



14.10

Bod rokovania	Nájom pozemku za účelom umiestnenia spevnenej plochy (komunikácie), resp. napojenia na existujúcu komunikáciu - Ing. Adriána Trangošová - ADRIA - osobitný zreteľ
Dátum rokovania MsZ	13.12. 2017
Predložené poslancom MsZ	06.12. 2017
Predkladateľ	JUDr. Katarína Šimanská – Oddelenie právnych služieb
Spravodajca	JUDr. Katarína Šimanská – Oddelenie právnych služieb
Na základe	Zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok
Prizvaný	-
Stanovisko komisií	Komisia pre územné plánovanie, výstavbu a životné prostredie dňa2017:.....; Komisia pre financie, správu a hospodárenie s majetkom mesta dňa2017:.....;
Zoznam príloh	Situácia z Dokumentácie pre územné konanie z 04/2016, vypracovaná Ing. arch. Mariánom Gočom, Stanovisko ÚHA zo dňa 02.03. 2017 Geometrické určenie priestoru nájmu č. 36672769-073/2017, Stanovisko ÚHA zo dňa 04.09. 2017, Podnet zo dňa 26.09. 2017

A. Materiál:

B. Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo Ružomberok

I. schvaľuje:

dočasnú prebytočnosť majetku mesta Ružomberok na základe ustanovenia § 15 ods. 1 a ods. 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, a to časti pozemku:

- **KN E parc. č. 30273/1 o výmere 76 m² z celkovej výmery 10993 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria,**
ktorý je zapísaný na liste vlastníctva č. 17033, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k. ú. Ružomberok,
- **KN C parc. č. 7628/1 o výmere 32 m² z celkovej výmery 14332 m², druh pozemku trvalý trávnatý porast,**
ktorý je zapísaný na liste vlastníctva č. 4101, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k. ú. Ružomberok;



II. schvaľuje:

nájom prebytočného majetku na základe ustanovenia § 16 ods. 1 v spojitosti s § 25 ods. písm. c) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok a podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, o ktorom mestské zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov.

Zdôvodnenie osobitného zreteľa: žiadateľ je stavebníkom stavby „IBV Kalvária Ružomberok“, ktorá bude umiestnená na pozemkoch žiadateľa KN C parc. č. 7624/4 a KN C parc. č. 7628/2, zapísaných na LV 4021. V súčasnosti prebieha stavebné konanie v časti vydania územného rozhodnutia na predmetnú stavbu. Pre vydanie stavebného povolenia a následne kolaudáciu predmetnej stavby je potrebné príslušnému stavebnému úradu doložiť právny titul k pozemku, na ktorom bude podľa priloženej situácie z dokumentácie vybudované dopravné napojenie na miestnu obslužnú komunikáciu Ul. Zelená, a to podľa § 139 stavebného zákona, v zmysle ktorého je stavebník povinný stavebnému úradu preukázať tzv. „iné právo k pozemku“, na ktorom bude stavba realizovaná. Týmto je napr. užívanie pozemku na základe nájomnej zmluvy.

Žiadateľ po realizácii investičného zámeru bezodplatne odovzdá spevnené plochy – vybudované napojenie na existujúcu komunikáciu do majetku mesta, ktoré bude zaradené do passportu miestnych komunikácií.

Zámer prenajať majetok týmto spôsobom bol zverejnený najmenej 15 dní pred schvaľovaním tejto dispozície mestským zastupiteľstvom na úradnej tabuli a na internetovej stránke mesta Ružomberok, pričom tento zámer bol zverejnený počas celej tejto doby.

Predmetom nájmu je časť pozemku:

KN E parc. č. 30273/1 o výmere 76 m² z celkovej výmery 10993 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria,

ktorý je zapísaný na liste vlastníctva č. 17033, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k. ú. Ružomberok,

KN C parc. č. 7628/1 o výmere 32 m² z celkovej výmery 14332 m², druh pozemku trvalý trávnatý porast,

ktorý je zapísaný na liste vlastníctva č. 4101, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k. ú. Ružomberok,

ako je vyznačené v Geometrickom určení priestoru nájmu č. 36672769-073/2017, vyhotoveného Ing. Martinom Mičudom, geodetom a kartografom, Malé Tatry 27/3, 034 05 Ružomberok, IČO: 41419464,

pre žiadateľa: Ing. Adriána Trangošová – ADRIA, s miestom podnikania Podhora 48, 034 01 Ružomberok, IČO: 17873878, podnikateľ zapísaný v Živnostenskom registri Okresného úradu Ružomberok, č. r. 508-2865,

za účelom vybudovania spevnených plôch - vybudovanie komunikácie, resp. dopravného napojenia na existujúcu komunikáciu k stavbe „IBV Kalvária Ružomberok“, ktorá bude realizovaná na pozemkoch KN C parc.č. 7624/4 a KNC parc.č. 7628/2, k. ú. Ružomberok, **za cenu nájmu 1€/rok/celý predmet nájmu** určenú podľa § 29 ods. 7 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, **na dobu určitú:** do doby skolaudovania predmetnej stavby, najneskôr však **do 2 rokov od uzatvorenia zmluvy**, a **za podmienky**, že žiadateľ po ukončení realizácie stavby predmetný stavebný objekt bezodplatne odovzdá do majetku mesta do passportu miestnych komunikácií a **za ďalších podmienok** uvedených v nájomnej zmluve.



