

OBEC ROVINKA

Hlavná 350, 900 41 Rovinka

č. OR SÚ 31/247/3747/2024/FLM

Rovinka, 08.07.2024

VEREJNÁ VYHLÁŠKA

ROZHODNUTIE

Obec Rovinka, ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) a podľa §§ 3, 32, 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), po preskúmaní žiadosti a predloženej dokumentácie, na podklade vykonaného konania rozhodol takto:

podľa § 85 ods. 1, 2 v súčinnosti s §§ 60-66 stavebného zákona, ako aj podľa § 9 a § 23 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len „vyhláška“) a podľa príslušných ustanovení správneho poriadku,

p o v o ľ u j e zmenu dokončenej stavby

časť stavby: „Polyfunkčný dom“, stavba súpisné číslo 521, so stavebnými úpravami

stavebníkovi/vlastníkovi: **Jana Somolániová**
bytom Krajná 700, 900 41 Rovinka

miesto stavby: **Železničná ulica č. 521/6** v Rovinke, I. NP polyfunkčného domu, nebytový priestor č. 4, pozemok **parcelné číslo 48/1, katastrálne územie Rovinka**, stavba súpisné číslo 521. Stavba je zapísaná na liste vlastníctva č. 1087.

a zároveň stavebný úrad podľa § 85 ods. 1/ **povoľuje zmenu účelu užívania časti stavby**

v časti : I. NP nebytový priestor č. 4

z pôvodného účelu využitia: nebytový priestor č. 4 – kancelárie a obchodný priestor

na nový účel: bývanie - **3 b.j.**

Stavba bude realizovaná podľa projektovej dokumentácie, ktorú vypracovala spoločnosť TIGArch, s.r.o., Ing. Peter Hanuliak, PhDr., autorizovaný stavebný inžinier, sídlom sv. Cyrila a Metoda 134/48, 013 06 Terchová v termíne 01/2022, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia. Neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia je aj výkres s vyznačením nového účelu užívania stavby.

Predmetom konania sú stavebné úpravy nebytového priestoru č. 4 za účelom povolenia zmeny účelu užívania časti stavby „Polyfunkčný dom“, stavba súpisné číslo 521 a to nebytového priestoru, na I. NP, na nový účel: bývanie.

Stavebné úpravy spočívajú vo vybúraní 4 okenných otvorov v nosnej stene, vybúraní 2 dverných otvorov v nosnej stene, vo vybúraní nášľapnej vrstvy podlahy a v demontáži zariadení predmetov, dverných výplní, zasklených stien a priečok.

Zastavaná plocha stavby zostáva nezmenená, napojenie na inžinierske siete zostávajú zachované. Dopravný prístup je zabezpečený existujúcim vjazdom z ulice Železničná. Statická doprava je zabezpečená v prenajatých garáži na 1. PP v počte 6.

V rámci zmeny účelu využitia stavby sa zrealizuje zdravotníctvo, vykurovanie (elektrické), elektroinštalácia a svietidlá.

Pre uskutočnenie zmeny dokončenej stavby stavebný úrad určuje tieto podmienky:

1. Zmena účelu užívania časti stavby sa povoľuje na dobu **trvalú**.
2. So stavebnými prácami možno začať až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia, ktorú potvrdí tunajší stavebný úrad. Stavebné povolenie stráca platnosť, ak sa so stavbou nezačalo do dvoch rokov odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť.
3. Za správnosť, úplnosť a realizovateľnosť projektovej dokumentácie zodpovedá projektant, v zmysle § 46 stavebného zákona.
4. Pre uskutočnenie stavby sa určuje lehota 24 mesiacov od začatia stavby. Termín začatia stavebných prác oznámi stavebník listom stavebnému úradu najneskôr 30 dní od jej začatia (podľa § 66 ods. 2 písm. h stavebného zákona).
5. Stavebník je povinný na viditeľnom mieste pri vstupe na stavenisko stavbu označiť štítkom "Stavba povolená" s týmito údajmi a ponechať ho tam až do kolaudácie stavby:
 - a) označenie stavby
 - b) označenie stavebníka
 - c) kto stavbu realizuje
 - d) kto a kedy stavbu povolil
 - e) termín začatia a ukončenia stavby
 - f) meno zodpovedného stavebného stavbyvedúceho
6. Stavba bude realizovaná dodávateľsky. Stavebník je povinný 15 dní po ukončení výberového konania na zhotoviteľa predložiť tunajšiemu úradu jeho oprávnenie na uskutočňovanie stavby a nacionálie.
7. Stavebník je povinný mať na stavbe overený projekt stavby a v súlade s § 46d ods.1 stavebného zákona je povinný viesť stavebný denník, ktorý je súčasťou dokumentácie uloženej na stavenisku.
8. V zmysle § 100 písm. a/ stavebného zákona stavebník, oprávnená fyzická osoba či právnická osoba uskutočňujúca stavbu, ako aj vlastník stavby, sú povinní umožniť orgánom štátneho stavebného dohľadu a nimi prizvaných znalcom vstupovať na stavenisko a do stavby, nazeráť do jej dokumentácie a uzatvárať predpoklady pre výkon štátneho stavebného dohľadu.
9. Do stavby je možné zabudovať len vhodné stavebné výrobky v zmysle zákona číslo 133/2013 Z.z. a stavebné výrobky, ktoré musia spĺňať požiarotechnické charakteristiky podľa spracovanej PD v časti požiarna ochrana.
10. Ak sa podľa osobitných predpisov vyžaduje na vykonávanie určitých stavebných prác odborná kvalifikácia a zdravotná spôsobilosť, môže ich vykonávať iba fyzická osoba, ktorá má požadovanú odbornú kvalifikáciu a zdravotnú spôsobilosť. Ak sa na stavebné práce vzťahujú bezpečnostné alebo hygienické predpisy, technické normy, všeobecne zaužívané

pracovné postupy a návody výrobcu stavebných výrobkov na spôsob použitia, stavebné práce sa musia vykonať v súlade s nimi.

