zariadenie), plochy pre šport a voľný čas, detské ihrisko a plochy verejnej zelene. Navrhované objekty budú maximálne



dvojpodlažné (prízemie + obytné podkrovie) a svojim charakterom plne v súlade s charakterom jestvujúcej zástavby severnej časti obce Andovce a osady Zemné - Gúg.

Predmetom predkladaného projektu je príprava územia na túto budúcu výstavbu, pozostávajúca z nevyhnutnej dopravnej infraštruktúry (napojenie na cestu III/1525 a areálové komunikácie) a technickej infraštruktúry (napojenie územia na vodovod, kanalizáciu, elektrickú energiu). Súčasťou tohto projektu nie sú areálové rozvody slaboprádu, ani samotné objekty rodinných domov a ani objekt občianskej vybavenosti.

V návrhu sa uvažuje s individuálnym bývaním v rodinných domoch v celkovej počte 61, z toho 17 je v radových domoch a 44 v samostatne stojacich rodinných domoch. Pre každý rodinný dom sa uvažuje s vytvorením parkovacích miest na vlastnom pozemku v počte 2 na bytovú jednotku + 1 parkovacie miesto na rodinný dom pre návštevy. Podľa typu rodinného domu a podľa členenia staveniska je projekt rozdelený do jednotlivých sektorov A-D. Sektory A a B predstavujú pozemky s radovou zástavbou rodinných domov. Sektory C a D sú navrhované ako pozemky so samostatne stojacimi rodinnými domami. Radové domy v sektoroch A – B môžu obsahovať max. tri bytové jednotky, samostatne stojace domy v sektoroch C-D max dve bytové jednotky na rodinný dom. V centrálnej časti územia je v budúcnosti uvažované lokálne centrum, ktoré pozostáva z obchodnej prevádzky (potraviny a pohostinstvo), vonkajšími športovými plochami, detským ihriskom a plochami verejnej zelene. Pozdĺž cesty III/1525 uvažuje návrh s vytvorením rezervy pre vybudovanie obojsmernej cyklotrasy regionálneho významu.

#### SO.10 Vjazd z cesty III/1525

Napojenie je riešené ako styková križovatka bez úpravy cesty III/1525.

#### SO.11 Komunikácie a spevnené plochy

Navrhovanú dopravnú infraštruktúru tvorí 7 dvojpruhových obojsmerných vetiev - vetva A, B, F, G, H, I a J. Hlavnú komunikačnú os tvorí vetva A, ktorá je navrhnutá v kategórii MO7,0/30 a funkčnej triede C3. Na cestu III/1525 sa napája oblúkmi R=11 m. Vetva B je navrhnutá v rovnakej kategórii a funkčnej triede ako vetva A. Vetvy F, G, H, I a J sú navrhnuté v kategórii MO 6,5/30 a funkčnej triede C3. Vetvy C, D a E sú navrhnuté v kategórii MO 4,5/30 a funkčnej triede C3 ako jednopruhovú jednosmernú vetvu. Všetky vetvy sú napojené oblúkmi R=7 m. Obsluha pešej dopravy je zabezpečená jednostranným chodníkom v šírke 2,0 m pozdĺž komunikácii a taktiež obojstrannými chodníkmi vedenými za zeleným pásom v šírke 2,0 m.

Statická doprava bude riešená na pozemkoch RD.

Pre povrch vozoviek je navrhnutý dláždený kryt pre komunikácie, ktoré tvoria plochu 9566,93 m<sup>2</sup> a dlažba pre chodníky, ktoré tvoria plochu 4541,65 m<sup>2</sup>. Parkovacie a odstavné plochy tvoria s dláždeným krytom plochu 103,75 m<sup>2</sup>.

Odvodnenie komunikácii bude riešené do zelených pásov. Pozdĺž komunikácii a chodníkov je navrhnuté verejné osvetlenie.

#### SO.20.1 Predĺženie verejného vodovodu

Navrhnuté je predĺženie verejného vodovodu v dimenzii DN80. Napojené bude na existujúci verejný vodovod v dimenzii DN100. Predĺženie je navrhnuté v celkovej dĺžke 1760,1 metrov v dimenzii DN 80 z PVC.

#### SO.20.2 Vodovodné prípojky na jednotlivé pozemky

Z navrhovaného predĺženia budú vysadené odbočky pre navrhované prípojky vody väčšinou v dimenzii DN25.

#### SO.21 Požiarna nádrž

Z hľadiska požiarnej ochrany budú na požiarnej zásah využívané nadzemné hydranty DN80, ktoré sú navrhnuté v rámci predĺženia vodovodu. Ako druhý zdroj pre požiarnej zásah je navrhnutá požiarna nádrž s objemom 22 m<sup>3</sup>.

