

Stavebníctvo

Územné konanie

Stavebné konanie

Kolaudačné rozhodnutie

Zmena stavby pred dokončením

Zmena termínu dokončenia stavby

Zmena stavby po dokončení (stavebné úpravy)

Povolenie zmeny užívania stavby

Odstránenie stavby

Ohlásenie drobnej stavby

Ohlásenie udržiavacích prác

Ohlásenie stavebných úprav

Zvláštne užívanie miestnej komunikácie

Zriadenie vjazdu z miestnej komunikácie na pozemok

Územné konanie

Územné konanie začína stavebný úrad na základe návrhu navrhovateľa. Účastníkom územného konania je navrhovateľ, obec, ak nie je stavebným úradom príslušným na územné konanie, a ten komu toto postavenie vyplýva z osobitných predpisov (zák. č. 127/1994 Z.z.).

Podľa výsledkov územného konania vydá stavebný úrad navrhovateľovi územné rozhodnutie.

Potrebné doklady:

- situačný výkres súčasného stavu územia na základe katastrálnej mapy so zakreslením predmetu územného rozhodnutia a jeho polohy s vyznačením väzieb /účinkov/ na okolie, situačný výkres a mapový podklad sa prikladá v dvoch vyhotoveniach
- dokumentácia pre územné rozhodnutie v dvoch vyhotoveniach vypracovaná oprávnenou osobou, resp. osobou s príslušným odborným vzdelaním,
- rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy a obce,
- záverečné stanovisko o posúdení vplyvu stavby alebo činnosti na životné prostredie alebo rozhodnutie zo zisťovacieho konania, ak bolo vydané,
- doklady o rokovaníach s účastníkmi stavebného konania, ak sa konali pred podaním návrhu.
- doklad o zaplatení správneho poplatku

K návrhu na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby sa podľa miesta, druhu, rozsahu a predpokladaných účinkov stavby prikladá dokumentácia pre územné rozhodnutie v dvoch vyhotoveniach, z ktorej textovej a grafickej časti musia byť dostatočne zrejmé:

- údaje o súlade s územnoplánovacou dokumentáciou, ak bola schválená
- urbanistické začlenenie stavby do územia, ktorý pozemok alebo jeho časť má byť určený ako stavebný, navrhované umiestnenie stavby na pozemku s vyznačením jej odstupov od hraníc pozemkov a od susedných stavieb vrátane výškového vyznačenia,
- architektonické riešenie stavby, jej hmotné členenie, vzhľad a pôdorysné usporiadanie,
- údaje o základom stavebnotechnickom a konštrukčnom riešení stavby vo väzbe na základné požiadavky na stavby,
- údaje o požiadavkách stavby na zásobovanie energiami a vodou, odvádzanie odpadových vôd, dopravné prepojenie vrátane parkovania, zneškodňovania odpadov a návrh napojenia stavby na dopravné vybavenie územia a jestvujúce siete a zariadenia technického vybavenia územia,
- údaje o prevádzke alebo výrobe vrátane základných technických parametrov navrhovaných technológií a zariadení, údaje o druhoch odpadov, ktoré vzniknú pri prevádzke alebo výrobe a spôsob nakladania s nimi,
- údaje o vplyve stavby na životné prostredie, zdravie ľudí a požiaru ochranu,
- dotknuté ochranné pásma alebo chránené územia,
- návrh ochrany stavby pred škodlivými vplyvmi a účinkami vrátane údajov o vhodnosti geologických a hydrogeologických pomerov územia,
- údaje o požiadavkách na stavbu z hľadiska civilnej ochrany,
- úpravy nezastavaných plôch pozemku a plôch, ktoré budú zazelenané,
- rozsah a usporiadanie staveniska.

Stavebné konanie

Stavebné konanie začína stavebný úrad na základe žiadosti stavebníka. Účastníkmi stavebného konania sú:

- stavebník;
- osoby, ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich vrátane susediacich pozemkov a stavieb ak ich vlastnícke alebo iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu
- byť stavebným povolením priamo dotknuté;
- ďalšie osoby, ktorým toto postavenie vyplýva z osobných predpisov; stavebný dozor alebo kvalifikovaná osoba;
- projektant v časti, ktorá sa týka projektu stavby.

Podľa výsledkov stavebného konania vydá stavebný úrad rozhodnutie. Stavebné povolenie stráca platnosť, ak sa so stavbou nezačalo do dvoch rokov odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť, pokiaľ stavebný úrad v odôvodnených prípadoch neurčil na začatie stavby dlhšiu dobu.

Potrebné doklady

- Žiadosť o stavebné povolenie
- Doklady, ktorými stavebník preukazuje, že je vlastníkom pozemku alebo stavby alebo že má k pozemku či stavbe iné právo, ktoré ho oprávňuje zriadiť na pozemku požadovanú stavbu (list vlastníctva)
- Projektová dokumentácia vypracovaná oprávnenou osobou v dvoch vyhotoveniach
- Celková situácia stavby v mierke spravidla 1:200 až 1:500 s vyznačením:
 - hraníc pozemkov a ich parcelných čísel podľa katastra nehnuteľností vrátane susedných pozemkov a jestvujúcich stavieb na nich
 - podzemných sietí a zariadení technického vybavenia
 - návrhu prípojok na dopravné a technické vybavenie územia (projekt zdravotníckej, elektrickej prípojky, vnútornej inštalácie, kanalizácie)
 - ochranných pásiem
 - tepelnotechnický posudok
- rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy a obce,
- doklady o rokovaníach s účastníkmi stavebného konania, ak sa konali pred podaním žiadosti
- kópia VZN o schválení územného plánu zóny, ak sa územné rozhodnutie nevyžaduje,
- ak ide o stavbu uskutočňovanú svojpomocou, vyhlásenie stavebného dozoru alebo kvalifikovanej osoby, že bude zabezpečovať odborné vedenie uskutočňovania stavby
- doklad o zaplatení správneho poplatku

Kolaudačné rozhodnutie

Po ukončení stavby, ktorá bola vykonaná na základe právoplatného stavebného povolenia (po predchádzajúcej písomnej žiadosti stavebníka), vydá príslušný stavebný úrad kolaudačné rozhodnutie, ktoré je dokladom, že stavbu možno užívať na účel, pre ktorý bola povolená.

Stavebný úrad pri kolaudácii skúma, či bola stavba postavená podľa dokumentácie, overenej v stavebnom konaní a podľa podmienok stavebného povolenia.

Kolaudačné konanie začína na žiadosť stavebníka. Účastníkom kolaudačného konania je stavebník; prípadne užívateľ (prevádzkovateľ) ak je v čase začatia konania známy; obec (ak nie je stavebným úradom); dotknuté orgány štátnej správy.

Potrebné doklady

- Návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia (tlačivo)
- Opis a odôvodnenie uskutočnených odchýlok od územného rozhodnutia a stavebného povolenia
- Prehľad predpísaných skúšok - revízie: elektroinštalácie, plynoinštalácie, hromozvodov, nezávadnosti komínov, vodotesnosti žumpy, kúrenia, vodoinštalácie, kanalizácie, energetický certifikát budovy a iné
- Právoplatné stavebné povolenie, stavebný denník
- Geometrický plán
- Doklad o zaplatení správneho poplatku

Zmena stavby pred dokončením

Konanie o zmene stavby pred dokončením začína stavebný úrad na základe písomnej žiadosti stavebníka. Podľa výsledkov konania vydá stavebný úrad stavebníkovi rozhodnutie o zmene stavby pred dokončením.

Potrebné doklady

- Žiadosť o povolenie zmeny stavby pred dokončením
- projektová dokumentácia v dvoch vyhotoveniach, ktorá obsahuje:
súhrnnú správu obsahujúcu údaje ustanovené v § 9 ods. 1 písm. a) a b) vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, v rozsahu navrhovanej zmeny vrátane údajov, či navrhovaná zmena stavby bude mať účinok na okolie stavby, životné prostredie alebo užívanie stavby,
- situačný výkres, ak sa mení vonkajšie pôdorysné alebo výškové usporiadania stavby,
- stavebné výkresy v rozsahu navrhovanej zmeny, ak ide o zásah do nosnej konštrukcie, statické posúdenie navrhovanej zmeny,
- doklady o prerokovaní s orgánmi štátnej správy, ktorých záujmy sú navrhovanou zmenou stavby dotknuté,
- právoplatné stavebné povolenie, ak ide aj o zmenu umiestnenia stavby, územné rozhodnutie,
- doklad o uhradení správneho poplatku.

Ak zmena stavby spočíva iba v nepodstatných odchýlkach od projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní (napr. sa nemení umiestnenie, pôdorysné ani výškové ohraničenie stavby, účel, konštrukčné ani dispozičné riešenie/,možno zmenu po dohode so stavebným úradom vyznačiť priamo v overených vyhotoveniach pôvodnej projektovej dokumentácie stavby a prerokovať v kolaudačnom konaní.

Zmena termínu dokončenia stavby

Rozhodnutie o predĺžení platnosti stavebného povolenia vystaví stavebný úrad na základe písomnej žiadosti stavebníka.

Potrebné doklady

- Žiadosť o zmenu termínu dokončenia stavby
- Stavebné povolenie

Zmena stavby po dokončení

Konanie o zmene stavby po dokončení začína stavebný úrad na základe písomnej žiadosti stavebníka. Podľa výsledkov konania vydá stavebný úrad stavebníkovi rozhodnutie o zmene stavby po dokončení.

Potrebné doklady:

- doklady, ktorými sa preukazujú vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám (list vlastníctva, zmluvy) a snímku z mapy katastra,
- projektová dokumentácia stavby (projekt) vypracovaná oprávnenou osobou v dvoch vyhotoveniach (ak ide o stavby podľa § 45 ods. 6 písm. a) stavebného zákona t.j. ak ide o jednoduché stavby a drobné stavby, postačí dokumentácia vypracovaná osobou s príslušným odborným vzdelaním),
- celkovú situáciu stavby (zastavovací plán) v mierke spravidla 1:200 a 1:500 s vyznačením:
 - hraníc pozemkov a ich parcelných čísel podľa katastra nehnuteľností vrátane susedných pozemkov a jestvujúcich stavieb na nich,
 - podzemných sietí a zariadení technického vybavenia,
 - návrhu prípojok na dopravné a technické vybavenie územia,
 - ochranných pásiem.
- Rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy a obce
- doklady o rokovaní s účastníkmi konania, ak sa konali pred podaním žiadosti,
- kópia všeobecne záväzného nariadenia o schválení územného plánu zóny, ak sa územné rozhodnutie nevyžaduje,
- ak ide o stavbu uskutočňovanú svojpomocou, vyhlásenie stavebného dozoru alebo kvalifikovanej osoby, že bude zabezpečovať odborné vedenie uskutočňovania stavby,
- doklad o zaplatení správneho poplatku.

Povolenie zmeny užívania stavby

Stavbu možno užívať len na účel určený v kolaudačnom rozhodnutí, prípadne v stavebnom povolení. Zmeny účelu užívania stavby, ktoré spočívajú v zmene spôsobu užívania stavby, jej prevádzkového zariadenia, v zmene spôsobu a v podstatnom rozšírení výroby alebo činností, ktoré by mohli ohroziť život a zdravie ľudí alebo životné prostredie, vyžadujú rozhodnutie stavebného úradu o zmene v užívaní stavby.

Konanie o zmene užívania stavby začína stavebný úrad na základe písomného návrhu stavebníka. Podľa výsledkov konania vydá stavebný úrad stavebníkovi rozhodnutie o zmene užívania stavby.

Potrebné doklady:

- dokumentácia s vyznačením pôvodného a navrhovaného spôsobu užívania jednotlivých priestorov stavby,
- doklad preukazujúci vlastnícke alebo iné právo k stavbe; súhlas vlastníka stavby s navrhovanou zmenou v spôsobe jej užívania, ak navrhovateľ nie je vlastníkom stavby,
- doklady o rokovaní s účastníkmi konania., ak sa konali pred podaním žiadosti a rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy a obce,
- kolaudačné rozhodnutie alebo stavebné povolenie, z ktorého je zrejmé, na aký účel bola stavba povolená, alebo dokumentácia skutočného realizovania stavby (pasport stavby), ak sa iné doklady nezachovali,
- doklad o uhradení správneho poplatku.

Odstránenie stavby

Na odstránenie stavby je potrebné rozhodnutie stavebného úradu o odstránení stavby. Toto rozhodnutie vydá stavebný úrad na základe písomnej žiadosti vlastníka stavby.

Potrebné doklady

- Žiadosť o povolenie odstránenia stavby (tlačivo)
- doklad, ktorým sa preukazuje vlastnícke alebo iné právo k stavbe alebo k pozemkom,
- technologický opis prác alebo aj nevyhnutné výkresy úprav pozemku,
- v prípade radovej zástavby statické posúdenie, ktorým sa preukazuje zabezpečenie mechanickej odolnosti a stability nosných konštrukcií susedných stavieb a ich bezpečného užívania.,
- doklady o rokovaní s dotknutými orgánmi, správcami sietí technického vybavenia a s účastníkmi konania, ak sa o odstránení stavby viedli vopred,
- stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov

/napr. vyjadrenie ObÚ ŽP úsek OH Ilava - likvidácia odpadu zo zbúraniska/,

- pri stavbách, ktorých odstránenie nebude vykonávať odborne vybavená právnická osoba, vyhlásenie oprávnenej osoby, ktorá sa zaviazala vykonávať odborné vedenie prác spojených s odstránením stavby,
- ak ide o odstránenie nehnuteľnej kultúrnej pamiatky, žiadosť obsahuje fotodokumentáciu, dokumentačné výkresy alebo inú dokumentáciu (napríklad meračskú alebo modelovú),
- doklad o uhradení správneho poplatku.

Ohlásenie drobnej stavby

Drobné stavby ktoré plnia doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe a ktoré nemôžu podstatne ovplyvniť životné prostredie a ich zastavaná plocha nepresahuje 25 m², výška 5 m a hĺbka 3 m, sa môžu stavať iba na základe ohlásenia. Za drobnú stavbu sa považujú aj oplotenia, prípojky stavieb na verejné rozvodné siete, bazény, atď.

Obecný úrad, stavebný úrad podľa predložených dokladov k ohláseniu drobnej stavby určí, či stavebné práce povolí, alebo či k nim žiadateľ potrebuje stavebné povolenie.

Drobnú stavbu môže stavebník začať stavať až po obdržaní písomného oznámenia obecného úradu, že proti stavbe nemá námietky.

Potrebné doklady

- doklad, ktorým sa preukazuje vlastnícke alebo iné právo k pozemku,
- doklad o odbornej spôsobilosti stavebného dozoru /napr. vysokoškolské vzdelanie stavebného smeru alebo stredoškolské stavebného smeru a trojročná prax/
- jednoduchý situačný výkres v dvoch vyhotoveniach, ktorý obsahuje vyznačenie
- umiestnenia stavby na pozemku vrátane odstupov od hraníc so susednými pozemkami a susedných stavieb a stavebné výkresy v dvoch vyhotoveniach, ktoré obsahujú najmä pôdorysy, rezy a pohľady, (výkresová dokumentácia musí byť podpísaná odborne spôsobilou osobou a ak táto osoba nevykonáva aj odborný dozor, tak doložiť aj doklad o odbornom vzdelaní)
- jednoduchý technický opis stavby (podpisom zhotoviteľa - odborne spôsobilej osoby),
- rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov (ak sa stavba napája na verejné rozvody, prípadne sa nachádza v nejakom ochrannom pásme).

Drobnú stavbu možno začať a vykonávať až po doručení písomného oznámenia stavebného úradu, že proti stavbe nemá námietky.

Ohlásenie udržiavacích prác

Udržiavacie práce na stavbách, ktoré by mohli ovplyvniť stabilitu stavby, požiaru bezpečnosť stavby, jej vzhľad alebo životné prostredie a všetky udržiavacie práce na stavbe, ktorá je kultúrnou pamiatkou sa môžu vykonávať iba na základe stavebného povolenia, alebo na základe ohlásenia Obecnému úradu.

Obecný úrad, stavebný úrad podľa predložených dokladov k ohláseniu udržiavacích prác určí, či stavebné práce povolí, alebo či k nim žiadateľ potrebuje stavebné povolenie.

Ohlasované udržiavacie práce môže stavebník vykonať, ak Obecný úrad po obdržaní písomného oznámenia neurčí, že podliehajú stavebnému povoleniu.

Potrebné doklady

- doklad preukazujúci vlastnícke alebo iné právo k stavbe; možno ho nahradiť čestným vyhlásením,
- písomná dohoda s vlastníkom stavby, ak udržiavacie práce bude uskutočňovať nájomca,
- podľa § 57 ods. 4 stavebného zákona stanovisko orgánu štátnej pamiatkovej starostlivosti, ak ide o udržiavacie práce na stavbe, ktorá je kultúrnou pamiatkou, alebo ide o stavbu, ktorá sa nachádza v pamiatkovo chránenom území (zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu).

Ohlásenie stavebných úprav

Stavebné úpravy ktorými sa podstatne nezmení vzhľad stavby, nezasahuje sa do nosných konštrukcií stavby, nemení sa spôsob užívania stavby a neohrozujú sa záujmy spoločnosti sa môžu vykonávať iba na základe ohlásenia Mestskému úradu.

Obecný úrad, stavebný úrad podľa predložených dokladov k ohláseniu stavebných úprav určí, či stavebné práce povolí, alebo či k nim žiadateľ potrebuje stavebné povolenie.

Ohlasované stavebné úpravy môže stavebník vykonať až po obdržaní písomného oznámenia stavebného úradu, že proti nim nemá námietky.

Potrebné doklady:

- doklad preukazujúci vlastnícke alebo iné právo k stavbe; možno ho nahradiť čestným vyhlásením,
- písomná dohoda s vlastníkom stavby, ak úpravu bude uskutočňovať nájomca,
- podľa § 57 ods. 4 stavebného zákona stanovisko orgánu štátnej správy, resp. orgánu územnej samosprávy na ochranu pamiatkového fondu, ak ide o stavebnú úpravu na stavbe, ktorá je kultúrnou pamiatkou, alebo ide o stavbu, ktorá sa nachádza v pamiatkovom území (zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu).

Zvláštnie užívanie miestnej komunikácie

Vyžaduje sa pri zriaďovaní, vykonávaní plánovanej opravy a údržby nadzemných a podzemných vedení každého druhu (kanalizácia, plyn, voda, elektrická energia, telekomunikačné vedenie), ktoré sa realizuje:

- a) rozkopaním miestnej komunikácie na území obce,
- b) pretláčaním pod cestné teleso,
- c) rozkopaním zeleného pásu pri miestnej komunikácií,
- d) rozkopaním miestneho chodníka.

Preloženiu žiadosti na obecný úrad prechádza vybavenie súhlasného stanoviska z Okresného riaditeľstva policajného zboru – Okresného dopravného inšpektorátu v Trenčíne. K žiadosti na ORPZ ODI Trenčín je potrebné priložiť situáciu umiestnenia stavby, náčrt prenosného dopravného značenia a snímku z katastrálnej mapy.

Až po obdržaní vyjadrenia z ODI môže obecný úrad vydať rozhodnutie k zvláštnemu užívaniu miestnej komunikácie.

Určenie dopravného značenia

Rozkopávka musí byť označená dopravným značením, ktoré schvaľuje Okresné riaditeľstvo policajného zboru – Okresný dopravný inšpektorát v Trenčíne. Na základe súhlasného stanoviska z ODI, obecný úrad určuje použitie prenosného zvislého dopravného značenia na miestnej komunikácií.

Zriadenie vjazdu z miestnej komunikácie na pozemok

O pripájaní miestnych komunikácií, zriaďovaní vjazdov z miestnej komunikácie na susedné nehnuteľnosti, o úpravách alebo zrušení pripojenia a vjazdov z miestnej komunikácie na susedné nehnuteľnosti rozhoduje Obec Dulov ako príslušný cestný správny orgán. Povolenie sa vydáva na základe písomnej žiadosti.