

Znalec : Ing.Danka Žakarovská , 034 95 Likavka 34, evidenčné číslo znalca 913921, znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, mob. 0907 460051

Zadávatel znaleckého posudku : Mesto Ružomberok
Nám. A.Hlinku 1098/1
034 01 Ružomberok

Číslo spisu (objednávky) : 20190220 zo dňa 5.4.2019

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo **38/2019**

Vo veci

stanovenia hodnoty pozemku CKN 16501/4 kú Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok za účelom prevodu vlastníctva.

Počet strán(z toho príloh) : 22(8)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3*

V Likavke : 17.4.2019

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
CKN 16501/4 - Stanovenie všeobecnej hodnoty so zohľadnením zákonných ochranných pásiem inžinierskych sietí - parc. č. 16501/4 (2 928 m ²)	64 825,92
Spolu pozemky (2 928,00 m²)	64 825,92
Všeobecná hodnota celkom	64 825,92
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	64 800,00

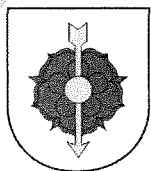
Slovom: Šestdesiatštyritisícosemsto Eur

V Likavke dňa 17.04.2019

Ing. Žakarovská Danko

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka - 1A4
2. Výpis z listu vlastníctva č.15465 - 1A4
3. Kópia z katastrálnej mapy - 1A4
4. Fotodokumentácia - 1A4
5. Územnoplánovacia informácia - 4 A4



Mestský úrad Ružomberok

Oddelenie právnych služieb

Nám. A. Hlinku 1

034 01 Ružomberok

Váš list číslo/zo dňa
18.02.2019

Naše číslo
UHA-27-35/2019-SO

Vybavuje /linka
Ing. arch. P. Šrankota
044 / 431 44 31 - 56

Ružomberok
25.02.2019

Vec

Odpoveď na žiadosť o stanovisko k odkúpeniu pozemku

Dňa 18.02.2019 bola na Mesto Ružomberok, Útvár hlavného architekta, doručená žiadosť od Oddelenia právnych služieb Mesta Ružomberok, o vydanie vyjadrenia k pozemku na ul. Ž. Silbigera v Ružomberku za účelom odkúpenie pozemku do vlastníctva mesta. Jedná sa o parcelu. č. KN-E 16501/4 k.ú Ružomberok, mesto Ružomberok.

Vyjadrenie sa požaduje k funkčnému využitiu pozemkov za účelom zistenia či je účel odkúpenia predmetných pozemkov v súlade/nesúlade s územným plánom mesta.

Na základe uvedenej žiadosti Mesto Ružomberok, Útvár hlavného architekta, v zmysle Územného plánu Mesta Ružomberok schváleného Všeobecne záväznými nariadeniami Mesta Ružomberok č. 3/2012, 14/2013 a 13/2016 o záväznej časti Územného plánu Mesta Ružomberok v znení jeho zmien a doplnkov (ďalej aj „územný plán“) vydáva nasledovné vyjadrenie:

Predmetný pozemok spadá do územia, ktoré je územným plánom definované regulatívom B3 - obytné plochy - bytové domy do 4 podlaží vrátane podkrovia pre ktoré platia nasledovné regulatívy:

Prípustné funkcie: bývanie v nízkopodlažných bytových domoch (suterén + 4 nadzemné podlažia, alebo suterén + 3 nadzemné podlažia + 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 obytná zeleň, úžitkové záhrady, malé ubytovacie zariadenia penziónového typu, malé zariadenia administratívy, menšie kostoly a modlitebne, sociálne, zdravotnícke a zariadenia, radové garáže pre bývajúcich obyvateľov. Pre nové obytné plochy B3 je prípustná hustota do 250 obyvateľov/ha.

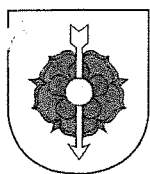
Nepripustné funkcie: zariadenia veľkoobchodu, zariadenia pre nakladanie s odpadmi, výrobné a všetky ostatné činnosti, ktoré negatívnymi vplyvmi (zápach, hluk, nákladná doprava, zvýšený výskyt hlodavcov a pod.) zasahujú obytné plochy a plochy občianskeho vybavenia. Drobnochov na plochách B3 nie je povolený.

