



ZÁPISNICA

z verejného hovoru v súvislosti s pripravovanou individuálnou bytovou výstavbou v lokalite Strážnik konaného v stredu 9.4.2014 v sále kultúrneho domu Likavka o 17.00 hod.

Program verejného hovoru:

1. Otvorenie, privítanie zúčastnených
2. Predstavenie zámeru vytvorenia stavebného obvodu, predstavenie zastavovacej štúdie
3. Návrh majetko-právneho vysporiadania s vlastníkami pozemkov
4. Diskusia

K bodu 1. Verejný hovor otvoril starosta obce Ing. Marián Javorka a privítal všetkých zúčastnených. Informoval ich o tom, že na hovor boli písomne pozvaní všetci vlastníci pozemkov v prejednávanej lokalite. Konštatoval, že podľa prezenčnej listiny je prítomná zhruba polovica takto pozvaných účastníkov hovoru.

Starosta na úvod konštatoval, že počet obyvateľov v obci postupne klesá a iba vytvorenie podmienok pre individuálnu bytovú výstavbu môže tento trend zastaviť. Ďalej pripomenul, že 12.9.2012 bol obecným zastupiteľstvom schválený územný plán, ktorý je normatívom určujúcim miesta a pravidlá pre výstavbu v obci. Tieto boli názorne ukázané na videoprojektore.

Starosta tiež vyzdvihol potenciál aký Likavka, ako prímestská obec má a ako málo sa naplňa, a to najmä z dôvodu nevysporiadaných vlastníckych vzťahov k pozemkom. Konštatoval, že výstavba v obci prebieha lokálne, vo dvoroch za humnami, v prelukách medzi rodinnými domami a pod. Regulovaná IBV prebieha v dvoch lokalitách: pri horárňach na ceste pod hrad a v tzv. Hárešťaanskej záhrade. Obe Lokality sú majetko-právne vysporiadané, pozemky v nich vlastní, resp. vlastnil a neskôr predal, jeden investor, na oboch participuje obec formou budovania inžinierskych sietí. Za túto participáciu investori darovali obci pozemok pod miestne komunikácie v predmetných lokalitách.

K bodu 2. Starosta obce predstavil návrh – zastavovaciu štúdiu – pre možnú IBV v lokalite Strážnik. Uviedol, že z pohľadu vlastníckych vzťahov sa jedná o jednu z najjednoduchších lokalít v obci, no napriek tomu je na tejto lokalite vydaných 25 listov vlastníctva, na ktorých figuruje 55 vlastníkov. Na troch LV sa nachádzajú tzv. neznámi vlastníci, t.j. pozemky sú nevysporiadané, na iných troch LV existujú ťarchy v podobe práva doživotného užívania, záložného práva a exekučného titulu.

Starosta prezentoval názorne na videoprojektore zastavovaciu štúdiu. Uviedol, že jej autor Ing. Eugen Lakošík, vychádzal pri jej tvorbe s jestvujúcich vlastníckych pomerov



a schválenej územnoplánovacej dokumentácie. Navrhuje v lokalite vytvoriť 13, poľažmo až 15 pozemkov pre výstavbu rodinných domov a prístupovú komunikáciu k nim. Náklady na vybudovanie tejto komunikácie spolu s inžinierskymi sieťami autor štúdie odhadol na cca 161.000 €.

K bodu 3. Starosta uviedol, že v zmysle vyššie spomenutého konsenzu navrhuje terajším vlastníkom darovať obci pozemok pod cestu, ako protislužbu za jej vybudovanie aj s inžinierskymi sieťami. Konštatoval tiež, že v prípade predaja pozemkov budúcim staviteľom potom ich hodnota niekoľkonásobne stúpne, pretože ich môžu v rámci trhových cien predávať ako stavebné pozemky. Následne otvoril diskusiu.

K bodu 4. V diskusii postupne predniesli svoje príspevky:

- Ing. Dalibor Marton: uviedol, že z hľadiska navrhovanej štúdie možno terajších vlastníkov pozemkov rozdeliť na tri skupiny. Prvá je taká, na pozemkoch ktorých je možné postaviť dva domy nad sebou. Na pozemkoch vlastníkov druhej skupiny je možné postaviť len jeden dom a pozemky vlastníkov tretej skupiny budú použité len pod cestu a teda morálne znehodnotené. Takto nastavené podmienky považuje za diskriminačné a darovanie pozemkov pod miestnu komunikáciu obci ako neopodstatnené. Uviedol tiež, že predmetná lokalita je z pohľadu svetelno-technických podmienok na výstavby málo vyhovujúca, v úpäť kopca Strážnik je už o tretej popoludní tieň.
- Ing. Štefan Haluška potvrdil názory predrečníka a vyslovil nesúhlas s navrhovanou štúdiou. Zaujímal sa prečo navrhovaná komunikácia je uvažovaná ako slepá a prečo je posunutá nižšie a nie v priamej línii teraz jestvujúcej ulice Úboč. Uviedol tiež, že v predmetnej lokalite je výstavba možná aj bez budovania sietí stavaním v záhradách jednotlivých dvorov s napojením na jestvujúce inžinierske siete na ulici D. Kráľovskej.
- Starosta obce vysvetlil, že návrh komunikácie je v súlade s podmienkami vydiskutovanými pred dvoma rokmi pri schvaľovaní územného plánu a posun či zokruhovanie navrhovanej komunikácie si vyžiada zmenu územného plánu. Podotkol, že autor štúdie bral pri trasovaní miestnej komunikácie na zreteľ stavebné úpravy na parcelách pred RD p. Demku, ktoré by boli priamym trasovaním cesty znehodnotené.
- p. Demko vysvetlil, že k vydláždeniu pozemku pred domom ho viedol pocit krivdy z minulosti, kedy mu obec odmietla tento pozemok pri poslednej obnove živičného krytu vyasfaltovať, lebo je v súkromnej držbe. P. Demko pripustil, že by si vedel predstaviť rokovanie o možnom pokračovaní cesty popred jeho dom, no cena, za ktorú by predmetné pozemky predal, by kompenzovala všetky vynaložené náklady a morálne ujmy. Upozornil tiež na nemožnosť trasovania