C. Dôvodová správa

Materiál sa predkladá mestskému zastupiteľstvu na schválenie na základe **žiadosti zo dňa 27.06. 2016, doplnenej dňa 06.03. 2017.**

Žiadateľ je stavebníkom stavby „IBV Kalvária Ružomberok“, ktorá bude umiestnená na pozemkoch žiadateľa KN C parc. č. 7624/4 a KN C parc. č. 7628/2, zapísaných na LV 4021. V súčasnosti prebieha stavebné konanie v časti vydania územného rozhodnutia na predmetnú stavbu. Pre vydanie stavebného povolenia a následne kolaudáciu predmetnej stavby je potrebné príslušnému stavebnému úradu doložiť právny titul k pozemku, na ktorom bude podľa priloženej situácie z dokumentácie vybudované dopravné napojenie na miestnu obslužnú komunikáciu Ul. Zelená, *a to podľa § 139 stavebného zákona, v zmysle ktorého je stavebník povinný stavebnému úradu preukázať tzv. „iné právo k pozemku“, na ktorom bude stavba realizovaná.* Týmto je napr. užívanie pozemku na základe nájomnej zmluvy.

Žiadateľ po realizácii investičného zámeru bezodplatne odovzdá spevnené plochy – vybudované napojenie na existujúcu komunikáciu do majetku mesta, ktoré bude zaradené do passportu miestnych komunikácií.

Mesto Ružomberok dňa 06.03. 2017 vydalo stavebníkovi **súhlas vlastníka pozemku** k územnému konaniu.

Vedenie mesta dňa 06.03. 2017 prerokovalo žiadosť a v rámci podpory IBV v tejto lokalite rozhodlo o predložení materiálu do mestského zastupiteľstva vo vyššie uvedenom znení.

Vedenie mesta na základe predloženého geometrického určenia priestoru nájmu znova dňa 05.09. 2017 prerokovalo predmetnú žiadosť so súhlasným stanoviskom k predloženiu materiálu na rokovanie mestského zastupiteľstva so zníženou cenou nájmu vzhľadom na charakter plánovanej výstavby IBV v tejto lokalite a obdobne uplatnený postup MsZ v prípade žiadostí o nájom pozemku JURÁŠ AUTOPLACHTY a Roman Tkáčik (vybudovanie spevnených plôch za účelom investičnej výstavby).

Stanovisko ÚHA zo dňa 02.03. 2017 a zo dňa 04.09. 2017: v prílohe.

Dňa 26.09. 2017 podali vlastníci susediacich pozemkov podnet v predmetnej veci, ktorý bol postúpený ÚHA na vyjadrenie. **Útvár hlavného architekta odporučil vedeniu mesta prijať alternatívu dopravného napojenia podľa návrhu investora.** Na tomto základe vedenie mesta na porade dňa 20.11. 2017 rozhodlo o predložení materiálu na rokovanie mestského zastupiteľstva vo vyššie uvedenom znení.

Podnet vlastníkov susediacich pozemkov: v prílohe.