Doplňujúce ustanovenia: odstavné miesta obyvateľov musia byť riešené v rámci pozemkov bytových domov na vyhradených odstavných plochách a na miestnych verejných komunikáciách, parkovanie užívateľov zariadení komerčného vybavenia a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov. Na obytných plochách zachovať a ak sú možnosti, rozširovať pôvodný stav zelene a oddychových plôch, nepovoľiť výstavbu polyfunkčných objektov a bytových domov pokiaľ by došlo k narušeniu kvality bývania.



Predmetná parcela č. KN-E 16501/4 k.ú Ružomberok je územným plánom určená regulatívom B3 - obytné plochy - bytové domy do 4 podlaží vrátane podkrovia, pričom súčasťou plôch musia byť aj detské ihriská ktoré budú slúžiť na verejnoprospešné účely. Zámer odkúpenia pozemkov v prospech mesta Ružomberok za účelom výstavby nájomných bytových domov vrátane príslušenstva je v súlade s územným plánom.

Ing. arch. Jozef Jurčo
hlavný architekt mesta



Mestský úrad Ružomberok

Oddelenie právnych služieb

Nám. A. Hlinku 1

034 01 Ružomberok

Váš list číslo/zo dňa
05.04.2019

Naše číslo
UHA-27-60/2019-SO

Vybavuje /linka
Ing. arch. P. Šrankota
044 / 431 44 31 - 56

Ružomberok
09.04.2019

Vec

Odpoveď na žiadosť o stanovisko k vysporiadaniu vlastníckych práv k pozemku

Dňa 05.04.2019 bola na Mesto Ružomberok, Útvar hlavného architekta, doručená žiadosť od Oddelenia právnych služieb Mesta Ružomberok, o vydanie vyjadrenia k pozemku parcela KN-C č: 16501/4 zapísané na LV 15465 s výmerou 2928 m² v k. ú. Ružomberok.

Žiadosť bola podaná za účelom zistenia súladu investičného zámeru vybudovania bytových domov nižšieho štandardu ul. Ž. Silbigera – Rybárpole, vrátane stanoviska k inžinierskym sieťam resp. obmedzeniam z hľadiska výstavby.

Na základe uvedenej žiadosti Mesto Ružomberok, Útvar hlavného architekta, v zmysle Územného plánu Mesta Ružomberok schváleného Všeobecne záväznými nariadeniami Mesta Ružomberok č. 3/2012, 14/2013 a 13/2016 o záväznej časti Územného plánu Mesta Ružomberok v znení jeho zmien a doplnkov (ďalej aj „územný plán“) vydáva nasledovné vyjadrenie:

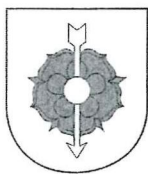
Predmetný pozemok spadá do územia, ktoré je územným plánom v zmysle „Komplexného výkresu priestorového usporiadania a funkčného využívania územia s vyznačenou záväznou časťou riešenie VPS“ definované regulatívom B3 - obytné plochy - bytové domy do 4 podlaží vrátane podkrovia, plocha susedí s funkciou L2 - lesná krajina - lesy ochranné ktoré zasahuje do vzdialenosti 50 m od hranice lesa.

V predmetnej ploche je plánované ihrisko – verejnoprospešná stavba pre prislúchajúce obytné plochy.

Ďalej v zmysle územného plánu “Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia“ je predmetná parcela v ochrannom pásme železničnej trate pričom ochranné pásmo zasahuje 60 m (od osi krajnej koľaje železničnej trate.

V zmysle územného plánu “Výkres riešenia verejného technického vybavenia – vodné hospodárstvo“ je predmetnom území vedený ZBERAČ VEREJNEJ KANALIZÁCIE - VYBRATÝ, a POTRUBIE VODOVODU DN 150mm.

V zmysle územného plánu “Výkres riešenia verejného technického vybavenia – energetika, telekomunikácie“ je predmetnom území vedený STL PLYNOVOD 0,3 MPa.



Na základe uvedeného je predmetná parcela územným plánom zaradená do plochy určenej na zastavanie funkciou B3 - bytové domy do 4 podlaží vrátane podkrovia s obmedzujúcimi požiadavkami ochranných pásiem a vedení existujúcich inžinierskych sietí.

