**OBEC KVETOSLAVOV**

**930 41 Kvetoslavov 258**

Číslo: **S 2021/ 486 – 001** Kvetoslavov dňa **22. 03. 2021**

Ing. Peter Kaleta

Vojenská 19/ 14

900 41 Rovinka

-----------------------------

**R O Z H O D N U T I E**

Obec Kvetoslavov, ako príslušný 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“) vykonávajúci prenesený výkon štátnej správy podľa § 5 písm. a) zákona č. 608/2003 Z.z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov ( ďalej len “stavebný úrad“ ), preskúmal, podľa §§ 60 až 62 stavebného zákona, a postupom podľa § 62 stavebného zákona, žiadosť stavebníka Ing. Petra Kaletu, bytom Vojenská 19/ 14, 900 41 Rovinka 19, ( ďalej ako „ stavebník “ ) o  vydanie dodatočného stavebného povolenia na stavbu - rodinný dom pre účely stavebníka, ktorý má byť umiestnený na pozemku – parcele registra „ C“ parc. č. 290/ 571, nachádzajúceho sa v obci a k. ú Kvetoslavov, ktorého vlastníctvo je zapísané v katastri nehnuteľností, vedenom OÚ DS, Katastrálnym odborom, na liste vlastníctva č. 864, ktorú podal dňa 26. 02. 2021 na tunajší stavebný úrad ( ďalej len „ žiadosť “ ) pod S 2021/ 486.

Na základe tohto preskúmania stavebný úrad takto

**rozhodol:**

Podľa ustanovenia § 62 ods. 4 stavebného zákona stavebný úrad žiadosť o vydanie dodatočného stavebného povolenia

**z a m i e t a.**

**Odôvodnenie:**

Dňa 26. 02. 2021 Ing. Petra Kaletu, bytom Vojenská 19/ 14, 900 41 Rovinka 19, ( ďalej ako „ stavebník “ ) podal žiadosť na tunajší stavebný úrad o  vydanie dodatočného stavebného povolenia na stavbu - rodinný dom pre účely stavebníka, ktorý má byť umiestnený na pozemku – parcele registra „ C“ parc. č. 290/ 571, nachádzajúceho sa v obci a k. ú Kvetoslavov, ktorého vlastníctvo je zapísané v katastri nehnuteľností, vedenom OÚ DS, Katastrálnym odborom, na liste vlastníctva č. 864 ( ďalej len „ žiadosť “ ).

K podaniu stavebník predložil plnú moc pre splnomocnenca Ing. Mareka Majchera, Záhorácka 4/56, Malacky,  čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 864 na ktorom je zapísané vlastníctvo pozemku parc. č. 290/ 571, na ktorom chce stavebník umiestniť stavbu, zoznam vlastníkov niektorých susedných nehnuteľností. ďalej predložil prehlásenie stavebného dozora s jeho osvedčením, vyjadrenie Zdravotechniky, s.r.o., stanovisko Západoslovenskej distribučnej, a.s.

Obec Kvetoslavov, správny orgán podľa § 27 ods.1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, v znení neskorších predpisov, ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad, ( ďalej len „ stavebný úrad „ ), podľa § 117 ods.1, § 33 ods.1 a § 140 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len

„ stavebný zákon“ ) **posúdila žiadosť stavebníka o vydanie dodatočného stavebného povolenia** na stavbu – **rodinného domu** pre účely stavebníka, ktorý má byť umiestnený na pozemku – parcele registra „ C“ parc. č. 290/ 571, nachádzajúceho sa v obci a k. ú Kvetoslavov, ktorého vlastníctvo je zapísané v katastri nehnuteľností, vedenom OÚ DS, Katastrálnym odborom, na liste vlastníctva č. 864 a vzhľadom k tomu, že v tejto veci – stavba RD stavebníkom na pozemku parc. č. 290/571, už bolo posudzovaná vo viacerých konaniach, stavebnému úradu je situácia dostatočne známa a žiadateľ nepredložil žiadny dôkaz, ktorý by zmenil stanovisko stavebného úradu.