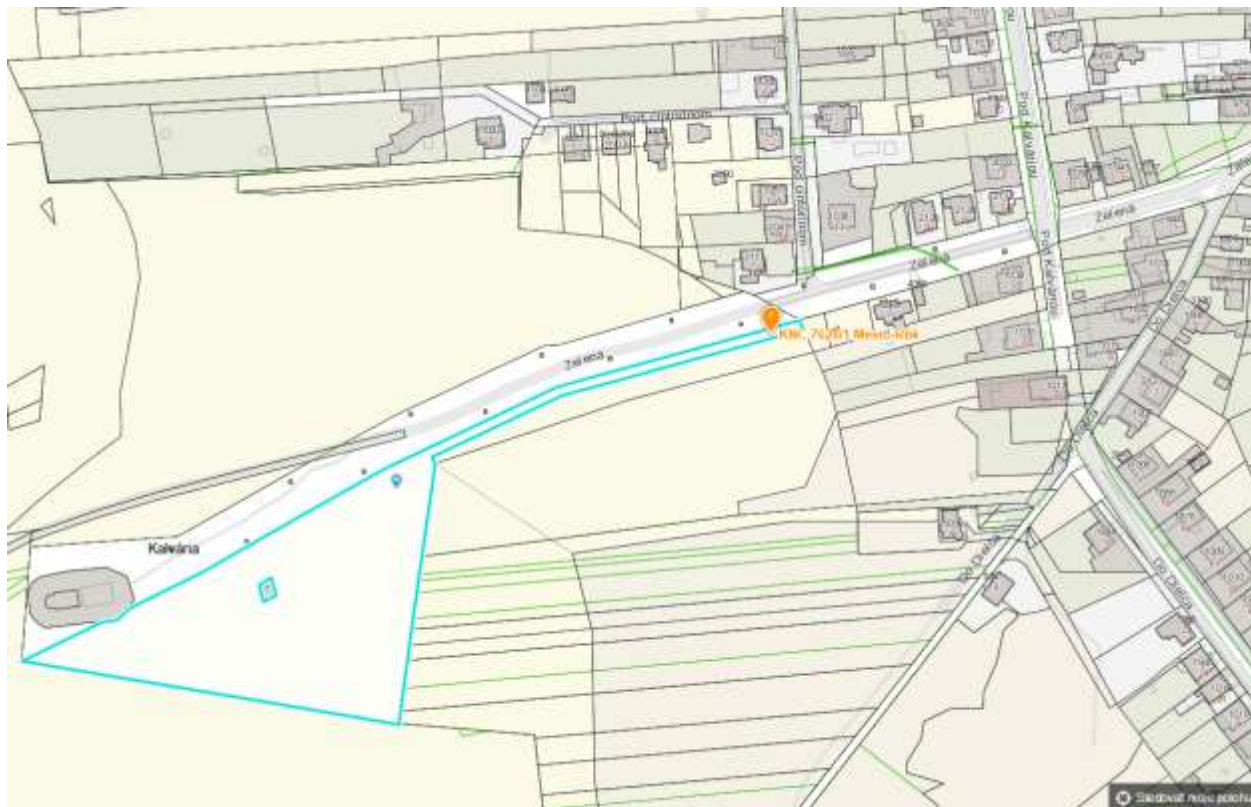
D. Dopad na rozpočet

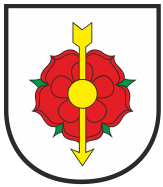
Príjem do rozpočtu mesta 1€/rok/celý predmet nájmu.