Prílohy:

-2 x A4 Výrez z grafickej časti ÚPN „Komplexného výkresu priestorového usporiadania a funkčného využívania územia s vyznačenou záväznou časťou riešenie VPS“ s vyznačením riešenej parcely a Legenda ku grafickej časti

-2 x A4 Výrez z grafickej časti ÚPN “Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia“ s vyznačením riešenej parcely a Legenda ku grafickej časti

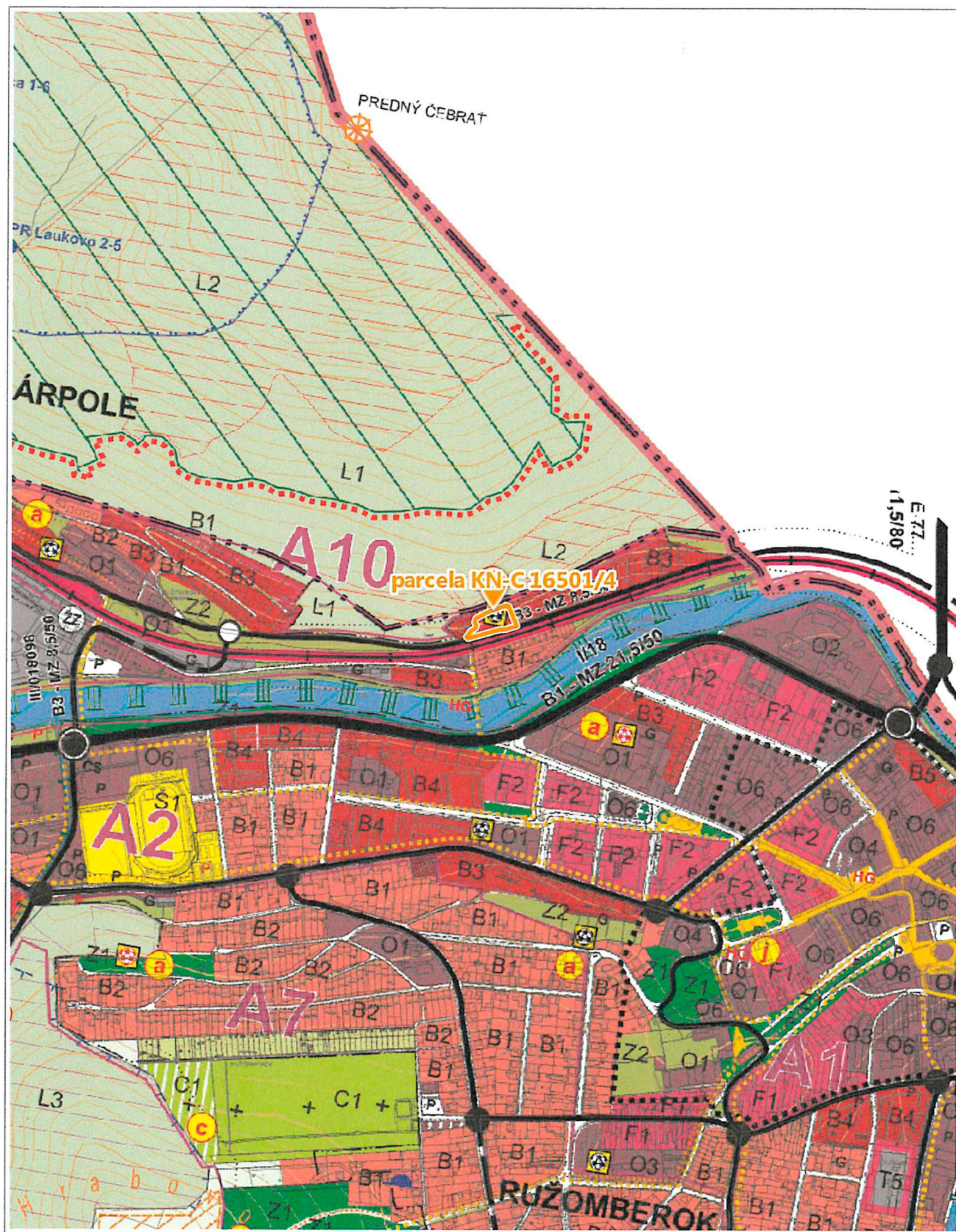
-2 x A4 Výrez z grafickej časti ÚPN “Výkres riešenia verejného technického vybavenia – vodné hospodárstvo“ s vyznačením riešenej parcely a Legenda ku grafickej časti

