

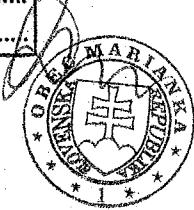
OBEC MARIANKA

Školská 32, 900 33 Marianka

Č.j.: SÚ/13-14/1558/B1/Pa

Marianka 25. 05. 2014

Toto rozhodnutie nadobudlo
právoplatnosť dňa 05.06.2014
overil dňa 06.06.2014



ROZHODNUTIE

Obec Marianka ako vecne, miestne a správne príslušný stavebný úrad v zmysle § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov, (ďalej len stavebný zákon) v spojení s ustanovením § 5 písm. a) bod 1 zákona č. 608/2003 Z.z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov a §§ 32, 46, 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len správny poriadok), na podklade vykonaného konania o dodatočnom povolení zmeny stavby pred jej dokončením túto posúdil podľa §88a stavebného zákona v spojení s §8,9 a 11 vyhl. č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, návrh na rozhodnutie, ktorý dňa 29. 11. 2013 podal navrhovateľ Drahomíra Guldanova na základe tohto posúdenia vydáva podľa §88a, §68 a §66 stavebného zákona a §10 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona toto rozhodnutie, ktorým

p o v o l u j e

v konaní o dodatočnej zmene stavby pred jej dokončením stavbu „rodinný dom“ s prípojkami na rozvody technickej infraštruktúry. Stavba je umiestnená na pozemku parc. č.: 927/34, reg. „C“ KN, k.ú.: Marianka, ostatné plochy o výmere 430 m², pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce. Vlastníkom pozemku a stavebníkom je Drahomíra Guldanova

. Žiadosť o vydanie dodatočného povolenia zmeny stavby pred jej dokončením predložil stavebník písomne na tunajší stavebný úrad dňa 29. 11. 2013.

Na stavbu bolo vydané tunajším stavebným úradom stavebné povolenie č.j.:SÚ-437/2010/spz zo dňa 15. 04. 2010. Pôvodným stavebníkom bola spoločnosť mille miglia, s. r.o., so sídlom Bratislava, Bajkalská 11, IČO: 44 610 891. V rámci uvedeného rozhodnutia bola na predmetnom pozemku povolená stavba rodinného domu označeného ako C: šest' trojdomov s garážami, trojdom č. 3.

Nakol'ko zmena stavby pred dokončením spočíva v kompletnej výmene projektu a teda navrhovaná stavba v žiadnom smere nekorešponduje s pôvodnou dokumentáciou nebudú v rámci tohto rozhodnutia popisované zmeny voči pôvodnej stavbe ale stavba ako nový celok.

Stavba je v teréne už osadená a kompletne ukončená na základe čoho na jej dokončenie v súlade s §66 ods. 2 a 3 stavebného zákona a § 10 vyhl. č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, už nie je možné určiť záväzné podmienky.

A) Popis skutočného vyhotovenia stavby:

Osadenie stavby na pozemku z uličného pohľadu (východný pohľad): pravá bočná (severná) stena je osadená min. 2,70 m od hranice s pozemkom parc. č.: 927/33; ľavá bočná (južná) stena je osadená 2,70 m od hranice s pozemkom parc. č.: 928/212; čelná (východná) stena je osadená 5,00 m od hranice s pozemkom parc. č.: 927/189 (komunikácia – ulica Lipová), zadná (západná) stena je osadená min. 12,15 m od hranice s pozemkom parc. č.: 928/238 a 927/37.

Dispozičné a prevádzkové riešenie: stavba je riešená ako samostatnej stojaca. Má jednoduchý pôdorys v tvare písmena „L“. Maximálne pôdorysné rozmery sú 10,826 x 7,976m. Stavba má dve plnohodnotné nadzemné podlažia a prestrešenie plytkou pultovou strechou. Maximálna výška je +6,200 m od ±0,000 (podlaha I. nadzemného podlažia = max. 0,300 m od pôvodného príľahlého terénu pri objekte).

V rámci predmetného objektu sú umiestnené dve samostatné 3 a 4 izbové bytové jednotky. Prízemie je riešené ako jedna samostatná bytová jednotka, ktorá je prístupná z exteriéru a druhé nadzemné podlažie je riešené ako samostatná bytová jednotka, ktorá je prístupná samostatným exteriérovým schodiskom. Prevádzka uvedených bytových jednotiek nie je na sebe závislá.

