OBEC DECHTICE

Spoločný obecný úrad, Kollárova 8, 917 02 Trnava

Číslo: Výst.DEC-106/2025/Té-155 v Trnave dňa 18.08.2026
Vybavuje: Ing.arch. Alena Tundérová
Tel.: 033/5354092
e-mail: tunderova@soutt.sk

ROZHODNUTIE

O POVOLENÍ ZMENY STAVBY PRED JEJ DOKONČENÍM

Obec Dechtice, ako stavebný úrad príslušný podľa § 15 ods.1 zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon“) a podľa § 84 ods. 8 zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon v spojení s § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len "stavebný zákon"), preskúmal žiadosť o povolenie zmeny stavby pred jej dokončením, ktorú dňa 26.09.2025 podal

Timotej Hupka, nar. 06.02.1991, 919 55 Kátlovce 270,
Nikoleta Hupková, rod. Tomášková, nar. 24.10.1991, 919 53 Dechtice 311

(ďalej len "stavebník"), a na základe tohto preskúmania podľa § 68 stavebného zákona

p o v o ľ u j e

zmenu stavby

„Rodinný dom“

(ďalej len "stavba") na pozemkoch **registra "C" parc. č. 123/1, 123/7** v katastrálnom území **Dechtice** v obci **Dechtice**, na ktorú bolo vydané stavebné povolenie dňa **17.06.2022** pod č. **Výst.DEC-67/2019/Zá-76** a ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa **21.07.2022**, v tomto rozsahu:

Stavba obsahuje:
Rodinný dom je riešený ako samostatne stojaca nepodpivničená stavba s jedným nadzemným podlažím, zastrešená sedlovou strechou so sklonom 22°. Rodinný dom obsahuje jednu bytovú jednotku.

Mení sa vnútorná dispozícia odpočinkovej časti domu: *Týmto úpravám sú prispôsobené aj okná. Na novo-navrhovaných obytných izbách sú okná, ktoré nesmerujú k žiadnym susedom. Na pôvodných obytných izbách sú okná smerujúce k susedom navrhované zasklené steny s mliečnym sklom. Na kúpeľniach a WC sú okná s mliečnym sklom.*

- Predsieň sa rozšíri posunutím priečky na úkor technickej miestnosti.
- Zanikne sklad
- Z pôvodnej spálne sa posunutím priečky medzi kúpeľňou a spálňou vyhotovia dve detské izby. Tomu sa prispôsobia aj okenné a dverné otvory.
- Kúpeľňa sa presunie do časti, kde mal byť pôvodne šatník.

- V časti pôvodného veľkého šatníka vznikne chodba s úložným priestorom a tiež samostatné WC.
- Obytná miestnosť od ulice sa mierne rozšíri posunutím priečky.

Nové dispozičné členenie RD:
prízemie: kryté závetrie, predsieň, technická miestnosť, kuchyňa + jedáleň + obývačka, chodba, spálňa, 2x kúpeľňa, wc, 2x izba, krytá terasa

Zmena veľkosti a umiestnenia okenných a dverných otvorov:
- v predsieni sa svetlík vedľa dverí nebude realizovať. Vstupné dvere budú prevedené ako presklené s mliečnym sklom
- okno v technickej miestnosti bude mať znížený parapet
- pribudne okno nad kuchynskou linkou
- zmenší sa okno v časti jedálne
- pribudne úzke vysoké okno v časti obývacej izby
- pribudne svetlovod v kuchyni s priemerom 400 mm.
- posunie sa okno v zadnej časti domu
- z dverí v zadnej časti domu sa urobí okno
- okná kúpeľní sa posunú a zmenia rozmer
- pribudne okno na WC

Pozdĺž hranice **so susedom z JZ (parc. C-KN č. 126/2, 126/4)** nebudú okná z obytných miestností, len z úžitkových (kúpeľne) a bude tu použité **kalené mliečne sklo.**

Pozdĺž hranice **so susedom zo SV (parc. C-KN č. 121)** budú okná **z kaleného mliečneho skla a budú neotváravé.**

V jedálni a kuchyni bude nedostatok svetla kompenzovaný svetlovodom a v časti kuchynskej linky **neotváravým oknom s mliečnym nepriehľadným sklom.**

Základné údaje stavby:

- zastavaná plocha:	154,6 m2 (z toho 10,85m2 krytá terasa a 11,14 m2 kryté závetrie)
- zmena obytnej plochy:	75,01 m2
- zmena úžitkovej plochy:	107,73m2
- obostavaný objem:	950,00 m3
- max. rozmery stavby:	9,150 x 16,900 m
- celková výška hrebeňa strechy:	+ 4,330 m od ± 0,000 = + 0,190 m nad Ú.T.

Rozvody inž. sietí:
- Rozvody: vodovod, kanalizácia, elektro, ÚK - podlahové, tepelné čerpadlo, vetranie s rekuperáciou, krb sa nebude realizovať, elektrický kotol nahradí tepelné čerpadlo vzduch-voda

Prípojky inžinierskych sietí:
- elektro: voči pôvodnému SP presun káblovej prípojky, napojenie z verejného rozvodu
- kanalizácia: voči pôvodnému SP presun prípojky, napojenie na verejnú kanalizáciu
- vodovod: voči pôvodnému SP presun prípojky, napojenie na verejný vodovod
- plyn: nerealizuje sa
- dažďové vody: voľne na terén
- dopravné napojenie: bez zmeny

Konštrukčné a materiálové riešenie: Zastrešenie a obvodové steny sú zrealizované podľa pôvodného SP. Deliace priečky sú navrhované z tehlových tvárnic hr. 115 mm.
Spevnené plochy sú bez zmeny a budú slúžiť na parkovanie, príjazd a prístup k navrhovanej stavbe. Spevnená plocha na parkovanie 3 osobných automobilov bude umiestnená za RD vpravo z uličného pohľadu, podľa výkresu situácie, ktorý je súčasťou projektovej dokumentácie.

Pre uskutočnenie stavby sa určujú tieto ďalšie záväzné podmienky:

1. Zmena stavby bude uskutočnená podľa projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní, ktorú vypracoval Ing. Petra Chlebová, Ulička 363/31, 919 51 Špačince a ktorá je prílohou tohto rozhodnutia, prípadné zmeny nesmú byť vykonané bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.
2. Stavba vrátane povolenej zmeny bude ukončená najneskôr do 3 rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia.
3. Pri výstavbe budú dodržané podmienky dotknutých orgánov:
   TAVOS, a.s. vyjadrenie dňa 22.01.2026 č. 1450/2026/PKe
   Vzhľadom na skutočnosť, že cez riešený pozemok, parc.č.: 123/4 prechádza vodovodné potrubie PE DN 100m, ktoré je v majetku Trnavskej vodárenskej spoločnosti, a.s., upozorňujeme, že v zmysle zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov, § 19, odst.2, je potrebné **dodržať ochranné pásmo** vymedzené zvislými plochami vedenými od osi vodovodného potrubia na obidve strany, a to 1 m pri verejnom vodovode do priemeru 500mm vrátane.
   - V pásme ochrany je zakázané vykonávať zemné a terénne práce, umiestňovať stavby, konštrukcie a iné podobné zariadenia, vysádzať trvalé porasty a vykonávať činnosti, ktoré obmedzujú prístup k vodovodnému potrubiu alebo by mohli ohroziť jeho technický stav. Pri zasahovaní do terénu vrátane zásahov do pozemných komunikácií alebo iných stavieb v pásme ochrany musia byť tieto práce vykonávané so súhlasom vlastníka, príp. prevádzkovateľa vodovodného potrubia.
   - Pri križovaní vodovodného potrubia s inými sieťami žiadame navrhované siete uložiť do chráničky s presahom min. 1,0 m od obrysu potrubia na obe strany a žiadame dodržať minimálne zvislé vzdialenosti medzi potrubiami v zmysle STN 736005. V tesnej blízkosti našich sietí žiadame výkopové práce realizovať ručne.
   - Poklopy všetkých vodárenských armatúr, nachádzajúcich sa na verejných sieťach žiadame upraviť do novej nivelety spevnených plôch v zmysle § 27 ods. 4 zákona NR SR číslo 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov. Pri vysádzaní drobných stavebných prvkov žiadame dodržať ochranné pásma verejných vodovodov a kanalizácií v správe našej spoločnosti v súlade so zákonom NR SR č.442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a kanalizáciách v znení neskorších predpisov
   - S vybudovaním spevnených plôch a oplotenia v zmysle predloženej PD súhlasíme. Oplotenie v ochrannom pásme verejného vodovodu žiadame vybudovať bez betónového základu.
   V zmysle § 520, zákona 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a kanalizáciách v znení neskorších predpisov, žiadame akceptovať povinnosti a oprávnenia k cudzím nehnuteľnostiam uvedené v tomto zákone, vzhľadom na umiestnenie vodnej stavby na pozemku parc.č.: 123/4 v k. ú. Dechtice.
   So zásobovaním riešeného objektu pitnou vodou z verejného vodovodu **navrhovanou vodovodnou prípojkou súhlasíme za uvedených podmienok:**
   - Vodomerná šachta musí byť osadená na priamej trase vodovodnej prípojky bez jej zalomenia pred alebo vo vodomernej šachte.

Upozorňujeme, že vodomerná šachta by mala byť vodotesná a vybavená priečkovým alebo stúpadlovým rebríkom a musí byť chránená pred vniknutím vody a nečistôt. Potrubie vodovodnej prípojky napojenej na verejný vodovod musí byť uložené v hĺbke od 120-130 cm pod úrovňou terénu, 30 cm odo dna vodotesnej vodomernej šachty. Prevádzkovateľ verejného vodovodu je zodpovedný za tlak a kvalitu pitnej vody v mieste pripojenia na verejný vodovod a nie v mieste odberu vody.
V prípade, že sa na predmetnom pozemku nachádza i iný vodný zdroj - studňa, upozorňujeme, že v zmysle § 27 ods.7 zákona 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov, nesmie byť potrubie verejného vodovodu vrátane jeho vodovodných prípojok a na ne napojených vnútorných rozvodov objektu prepojené s potrubím z iného zdroja vody ako je vodárenský zdroj verejného vodovodu.
S predloženým návrhom odkanalizovania riešeného objektu **navrhovanou kanalizačnou prípojkou** zaústenou do verejnej kanalizácie **súhlasíme**.
Odporúčame, aby kanalizačná šachta bola opatrená spätnou klapkou, ktorá bráni spätnému prúdeniu odpadovej vody.
Upozorňujeme, že producent pri odvádzaní odpadových vôd cez kanalizačnú šachtu s priemerom menším ako 1000mm, nebude môcť požadovať od TAVOS a.s., aby v prípade "upchatia" príp. inej poruchy kanalizačnej prípojky problém riešil, pričom minimálny priemer RŠ musí byť 400mm.
Povrchové vody musia byť odvedené v rámci pozemku investora tak, aby nedochádzalo k ich natekaniu do verejnej kanalizácie, ktorá bola v obci vybudovaná výlučne ako splašková.
Upozorňujeme Vás, že pri akejkoľvek stavebnej alebo inej činnosti v trase vodovodov a kanalizácií, je potrebné rešpektovať predmetné zariadenia a ich pásma ochrany, vrátane všetkých ich zariadení a súčastí podľa § 19 zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách.
Riešený objekt RD je možné pripojiť iba na jestvujúce inžinierske siete (verejný vodovod a verejná kanalizácia), ktoré boli uvedené riadne skolaudované a uvedené do trvalej prevádzky.
Pripojenie vodovodnej prípojky na verejný vodovod a kanalizačnej prípojky na verejnú kanalizáciu zabezpečuje výlučne prevádzkovateľ inžinierskych sietí - Trnavská vodárenská spoločnosť, a.s.
Ak sa na pozemku investora nachádza i vlastný vodný zdroj - studňa a úžitková voda z nej bude využívaná pre potreby domácnosti, upozorňujeme, že množstvo odvádzanej odpadovej vody z RD do verejnej kanalizácie - stočné, bude fakturované na základe smerných čísiel v zmysle platnej vyhlášky
Upozorňujeme, že v zmysle § 22 ods. 1 a § 23 ods. 1 zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach v znení neskorších predpisov sa vlastník nehnuteľnosti/žiadateľ o pripojenie môže pripojiť na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu len na základe písomnej zmluvy uzatvorenej s Trnavskou vodárenskou spoločnosťou, a.s. (ďalej len "TAVOS, a.s.")
K uzatvoreniu zmluvy je žiadateľ povinný doručiť TAVOS, a.s. podpísanú "Žiadosť o pripojenie a uzatvorenie zmluvy o dodávke vody z verejného vodovodu a o odvádzaní odpadových vôd verejnou kanalizáciou" (formulár žiadosti na www.tavos.sk) a splniť "Technické podmienky pripojenia na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu" (www.tavos.sk).
V prípade realizácie kanalizačnej prípojky sa vlastník nehnuteľnosti/žiadateľ o pripojenie môže pripojiť na verejnú kanalizáciu až po fyzickej kontrole splnenia "Technických podmienok pripojenia nehnuteľnosti na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu" povereným pracovníkom Útvaru odvádzania odpadových vôd.

Ak dôjde k realizácií pripojenia kanalizačnej prípojky na verejnú kanalizáciu pred fyzickou kontrolou splnenia "Technických podmienok pripojenia na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu" povereným pracovníkom Útvaru odvádzania odpadových vôd, bude TAVOS, a.s. postupovať podľa platných právnych predpisov a v zmysle platného Cenníka poskytovaných služieb a poplatkov TAVOS, a.s..
Písomnú zmluvu o dodávke vody z verejného vodovodu a odvádzaní odpadových vôd do verejnej kanalizácie je potrebné uzatvoriť s TAVOS, a.s. na zákazníckom centre Trnava, ulica F. Kráľa 1, Trnava, tel. 033/5966213, 5966215, 5966217, 5966405.
K vyššie uvedenej žiadosti požadujeme predložiť kópiu vyjadrenia a situáciu osadenia stavby, ktorú Trnavská vodárenská spoločnosť, a.s. overila.
Trnavská vodárenská spoločnosť, as. si vyhradzuje právo zmeny vyjadrenia na základe novozistených skutočností.

Západoslovenská distribučná, a.s. stanovisko dňa 24.03.2026
Spoločnosť Západoslovenská distribučná, a.s. **súhlasí** s vydaním stavebného povolenia pre stavbu: Rodinný dom - novostavba (ďalej len "Stavba"), na pozemku registra C, s parcelným číslom 123/1, 123/7, v katastrálnom území Dechtice, podľa projektovej dokumentácie stavby: RODINNÝ DOM NOVOSTAVBA , vypracovanej 12/2025, (ďalej len "Projektová dokumentácia"), za týchto podmienok:
- Stavbu je **možné pripojiť** do distribučnej sústavy spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. po splnení podmienok určených v Zmluve číslo 122519285, v súlade s platným prevádzkovým poriadkom spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. a platnými podmienkami prevádzkovateľa distribučnej sústavy spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., ktoré sú zverejnené na webovom sídle spoločnosti www.zsdis.sk a v platných právnych predpisoch;
- Podľa pokynov vyplývajúcich zo zmluvy č. 122519285 o pripojenie si investor zrealizoval elektrickú prípojku na vlastné náklady od deliaceho miesta zemným káblom NAYY-J 4x16/25 z jestvujúceho NN nadzemného distribučného vedenia z podperného bodu č.001 16. Istená je v IPS a ukončená na hlavnom ističi v rozvádzači RE. Prípojka nie je majetkom ZSD, a.s. Rozvádzač elektromerový je umiestnený na hranici pozemku prístupný z verejného miesta. Deliace miesto medzi prevádzkovateľom a odberateľom zostáva poistkový odpínač v IPS na podpernom bode č. 00116.
- Stavebník je povinný zrealizovať stavbu podľa predloženej odsúhlasenej PD;
- Stavebník je povinný rešpektovať všetky elektroenergetické zariadenia spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. a ich ochranné pásma v zmysle ustanovení § 43 Ochranné pásma Zákona o energetike tak, aby nedošlo poškodeniu alebo ohrozeniu prevádzky elektroenergetických zariadení spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s.;
- V prípade existujúcich podzemných elektroenergetických zariadení v majetku Západoslovenskej distribučnej, a.s., nachádzajúcich sa v záujmovom území stavby, je Stavebník povinný pred realizáciou zemných prác požiadať o vytýčenie káblov VVN, VN, NN cez e-Shop. Služba ja spoplatnená v zmysle aktuálne platného Cenníka služieb distribúcie elektriny Západoslovenská distribučná, a.s. Informácie o existencii podzemných káblových vedení môže Stavebník získať po registrácii v aplikácii Geoportál, prístupnej na www.zsdis.sk
- Je nutné dodržiavať ochranné 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;

- Výkopové práce v ochrannom pásme podzemných káblových vedení budú vykonávané ručne so zvýšenou opatrnosťou;
- V prípade vykonávania činností v ochrannom pásme a potreby vypnutia vedenia z bezpečnostných dôvodov, Stavebník požiada o vypnutie 30 dní pred plánovaným termínom prác, prostredníctvom vyplnenej Objednávky, ktorú odošle elektronicky na odberatel@zsdis.sk, alebo poštou na adresu Západoslovenská distribučná, a.s., P.O.BOX 292, 810 00 Bratislava 1 (služba je spoplatnená v zmysle aktuálne platného Cenníka služieb distribúcie elektriny Západoslovenská distribučná, a.s.).

4. Ostatné podmienky stavebného povolenia, vydaného obcou Dechtice pod č.sp. Výst.DEC-67/2019/Zá-76 zo dňa 17.06.2022, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 21.07.2022, budú dodržané. Po nadobudnutí právoplatnosti je toto rozhodnutie neoddeliteľnou súčasťou pôvodného stavebného povolenia.
5. Do kolaudácie stavby zabezpečiť na pozemku stavby spevnenú plochu pre parkovanie troch osobných motorových vozidiel.
6. Stavebník je povinný v prípade budovania oplotenia túto stavbu ohlásiť v zmysle § 55 ods. 2 písm. b) stavebného zákona, stavebnému úradu - obci Dechtice.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:
V zákonom stanovenej lehote námietky vzniesli:

<u>František Petráš dňa 14.04.2026 a Eva Petrášová dňa 14.04.2026 (námietky v totožnom znení)</u>

1) Na základe Oznámenia o začatí konania o zmene stavby pred jej dokončením, Číslo: Výst.DEC-106/2025/Té-52 zo dňa 2.4.2026 vyjadrujem námietku voči umiestneniu okien z kuchyne, jedálne a obývacej izby smerujúcich na náš pozemok par. C-KN č. 121 jeden meter od hranice pozemku.

2) V Oznámení v časti - Mení sa vnútorná dispozícia odpočinkovej časti domu je uvedené : Týmto úpravám sú prispôsobené aj okná. Na obytných izbách sú okná, ktoré nesmerujú k žiadnym susedom, pričom v ďalšej časti Oznámenia - Zmena veľkosti a umiestnenia okenných a dverných otvorov sa ďalej uvádza: pribudne okno nad kuchynskou linkou, zmenší sa okno v časti jedálne a pribudne úzke vysoké okno v časti obývacej izby, čo znamená, že okná sú umiestnené na obytných miestnostiach, ktoré smerujú na náš pozemok a sú vzdialené len 1 meter od hranice pozemku.

3) V Oznámení sa ďalej píše, že pozdĺž hranice so susedom zo SV (parc. C-KN č. 121) budú okná z kaleného mliečneho skla a budú neotváravé, napriek tomu ešte pred ukončením konania o zmene stavby pred jej dokončením, sú na stavbe osadené okná s priehľadným sklom.

Stavebný úrad námietky č.1 a č.3 zamietol.

Stavebný úrad námietke č.2 vyhovel.

Odôvodnenie:

Dňa 26.09.2025 podal stavebník žiadosť o zmenu stavby pred jej dokončením; týmto dňom bolo začaté stavebné konanie. Zmena stavby sa dotýka stavby, na ktorú stavebný úrad vydal dodatočné stavebné povolenie dňa 17.06.2022 pod č. Výst.DEC-67/2019/Zá-76 a ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 21.07.2022.

Pretože žiadosť nebola úplná a neboli doložené všetky podklady potrebné pre riadne a spoľahlivé posúdenie prípustnosti zmeny stavby, stavebník bol dňa 26.09.2025 vyzvaný na doplnenie žiadosti. Zároveň bolo stavebné konanie z tohto dôvodu prerušené. Žiadosť bola doplnená dňa 24.03.2026.

Stavebný úrad oznámil začatie stavebného konania všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a organizáciám. Stavebný úrad podľa ustanovení § 61 ods. 2 stavebného zákona upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania, nakoľko pomery staveniska mu boli dobre známe a žiadosť poskytovala dostatočný podklad pre riadne a spoľahlivé posúdenie navrhovanej zmeny stavby. Zároveň stanovil lehotu 7 dní odo dňa doručenia tohto oznámenia, v ktorej môžu účastníci konania uplatniť svoje námietky a pripomienky a dotknuté orgány a organizácie svoje stanoviská.

Stavebný úrad v uskutočnenom správnom konaní preskúmal predloženú žiadosť z hľadísk uvedených v § 62 stavebného zákona, prerokoval ju s účastníkmi konania a s dotknutými orgánmi a organizáciami a zistil, že realizáciou zmeny alebo jej užívaním nie sú ohrozené záujmy chránené stavebným zákonom, predpismi vydanými na jeho uskutočnenie a osobitnými predpismi.

Projektová dokumentácia zmeny stavby spĺňa všeobecné technické požiadavky na výstavbu a podmienky územného rozhodnutia o umiestnení predmetnej stavby. Stavebný úrad v priebehu stavebného konania nezistil dôvody, ktoré by bránili vydaniu stavebného povolenia na zmenu stavby. Stavebný úrad preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

Počas výstavby prišlo k zmene stavebníka. Vlastnícke právo k rozostavanej stavbe rodinného domu bolo preukázané LV č. 2787.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania sa odôvodňuje takto:
Námietku č.1, ktorú podal František Petráš dňa 14.04.2026 a Eva Petrášová dňa 14.04.2026 (námietky v totožnom znení) stavebný úrad zamietol z nasledovných dôvodov:
Pri posudzovaní umiestnenia stavby a pri jej povoľovaní, stavebný úrad postupuje v súlade s ust. § 6 vyhlášky č.532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie (ďalej iba vyhláška č.532/2002 Z.z.), ktorý odstupy stavieb upravuje.

Podľa ust. § 6 ods. 1 vyhlášky č.532/2002 Z.z., vzájomné odstupy stavieb musia spĺňať požiadavky urbanistické, architektonické, životného prostredia, hygienické, veterinárne, ochrany povrchových a podzemných vôd, ochrany pamiatok, požiarnej bezpečnosti, civilnej ochrany, požiadavky na denné osvetlenie a preslnenie a na zachovanie pohody bývania. Odstupy musia umožňovať údržbu stavieb a užívanie priestorov medzi stavbami na technické alebo iné vybavenie územia a činnosti, ktoré súvisia s funkčným využívaním územia.

Podľa ust. § 6 ods. 3 vyhlášky č.532/2002 Z.z., ak rodinné domy vytvárajú medzi sebou voľný priestor, vzdialenosť medzi nimi nesmie byť menšia ako 7 m. Vzdialenosť rodinných domov od spoločných hraníc pozemkov nesmie byť menšia ako 2 m.

Podľa ust. § 6 ods. 4 vyhlášky č.532/2002 Z.z. v stiesnených územných podmienkach možno vzdialenosť medzi rodinnými domami znížiť až na 4 m, ak v žiadnej z protiľahlých častí stien nie sú okná obytných miestností; v týchto prípadoch sa nevyžaduje dodržanie vzdialeností od spoločných hraníc pozemkov podľa odseku 3.

Na pozemku parc. č. 121 (z uličného pohľadu vpravo) vo vlastníctve Františka Petráša a Evy Petrášovej je v súčasnosti nezastavaný.

V pravej obvodovej stene rozostavaného RD, ktorá je vo vzdialenosti 1 m od susedného pozemku parc. č. 121, sa v rámci PD pre zmenu stavby pred dokončením nenachádzajú

žiadne otváravé ani priehľadné okná. Stavebné otvory, v PD označované ako „okná“, rozmerov 800x2000, 1850x2000 a 1800x540 v miestnosti č. 1.03 (spojená obývacia izba s kuchyňou a jedálňou) na severovýchodnej fasáde rozostavanej stavby, orientované k susednému pozemku parc. č. 121 budú všetky vyhotovené ako zasklená stena s pevným nepriehľadným zasklením, za účelom presvetlenia miestnosti.

Stavebný úrad sa zaoberal osadením predmetnej navrhovanej stavby vo vzdialenosti 1m od hranice pozemku, rovnako ako aj možnosťou budúceho zastavania pozemku parc. č. 121 v rámci konania o Stavebné povolenie. Existujúce rodinné domy v okolitej zástavbe sú situované tiež v blízkosti pravej hranice pozemku. Okná obytných miestností existujúcej zástavby v okolí sú orientované smerom k ulici / do dvora. Otváravé, priehľadné okná navrhovanej stavby sú orientované k ulici / do dvora stavebníka. Okná orientované k pozemku parcelné č. 121 v katastrálnom území Dechtice sú z neobytných miestností a riešené ako zasklené steny s nepriehľadným sklom. Sú teda zachované rovnocenné podmienky aj pre zastavanie parc. č. 121, kde bude možné umiestniť rodinný dom rovnako k pravej hranici pozemku vo vzdialenosti 1,0 m tak, aby medzi rodinnými domami ostala vzdialenosť 4 m v zmysle § 6 ods. 4 vyhlášky č. 532/2002 Z.z. a zároveň bude možné situovať obytné miestnosti tak, aby ich okná smerovali k ulici / do dvora.

Námietke č. 2, ktorú podal František Petráš dňa 14.04.2026 a Eva Petrášová dňa 14.04.2026 (námietky v totožnom znení) stavebný úrad vyhovel z nasledovných dôvodov:

Stavebný úrad posúdil, že v Oznámení o začatí konania o zmene stavby pred jej dokončení vydanej dňa 02.04.2026. pod č. Výst.DEC-106/2025/Té-52 došlo k zrejmej administratívnej chybe v písaní, ktorá nemala vecný charakter a bola následne opravená.

Chybný text na strane č. 1:

Na obytných izbách sú okná, ktoré nesmerujú k žiadnym susedom.

Nový text na strane č. 1:

Na novo-navrhovaných obytných izbách sú okná, ktoré nesmerujú k žiadnym susedom. Na pôvodných obytných izbách sú okná smerujúce k susedom navrhované zasklené steny s mliečnym sklom.

Námietku č. 3, ktorú podal František Petráš dňa 14.04.2026 a Eva Petrášová dňa 14.04.2026 (námietky v totožnom znení) stavebný úrad zamietol z nasledovných dôvodov:

Podľa ust. § 81 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon) v kolaudačnom konaní stavebný úrad najmä skúma, či sa stavba uskutočnila podľa dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní a či sa dodržali zastavovacie podmienky určené územným plánom zóny alebo podmienky určené v územnom rozhodnutí a v stavebnom povolení. Ďalej skúma, či skutočné realizovanie stavby alebo jej užívanie nebude ohrozovať verejný záujem, predovšetkým z hľadiska ochrany života a zdravia osôb, životného prostredia, bezpečnosti práce a technických zariadení.

Podľa ust. § 81 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb (stavebný zákon) ak stavebný úrad pri kolaudačnom konaní zistí na stavbe závady brániace jej užívaniu, určí lehotu na ich odstránenie a preruší konanie.

Stavebný úrad posúdil, že namietaná skutočnosť sa týka skutočného vyhotovenia stavebných otvorov počas realizácie stavby. Kontrola, či bola stavba zrealizovaná v súlade s projektovou dokumentáciou overenou stavebným úradom, vrátane preverenia nepriehľadného vyhotovenia stavebných otvorov orientovaných k pozemku parc. č. 121, je predmetom kolaudačného konania v zmysle § 81 ods. 1 stavebného zákona. Z projektovej dokumentácie pre zmenu stavby pred dokončením vyplýva, že predmetné stavebné otvory majú byť vyhotovené ako pevné nepriehľadné zasklenie. Požiadavku nepriehľadnosti možno

zabezpečiť rôznymi technickými riešeniami, napríklad použitím nepriehľadného skla alebo nepriehľadnej fólie, pričom voľba konkrétneho riešenia je na stavebníkovi.

Upozornenie:

Stavebné povolenie stráca podľa § 67 stavebného zákona platnosť, ak sa zo zmenou stavby nezačne do doby platnosti pôvodného stavebného povolenia.

So zmenou stavby nesmie byť začaté, pokiaľ stavebné povolenie nenadobudne právoplatnosť(§ 52 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov).

Poučenie o odvolaní:

Proti tomuto rozhodnutiu Podľa § 53 a § 54 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia na príslušný stavebný úrad Obec Dechtice. Miesto podania odvolania - Spoločný obecný úrad so sídlom v Trnave, Kollárova 8, 917 02 Trnava. Toto rozhodnutie je možné preskúmať súdom (§ 47 ods. 4 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní) až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

PhDr. Karol Zachar
starosta obce Dechtice

Poplatok:
Správny poplatok podľa zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov položky 60 písm. a) vo výške 100.00 € bol zaplatený dňa 26.09.2025.

Doručí sa:
1. Timotej Hupka, Kátlovce súp. č. 270, 919 55 Kátlovce
2. Nikoleta Hupková, rod. Tomášková, Dechtice súp. č. 311, 919 53 Dechtice
3. Helena Kováčová, rod. Sedláková, Dechtice súp. č. 475, 919 53 Dechtice
4. František Petráš, Dolnopotočná 1, 917 00 Trnava
5. Pavol Tomáška, Dechtice súp. č. 493, 919 53 Dechtice
6. Peter Tomáška, Dechtice súp. č. 617, 919 53 Dechtice
7. Eva Tomášková, rod. Mašková, Dechtice súp. č. 617, 919 53 Dechtice
8. Magdaléna Tomášková, rod. Remenárová, Dechtice súp. č. 493, 919 53 Dechtice
9. Eva Petrášová, rod. Ilenčíková, Dolnopotočná 1, 917 00 Trnava

- projektant:
10. Ing. Petra Chlebová, Ulička súp. č. 363/31, 919 51 Špačince

-stavebný dozor:
11. Ing. Martin Hrnčiar, Svätoplukova súp. č. 4, Zobor, 949 01 Nitra

Na vedomie:

12. Obec Dechtice, Obecný úrad, 919 53 Dechtice 488
13. Spoločný obecný úrad - k spisu