Vo veci sú vedené tieto konania: S 2020/ 829, S 2021/ 264, S 2021/ 265.

Stavebník bol v konaní S 2020/829 vyzvaný na preukázanie **súlad žiadosti s podmienkami územného rozhodnutia a územoplánovacej dokumentácie**, platnej pre danú lokalitu a:

- **súhlasné stanovisko od ZsD a.s.,**

**- súhlasné stanovisko od vlastníka a správcu kanalizácie**

**- vyhlásenie a osvedčenie stavebného dozora**

Stavebník nepredložil stavebnému úradu žiadnu z požadovaných listín, ničím nepreukázal súlad žiadosti s podmienkami územného rozhodnutia a územoplánovacej dokumentácie, platnej pre danú lokalitu.

Stavebný úrad, na základe vlastného zistenia vyplývajúceho, zo štátneho stavebného dohľadu vykonaného dňa 15. 01. 2021, vo veci preverenia realizovania stavebných prác na stavbe na pozemku parc. č. 290/ 571, v katastrálnom území a obci Kvetoslavov, dospel k záveru, že stavebník vykonáva stavebnú činnosť (spočívajúcu okrem iného v realizácii základov stavby, vodorovnej izolácie, vymurovania nosných múrov ) a to aj napriek skutočnosti, že takúto činnosť ( stavebné práce ) nemá povolenú.

V zmysle § 3 správneho poriadku správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonnými a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností.

V zmysle § 62 ods. 4 stavebného zákona ak by sa uskutočnením alebo užívaním stavby mohli ohroziť verejné záujmy chránené týmto zákonom a osobitnými predpismi alebo neprimerane obmedziť či ohroziť práva a oprávnené záujmy účastníkov konania vo väčšom rozsahu, než sa počítalo v územnom rozhodnutí, stavebný úrad žiadosť o stavebné povolenie zamietne.

**Navrhovaná stavba je v zjavnom rozpore s územným plánom. Jej umiestnenie je navrhované v lokalite už upravenej územným plánom, pričom v lokalite bol územnoplánovacou dokumentáciou stanovený počet rodinných domov na maximálne 43.**

ÚPD obsahuje ( okrem iných )

a) tieto priestorové a kompozičné regulatívy:

- min. výmera pozemkov pre individuálnu bytovú výstavbu je 600 m2,

- max. zastavanosť pozemkov je 25 % z celkovej plochy pozemku,

- max. spevnená plocha pozemkov 15 %,

- min. plocha zelene pozemkov je 60 % z celkovej plochy pozemku,

b)Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch:

**U3 – zóna určená na bývanie ( obč. vybavenosť ), výstavba 43 rodinných domov.**

Pokiaľ by stavebný úrad vyhovel žiadosti stavebníka a vydal rozhodnutie - stavebné povolenie, porušil by tým ustanovenia stavebného zákona a to nezohľadnením a nerešpektovaním ÚPD a Rozhodnutia OÚ v DS, odbor životného prostredia číslo Z98/02802 – 004/OÚP/Vh, vydaného dňa 29. 10. 1998, právoplatné dňa 23. 11. 1998;

Pozemok par. č. 290/571 má síce výmeru nad 600 m2, ale je to iba jeden zo stanovených regulatívov. Tento pozemok bol vytvorený oddelením z pôvodného pozemku parc. č. 290/ 25, na ktorom stavebník už stavbu – rodinný dom s. č. 432 postavil. Vyhovením žiadosti by došlo k navodeniu nesúladu nielen pri požadovanej – novej stavbe, ale aj pri už existujúcej stavbe ( s. č. 432), nakoľko by výmera pozemkov parc. č. 290/ 564 a **parc. č. 290/ 25 predstavovala iba 347 m2.** **Okrem iného by došlo prekročeniu stanovenej 25 % zastavanosti pozemku, a to až na 52,86 %.**

Tým, že stavebník začal uskutočňovať stavbu predtým, ako bolo vydané stavebné povolenie, stavebnému úradu vznikla povinnosť postupovať v súlade s ustanovením § 60 ods. 2 písm. f stavebného zákona. Vykonal tak v konaní S 2020/ 829.

