

OBEC ROVINKA

Hlavná 350, 900 41 Rovinka

SÚ-72-298/2634/2023/4/Sas.

Rovinka, dňa 07.09.2023

ROZHODNUTIE

Obec Rovinka zastúpená starostom, ako príslušný stavebný úrad I. stupňa (ďalej len „stavebný úrad“) podľa ustanovenia § 117 ods.1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“), podľa § 2 písm. e) a § 4 zákona č. 416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a vyššie územné celky v znení neskorších predpisov, podľa § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), po preskúmaní žiadosti a predloženej dokumentácie, na podklade uskutočneného konania rozhodol takto:

podľa § 88a s použitím §§ 58- 68 stavebného zákona a § 9 a § 11 Vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a §§ 32 a 46 správneho poriadku **dodatočne**

povoľuje zmenu

stavby: „**SO.01- Novostavba RD Čerešňová- A**“ s prislúchajúcou technickou a dopravnou vybavenosťou

pred jej dokončením.

stavebníkovi: **Home Servis Partner Sk, s.r.o. so sídlom Suché Mýto 1, 811 03 Bratislava**, v zastúpení na základe plnomocenstva Oleksandrom Kapitánom, Petra Orisa 32, bilki, 901 45 Ukrajina

miesto stavby: na pozemku KN reg. „C“ parcelné číslo **1055, 1056/2, 1057** katastrálne územie Rovinka

druh stavby: novostavba, bytová budova

účel stavby: bývanie - 1 b.j.

podlažie: 2 NP

Jedná sa o dodatočné povolenie zrealizovanej zmeny stavby pred jej dokončením - novostavba samostatne stojaceho, nepodpivničeného, dvojpodlažného rodinného domu, zastrešeného plochou strechou. V objekte je jedna 5- izbová bytová jednotka.

Predmetom dodatočného stavebného konania zmeny stavby pred dokončením je:

Povolená zastavaná plocha: 159,50 m²
Nová zastavaná plocha: 82,11 m²
Povolené spevnené plochy/ terasy: 20,00 m²
Nové spevnené plochy/ terasy: 83,18 m²
Povolené zelené plochy/ terasy: 649 m²
Nové spevnené plochy/ terasy: 657,71 m²
Povolená úžitková plocha: 182,13 m²
Nová úžitková plocha: 120,28 m²
Povolená obytná plocha: 72,99 m²
Nová obytná plocha: 70,81 m²

Polohové osadenie stavby:

- k pozemku parcela č. 1064 pôvodné – 2,320 m
- k pozemku parcela č. 1064 zmena – 4,000 m
- k pozemku parcela č. 1060 pôvodné – 2,040 m
- k pozemku parcela č. 1060 zmena – 3,850 m
- k pozemku parcela č. 1052 pôvodné – 23,710 m
- k pozemku parcela č. 1052 zmena – 31,650 m
- k pozemku parcela č. 20353/44 pôvodné – 2,000 m
- k pozemku parcela č. 20353/44 zmena – 5,050 m

Architektonické a dispozičné riešenie stavby - Pôvodný návrh

Rodinný dom je dvojpodlažný (2 NP obytné podkrovie). Objekt má členitý pôdorysný tvar s rozmermi 13,35 x 16,42 m. Zastrešenie objektu rodinného domu SO.01 je tvorené plochou strechou. Rodinný dom je navrhovaný ako 6 izbový. Hlavný vstup je situovaný na severozápadnej strane domu. Z predsiene sa na pravej strane otvára knižnica, toaleta, schodisko a obývací izba s jedálňou. Z predsiene sa otvára ďalej chodba z ktorej sa otvára na pravej strane kuchyňa a hosťovská izba s kúpeľňou. Z predsiene sa naľavo otvára dvojgaráž. Z garáže sa otvára práčovňa a technická miestnosť.

Cez schodisko sa dostaneme na druhé nadzemné podlažie domu. Z chodby sa otvárajú dve detské izby, samostatná toaleta, kúpeľňa a spálňa s vlastným šatníkom. Obytné miestnosti sú orientované na juhozápadnú resp. na juhovýchodnú stranu do záhrady. Objekt disponuje 3 exteriérovými parkovacími miestami na vlastnom pozemku, v garáži sa nachádzajú ďalšie dve parkovacie miesta.

Architektonické a dispozičné riešenie stavby - Nový návrh- zmena

Rodinný dom je dvojpodlažný. Objekt má obdĺžnikový pôdorysný tvar s rozmermi 11,2 x 9,0 m. Zastrešenie objektu rodinného domu SO 01 je tvorené plochou strechou. Plocha strecha má sklon do 2 %. Rodinný dom je navrhovaný ako 5 izbový. Hlavný vstup je situovaný na severozápadnej strane domu. Vykonzoloovaná hmota druhého nadzemného podlažia vytvára kryté zavesenie pri vstupe do domu. Z predsiene sa otvára prepojená denná zóna domu. Kuchyňa s jedálňou a obývacou izbou je otvorená smerom do záhrady a čiastočne aj smerom do dvora pred domom. Z predsiene sa ďalej otvára toaleta, schodisko a pracovňa.

Cez schodisko sa dostaneme na druhé nadzemné podlažie. Z chodby sa otvárajú dve detské izby, kúpeľňa a spálňa so šatníkom. Obytné miestnosti sú orientované na juhozápadnú resp. na juhovýchodnú stranu do záhrady. Objekt disponuje 3 exteriérovými parkovacími miestami na vlastnom pozemku.

Obec Rovinka vydala na uvedenú stavbu dňa 18.05.2022 stavebné povolenie pod č.j. SÚ-68/267/1652/2021/FLM, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 04.07.2022.

Stavebný úrad obce Rovinka obdržal dňa 26.04.2023 podnet na prešetrenie dodržania podmienok právoplatného stavebného povolenia rozostavanej stavby nachádzajúcej sa na pozemkoch parcela č. 1057, 1055, 1056/2 katastrálne územie Rovinka. Stavebný úrad dňa 23.05.2023 vykonal na stavbe štátny stavebný dohľad (ďalej len „ŠSD“) a stavebné práce zápisom do záznamu okamžite zastavil.

Na tvári miesta boli orgánom ŠSD zistené tieto skutočnosti:

Predmetná stavba rodinného domu, pre ktorú bolo vydané dňa 18.05.2022 stavebné povolenie, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 04.07.2022 je v rozpore s už vydaným právoplatným stavebným povolením. Stavebník dňa 15.05.2023 podal do podateľne obce Rovinka žiadosť o dodatočnú zmenu stavby pred jej dokončením spolu s projektovou dokumentáciou. Nakoľko žiadosť neposkytovala kompletne informácie pre jej posúdenie, stavebný úrad listom č. SÚ-72-298/1894/2023/2/Sas. zo dňa 12.06.2023 vyzval stavebníka o jej doplnenie a konanie prerušil. Stavebník svoju žiadosť doplnil dňa 21.06.2023.

Podmienky pre dokončenie stavby a ďalšiu realizáciu stavby:

1. So stavbou možno pokračovať až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia, ktorú potvrdí tunajší stavebný úrad.
2. Stavba bola realizovaná podľa projektovej dokumentácie, ktorú vypracovala spoločnosť Domy od architektov, s.r.o., Ulica Svornosti 42, 821 06 Ba, Ing. arch. Dávid Chal'
3. Projektová dokumentácia overená stavebným úradom v stavebnom konaní je nedeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia. Za správnosť a úplnosť vypracovania dokumentácie podľa § 45 ods. 2, písm. b) a c) stavebného zákona a za realizovateľnosť projektu stavby zodpovedá projektant, v súlade s § 46 stavebného zákona.
4. Pri uskutočňovaní stavby musia byť dodržané príslušné ustanovenia vyhlášky č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie a príslušné technické normy.
5. Stavbu môže uskutočňovať len právnická osoba alebo osoba oprávnená na vykonanie stavebných prác podľa osobitných predpisov (§ 2 ods. 2 Obchodného zákonníka) a vedenie uskutočňovania vykonáva stavbyvedúci.
6. Bez osobitného povolenia tunajšieho úradu sa stavebník nesmie odchyliť od overenej projektovej dokumentácie.
7. Stavebník je povinný dodržať podmienky dotknutých orgánov a účastníkov konania.
8. Dokončenú stavbu možno užívať len na základe kolaudačného rozhodnutia.
9. Ku kolaudačnému konaniu stavebník predloží všetky doklady vyplývajúce z podmienok rozhodnutia o umiestnení stavby, pôvodného stavebného povolenia a pre realizáciu stavby tohto stavebného povolenia a všetky doklady vyplývajúce primerane z ustanovení §§ 17, 18 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

10. Ostatné podmienky právoplatného stavebného povolenia obce Rovinka zo dňa 18.05.2022 č SÚ-68/267/1652/2021/FLM, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 04.07.2022 ostávajú naďalej v platnosti a nezmenené.

