

Obec Jelka

Úsek územného rozhodovania a stavebného poriadku

Mierová ul. č.959/17, 925 23 Jelka

Číslo: OcÚJE-1464/2024
TW1

V Jelke dňa 15.10.2024

Vojtech László, bytom Školská 417/17, 925 23 Jelka

- žiadosť o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie „**Rodinný dom**“

PRESKÚMIANIE SPÔSOBILOSTI STAVBY NA UŽÍVANIE

Stavebník **Vojtech László, bytom Školská 417/17, 925 23 Jelka** („ďalej len ako stavebník“), podal dňa 20.08.2024 na Obec Jelka, úsek územného rozhodovania a stavebného poriadku, žiadosť o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie pre stavbu:

„Rodinný dom“

Obec Jelka, úsek územného rozhodovania a stavebného poriadku, vykonala dňa 08.10.2024 miestne šetrenie na novovytvorenom pozemku reg. „C“ s parc. č. 565/3 v k. ú. Jelka, v zastavanom území obce Jelka, ktorý vznikol oddelením od pozemku reg. KN „C“ parc. č. 565/1 a 566/1 v k. ú. Jelka, v zastavanom území obce Jelka, s konštatovaním, že stavba je dokončená.

Stavebné povolenie na stavbu „Rodinný dom“ v spojenom územnom konaní o umiestnení stavby a stavebnom konaní vydala Obec Jelka dňa 15.06.2017 pod číslom OCÚ-TX1/557/2017 s právoplatnosťou dňa 21.06.2017.

Pre zhotovenú a užívanú stavbu bez povolenia Obec Jelka začala konanie o preskúmaní spôsobilosti stavby na užívanie.

Obec Jelka, úsek územného rozhodovania a stavebného poriadku, ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a v zmysle § 2, písm. e., zák. č. 416/2001 Z. z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky, prerokoval žiadosť stavebníkov v súlade s ustanovením § 140d ods. 1 až 10 stavebného zákona, primerane v súlade s ustanoveniami § 20 vyhlášky 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, v súlade s vyhláškou č. 532/2002, 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 v súlade s ust. zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov a **potvrďuje:**

spôsobilosť stavby na užívanie

pre stavbu: **„Rodinný dom“**

na účely: **bývanie v rodinnom dome**

pre stavebníka: **Vojtech László, bytom Školská 417/17, 925 23 Jelka**

Stavba „Rodinný dom“ je dokončená na novovytvorenom pozemku reg. „C“ s parc. č. 565/3 v k. ú. Jelka, v zastavanom území obce Jelka, ktorý vznikol oddelením od pozemku reg. KN „C“ parc. č. 565/1 a 566/1 v k. ú. Jelka, v zastavanom území obce Jelka, na základe geometrického plánu č. 41/2024, vyhotovil: Dávid Kemény – Geodet, Mierová 1449/69, 924 01 Galanta, IČO: 52464466, dňa 16.04.2024, úrade overeného Okresným úradom Galanta, katastrálny odbor zo dňa 24.04.2024 pod č. 615/2024.

Doterajší stav				Nový stav			
LV	Parcela číslo	Výmera m ²	Druh pozemku	Parcela číslo	Výmera m ²	Druh pozemku	Vlastník
458	566/1	661	orná p.	566/1	489	Orná p.	doterajší
458	565/1	508	orná p.	565/1	448	zast. pl.	doterajší
				565/3	232	zast. pl.	doterajší

Pozemok reg. KN „C“ s parc. č. 565/1 v k. ú. Jelka, v zastavanom území obce Jelka, o výmere 508 m² je vedený na LV č. 458, druh pozemku: orná pôda vo vlastníctve stavebníka.

Pozemok reg. KN „C“ s parc. č. 566/1 v k. ú. Jelka, v zastavanom území obce Jelka, o výmere 661 m² je vedený na LV č. 458, druh pozemku: orná pôda vo vlastníctve stavebníka.