Dispozičné riešenie:

- I. nadzemné podlažie – bytová jednotka „A“:
 - chodba, šatník, špajza, kúpeľňa, WC, izba 2x, obývacia izba, kuchyňa;
- II. nadzemné podlažie – bytová jednotka „B“:
 - schodisko, chodba, šatník, kuchyňa, obývacia izba, kúpeľňa + WC, izba 3x.

Bilancia plôch:

- o bytová jednotka „A“: úžitková plocha 56,69 m², obytná plocha 38,64 m²;
- o bytová jednotka „B“: úžitková plocha 58,56 m², obytná plocha 44,24 m²;
- o zastavaná plocha (spoločná pre celý objekt) 74,50 m²;
- o zastavanosť pozemku: 17,33%;
- o podiel zelených plôch 71,0%.

Stavebno-technické riešenie stavby:

- základy: stavba je založená na betónových základoch;
- zvislé konštrukcie: drevená skeletová konštrukcia s izoláciou a drevným obkladom;
- vodorovné konštrukcie: podlaha I. NP – železobetónová doska, podlaha II. NP – drevená konštrukcia;
- strešná konštrukcia: drevená s tepelnou izoláciou;
- strešná krytina: poplastovaný plech;
- výplne otvorov: plastové s izolačným dvojsklom;
- vnútorné povrhy: sadrokartón a stierka sadrová;
- vonkajšie povrhy: fasádna omietka / drevený obklad;
- vykurovanie: plynový kotol 2x;
- schodisko: oceľové;

Napojenie na rozvody technickej infraštruktúry:

- vodovod – objekt je napojený samostatnou vodovodnou prípojkou na existujúci verejný vodovod v komunikácii, vodomerná šachta je umiestnená na vlastnom pozemku stavebníka.
- kanalizácia – objekt je napojený samostatnou kanalizačnou prípojkou na existujúci verejný kanalizačný zberač v komunikácii, napojenie je do existujúcej koncovej šachty;
- plyn – objekt je napojený na existujúci verejný plynovod v komunikácii, meranie spotreby plynu pre obe domácnosti ako aj hlavný uzáver plynu je umiestnený na hranici vlastného pozemku na verejnej prístupnom mieste;
- elektrická energia – objekt je napojený samostatnou elektrickou prípojkou na existujúce verejné rozvody v komunikácii, osadenie merania spotreby ako aj hlavného ističa je na hranici vlastného pozemku na verejne prístupnom mieste;

B) Požiadavky vyplývajúce z územného plánu a ich vyhodnotenie:

Lokalita, v ktorej sa predmetný objekt nachádza je v zmysle platného územného plánu obce Mariánska záhrada pre funkčné využitie – bývanie v rodinných domoch, funkčné plocha č. B17. Nakol'ko bola predmetná lokalita riešená a povolená v roku 2010 tzn. pred platnosťou aktuálneho územného plánu tunajší stavebný úrad nepožadoval splnenie požiadavky na min. výmeru pozemku 800m². Predná a zadná stavebný čiara, ktoré sú v riešenom území už založené boli predmetnou stavbou zachované ako aj orientácia stavby a to rovnobežne s príľahlou komunikáciou. Požiadavka na maximálnu podlažnosť vo forme dvoch nadzemných podlaží bola zachovaná. Požiadavka na zastrešenie objektu symetrickými šikmými strechami s min. jedným hrbeňom so sklonom 30° až 45° nebola splnená. Tunajší stavebný úrad nepožadoval jej splnenie nakoľko v predmetnej lokalite, v bezprostrednej

blízkosti povoľanej stavby sa už nachádzajú objekty z podobným typom strechy na základe čoho je možné usúdiť, že typ strechy na povoľanej stavbe v riešenom území nie je novotvar a teda svojim vzhľadom nebude rušivo vplývať na pohodu bývania v riešenom území. Taktiež umiestnenie stavby na pozemku nie je v rámci širších vzťahov pohlľadovo atakované. Maximálna výška objektu je 6,200 m od $\pm 0,000$ (maximálna výška prípustná územným plánom je 9,500 m od úrovne najbližšieho bodu pôvodného príahlého terénu). Maximálna zastavanosť pozemku predmetným objektom je 17,33% (maximálna zastavanosť prípustná územným plánom je 25%). Maximálna zastavaná plocha objektom je $74,50 \text{ m}^2$ (maximálna zastavaná plocha prípustná územným plánom je 300 m^2). Výšková úroveň podlahy I. NP je 0,300 m od pôvodného príahlého terénu (požiadavka územným plánom je max. $+0,30 \text{ m}$). Minimálny podiel zazelenaných plôch je 71,0% (min. požiadavka územným plánom je 55%). Oplotenie pozemku nie je predmetom tohto konania. Odstupové vzdialenosť uvedené v tomto rozhodnutí v bode A) Popis skutočného vyhotovenia stavby sú v súlade s §6, vyhl. č. 532/2002 Z.z.. Predmetná stavba má dostatočné dopravné pripojenie na jestvujúce miestne komunikácie ako aj pripojenie na jestvujúce rozvody technickej infraštruktúry a to vlastnými prípojkami. Statická doprava je zabezpečená parkovaním na vlastnom pozemku stavebníka.