#### SO.30.1 Verejná splašková kanalizácia

#### SO.30.2 Výtlačné potrubie DN 100 (vrátane prečerpávacej stanice)

#### SO.30.3 Kanalizačné prípojky na jednotlivé pozemky



#### SO.40 Výtlačné potrubie medzi Gúgom a Novými Zámkami

Navrhnuté je predĺženie verejnej kanalizácie DN 300, ktorá bude zaústená do navrhovanej prečerpávacej šachty v JV cípe riešeného územia. Táto bude výtlakom DN100 z rúr HDPE dopojená na navrhovaný výtlak HDPE DN300 vedený paralelne s jestvujúcim výtlačným potrubím DN200 medzi Palárikovom a Novými Zámkami. V mieste zmeny profilu DN100 na DN300 bude realizovaný rozdeľovací objekt. Do rozdeľovacieho objektu bude zaústený výtlak DN100 aj jestvujúci výtlak DN200 z Palárikova. Z rozdeľovacieho objektu bude vyvedený jestvujúci výtlak DN200 a navrhovaný výtlak DN300.

Odvádzanie splaškových vôd z riešeného územia bude novou splaškovou kanalizáciou DN 300. Splaškové vody z jednotlivých objektov budú zaústené do areálovej splaškovej kanalizácie.

#### SO.50 Prípojka VN

Pre pripojenie občianskeho súboru je navrhnutá nová trafostanica TS (2x630kVA) typ EH5 umiestnená v strednej časti územia pri pozemku D07 ako samostatný objekt. Trafostanica bude pripojená novou káblovou slučkou z VN linky č. 322 káblami typu 2x/3x(1xNA2XS(F)2Y 1x240mm<sup>2</sup>) v dĺžke 350m zo vzdušného VN rozvodu medzi podperným bodom 1088 a budovanou trafostanicou TS 0001-011. Navrhované časti VN rozvodu budú uložené do zeme vedľa krajníc komunikácií alebo pod chodníkmi

#### SO.51 Trafostanica

Navrhovaná trafostanica TS bude charakteru distribučná. Na základe požadovaných príkonov objektov (rodinných domov) bude trafostanica TS osadená transformátormi o celkovom výkone 2x630kVA. Trafostanica je navrhnutá v betónovom monobloku - kiosková s priamymi vstupmi z vonkajšej strany s vnútorným ovládaním z VN rozvádzačom KKTT, s 10 vývodovým NN rozvádzačom s pozdĺžnym spínačom prípojnic.

#### SO.52 Areálové rozvody NN

Z NN rozvádzača distribučnej trafostanice TS sa navrhuje plánované objekty pripojiť cez nové poistkové skrine typu PSR káblovými rozvodmi NN typu NAYY-J 4x240mm<sup>2</sup> uloženými v zemi, pod chodníkmi. NN prípojky pre rodinné domy: Z poistkovej skrine typu PSR bude káblom NN typu NAYY-J 4x25mm<sup>2</sup> uloženým v zemi, pod chodníkom a v zelenom páse napojený rozvádzač merania RE spolu s napájacím káblom bude v káblovej trase vedený zemniaci pás FeZn 30/mm.

#### SO.53 Verejné osvetlenie

Navrhované sú LED svietidlá s výkonomi cca 50W osadené na bezpäticových FeZn stožiaroch výšky 5m, napojené na existujúce rozvody verejného osvetlenia pri existujúcej komunikácii káblami CYKY-J 4x. Nové vnútroareálové komunikácie a chodníky sa navrhujú vybaviť novým areálovým osvetlením s minimálnou intenzitou 2 - 4Lx - prístupové cesty a parkoviska, a 2Lx - pešie chodníky.

Dňom podania návrhu bolo začaté územné konanie.

Obec Zemné, ako stavebný úrad príslušný podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len "stavebný zákon"), v súlade s ustanovením § 36 ods. 1 stavebného zákona oznámilo 29.3.2023 začatie územného konania dotknutým orgánom a organizáciám a známym účastníkom konania. Keďže pre dané územie je spracovaná a schválená územno-plánovacia dokumentácia, na základe ktorej možno posúdiť návrh, stavebný úrad upustil podľa § 36 ods. 2 stavebného zákona od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania v predmetnej veci.

Účastníci územného konania mohli svoje námietky a pripomienky uplatniť na príslušnom správnom orgáne do 7 pracovných dní od doručenia oznámenia.

Stavebný úrad oznamuje všetkým účastníkom konania, že navrhovateľ 10.5.2023 doplnil návrh na vydanie územného rozhodnutia o upravenú projektovú dokumentáciu, vypracovanú Ing. arch. Jánom Kukuľom – autorizovaným architektom.