-2 x A4 Výrez z grafickej časti ÚPN “Výkres riešenia verejného technického vybavenia – energetika, telekomunikácie“ s vyznačením riešenej parcely a Legenda ku grafickej časti

Ing. arch. Jozef Jurčo
hlavný architekt mesta



Výrez z ÚPN mesta - komplexný výkres



0 200 m

1 : 10 000

Spracovateľ ÚPN: © Ing.Arch. Marián Pivarčí, Ing.Arch. Peter Krajč, Kataster: © ÚGKK SR, január 2019

ÚZEMNÝ PLÁN MESTA RUŽOMBEROK

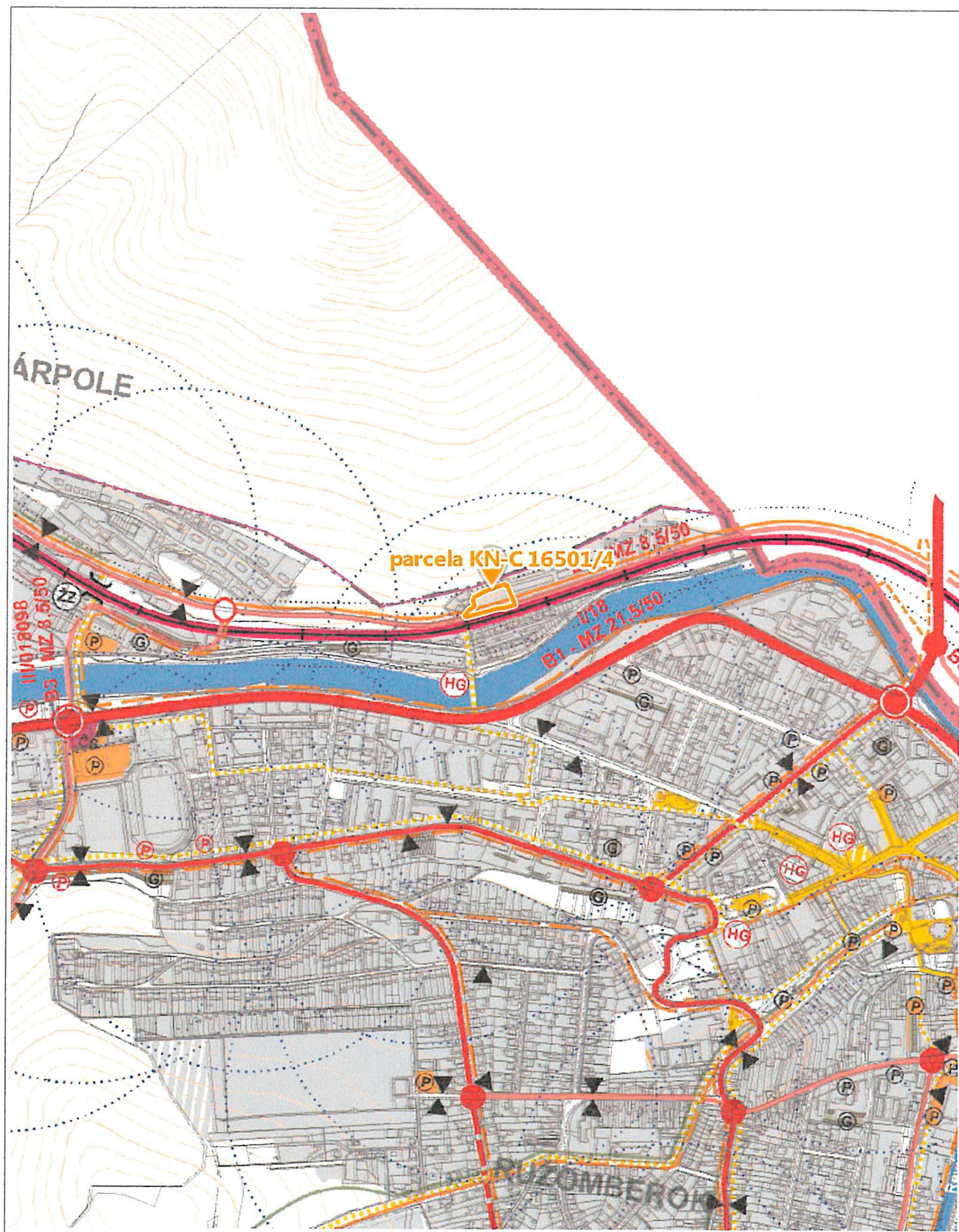
KOMPLEXNÝ VÝKRES PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA S VYZNAČENOU ZÁVÄZNOU ČASŤOU RIEŠENIA A VPS