A/ Okresný úrad Galanta, pozemkový a lesný odbor, vydal nasledovné stanovisko pod č. OU-GA-PLO-2017/006951-02 dňa 16.05.2017, k pripravovanému zámeru na poľnohospodárskej pôde, podľa § 17 ods. 3 zákona k pripravenému zámeru výstavby stavby rodinného domu na poľnohospodárskej pôde. Výstavba je navrhnutá na poľnohospodárskych pozemkoch v katastrálnom území Jelka, nachádzajúcich sa v hraniciach zastavaného územia obce v nasledovnom rozsahu:

LV č.	Parcela C KN	Výmera parcely v m ²	Druh pozemku	Navrhovaný záber v m ²
458	565/1	508	Orná pôda	280
	566/1	661	Orná pôda	400

Okresný úrad Galanta, pozemkový a lesný odbor **súhlasí** s navrhovaným zámerom na poľnohospodárskej pôde za dodržania týchto podmienok:

- Zabezpečiť základnú starostlivosť o poľnohospodársku pôdu, na ktorú bolo vydané toto stanovisko až do doby realizácie zámeru, najmä pred zaburinením a porastom samonáletu drevín,
- Vykonať skrývku humusového horizontu poľnohospodárskej pôdy a zabezpečiť jej hospodárne účelné využitie na nezastavanej časti vyššie uvedených parcelách,
- za účelom usporiadania druhov pozemkov v katastri nehnuteľností podľa § 3 ods. 2 zákona, požiadať po realizácii zámeru Okresný úrad Galanta, katastrálny odbor o zápis zmeny druhu poľnohospodárskeho pozemku „orná pôda“ na „zastavaná plocha a nádvorie“ s predložením geometrického plánu a tohto stanoviska.

Základné údaje stavby „Rodinný dom“

Jedná sa o existujúcu stavbu jednopodlažného, nepodpivničeného rodinného domu, ktorý bol povolený na základe stavebného povolenia v spojenom územnom konaní o umiestnení stavby a stavebnom konaní v Jelke, dňa 15.06.2017 pod č. OCÚ-TX1/557/2017 s právoplatnosťou dňa 21.06.2017. V porovnaní s pôvodnou projektovou dokumentáciou boli realizované nasledovné zmeny v rámci rodinného domu: zmenila sa šírka domu – stavba sa predĺžila o 0,5 m v severozápadnej časti, zmenil sa tvar a veľkosť závetria. Posunutím severovýchodnej obvodovej steny sa zväčšili miestnosti: technická miestnosť, izba, izba o 0,5 m. Posunuli sa priečky medzi miestnosťami 1.02 a 1.03, a taktiež 1.02 a 1.05 podrobnejšie vid' PD. Na severovýchodnej strane sa okná umiestnili symetricky. V miestnosti 1.03 sa posunulo okno viac k smerom k miestnosti 1.11. Nad hlavným obytným priestorom je realizovaná nadkrokvová izolácia strechy, tým sa zvýšila budova o 0,25 m. Celková výška budovy nad hlavným obytným priestorom bude + 5,477. Zmenila sa nosná konštrukcia zastrešenia terasy, pôvodne navrhovaná oceľová konštrukcia nebola realizovaná. Oceľovú konštrukciu nahradili betónové stĺpy s tepelnou izoláciou s rozmermi 0,5 x 0,5m. Stena za kuchynskou linkou na terase má výšku 2,05 m kde je osadené dvojkridlové okno s rozmermi 2,475 x 0,65 m. Schody okolo terasy nie sú zrealizované. Zmenil sa tvar spevnených plôch – podrobnejšie vid'. Výkresovú časť PD – situácia.

Pôdorysný tvar objektu rodinného domu má tvar obdĺžnika. Celková šírka rodinného domu je 8,55 m a dĺžka 26,80m.

Dispozične je objekt rodinného domu riešený nasledovne: na 1. NP sa nachádza závetrie – vstup, zádverie, technická miestnosť + wc, chodba, dve izby, spálňa, šatník, kúpeľňa s wc, samostatné wc, obývací hala, kuchyňa, komora, jedáleň a terasa.

