**OBEC KVETOSLAVOV**

**930 41 Kvetoslavov 258**

Číslo: **S 2020/ 829 – 002** 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 žiadosť podľa §§ 60 až 62 stavebného zákona, a postupom podľa § 60 stavebného zákona, stavebné konanie vedené tunajším stavebným úradom pod S 2020/ 829, podľa ustanovenia § 60 ods. 2 písm. c, f) stavebného zákona

**z a s t a v u j e.**

**Odôvodnenie:**

1) Dňa 27. 07. 2020 Ing. Petra Kaletu, bytom Vojenská 19/ 14, 900 41 Rovinka 19, ( ďalej ako „ stavebník “ ) podal žiadosť na tunajší stavebný úrad o  vydanie 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, v rámci stavebného konania zlúčeného s územným konaním ( ďalej len „ žiadosť “ )

2) K podaniu stavebník predložil projekt rodinného domu typ „ PK 105“ vypracovaný projektantom Ing. Marekom Majcherom, Záhorácka 4/56, Malacky a čiastočný list vlastníctva č. 864 na ktorom je zapísané vlastníctvo pozemku parc. č. 290/ 571, na ktorom chce stavebník umiestniť stavbu, zoznam vlastníkov niektorých susedných nehnuteľností.

3) 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“ ) **posúdil žiadosť stavebníka na vydanie 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, v rámci územného a stavebného konania a vzhľadom k tomu, žiadosť nebola úplná a predložené podklady nepostačujú jej vyhoveniu, **vyzval stavebníka**, aby najneskôr do **60 dní, odo dňa doručenia tejto výzvy,** žiadosť doplnil o listinu, ktorou preukáže stavebnému úradu **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**

4) Stavebný úrad súčasne podľa § 29 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov stavebné konanie  **prerušil.**

5) Stavebný úrad stavebníka zároveň upozornil na skutočnosť, že ak nebude žiadosť o vydanie stavebného povolenia v určenej lehote doplnená o listiny ( dôkazy ) preukazujúce jej súlad s podmienkami územného rozhodnutia a územoplánovacej dokumentácie, platnej pre danú lokalitu, stavebný úrad stavebné konanie podľa § 60 ods.2 stavebného zákona zastaví.

6) Stavebník Rozhodnutie stavebného úradu ( výzvu na doplnenie žiadosti ), zo dňa 03. 12. 2020 prevzal dňa 10. 12. 2020. Nasledujúcim dňom mu začala plynúť 60 dňová lehota, ktorá dňa 09. 02. 2020 uplynula, pričom stavebník žiadnu z požadovaných listín stavebnému úradu nepredložil, ničím nepreukázal súlad žiadosti s podmienkami územného rozhodnutia a územoplánovacej dokumentácie, platnej pre danú lokalitu.

7) 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 (spočívajúce okrem iného v realizácii základov stavby, vodorovnej izolácie, vymurovania nosných múrov ) a to aj napriek skutočnosti, že takúto činnosť ( stavebné práce ) nemá povolenú.

8) Podľa § 37 ods. 1 stavebného zákona podkladom pre vydanie územného rozhodnutia sú územné plány obcí a zón. Ak pre územie nebol spracovaný územný plán obce alebo zóny, podkladom na vydanie územného rozhodnutia sú spracované územnoplánovacie podklady podľa § 3 a ostatné existujúce podklady podľa § 7a; inak stavebný úrad obstará v rozsahu nevyhnutnom na vydanie územného rozhodnutia iné podklady, najmä skutočnosti získané vlastným prieskumom alebo zistené pri miestnom zisťovaní.

9) Podľa § 37 ods.3 stavebného zákona stavebný úrad v územnom konaní neprihliadne na   
námietky a pripomienky, ktoré sú v rozpore schválenou územnoplánovacou dokumentáciou.

10) Podľa § 33 ods. 1 stavebného zákona na územné konanie je príslušný stavebný úrad.

11) Podľa § 60 ods. 1 stavebného zákona ak predložená žiadosť o stavebné povolenie, najmä dokumentácia neposkytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby alebo udržiavacích prác na nej alebo ak sa v dokumentácii nedodržia podmienky územného rozhodnutia, vyzve stavebný úrad stavebníka, aby žiadosť v primeranej lehote doplnil, prípadne aby ju uviedol do súladu s podmienkami územného rozhodnutia, a upozorní ho, že inak stavebné konanie zastaví.

12) Podľa § 60 ods. 2 stavebného zákona stavebný úrad zastaví stavebné konanie, ak stavebník

a) nepredložil dokumentáciu vypracovanú oprávnenou osobou,

b) nepreukázal požadované náležitosti žiadosti o stavebné povolenie podľa [§ 58 ods. 2 až 4](https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1976/50/20200425#paragraf-58.odsek-2),

c) nedoplnil žiadosť v určenej lehote podľa odseku 1,

d) neuviedol v určenej lehote predloženú dokumentáciu do súladu s podmienkami územného rozhodnutia,

e) vzal žiadosť o stavebné povolenie späť,

f) začal uskutočňovať stavbu predtým, ako stavebné povolenie nadobudlo právoplatnosť.

13) Podľa § 117 ods. 1 stavebného zákona stavebným úradom je obec. Pôsobnosť stavebného úradu je preneseným výkonom štátnej správy.

14) 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.

15) 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.

16) **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.**

17) 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.**

18) 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;

19) 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 %.**

20) Tým, že stavebník začal uskutočňovať stavbu predtým, ako stavebné povolenie nadobudlo právoplatnosť vznikla stavebnému úradu povinnosť postupovať v súlade s ustanovením § 60 ods. 2 písm. f stavebného zákona.

21) Je povinnosťou stavebného úradu zastaviť stavebné konanie, ak stavebník začal uskutočňovať stavbu predtým, ako stavebné povolenie nadobudlo právoplatnosť. V tomto konkrétnom prípade stavebné povolenie nielenže nenadobudlo právoplatnosť, ale ani nebolo vydané.

22) 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 stavebníka. 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.

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

24) 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 nadobudlo právoplatnosť ( skôr ako bolo vydané ).

25) 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