



z 9. zasadania stavebnej komisie

Dátum: 30.09. 2019 17,00 hod

Miesto: Obecný úrad Malachov - zasadačka

Prítomní členovia SK: Žofia Štulajterová – predseda SK
Maroš Mojžiš - podpredseda SK
Ing. Peter Necpál - člen SK

Hostia: Ing. Jozef Vavrek - poslanec OZ
Bc. Lenka Kapustová- poslankyňa OZ
Jaroslava Steinsdorferová - poslankyňa OZ
Ing. Vladimír Druga
Ing. Dominik Belko
Ing.arch. Eugen Kmeť

Program: 1. Otvorenie .
2. Koncept ÚPD - opravy chýb, regulatív a doplnenia textu v koncepte
pre jednotlivé ucelené časti obce Malachov : *Močare, *Suchý vrch,...
Otázky pre pani Ing.arch Mikušovú na stretnutie 03.10.2019
3. Ing.Belko a Ing.Kmeť - *Breziny opravy chýb, regulatív a doplnenia textu v koncepte
4. Žiadosť p. Klačana Petra - posúdenie pohľadov nového RD
5. Diskusia
6. Záver

Zápisnica zo zasadnutia 9.stavebnej komisie obecného zastupiteľstva obce Malachov konanej dňa 30.09. 2019 .

1. Otvorenie .

Predseda stavebnej komisie pani Štulajterová privítala prítomných a oboznámila ich s programom .

2. Koncept ÚPD - opravy chýb, regulatív a doplnenia textu v koncepte

Po preštudovaní konceptu ÚPD , ktorý v piatok 28.6.2019 predložila pani Ing. arch. Mikušová na obecnom úrade a následne bol koncept ÚPD doručený poslancom obecného zastupiteľstva , títo mali dostatočný čas na to , aby sa s konceptom oboznámili a pripravili si otázky pre pani Ing.arch. Mikušovú a na pána Ing. arch. Jána Barana nového obstarávateľom ÚPD.

Prítomní jednotlivo dopĺňali otázky na pani Ing. arch. Mikušová , tak aby sme ich pripravili do jedného celku spolu za všetkých prítomných a tieto prednesie p. Druga na stretnutí , ktoré zvolala pani starostka obce na 03.10.2019 pani Mikušovej.

*Ing . Dominik Belko

- Cyklotrasy - hlavná cyklotrasa by nemala ísť hlavnou cestou obce - Ortútskou cestou . Za hlavnú cyklotrasu určiť Bučinovú , je súbežná s hlavnou a vedie zaujímavými miestami obce.
- p. Belko poslal svoje pripomienky 26.9.2019 mailom a na SK ich predniesol prítomným . Po doplnení a rozšírení jednotlivých bodov pošle spísané doplnenia ku konceptu na jednom zozname do 3.10.2019 mailom pre lokalitu Breziny.

Zatiaľ súčasťou zápisnice je Príloha č.1 - mail od p.Belka zo dňa 24.9.2019 dostala ho aj pani starostka)

* Ing.Vladimír Druga

má preštudovaný koncept a pripravené otázky k nezrovnalostiam v koncepte pre pani Ing.arch Mikušovú.

Oboznámil prítomných s nájdenými chybami a doplnením ÚPD.

- upraviť v tabuľke jednotlivé nárazy RD a počet nových obyvateľov



- doplnenie miest v mape konceptu z rozšírením o lokality vhodné na výstavbu a opačne
- opraviť drobné textové chyby
- upraviť a zjednotiť sklon striech v jednotlivých zónach a satelitoch od 30° do 45°

Regulatíva pre výber typu striech RD v obci Malachov k UPD v r.2019



- opraviť v zónach chov domácich zvierat pre vlastnú potrebu, určte chov ponechať v zóne 5 - bývalé JRD

Jednotlivé body pripraví na stretnutie s p. Mikušovou a prednesie Ing. Druga.

* **prítomní** sa zhodli na otázke pre p. Mikušovu :

- môžeme Územným plánom zmeniť doterajší platný Dodatok č.3 a č.5, keď ním zmenšíme pôvodný rozsah zastavania.

3. Ing.Belko a Ing.Kmet' - *Breziny

*.Ing.Dominik Belko

- 1/ obec by mala uvažovať nad vykúpením ciest a chodníkov, ktoré prechádzajú cez súkromné
- 2/ v nových svahovitých lokalitách určiť podlažnosť RD inak ako v centrálnej časti obytnej zóny obce
- 3/ doplniť do konceptu na Brezinách aj časť za cestou pri križovatke Banícka cesta a cesta na Horné Pršany NIE JE TO V KONCEPTE ZAZNAČENÉ - Komunitné stretávacie centrum.
- 4/ Vynechať v Plán zóny. Môže nahradiť územné konanie alebo je možné, aby nahradil, spojil sa Plán zóny s územným konaním ?
Ak v Územnom pláne bude Plán zóny je možné sa naň odvolať pri územnom konaní?
- 5/Nové obytné satelity - " hlavne Breziny a Suchý vrch " oddeliť samostatnými regulatívami vhodnými pre danú lokalitu .

Do stretnutia s p. Mikušovou pripraví a pošlú do mailu p.Belko a p.Kmet' opravy a doplnenie konceptu pre časť BREZINY.

4. Žiadosť p. Klačana Petra, Banícka 305/87, Malachov - posúdenie pohľadov budúceho nového RD

Vyjadrenie je Prílohou č.2 tejto zápisnice.

5. Diskusia.

Nebola potrebná, prítomní si vydiskutovali všetky otázky počas jednotlivých bodov.

6. Záver .

Predsedníčka stavebnej komisie pani Štulajterová ukončila a poďakovala prítomným za účasť.

Zapísala : Štulajterová Žofia
predsedníčka SK

Prílohou č.1 - Ing. Dominik Belko mail zo dňa 24.9.2019

Prílohou č.2 - Vyjadrenie k žiadosti p. Klačana Petra, Banícka 305/87, Malachov - posúdenie pohľadov budúceho nového RD

PREZENČNÁ LISTINA

zo zasadania 9. stavebnej komisie Obecného zastupiteľstva obce Malachov
konanej dňa 30.09.2019 o 17,00 hod

Členovia SK:

MENO :

PODPIS :

1. Žofia Štulajterová – predseda

2. Maroš Mojžiš - podpredseda

3. Katarína Kubišová - šlenka SK

4. Ing. Martin Pál – člen SK

5. Ing. Peter Necpál – člen SK





(OSPRÁVEDLNENÁ)

(NEOSPRÁVEDLNENÝ)



Hostia :

Jozef VAVREK

LEUKA KAPUSTOVA

Domitila Belko

EUGEN KAFET

VLAD DUBA

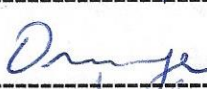
JAROSLAV STEINSDORFEROVA















Vyjadrenie Stavebnej komisie k PD pre RD Klačan Peter

01.10.2019

Vec : Vyjadrenie stavebnej komisie k PD - pohľady k RD stavebník p. Klačan Peter

Na základe doručenej žiadosti dňa 24.9.2019 p. Petra KLAČANA - budúceho stavebníka o vyjadrenie sa k PD - pohľady s prihliadnutím na pripravované regulatíva UPD obce Malachov, stavebná komisia odpovedá nasledovne a odporúča pani starostke a stavebnému úradu súhlasiť s výstavbou RD typ - Bungalov na parcela č.244/1 v zastavanom území obce Malachov :

Typ domu: Bungalov

Výmera pozemku 746 m²
ÁNO je v súlade s regulatívami

Zastavaná plocha 161.8 m²
ÁNO je v súlade s regulatívami

Šírka domu 13.00 m
Bez regulatív a obmedzení

Výška hrebeňa 5.910 m
ÁNO je v súlade s regulatívami

Sklon strechy 25°
NIE je v súlade s regulatívami - Stavebná komisia súhlasí s udelením výnimky .

SK súhlasí s typom a sklonom strechy 25°.

Odôvodnenie :

Jediné čo podľa navrhovaných regulatív UPD pre obec Malachov tento RD - pohľady nespĺňa, je sklon strechy 25° . Sklon striech nových rodinných domov je navrhovaný od 30° do 45°.

V tomto prípade navrhovaný sklon strechy 25° a umiestnenie stavby na parcele 244/1 vyhovuje , lebo sa jedná o zástavbu medzi už jestvujúcimi domami s podobným sklonom striech a tento typ a sklon strechy zapadne vizuálne do jestvujúcej zástavby a nebude pôsobiť rušivo.

V Malachove 01.10.2019

Štulajterová Žofia
 predsedníčka SK

Odoslané :

1. Starostka obce Malachov
2. Klačan Peter
3. Členovia stavebnej komisie

pripomienky ku konceptu územného plánu, Brezina

PRÍLOHA č. 2

belko.dominik@gmail.com <belko.dominik@gmail.com>

9. augusta 2019, 9:08

Komu: Žofia Štulajterová <zofiastulajter@gmail.com>

Kópia (Cc): Eugen Kmet <Kmet@staving-projekt.sk>, Lucia Ferenc Gajdúšková <starosta@malachov.sk>, Vladimír Druga <vladimir.druga@gmail.com>

Dobrý deň pani Štulajterová,

Na základe nášho telefonického rozhovoru posielam pripomienky ku konceptu územného plánu, jedná sa mi o to, aby sme predišli prípadným nezrovnalostiam už v tomto štádiu, keď sa to dá ešte ľahko zapracovať, prípadné zmeny po schválení by bolo nutné na novo preschvaľovať, čo by bolo procesne náročné. Jednotlivé pripomienky sa týkajú najmä územia Brezina.

Zároveň by som Vás rád poprosil, ak by bolo možné dohodnúť pracovné stretnutie, (možno by stačilo v užšom kruhu), kde by sme mohli jednotlivé pripomienky vysvetliť podrobnejšie. Termín nechám na Vás, avšak ja budem mimo Slovenska od 13.9-22.9.2019. Zároveň v prílohe posielam materiál, z ktorého som vychádzal, ak náhodou existuje viac verzií, aby to nepôsobilo zmätujúco.

1./ Plynifikácia lokality Brezina.

Neuvažujeme s rozvodom plynu v danej lokalite, do materiálu sa to môže uviesť alternatívne pokiaľ SPP prispeje finančne na hlavné rády a ochranné pásma to umožnia. Momentálne máme nesúlad na strane 73 je uvedené : **Novonavrhované lokality v dostupnosti existujúcich distribučných rozvodov je možné napojiť na jestvujúce rozvody plynu. Lokality v RC 10,11,12 nebudú plynifikované.**

Zároveň na strane 68 máme uvedené : - **polyfunkčný objekt, Vykurovanie objektu bude riešené médiom zemný plyn, elektrická energia bude využívaná pre osvetlenie, klimatizáciu, technológiu.**

2./ Počet rodinných domov resp. bytových jednotiek v lokalite Brezina

Na základe našej zastavovacej štúdie vychádza počet domov 36 + areál pre seniorov, kde predpokladáme do 30 seniorských apartmánov. Náš návrh je 40 rodinných domov a 30 BJ v dome pre seniorov umiestnených na našich pozemkoch. Taktiež treba uvažovať aj s rodinnými domami, ktoré budú umiestnené na pozemkoch pod vysielacom a pri cintoríne, ktoré sú zaradené v lokalite Brezina uvedenými vo variante A.

Na strane 33 je v tabuľke uvedený počet 20/20 (RD/BJ) vo variante A a 10/30 (RD/BJ vo variante B). Pre takto navrhnutý počet rodinných domov sa nedokáže zaplatiť požadovaná infraštruktúra v danom území.

Uvedené počty zrejme vznikli z pôvodného materiálu, kde apartmány pre seniorov boli umiestnené v strmšom svahu pod komunikačnou vetvou B. Po prehodnotení sme riešenie upravili hlavne z dôvodu bezbariérovosti a apartmány pre seniorov sme umiestnili v jednotnom bytovom dome, ktorý bude vybavený výťahom s prístupom z Malachova od cintorína.

S počtom domov úzko súvisí aj veľkosť pozemkov a zastavanosť. V priemere vychádzajú veľkosti pozemkov 600 m², avšak uvažujeme aj s menšími bezbariérovými rodinnými domami pre starších spoluobčanov, kde veľkosti pozemkov navrhujeme od 500 m². Čo sa týka zastavanosti stotožňujeme sa s koeficientom 0,6 uvedeným na strane 40 a strane 96, avšak je potrebné doplniť, že sa jedná o koeficient so spevnenými plochami, aby nenastal rozpor pri vydávaní územných rozhodnutí.

Uvedený návrh požadujeme zapracovať do materiálu koncepcie na strane 94. Domnievame sa, že vhodným komplexným riešením lokalít s jednotnou architektúrou, eliminovaním vysokých plotov, jednotnou výsadbou ovocnými

sklonom a umiestnením rodinných domov v teréne, ktoré umožní zachovať charakter vidieckeho osídlenia a zároveň vyjdeme v ústrety staršej generácii, ktorá má obmedzenú možnosť starostlivosti o väčšie pozemky.

Na strane 94 je uvedené: vo funkčných plochách bývania v rodinných domoch zachovať charakter vidieckeho osídlenia, plocha stavebných pozemkov nesmie byť menšia ako 600 m² v RC 04, 06, 08, 10, 11, 12, v RC 01, 02 a 03 (výstavba v záhradách existujúcich domov) každý musí mať min 400 m².

3./Sklon striech. Sklon striech v našej štúdií majú cca 45 stupňov. Doručujeme sklon 20-50 stupňov. Prosíme zjednotiť usmernenia na stranách 40 a 96

Uvedené na strane 40: 3NP, 2NP + P zastavanosť 0,6

sklon strechy 20 stupňov - 40 stupňov

vid výkr. č. 2, 3 a schéma záväzných častí

Uvedené na strane 96: 3NP, 2NP + P zastavanosť 0,6

sklon strechy 40 stupňov - 50 stupňov pre RC 02, pre RC 10 - min. 30 stupňov

vid výkr. č. 2, 3 a schéma záväzných častí

4./ Podlažnosť. Stotožňujeme sa s návrhom pre 3NP + P. (Ak teda 3NP+P, znamená 3NP+ Podkrovie) Avšak danosť terénu (najmä pod vetvou B) vyžaduje vo výnimočných prípadoch budovať dve podzemné podlažia. Preto navrhujeme doplniť poznámku, je možnosť vybudovania dvoch podzemných podlaží v prípadoch, kde je to nutné riešiť vzhľadom na sklon terénu.

5./ Cyklotrasy

Okolie obce Malachov je ideálna destinácia pre e-bikovú cykloturistiku. Cyklotrasy a zväžnice v blízkych Kremnických vrchoch a Veľkej Fatry sú hodnotené ako jedny z najvhodnejších na Slovensku. V zahraničí v horských terénoch začínajú byť ubytovacie zariadenia naplnené viac e-bikermi v lete ako lyžiarmi v zime. Postupne tento fenomén prichádza aj na Slovensko (cyklohorehronie, ebajk atď.) a myslíme si, že Malachov by nemal zostať bokom. Preto navrhujeme doplniť cyklotrasy o trasu z Pršianskej cesty smerom na Ortúty, ako aj z Baníckej ulice smerom na Pony farmu, prípadne iné trasy, kde pozemky sú majetkom obce alebo štátu. Nakoniec je to spomenuté aj v usmernení územného plánu VÚC na strane 17: 6.9.4 podporovať využívanie pozemkov a lesných ciest vo vlastníctve štátu a samospráv na budovanie cyklistických ciest a cykloturistických trás.

Pre obec je dôležité, aby cyklotrasy boli podchytené v územnom pláne aj pre možnosť čerpania dotácií na tento účel v budúcnosti. Trend budovania cyklotrás vo svete je práve využitie vysporiadaných pozemkov lesných a poľnohospodárskych ciest ako aj nepoužívaných železníc.

6./ Komunitné centrum (reštaurácia) umiestnené nad cestou nad lokalitou Brezina

V súčasnosti v prednáznačenom bode by sme radi našu obec lokalitu Brezina vybudovať romantické centrum s menším parkoviskom, ktoré by plnilo nasledujúce funkcie:

- Miesto stretávania sa obyvateľov lokality Brezina, ľudia by mali k sebe bližšie, čím by sa utužili medziľudské, susedské vzťahy
- Centrum by bolo otvorené aj pre ďalších obyvateľov Malachova, prípadne Pršianskej terasy
- Slúžilo by aj ako centrum pre bikerov a bežkárov. Časom by mohlo byť doplnené o požičovňu bicyklov, nabíjaciu stanicu e-bikov prípadne reštauráciu
- Zároveň by to slúžilo aj ako vyhliadkové miesto, ktoré by malo svojho správcu, kde by sa udržiaval poriadok (momentálne sa tam ľudia prídu najesť a odpady vyhodia z áut)

Zo súčasného návrhu koncepcie na strane 98 nie je celkom zrejmé či uvedený zámer je v rozpore s návrhom koncepcie alebo nie. Strana 98: [Zachovať prírodno-rekreačnú zónu - lúčne prostredie bez akejkoľvek ďalšej výstavby na všetkých severne orientovaných lúčnych svahoch asfaltovou horskou cestou do Pršian \(strmé lúky Pod Hrádkom, zjazdovka Medvedica, lúky za chatou Masarik\).](#)

Preto navrhujem vyznačiť aj toto územie v prílohe územného plánu.

7./ Plán zóny

Požiadavku plánu zóny by sme požadovali nahradiť zastavovacou štúdiou, ktorá by slúžila najmä pre budúcich obyvateľov lokality Brezina pri rozhodovaní sa o kúpe pozemku prípadne rodinného domu, nakoľko v štúdií by bola záväzne určená architektúra a aj rozmiestnenie rodinných domov na dopredu určených parcelách. Podľa nášho názoru by to malo ďaleko väčšiu vypovedaciu schopnosť ako plán zóny. Zároveň by sme už riešili detaily, ktoré plán zóny vôbec nerieši.

V prípade požiadavky plánu zóny Brezina, by sme nedokázali zabezpečiť plán zóny na pozemkoch iných súkromných vlastníkoch pod vysielacom a pri cintoríne, ktoré sú začlenené pod časť Brezina.

8./ Vysielače mobilných operátorov

Navrhujeme začleniť do územného plánu aj usmernenia pre stavbu vysielačov mobilných operátorov, aby nerušili výhľady na okolité pohoria a taktiež neožarovali obyvateľov obce elektromagnetickým žiarením. V prílohe posielam príklad usmernenia územného plánu mesta Prešov.

9./ Preklepová chyba

Opraviť preklepovú chybu na strane 86: [Záväzná časť Územného plánu obce Smolenice obsahuje](#), prosíme vymeniť za názov Malachov

Počet príloh: 2

 **telekomunikačné vysielače-regulácie.pdf**
415K

 **2_1_koncept_malachov_1000x297.pdf**
5399K