M E S T O S K A L I C A
Námestie slobody č. 10, 909 01 Skalica

Číslo spisu 3157/2017 Skalica 10.1.2018

V E R E J N Á V Y H L Á Š K A

Ú Z E M N É R O Z H O D N U T I E

Navrhovateľ:	**M a t ě j k a Martin**
Adresa:	**S k a l i c a , Predmestie č. 89**

(ďalej len „navrhovateľ“) podal dňa 20.11.2017 na Mesto Skalica návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení

Stavby:	**V i n o h r a d n í c k y d o m**
v katastrálnom území:	**S k a l i c a**
na pozemku parcela číslo:	**5820, 5826 a 5807**

ku ktorým má navrhovateľ súhlas k umiestneniu stavby od vlastníkov pozemkov.

Mesto Skalica ako príslušný stavebný úrad podľa § 33 a § 117 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších zmien a doplnení **p o s ú d i l** návrh stavebníka podľa § 37 a § 38 stavebného zákona a podľa § 3 vyhlášky č.453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, zosúladil stanoviská uplatnené dotknutými orgánmi štátnej správy a posúdil námietky a vyjadrenia účastníkov konania.

Na podklade tohto **v y d á v a** stavebný úrad podľa § 39 a § 39a stavebného zákona a § 4 vyhlášky č. 453/2000 Z.z. v súlade s vyhláškou č.532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie v znení ich noviel

ROZHODNUTIE O UMIESTNENÍ STAVBY

a súčasne pre umiestnenie a projektovú prípravu stavby určuje tieto podmienky:

Vymedzenie územia:
Stavba „**Vinohradnícky dom“** sa bude realizovať v extraviláne mesta Skalica, vo vinohradníckej **lokalite Staré hory**, na pozemkoch **parcela č. 5820, 5826 a 5807** register „C“, tak, ako je to zakreslené v situačnom výkrese. Tento tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia. Pozemky sú v evidencii nehnuteľností vedené ako záhrada a ostatná plocha o celkovej výmere 2 504 $m^{2.}$ Šírka pozemkov v mieste stavby je cca 31 m, pozemok je v mieste stavby mierne svahovitý.

Popis stavby:
- novostavba prízemného, voľne stojaceho, čiastočne podpivničeného, účelového vinohradníckeho objektu s obdĺžnikovým pôdorysom, sedlovou strechou, využiteľným podkrovím, spevnenými plochami, prípojkou elektriny na distribučné rozvody, vody na jestvujúcu studňu a kanalizácie na novú žumpu.
- *suterén:* prešovňa, sklad vína a schodisko
- *prízemie*: zádverie, chodba, kúpeľňa s WC, spoločenská miestnosť, kuchyňa, schodisko a terasa
- *podkrovie*: tri oddychové miestnosti, chodba, WC a kúpeľňa

Základné technické ukazovatele stavby cca:
Zastavaná plocha .....78 m²
Úžitková plocha .....…..... 163 m²
Podlahová plocha ….....126 m²
Obstavaný priestor …..... 700 m ³

Zabezpečenie súladu urbanistického a architektonického riešenia stavby s okolím – polohové a výškové umiestnenie stavby:
Vinohradnícky dom bude umiestnený vo vzdialenosti 4,0 m od hranice pravého susedného pozemku parcela č. 5818 (Krupa Július a Pechová Oľga) a 17,35 m od hranice ľavého susedného pozemku parcela č. 5829 (Lenz Jiří a Drahomíra).
Stavebná čiara vinohradníckeho domu bude 7,15 m od hranice pozemku parcela č. 5819/1.
Výška ± 0,00 stavby bude + 0.25 m nad jestvujúcim terénom v mieste vstupu do navrhovanej stavby. Výška hrebeňa strechy stavby bude do + 7,85 m pri výške rímsy do + 3,1 m a sklone strešných rovín 45° .

