



z 12. zasadania stavebnej komisie  
Dátum: Štvrtok 2.7. 2020 o 17,00 hod  
Miesto: Obecný úrad Malachov - zasadačka

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

**Nepřítomný člen SK :** Ing. Martin Pál - člen SK

**Hostia:** Vladimír Druga  
Beáta Mikušová  
Ján Baran

Vid' prezenčná listina - **PRÍLOHA č.1**

- Program:**
1. Otvorenie .
  2. Koncept ÚPD - opravy chýb, regulatív a doplnenia textu v koncepte pre jednotlivé ucelené časti obce Malachov :  
Úprava a doplnenie so zosúladením textovej časti Konceptu UPD pre pani Ing.arch Mikušovou - opravy pripravil p. Ing. Druga Vladimír
  3. "Močare" - pripomienky k PD - podklady od p. starostky pripravené na stavebnú komisiu k vyjadreniu.
  4. Diskusia
  5. Uznesenie.
  6. Záver

Zápisnica zo zasadnutia 12.stavebnej komisie obecného zastupiteľstva obce Malachov  
konanej dňa 02.07. 2020

### 1. Otvorenie

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

### 2. Koncept ÚPD - opravy chýb, regulatív a doplnenia textu v koncepte pre jednotlivé ucelené časti obce Malachov

**Pani Mikušová:** Konštatovala, že všetky navrhované regulácie a opravy UPD, ktoré sme našli v textovej časti Konceptu a ktoré chceme zahrnúť do prerokovania Konceptu územného plánu sa dajú pripomienkovať pri prerokovaní Konceptu. Doplnia sa len dohodnuté regulatívy a pripomienky sa zahrnú do návrhu UP. Pripomienky zhodnotí po prerokovaní Konceptu pán Baran spracuje do Súborného stanoviska. Koncept už v rámci strategického dokumentu v tomto štádiu spracovania nemôžeme meniť. Podrobné regulatívy, ako latovanie štítov, predzáhradky a pod., patria do Územného plánu zón. Koncept je na to, aby sa o ňom rokovalo v rámci verejnej správy v širšom ponímaní a funkčnosti plôch k. ú. obce.

**Pán Druga:** Upozornil na nesúlad textovej časti s grafickou časťou v Koncepte. Obáva sa, aby sa niektoré funkcie nevyhodili alebo iné s ktorými nesúhlasíme nedostali po prerokovaní konceptu do Návrhu UP. Vysvetlil prítomným, že v rámci prerokovania Konceptu sa budú navrhované pripomienky zaraďovať do Návrhu územného plánu. Regulatívy obce pripravené Dočasnou stavebnou komisiou v skrátenej forme podľa právnikov musia byť zapracované do Územného plánu a nie odsúhlasené vo VZN, na čo upozornil aj obecný právnik. Územný plán obce musí byť spracovaný tak, aby bol použiteľný v praxi a preto sme sa snažili o to,



aby pripravované regulatívy boli v skrátenej forme pre stavebníka prvotnou informáciou pred spracovaním PD k stavbe. Malachov by mal zostať klasickou dedinou so zachovaním dedinskej architektúry a aby funkčné regulatívy vytvárali priestor na zachovanie charakteru tradičnej obce. V nových ucelených zónach môžu byť a platiť odlišné a samostatné regulatívy pre tieto jednotlivé zóny.

**Pán Baran:** Vzhľadom na to, že nedostal žiadne nové dokumenty a regulatívy ku Konceptu, nevie presne a relevantne reagovať.

**Pani Mikušová:** Podrobnosť regulatív by mala byť rovnaká a identická so štandardným Územným plánom. ÚP obce by mal vychádzať z prvkov tradičnej architektúry ak na tom obec trvá aj keď obmedzovať stavebníka je možné len spracovaním Plánu zóny. Sklon strechy je diskutabilný a podrobnými reguláciami k výške domu sa tiež zaoberá Plán zóny. Regulatíva by nemali byť striktné ale pre stavebný úrad záväzné. Nemali by byť detailné pre stavby tie by mali byť odporúčacie. Dať do záväznej časti pri posudzovaní nových domov v pôvodnej výstavbe len to, že sa musí dodržať výška okolitých existujúcich rodinných domov. Po prerokovaní Konceptu, môže odporúčania rozdeliť do záväznej a smernej časti Územného plánu obce.

**Pán Druga:** V tom prípade je potrebné rozdeliť navrhované regulatívy **Dočasnou stavebnou komisiou** na záväzné a odporúčané a zahrnúť ich do **Záväznej časti UPD** a do **Výpisu odporúčaných regulatív** obcou pre nové stavby.

**Pán Baran.** Pokiaľ Okresný úrad nevydá vyjadrenie a hodnotenie strategického dokumentu, nemôžem vydať záverečné stanovisko ku Konceptu. Záverečné stanovisko nemám zatiaľ ani od SEA. Koncept sa však môže prerokovať verejne aj bez doriešenia a vyjadrenia SEA. Môže sa zatiaľ zvolať verejné prerokovanie Konceptu. V podstate je možné koncom augusta 2020 zverejniť Koncept UPD na tabuľu obce, kde musí byť zverejnený 30 dní a až po tom sa môže zvolať verejné prerokovanie Konceptu, v spolupráci s obcou

**Pani Štulajterová :** Vzhľadom na to, že sa v obci začína so zvýšenou výstavbou rodinných domov, radi by sme mali doriešený Územný plán čo najskôr. Hlavne preto, aby sa mal stavebný úrad a obec o čo oprieť pri územnom konaní a vydávaní stavebného povolenia. Tu sú dôležité hlavne Regulatívy obce pre výstavbu, ktoré zahŕňa Územný plán obce či jednotlivé Plány zón.

### 3. "Močare" :

**Pani Štulajterová:** Prioritou pre obec sú navrhované zóny " Dolné Močare" a " Záhumna". Otázku smerovala na p. Mikušovú a p. Barana: Ako sa dá vyhnúť Plánu zóny, aby sme mali vytýčené inžinierske siete v jednotlivých vytypovaných lokalitách pre výstavbu. Ako je možné navrhnúť bez Územného plánu zóny inžinierske siete a koridory, v každom prípade je prioritou pre obec mať vytýčené miesta kadiaľ pôjdu inžinierske siete, cesty a chodníky v rámci jednotlivých zón.

**Pani Kubišová :** V Dolných Močaroch sa nachádza sieť "22", ako sa dá riešiť táto sieť v rámci zastavanosti? Sieť "22" má ochranné pásmo a tým je obmedzená stavba, je nutné dodržať ochranné pásmo alebo môže viesť sieť "22" tesne s komunikáciou?

**Pani Mikušová:** Vyhnúť sa plánu zóny sa dá ešte spôsobom a to sú **Jednoduché pozemkové úpravy**, čím by sa zaoberala štátna správa a tá by riešila všetky veci s vlastníkmi a riadila celý proces v štúdiu zastavanosti vytypovaného územia. Územný plán by mal korešpondovať so zastavanosťou. Jednoduchý plán zóny navrhne zastavovaciu štúdiu v spolupráci s geodetmi, ktorí už potom vedia sceliť jednotlivé jestvujúce pozemky na stavebné. Je potrebné vyšpecifikovať presne zóny ešte pri



Koncepte . Ďaleko kratšie je urobiť Jednoduchú zastavovaciu štúdiu, tá sa zo zákona nemusí prerokovávať.

**Pani Štulajterová:** Informovala pani Mikušovú, že Obecné zastupiteľstvo odhlasovalo a ponechalo ochranné pásmo cintorínov v pôvodnom rozsahu pre nové stavby a to 50m od hranice cintorína. Ďalej oboznámila prítomných, že sa Stavebná komisia za účasti p.Štulajterovej, p.Drugu a p.Mojžiša stretla so zástupcom realitnej kancelárie p.Kapustíkom a zástupcom investora p.Bábelovou a to z dôvodu rozšírenia stavebného povolenia pre ďalšie 3 nové rodinné domy a sprístupnenia vstupnej komunikácie do lokality "Dolné Močiare". Pán Kapustík súhlasil s uvoľnením a sprístupnením vstupnej komunikácie do lokality "Dolné Močiare" cez ich pozemok, no zo strany obecného úradu bude potrebné presne vyčíslieť o aký rozsah sa jedná a pre koľko domov plánuje obec v uvedenej lokalite vydať stavebné povolenie. Pre RD, ktoré ide stavať bude nutné pripraviť inžinierske siete a z toho dôvodu, by bolo vhodné, aby obec zvolala stretnutie s p.Kapustíkom a p.Bábelovou, aby sa navrhli riešenia pre túto lokalitu. Predpokladaný odhad podľa veľkosti územia "Dolné Močare" pre výstavbu je cca 35 rodinných domov pri zachovaní stavebného pozemku cca 800m<sup>2</sup>.

#### 4. Diskusia.

Celé stretnutie sa viedlo formou diskusie.

#### 5. Uznesenie.

**Stavebná komisia informuje a odporúča pani starostke :**

**A/** Koncept v tomto štádiu spracovania sa nemôže meniť.

**B/** Všetky dokumenty je potrebné zasielať aj pánovi Baranovi a nie len pani Mikušovej.

**C/** Všetky pripomienky ku Konceptu predložiť pri jeho verejnom prerokovaní.

**D/** Zvolať verejné prerokovanie Konceptu na koniec mesiaca september 2020 s tým, že oznámenie o verejnom prerokovaní konceptu musí byť vyvesené na tabuli obce 30 dní pred jeho zvolaním na verejné prerokovanie. Pán Baran navrhuje vyvesiť oznam na tabuľu koncom mesiaca august 2020. Všetky kroky k verejnému pripomienkovaniu Konceptu prerokovať s p. Baranom.

**E/** Rozdeliť pripravené Regulatívy na zapracovanie do UPD na Záväznú a na Odporúčacie pre obec Malachov.

**F/** Začať riešiť pre lokality "Dolné Močare" a " Záhumna" Jednoduchý plán zóny a zastavovaciu štúdiu, aby obec mala pre stavebný úrad pri povoľovacích konaniach jasne určené kde bude cesta a hranice jednotlivých stavebných pozemkov. Zastavovacia štúdia, by mala byť záväzná pre počet stavieb, inžinierske siete, rozsah koridorov v rámci zóny a hrádza s chodníkom pre potok. Zastavovacia štúdia keď bude prerokovaná a je dobre spracovaná po prepísaní hlavičky ju obec môže použiť aj ako Územné rozhodnutie pre inžinierske siete.

**G/** Ziniciovať a zvolať stretnutie so zástupcom vlastníkov pozemku, investorom a developerom pre dohodnutie zmluvných podmienok na uvoľnenie časti pozemku pre vstupnú komunikáciu do lokality "Dolné Močare" minimálne v rozsahu Zmluvy o budúcej zmluve ešte pred podpísaním a schválením stavebného povolenia pre ďalšie RD o ktoré žiadal p.Kapustík a p. Bábelová.

#### 6. Záver .

Predsedička stavebnej komisie pani Štulajterová ukončila 12.zasadanie stavebnej komisie a poďakovala prítomným za účasť.

**Prílohou č.1** - Prezenčná listina ( str.4)

Zapísala : Štulajterová Žofia  
predsedička SK



PRÍLOHA č.1

PREZENČNÁ LISTINA

zo zasadania Stavebnej komisie  
dňa 2.7.2020

1.) Žofia ŠTULAJTEROVÁ

2.) Maroš Mozgš

3.) JÁN BARAN

4.) BEĀTA MIKHŠOVÁ

5.) VLADIMÍR DRUGA

6.) Necpál Peter

7.) KUBIŠOVÁ KATARINA

*[Handwritten signatures and initials corresponding to the list members]*