Bilancia plôch:

Plocha zastavaná:	228,34 m²
Plocha úžitková s terasou (1.NP):	190,52 m²
Plocha úžitková bez terasy (1.NP):	141,55 m²
Plocha obytná:	95,66 m²
Obostavaný priestor	cca. 1199,35 m³

Svetlá výška: 1. NP – 2,60 - 4,10 m

Výška najvyššieho hrebeňa je na kóte: + 5,477 m

Prípojky:

- Elektrická prípojka: s napojením na NN rozvod, povolená na základe stavebného povolenia v spojenom územnom konaní o umiestnení stavby a stavebnom konaní v Jelke, dňa 15.06.2017 pod č. OCÚ-TX1/557/2017 s právoplatnosťou dňa 21.06.2017.
- Kanalizačná prípojka: s napojením do verejnej kanalizácie, povolená na základe stavebného povolenia v spojenom územnom konaní o umiestnení stavby a stavebnom konaní v Jelke, dňa 15.06.2017 pod č. OCÚ-TX1/557/2017 s právoplatnosťou dňa 21.06.2017.
- Vodovodná prípojka: s napojením na verejný vodovod, povolená na základe stavebného povolenia v spojenom územnom konaní o umiestnení stavby a stavebnom konaní v Jelke, dňa 15.06.2017 pod č. OCÚ-TX1/557/2017 s právoplatnosťou dňa 21.06.2017.
- Plynová prípojka: s napojením na STL plynovod, povolená na základe stavebného povolenia v spojenom územnom konaní o umiestnení stavby a stavebnom konaní v Jelke, dňa 15.06.2017 pod č. OCÚ-TX1/557/2017 s právoplatnosťou dňa 21.06.2017.
- Blezskozvod,
- Úprava vonkajších plôch,
- Oplotenie pozemku.

Pre umiestnenie a uskutočnenie stavby sa určujú tieto záväzné podmienky:

1. Stavba bude uskutočnená podľa dokumentácie overenej v konaní o preskúmaní spôsobilosti stavby na užívanie, ktorá je súčasťou tohto rozhodnutia, prípadné zmeny **nesmú** byť vykonané bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.
2. Stavba „**Rodinný dom**“ je umiestnená na novovytvorenom pozemku reg. „C“ s parc. č. 565/3 v k. ú. Jelka, v zastavanom území obce Jelka, ktorý vznikol oddelením od pozemku reg. KN „C“ parc. č. 565/1 a 566/1 v k. ú. Jelka, v zastavanom území obce Jelka, v zastavanom území obce Jelka

Osadenie zvislej konštrukcie stavby od susedných nehnuteľností je nasledovné:

- od hranice pozemku **parc. č. 568/1** - na min 2,67 m
- na max 3,25 m
- od hranice pozemku **parc. č. 562/1** - na min 1,64 m
- na max 2,25 m

Výška najvyššieho hrebeňa je na kóte: + 5,477 m

Výška podlahy stavby ± 0,000 je na – 0,020 m nad úrovňou upraveného terénu

3. Pri uskutočňovaní stavieb stavebník je povinný dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení a dbať na ochranu zdravia osôb na stavenisku.
4. **Zrážkové vody zo strechy objektov budú odvedené na vlastný pozemok do novovybudovaných septikov**
5. **Na stavbe musí byť umiestnený 1 ks prenosného hasiaceho prístroja so 6 kg náplňou prášku (alternatívne s typovým označením P 6 Te a pod.).**
6. Stavba „**Rodinný dom**“ žiadnou svojou konštrukčnou súčasťou nesmie presahovať hranicu na novovytvorenom pozemku reg. „C“ s parc. č. 565/3 v k. ú. Jelka, v zastavanom území obce Jelka, ktorý vznikol oddelením od pozemku reg. KN „C“ parc. č. 565/1 a 566/1 v k. ú. Jelka
7. Stavba bola uskutočňovaná svojpomocne. Stavebným dozorom stavby stavieb je: **Zsolt Nágel, Štermenská 578/36, 925 23 Jelka, číslo oprávnenia: 11186*10***.
8. Stavebné výrobky použité v stavbe musia spĺňať vlastnosti podľa § 2 zákona č. 521/2001 Z. z. o stavebných výrobkoch.
9. Za súlad priestorovej polohy stavby s overenou dokumentáciou zodpovedá stavebníčka.