Žumpa bude umiestnená v pred navrhovanou stavbou smerom k pozemku parcela č. 5819/1.
Osobitné podmienky riešenia stavby (vyplývajúca napr. z architektonických, urbanistických a iných hodnôt v území):
Stavba bude riešená v duchu tradičnej architektúry vinohradníckych stavieb v Skalici s použitím tradičných materiálov a tvaroslovia vrátane tvrdej strešnej krytiny a delených výplní okenných otvorov, vo výrazových prvkoch bude prevládať jednoduchosť - v zmysle platného Územného plánu mesta Skalica pre danú vinohradnícku lokalitu.
Netradičnými a nevhodnými prvkami architektúry sú:
Plastové výplne okenných a dverných otvorov (okrem výplní z imitácií dreva), plechové a asfaltové strešné krytiny, neúmerné vyloženie rímsy strechy mimo obvodové steny (nad 50 cm), sklony hlavných strešných rovín pod 40º, neprimerane veľké svetlosti podkrovných priestorov (nadmurovka) spôsobujúce neúmerné a netradičné zvýšenie stavby, nedelené okenné výplne, neprimerane veľké okenné výplne, plechové a plastové brány (okrem výplní z imitácií dreva), prvky architektúry dávajúce stavbe charakter rodinného domu, atď. Za návrh a výtvarné riešenie a súlad s STN zodpovedá projektant (§ 47 písm. a) vo väzbe na § 37 ods.2 stavebného zákona). Nevhodne aplikované prvky na už existujúcich stavbách nie sú dôvodom pre ich opakovanie na stavbách ďalších.
V podkrovnom priestore sa bude minimalizovať výška nadmurovky t.j. len nutnú na účelné využitie podkrovia.
Podmienky pripojenia na miestne inžinierske siete a komunikácie:
Pripojenie na technické siete (pokiaľ sa budú realizovať) sa vykoná za podmienok určených ich správcami pri zohľadnení požiadaviek stavebného úradu. Projektová dokumentácia bude v tom prípade obsahovať projekty prípojok na inžinierske siete s tým, že v projekte bude priestorová poloha jestvujúcich sietí v bode napojenia jednoznačne definovaná.
Pri realizácii - úprave príjazdu k navrhovanému objektu z jestvujúcej komunikácie nesmie prísť k narušeniu systému odvodnenia vôd z povrchového odtoku telesa jestvujúcej cesty. Prípadný zásah do miestnej komunikácie, systému odvodnenia, atď. bude vopred konzultovaný s príslušným referátom Mesta Skalica.
Budú dodržané nasledovné podmienky stanoviska Západoslovenskej distribučnej, a.s., Čulenova 6, Bratislava, č. CD82926/2017 zo dňa 15.11.2017:
V záujmovom území stavby sa nenachádzajú podzemné energetické zariadenia distribučného rozvodu vo vlastníctve ZSD.
Požadujeme dodržanie ochranného pásma všetkých VVN, VN a NN vedení definovaných podľa §43 Zákona o energetike č.251/2012 Z.z. a o zmene a doplnení niektorých zákonov, s ktorými osoby a mechanizmy vykonávajúce práce súvisiace so stavebnými prácami danej stavby 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.
Vinohradnícky dom bude pripojený zemnou káblovou prípojkou z jestvujúceho vzdušného vedenia NN.
Umiestnenie elektromerového rozvádzača (RE) požadujeme navrhnúť na hranici pozemku

tak, aby bol vždy prístupný z verejného priestranstva bez prekonávania prekážok.
Skriňa RE musí byť navrhnutá v súlade s pravidlami pre prevádzkovanie a montáž merania elektrickej energie, ktoré sú umiestnené na internetovej stránke prevádzkovateľa http://www.zsdis.sk/sk/0-spolocnosti/Predpisy-prcvadzkovatela, a musí byť súčasťou ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie.
Ďalší stupeň projektovej dokumentácie elektroinštalácie a prípojky spracovanej odborne spôsobilým projektantom požadujeme predložiť na vyjadrenie.
Platnosť tohto stanoviska je 2 roky od dátumu vystavenia.

Požiadavky na ochranu prírody a krajiny a na zabezpečenie starostlivosti o životné prostredie:

- Predpolie stavby bude riešené ako spevnené plochy (dlažba, betón, atď.) len v nevyhnutnom rozsahu za účelom prístupu – budú prevládať plochy zatrávnené a iné plochy zelene, ktoré sú typické pre vinohradnícke trate a zachovávajú pôvodný ráz vinohradníckej lokality.
- Neprípustné sú okrasné záhradky typické pre bývanie a rodinné domy.
- Musí byť zabezpečený trvalo prijateľný prístup na všetky okolité pozemky.
- Stavbou nebudú dotknuté záujmy ochrany prírody

Ďalšie podmienky stavebného úradu:

- Parkovanie (trvalé aj dočasné) musí byť zabezpečené na vlastnom pozemku mimo verejné komunikácie.
- Pri spracovaní projektovej dokumentácie musia byť zohľadnené ustanovenia § 43d a § 47 stavebného zákona a príslušné technické normy.
- V prípade uskutočňovania terénnych úprav (vyrovnávania pozemku) z dôvodu napr. značného sklonu pozemku, bude predmetom dokumentácie i projekt terénnych úprav. Úpravami terénu nesmie prísť k tzv. „utopeniu“ susedného pozemku, nesmie prísť k zmene odtokových pomerov.
- Uskutočnením stavby musí byť zachovaná možnosť obdobnej výstavby na susednom pozemku pri splnení príslušných technických a právnych noriem.
- V prípade následného delenia pozemkov musí byť zabezpečený prístup pre potrebnú techniku na obhospodarovanie priľahlých pozemky k navrhovanej stavbe, pričom umiestnenie stavby musí spĺňať podmienky uvedené v § 6 vyhlášky 532/2002 Z.z.
- Studňa (pokiaľ bude realizovaná nová) musí byť ako stavba povolená príslušným vodoprávnym orgánom, pričom bude umiestnená v dostatočnej vzdialenosti v zmysle noriem od žumpy.
- Pokiaľ budú v stavbe miestnosti určené na sezónny pobyt užívateľov, musia byť funkčnou súčasťou stavby aj zariadenia na osobnú hygienu a taktiež na zhromažďovanie a likvidáciu odpadu (žumpa, ČOV, atď).
- Súčasťou projektu pre stavebné povolenie bude plán organizácie výstavby (POV) týkajúci sa hlavne postupu a organizovania prác na častiach stavby umiestnených v blízkosti hraníc susedných pozemkov, skládky stavebného materiálu, použitia verejných plôch, staveniskovej prípojky, rešpektovania užívania susedných stavieb a pozemkov, pričom bude riešiť dopravu potrebných materiálov a mechanizmov pre stavbu po pozemkoch vo vlastníctve navrhovateľa atď. POV bude mať primeraný rozsah, pri jednoduchosti a jednoznačnosti organizácie výstavby môže byť súčasťou textovej časti súhrnnej technickej správy – osobitná kapitola.

Z textovej časti projektu musia byť zrejmé základné údaje o stavbe, jej členení, technickom alebo výrobnom zariadení, plochy obytné, úžitkové, podlahové.

- Pozemok pod stavbu musí byť pri podaní žiadosti o stavebné povolenie vyňatý z poľnohospodárskeho pôdneho fondu.
- K žiadosti o stavebné povolenie stavebník musí mať k pozemku vlastnícke právo (alebo iné právo v zmysle § 139 ods. 1 stavebného zákona), ktoré preukáže listom vlastníctva a súčasne predloží kópiu geometrického plánu na oddelenie pozemku (pokiaľ sa za účelom odňatia poľnohospodárskej pôdy vyhotovil a tieto zmeny ešte nie sú na liste vlastníctva uvedené).

Stavebník a dodávateľ je povinný oboznámiť sa so všetkými stanoviskami a rozhodnutiami dotknutých orgánov štátnej správy, vlastníkov inžinierskych sietí a mesta Skalica. V zmysle týchto požiadaviek a v súlade s podmienkami stavebného úradu bude stavba uskutočňovaná.

Stavba musí má účelový vinohradnícky charakter s prevádzkovými priestormi pre výrobu, skladovanie (resp. i predaj) vína s možnosťou spoločenských priestorov za účelom sezónneho pobytu. Nemôže slúžiť trvalému pobytu – v zmysle VZN pre danú vinohradnícku lokalitu.
Účelové miestnosti musia spĺňať STN a príslušné hygienické a bezpečnostné normy pre uvedenú vinohradnícku činnosť.
Stavba musí byť projektovaná ako nebytová budova bez bytovej jednotky v zmysle § 43c stavebného zákona a súvisiacich predpisov, takto musí byť povolená a následne kolaudovaná. Pri kolaudácii bude zisťovaná jej plná funkčnosť pre vinohradnícke účely v zmysle § 81 stavebného zákona.
Nakoľko je stavba nebytovou budovou a nebude obsahovať bytovú jednotku, jej obytné plochy (izby) nepodliehajú pri projektovaní stavby normám pre bytové budovy.
V zmysle týchto požiadaviek bude riešená projektová dokumentácia pre uskutočnenie stavby.

- *Námietky účastníkov konania neboli vznesené*

Podľa § 40 stavebného zákona je rozhodnutie záväzné aj pre právnych nástupcov účastníkov konania.