E. Grafické znázornenie

KNC 7628/1 LV Mesto RBK

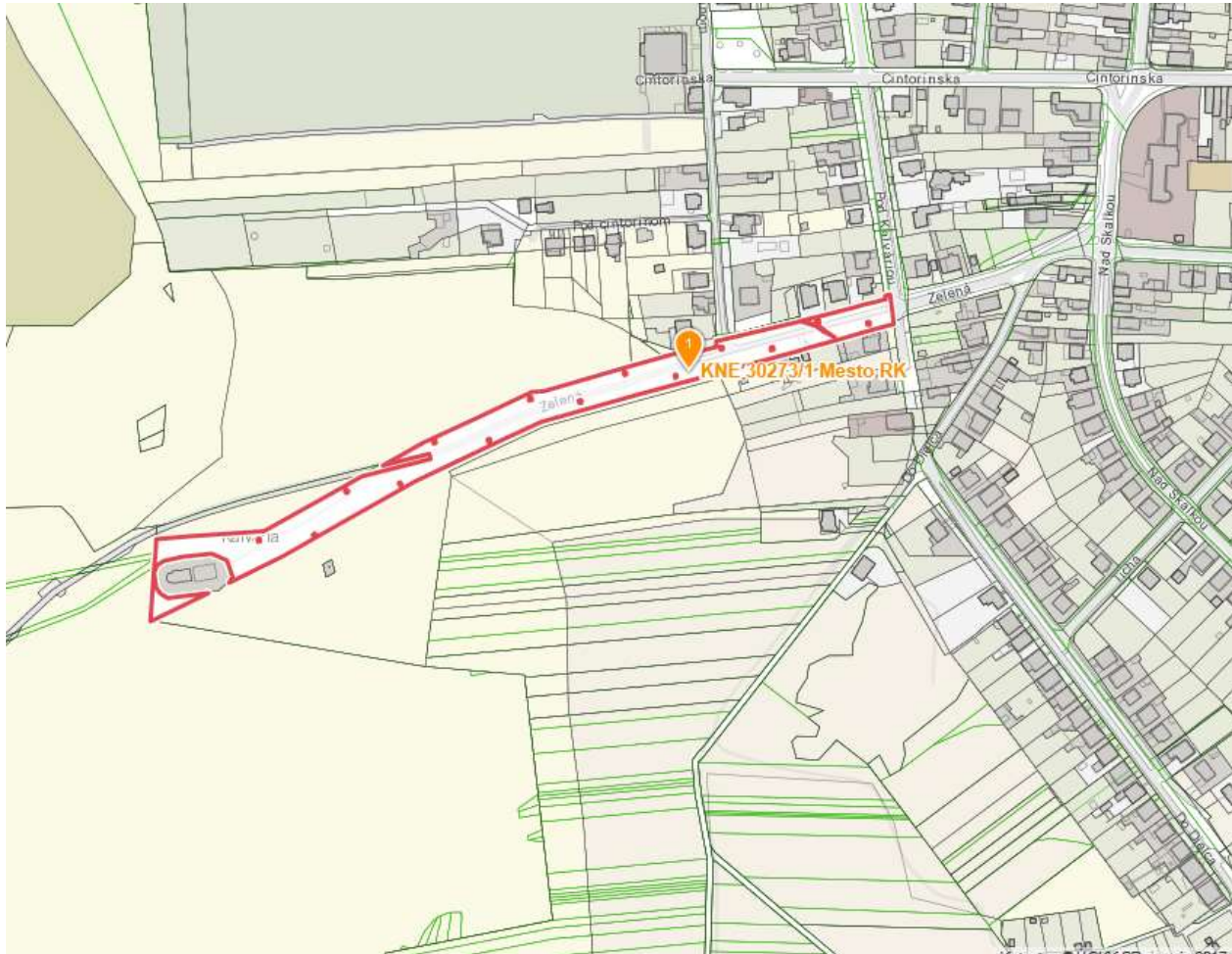


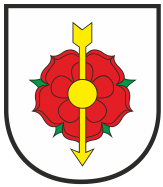


Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

KNE 30273/1 LV Mesto RBK

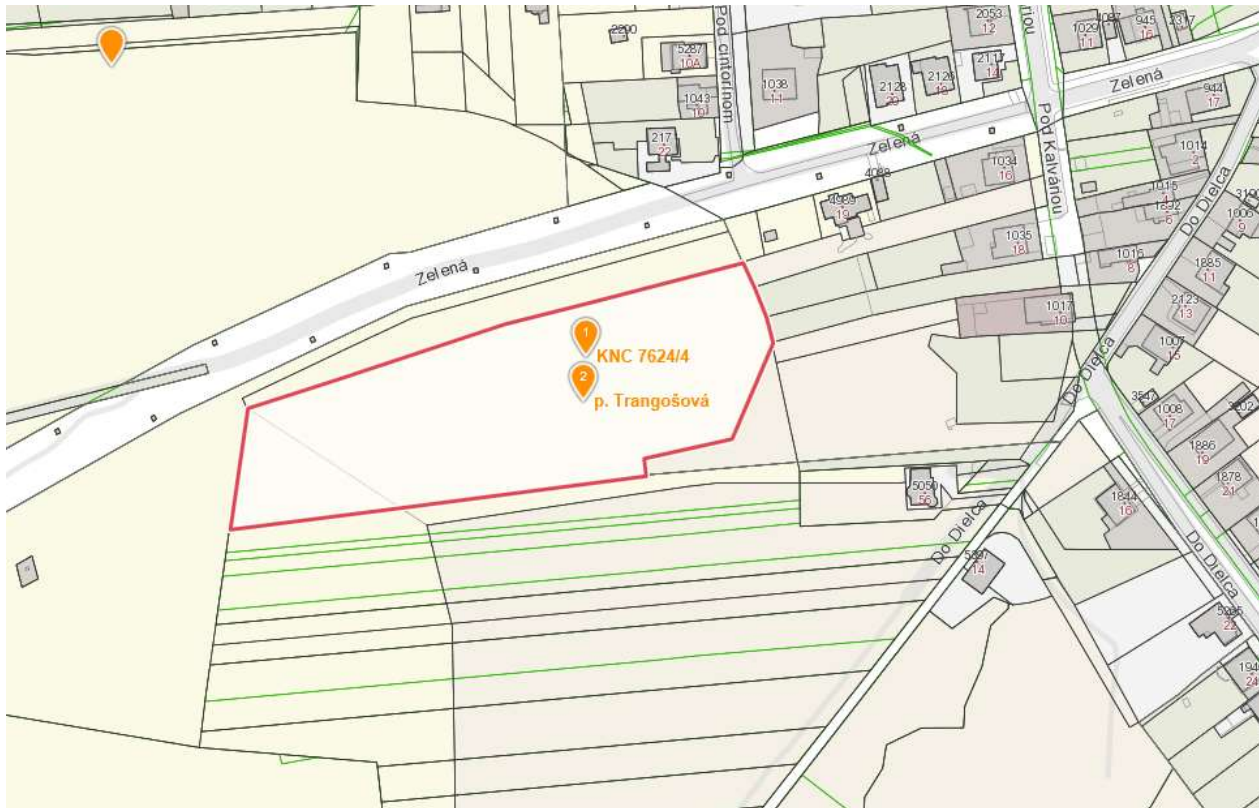




Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

KNE 7624/4 Ing. Trangošová





Mestský úrad Ružomberok

Oddelenie stavebnej správy

Námestie A. Hlinku 1

034 01 Ružomberok

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

interný doklad

Vybavuje /linka

útvár hl. architekta

044 / 431 44 56 - 31

Ružomberok

02.03.2017

Vec

Stanovisko k pripravovanému zámeru „IBV KALVÁRIA RUŽOMBEROK“

Dňa 02.03.2017 bola na Mesto Ružomberok predložená prepracovaná štúdia od Ing. Adriány Trangošovej trvale bydliskom na K. F. Palmu 43, 034 01 Ružomberok o vydanie stanoviska k dokumentácii pre územné rozhodnutie na stavbu **IBV KALVÁRIA RUŽOMBEROK** na pozemkoch KN-C č. 7624/4, 7628/2 nachádzajúcich sa v katastrálnom území Ružomberok zapísaných na LV č. 4021, s dopravným napojením na miestnu obslužnú komunikáciu ul. Zelená parc. KN-E č.: 30273/1 vedená na LV: 4101 a parc. KN-C č.: 7628/1 vedená na LV: 17033 nachádzajúcich sa v k.ú. Ružomberok, za účelom výstavby rodinných domov a technickej infraštruktúry.

