

OBEC CEROVÁ

906 33 Cerová 104

Č. j.: SOÚ-702/2023-PEA
Vybavuje: Ing. Petrová

V Senici dňa 28.04.2023

STAVEBNÉ POVOLENIE

Bc. Allen Serhan (nar. 16.11.1980), bytom 841 02 Bratislava, Tranovského 55, podal dňa **30.01.2023** žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu „**Prestavba rodinného domu č. 80 na rekreačnú chatu**“ na pozemkoch parc. č. **1739/2, 1739/3, 1739/1 (KN-C), 1738 (KN-E)** v katastrálnom území **Rozbehy** v spojenom územnom a stavebnom konaní.

Obec Cerová ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, prerokoval žiadosť podľa § 37, 62 a 63 stavebného zákona v spojenom územnom a stavebnom konaní a po preskúmaní žiadosti rozhodol takto:

Stavba „**Prestavba rodinného domu č. 80 na rekreačnú chatu**“ na pozemkoch parc. č. **1739/2, 1739/3, 1739/1 (KN-C), 1738 (KN-E)** v katastrálnom území **Rozbehy** sa podľa §§ 39 a 66 stavebného zákona a § 10 Vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a v zmysle ustanovení §§ 46 a 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (správny poriadok) a v spojení s § 85 stavebného zákona

p o v o ľ u j e .

Na umiestnenie a uskutočnenie stavby sa určujú tieto podmienky:

1. Stavba bude uskutočnená podľa projektovej dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní, ktorá je súčasťou tohto rozhodnutia. Prípadné zmeny nemožno urobiť bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.

Z hľadiska konštrukčného sa jedná o prestavbu samostatne stojaceho jednopodlažného **rodinného domu č. 80** na rekreačný dom s obytným podkrovím, s podpivničením, s terasou a oporným múrom, bez oplotenia a bez garáže.

Zastrešenie – sedlová strecha so sklonom strešných rovín 28 °.

Dispozičné riešenie:

Prízemie – zádverie, komora, kuchyňa + jedáleň + obývacia izba, WC, spálňa, kúpeľňa + WC, terasa

Podkrovie – galéria, 3x izba, 2x kúpeľňa + WC

Suterén – závetrie, spoločenská miestnosť, kúpeľňa, WC, sauna, technická miestnosť, vináreň

Spracovateľ projektovej dokumentácie:

Ing. Richard Macek, 908 77 Borský Mikuláš, Štúrova 1850/57

Technické údaje o stavbe:

