

Mestský úrad Ružomberok
Oddelenie legislatívne a právne

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

Vybavuje /linka

Ružomberok

Interný doklad

Ing. arch. M. Ngô

7. 11. 2024

Vec:

Stanovisko k žiadosti Pantuček

Územie, ktoré je predmetom žiadosti je v zmysle územného plánu mesta vedené ako plochy:

O6 - plochy občianskeho vybavenia nešpecifikované (obchody, stravovacie a ubytovacie zariadenia, služby, administratíva a pod.)

Prípustné funkcie: komerčné druhy občianskej vybavenosti, *(špecializované obchody, supermarkety, obchodné domy, hotely, penzióny, turistické informačné kancelárie, reštaurácie, jedálne, vinárne, kaviarne, hostince, ambulancie primárnej zdravotníckej starostlivosti, lekárne, kiná, knižnice, galérie, kostoly, kaplnky, nevýrobné služby, právne, daňové a podnikateľské poradenstvo, počítačové a súvisiace činnosti, banky, poisťovne, úradovne rôznych inštitúcií, zariadenia polície a vojakov, hasičské stanice a iné), bývanie, potrebná technická vybavenosť, nevyhnutné odstavné plochy pre automobily, dopravné zariadenia, (autobusové zastávky, čerpacie stanice pohonných hmôt, autoservisy), plochy zelene.*

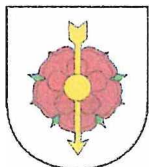
Nepripustné funkcie: zariadenia pre nakladanie s odpadmi, výrobné a všetky ostatné činnosti s negatívnymi vplyvmi (zápach, hluk, nákladná doprava, zvýšený výskyt hlodavcov *veľkokapacitné diskotéky v blízkosti funkcie bývania a pod.*).

Predmet žiadosti nie je v rozpore s UPN mesta. UHA starostlivo preskúmal predloženú žiadosť o vytýčenie a odkúpenie pozemkov pod existujúcimi stavbami. Podľa platného územného plánu je predmetná parcela zaradená do funkčnej plochy O6 – plochy občianskeho vybavenia nešpecifikované. Táto plocha umožňuje široké spektrum využití, vrátane bývania, služieb a občianskej vybavenosti. Z tohto pohľadu by samotný fakt, že na parcele stoja rodinné domy, nebol v rozpore s územným plánom.

Vlastnícke vzťahy na parcele sú komplikované. Na parcele stoja štyri budovy, ktoré patria trom rôznym vlastníkom. Mestský pozemok, ktorý sa nachádza pod dvoma budovami, slúži ako prístupová cesta aj pre ostatné dve. Odkúpenie pozemkov v okolí budov by mohlo viesť k zmenám prístupových ciest a sťažiť tak dostupnosť niektorých nehnuteľností. Takéto riešenie by bolo v rozpore s udržateľným rozvojom a mohlo by zhoršiť životné podmienky vlastníkov.

Na základe uvedených skutočností UHA odporúča nasledovné riešenie:

- **Odpredaj parciel priamo pod stavbami:** UHA súhlasí s odpredajom parciel, ktoré sú priamo pod existujúcimi stavbami, za predpokladu, že tieto stavby sú užívané ako rodinné domy a ich existujúce využitie je tak v súlade s platným územným plánom.
- **Prenájom prístupovej cesty:** Pozemok, ktorý vlastníci stavieb užívajú ako spoločnú prístupovú cestu, by mal zostať vo vlastníctve mesta a byť **prenajatý všetkým vlastníkom týchto stavieb** za trhových



podmienok. Týmto spôsobom sa zabezpečí zachovanie prístupu k nehnuteľnostiam a zabráni sa vzniku sporov medzi vlastními.

Toto riešenie umožní existujúcim stavbám naďalej plniť svoju funkciu bez obmedzenia. Jasne definuje vlastnícke vzťahy a práva všetkých zainteresovaných strán. Zabraňuje vzniku situácií, ktoré by mohli v budúcnosti viesť k právnym sporom a komplikáciám a zabezpečí, že využitie pozemkov bude v súlade s platným územným plánom a nebude narušená funkčná štruktúra územia.

UHA odporúča, aby mesto pristúpilo k predaju parciel priamo pod stavbami za podmienky prenájmu spoločnej prístupovej cesty všetkým vlastníkom dotknutých nehnuteľností. Toto riešenie je považované za najvhodnejšie z hľadiska právneho, technického a urbanistického.

Mgr. art. Ivan Hrečka
hlavný architekt mesta