Na základe uvedenej žiadosti a predloženej situácie, Mesto Ružomberok, Útvár hlavného architekta, v zmysle Územného plánu Mesta Ružomberok schváleného Všeobecne záväzným nariadením Mesta Ružomberok č. 3/2012 o záväznej časti Územného plánu Mesta Ružomberok (ďalej aj „územný plán“) vydáva nasledovné vyjadrenie:

Časti predmetných vyššie uvedených pozemkov, parc. KN-E č.: 30273/1 a parc. KN-C č.: 7628/1, nachádzajúcich sa v k.ú. Ružomberok, riešených v predloženej štúdii ako súčasť nevyhnutného technického vybavenia územia – obslužné komunikácie, sú územným plánom v zmysle prípustných funkcií v súlade s územným plánom.

Predmetné pozemky KN-C č. 7624/4, 7628/2 sú územným plánom určené pre individuálnu bytovú výstavbu, označené ako funkčná plocha B1 - obytné plochy - rodinné domy individuálne, kde záväzné regulatívy pre funkčné využitie územia v rámci plochy B1 sú nasledovné:

Prípustné funkcie: bývanie v nízkopodlažných rodinných domoch (suterén + 2 nadzemné podlažia, alebo suterén + nadzemné podlažie + podkrovie), základná občianska vybavenosť - zariadenia obchodu, verejného stravovania a nerušiacich nevýrobných služieb pre obyvateľov územia, malé ihriská pre neorganizovaný šport pre obyvateľov územia, nevyhnutné plochy technického vybavenia územia, pešie, cyklistické a motorové komunikácie a zastávky MAD, nevyhnutné odstavné plochy pre automobily, parkovo upravená zeleň, zeleň okrasných a úžitkových záhrad, malé ubytovacie zariadenia penziónového typu, malé zariadenia administratívy, menšie kostoly a modlitebne, sociálne, zdravotnícke a zariadenia, nerušiacie výrobné služby ako súčasť pozemkov rodinných domov a doplnková funkcia bývania. Vo vybraných lokalitách a na základe individuálneho posúdenia mestom je možné pripustiť aj obmedzenú výstavbu menších bytových domov do 4 b.j. Drobnochov je povolený za predpokladu, že nepriaznivými účinkami (zápach, hluk) nebude obťažovať susedné obytné plochy. Pre nové obytné plochy B1 je prípustná hustota do 15 rodinných domov/ha.

Nepripustné funkcie: zariadenia veľkoobchodu, zariadenia pre nakladanie s odpadmi, výrobné a všetky ostatné činnosti, ktoré negatívnymi vplyvmi (zápach, hluk, nákladná doprava, zvýšený výskyt hlodavcov a pod.) zasahujú obytné plochy a plochy občianskeho vybavenia.



Doplňujúce ustanovenia: odstavné miesta obyvateľov musia byť riešené v rámci súkromných pozemkov, parkovanie užívateľov zariadení komerčného vybavenia a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

Z hľadiska funkčného využitia je predložený návrh v súlade s platným ÚPN mesta Ružomberok.

Predložená dokumentácia pre územné rozhodnutie zahŕňa vytvorenie pozemkov pre rodinné domy na parcelách KNC 7624/4 a 7628/2, v celkovom počte 16 pozemkov vrátane obslužných komunikácií s napojením na existujúcu komunikáciu ul. Zelená – parc. KN-E č.: 30273/1 a parc. KN-C č.: 7628/1 k.ú Ružomberok v jednom mieste, podľa architektonického návrhu p. Ing. arch. M. Goča.

S predloženou štúdiou z hľadiska územného plánu súhlasíme.

Na základe zamerania skutkového stavu a prepracovanej zastavovacej štúdie vyplýva, že predmetná tabuľka zákazu vjazdu motorovým vozidlám bráni výstavbe dopravného napojenia a je nutné ju posunúť západným smerom – Kalvária.