Zmeny v doplnenej projektovej dokumentácii oproti pôvodnej sa týkajú zmeny vymedzenia plochy pozemkov pre jednotlivé typy navrhovaných sektorov rodinných domov A-D. Radové domy v sektoroch A-B môžu obsahovať max. tri bytové jednotky, samostatne stojace domy v sektoroch C-D max dve bytové jednotky na rodinný dom. Pre každý rodinný dom sa uvažuje s vytvorením parkovacích miest na vlastním pozemku v počte 2 na bytovú jednotku + 1 parkovacie miesto na rodinný dom pre návštevu. ore sú zohľadnené v situácii umiestnenia stavby.

Stavebný úrad v súlade § 32 a § 33 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov oznamuje vyššie uvedené nové skutočnosti dotknutým orgánom a organizáciám a účastníkom konania, ktorí môžu svoje námietky a pripomienky **do 7 pracovných dní od doručenia tohto oznámenia**, na neskôr podané námietky sa nebude prihliadať. V rovnakej lehote oznámia svoje stanoviská dotknuté orgány a organizácie. Ak dotknutý orgán v určenej lehote neoznámia svoje stanovisko k navrhovanej stavbe, v súlade s § 36 ods. 3 stavebného zákona sa má za to, že so stavbou z hľadiska nim sledovaných záujmov súhlasí.

Stavebný úrad zároveň v súlade s § 42 ods. 5 stavebného zákona upozorňuje účastníkov konania, že v odvolacom konaní sa neprihliada na námietky a pripomienky, ktoré neboli uplatnené v prvostupňovom konaní v určenej lehote, hoci uplatnené mohli byť.

Účastníci konania môžu nahliadnuť do podkladov rozhodnutia na Mestskom úrade v Nových Zámkoch, Hlavné námestie 10, Nové Zámky, kancelária č.d.204.

**Poučenie:** Ak si niektorý z účastníkov konania zvolí svojho zástupcu, tento musí predložiť písomnú plnú moc toho účastníka konania, ktorý sa dal zastupovať.

**Ing. János Bób**  
starosta obce

**Doručí sa účastníkom konania verejnou vyhláškou:** navrhovateľovi, vlastníkom dotknutých pozemkov a stavieb, vlastníkom susedných pozemkov a susedných stavieb, Združenie domových samospráv, Rovniankova 14, 851 02 Bratislava

**Doručí sa do vlastných rúk cestou elektronickej schránky:**

1. Ministerstvo obrany SR, sekcia majetku a infraštruktúry, Kutuzova 8, 832 47 Bratislava
2. Krajský pamiatkový úrad v Nitre, Nám. Jána Pavla II. 8, 949 01 Nitra
3. Dopravný úrad, Letisko M.R. Štefánika, 823 05 Bratislava
4. OR Hasičského a záchranného zboru, Komárňanská cesta 15, 940 02 Nové Zámky
5. Okresný úrad Nové Zámky, odbor CD a PK, Podzámska 25, 940 02 Nové Zámky
6. Okresný úrad Nové Zámky, odbor krízového riadenia, Podzámska 25, 940 02 Nové Zámky
7. Okresný úrad Nové Zámky, odbor starostlivosti o ŽP, Podzámska 25, 940 02 Nové Zámky
8. Okresný úrad Nové Zámky, pozemkový a lesný odbor, Podzámska 25, 940 02 Nové Zámky
9. Nitriansky samosprávny kraj, Rázusova 2A, 949 01 Nitra
10. Regionálna správa a údržba ciest Nitra, a.s., Bešeňovská cesta 2, 940 02 Nové Zámky
11. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
12. Západoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., Lanová 17, 940 02 Nové Zámky
13. SPP - distribúcia, a.s., Mlynské Nivy 44/b, 825 11 Bratislava
14. Slovak Telekom, a. s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
15. Orange Slovensko, a.s., Metodova 8, 821 08 Bratislava
16. O2 Slovakia, s.r.o., Einsteinova 24, 851 01 Bratislava
17. Hydromeliorácie, š.p., Vrakunská 29, 825 63 Bratislava



18. Slovenský vodohospodársky podnik š.p., Povodie dolného Váhu,  
Nábřežie Ivana Krasku č. 3/834, 921 80 Piešťany

19. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Slovenská 13, 940 02 Nové Zámky

**Na vedomie cestou elektronickej schránky:**

LAND MASTER s.r.o., Ing. Béla Sánta, Krymská 2606/6, 945 01 Komárno

### Verejná vyhláška

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

Vyvesené od ..... do .....

Potvrdené dňa ..... podpis .....



### Situácia umiestnenia stavby:









