

Mestský úrad Ružomberok
Oddelenie legislatívne a právne

Váš list číslo/zo dňa	Náše číslo	Vybavuje /linka	Ružomberok
Interný doklad		Ing. arch. M. Ngô	27. 8. 2025

Vec:
Stanovisko k OVS

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

R7 - plochy agroturistiky vrátane súvisiacich plôch poľnohospodárskej výroby

Prípustné funkcie: zariadenia agroturistiky (ubytovanie, stravovanie, rekreačná vybavenosť), nevyhnutné plochy technického vybavenia, odstavné miesta), poľnohospodárskej výroby (ustajnenie hospodárskych zvierat, opravárenské, skladovacie objekty a garáže, manipulačné plochy), služobný byt správcu.

Nepripustné funkcie: činnosti s negatívnym vplyvom na rozvoj agroturistiky.

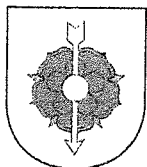
Doplňujúce ustanovenia: parkovanie a odstavovanie vozidiel majiteľov, zamestnancov a návštevníkov riešiť *len na miestach pre parkovanie určených*; počet hospodárskych zvierat prispôbiť tak, aby vplyvy živočíšnej výroby neobťažovali okolité funkčné plochy.

Vyhodnotenie súladu so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie s odôvodnením

Predložená žiadosť sa týka odkúpenia pozemku za účelom vybudovania parkovacej plochy pre komerčné účely, konkrétne pre reštauračné zariadenie vo vlastníctve žiadateľa. Zároveň bol zo strany Útvary hlavného architekta (UHA) navrhnutý variant riešenia vo forme nájmu pozemku s výstavbou parkoviska dočasného charakteru, s možnosťou odkúpenia parkoviska mestom po skončení nájmu alebo uvedením pozemku do pôvodného stavu investorom. UHA v zmysle platného Územného plánu mesta Ružomberok posúdil súlad oboch variantov s funkčnou plochou a príslušnými zákonnými ustanoveniami.

Predmetný pozemok sa nachádza vo funkčnej ploche R7 - plochy agroturistiky vrátane súvisiacich plôch poľnohospodárskej výroby, ktorá je definovaná v záväznej časti územného plánu mesta Ružomberok.

- Podľa textovej časti územného plánu sú v zóne R7 prípustné funkcie ako „zariadenia agroturistiky (ubytovanie, stravovanie, rekreačná vybavenosť), nevyhnutné plochy technického vybavenia, odstavné miesta)...“ Vybudovanie parkovacej plochy pre reštauračné zariadenie by mohlo byť v širšom kontexte interpretované ako „odstavné miesta“ súvisiace so „stravovaním“ v rámci agroturistiky. Doplňujúce ustanovenia k tejto ploche explicitne uvádzajú, že „parkovanie a odstavovanie vozidiel majiteľov, zamestnancov a návštevníkov riešiť len na miestach pre parkovanie určených.“ Z funkčného hľadiska by teda zriadenie parkoviska bolo v súlade.
- Kľúčový aspekt posúdenia však predstavuje zistenie architekta mesta na tvare miesta a priorit verejného záujmu. Bolo zistené, že „Mesto potrebuje vybudovať záchytné parkovisko pre Vlkolínec, ktorý patrí do UNESCO. Tento pozemok prichádza strategicky ako plocha pre tento účel.“ Tento zámer mesta má strategický význam pre celomestský rozvoj a ochranu kultúrneho dedičstva, nakoľko



Mestský úrad - útvar hlavného architekta

Vlkolíneec je pamiatkovou rezerváciou ľudovej architektúry zapísanou do zoznamu UNESCO. Záchytné parkovisko je nevyhnutné pre reguláciu dopravy, ochranu územia pred nadmernou záťažou a zabezpečenie komfortného prístupu návštevníkov.

- Hoci by individuálne parkovisko pre reštauráciu bolo funkčne prípustné, predaj pozemku pre výlučné súkromné komerčné účely by znemožnil alebo výrazne skomplikoval realizáciu prioritného mestského zámeru, ktorý je v súlade s cieľmi územného plánu na vyššej úrovni. Zákon č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v § 2 stanovuje, že územné plánovanie má zabezpečovať „udržateľný územný rozvoj“ a „ochranu prírodného a kultúrneho dedičstva“. Záchytné parkovisko pre Vlkolíneec priamo súvisí s ochranou kultúrneho dedičstva a s riešením dopravnej infraštruktúry pre významnú turistickú destináciu, čo je v nespochybniteľnom verejnom záujme.
- Z tohto dôvodu UHA nesúhlasí s predajom pozemku. Navrhovaný variant nájmu pozemku s vybudovaním parkoviska dočasného charakteru predstavuje kompromisné riešenie, ktoré umožňuje žiadateľovi pokryť jeho aktuálne potreby parkovania, zároveň však zachováva pre mesto strategickú možnosť využiť pozemok v budúcnosti pre verejný zámer záchytného parkoviska pre Vlkolíneec. Takáto „stavba dočasného charakteru“ by bola v súlade s „plochami technického vybavenia, odstavnými miestami“ v rámci zóny R7, pričom by sa zohľadnila jej časová obmedzenosť a potenciálne budúce využitie mestom.

Záver

Na základe vykonaného posúdenia súladu predloženého zámeru s platným Územným plánom mesta Ružomberok a príslušnými právnymi predpismi, Útvar hlavného architekta v súlade so Zákonom č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní vydáva **NESÚHLASNÉ STANOVISKO k predaju pozemku, ale SÚHLASNÉ STANOVISKO S PODMIENKAMI k nájmu pozemku za účelom výstavby parkoviska dočasného charakteru.**

Priorita a naliehavosť verejného záujmu na zabezpečení záchytného parkoviska pre lokalitu Vlkolíneec (UNESCO) je v tomto prípade nadradená individuálnemu komerčnému zámeru. Odpredaj pozemku by ohrozil schopnosť mesta realizovať kľúčovú dopravnú infraštruktúru nevyhnutnú pre ochranu kultúrneho dedičstva a udržateľný turistický ruch v meste.

Preto UHA navrhuje nasledovné podmienky pre realizáciu zámeru prostredníctvom nájmu:

- Pozemok zostane vo vlastníctve mesta.
- Parkovisko bude vybudované ako stavba dočasného charakteru v zmysle Zákona č. 201/2022 Z. z. o výstavbe, pričom v projektovej dokumentácii musí byť jasne definovaná dočasnosť stavby a jej odstránenie po skončení nájmu, alebo možnosť jej odkúpenia mestom.
- V nájomnej zmluve bude jasne stanovená klauzula o možnosti odkúpenia parkoviska do vlastníctva mesta po skončení nájmu, alebo povinnosť investora uviesť pozemok do pôvodného stavu.
- Pri výstavbe a prevádzke parkoviska je potrebné dodržať všetky relevantné právne predpisy.

Mgr. art. Ivan Hrčka
hlavný architekt mesta