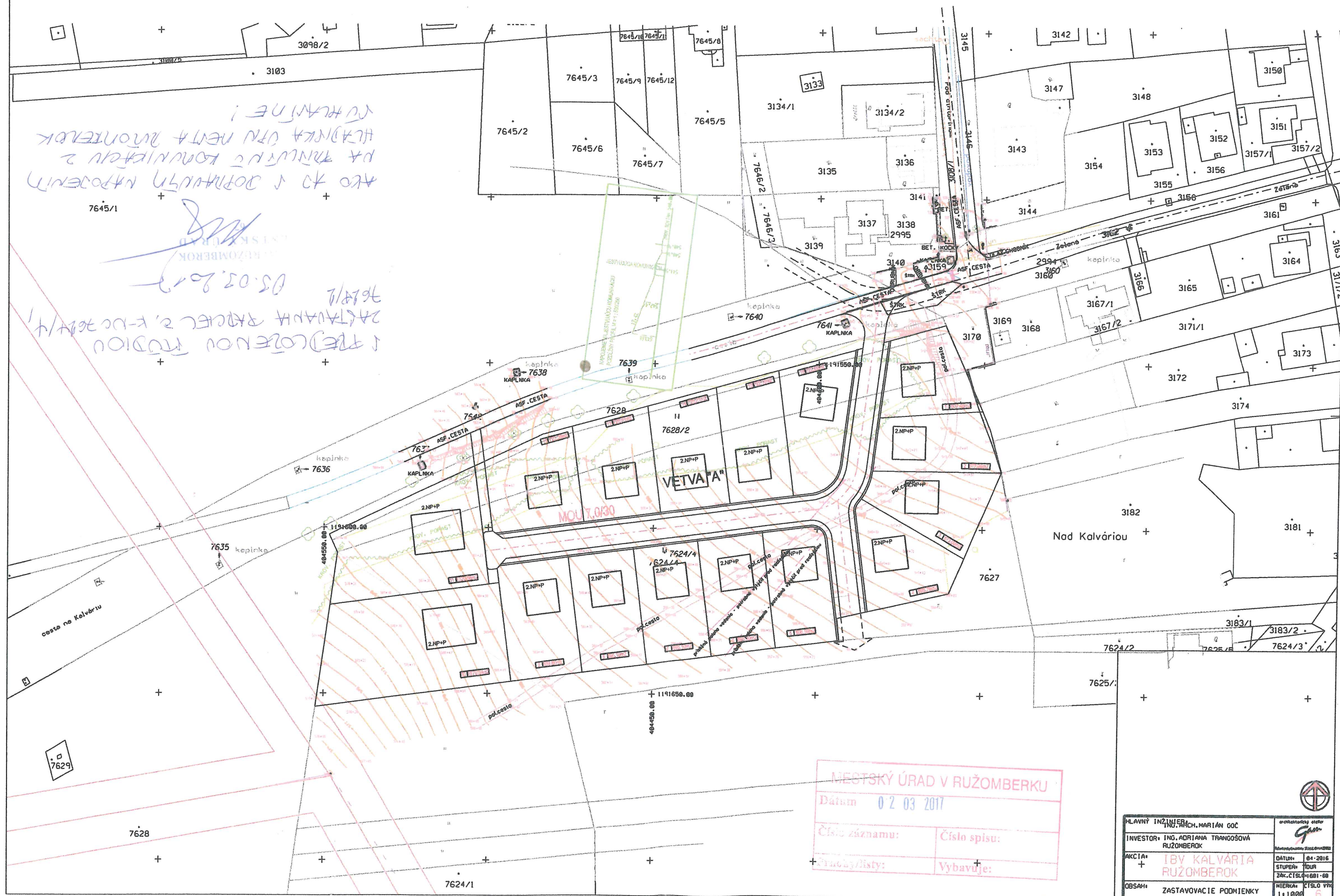
Presné umiestnenie polohy značky bude v súlade s príslušnými STN 736101 a STN 736110 určené na základe realizačného projektu predmetnej komunikácie.