Toto rozhodnutie platí podľa § 40 ods.1 stavebného zákona **dva roky** odo dňa nadobudnutia právoplatnosti. Nestratí však platnosť, ak v jeho lehote bude podaná žiadosť o stavebné povolenie.

O d ô v o d n e n i e

Navrhovateľ Matějka Martin, bytom Skalica, Predmestie č. 89, podal dňa 20.11.2017 na Mesto Skalica, ako príslušný stavebný úrad v zmysle § 117 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení zmien a doplnení, návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby „Vinohradnícky dom“ v k.ú. Skalica, na pozemkoch parcela č. 5820, 5826 a 5807, vinohradnícka lokalita Staré hory.
Stavebný úrad posúdil návrh na umiestnenie stavby podľa § 37 a § 38 stavebného zákona, § 3 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., súlad s vyhláškou č. 532/2002 Z.z. a následne dňa 24.11.2017 oznámil podľa § 36 stavebného zákona začatie územného konania všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom štátnej správy (aj verejným oznamom) a dňa 29.12.2017 vykonal ústne konanie spojené s miestnym zisťovaním. Námietky účastníkov konania neboli vznesené.
Na základe posúdenia návrhu podľa horeuvedených právnych predpisov a poznatkov z ústneho konania a miesta stavby stavebný úrad zistil, že umiestnenie stavby zodpovedá hľadiskám starostlivosti o životné prostredie, ktorým neodporuje, ani životné prostredie neohrozuje
Umiestnenie vyhovuje aj všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu podľa § 43e a § 47 stavebného zákona a je v súlade s územným plánom mesta Skalica.
Súčasťou návrhu je projektová dokumentácia stavby, kópia katastrálnej mapy, doklad o vlastníctve k dotknutým pozemkom, súhlas a vyjadrenia zainteresovaných orgánov a organizácií.
Vlastníkmi horeuvedených pozemkov sú podľa LV č. 9610 Matějka Miloslav a manželka Terézia, ktorý dali súhlas k umiestneniu stavby na týchto pozemkoch pre navrhovateľa Matějku Martina.
V konaní svoje stanoviská oznámili orgány štátnej správy, vlastníci inžiniersky sietí a obec: Západoslovenská distribučná a.s., Bratislava. Ich podmienky zo stanovísk sú zahrnuté do podmienok územného rozhodnutia.
Urbanistické, architektonické a funkčné požiadavky na stavbu vyplývajú z platného územného plánu mesta Skalica.
Na základe hore uvedených skutočností stavebný úrad rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.
Správny poplatok vo výške 40 € bol uhradený v zmysle zákona č.145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení jeho noviel.

P o u č e n i e

Podľa § 53 a násl. zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní možno podať proti tomuto rozhodnutiu odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho oznámenia (doručenia). Odvolacím orgánom je Okresný úrad Trnava, odbor výstavby a bytovej politiky, odvolanie sa podáva na Mesto Skalica. Po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov je rozhodnutie preskúmateľné súdom.

Ing. Ľudovít Barát
primátor mesta Skalica

Doručí sa:

1. Matějka Martin, Predmestie 89, Skalica
2. Matějka Miloslav, Predmestie 89, Skalica
3. Matějková Terézia, Predmestie 89, Skalica
4. Ing. Drahoš Peter, Pavla Horova 6151/22, Bratislava – Devínska Nová Ves
5. Drahošová Ludmila, Pavla Horova 6151/22, Bratislava – Devínska Nová Ves
6. Lenz Jiří, Na Valtické 687/54, Břeclav ČR
7. MUDr. Lenzová Drahomíra, Na Valtické 687/54, Břeclav ČR
8. Krupa Július, Pod Hájkom 10, Skalica
9. Pechová Oľga, Pod Hájkom 10, Skalica
10. Verejnou vyhláškou

Oznámi sa:

11. Západoslovenská distribučná a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
12. Bratislavská vodárenská spoločnosť a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava
13. SPP – distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/b, Bratislava825 19
14. Slovak Telecom a.s., RTC sever, Poštová 1, 010 08 Žilina
15. OÚ Senica, pozemkový a lesný odbor, Hollého 750, Senica
16. Ing. Šantavý Rudolf, Vinohradnícka 31, Skalica

vyvesené: 11.1.2018 zvesené: 26.1.2018

Vybavuje: Balát *tel. 034/6903237* *e-mail:* balat.vaclav@mesto.skalica.sk *ID - 3811*