



Obec Báč

Obecný úrad, Báč 124, PSČ 930 30
 IČO: 00305251, DIČ: 2021151726
 Tel: 031/5598239, Fax: 031/5509924
 Email: urad@obecbac.sk, Web: www.obecbac.sk

Č.: 282/2025-stav.-002

V Báci, dňa 30.04.2025

OZNÁMENIE

o začatí územného konania o umiestnení stavby a o upustení od ústneho konania (Verejná vyhláška)

Obec Báč, ako stavebný úrad príslušný podľa § 117 zákona číslo 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len stavebný zákon), **o z n a m u j e** v súlade s ust. § 36 a § 41 stavebného zákona **začatie konania vo veci zmeny územného rozhodnutia č. 280/2024/UR zo dňa 15.04.2015, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 10.12.2015** vydanom Oncou Báč o umiestnení stavby

„Obytná zóna Báč – Godmáň III“

ktorá pozostáva z nasledovných stavebných objektov:

Samostatné rodinné domy
Dvojdomy
Radové rodinné domy
Kanalizácia
Vodovod
Telefónna prípojka
Miestny rozhlas
Trafostanica
Rozvody NN
Verejné osvetlenie
Cestné komunikácie a chodníky
Zazelenenie plôch

známym účastníkom konania a dotknutým orgánom štátnej správy verejnou vyhláškou na základe návrhu zo dňa 30.04.2025

navrhovateľ:

Peter Krist, bytom Okružná 847/22, 900 45 Malinovo

na pozemkoch parc.č.: 321, 322/122, 322/225, 322/226, 322/265, 322/442, 322/443, 322/415, 322/266, 322/566, 322/587, 322/602, 322/267, 322/267, 322/586, 322/601, 322/268, 322/568, 322/585, 322/600, 322/269, 322/569, 322/584, 322/599, 322/270, 322/272, 322/308, 322/330, 322/375, 322/376, 322/377, 322/378, 322/379, 322/380, 322/381, 322/382, 322/383, 322/384, 322/385, 322/386, 322/387, 322/388, 322/389, 322/403, 322/576, 322/577, 322/592, 322/404, 322/575, 322/578, 322/593, 322/405, 322/574, 322/579, 322/594, 322/406, 322/573, 322/580, 322/595, 322/407, 322/572, 322/581, 322/596, 322/408, 322/571, 322/582, 322/597, 322/409, 322/570, 322/583, 322/598, 322/417, 322/432, 322/350, 322/351, 322/352, 322/353, 322/354, 322/355, 322/356, 322/357, 322/358, 322/359, 322/360, 322/361, 322/362, 322/363, 322/364,

322/365, 322/366, 322/368, 322/369, 322/370, 322/371, 322/372, 322/373, 322/374, 322/429, 322/494, 322/495, 322/496, 322/497, 322/498, 322/499, 322/500, 322/501, 322/502, 322/503, 322/504, 322/505, 322/506, 322/507, 322/508, 322/509, 322/510, 322/511, 322/512, 322/513, 322/514, 322/515, 322/516, 322/517, 322/518, 322/519, 322/520, 322/521, 322/522, 322/523, 322/524, 322/525, 322/526, 322/527, 322/528, 322/529, 322/530, 322/531, 322/532, 322/533, 322/534, 322/535, 322/536, 322/537, 322/538, 322/539, 322/540, 322/541, 322/542, 322/543, 322/544, 322/545, 322/546, 322/547, 322/548, 322/549, 322/550, 322/551, 322/552, 322/553, 322/554, 322/555, 322/556, 322/557, 322/558, 322/559, 322/560, 322/561, 322/562, 322/567, 322/568, 322/569, 322/570, 322/571, 322/572, 322/573, 322/576, 322/577, 322/580, 322/581, 322/582, 322/583, 322/584, 322/585, 322/586, 322/592, 322/595, 322/596, 322/597, 322/598, 322/599, 322/600, 322/601 - katastrálne územie **Báč**, obce **Báč** a parc. č. 502/40, 502/69, 502/70, 502/92 - katastrálne územie **Kyselica**, obce **Kyselica**,