MESTO RUŽOMBEROK
MESTSKÝ ÚRAD
67

Ing. arch. Jozef Jurčo
útvár hlavného architekta

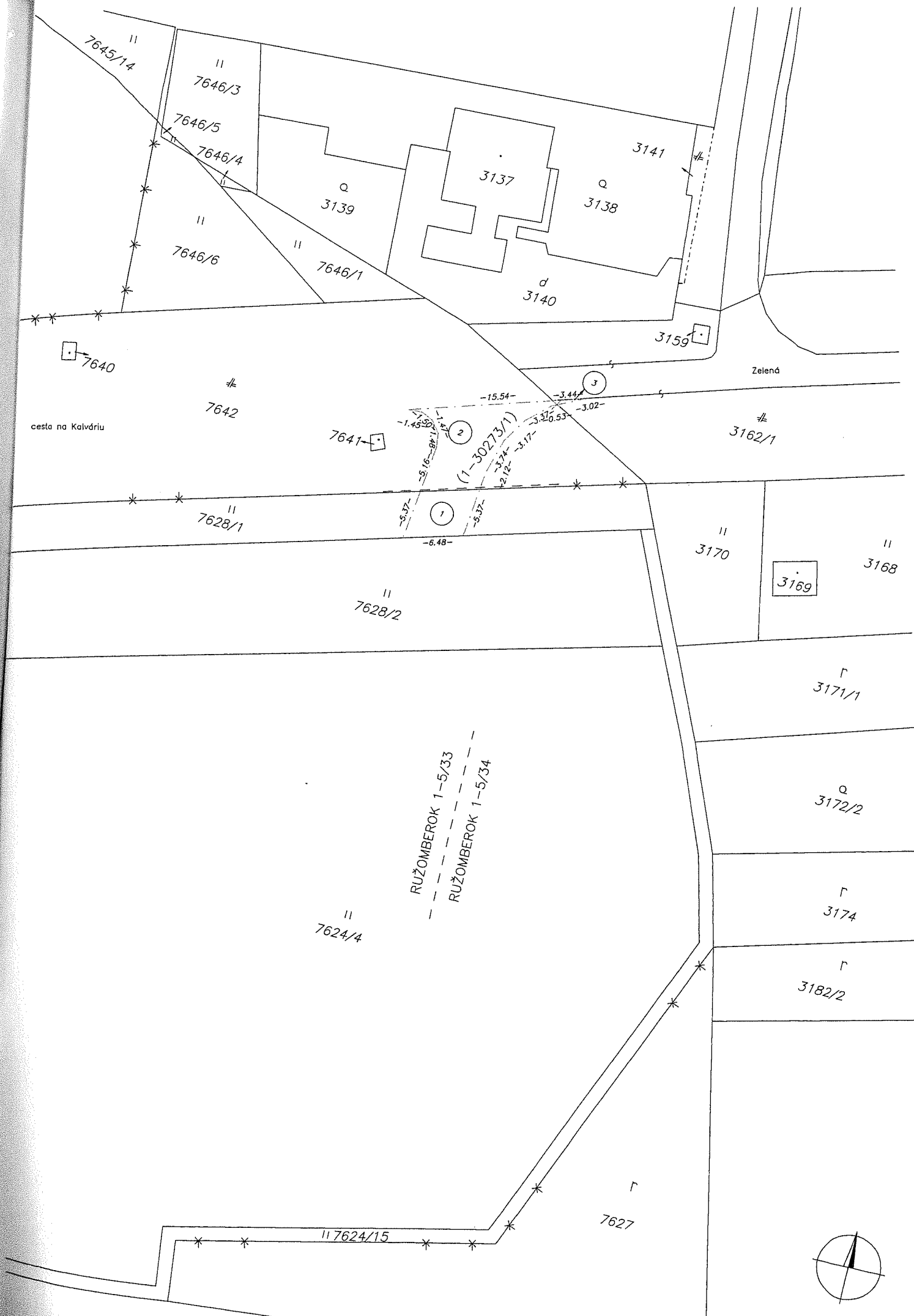
Rozdeľovník:

Na vedomie - p. Ing. Adriána Trangošová, K. F. Palmu 43, 034 01 Ružomberok



S PREDLOŽENÝM GP KOTLAVINÉ
 ZADĚLANÍ PARCEL JE
 V SÚLADE S ÚPN MESTA RUŽOMBEROK
 04.09.2017

Vyhotoviteľ  Ing. Martin Mičuda geodet a kartograf Malé Tatry 27/3 034 05 Ružomberok Slovakia IČO: 41 419 464 Tel.:	Kraj Žilinský	Okres Ružomberok	Obec RUŽOMBEROK
Nové hranice boli v prírode označené neboli označené prevzaté z projektovej dokumentácie	Kat. územie Ružomberok	Číslo plánu 36672769-073/17	Mapový list č. Ružomberok 1-5/33 1-5/34
	Geometrické určenie priestoru nájmu (diel 1,2,3) parcela C-KN č. 7628/1, parcela E-KN č.30273/1		
	Vyhotovil Dňa: 30.8.2017 Meno: Ing.Martin Mičuda  Pečiatka a podpis		



VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav										Zmeny					Nový stav				
pžkn. vložky	listu vlastn.	Číslo			Druh pozemku	Výmera		Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (inď opráv. osoba) adresa, (sídlo)		
		PK	KN-E	KN-C		ha	m ²							ha	m ²				
	4101			7628/1	t.t.p.	1	4332	1			7628/1	32	7628/1	1	4332	t.t.p. 7	Mesto Ružomberok		
	17033		1-30273/1		zast.pl.	1	0993	2			30273/1	75	(1-30273/1	1	0993	zast.pl.	Mesto Ružomberok		
	17033		1-30273/1		zast.pl.	1	0993	3			30273/1	1	(1-30273/1	1	0993	zast.pl.	Mesto Ružomberok		
Spolu:						3	6318					108		3	6318				
Stav podľa registra C KN																			
	4101			3162/1	zast.pl.		2624						3162/1		2624	zast.pl. 22	Doterajší		
				7628/1	t.t.p.	1	4332						7628/1	1	4332	t.t.p. 7	Doterajší		
				7642	zast.pl.		8386						7642		8386	zast.pl. 22	Doterajší		
Spolu:						2	5342							2	5342				
Legenda: kód spôsobu využívania 7 Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne rekonštruovaný pre trvalý trávny porast 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba – cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, ...																			

MESTSKÝ ÚRAD V RUŽOMBERKU	
Dátum:	26 09 2017
Číslo zápisu:	16042/2017
Číslo spisu:	7276/2017
Podpis/Inštitúcia:	Vybavuje: JU

Mesto Ružomberok
MUDr. Igor Čombor, PhD.
primátor mesta a
poslanci mestského zastupiteľstva
Nám. A.Hlinku 1

034 01 Ružomberok

V Ružomberku 22.9.2017

**Vec: Nájom pozemku za účelom umiestnenia spevnenej plochy (komunikácie),
resp. napojenia na existujúcu komunikáciu - Ing. Adriána Trangošová - ADRIA -
osobitný zreteľ - nesúhlas**

Váž. p. primátor a váž. poslankyne a poslanci mestského zastupiteľstva,

Ako obyvatelia a vlastníci pozemkov v lokalite mesta – Kalvária a Nad Dielcom **žiadame o zamietnutie nájmu časti pozemkov** KN E parc. č. 30273/1 a KN C parc. č. 7628/1 k.ú. Ružomberok pre žiadateľku Ing. Adriánu Trangošovú – ADRIA za účelom vybudovania spevnených plôch - vybudovanie komunikácie, resp. dopravného napojenia na existujúcu komunikáciu k stavbe „IBV Kalvária Ružomberok“ (ďalej ako „Stavba“).