A/Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania

Obec Jelka, ako dotknutý orgán podľa § 24 a § 40a až §40c zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v čase zhotovenia stavby, príp. v čase preskúmania v intenciách v zmysle § 140d ods. 1 písm. c) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydala záväzné stanovisko orgánu územného plánovania pod č. OcÚJE-1463/2024 zo dňa 06.09.2024, na základe žiadosti stavebníka pre konania stavebného úradu a špeciálnych stavebných úradov v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebného zákona) a v zmysle č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní,

vydáva s ú h l a s v zmysle ktorého stavba: „Rodinný dom“ na pozemku reg. KN „C“ s parc. č. 566/1 a 565/1 v k. ú. Jelka, v zastavanom území obce Jelka., Okres: Galanta, Kraj: Trnavský, pre stavebníka: Vojtech László, bytom Školská 417/17, 925 23 Jelka - je v s ú l a d e s platnou územnoplánovacou dokumentáciou obce, za nasledovných záväzných podmienok:

1. v prípade hmotovo dispozičnej zmeny stavby je potrebné dodržiavať zásady a regulatívy záväznej časti B Územného plánu Obce Jelka – zmeny a doplnky č. 2,
2. k povoleniu stavby podľa jej povahy a rozsahu je potrebné k žiadosti na Obec Jelka, úsek územného rozhodnutia predložiť prílohy podľa stavebného zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov,
3. návrh riešenia bude rešpektovať existujúcu zeleň,
4. Obec Jelka si vyhradzuje právo na zmenu svojho záväzného stanoviska a stanovenie dodatočných podmienok, alebo uložené zmeniť, v prípade, pokiaľ dôjde k zmene územnoplánovacej dokumentácie obce Jelka a k zmene stavebného zámeru.

Na základe uvedených skutočností, Obec Jelka, ako dotknutý orgán, rozhodla tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto záväzného stanoviska.

Toto záväzné stanovisko je prílohou k žiadosti pre konania stavebného úradu a špeciálnych stavebných úradov v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebného zákona) a v zmysle zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní.

Toto stanovisko nenahrádza povolenie a nie je rozhodnutím podľa predpisov v správnom konaní.

Pre užívanie stavby obec Jelka, úsek územného rozhodovania a stavebného poriadku, určuje podľa § 82 ods. 1 až 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku /stavebný zákon/ v znení neskorších predpisov, v súlade s § 20 vyhlášky 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a v súlade s vyhláškou č. 532/2002, 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, tieto podmienky:

- **pri užívaní stavby dodržať všetky do úvahy prichádzajúce hygienické, protipožiarne a bezpečnostné predpisy**
- **stavbu užívať na účel povolený v tomto rozhodnutí**

Pri miestnej obhliadke v konaní o spôsobilosti stavby na užívanie neboli na stavbe zistené žiadne nedostatky.

V konaní bolo zistené, že stavba bola zhotovená v roku 2017 a dokončená v roku 2019 na základe stavebného povolenia na stavbu „Rodinný dom“ v spojenom územnom konaní o umiestnení stavby a stavebnom konaní vydala Obec Jelka dňa 15.06.2017 pod číslom OCÚ-TX1/557/2017 s právoplatnosťou dňa 21.06.2017, a je užívaná bez povolenia stavebného úradu. Oproti pôvodnej projektovej dokumentácii sa realizovali stavebnotechnické zmeny stavby, ktoré podliehajú konaniu o preskúmaní stavby na užívanie. Stavba „Rodinný dom“ je zrealizovaná podľa predloženej a tunajším úradom overenej projektovej dokumentácie „Rodinný dom“ ktorú vypracoval, zodpovedný projektant: Ladislav Varjú, CROW-LINE, IČO: 43 660 703, Mierová 950/8, 925 23 Jelka, ktorá tvorí nedeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia a je užívaná.

Toto rozhodnutie je podľa § 70 stavebného zákona záväzné aj pre právnych nástupcov účastníkov konania.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania: neboli vznesené.

Odôvodnenie

Stavebník **Vojtech László, bytom Školská 417/17, 925 23 Jelka** realizoval stavbu „Rodinný dom“ na novovytvorenom pozemku reg. „C“ s parc. č. 565/3 v k. ú. Jelka, v zastavanom území obce Jelka, ktorý vznikol oddelením od pozemku reg. KN „C“ parc. č. 565/1 a 566/1 v k. ú. Jelka, v zastavanom území obce Jelka, stavebného povolenia na stavbu „Rodinný dom“ v spojenom územnom konaní o umiestnení stavby a stavebnom konaní vydala Obec Jelka dňa 15.06.2017 pod číslom OCÚ-TX1/557/2017 s právoplatnosťou dňa 21.06.2017 a užíva stavbu bez kolaudačného rozhodnutia. Oproti pôvodnej projektovej dokumentácii sa realizovali stavebnotechnické zmeny stavby, ktoré sú predmetom konania o preskúmaní spôsobilosti stavby na užívanie.