Vlastnícke práva k pozemkom:

vo vlastníctve Obce Báč – LV č. 229

vo vlastníctve Pavol Holík JUDr. a manž., LV č. 543

vo vlastníctve Strníšková Sára, Pezinok – LV č. 542

vo vlastníctve Panyiová Andrea, Bratislava – LV č. 693

vo vlastníctve Kubalík Ladislav, Mgr. a manž. Miroslava, rod. Ďurkovská, Snina - LV č. 691

vo vlastníctve Méryová Michaela, rod. Méryová, Báč – LV č. 681

vo vlastníctve Hajdušková Veronika, Mgr., rod. Gužíková – LV č. 688

vo vlastníctve Hallon Erik a manž. Miroslava, rod. Urbanová, Hamuliakovo – LV č. 694

vo vlastníctve Fekete Kristián, Ing. a manž. Veronika, Ing. rod. Tekauerová, Šamorín – Mliečno - LV č. 697

vo vlastníctve Kissová Terézia, rod. Kissová, Šamorín - LV č. 696

vo vlastníctve PM real for you, s.r.o. LV č. 581

vo vlastníctve Národný inštitút Efektivity, s.r.o., Bratislava – LV č. 542

vo vlastníctve AA STAVBY s.r.o., Jahodná – LV č. 667 vo vlastníctve Báč-Godmáš III, s.r.o., Bratislava – LV č. 537 (k.ú. Báč) a LV č. 592 (k.ú. Kyselica)

Zmena sa spočíva v:

Samostatné rodinné domy – vynechania typov RD, reparcelácia (26-33)

Dvojdomy – zmena sa týka vynechania typov RD

Radové rodinné domy – zmena sa týka vynechania typov RD, reparcelácia

Počet rodinných domov sa zníži z 72 na 71

Verejné parkoviská s dažďovou kanalizáciou – sa vynechajú

STL plynovod – vynechajú sa

Ostatné objekty stavby sa preberajú bezo zmeny

Popis stavby:

Samostatné rodinné domy, dvojdomy a Radové rodinné domy:

Regulatívy umiestňovania stavieb na jednotlivých pozemkoch s určením zastavovacích podmienok:

- Jedná sa o obytné budovy s 1 bytovou jednotkou.

- Koeficient zastavanosti – maximálny koeficient zastavanosti je 0,40 (v súlade s platným územným plánom obce)

- Koeficient zelene – minimálny koeficient nezastavaných, voľných plôch je 0,40 (v súlade s platným územným plánom obce)

- Maximálna podlažnosť rodinných domov je stanovená na 1NP a podkrovie, resp. 2 NP s plochou strechou bez možnosti podkrovia (v súlade s platným územným plánom obce)
 - Objekty rodinných domov sú riešené ako jednopodlažné s obytným podkrovím. Podkrovie je navrhnuté tak, že obvodové steny majú maximálne polovicu výšky typického podlažia a šikmá sedlová strecha sa nachádza nad prevládajúcou časťou pôdorysu rodinného domu.
 - Vzájomná vzdialenosť obytných budov je 7,0 m, minimálna vzdialenosť od hranice pozemkov je 2,0 m.
 - Šírka koridorov pre komunikácie je stanovená na 9m (v súlade s platným územným plánom obce).
- Rešpektovanie uličnej (stavebnej) čiary vo vzdialenosti 5m, od hranice pozemku pre rodinné domy a pre radové rodinné domy, resp. 3,5 m na bočných fasádach.

Kanalizácia:

Splaškové vody z rodinných domov sú odvádzané splaškovou kanalizáciou do obecnej splaškovej kanalizácie v susednej ulici- stoka AE-2. Splaškové vody sú cez čerpacie stanice odvádzané do ČOV Mliečno.

V riešenej lokalite je navrhnutých 5 nových kanalizačných stôk- stoka AE 2-2, AE-2-2-1 až AE 2-2-3 a AE 2-2-2-1.

Kontrolné šachty sú na lomoch trasy a na priamom potrubí vo vzdialenosti max. 50 m. V rámci výstavby uličnej kanalizácie sú vybudované aj kanalizačné prípojky pre rodinné domy, ktoré sú ukončené za hranicou parciel a zaslepené. Kontrolné kanalizačné šachty na prípojkách sú súčasťou domovej kanalizácie.