C) Stanoviská dotknutých orgánov štátnej správy, samosprávy a účastníkov konania a z nich vyplývajúce podmienky:

- IS Marianka, s. r. o., - stanovisko č.12/RC/2014 zo dňa 22. 01. 2014
- predbežne súhlasíme za dodržania podmienok zo stanoviska;

D) Požiadavky vyplývajúce z chránených území alebo ochranných pásiem

- Stavba nezasahuje do chránených území ani ochranných pásiem.

E) Iné podmienky:

- V prípade, že stavebník spôsobil stavebnými prácmi škody na cudzích nehnuteľnostiach, je povinný ich bezodkladne na vlastné náklady odstrániť.
- Užívať stavbu po dokončení je možné až po vydaní kolaudačného rozhodnutia, o ktoré musí stavebník požiadať tunajší stavebný úrad.

F) Rozhodnutie o námiertkach účastníkov konania:

V rámci konania neboli podané žiadne pripomienky ani námiety od účastníkov konania.

Odôvodnenie

Dňa 29. 11. 2013 podal stavebník Drahomíra Guldánová žiadosť o dodatočné povolenie zmeny stavby pred jej dokončením v rozsahu uvedenom vo výroku.

Na stavbu bolo vydané tunajším stavebným úradom stavebné povolenie č.j.:SÚ-437/2010/spz zo dňa 15. 04. 2010. Pôvodným stavebníkom bola spoločnosť mille miglia, s. r.o., so sídlom Bratislava, Bajkalská 11, IČO: 44 610 891.

Nakoľko zmena stavby pred dokončením spočíva v kompletnej výmene projektu a teda navrhovaná stavba v žiadnom smere nekorešponduje s pôvodnou dokumentáciou neboli v rámci tohto rozhodnutia popisované zmeny voči projektovej dokumentácii overenej v predchádzajúcim stavebnom konaní, ale stavba ako nový celok.

Stavba je v teréne už osadená a kompletne ukončená na základe čoho na jej dokončenie v súlade s §66 ods. 2 a 3 stavebného zákona a § 10 vyhl. č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, už nebolo možné určiť záväzné podmienky.

Podľa § 88a, ods. 1) stavebného zákona: Ak stavebný úrad zistí, že stavba bola postavená bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním, začne z vlastného podnetu konanie a vyzve vlastníka stavby, aby v určenej lehote predložil doklady o tom, že dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými týmto zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania, a osobitnými predpismi. Ak bola stavba začatá bez právoplatného stavebného povolenia, ktoré už bolo vydané, stavebný úrad posúdi súlad stavby s verejnými záujmami na základe záväzných stanovísk podľa § 140b a podkladov predložených v stavebnom konaní.

Podľa § 88a, ods. 4) stavebného zákona: V rozhodnutí o dodatočnom povolení stavby stavebný úrad dodatočne povolí už vykonané stavebné práce a určí podmienky na dokončenie stavby alebo nariadi úpravy už realizovanej stavby.

Podľa § 88a, ods. 7) stavebného zákona: Na konanie o dodatočnom povolení stavby sa primerane vzťahujú ustanovenia § 58 až 66 stavebného zákona.

Podľa § 55, ods. 1 stavebného zákona:

Stavebné povolenie sa vyžaduje, pokial tento zákon a vykonávacie predpisy k nemu alebo osobitné predpisy neustanovujú inak, pri stavbách každého druhu bez zreteľa na ich stavebnotechnické vyhotovenie, účel a čas trvania; stavebné povolenie sa vyžaduje aj pri zmene stavieb, najmä pri prístavbe, nadstavbe a pri stavebných úpravách.