Stavba nerespektuje územný plán mesta, kedy je vedená mimo územným plánom predpokladanú trasu a teda tak, aby slúžila pre dopravné napojenie nie len pozemkov vo vlastníctve Ing. Adriány Trangošovej, ale aj pre potreby ostatných vlastníkov pozemkov (napr. KNC 3172/2, KNC 3171/1, KNC 3174, KNC 3182/2, ďalej tiež ako „pozemky ostatných vlastníkov“). Stavba sa navrhuje navyše umiestniť v rozpore s územným plánom v ochrannom pásme pamätihodnosti mesta – Kalvárie, čím túto významnú mestotvornú pamätihodnosť zásadne degraduje.

V tej súvislosti súčasne **žiadame, aby Mesto Ružomberok** ako vlastník pozemkov, ako orgán územného plánovania a ako stavebný úrad **nevydal súhlasné stanoviská a povolenie na Stavbu** (územné a stavebné povolenie) vzhľadom na nesúlad Stavby s územným plánom mesta a vzhľadom na potrebu územnej a urbanistickej ochrany pamätihodnosti Kalvárie.

Taktiež **žiadame, aby Mesto Ružomberok zabezpečilo trasovanie miestnej komunikácie v súlade s územným plánom a s rozpracovanými podkladmi územného plánovania** (na ktoré sme sa dlhé roky spoliehali) **tak, aby takáto komunikácia mohla slúžiť aj pre dopravné napojenie pozemkov ostatných vlastníkov** a nie len pre pozemky vo vlastníctve Ing. Adriány Trangošovej. Územný plán určuje vo svojej záväznej grafickej časti trasovanie dopravného napojenia na rozhraní pozemkov Ing. Adriány Trangošovej a pozemkov ostatných vlastníkov (viď príloha tohto listu).

V tej súvislosti **deklarujeme vôľu, ako vlastníci týchto pozemkov, poskytnúť ich adekvátnu časť pre potreby zriadenia miestnej komunikácie** za obdobnej „spoluúčasti“ Ing. Adriány Trangošovej, pričom sme pripravení o tejto veci rokovať a zabezpečiť príslušné kroky a uzatvoriť príslušné zmluvné vzťahy.

Sme presvedčení, že odôvodnenosť našej požiadavky nevyplýva len z našej nevyhnutnej potreby zabezpečenia prístupu na pozemky, ktorých sme vlastníckmi, ale je aj v súlade s verejným záujmom či

už vyplývajúcim z § 4b, ods. 2 Cestného zákona podľa ktorého je povinnosť budovať sieť miestnych komunikácií v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou tak, aby uľahčovali osídlenie a vyhovovali potrebám miestnej dopravy, ale je v súlade s verejným záujmom vyplývajúcim z ústavnoprávnej ochrany kultúrohistorických hodnôt (Čl. 20 ods. 3 a Čl. 44 ods. 3 Ústavy SR) a z predpisov na úseku ochrany kultúrohistorických hodnôt (najmä ustanovení územného plánu mesta Ružomberok) v súvislosti s ochranou pamätihodnosti Kalvárie mesta Ružomberok.

S úctou,

Anton Maga, trvalý pobyt:

Ol'ga Magová, trvalý pobyt:

Martn Pálenčík, trvalý pobyt:

Zuzana Pálenčíková, rod. _____, trvalý pobyt:

Zuzana Pálenčíková, rod. _____, trvalý pobyt:

Prílohy:

- Výrez z grafickej časti územného plánu mesta a územnoplánovacích podkladov

This detailed map of the Ružomberok urban area illustrates the following features:

- Land Use Zones:**
 - B1:** Predominant residential zone covering most of the urban area.
 - Z1:** Green zone located in the western part of the map.
 - BT:** Blue zone (likely public utility or institutional) located near the center.
 - O3:** Yellow zone (likely sports or recreation) located in the northern part.
- Infrastructure:**
 - Roads:** Shown as solid black lines.
 - Railways:** Shown as black lines with cross-ticks.
 - Boundaries:** Dashed orange and yellow lines.
- Landmarks and Points of Interest:**
 - Church:** Represented by a blue dome icon.
 - Stadium:** Represented by a yellow square with a soccer ball icon.
 - Kalvária:** A religious site located in the southwestern corner.
 - Yellow Circle with 'd':** A specific point of interest in the green zone.
- Other Labels:** The name "RUŽOMBEROK" is prominently displayed in the upper right quadrant.