Obec Jelka, ako príslušný stavebný úrad, začala ohľadne tejto stavby konanie podľa § 140d ods. 1 až 10 stavebného zákona spojené s miestnym zisťovaním. Na základe tohto ustanovenia skúmala, že stavba svojím stavebnotechnickým stavom a vybavením zodpovedá základným požiadavkám na stavby a účelu, na ktorý ju vlastník nepretržite bez nedostatkov užíva a že stavba neohrozuje život.

Obec Jelka ako orgán územného plánovania udelila súhlas súladu stavby s Územným plánom Obce Jelka – zmeny a doplnky č. 2, na základe záväzného stanoviska orgánu územného plánovania vydaného Obcou Jelka, pod č. OcÚJE-1463/2024 dňa 06.09.2024 v zmysle § 140d ods. 1 písm. c) že stavba nebola postavená v rozpore so záväznými regulatívmi funkčného využívania územia podľa záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie alebo záujmami chránenými podľa osobitných zákonov účinných v čase zhotovenia alebo v čase preskúmania podľa toho, ktorá skutočnosť je pre vlastníka priaznivejšia.

Oznámením číslo OcÚJE-1464/2024 dňa 18.09.2024 stavebný úrad oznámil začatie konanie o preskúmaní spôsobilosti stavby na užívanie uvedenej stavby a nariadil na prerokovanie predloženej žiadosti ústne konanie spojené s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo dňa 08.10.2024.

Účastníci konania o preskúmaní spôsobilosti stavby na užívanie „Rodinný dom“ nemali žiadne námietky.

Predložená žiadosť spolu s predloženými dokladmi bola preto preskúmaná z hľadiska stavebného zákona a bolo zistené, že umiestnením a uskutočnením stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti ani neprimerane obmedzené či ohrozené záujmy účastníkov konania.

Na zhotovenú a užívanú bez povolenia stavebného úradu uvedenej stavby využitá projektová dokumentácia „Rodinný dom“ ktorú vypracoval, zodpovedný projektant: Ladislav Varjú, CROW-LINE, IČO: 43 660 703, Mierová 950/8, 925 23 Jelka.

Stavebník stavby preukázal splnenie podmienok podľa § 140d odseku 1 alebo odseku 2 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Dokumentácia stavby spĺňa požiadavky uvedené v § 43b, 43d a 43e stavebného zákona.

Stavebný úrad v súlade s § 81 ods. 1 až 3 stavebného zákona preskúmal návrh stavebníka aj na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu pri miestnom zisťovaní, ktoré sa konalo dňa 08.10.2024 v rámci preskúmania spôsobilosti stavby na užívanie.

V konaní sa zistilo, že stavba **„Rodinný dom“**, je **dokončená podľa projektovej dokumentácie**.

Užívaním stavby „Rodinný dom“ nebude ohrozený život a zdravie osôb, ani životné prostredie.

V rámci preskúmania spôsobilosti stavby na užívanie Obec Jelka povoľuje aj užívanie stavby.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti bolo rozhodnuté tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie podľa § 53 a § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Obecný úrad, úsek územného rozhodovania a stavebného poriadku v Jelke.

Ing. Gabriel Kiš
starosta obce

Príloha pre stavebníka:

- overená dokumentácia stavby

Doručí sa:

1. Vojtech László, Školská 417/17, 925 23 Jelka
2. Ladislav Varjú, CROW-LINE, Mierová 950/8, 925 23 Jelka
3. Zsolt Nágel, Štermenská 578/36, 925 23 Jelka
4. CSIBRI Ján, SK
5. CSIBRI Vincent, SK
6. CSIBRI Michal, SK
7. CSIBRI Benjamín, SK
8. LETUŠEK Ladislav, 205/5, SK
9. Okresný úrad Galanta, pozemkový a lesný odbor, Ul. 29. augusta 10, 924 01 Galanta
10. k spisu

Toto oznámenie má povahu verejnej vyhlášky podľa § 36 ods. 4 a § 61 ods. 4 stavebného zákona v znení neskorších predpisov. Toto oznámenie musí byť v súlade s § 26 ods. 2 zákona o správnom konaní vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli obce. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Vyvesené dňa:.....15.10.2024..... Zvesené dňa: