

Usmernenie vlastníkom nehnuteľnosti v Obci Makov k výstavbe drobných stavieb

1. Čo je to drobná stavba?

V zmysle zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisoch sa nachádza pojem drobná stavba v ustanovení §139 ods. 6:

Drobné stavby sú stavby, ktoré majú doplnkovú funkciu pre hlavnú stavbu (napr. pre stavbu na bývanie, pre stavbu občianskeho vybavenia, pre stavbu na výrobu a skladovanie, pre stavbu na individuálnu rekreáciu) a ktoré nemôžu podstatne ovplyvniť životné prostredie, a to:

- a) prízemné stavby, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 25 m² a výška 5 m, napríklad kôlne, pracovne, letné kuchyne, prístrešky, zariadenia na nádoby na odpadky, stavby na chov drobného zvieratstva, sauny, úschovne bicyklov a detských kočíkov, čakárne a stavby športových zariadení,
 - b) podzemné stavby, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 25 m² a hĺbka 3 m, napríklad pivnice, žumpy.
- a) 7 za drobné stavby sa považujú aj:
- a) stavby organizácií na lesnej pôde slúžiace na zabezpečovanie lesnej výroby a poľovníctva, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 30 m² a výška 5 m, napríklad sklady krmiva, náradia alebo hnojiva,
 - b) oplotenie,
 - c) prípojky stavieb a pozemkov na verejné rozvodné siete a kanalizáciu všetkých stavieb a pozemkov a pripojenie drobných stavieb a pozemkov na rozvodné siete a kanalizáciu hlavnej stavby,
 - d) nástupné ostrovčeky hromadnej verejnej dopravy, priechody cez chodníky a na susedné pozemky, priepusty a pod.

2. Čo je potrebné k povoleniu drobnej stavby ?

Je potrebné predložiť na príslušný stavebný úrad žiadosť, ktorá sa volá „*Ohlásenie drobnej stavby*“ a k nej pripojiť :

- doklad, ktorým sa preukazuje vlastnícke alebo iné právo k pozemku,
- kópia z katastrálnej mapy
- jednoduchý situačný výkres vo dvoch vyhotoveniach, ktorý obsahuje vyznačenie umiestnenia stavby na pozemku vrátane odstupov od hraníc so susednými pozemkami a od susedných stavieb a stavebné riešenie stavby,
- jednoduchý technický opis stavby,
- rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy
- vyhlásenie kvalifikovanej osoby, že bude zabezpečovať odborné vedenie uskutočňovania stavby

3. Kde nájdete tlačivo „ Ohlásenie drobnej stavby“ ?

Tlačivo je možné si stiahnuť na obecnej webovej stránke www.makov.sk v časti úradná tabuľa, stavebný úsek, tlačivá.

V tlačenej podobe si ho môžete vyzdvihnúť v kancelárii Stanislavy Grerušovej na Obecnom úrade v Makove. Upozorňujeme na správne vypísanie žiadosti a to v riadnom vypísaní stavebníka. V prípade, že sa jedná o manželov treba uviesť obidvoch manželov ako aj podpísať obidvoch.

V prípade, že žiadosť bude podávať jeden z manželov, treba predložiť písomný súhlas druhého z manželov . Treba si totiž uvedomiť, že Obcou Makov vydané oznámenie , že proti uskutočneniu drobnej stavby nemá námietky, je prakticky písomným dokladom k vlastníctvu stavby.

4. Čo sa rozumie pod pojmom doklad, ktorým sa preukazuje vlastnícke alebo iné právo k pozemku?

V prípade, že má občan založený list vlastníctva na parcelu na ktorej by chcel stavať drobnú stavbu je týmto dokladom lista vlastníctva, ktorý musí byť predložený v origináli vydaný Správou katastra v Čadci.

V prípade, že nemá občan založený list vlastníctva na parcelu ,na ktorej by chcel stavať drobnú stavbu musí preukázať iné právo k pozemku.

Tým sa rozumie :

- užívanie pozemku alebo stavby na základe nájomnej zmluvy, dohody o budúcej kúpnej zmluve alebo dohody o budúcej zmluve o vecnom bremene, z ktorých vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu
- právo vyplývajúce z vecného bremena spojeného s pozemkom alebo stavbou - právo vyplývajúce z iných právnych predpisov
- užívanie pozemku alebo stavby na základe koncesnej zmluvy, z ktorej vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu.

5. Čo sa rozumie pod pojmom „ kópia z katastrálnej mapy“

Rozumie sa ním vyhotovenie snímku z katastrálnej mapy originálu z Okresného úradu Čadca, katastrálneho odboru.

6. Čo sa rozumie pod pojmom „jednoduchý situačný výkres vo dvoch vyhotoveniach, ktorý obsahuje vyznačenie umiestnenia stavby na pozemku vrátane odstupov od hraníc so susednými pozemkami a od susedných stavieb a stavebné riešenie stavby“

Rozumie sa ním zakreslenie príslušnej drobnej stavby do fotokópie katastrálnej mapy, kde sa vyznačia pôdorysné rozmery drobnej stavby ako aj odstupové vzdialenosti od jednotlivých susedných pozemkov a nehnuteľností. Fotokópiu katastrálnej mapy, resp. jej prípadne zväčšenie, si vyhotoví stavebník z originálu kópie katastrálnej mapy vydanéj Okresným úradom Čadca, katastrálnym odborom.

7. Čo sa rozumie pod pojmom „jednoduchý technický opis stavby“

Rozumie sa tým technický opis stavby pozostávajúci z akého materiálu sa bude drobná stavba budovať, aká bude strecha , čím bude pokrytá, v čom bude drobná stavba osadená (základ, betónové pätky a pod...) , aké budú povrchové úpravy, aká bude výška drobnej stavby, aká bude orientácia na svetové strany a pod.

8. Kto je oprávnený vyhotoviť jednoduchý situačný výkres a jednoduchý technický opis?

Môže si to vyhotoviť stavebník, ak má príslušné odborné vzdelanie, nemusí to byť vyhotovené oprávneným projektantom.

9. Čo sa rozumie pod pojmom „rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy“

Drobnú stavbu je možné stavať iba na pozemku, ktorý je v katastri nehnuteľnosti vedený ako zastavaná alebo ostatná plocha. Čiže ak pozemok je trvalým trávny porastom, ornou pôdou, záhradou je potrebné požiadať príslušný orgán o vydanie stanoviska. V tomto prípade stanovisko vydáva Okresný úrad Čadca, pozemkový a lesný odbor. Takto sa postupuje v závislosti od druhu stavby a jej umiestnenia a účelu. Čiže napr. pri výstavbe drobnej stavby, ktorou je plynová prípojka sa nevyžaduje stanovisko Okresného úradu Čadca, pozemkového a lesného odboru, ale v tomto prípade sa vyžaduje stanovisko vlastníka a správcu verejného plynového rozvodu (SPP) a takto sa postupuje prípad od prípadu podľa účelu a druhu stavby.

10. Čo sa rozumie pod pojmom „vyhlásenie kvalifikovanej osoby , že bude vykonávať vedenie uskutočňovania stavby“

V zmysle ustanovenia § 44 ods.2 stavebného zákona :

Jednoduché stavby a ich zmeny môže uskutočňovať stavebník sám pre seba svojpomocou, ak vedenie ich uskutočňovania vykonáva stavebný dozor. Na uskutočňovanie jednoduchých stavieb a ich zmien [§ 139b ods. 1 písm. b) a c)], drobných stavieb a ich zmien svojpomocou stačí, ak stavebník zabezpečí odborné vedenie ich uskutočňovania osobou, ktorá má vysokoškolské vzdelanie stavebného smeru alebo architektonického smeru alebo odborné stredoškolské vzdelanie stavebného smeru a najmenej tri roky praxe v odbore (ďalej len "kvalifikovaná osoba"), ak sám nespĺňa uvedené požiadavky.