11. Technologickou disciplínou stavebník zabezpečí zníženie negatívnych vplyvov zo stavebných prác na životné prostredie (zníženie hlučnosti, prašnosti) v zmysle zákona NR SR č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia.
12. Stavebník je povinný zabezpečiť počas realizácie stavby vytvorenie takých opatrení, ktorými bude minimalizovaný negatívny vplyv stavby na okolie a na životné prostredie.
 - hlavne pri preprave stavebných materiálov zamedziť prašnosti očistením a kropením ciest;
 - počas realizácie stavby zabezpečiť opatrenia, aby hluk a prach zo stavebnej činnosti neobťažoval obyvateľov okolitých objektov, aby bolo zabezpečené čistenie komunikácií, aby bol dodržaný nočný klud a klud počas pracovného voľna;
 - zabezpečiť, aby hladina hluku, infrazvuku a vibrácií vo vonkajšom a vnútornom prostredí neprekračovala prípustné hodnoty podľa vyhlášky Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky č. 549/2007 Z. z. v znení neskorších predpisov.
13. Počas stavebných prác stavebník musí dodržiavať platné bezpečnostné predpisy a poriadok v okolí objektu, nesmie spôsobiť škody na susedných nehnuteľnostiach, nesmie obmedzovať vlastníkov susedných nehnuteľností pri vstupe na ich pozemok ani v užívaní ich vlastníctva, príahle komunikácie budú udržiavať v čistote, stavebný materiál budú skladovať len na vlastnom pozemku.
14. Stavenisko musí zodpovedať požiadavkám § 43i stavebného zákona primerane.
15. Stavebník bude mať zariadenie staveniska a stavebný materiál uložený na pozemku, ku ktorému má vlastnícke alebo iné právo.
16. Stavebník je povinný umiestniť kontajnery na odpad zo stavby prednostne na vlastnom pozemku alebo so súhlasom majiteľa pozemku, len na čas nakladania odpadu; za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok, umiestnenie riešiť tak, aby pri manipulácii boli dodržané zákony NR SR č. 315/1996 Z. z. o premávke na pozemných komunikáciách a zákon č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon), obidva v platnom znení;
17. Stavebník je povinný dbať na to, aby pri uskutočňovaní stavebných prác nedošlo k spôsobeniu škôd na cudzích nehnuteľnostiach a majetku, v prípade poškodenia je povinný uviesť ich do pôvodného stavu, a ak to nie je možné alebo hospodársky účelné, poskytnúť vlastníkovi náhradu podľa všeobecných predpisov o náhrade škody. Prípadná náhrada vzniknutých škôd sa uplatňuje v občiansko-právnom konaní.
18. V prípade potreby rozkopávky, resp. povolenia na zvláštne užívanie komunikácie, stavebník požiada o povolenie príslušného správcu komunikácie, vlastníka komunikácie alebo príslušný cestný správny orgán.
19. Pri stavebných prácach, ktoré vyžadujú zaujatia verejného priestranstva (postavenie kontajnera, lešenia) je potrebné o to požiadať vlastníka, resp. správcu predmetnej nehnuteľnosti, v prípade zabratia ciest je potrebné zabezpečiť povolenie príslušného cestného správneho orgánu na zvláštne užívanie komunikácie.
20. Stavebník je povinný stavebný odpad počas výstavby likvidovať v súlade s predpismi o odpadovom hospodárstve v zmysle zákona o odpadoch v platnom znení.
21. Dokončenú stavbu možno užívať len na základe kolaudačného rozhodnutia, o ktoré stavebník požiada stavebný úrad pred dokončením stavby, v zmysle § 76 stavebného zákona. Návrh na kolaudáciu podá písomne stavebník na tunajšom stavebnom úrade.
22. Stavebník je povinný ku kolaudačnému konaniu doložiť záväzné stanovisko Okresného úradu Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody

a vybraných zložiek životného prostredia, z hľadiska odpadového hospodárstva, podľa § 99 ods. 1 písm. b bodu č. 5 zákona o odpadoch.

23. Ku kolaudačnému konaniu stavebník predloží všetky doklady vyplývajúce z podmienok 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, vrátane:

- vyhlásení výrobcov o zhode stavebných výrobkov podľa § 43 f stavebného zákona
- právoplatného stavebného povolenia stavby
- projektovej dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní
- opečiatkovaného projektu požiarnej ochrany
- energetický certifikát budovy v zmysle ustanovení zákona č. 555/2005 Z.z. o energetickej hospodárnosti budov v znení neskorších noviel.
- stavebného denníka
- príslušných revízných správ elektro, vody a kanalizácie.

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.

Toto stavebné povolenie stráca platnosť, ak sa so stavbou nezačalo do dvoch rokov odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť. Čas platnosti stavebného povolenia môže stavebný úrad predĺžiť na žiadosť navrhovateľa ak ju podá v dostatočnej časovej lehote tak, aby o nej bolo právoplatne rozhodnuté pred uplynutím platnosti stavebného povolenia.

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

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

Správny poplatok: podľa položky č. 60 písm. a/ ods. 2 (200,- Eur) a 62 písm. a) bod 1 (30,- eur) zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov, sa stavebníkovi predpisuje správny poplatok vo výške 30,- € (slovom: tridsať eur) ktorý uhradil v konaní prevodom z účtu na účet Obecného úradu Rovinka.

Odôvodnenie

Stavebný úrad obce Rovinka obdržal dňa 27.03.2024 žiadosť stavebníčky: Jany Somolániovej, bytom Krajná 700, 900 41 Rovinka na vydanie povolenia na zmenu dokončenej stavby a rozhodnutia na zmenu účelu užívania časti stavby: „Polyfunkčný dom“, stavba súpisné číslo 521 a to **nebytového priestoru č. 4, na I. NP**, na nový účel a to: bývanie – 3 b.j., na Železničnej ulici č. 521/6 v Rovinke, na pozemku parcelné číslo 48/1, v katastrálnom území Rovinka, so stavebnými úpravami. Pôvodný účel užívania predmetných priestorov: nebytové priestory – kancelárie a obchodné priestory. Požadovaný nový účel užívania časti objektu: bývanie.

Dňom podania žiadosti sa začalo stavebné konanie spojené s konaním o zmene v užívaní časti stavby podľa § 85 stavebného zákona (ďalej konanie). V konaní sa stavebný úrad ďalej riadil ust. §§ 60 – 66 a § 85 stavebného zákona.

Na stavbu „Rovinka Juh – Polyfunkčný dom“ v Rovinke, pozemok parcelné číslo 805/4 s prislúchajúcou technickou vybavenosťou bolo vydané Okresným úradom v Senci, odborom životného prostredia stavebné povolenie pod č.j. ŽP. Výst. 2085/2000-Va dňa 09.10.2000, právoplatné dňa 11.10.2000. Kolaudačné rozhodnutie na stavbu bolo vydané obcou Rovinka pod č.j. Výst. 4-R-2004-ED dňa 16.04.2004.

V tomto konaní stavebný úrad postupuje aj podľa § 85 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej stavebný zákon), podľa ktorého – cit.: *Stavbu možno užívať len na účel určený v kolaudačnom konaní, prípadne v stavebnom povolení. Zmeny účelu užívania stavby, ktoré spočívajú v zmene spôsobu užívania stavby, jej prevádzkového zariadenia, v zmene spôsobu a v podstatnom rozšírení výroby alebo činností, ktoré by mohli ohroziť život a zdravie ľudí alebo životné prostredie, vyžadujú rozhodnutie stavebného úradu o zmene v užívaní stavby; na konanie o zmene.*

Stavebníčka preukázala vlastnícke právo k nebytovému priestoru č. 4 výpisom z listu vlastníctva č. 1087 vyhotoveným Okresným úradom Senec, katastrálnym odborom.

Predmetom konania je povolenie zmeny účelu užívania časti stavby „Polyfunkčný dom“, stavba súpisné číslo 521 a to 3 nebytových priestorov, na I. NP, na nový účel: bývanie, so stavebnými úpravami.

Stavebný úrad listom č. OR SÚ-31/247/1808/2024/FLM zo dňa 04.06.2024 oznámil verejnou vyhláškou účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie konania vo veci, pričom v súlade s § 61 ods. 2, 3 stavebného zákona upustil od ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním. V oznámení stavebný úrad upozornil účastníkov konania a dotknuté orgány, že námietky a stanoviská môžu uplatniť v stanovenej lehote, inak sa na ne neprihliadne. Účastníkom konania určil stavebný úrad lehotu 07 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia o začatí konania na uplatnenie námietok a pripomienok, s poučením, že na neskoršie podané námietky sa neprihliadne. Rovnakú lehotu určil aj dotknutým orgánom podľa § 61 ods. 6 stavebného zákona.

Ďalej stavebný úrad upozornil, že podľa § 37 ods. 3 stavebného zákona, neprihliada na námietky a pripomienky, ktoré sú v rozpore so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou a súčasne upozornil, že podľa § 42 ods. 5 stavebného zákona, v odvolacom konaní sa neprihliada na námietky a pripomienky, ktoré neboli uplatnené v prvostupňovom konaní v určenej lehote, hoci uplatnené mohli byť. Lehota na uplatnenie pripomienok a námietok uplynula dňa 04.07.2024. V konaní, ani do dňa vydania tohto rozhodnutia neboli uplatnené námietky účastníkov konania.