V zákonnej lehote a ani ku dňu vydania tohto rozhodnutia neboli voči predmetu konania na tunajšom úrade uplatnené nesúhlasné stanoviská a námietky účastníkov konania a dotknutých orgánov.

Kolaudačné rozhodnutie sa nevydá, ak nie je zaistená bezpečnosť a ochrana zdravia ľudí a životného prostredia, ako aj riadne užívanie stavby na určený účel, podľa § 81b stavebného zákona.

Stavebné povolenie je záväzné aj pre právnych nástupcov stavebníka a ostatných účastníkov stavebného konania.

Toto rozhodnutie je neoddeliteľnou súčasťou stavebného povolenia zo dňa 18.05.2022 č.SÚ-68/267/1652/2021/FLM, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 04.07.2022.

Stavebník uhradil správny poplatok: podľa položky č. 60 písm. a) ods. 1 a položky č. 61 sadzovníka správnych poplatkov zákona NR SR č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov, vo výške 150,- € (slovom: jednostopäťdesiat eur) v pokladni Obce Rovinka.

ODÔVODNENIE

Stavebník spoločnosť **Home Servis Partner Sk, s.r.o.** so sídlom **Suché Mýto 1, 811 03 Bratislava**, v zastúpení na základe plnomocenstva **Oleksandrom Kapitánom, Petra Orisa 32, bilki, 901 45 Ukrajina** podal dňa 15.05.2023 na stavebný úrad obce Rovinka žiadosť o vydanie dodatočného povolenia na zmenu stavby: „**SO.01- Novostavba RD Čerešňová- A**“ s prislúchajúcou technickou a dopravnou vybavenosťou pred jej dokončením, ktorá sa realizuje na pozemkoch parcelné číslo **1055, 1056/2, 1057 katastrálne územie Rovinka**.

Dňom podania žiadosti bolo začaté konanie o zmene stavby pred jej dokončením (ďalej len konanie). V konaní sa stavebný úrad riadil §§ 58 – 68, 88 a 88a stavebného zákona.

Projektovú dokumentáciu pre dodatočné stavebné konanie vypracovala spoločnosť **Domy od architektov, s.r.o., Ulica Svornosti 42, 821 06 Ba, Ing. arch. Dávid Chal'**.

Obec Rovinka vydala na uvedenú stavbu dňa 18.05.2022 stavebné povolenie pod č.j. SÚ-68/267/1652/2021/FLM, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 04.07.2022.

Stavba bola povolená ako: dvojpodlažný rodinný dom (1 NP + obytné podkrovie), členitý pôdorysný tvar s rozmermi 13,35 x 16,42 m. Zastrešenie objektu rodinného domu SO.01 je tvorené plochou strechou **Predmet dodatočného stavebného povolenia zmeny stavby pred dokončením je bližšie špecifikovaný vo výroku tohto rozhodnutia.**

Stavebný úrad obce Rovinka obdržal dňa 26.04.2023 podnet na prešetrenie dodržania podmienok právoplatného stavebného povolenia rozostavanej stavby nachádzajúcej sa na pozemkoch parcela č. 1057, 1055, 1056/2 katastrálne územie Rovinka. Stavebný úrad dňa 23.05.2023 vykonal na stavbe štátny stavebný dohľad (ďalej len „ŠSD“) a stavebné práce zápisom do záznamu okamžite zastavil.

Na tvári miesta boli orgánom ŠSD zistené tieto skutočnosti:

Predmetná stavba rodinného domu, pre ktorú bolo vydané dňa 18.05.2022 stavebné povolenie, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 04.07.2022 je v rozpore s už vydaným právoplatným stavebným povolením. Stavebník dňa 15.05.2023 podal do podateľne obce Rovinka žiadosť o dodatočnú zmenu stavby pred jej dokončením spolu s projektovou dokumentáciou. Nakoľko žiadosť neposkytovala kompletne informácie pre jej posúdenie, stavebný úrad listom č. SÚ-72-298/1894/2023/2/Sas. zo dňa 12.06.2023 vyzval stavebníka o jej doplnenie a konanie prerušil. Stavebník svoju žiadosť doplnil dňa 21.06.2023.

Uskutočneným konaním bolo preukázané, že dodatočné povolenie zmeny stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými stavebným zákonom, v zmysle § 88a stavebného zákona.

Stavebník v konaní preukázal vlastnícke právo k stavbe a pozemkom parcely číslo 1055, 1056/2, 1057 katastrálne územie Rovinka zapísaných na liste vlastníctva č.5554.

Za realizáciu stavby bez stavebného povolenia, resp. v rozpore s ním bol stavebník nahlásený v zmysle § 106 ods. 3 písm. b) stavebného zákona na správny delikt.

