

OBEC SOBOTIŠTE

906 05 Sobotište 11

Č. j.: SOÚ-242/2022-PEA
Vybavuje: Ing. Petrová

V Senici dňa 15.12.2022

STAVEBNÉ POVOLENIE

Nadácia Tri klenoty, IČO: 52767396, 811 06 Bratislava, Kuzmányho 840/14, zastúpená splnomocnencom: DIPA, s.r.o., IČO: 36279188, 905 01 Senica, Dr. I. Horvátha 887/30 zastúpená konateľom Ondrejom Danadom, podali dňa 22.04.2021 žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu „Rekreačné zariadenie Javorec – prestavba, prístavba a nadstavba jestvujúcich rodinných domov č. 539 a 540 a hospodárskych budov:

Rekreačný objekt A – prestavba rodinného domu č. 539 a 540,

Rekreačný objekt B – prestavba hospodárskej budovy bez s.č.,

Rekreačný objekt C – prestavba hospodárskej budovy bez s.č.,

Rekreačný objekt D – prestavba hospodárskej budovy bez s.č.“

na pozemkoch parc. č. **3483, 3508, 3479, 3484 (KN-C)** v katastrálnom území **Sobotište** v spojenom územnom a stavebnom konaní.

Obec Sobotište 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 „**Rekreačné zariadenie Javorec – prestavba, prístavba a nadstavba jestvujúcich rodinných domov č. 539 a 540 a hospodárskych budov:**

Rekreačný objekt A – prestavba rodinného domu č. 539 a 540,

Rekreačný objekt B – prestavba hospodárskej budovy bez s.č.,

Rekreačný objekt C – prestavba hospodárskej budovy bez s.č.,

Rekreačný objekt D – prestavba hospodárskej budovy bez s.č.“

na pozemkoch parc. č. **3483, 3508, 3479, 3484 (KN-C)** v katastrálnom území **Sobotište** sa podľa §§ 39 a 66 stavebného zákona v spojení s § 85 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)

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, prístavbu a nadstavbu jestvujúcich rodinných domov č. 539 a 540 a hospodárskych budov v lokalite Javorec, pričom k objektom vznikne 8 parkovacích miest.

Objekty A a B budú prepojené spoločnou strešnou konštrukciou a **objekty C a D** budú prepojené spoločnou strešnou konštrukciou - sedlová strecha so sklonom 40°. Na streche budú osadené zachytávače snehu. Najvyšší bod striech od $\pm 0,000 = + 8,320$ m.

Požiarňa nádrž bude umiestnená na pozemku parc. č. **3484** a bude podzemná železobetónová prefabrikovaná a uzavretá, aby sa nestala pascou pre chránené druhy fauny, najmä obojživelníky.

Dispozičné riešenie:

Rekreačný objekt A – prestavba rodinného domu č. 539 a 540

Prízemie – kuchynka, 2x sklad, schodisko, 2x kúpeľňa + WC,

Poschodie – schodisko, vstup, sála, chodba, 4x izba

Rekreačný objekt B – prestavba hospodárskej budovy bez s.č.

Prízemie – chodba, 2x kancelária, denná miestnosť

Poschodie – kuchyňa s jedálňou, sklad, WC

Rekreačný objekt C – prestavba hospodárskej budovy bez s.č.

Prízemie – chodba, WC, predsieň s umývadlom, schodisko, sála

Suterén – podschodiskový priestor, chodba so schodiskom, 4x izba, kúpeľňa + WC:

Rekreačný objekt D – prestavba hospodárskej budovy bez s.č.

Prízemie – chodba, izba, kúpeľňa + WC

Technické údaje o stavbe:

Rekreačný objekt A – prestavba rodinného domu č. 539 a 540

Zastavaná plocha: 122,60 m²

Podlahová plocha: 175,12 m²

Úžitková plocha: 125,89 m²

Obostavaný priestor: 640,00 m³

Rekreačný objekt B – prestavba hospodárskej budovy bez s.č.

Zastavaná plocha: 51,60 m²

Podlahová plocha: 103,20 m²

Úžitková plocha: 74,66 m²

Obostavaný priestor: 350,00 m³

Rekreačný objekt C – prestavba hospodárskej budovy bez s.č.

Zastavaná plocha: 92,30 m²

Podlahová plocha: 184,60 m²

Úžitková plocha: 131,84 m²

Obostavaný priestor: 1000,00 m³

Rekreačný objekt D – prestavba hospodárskej budovy bez s.č.

Zastavaná plocha: 33,50 m²

Podlahová plocha: 33,50 m²

Úžitková plocha: 21,60 m²

Obostavaný priestor: 140,00 m³

Spracovateľ projektovej dokumentácie:

Ing. arch. Marek Kahay, 811 02 Bratislava – Staré Mesto, Svetlá 1

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 súbahu a križovaní dodržať jednotlivé STN.
8. Stavba bude dokončená najneskôr **do 3 rokov** odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia.