Obsah a prílohy žiadosti o vydanie rozhodnutia o zmene stavby pred jej dokončením upravuje § 11 vyhl. č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

Oznámenie o začatí konania bolo vykonané listom č.j.:SÚ-2013/1558/B1 zo dňa 24. 01. 2014. V rámci tohto oznámenia bola stanovená riadna lehota na podanie pripomienok od účastníkov konania a stanovísk od dotknutých orgánov.

Podľa § 18, ods. 1 zákona o správnom konaní:

Konanie sa začína na návrh účastníka konania alebo na podnet správneho orgánu.

Podľa § 18, ods. 2 zákona o správnom konaní:

Konanie je začaté dňom, keď podanie účastníka konania došlo správnemu orgánu príslušnému vo veci rozhodnuteľstva. Pokial sa konanie začína na podnet správneho orgánu, je konanie začaté dňom, keď tento orgán urobil voči účastníkovi konania prvý úkon.

Podľa § 18, ods. 3 zákona o správnom konaní:

O začatí konania správny orgán upovedomí všetkých známych účastníkov konania; ak mu účastníci konania alebo ich pobyt nie sú známi, alebo pokial to ustanovuje osobitný zákon, upovedomí ich o začatí konania verejnou vyhláškou.

Podľa § 24, ods. 1 zákona o správnom konaní:

Dôležité písomnosti, najmä rozhodnutia, sa doručujú do vlastných rúk adresátovi alebo osobe, ktorá sa preukáže jeho splnomocnením na preberanie zásielok.

Podľa § 14, ods. 1 zákona o správnom konaní:

Účastníkom konania je ten, o koho právach, právom chránených záujmoch alebo povinnostiacich sa má konáť alebo koho práva, právom chránené záujmy alebo povinnosti môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté; účastníkom konania je aj ten, kto tvrdí, že môže byť rozhodnutím vo svojich právach, právom chránených záujmoch alebo povinnostiacich priamo dotknutý, a to až do času, kým sa preukáže opak.

Podľa § 14, ods. 2 zákona o správnom konaní:

Účastníkom konania je aj ten, komu osobitný zákon také postavenie priznáva.

Podľa § 59, ods. 1 stavebného zákona:

Účastníkmi stavebného konania sú:

- a) stavebník,
- b) osoby, ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich vrátane susediacich pozemkov a stavieb, ak ich vlastnícke alebo iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť stavebným povolením priamo dotknuté,
- c) ďalšie osoby, ktorým toto postavenie vyplýva z osobitného predpisu,
- d) stavebný dozor alebo kvalifikovaná osoba,
- e) projektant v časti, ktorá sa týka projektu stavby.

Podľa § 68, ods. 1 stavebného zákona:

Stavebný úrad môže v odôvodnených prípadoch na žiadosť stavebníka povoliť zmenu stavby ešte pred jej dokončením.

Podľa § 68, ods. 2 stavebného zákona:

V rozsahu, v akom sa zmena dotýka práv, právom chránených záujmov alebo povinností účastníkov stavebného konania, ako aj záujmov chránených dotknutými orgánmi, prerokuje stavebný úrad žiadosť a vydá rozhodnutie, ktorým bud' zmenu stavby povolí, pričom rozhodne aj o prípadných námetkach účastníkov a určí podľa potreby ďalšie záväzné podmienky, alebo žiadosť zamietne. Na konanie o zmene sa primerane vzťahujú ustanovenia o stavebnom konaní.

Podľa § 58, ods. 1 stavebného zákona:

Žiadosť o stavebné povolenie spolu s dokladmi a predpísanou dokumentáciou vypracovanou oprávnenou osobou podáva stavebník stavebnému úradu. V žiadosti uvedie účel a spôsob užívania stavby, miesto stavby a predpokladaný čas jej skončenia a pri stavbe na určitú dobu aj dobu užívania stavby.

Podľa § 58a, ods. 1, písm. a) stavebného zákona: Žiadosť o stavebné povolenie sa podáva pre samostatnú stavbu alebo jej zmenu.

Podľa § 61, ods. 1 stavebného zákona:

Stavebný úrad oznámi začatie stavebného konania dotknutým orgánom štátnej správy, všetkým známym účastníkom a nariadi ústne konanie spojené s miestnym zisťovaním. Súčasne ich upozorní, že svoje námetky môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne. Na prípomienky a námetky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom pojednávaní alebo pri preročovaní územného plánu zóny, sa neprihliada. Stavebný úrad oznámi začatie stavebného konania do 7 dní odo dňa, keď je žiadosť o stavebné povolenie úplná.