Kanalizačné potrubie bude z PVC rúr kanalizačných DN 300, kanalizačné prípojky pre rodinné domy DN 150.

Vodovod:

V rámci výstavby obytnej zóny Báč-Godmáň sa rieši rozšírenie verejného vodovodu v obci Báč o nové uličné vetvy, z ktorých je zásobovaná nová zástavba rodinných domov. V lokalite je navrhnutých 71 nových rodinných domov. Vodovod je na dvoch miestach napojený na vodovod v susednej ulici, na vodovodný rad „A“. Vodovod je z PVC rúr D110. Nové vodovodné potrubie je vedené v komunikácii. Vo vzdialenosti max. 120 m sú na potrubí osadené podzemné požiarné hydranty DN80. Vodovodné potrubie je zokruhované. Na jednotlivé parcely sú privedené prípojky vody, ukončené vo vodomerných šachtách.

Telefónna prípojka:

Na prekladanom optickom kábli miestnej siete je vybudovaná optická účastnícka jednotka-ONU a následná realizácia miestnych telekomunikačných rozvodov prostredníctvom metalickej siete do jednotlivých domov a objektov. Miestna sieť je budovaná pevným spôsobom káblami typu TCEKPFLE 0,4 príslušnej dimenzie s ukončením v jednotlivých účastníckych rozvodoch. Pre spojovanie káblov sú použité spojky typu XAGA, resp. NITTO. Káblové rozvody miestnej siete sú uložené vo výkope v zelenom páse.

Miestny rozhlas:

Miestny rozhlas bude riešený rozšírením jestvujúceho miestneho rozhlasu v danej lokalite. Jednotlivé reproduktory budú inštalované na novoprojektovaných stĺpoch VO.

Trafostanica:

V trafostanici sú použité olejové hermetizované transformátory do výkonu 1250kVA a prípadne suché do výkonu 1250kVA. Transformátor je upevnený na oceľovom profile UE 120,

ktorý je upevnený na základovej doske TS. Pod transformátormi je umiestnená havarijná zberná vaňa pre zadržanie transformátorového oleja v prípade havárie transformátora.

Prívod na VN svorky transformátorov je riešený kábelovým prepojom z VN rozvádzača spravidla používame 22kV kábel N2XSY 3x1x35mm² RM ktorý je vedený pomocou trojtvorových drevených príchytiek upevnených na stene TS do základovej časti blokovej TS a následne do VN rozvádzača.

Vývody NN z transformátora do NN rozvádzača sú riešené taktiež 1kV káblami, ktorých prierez je daný príslušným prenášaným výkonom. Spravidla používame 1 kV káble CHBU 95 mm², alebo 150mm². 1kV káble priamo zo svoriek transformátora na pripojnice NN rozvádzača, ktoré sú umiestnené v hornej časti NN rozvádzača.

Priestor transformátora a rozvádzačov je oddelený stenou umiestnenou pozdĺž transformátora výšky min. 2000mm. Stena je zhotovená z odliateho monolitu ako súčasť bloku TS, alebo môže byť zhotovená z oceľového plechu alebo pletiva. Chladenie transformátora je prirodzené zabezpečené vetracími otvormi v obvodovej stene TS ako aj vo vstupných dverách. Presný typ transformačnej stanice bude vyšpecifikovaný v ďalšom stupni projektovej dokumentácie.

Rozvody NN:

Pre napojenie jednotlivých budov na elektrickú energiu bude zrealizovaný kábelový uličný rozvod NN vedenia. Napájanie tohto rozvodu bude z novej kioskovej transformačnej stanice z rozvádzača 400V z pripravených poistkových vývodov.

Na rozvody budú použité káble typu NAAYY-J 4x240mm. Káble budú vedené v slučkách. V slučke budú zaradené kábelové rozpájacie a istiace skrine SR. Skrine SR budú na území rozmiestnené rovnomerne tak, aby z každej skrine bolo napojených 5 rodinných domov.