Pôdorysné rozmery stavby: 15,62 m x 16,94 m

Zastavaná plocha: 213,40 m²

Úžitková plocha: 293,58 m²

Výška hrebeňa strechy od ± 0,000: + 8,000 m

Rozpočtový náklad stavby: 250 000,- €

2. Stavebník zabezpečí vytýčenie priestorovej polohy navrhovanej stavby fyzickou alebo právnickou osobou oprávnenou na vykonávanie geodetických služieb, podľa situácie overenej v stavebnom konaní. Doklad doloží pri kolaudácii.
3. Pri uskutočňovaní stavby treba dodržať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení a dbať na ochranu zdravia a osôb na stavenisku.
4. Pri stavbe a jej uskutočňovaní musia byť dodržané príslušné ustanovenia stavebného zákona, ktoré upravujú všeobecno-technické požiadavky na výstavbu a príslušné technické normy.
5. Na stavbe budú použité vhodné stavebné výrobky v súlade so zákonom č. 133/2013 Z.z. o stavebných výrobkoch.
6. Rešpektovať všetky rozvodné siete a ich polohu nechať vytýčiť príslušnými správcami. Pred začatím výkopových prác zabezpečiť vytýčenie jestvujúcich podzemných inžinierskych sietí a vyznačiť ich trasu.
7. Pri realizácii stavby dodržať ochranné pásma jednotlivých existujúcich vedení a zariadení a pri súbehu a križovaní dodržať jednotlivé STN.
8. Stavba bude dokončená najneskôr **do 5 rokov** odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia.
9. Stavba bude realizovaná dodávateľsky. Stavebník oznámi zhotoviteľa stavby stavebnému úradu do 15 dní po skončení výberového konania.
10. Vzniknutý stavebný odpad bude odvezený na skládku podľa určenia Obce Cerová, odvázanou suťou nesmú byť znečisťované verejné komunikácie. Ku kolaudácii dokladovať nakladanie s odpadmi v zmysle zákona o odpadoch.
11. Stavba bude realizovaná len na pozemku stavebníka. Stavebník bude dbať na to, aby čo najmenej rušil užívanie susedných pozemkov alebo stavieb a aby vykonávanými prácami nevznikli na nich škody.
12. Napojenie stavby na rozvodné siete:
 - elektrickou prípojkou na verejnú NN sieť v zmysle stanoviska Západoslovenskej distribučnej, a.s. Bratislava zo dňa 07.10.2022,
 - vodovodnou prípojkou na jestvujúcu studňu na pozemku stavebníka,
 - kanalizačnou prípojkou na vyberateľnú a nepriepustnú žumpu (STN 75 6081),
 - odvádzanie vôd zo strechy objektu (zrážkové vody) a povrchu spevnených plôch budú dažďovými zvodmi odvedené do okolitého zatráveného terénu do akumuláčnej nádoby a prirodzeného vsaku na pozemok stavebníka tak, aby neboli poškodzované susedné nehnuteľnosti,
 - prístup na pozemok a stavbu – jestvujúcim trvalým vjazdom k objektu č. 80.
13. Stavebník je povinný oznámiť stavebnému úradu začatie stavby.
14. Stavebné povolenie stratí platnosť, ak sa so stavbou nezačne do dvoch rokov odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť.
15. Stavba nesmie byť začatá, pokiaľ stavebné povolenie nenadobudne právoplatnosť (§ 52 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov).
16. Stavebník je povinný pred začatím stavby umiestniť štítok „Stavba povolená“ na viditeľnom mieste pri vstupe na stavenisko a ponechať ho tam až do kolaudácie stavby (§ 66 ods. 3 písm. j) stavebného zákona) s uvedením potrebných údajov o stavbe a účastníkoch výstavby.
17. Stavba nesmie byť užívaná bez kolaudácie. O vydanie kolaudačného rozhodnutia požiada stavebník pred ukončením stavby príslušný stavebný úrad.
18. Stavebník je povinný viesť stavebný denník v zmysle § 46a stavebného zákona.
19. Stavebník je povinný všetky podmienky, za akých mu je stavba povolená plniť a po doručení tohto povolenia ich berie na vedomie a sú preňho záväzné.

Podmienky vyplývajúce zo stanovísk a rozhodnutí dotknutých orgánov štátnej správy a organizácií:

1. Rešpektovať a dodržať podmienky záväzného stanoviska **Okresného úradu v Senici, odboru pozemkového a lesného** č. OU-SE-PLO-2022/014324 zo dňa 21.11.2022:
 - Pri realizácii stavby nebude obmedzovaná lesná prevádzka.
 - Na priľahlých lesných pozemkoch nebudú vytvárané skládky stavebného materiálu a sute.
 - Investor stavby vykoná opatrenia podľa § 33 zákona č. 326/2005 Z.z. o lesoch v platnom znení.