Je povinnosťou stavebného úradu zamietnuť žiadosť o vydanie dodatočného stavebného povolenia, ak by sa uskutočnením alebo užívaním stavby mohli ohroziť verejné záujmy chránené týmto zákonom a osobitnými predpismi alebo neprimerane obmedziť či ohroziť práva a oprávnené záujmy účastníkov konania vo väčšom rozsahu, než sa počítalo v územnom rozhodnutí, stavebný úrad žiadosť o stavebné povolenie zamietne.

S podmienkami a regulatívmi stanovenými územným plánom zóny a územným rozhodnutím boli stavebník i projektant navrhovanej stavby oboznámení už v roku 2017, keď terajší projektant Ing. Marek Majcher, Záhorácka 4/56, Malacky, vtedy v právnom postavení stavebníka požiadal o vydanie stavebného povolenia na výstavbu rodinného domu. Žiadosť doručenú dňa 04. 10. 2017 stavebný úrad eviduje pod č. 1302/ 2017. Terajší stavebník bol vtedy v právnom postavení prenajímateľa novovytvoreného pozemku, parc. č. 290/ 539, na ktorom mala byť stavba umiestnená.

Územnoplánovacia dokumentácia obce, územné rozhodnutie stanovujú hlavné zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia predmetnej časti územia obce v nadväznosti na okolité územie.

Umiestnenie stavby rodinného domu na parcele č. 290/ 571 v kat. úz. Kvetoslavov nie je v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou obce Kvetoslavov pre dané územie a územným rozhodnutím a stavebník začal uskutočňovať stavbu predtým, ako stavebné povolenie bolo vydané.

Na základe vyššie uvedeného stavebný úrad rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

**Poučenie:**

Podľa § 53 a nasl. zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní, odo dňa oznámenia rozhodnutia na Okresný úrad v Trnave, Odbor výstavby a bytovej politiky, Kollárova ul. č. 8, 917 01 Trnava prostredníctvom Obce Kvetoslavov.

**Zoltán Sojka**

starosta obce Kvetoslavov

Doručí sa:

Účastníkom konania ( § 59 stavebného zákona – stavebník, projektant, osoby ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám susediacich pozemkov a stavieb, ak ich vlastnícke alebo iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť stavebným povolením priamo dotknuté) v intenciách ust. § 61 ods. 4 stavebného zákona v spojení s § 69 ods. 1 stavebného zákona verejnou vyhláškou podľa § 26 ods. 2 správneho poriadku, a to vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli obce Kvetoslavov. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Toto rozhodnutie bude vyvesené na úradnej tabuli obce Kvetoslavov po dobu 15 dní.

vyvesené dňa: ............................................

zvesené dňa: ...............................................

1. Ing. Marek Majcher, bytom Záhorácka 4/ 56, 901 01 Malacky, na základe splnomocnenia, zo dňa 18. 02. 2021, splnomocnený zástupca Ing. Petra Kaletu, bytom Vojenská 19/ 14, 900 41 Rovinka 19
2. Vlastníci podľa LV č. 751 a 858
3. Marcela Blahová, Jána Stanislava 3085/33, 841 05 Bratislava
4. PD – SD: Ing. Marek Majcher, Záhorácka 4/ 56, 901 01 Malacky
5. Ladislav Molnár, Školská ul. č. 545/ 58, Štvrtok na Ostrove
6. Ing. Augustín Klus, Družstevná 257/D, 900 46 Most pri Bratislava
7. Janka Klusová, Družstevná 257/D, 900 46 Most pri Bratislava
8. ZsD a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
9. Zdravotechnika, s.r.o., Nová ul. 33, 901 01 Malacky
10. OÚ DS, Katastrálny odbor, Agátová 7, 929 01 Dunajská Streda
11. Obec Kvetoslavov
12. a/a