Káble budú uložené v zemi vo výkope v zelenom páse. Prechod káblov popod komunikácie bude v obetónovanej ochrannej rúre. Spôsob uloženia káblov, ich súbeh a križovanie s ostatnými sieťami musí vyhovovať platným STN.

Verejné osvetlenie:

Komunikácie, parkovacie plochy a chodníky sú osvetlené stožiarovými svietidlami (stožiare žiarovo pozinkované, kuželové). Svietidlá sú použité s LED technológiou. Počty a typy svietidiel v jednotlivých uliciach sú určené podľa požadovanej intenzity osvetlenia výpočtom. Stanovenie intenzity a rovnomernosti osvetlenia, ako aj ostatných svetelno-technických ukazovateľov je v zmysle platných STN, hlavne podľa normy STN EN 13 201 1-4.

V NN rozvádzači trafostanice je pripravený jeden meraný vývod pre rozvádzač RVO.

Cestné komunikácie a chodníky:

Obslužná komunikácia do riešeného územia je vedená po parcelách 321 a 322/122. Na parcele 321 bude vybudovaný nová vozovka s betónovým krytom (vetva D) po napojenie sa na jestvujúcu komunikáciu na parcele 322/122. Na túto komunikáciu je napojená cestná sieť v navrhovanom území (vetva A,B,C). Počas realizácie výstavby areálu bude vybudovaná dočasná komunikácia na parcele 321, tak aby bola zabezpečená realizácia diela bez zbytočného obťažovania obyvateľov existujúcich rodinných domov nadmerným hlukom a prašnosťou v území. Komunikácia bude dočasná v trvaní realizácie stavby a bude spevnená drveným kamenivom.

V rámci stavby sú vybudované dopravné plochy, ako sú:

- Komunikácia – povrch CB III, bude rozdelená do 4 vetiev tak, aby bolo pokryté celé územie IBV. Pretože ide o uzatvorený obytný priestor ak sa navrhuje vytvorenie obytnej zóny so všetkými stanovenými opatreniami vyplývajúcimi z právnych noriem (zákon o premávke na pozemných komunikáciách a jeho vykonávací vyhláška) a

technických predpisov (STN). Vnútorne polomery oblúkov uvedenej komunikácie sú min. 6,0 m.

- Chodník – povrch betónová dlažba, je jednostranný s tým aby bol vytvorený dostatočný komfort pre pešiu dopravu a napája sa na stávajúci komunikačný systém obce.

Odvodnenie je riešené pozdĺžnym sklonom a jednostranným priečnym sklonom do terénu. Odvodnenie chodníkov je zaistené 1,0 % priečnym sklonom do terénu a odvodňovacieho drénu.

Zazelenenie plôch:

Projekt riešeného územia ráta so zvýšením podielu zelene v obci a to nasledovne :

- vytvorením zeleného pásu pozdĺž komunikácie respektíve chodníka
- v rámci súkromných záhrad
- v rámci spoločných priestranstiev

Do podkladov rozhodnutia možno nahliadnuť na stavebnom úrade Obce Báč,č. 124, 930 30 Báč, kde možno námietky uplatniť.

Účastníci územného konania môžu svoje námietky a pripomienky k návrhu uplatniť do **7 pracovných dní** pretože na neskoršie podané námietky sa neprihliadne. V rovnakej lehote oznámia svoje stanoviská dotknuté orgány štátnej správy.

Ildikó Duduczová
starostka obce

Rozdeľovník:

1. Obec Kyselica, Obecný úrad Kyselica
2. Obec Báč, č. 124, 930 30 Báč
3. Okresný úrad Dunajská Streda, Odbor starostlivosti o ŽP, Korzo B. Bartóka 789/3, 929 01 Dunajská Streda
4. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Veľkoblahovská cesta, 929 01 Dunajská Streda
5. Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Dunajskej Strede, Trhovisko 1102/1, 929 01 Dunajská Streda
6. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
7. SPP-distribúcia, a.s., Mlynské Nivy 44/b, 825 11 Bratislava
8. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
9. Západoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., Kračanská cesta 1233, 929 01 Dunajská Streda
10. a/a
11. Ostatní účastníci konania upovedomený verejnou vyhláškou

Toto oznámenie má povahu verejnej vyhlášky podľa ust. §36 ods. 4 zák.č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a má byť zverejnené podľa ustanovenia §26 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov a musí byť vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli mesta Dunajská Streda. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Po zvesení mestský úrad zašle jednu potvrdenú kópiu stavebnému úradu späť.