Stavebný úrad preskúmal žiadosť stavebníka v zmysle príslušných ustanovení stavebného zákona a zistil, že uskutočnením stavby nie sú ohrozené verejné záujmy ani neprimerane obmedzené záujmy účastníkov konania. V konaní o dodatočnom povolení stavby stavebný úrad skúma, či stavbu zrealizovanú bez stavebného povolenia nariadi odstrániť alebo ju dodatočne povolí, ak nie je v rozpore s verejnými záujmami.

Stavebný úrad podrobne a v celom rozsahu preskúmal žiadosť stavebníka na začatie konania spolu s projektovou dokumentáciou a spisovým materiálom v zmysle príslušných ustanovení stavebného zákona, posúdil ho s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi, predovšetkým so stavebným zákonom a zákonom o správnom konaní, ako aj vyhláškami Ministerstva životného prostredia SR, zabezpečil procesné práva účastníkov konania, dostatočne zistil skutkový stav a nezistil dôvody, ktoré by bránili vydaniu tohto rozhodnutia, vo veci rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku rozhodnutia.

Stavebný úrad v priebehu konania nezistil dôvody, ktoré by bránili povoleniu stavby.

Toto rozhodnutie sa doručuje stavebníkovi, projektantovi a vlastníkom susedných pozemkov jednotlivo. Ostatným účastníkom konania – najmä vlastníkom prístupovej komunikácie a vlastníkom susedných pozemkov, ktorých práva a právom chránené záujmy by mohli byť vydaným rozhodnutím priamo dotknuté, sa rozhodnutie doručuje verejnou vyhláškou vyvesenou po dobu 15 dní spôsobom v mieste obvyklým (na úradnej tabuli Obce Rovinka a na internetovej stránke obecného úradu Rovinka). Dňom doručenia rozhodnutia účastníkom konania je 15. deň vyvesenia verejnej vyhlášky.

Tunajší úrad konštatuje, že stavebník splnil podmienky pre vydanie dodatočného povolenia zmeny stavby pred jej dokončením, a preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku rozhodnutia.


POUČENIE

Podľa § 53 a nasl. Zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie (riadny opravný prostriedok), a to v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia rozhodnutia.

Odvolanie sa podáva na správnom orgáne, ktorý rozhodnutie vydal: Obecný úrad Rovinka, Hlavná č.350, 900 41 Rovinka, pričom odvolacím orgánom je Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky.

Rozhodnutie je po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov preskúmateľné správnym súdom podľa ustanovení Správneho súdneho poriadku (zákon č. 162/2015 Z.z.).




Ing. Tomáš Káčer
starosta obce

Príloha: 1x PD overená pre stavebníka (prevezme na tunajšom stavebnom úrade)

Doručuje sa:

Doručuje sa na vedomie:

1. Home Servis Partner Sk, s.r.o. so sídlom Suché Mýto 1, 811 03 Bratislava, v zastúpení na základe plnomocenstva Oleksandrom Kapitánom, Orechová 646/13, 900 41 Rovinka
2. Pautov Sergii a Nataliia Pautová, Športová 418/4, 900 41 Rovinka
3. Marienková Božena r. Marienková, Športová 419/6, Rovinka, PSČ 900 41,
4. Baláž Martin, JUDr. a Agnes Balážová, Športová 414/8, 900 41 Rovinka
5. Szelepcsényi Matúš , Topoľčianska 20, Bratislava, PSČ 851 05
6. Szelepcsényiová Denisa, Športová 415, Rovinka, PSČ 900 41
7. Szelepcsényiová Beáta, Športová 415, Rovinka, PSČ 900 41
8. Projektant: Domy od architektov, s.r.o., Ulica Svornosti 42, 821 06 Ba, Ing. arch. Dávid Chal'

účastníkom konania verejnou vyhláškou:

1. Vlastníkom susedných pozemkov parc.č. 20353/44, 1078/2, 1076/2 k.ú. Rovinka
2. neznámym právnickým a fyzickým osobám, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich vrátane susediacich pozemkov a stavieb môžu byť územným rozhodnutím priamo dotknuté

podľa §26 ods.2 správneho poriadku vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Správny orgán zverejňuje túto písomnosť súčasne na webovej stránke obce Rovinka.

Potvrdenie o vyvesení vyhlášky :

Dátum vyvesenia : 14. 09. 2023

Dátum zvesenia :

Pečiatka, podpis

Pečiatka, podpis


OBEC ROVINKA
Hlavná 350/95
900 41 Rovinka
-12-

Co: spis