

Otázky pre stavebný úrad

Aké informácie získať ešte pred začatím stavby domu?

K stavebnému pozemku by ste mali už pri ponuke od predávajúceho list vlastníctva a aktuálnu snímku z katastrálnej mapy. Na základe nich si viete na stránke obecného úradu/stavebného úradu nájsť príslušný územný plán a pozrieť si čo je plánované v danej lokalite, resp. priamo na vašom pozemku.

Dôležité sú budúce cesty, vodné toky, vedenia a trasy vodovodov, elektrických vedení atď. V textovej časti si nájdite regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, podmienky pre umiestňovanie a usporiadanie stavieb a architektonické požiadavky stavby.

Konkrétne otázky:

Zistite si kde sú najbližšie inžinierske siete a či prístupová cesta je verejná, alebo súkromná.

Stavebný pozemok by mal mať k dispozícii napojenie na inžinierske siete:

- a) verejný vodovod,
- b) kanalizáciu,
- c) rozvod elektriky s dostatočnou kapacitou (min. 25A)
- d) a prípadne rozvod plynu (nie je potrebný).

Dôležité informácie o miestnych regulatívoch pre zástavbu, ktoré potrebujete vedieť skôr ako začnete vyberať váš nový dom:

- 1) zastavanosť (určuje koľko % môže tvoriť zastavaná plocha domu z celkovej plochy pozemku)
- 2) odstupy od susedných pozemkov, aj v prípade či má, alebo nemá sused okná smerom na váš pozemok
- 3) uličná čiara, prípadne, aká veľká časť domu (%) umiestnená na čiaru podmienku spĺňa a či môže byť nejaká stavba (garáž) pred čiarou
- 4) sklon striech, orientácia hrebeňa strechy
- 5) maximálna výška domu, ak ide o svahovitý pozemok, odkiaľ sa meria
- 6) umiestnenie garáže (zvyčajne povolené iné odstupy od susedných pozemkov)
- 7) charakter zástavby
- 8) počet parkovacích miest
- 9) umiestnenie vjazdu na pozemok a pod.
- 10) prípadne iné, ďalšie podmienky (napr. v pamiatkovej zóne a pod.)

■ **ModerneDomy.sk zastúpenie RD Rýmařov na Slovensku** ■ ModerneDomy.sk sú obchodnou značkou fy MaxLux, s.r.o., so sídlom: Lozorno 1036, 900 55 LOZORNO ■ Showroom ModerneDomy.sk: nám.sv.Františka 14, Bratislava – Karlova Ves ■ mobil: 0949 70 80 80, 0949 70 80 81, mail: info@moderndomy.sk ■ www.ModerneDomy.sk ■ www.RDRymarov.sk

■ Fakturačné údaje: MaxLux, s.r.o., Lozorno 1063, 900 55 LOZORNO, IČO: 45 331 715, IČ DPH SK 2022 957 057 ■ Banka: VÚB, č.ú. 269 213 9255 / 0200 ■ MaxLux, s.r.o., zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka číslo: 62162/B

Všetky tieto požiadavky **musí spĺňať projekt pre stavebné povolenie**, preto si ich zistite čo najskôr.

A nezabudnite si aj preveriť, či pozemok nemá nejakú „právnu vadu“ (napríklad stavebná uzávera a pod.) a či bude môcť byť vydané stavebné povolenie.

Vyžiadajte si na stavebnom úrade územnoplánovaciú informáciu a stanovené regulatívy výstavby na pozemku a prineste ich k nám.

Naši architekti vám následne **osadia dom na pozemok** a ak treba upravia váš vysnívaný dom tak, aby ste stavebné povolenie dostali – či už na dom vypracovaný podľa vašich konkrétnych nárokov, alebo aj na katalógový projekt.

Územný plán si nájdite: <http://www.uzemneplany.sk> ak ho tam nenájdete, obec ho nemá pravdepodobne vypracovaný. Preto kontaktujte obecný úrad a vyžiadajte si **písomné stanovisko k regulatívom** týkajúcich sa vášho pozemku.

Ak vám zástupca obce tvrdí, že žiadne neexistujú, vyžiadajte si písomné stanovisko, že na danom pozemku môžete postaviť čokoľvek v súlade so stavebným zákonom a uvidíte, že sa nejaké regulatívny napokon nájdú ;)

Neurobte rovnakú chybu

Nespoliehajte sa na to, že vedľa na pozemku stojí širší, alebo vyšší dom ako bude ten váš. Susedia nedodržali uličnú čiaru? Majú taký sklon strechy ako chcete aj vy? Hovorí vám, že to nemusíte riešiť? Bohužiaľ mali by ste.

Pýtajte sa tieto otázky a žiadajte čo najviac informácií. Nedajte sa odbiť, pretože ak vám projektant, či architekt navrhne dom a stavebný úrad obce vám ho nedovolí postaviť tak ako je navrhnutý, zaplatíte za úpravu domu a za balík nových projektov. No a najviac vás bude stáť stratený čas.

V prípade, že potrebujete pomôcť a obávate sa už s prvého kontaktu s obcou, kontaktujte nás. Ak pozemok kupujete, kontaktujte vášho realitného makléra, tieto informácie vám dobrý maklére pozemku musí zabezpečiť.

Držíme palce!