K žiadosti stavebník predložil projektovú dokumentáciu stavby skutočného vyhotovenia stavby, ktorú vypracovala spoločnosť TIGArch, s.r.o., zodpovedným projektantom: Ing. Hanuliak Peter, reg. č. 5968-11, sv. Cyrila a Metoda 134/48, 013 06 Terchová v termíne 10/2022, ku ktorej sa súhlasne vyjadrili dotknuté orgány pre povolenie:

- Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Pezinku stanovisko na kolaudácie stavby č. ORHZ-PK1-2022/003139-002 zo dňa 24.11.2022, súhlas bez pripomienok
- Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto, oznámením, že predmet konania nie je predmetom posudkovej činnosti orgánu verejného zdravotníctva podľa zákona zo dňa 14.12.2023.

Toto rozhodnutie sa doručuje osobitne stavebníkovi a vlastníkom prenajatých nebytových priestorov - garáže. Vlastníkom bytov a nebytových priestorov stavby Polyfunkčný dom, súpisné číslo 521, Železničná ulica č. 6 A-E v Rovinke, ktorých práva a právom chránené záujmy by mohli byť vydaným rozhodnutím priamo dotknuté, sa doručuje verejnou vyhláškou vyvesenou po dobu 15 dní spôsobom v mieste obvyklým (na úradnej tabuli Obce Rovinka a na internetovej stránke Obecného úradu). Dňom doručenia rozhodnutia účastníkom konania je 15. deň vyvesenia verejnej vyhlášky.

Po vyhodnotení žiadosti, vykonanom konaní stavebný úrad skonštatoval, že žiadosti je možné vyhovieť, že zmenou účelu užívania časti stavby nebude ohrozená bezpečnosť a ochrana zdravia ľudí, užívanie stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami a zmenou v užívaní stavby nebudú dotknuté práva a právom chránené záujmy účastníkov konania. Zmena účelu nie je v rozpore s platným územným plánom obce Rovinka. Preto tunajší stavebný úrad 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: Obec Rovinka, Hlavná č.350, 900 41 Rovinka, pričom odvolacím orgánom je Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava.

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:

- 1 x projektová dokumentácia skutočného vyhotovenia (stavebník prevezme osobne)

Na doručenie so žiadosťou o zverejnenie:

1. Obec Rovinka

Obec Rovinku, žiadame, aby predmetné rozhodnutie vyvesili po dobu 15 dní spôsobom v mieste obvyklým a po zvesení zaslali kópiu na tunajší úrad, s potvrdením dátumu vyvesenia a zvesenia rozhodnutia.

Účastníci konania:

Verejnou vyhláškou sa doručuje všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov stavby: Polyfunkčný dom, súpisné číslo 521, Železničná ulica 6 A až E v Rovinke, ktorých práva a právom chránené záujmy by mohli byť vydaným rozhodnutím priamo dotknuté.

2. Verejnou vyhláškou sa doručuje všetkým účastníkom konania, ktorých práva a právom chránené záujmy by mohli byť vydaným rozhodnutím priamo dotknuté. Známym účastníkom konania a ostatným neznámym organizáciám alebo občanom, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo stavbám môžu byť vydaným rozhodnutím priamo dotknuté - verejnou vyhláškou vyvesenou na miestach uvedených v texte

Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia verejnej vyhlášky:

Dátum vyvesenia:

10.7.2024

Dátum zvesenia:

Pečiatka a podpis:

OBEC ROVINKA

Hlavná 350/95

90041 Rovinka

Pečiatka a podpis:



Na vedomie (nemá účinky doručenia)

3. Jana Somolániová, Krajná 700, 900 41 Rovinka
4. Viliam Aigner, Železničná 521, 900 41 Rovinka
5. Pavol Sebestyén, Hlavná 423, 900 41 Rovinka
6. Tatiana Sebestyén, Hlavná 423, 900 41 Rovinka
7. Katarína Dučáková, Laurinská 18, 811 01 Bratislava
8. TIGArch, s.r.o., sv. Cyrila a Metoda 134/48, 013 06 Terchová - projektant

Co: spis 2 ×

