



Mestský úrad Ružomberok
Oddelenie legislatívne a právne

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje /linka	Ružomberok
Interný doklad		Ing. arch. M. Ngô	1. 7. 2025

Vec:
Stanovisko k žiadosti GPT media

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 hľadavcov veľkokapacitné diskotéky v blízkosti funkcie bývania a pod.).

Predložená žiadosť rieši zámenu pozemkov v pomere 1:1 medzi žiadateľom a mestom Ružomberok. Útvar hlavného architekta (UHA) v zmysle platného Územného plánu mesta Ružomberok posúdil súlad tohto zámeru s funkčnými plochami a príslušnými zákonnými ustanoveniami.

Zistenia architekta mesta na tvare miesta a potenciálne problémy:

- UHA koncepčne súhlasí so zámenou pozemkov. Avšak, bolo zistené, že na pozemku mesta, ktorý je predmetom zámeny, sa nachádza zrealizovaná stavba v podobe vybudovaných 12 parkovacích miest. Hodnota tejto infraštruktúry nezodpovedá hodnote plochy žiadateľa, ktorá je spevnenou plochou vo vnútrobloku bez prístupovej cesty. Táto disproporcía v hodnote by mohla viesť k narušeniu princípov efektívneho hospodárenia s majetkom mesta a mohla by byť v rozpore s verejným záujmom.
- Z tohto dôvodu je nevyhnutné túto skutočnosť vyčíslieť a riadne finančne vysporiadať, aby zámena pozemkov prebehla v súlade s princípmi transparentnosti a hodnoty majetku.



Mestský úrad - útvar hlavného architekta

Funkčná plocha O6 - polyfunkčné plochy - občianska vybavenosť nešpecifikovaná (obchody, stravovacie a ubytovacie zariadenia, služby, administratíva a pod.):

- Predmetné pozemky sa nachádzajú vo funkčnej ploche O6. Medzi prípustné funkcie v tejto zóne patria okrem iného aj „**potrebná technická vybavenosť**“ a „**nevyhnutné odstavné plochy pre automobily**“. Existencia vybudovaných parkovacích miest na pozemku mesta je v súlade s funkčným určením tejto plochy.
- Žiadateľova plocha, aj keď je spevnená, bez prístupovej cesty, je v rámci vnútrobloku a jej funkčné využitie by muselo byť posúdené v kontexte celkového riešenia územia v zóne O6. Podľa územného plánu sú v tejto zóne neprípustné funkcie s negatívnymi vplyvmi, čo pri zohľadnení súčasného stavu pozemku žiadateľa nemusí byť problém. Avšak, celkový súlad je podmienený vyriešením finančného vysporiadania.

Záver

Na základe vykonaného posúdenia súladu predloženého zámeru s platným Územným plánom mesta Ružomberok, Útvar hlavného architekta v súlade so **Zákonom č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní** vydáva **SÚHLASNÉ STANOVISKO S PODMIENKAMI**.

Hoci koncepcne súhlasíme so zámerom zámeny pozemkov, je nevyhnutné, aby bolo riadne vyčíslené a finančne vysporiadané zhodnotenie pozemku mesta, na ktorom sa nachádza 12 vybudovaných parkovacích miest (viď príloha č. 1).

Mgr. art. Ivan Hrčka
hlavný architekt mesta