9. Stavba bude realizovaná odávateľsky. Stavebník oznámi zhotoviteľa stavby stavebnému úradu **do 15 dní** po skončení výberového konania.
10. Vzniknutý stavebný odpad bude odvezený na skládku podľa určenia Obce Sobotište, 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:
 - jestvujúcou elektrickou prípojkou na verejnú NN sieť,
 - vodovodnou prípojkou na vlastný zdroj – jestvujúcu studňu na pozemku stavebníka,
 - kanalizačnou prípojkou na vyberateľnú a nepriepustnú žumpu (STN 75 6081), ktorá bude vybavená signalizačným zariadením proti preplneniu a umiestnená na pozemku stavebníkov,
 - odvádzanie vôd zo strechy objektu (zrážkové vody) budú dažďovými zvodmi odvedené do okolitého zatravneneho terénu do vsakovacej jamy a zbernej nádrže na pozemok stavebníkov tak, aby neboli poškodzované susedné nehnuteľnosti,
 - prístup na pozemok a stavbu – jestvujúci.
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 starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a krajiny** č. OU-SE-OSZP-2022/014645-004 zo dňa 28.11.2022 a č. OU-SE-OSZP-2021/006515-005 zo dňa 02.07.2021:
 - V prípade výrubu drevín je potrebné požiadať príslušný orgán ochrany prírody o súhlas na výrub drevín podľa § 47 ods. 3 zákona, pokiaľ zákon nestanovuje inak.
 - V prípade stavebných prác vykonávaných v blízkosti drevín je potrebné zabezpečiť ich ochranu v súlade s § 47 ods. 1 a 2 zákona opatreniami podľa STN 83 7010 Ochrana prírody, ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie.
 - Upozorňujeme na § 3 ods. 1 zákona, podľa ktorého každý je povinný chrániť prírodu a krajinu pred ohrozovaním, poškodzovaním a ničením a starať sa podľa svojich možností o jej zložky a prvky na účel ich zachovania a ochrany, zlepšovania stavu životného prostredia a vytvárania a udržiavania územného systému ekologickej stability.
 - Upozorňujeme na § 4 zákona, podľa ktorého je každý, kto vykonáva činnosť, ktorou môže ohroziť, poškodiť alebo zničiť rastliny alebo živočíchy, alebo ich biotopy, povinný postupovať tak, aby nedochádzalo k ich zbytočnému úhynu, poškodzovaniu a ničeniu.
2. Rešpektovať a dodržať podmienky vyjadrenia **Slovenského vodohospodárskeho podniku, š.p., OZ Bratislava**, č. CS SVP OZ BA 1619/2021/2 zo dňa 11.06.2021:
 - Nakladanie s vodami z povrchového odtoku, „dažďovými vodami“ (zo strechy) riešiť tak, aby nedochádzalo k ich odtekaniu na susedné pozemky. V prípade, že by taký stav nastal, je nevyhnutné bezodkladne navrhnuť a zrealizovať kompenzačné opatrenia, pričom stavebník preberá plnú majetkoprávnú zodpovednosť za všetky škody vzniknuté na majetku tretích strán.

- **Žumpa musí byť navrhnutá, realizovaná a prevádzkovaná v súlade s STN 756081 „Žumpy na splaškové odpadové vody“.** Musí byť vodotesná, vyberateľná, vybavená signalizačným zariadením proti preplneniu a musí byť zabezpečený pravidelný vývoz jej obsahu v súlade s § 36 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách v znení neskorších predpisov. Skúšky nepriepustnosti musia byť v súlade s uvedenou normou.
 - Upozorňujeme, že odvádzanie splaškových odpadových vôd do žumpy je považované za dočasný spôsob ich likvidácie. Podľa zákona č. 230/2005 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách, je vlastník nehnuteľnosti, na ktorej vzniknú odpadové vody, po vybudovaní verejnej splaškovej kanalizácie v predmetnej lokalite, povinný pripojiť nehnuteľnosť na ňu.
 - Počas prevádzky žumpy nesmie prísť k úniku znečisťujúcich látok alebo k znečisteniu povrchových vôd a podzemných vôd.
 - Po vybudovaní verejnej kanalizačnej siete, napojenie budovy na verejnú kanalizáciu a odstavenie žumpy oznámiť nášmu podniku.
 - Upozorňujeme, že na čerpanie podzemných vôd je podľa ust. § 21 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách v znení neskorších predpisov potrebné povolenie na osobitné užívanie vôd, ktoré vydá príslušný orgán štátnej vodnej správy. Odber podzemnej vody v množstve presahujúcom 1250 m³ mesačne alebo 15 000 m³ ročne podlieha v zmysle § 79 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách spoplatneniu.
 - Stavebné práce realizovať v súlade so zákonom č. 364/2004 Z.z. o vodách. Počas nich nesmie prísť k úniku znečisťujúcich látok alebo znečisteniu povrchových vôd a podzemných vôd.
3. Rešpektovať a dodržať podmienky stanoviska **Krajského pamiatkového úradu Trnava** č. KPUTT-2021/5363-165/40165/JE zo dňa 19.05.2021:
- 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 odbornou 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.