STAV	NÁVRH	VÝHLAD	
			HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA
			HRANICA KATASTRÁLNEHO ÚZEMIA
			HRANICA PAMIATKOVEJ REZERVÁCIE LUDOVEJ ARCHITEKTÚRY
			HRANICA PAMIATKOVEJ ZÓNY
			OCHRANNÉ PÁSMO PAMIATKOVO CHRÁNENÉHO ÚZEMIA
			HRANICA INTRAVILÁNU OBCE K 1.1.1990
			HRANICA OCHRANNÝCH PÁSIEM
			OCHRANNÉ PÁSMO LETISKA
			PLOCHY S PREVAHOU OBJEKTÓV OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI
			FUNKČNE ZMIEŠANÉ PLOCHY - BÝVANIE, OBČIANSKA VYBAVENOSŤ
			PLOCHY S PREVAHOU OBJEKTÓV HROMADNÉHO BÝVANIA
			PLOCHY S PREVAHOU OBJEKTÓV INDIVIDUÁLNEHO BÝVANIA
			PLOCHY VÝROBY A TECHNICEJ VYBAVENOSTI
			FUNKČNE ZMIEŠANÉ PLOCHY - VÝROBA, OBČIANSKA VYBAVENOSŤ
			PLOCHY POĽNOHOSPODÁRSKÝCH DVOROV A FARIEM
			PLOCHY ŠPORTU (IHRISKÁ)
			PLOCHY S PREVAHOU REKREAČNÝCH OBJEKTÓV
			CINTORÍN
			ORNÁ PÔDA
			TRVALÉ TRÁVNE PORASTY (LŮKY, PASIENKY)
			ZÁHRADY A ZÁHRADKOVÉ OSADY
			OSTATNÁ ZELEŇ
			VEREJNÁ ZELEŇ
			LESY
			VODNÉ TOKY, VODNÉ PLOCHY
			ŽELEZNIČNÁ STANICA, ŽELEZNIČNÁ ZASTÁVKA
			ŽELEZNIČNÁ TRATĽ A PLOCHY ŽELEZNICE
			ŽELEZNIČNÁ VLEČKA
			DIAĽNICA D1
			PREDPOKLADANÁ TRASA RÝCHLOSTNEJ CESTY R1
			ZBERNÁ KOMUNIKÁCIA FUNKČNEJ TRIEDY B1
			ZBERNÁ KOMUNIKÁCIA FUNKČNEJ TRIEDY B2, B3
			KRÍŽOVATKY
			OZNAČENIE FUNKČNEJ TRIEDY A KATEGÓRIE KOMUNIKÁCIE
			HLAVNÉ PEŠIE TRASY A PLOCHY
			TURISTICKÉ CHODNÍKY, ODDYCHOVÉ TRASY
			NÁUČNÝ CHODNÍK
			ODDYCHOVÉ MIESTA
			ROZHLADŇA
			PARKOVISKÁ, GARÁŽE

