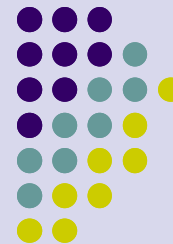


Vytyčovanie a kontrola jednoduchých stavieb

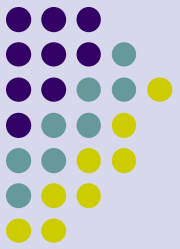


Ing. Peter Repáň

Komora geodetov a kartografov

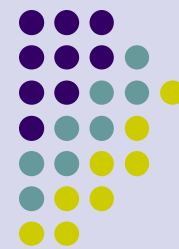
www.kgk.sk

Úvod



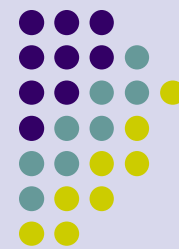
- Problematika vytyčovania a kontroly stavieb, hlavne jednoduchých stavieb – rodinných domov.
- **Podnety od členov Komory geodetov a kartografov** – autorizovaní geodeti a kartografi (§§ 7 a 8 zákona č. 215/1995 o Geodézii a kartografii a zákon č. 216/1995 o Komore geodetov a kartografov).
- Vytyčovanie **neoprávnenými** osobami.
- **Kontrola dokončených stavieb** v rámci kolaudačného konania.

Zákon č. 50/1976 (Stavebný zákon) o vytyčovaní stavieb



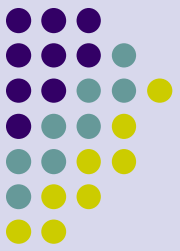
- § 75, ods. 1, Pred začatím stavby, zmeny stavby, terénnych úprav a ťažobných prác na povrchu **musí stavebník zabezpečiť vytýčenie stavieb** fyzickou osobou alebo právnickou osobou oprávnenou vykonávať geodetické a kartografické činnosti a **autorizačné overenie** vybraných geodetických a kartografických činností **autorizovaným geodetom a kartografom.**

Zákon č. 50/1976 (Stavebný zákon) o vytyčovaní stavieb



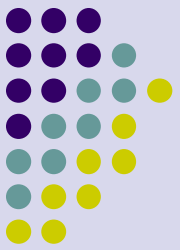
- § 75, ods. 2, Kvalitatívne podmienky a výsledný operát vytyčenia stavieb, zmien stavieb, terénnych úprav a ťažobných prác na povrchu ustanovuje **§ 5 a 6 zákona NR SR č. 215/1995 o geodézii a kartografii.**
- § 75, ods. 3, Vytyčovanie sa robí podľa **vytyčovacích výkresov** v súlade s územným rozhodnutím alebo stavebným povolením.

Zákon č. 215/1995 o geodézii a kartografii



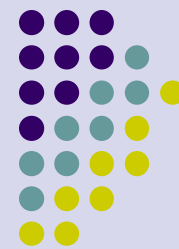
- § 5, ods. 1, Spôsobilosť vykonávať geodetické a kartografické činnosti má fyzická osoba, ktorá má:
- **úplné vysokoškolské vzdelanie v odbore geodézie a kartografie,**
- **úplné stredné geodetické a kartografické vzdelanie...**

Zákon č. 215/1995 o geodézii a kartografii



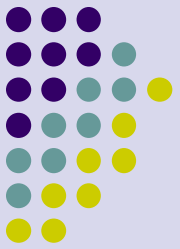
- § 6 Geodetické a kartografické činnosti vyhotovené fyzickou osobou alebo právnickou osobou, a to podľa písmena:
- **h) vytyčovanie a kontrolné meranie dodržiavania priestorovej polohy stavebných objektov, meranie posunov a deformácií stavebných objektov a technologických zariadení,**
- sú **vybrané** geodetické a kartografické činnosti, ktoré **musia byť** **autorizačne overené fyzickou osobou – autorizovaným geodetom a kartografom.**

Zákon č. 50/1976 (Stavebný zákon) o vybraných činnostiach



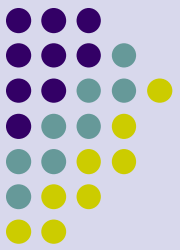
- Aj podľa § 45, ods. 1, písm. c) stavebného zákona sú **vybranými činnosťami vo výstavbe** aj vybrané geodetické a kartografické činnosti.
- Výnimka podľa § 45, ods. 6 (*že nie sú vybrané činnosti*) sa na **vytyčovanie jednoduchých a drobných stavieb** nevzťahuje.
- Podľa § 75a, ods. 1 stavebný úrad **môže pri jednoduchých, drobných a dočasných stavbách, zmenách týchto stavieb a pri terénnych úpravách menšieho rozsahu upustiť od vytýčenia oprávnenými osobami.**

Zákon č. 50/1976 (Stavebný zákon) jednoduché a drobné stavby

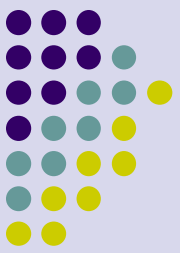


- § 139b, ods. 1, **Jednoduché stavby** sú:
- písm. a) **bytové budovy, ktorých zastavaná plocha nepresahuje 300 m², majú jedno nadzemné podlažie, môžu mať aj jedno podzemné podlažie a podkrovie** – rodinné domy okrem viacpodlažných...
- písm. b) **stavby na individuálnu rekreáciu** – chaty...
- Ods. 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 napr. **prízemné stavby**, ak ich zastavaná plocha **nepresahuje 25 m²** a výška 5 m

Nedodržanie priestorovej polohy stavby

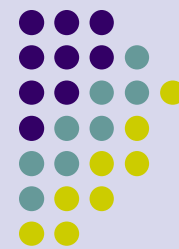


- Na základe **podnetov od našich členov**, ktorí sú prizývaní k riešeniu susedských sporov si myslíme, že vo verejnom záujme je dôležité, aby boli aj jednoduché stavby, väčšinou rodinné domy, realizované v súlade so stavebným povolením, t. j. **vytýčené oprávnenou osobou aj s následnou kontrolou skutočného vyhotovenia stavby.**
- **Nedodržanie priestorovej polohy** (umiestnenie na pozemku, odstup od susedných pozemkov, dodržanie výšky stavby a jej výškového osadenia, stavba oplotenia na skutočnej hranici, odvodnenie pozemku, záber verejného priestranstva resp. cudzieho pozemku, napojenie na inžinierske siete a pod.) **generuje sťažnosti a následné súdne spory.**



Dôležitosť vytýčenia a kontroly

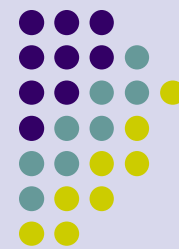
- **Vytýčenie stavby a geodetická kontrola skutočného vyhotovenia stavby**, t. j. dodržania priestorového umiestnenia stavby a výškových pomerov upraveného terénu podľa stavebného povolenia sú podľa nás dôležitým dokladom pre rozhodnutie o kolaudácii stavby.
- Jedine oprávnená osoba, autorizovaný geodet a kartograf, môže zodpovedne a v zmysle platnej legislatívy túto kontrolu vykonať, resp. potvrdiť alebo nepotvrdiť dodržanie podmienok stavebného povolenia.



Prečo aj geodetická kontrola?

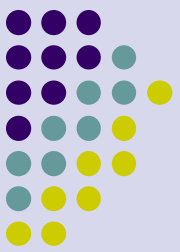
- V praxi sa často stáva, že aj po vytýčení stavby oprávnenou osobou, **stavebník vedome nedodrží priestorové podmienky stavebného povolenia.**
- Tieto náležitosti sa pri kolaudácii ťažko kontrolujú **bez geodetického zamerania**, s jeho následným porovnaním s podmienkami stavebného povolenia,
- ktorého výsledkom je písomné konštatovanie autorizovaného geodeta a kartografa, či boli dodržané všetky priestorové podmienky stavebného povolenia.

Názory Komory geodetov a kartografov



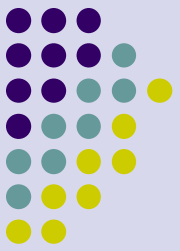
- Jedine s existujúcou **geodetickou kontrolou skutočného vyhotovenia stavby** môže byť stavebný úrad, okrem iného, aj **garantom dodržania priestorových podmienok** stavebného povolenia.
- Nedodržanie priestorových podmienok (či už z nevedomosti, alebo vedome vo vlastný prospech) je častým **prehreškom voči verejnému záujmu** ako aj záujmu dotknutých účastníkov výstavby (susedov), nehovoriac o neodhalených prípadoch pri „miernom“ (voľným okom neodhaliteľnom) porušení priestorových podmienok.

Geometrický plán alebo zameranie skutočného vyhotovenia stavby?



- **Geometrický plán** pre kolaudáciu stavby, resp. na porealizačné zameranie stavby, slúži iba na zápis stavby do operátu katastra nehnuteľností a nenahrádza a **nesplňa** parametre elaborátu **merania a zobrazenia objektov skutočného vyhotovenia stavby** alebo **kontroly geometrických parametrov stavby**.

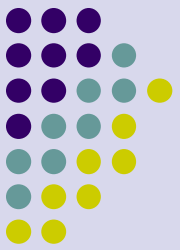
Odporúčania Komory geodetov a kartografov



Podľa nášho názoru je vo **verejnom záujme** a spoločensky žiaduce (zároveň zvyšujúce vážnosť a spoločenský význam stavebných úradov) aby:

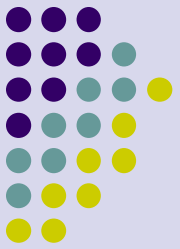
- stavebné úrady **vyžadovali** (a zbytočne neupúšťali od požiadavky) **vytýčenia aj jednoduchých** stavieb oprávnenými osobami,

Odporúčania Komory geodetov a kartografov



- stavebné úrady ku kolaudácii vyžadovali z geodetického hľadiska nie len geometrický plán a doklad o vytýčení stavby oprávnenými osobami, ale aj **zameranie skutočného vyhotovenia stavby, resp. kontrolné meranie polohových a výškových parametrov realizovanej stavby** a terénnych úprav s potvrdením autorizovaného geodeta a kartografa, či geometrické parametre stavby sú alebo nie sú v **súlade so stavebným povolením.**

Záver



- V zmysle hore uvedeného naša komora zaslala **pripomienky k zásadám** k pripravovanému **novému stavebnému zákonu** spolu so Slovenskou komorou stavebných inžinierov a Slovenskou komorou architektov.
- Ďakujem za pozornosť.
Ing. Peter Repáň, regionálny zástupca Komory geodetov a kartografov (Na Paši 4, 821 01 Bratislava) pre Prešovský kraj, člen predstavenstva komory.
e-mail: **peter.repan@pce.sk**, mobil: **0905 642151**