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

O d ô v o d n e n i e

Nadácia Tri klenoty, IČO: 52767396, 811 06 Bratislava, Kuzmányho 840/14, zastúpená splnomocnencom: DIPA, s.r.o., IČO: 36279188, 905 01 Senica, Dr. I. Horvátha 887/30 zastúpená konateľom Ondrejom Danadom, podali dňa 22.04.2021 na tunajšom úrade žiadosť o stavebné povolenie na stavbu „Rekreačné zariadenie Javorec – prestavba, prístavba a nadstavba jestvujúcich rodinných domov č. 539 a 540 a hospodárskych budov:

Rekreačný objekt A – prestavba rodinného domu č. 539 a 540,

Rekreačný objekt B – prestavba hospodárskej budovy bez s.č.,

Rekreačný objekt C – prestavba hospodárskej budovy bez s.č.,

Rekreačný objekt D – prestavba hospodárskej budovy bez s.č.“

na pozemkoch parc. č. 3483, 3508, 3479, 3484 (KN-C) v katastrálnom území Sobotište v spojenom územnom a stavebnom konaní.

K žiadosti boli predložené nasledovné podklady:

- výpis z listu vlastníctva č. 969, z ktorého vyplýva, že stavby Rodinný dom č. 539 na pozemku parc. č. 3508, Rodinný dom č. 540 na pozemku parc. č. 3484, Bytova budova bez označenia súpisným číslom na pozemku parc. č. 3483, Bytova budova bez označenia súpisným číslom na pozemku parc. č. 3508, pozemky parc. č. 3479, 3483, 3484, 3508 (KN-C), 3478/2, 3482, 3486, 3502, 3506/2, 3509, 3510/1, 3511 (KN-E) v katastrálnom území Sobotište, sú vo výlučnom vlastníctve: Nadácia Tri klenoty, IČO: 52767396, 811 06 Bratislava, Kuzmányho 840/14 v 1/1,
- kópia z katastrálnej mapy,
- splnomocnenie na zastupovanie.

Oznámením zo dňa 03.05.2021 pod č.j. SOÚ-875/2021-PEA stavebný úrad upovedomil účastníkov konania o začatí stavebného konania verejnou vyhláškou a upustil od ústneho pojednávania s miestnym zisťovaním na mieste stavby.

Účastníci konania mohli svoje námietky uplatniť najneskôr do 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia.

Oznámenie bolo vyvesené na verejnej tabuli a webovej stránke obce Sobotište.

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:

- Okresný úrad Senica – odbor starostlivosti o životné prostredie, Vajanského 17/1
- SVP, š.p., OZ Bratislava, Správa povodia Moravy, 901 01 Malacky, Pri Maline 2389/1
- Krajský pamiatkový úrad, Trnava, Cukrová 1
- Obec Sobotište

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

K žiadosti o stavebné povolenie sa v súlade s ustanovením § 8 Vyhl. MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, dokladajú súhlasné stanoviská a rozhodnutia dotknutých orgánov štátnej správy, ktoré chránia záujmy spoločnosti podľa osobitných predpisov.

Dotknuté orgány štátnej správy k stavebnému konaniu nevzniesli žiadne záporné pripomienky.

Obec Sobotište vydala dňa 04.06.2021 pod č. OcÚSob-129/2021 oznámenie k ohláseniu stavebných úprav na stavbu „úprava jestvujúceho nádvoria za účelom vytvorenia parkovacieho státiu pre 8 vozidiel“, že proti jej uskutočneniu nemá námietky.

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 Sobotište).

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 200,- € 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.

PhDr. Vladimír Jan Kružík
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. DIPA, s.r.o., 905 01 Senica, Dr. I. Horvátha 887/30 – splnomocnenec
3. Ing. arch. Marek Kahay, 811 02 Bratislava – Staré Mesto, Svetlá 1

Na vedomie:

4. SR - Slovenský pozemkový fond, 811 04 Bratislava, Búdkova 36
5. Obec Sobotište – starosta (2x)
6. Okresný úrad Senica – odbor starostlivosti o životné prostredie, Vajanského 17/1
7. SVP, š.p., OZ Bratislava, Správa povodia Moravy, 901 01 Malacky, Pri Maline 2389/1
8. Krajský pamiatkový úrad, Trnava, Cukrová 1