STAV	NÁVRH	VÝHLAD	
			ČERPACIE STANICE PHM
			AUTOBUSOVÁ STANICA
			LYŽIARSKY VLEK
			SEDAČKOVÁ LANOVKA
			KABÍNKOVÁ LANOVKA
			LYŽIARSKÉ ZIAZDOVKY
			ROZPTYLOVÉ ÚZEMIE PRÍMESTSKEJ REKREÁCIE A AGROTURISŤ
			TRASY PRE BIKEROV
			HRANICA NÁRODNÉHO PARKU
			OCHRANNÉ PÁSMO NÁRODNÉHO PARKU
			CHRÁNENÉ VTÁČIE ÚZEMIE
			ÚZEMIE EURÓPSKEHO VÝZNAMU NATURA
			BIOKORIDOR NADREGIONÁLNEHO VÝZNAMU
			BIOKORIDOR REGIONÁLNEHO VÝZNAMU
			BIOKORIDOR MIESTNEHO VÝZNAMU
			BIOCENTRUM NADREGIONÁLNEHO VÝZNAMU
			BIOCENTRUM REGIONÁLNEHO VÝZNAMU
			BIOCENTRUM MIESTNEHO VÝZNAMU
			GENOFONDOVÉ LOKALITY
			MALOPLOŠNÉ CHRÁNENÉ ÚZEMIA
			OBNOVA HISTORICKEJ KULTÚRNEJ KRAJINY, AGRÁRNE TERASY
			LESY OCHRANNÉ
			LESY OSOBITNÉHO URČENIA
			CHRÁNENÉ LOŽISKOVÉ ÚZEMIE A DOBÝVACIE PRIESTORY
			SKLÁDKY
			LOŽISKÁ NEVYHRADENÉHO NERASTU
			PHO VODNÝCH ZDROJOV I. STUPŇA
			PHO VODNÝCH ZDROJOV II. STUPŇA
			HRANICA CHRÁNENEJ VODOHOSPODÁRSKEJ OBLASTI
			VODOJEM
			VODNÝ ZDROJ
			ZVN 400 KV VZDUŠNÉ VEDENIE
			VVN 220 KV VZDUŠNÉ VEDENIE
			VVN 110 KV VZDUŠNÉ VEDENIE
			VEDENIA NA ZRUŠENIE
			TRANSFORMOVŇA 110KV/22KV
			PRIESTOROVÉ USPORIADANIE A FUNKČNÉ VYUŽÍVANIE
			OZNAČENIE URBANISTICKÉHO REGULATÍVU
			OZNAČENIE VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB
			KEP - EKOSTABILIZAČNÉ OPATRENIA



Výrez z ÚPN mesta - výkres dopravy



200 m

1 : 10 000

Spracovateľ ÚPN: © Ing.Arch. Marián Pivarčí, Ing.Arch. Peter Krajč. Kataster: © ÚGKK SR, január 2019

Vytlačené v mapovom riešení Spinbox spoločnosti © T-MAPY

ÚZEMNÝ PLÁN MESTA RUŽOMBEROK

VÝKRES RIEŠENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA

STAV	NÁVRH	VÝHLAD	
			HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA
			HRANICA KATASTRÁLNEHO ÚZEMIA
			HRANICA OCHRANNÝCH PÁSIEM
			ZASTAVANÉ PLOCHY
			OCHRANNÉ PÁSMO LETISKA
			DIAĽNICA D1
			DIAĽNIČNÝ TUNEL
			RÝCHLOSTNÁ CESTA R1
			CESTA I. TRIEDY - ZBERNÁ KOMUNIKÁCIA FUNKČNÁ TRIEDA B1
			ZBERNÁ KOMUNIKÁCIA FUNKČNÁ TRIEDA B2
			ZBERNÁ KOMUNIKÁCIA FUNKČNÁ TRIEDA B3
			OZNAČENIE FUNKČNEJ TRIEDY A KATEGÓRIE KOMUNIKÁCIE
			KRIŽOVATKA SVETELNE RIADENÁ
			KRIŽOVATKA NERIADENÁ
			PARKOVACIE A ODSAVNÉ PLOCHY
			POZDĹŽNE PARKOVANIE NA KOMUNIKÁCI
			INDIVIDUÁLNE A HROMADNÉ GARÁŽE

STAV	NÁVRH	VÝHLAD	
			ČERPACIA STANICA PHM
			ZASTÁVKA MESTSKEJ AUTOBUSOVEJ DOPRAVY
			IZOCHRONA PEŠEJ DOSTUPNOSTI K ZASTÁVKAM MAD
			AUTOBUSOVÁ STANICA
			ŽELEZNIČNÁ STANICA
			ŽELEZNIČNÁ ZASTÁVKA
			PLOCHY A TRATE ŽELEZNIČNEJ DOPRAVY
			ŽELEZNIČNÁ VLEČKA
			DÔLEŽITÉ PEŠIE KOMUNIKÁCIE
			PEŠIA ZÓNA
			VODNÉ TOKY A PLOCHY
			CYKLOTURISTICKÉ TRASY
			CYKLISTICKÉ TRASY
			KABÍNKOVÁ LANOVKA
			SEDAČKOVÁ LANOVKA
			LYŽIARSKY VLEK
			TURISTICKÝ CHODNÍK
			NÁUČNÝ CHODNÍK