2. Rešpektovať a dodržať podmienky stanoviska **Západoslovenskej distribučnej, a.s., Bratislava**, zo dňa 07.10.2022:

- Stavbu je možné pripojiť do distribučnej sústavy spoločnosti ZsD, a.s. po splnení podmienok určených v Zmluve č. 122237754 v súlade s platným prevádzkovým poriadkom spoločnosti ZsD, a.s. a platnými podmienkami prevádzkovateľa distribučnej sústavy spoločnosti ZsD, a.s..
- Stavebník je povinný zrealizovať stavbu podľa predloženej odsúhlasenej projektovej dokumentácie.
- Stavebník je povinný rešpektovať všetky elektroenergetické zariadenia spoločnosti ZsD, a.s. a ich ochranné pásma v zmysle ustanovení § 43 ochranné pásma zákona o energetike tak, aby nedošlo k poškodeniu alebo ohrozeniu prevádzky elektroenergetických zariadení spoločnosti ZsD, a.s..
- V prípade existujúcich podzemných elektroenergetických zariadení v majetku spoločnosti ZsD, a.s. nachádzajúcich sa v záujmovom území stavby, stavebník je povinný pred realizáciou zemných prác požiadať o vytýčenie týchto zariadení.
- Dodržať ochranné pásma všetkých VVN, VN a NN vedení definovaných podľa § 43 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, s ktorými osoby a mechanizmy vykonávajúce práce súvisiace so stavebnými prácami na danej stavbe môžu prísť do styku. Zodpovedná osoba na stavbe je povinná vykonať poučenie (oboznámenie) všetkých osôb vykonávajúcich činnosť alebo zdržujúcich sa na stavbe, o pravidlách bezpečnosti práce v blízkosti VVN, VN a NN vedení.
- Výkopové práce v ochrannom pásme podzemných káblových vedení budú vykonávané ručne so zvýšenou opatrnosťou.
- V prípade vykonávania činností v ochrannom pásme a potreby vypnutia vedenia z bezpečnostných dôvodov, stavebník požiada o vypnutie 30 dní pred plánovaným termínom prác.

3. Rešpektovať a dodržať podmienky stanoviska **Krajského pamiatkového úradu Trnava**:

- Podľa § 40 ods. 2 a 5 pamiatkového a § 127 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov v prípade zistenia, resp. narušenia archeologických nálezov počas stavby musí nálezca alebo osoba zodpovedná za vykonávanie prác ihneď ohlásiť nález Krajskému pamiatkovému úradu Trnava. Nález musí ponechať bez zmeny až do obhliadky krajským pamiatkovým úradom alebo ním poverenou odborne spôsobilou osobou. Do obhliadky krajským pamiatkovým úradom je nálezca povinný vykonať všetky nevyhnutné opatrenia na záchranu nálezu, najmä zabezpečiť ho proti poškodeniu, znehodnoteniu, zničeniu a odcudzeniu, pokiaľ o ňom nerozhodne stavebný úrad po dohode s krajským pamiatkovým úradom. Podľa § 40 ods. 3 pamiatkového zákona archeologický nález môže vyzdvihnúť a premiestniť z pôvodného miesta a nálezových súvislostí iba oprávnená osoba metódami archeologického výskumu.

4. Rešpektovať a dodržať podmienky záväzného stanoviska **Okresného úradu v Senici, odboru starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a krajiny** č. OU-SE-2023/001580-004 zo dňa 20.01.2023:

- Dreviny nachádzajúce sa na dotknutých pozemkoch zachovať a neodstraňovať, zabezpečiť v zmysle platných noriem, aby pri výkopových prácach nedošlo k poškodeniu kmeňov stromov a koreňového systému drevín.
- Stavebník zabezpečí, aby na pozemkoch zarastených drevinovou vegetáciou nebola umiestnená výkopová zemina, žiaden stavebný materiál ani odpad zo stavebnej činnosti.
- Na presklené výplne umiestnené na juhovýchodnej fasáde stavby použiť špeciálne sklá s nízkou reflektivitou (do 15%) ako opatrenie na zníženie úhynu vtákov spôsobených nárazom na sklenú fasádu domu.

V rámci stavebného konania neboli vznesené žiadne námietky účastníkov konania voči navrhovanej stavbe.

Odôvodnenie

Bc. Allen Serhan (nar. 16.11.1980), bytom 84102 Bratislava, Tranovského 55, podal dňa 30.01.2023 na tunajšom úrade žiadosť o stavebné povolenie na stavbu „Prestavba rodinného domu č. 80 na rekreačnú chatu“ na pozemkoch parc. č. 1739/2, 1739/3, 1739/1 (KN-C), 1738 (KN-E) v katastrálnom území Rozbehy v spojenom územnom a stavebnom konaní a v spojení s § 85 stavebného zákona (zmena v užívaní stavby).