Vyvesené dňa: 30.4.2025

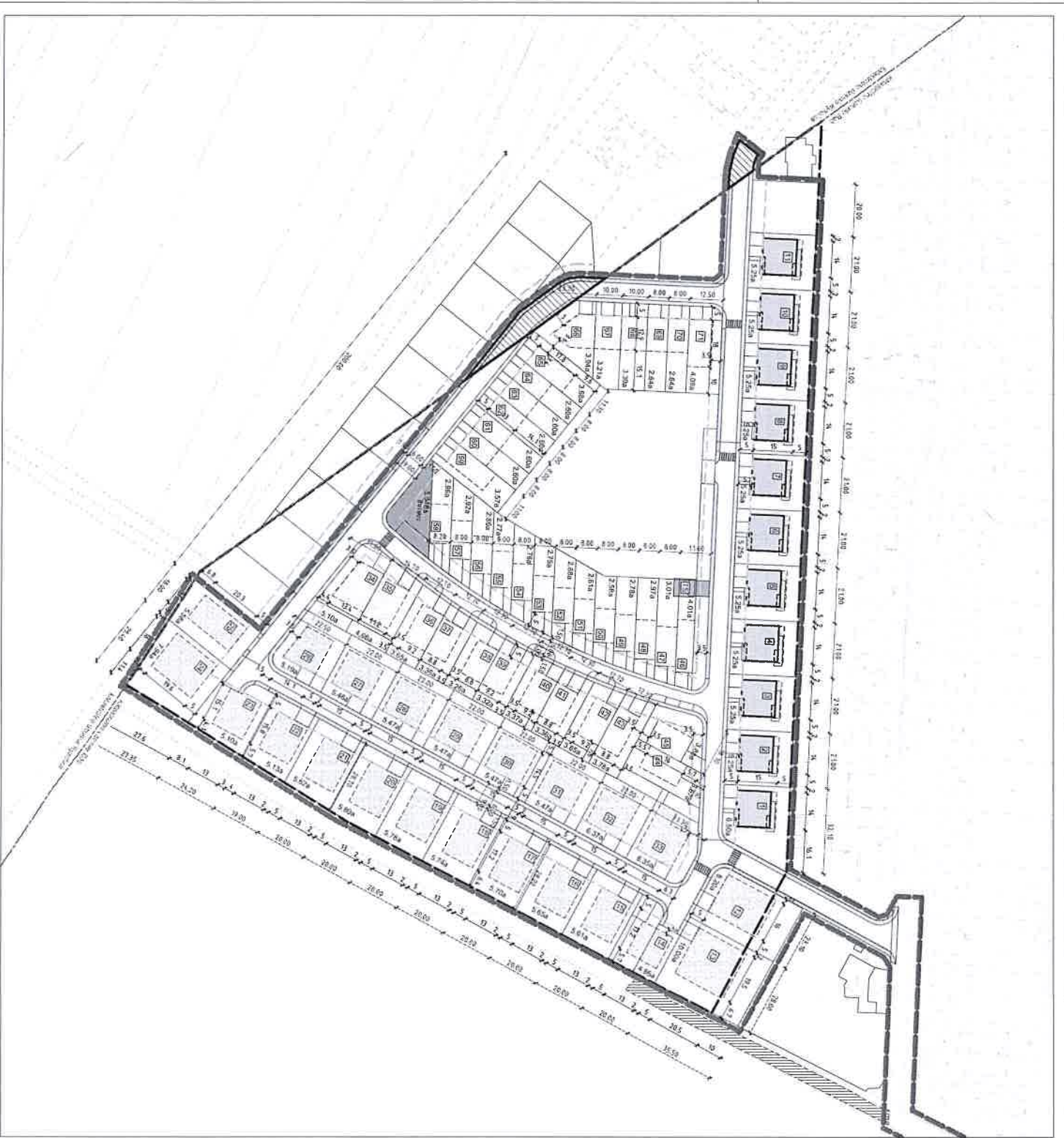
Zvesené dňa:

Potvrdenie obce





































Potvrdenie obce

Podpis:

Podpis:.....