ÚZEMNÝ PLÁN MESTA RUŽOMBEROK

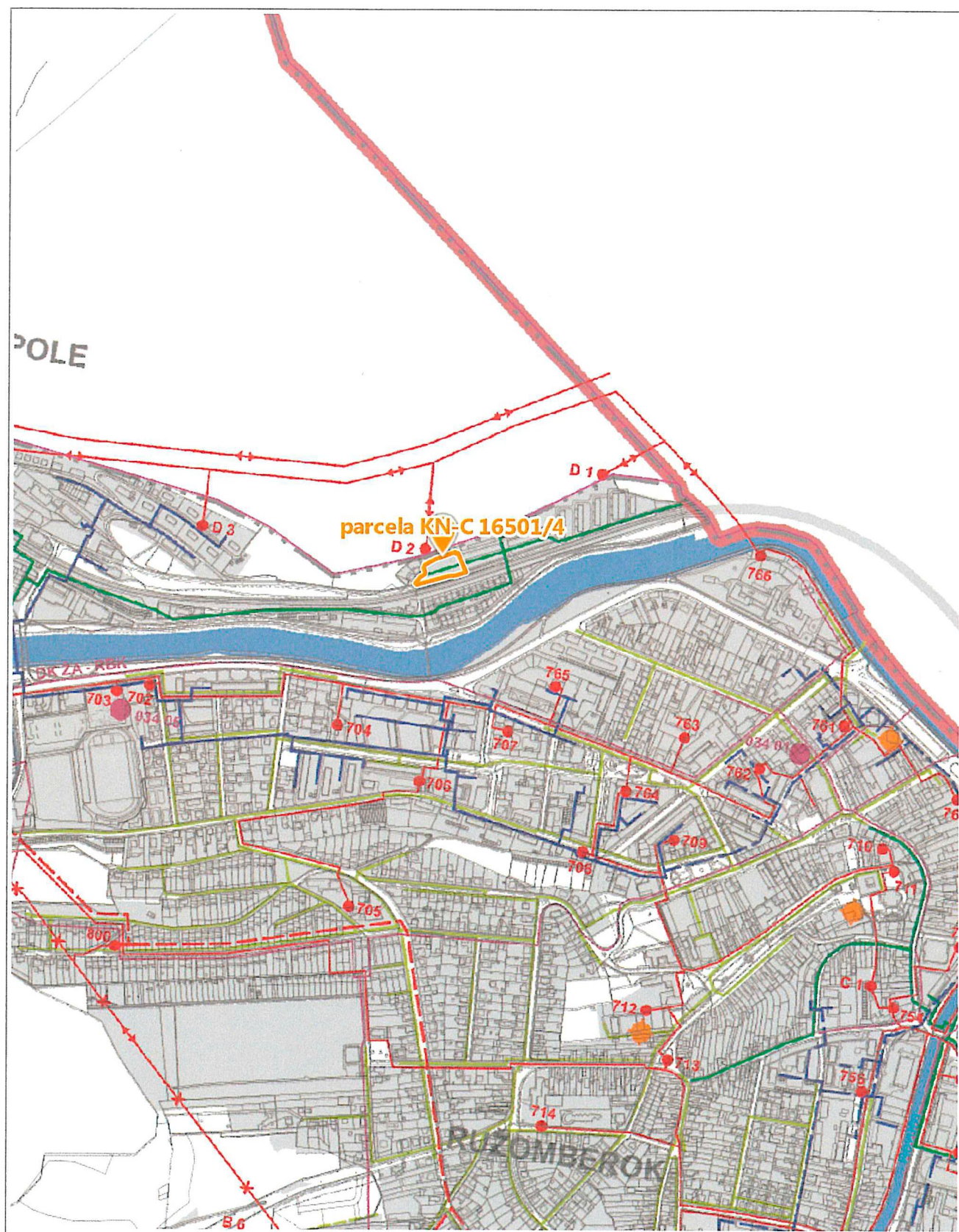
VÝKRES RIEŠENIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA

- VODNÉ HOSPODÁRSTVO

STAV	NÁVRH	VÝHLAD	
			HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA
			HRANICA KATASTRÁLNEHO ÚZEMIA
			ZASTAVANÉ PLOCHY
			RÝCHLOSTNÉ CESTY A DIAĽNICE
			PRÍVODNÉ POTRUBIE SKV RUŽOMBEROK
			PRÍVODNÉ POTRUBIE VODOVODU
			ZÁSOBNÉ POTRUBIE VODOVODU
			ROZVODNÁ SIEŤ VODOVODU
			VODOJEM
			PRERUŠOVACIA KOMORA
			REDUKČNÁ ŠACHTA
			ČERPACIA STANICA
			AT STANICA
			AT STANICA NA ZRUŠENIE
			VODÁRENSKÝ ZDROJ
			VODÁRENSKÝ ZDROJ NEVYUŽÍVANÝ
			OP VODÁRENSKÉHO ZDROJA I. STUPŇA
			OP VODÁRENSKÉHO ZDROJA II. STUPŇA
			HRANICA CHRÁNENEJ VODOHOSPODÁRSKEJ OBLASTI
			ČERPACIA STANICA ÚŽITKOVEJ VODY
			PRÍVOD ÚŽITKOVEJ VODY PRE ZASNEŽOVANIE
			KMEŇOVÁ STOKA
			ZBERAČ VEREJNEJ KANALIZÁCIE - VYBRATÝ
			ZBERAČ VEREJNEJ KANALIZÁCIE - TLAKOVÝ
			ODĽAHČENIE DAŽĎOVÝCH VÔD
			ČERPACIA STANICA SPLÁŠKOVÝCH VÔD
			ČOV RUŽOMBEROK - HRBOLTOVÁ
			MALÁ ČOV VLKOLINEC V SÚČASNOSTI ŽUMPA S VÝVOZOM
			VODNÝ TOK
			VODNÝ TOK UPRAVENÝ
			MALÁ VODNÁ NÁDRŽ, RYBNÍK
			ROZVODNICA PODROBNÝCH POVODÍ
			ČÍSLO HYDROLOGICKÉHO PORADIA
			OHROZENIE ÚZEMIA PRIELOMOVOU VLNOU Z VD LIPTOVSKÁ MARA
			SIRÉNY - ROZMIESTNENIE A DOSAH
			OHROZENIE ÚZEMIA PRI ÚNIKU NEBEZPEČNÝCH TECHNOLOG. LÁTKO



Výrez z ÚPN mesta - výkres energetiky



Spracovateľ ÚPN: © Ing.Arch. Marián Pivarčí, Ing.Arch. Peter Krajč, Kataster: © ÚGKK SR, január 2019

ÚZEMNÝ PLÁN MESTA RUŽOMBEROK

VÝKRES RIEŠENIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA

- ENERGETIKA, TELEKOMUNIKÁCIE

STAV	NÁVRH	VÝHLAD	
			HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA
			HRANICA KATASTRÁLNEHO ÚZEMIA
			HRANICA OCHRANNÝCH PÁSIEM
			ZASTAVANÉ PLOCHY
			DIAKNICA A RÝCHLOSTNÁ CESTA
			ZVN 400 kV VZDUŠNÉ VEDENIE
			VVN 220 kV VZDUŠNÉ VEDENIE
			VVN 110 kV VZDUŠNÉ VEDENIE
			VN 22 kV VZDUŠNÉ VEDENIE
			VN 22 kV KÁBELOVÉ VEDENIE
			VEDENIA NA ZRUŠENIE
			TRANSFORMOVŇA 110/22 kV
			TRAFOSTANICA
			TELEKOMUNIKAČNÝ KÁBEL
			POŠTA
			VYSIELAČ
			STL PLYNOVOD 0,3 MPa
			STL PLYNOVOD 0,1 MPa
			NTL PLYNOVOD
			REGULAČNÁ STANICA PLYNU
			HORÚCOVOD
			CENTRÁLNY ZDROJ TEPLA