Podľa § 61, ods. 2 stavebného zákona:

Od miestneho zisťovania, prípadne aj od ústneho pojednávania môže stavebný úrad upustiť, ak sú mu dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby.

Podľa § 61, ods. 3 stavebného zákona:

Stavebný úrad oznámi účastníkom začatie stavebného konania najmenej 7 pracovných dní pred konaním miestneho zisťovania prípadne ústneho pojednávania. Ak stavebný úrad upustí od ústneho pojednávania, určí, do kedy môžu účastníci uplatniť námetky, a upozorní ich, že sa na neskoršie podané námetky neprihliadne.

Podľa § 46 zákona o správnom konaní: Rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho využiť orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoloahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti.

Podľa §3, ods. 1 zákona o správnom konaní: Správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností.

Podľa §3, ods. 2 zákona o správnom konaní: Správne orgány sú povinné postupovať v konaní v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania, zúčastnenými osobami a inými osobami, ktorých sa konanie týka, a dať im vždy príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať, najmä sa vyjadriť k podkladu rozhodnutia, a uplatniť svoje návrhy. Účastníkom konania, zúčastneným osobám a iným osobám, ktorých sa konanie týka, musia správne orgány poskytovať pomoc a poučenia, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpeli v konaní ujmu.

Podľa §3, ods. 4 zákona o správnom konaní: Správne orgány sú povinné svedomite a zodpovedne sa zaoberať každou vecou, ktorá je predmetom konania, vybaviť ju včas a bez zbytočných prieťahov a použiť najvhodnejšie prostriedky, ktoré vedú k správnemu vybaveniu veci. Ak to povaha veci pripúšťa, má sa správny orgán vždy pokúsiť o jej zmierné vybavenie. Správne orgány dbajú na to, aby konanie prebiehalo hospodárne a bez zbytočného zaťažovania účastníkov konania a iných osôb.

Podľa §3, ods. 5 zákona o správnom konaní: Rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoloahlivo zisteného stavu veci. Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely.

Podľa §32, ods. 1 zákona o správnom konaní: Správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaral potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.

Obec Marianka ako príslušný stavebný úrad posúdil preložený návrh na podklade uvedených zákonných ustanovení na základe čoho dospel k záveru, že dodatočným povolením zmeny stavby pred jej dokončením nie sú ohrozené záujmy spoločnosti ani neprimerane obmedzené, či ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania, a že dodatočné povolenie zmeny stavby pred jej dokončením nie je v rozpore s verenými záujmami.

Voči stavebníkovi bolo vedené tunajším stavebným úradom priestupkové konanie č.j.:000702/2014, ktoré bolo ukončené rozhodnutím o uznaní viny a stanovením pokuty v zmysle §105, ods. 3, písm. b) stavebného zákona.

Správny poplatok vo výške 150,00 € podľa zákona č. 145/1995 Zz. o správnych poplatkoch bol zaplatený pri podaní žiadosti.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu sa v zmysle §§ 53 a 54 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní môžu účastníci konania odvolať do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný úrad Bratislava, Odbor výstavby a bytovej politiky, Lamačská cesta 8, Bratislava. Odvolanie sa podáva písomne na tunajší stavebný úrad.

Toto rozhodnutie je po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov preskúmateľné príslušným súdom podľa § 244 a nasl. Občianskeho súdneho poriadku.



JUDr. Radojan Jurika
starosta obce

Vybavuje: Mgr. Ing. Michal Paulík, č. tel.: 0902 905 761, e-mail: stavebny.urad@marianka.sk

Doručuje sa:

Stavebník, vlastník pozemku a vlastníci susedných pozemkov/stavieb:

1. Drahomíra Guldánová,
2. Alexander Čimo.
3. " Ján Mareš,
4. Gabriela Marešová,
5. Petr Maroš, I
6. Ol'ga Marošová,
7. Tamara Matkovská,

Dotknuté orgány a správcovia technickej infraštruktúry:

8. IS Marianka, s. r. o., Česká 7/A, 831 03 Bratislava

Projektant a stavebný dozor:

9. Ing. Tibor Mitura,

Do spisového materiálu:

10. 2x tu