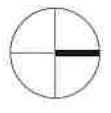


Legenda

-  Hranica regulačného bloku 47 220 m²
-  Hranica riešeneho územia 47 050 m²
-  Hranica katastrálneho územia
-  Hranica pozemku
-  Uličná štruktúra
-  Dotčená staviteľná komunikácia spracovaná svojimi katastrálnymi
-  Plocha pozemku (výmera)
-  Existujúce rodinné domy 1920 m²
-  25 Číslo pozemku
-  Pozemok určený na výstavbu RD / Zelená záhrada 19 100 m²
-  Pozemok určený na výstavbu RD / Zelená záhrada 19 100 m²
-  Pozemok určený na výstavbu RD / Zelená záhrada 19 100 m²
-  Pozemok určený na výstavbu RD / Zelená záhrada 19 100 m²
-  Pozemok určený na výstavbu RD / Zelená záhrada 19 100 m²
-  Pozemok určený na výstavbu RD / Zelená záhrada 19 100 m²
-  Pozemok určený na výstavbu RD / Zelená záhrada 19 100 m²
-  Pozemok určený na výstavbu RD / Zelená záhrada 19 100 m²
-  Pozemok určený na výstavbu RD / Zelená záhrada 19 100 m²
-  Pozemok určený na výstavbu RD / Zelená záhrada 19 100 m²
-  Pozemok určený na výstavbu RD / Zelená záhrada 19 100 m²
-  Pozemok určený na výstavbu RD / Zelená záhrada 19 100 m²
-  Pozemok určený na výstavbu RD / Zelená záhrada 19 100 m²
-  Pozemok určený na výstavbu RD / Zelená záhrada 19 100 m²
-  Pozemok určený na výstavbu RD / Zelená záhrada 19 100 m²
-  Pozemok určený na výstavbu RD / Zelená záhrada 19 100 m²
-  Pozemok určený na výstavbu RD / Zelená záhrada 19 100 m²
-  Pozemok určený na výstavbu RD / Zelená záhrada 19 100 m²
-  Pozemok určený na výstavbu RD / Zelená záhrada 19 100 m²
-  Pozemok určený na výstavbu RD / Zelená záhrada 19 100 m²
-  Pozemok určený na výstavbu RD / Zelená záhrada 19 100 m²
-  Pozemok určený na výstavbu RD / Zelená záhrada 19 100 m²
-  Pozemok určený na výstavbu RD / Zelená záhrada 19 100 m²
-  Pozemok určený na výstavbu RD / Zelená záhrada 19 100 m²
-  Pozemok určený na výstavbu RD / Zelená záhrada 19 100 m²
-  Pozemok určený na výstavbu RD / Zelená záhrada 19 100 m²
-  Pozemok určený na výstavbu RD / Zelená záhrada 19 100 m²

URBANISTICKÉ UKAZOVATELE PRE REGULÁČNY BLOK

ŠPECIFIKÁCIA	VÝMERA PLOCHY	POČET RD / BVT/JEDN
JEDN.	m ²	%
REG. BLOKU	47 220	100
SAMOSTATNÉ ROD. DOMY	19 100	40
RADNÉ DOMY A DVOROVY	12 280	25
KOMUNIKÁCIE A CHODNÍKY	7480	15
VEREJNÁ ZELEŇ	1607	3
NEBUDOVANÉ POZEMKY	9 200	17



VAN JARINA ARCHITECTURE & DESIGN | Čapova 15, Bratislava

Architektúra | Komplexný urbanistický návrh

Obytná zóna Bac - Godmáh III

Čiastočné: Múlničkova 3, 821 09 Bratislava

Projektant: Van Jarina

Projektantka: Mária Kobesová, Jozefína Kováčik

Škála: 1:500

Dátum: 13.03.2023