11.Kto povoľuje drobnú stavbu ?

V zmysle stavebného zákona drobnú stavbu povoľuje Obec ako príslušný stavebný úrad v prenesenom výkone štátnej správy. Čo sa rozumie preneseným výkonom štátnej správy. Štát si u obce objednáva tento výkon štátnej správy a jeho výkon kontroluje prostredníctvom kontrolných mechanizmov a Okresnej prokuratúry.

12. Ako sa povoľuje drobná stavba?

Predložená kompletná žiadosť a splnené podmienky stavebného zákona umožňujú stavebnému úradu vydať oznámenie, že proti uskutočneniu drobnej stavby nemá námietky. Drobnú stavbu možno uskutočniť až po doručení písomného oznámenia obce, že proti uskutočneniu drobnej stavby nemá námietky.

13. Kto posudzuje za Obec Makov povolenie drobnej stavby ?

Posudzuje ho odborný zamestnanec obce na úseku stavebného poriadku, ktorým je Mgr. Jantulíková Miroslava, ktorá je pre stránky prítomná na Obecnom úrade v Makove každý štvrtok v čase od 14,15 hod – 15,30 hod. A každý občan si môže svoju žiadosť osobne prekonzultovať a odborne posúdiť na tvári miesta. Mimo uvedeného času je možné konzultovať veci prostredníctvom emailu miroslava.jantulikova@makov.sk.

14. Ako sa doručuje ohlásenie drobnej stavby Obci Makov ?

Poštou na adresu : Obec Makov, Makov 60, 023 56 Makov
osobne v pracovných dňoch v čase od 7,00 hod – 15,00 hod, vo štvrtok do 15,30 hod. v kancelárii Stanislavy Gregušovej alebo Mgr. Miroslavy Jantulíkovej.

15. Ako sa doručuje oznámenie Obce Makov, že proti uskutočneniu drobnej stavby nemá námietky ?

V prípade poštovej prepravy sa musí doručiť na doručenkú. V prípade osobného prevzatia sa musí podpísať prevzatie na doručenkú pred pracovníkom obce.

16. Doručuje sa oznámenie Obce Makov, že proti uskutočneniu drobnej stavby nemá námietky susedom ?

Nie, nedoručuje vzhľadom k tomu, že sa nejedná o konanie podľa zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní. Tu je zásadný rozdiel medzi riadnym stavebným povolením a ohlásením kde pri stavebnom konaní, sa musia rozhodnutia doručiť všetkým účastníkom konania , ktorými sú i susedia. Preto ak sa chceme vyhnúť vzájomným budúcim susedským sporom je potrebné už pri ohlásení drobnej stavby doniesť písomný súhlas suseda, že nemá k drobnej stavbe námietky, jedná sa najmä o rozličné drobné stavby , ktoré má stavebník záujem postaviť v blízkosti susedného pozemku. V opačnom prípade môže dôjsť k prípadu, že Obec Makov určí, že drobnú stavbu je možné uskutočniť len na základe stavebného povolenia.

17. Zapisuje sa drobná stavba na list vlastníctva ?

Spravidla nie, avšak v prípade, že stavebník má o to záujem, je možné pri niektorých druhoch drobných stavieb po splnení ďalších náležitostí požiadať Okresný úrad Čadca, katastrálny odbor o jej zápis (napr. garáž, hospodárska budova).

Mnohí považujete doručenie originálu LV alebo snímku z katastrálnej mapy z Okresného úradu Čadca, katastrálneho odboru ako aj prehlásenie stavebného dozoru za zbytočné preháňanie. Bohužiaľ takéto pravidlá sú nastavené štátom a Obec Makov ich musí v povoľovacom procese rešpektovať.

Mgr. Miroslava Jantulíková