vedenia splaškovej kanalizácie v úzkej prelúke pomedzi pozemky p. Igora Martona a p. Slimáka, pretože tade vedie hlavný prívod vodovodu do obce.

- p. Lanovocvá sa vyjadrila, že cíti dlhotrvajúcu krivdu za neoprávnené užívanie časti jej pozemkov obcou, ktoré sú ohraničené areálom stolárskej dielne. Preto ani v diskusiách o územnom pláne nesúhlasila s pokračovaním miestnej komunikácie cez jej pozemky. Jej dcéra, p. Pongraczová uviedla, že na tomto pozemku povyše stolárskej dielne počítajú s výstavbou, ktorú by zokruhovanie miestnej komunikácie cez dvor stolárskej dielne na ulicu D. Kráľovskej znemožnilo.
- Ing. Štefaničiak, predseda komisie životného prostredia a výstavby uviedol, že z hľadiska objektivizácie podmienok pre všetkých terajších vlastníkov by logické a správne bolo, aby obec do vysporadúvania pozemkov vstúpila ako investor, pozemky vysporiadala, rozparcelovala, priviedla inžinierske siete a predávala potenciálnym stavebníkom. Z neskorších diskusií vyplynulo, že o tomto názore by vlastníci pozemkov boli ochotní, za podmienok určených na základe budúcich individuálnych diskusií na úrovni obec – vlastník, uvažovať.
- Starosta obce podotkol, že o tomto postupe sa na rokovaní obecného zastupiteľstva doposiaľ neuvažovalo a podotkol, že takto by došlo k enormnému zaťaženiu obecného rozpočtu.
- p. Igor Marton vyslovil pochopenie pre doposiaľ vypočuté vyjadrenia, no uviedol, že daná lokalita má potenciál na výstavbu a všetky doposiaľ podané argumenty a prekážky sa dajú riešiť. Zdefinoval však možný problém súvisiaci s tým, ako budú pri uvažovanom rozparcelovaní stavebného obvodu obcou, ako potenciálnym investorom, uspokojení tí vlastníci, ktorí chcú stavať na teraz vlastniacich pozemkoch, keď tieto v určitej výmere obci predajú a neskôr i inej výmere a možno i priestorovo inde situované budú následne kupovať.
- p. Neumann sa priklonil k názorom p. Martona a Halušku a upozornil aj na problémy súvisiace s dopravou materiálu a techniky k budúcim staveniskám po úzkej ulici Úboč. V tejto súvislosti zdôraznil potrebu napojiť ulicu Úboč na ulicu D. Kráľovskej. Tieto názory a názory p. Martona a Halušku potvrdili i p. Karmela Mračková, p. Jozef Bakoš a p. Miroslav Halam.
- p. Jozef Birvoň sa pozastavil nad uvedenými námietkami a problémami a položil otázku, či má vôbec význam zaoberať sa touto, podľa vypočúteho, komplikovanou lokalitou, keď v územnom pláne sú definované priestory s vybudovanými inžinierskymi sieťami a navyše v prístupnejšom a svetelno-technicky vyhovujúcejšom území. Ako príklad uviedol lokalitu na pravej strane Cintorínskej ulice smerujúcej od cintorína do Žabova.
- Ing. Lačná uviedla na margo diskutovaných problémov s objektívnym vysporiadaním vlastníckych vzťahov príklad z neďalekej Liptovskej Teplej, kde obec do celého procesu vystúpila ako investor, pozemky vykúpila, vybudovala



cesty a siete a následne ich predávala staviteľom. Uviedla i ceny, za ktoré sa pozemky vykupovali a porovnala obe lokality z hľadiska polohy a výškových profilov.

- Ing. Mosný v diskusii obhajoval zámer zaoberať sa výstavbou v danej lokalite a riešiť tak možnosti rozvoja obce
- V ďalších diskusiách, ktoré miestami naberali živelný charakter sa viaceré témy opakovali a potvrdzovali predtým nastolené podmienky. Ako rezumé zo všetkých diskusných príspevkov ale vzišlo, že ak uvažovať s výstavbou, tak jedine s posunutím navrhovanej miestnej komunikácie vyššie do svahu a určením výstavby len smerom do obce, teda s východnou orientáciou stavieb. Síce tak v lokalite klesne počet navrhovaných domov približne na osem, tieto ale budú situované z hľadiska kvality bývania v lepších podmienkach. Starostom navrhovaný krok o určení výboru vlastníkov, ktorý by zastupoval vlastníkov v ďalších diskusiách s obcou nebol podporený, starosta bol vyzvaný k individuálnemu rokovaniu s každým vlastníkom za účelom určenia podmienok, za ktorých by títo boli ochotní svoje pozemky obci predať.

S týmto konštatovaním starosta verejný hovor, ktorého sa zúčastnilo cca 100 účastníkov približne o 19. hodine ukončil.

Zapísal Ing. Marián Javorka