K žiadosti boli predložené nasledovné podklady:

- záväzné stanovisko Obce Cerová zn. Cer-315/2022 zo dňa 24.11.2022,
- výpis z listu vlastníctva č. 229, z ktorého vyplýva, že stavba Rodinný dom č. 80 na pozemku parc. č. 1739/2 a pozemky parc. č. 1739/1, 1739/2, 1739/3, 1740/1, 1740/2 (KN-C), 1738 (KN-E) v katastrálnom území Rozbehy, sú vo výlučnom vlastníctve: Bc. Allen Serhan (nar. 16.11.1980), bytom 84102 Bratislava, Tranovského 55 v 1/1,
- kópia z katastrálnej mapy.

Oznámením verejnou vyhláškou zo dňa 31.01.2023 pod č. SOÚ-702/2023-PEA stavebný úrad spojil konanie o umiestnení stavby so stavebným konaním a upustil od ústneho pojednávania s miestnym zisťovaním na mieste stavby.

Oznámenie bolo vyvesené dňa 07.02.2023 a zvesené dňa 25.02.2023.

Predložená žiadosť bola preskúmaná z hľadísk uvedených v § 37, 62 a 63 stavebného zákona a bolo zistené, že uskutočnením stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti ani neprimerane obmedzené či ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania.

Dokumentácia stavby spĺňa všeobecné technické požiadavky na výstavbu.

K návrhu bola priložená dokumentácia s vyjadreniami dotknutých orgánov a organizácií:

- Západoslovenská distribučná, a.s., 816 47 Bratislava, Čulenova 6
- Okresný úrad Senica – odbor starostlivosti o životné prostredie, Vajanského 17/1
- Okresný úrad Senica – pozemkový a lesný odbor, Hollého 750/16
- Obec Cerová

Podmienky vyplývajúce z vyjadrení a stanovísk dotknutých orgánov štátnej správy sú zapracované do podmienok tohto rozhodnutia.

Okresný úrad Senica – pozemkový a lesný odbor, odňal natrvalo poľnohospodársku pôdu na nepoľnohospodárske účely na stavbu „Prestavba rodinného domu č. 80 na rekreačnú chatu“ rozhodnutím č. OU-SE-PLO/2023/003636/Mik dňa 13.03.2023.

V konaní neuplatnili účastníci konania žiadne námietky voči predmetnej stavbe.

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

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti rozhodol tunajší stavebný úrad tak, ako je vyslovené vo výroku tohto rozhodnutia.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie podľa § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v lehote do 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia na správny orgán, ktorý rozhodnutie vydal (obec Cerová).

Včas podané rozhodnutie má odkladný účinok v zmysle § 55 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní.

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Správny poplatok v hodnote 50,- € bol uhradený v zmysle zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov.

Toto rozhodnutie má povahu verejnej vyhlášky podľa § 69 ods. 2 stavebného zákona. Toto rozhodnutie musí byť vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli obce a webovej stránke obce.

Ing. Ján Čerešník
starosta obce

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa:

Odtlačok pečiatky a podpis

Rozhodnutie sa doručí:

1. Veľkému počtu účastníkov konania (vlastníci susedných nehnuteľností), neznámym účastníkom a účastníkom na neznámom mieste verejnou vyhláškou
2. Bc. Allen Serhan, 84102 Bratislava, Tranovského 55
3. Ing. Richard Macek, 908 77 Borský Mikuláš, Štúrova 1850/57

Na vedomie:

4. Urbársko – lesná spoločnosť Korlátka, Pozemkové spoločenstvo Rozbehy, 908 51 Holíč, Pri kaštieli 1468/1
5. SR - Slovenský pozemkový fond, 811 04 Bratislava, Búdkova 36
6. Obec Cerová – starosta (2x)
7. Západoslovenská distribučná, a.s., 816 47 Bratislava, Čulenova 6
8. Okresný úrad Senica – pozemkový a lesný odbor, Hollého 750/16
9. Krajský pamiatkový úrad, Trnava, Cukrová 1
10. Okresný úrad Senica – odbor starostlivosti o životné prostredie, Vajanského 17/1
11. spis