



Mestské lesy, spol. s r.o.

J. Jančeka 34

034 01 Ružomberok

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

OPS-194-1/2021-HK

Vybavuje /linka

Mgr. Buková

Ružomberok

14.01. 2021

Vec:

Žiadosť spoločnosti **NELLY Consulting, s.r.o.** zo dňa 05.10. 2020, doplnená dňa 16.11. 2020 a žiadosť spoločnosti **IDEAL CONCEPT, s.r.o.** zo dňa 16.11. 2020 – stanovisko Mestských lesov, spol. s r.o.

Mesto Ružomberok dňa 05.10. 2020 obdržalo žiadosť spoločnosti **NELLY Consulting, s.r.o.**, doplnenú dňa 16.11. 2020 o kúpu pozemkov v lokalite Hrabovská dolina za účelom investičnej výstavby. Dňa 16.11. 2020 Mesto Ružomberok obdržalo žiadosť spoločnosti **IDEAL CONCEPT, s.r.o.** o kúpu rovnakých pozemkov v lokalite Hrabovská dolina za účelom investičnej výstavby. V tejto súvislosti si Vás dovoľujeme požiadať o písomné stanovisko Vašej spoločnosti ako správcu mestských lesov ku týmto žiadostiam a investičným zámerom, špecifikovaným v žiadostiach v tejto lokalite. Žiadosti prikladáme v prílohe.

S úctou

JUDr. Katarína Šimanská
vedúca Oddelenia právnych služieb



MESTSKÉ LESY

spol. s r.o.

RUŽOMBEROK

034 01 Ružomberok, ul. Jána Jančeka 34, tel.: 044/432 10 01, fax: 044/432 10 02

MESTSKÝ ÚRAD V RUŽOMBEROKU	
26. 01. 2021	
Číslo prijímateľu: 1277/2021	Číslo spisu:
Príjemník: Mestský úrad	Vybavuje: KS

Mestský úrad Ružomberok
Námestie A. Hlinku 1
034 01 Ružomberok

Váš list značky/zo dňa

Naša značka

Vybavuje

Ružomberok, dňa
22. 01. 2021

Vec: Stanovisko spoločnosti Mestské lesy, spol. s r. o. k žiadosti spoločnosti NELLY Consulting, s. r. o. a IDEAL CONCEPT, s. r. o.

Dňa 19. 1. 2021 sme obdržali Vašu žiadosť o písomné stanovisko našej spoločnosti ako správcu mestských lesných pozemkov k žiadostiam a investičným zámerom spoločností NELLY Consulting, s. r. o. a IDEAL CONCEPT, s. r. o. v lokalite Hrabovská dolina.

Z nášho pohľadu obhospodarovateľa lesa je táto časť Hrabovskej doliny výstavbou už značne zahustená. Ďalšia výstavba na parcelách č. 14410/121, 14410/120, 14410/116, 14410/118, 14410/119 a 14410/117 by nám ešte znásobila už teraz veľké problémy pri obhospodarovaní lesa v tejto lokalite a ešte viac by narušila prírodný lesný charakter tohto územia.

Z uvedených dôvodov investičnú výstavbu na predmetných parcelách **neodporúčame.**

Čo sa týka investície Medvedí park, budeme s jej realizáciou súhlasiť, avšak len pri dodržaní nasledovných podmienok:

- na prenajatej ploche do existujúceho lesného porastu sa nebude zasahovať, to znamená nebudú sa odstraňovať stromy, nebude sa odlesňovať, nebudú sa vytvárať holé plochy, stromy sa mechanicky nesmú poškodiť, možné bude len odstránenie krovinného porastu,
- objekty v Medvedom parku musia byť jednoduché, najlepšie drevené (preliezačky, hojdačky, prekážkové dráhy...),
- prevádzka parku by nemala byť v neskorých večerných a nočných hodinách,

- budeme žiadať vybudovať alebo prefinancovať novú terénnu približovaciu linku, nakoľko existujúca bude zablokovaná a bude znemožnený prístup do lesných porastov nad Medvedím parkom pre našu lesnú techniku a tým pádom bude znemožnené obhospodarovanie veľkej výmery lesa nad parkom.

Ing. Milan Šlávka
riaditeľ spoločnosti



Mestský úrad Ružomberok
Oddelenie právnych služieb
Nám. A. Hlinku 1
034 01 Ružomberok

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

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

Ružom berok
26.11.2020

Vec

Odpoveď na žiadosť o poskytnutie územnoplánovacej informácie

Dňa 16.11.2020 bola na Mesto Ružomberok, Útvar hlavného architekta, podaná žiadosť od Oddelenia právnych služieb Mesta Ružomberok, o vyjadrenie k žiadosti spol. Nelly Consulting, s.r.o., Pri Kříži 12, 841 02 Bratislava, z hľadiska územného plánu a rozvojových plánov mesta.

Vyjadrenie sa požaduje na kúpu pozemkov v prospech spol. Nelly Consulting, s.r.o., s jej následným záujmom vybudovať na predmetných parcelách objekty rekreačného charakteru v zmysle architektonickej štúdie „Fatrapark 4“.

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, 13/2016, 2/2019 a 2/2020 o záväznej časti Územného plánu Mesta Ružomberok v znení jeho zmien a doplnkov (ďalej aj „územný plán“) vydáva nasledovné vyjadrenie:

Predmetné územie, v ktorom sa nachádzajú parcely KN-C 14410/118, 14410/119 je v územnom pláne lokalizované vo funkčnej ploche R1 - plochy rekreácie - ubytovacie a stravovacie zariadenia (penzióny, hotely), pre ktoré platia nasledovné záväzné regulatívy:

Pripustné funkcie: zariadenia pre ubytovanie, stravovanie, rekreačná vybavenosť, obchody a služby súvisiace s rekreačnou funkciou (suveníry, servis lyží a pod.), hygienické zariadenia pre návštevníkov, byty správcov, v lokalite Hrabovo rekreačné a rodinné domy, zariadenia technickej vybavenosti, pešie, cyklistické a motorové komunikácie, zeleň, prvky malej architektúry.

Nepripustné funkcie: všetky činnosti s nepriaznivým vplyvom na rekreačnú funkciu; nepripustiť budovanie a umiestňovanie provizórnych objektov. Na území Malinô Brdo je nepripustná výstavba prázdninových domov.

Doplňujúce ustanovenia: pri návrhu nových rekreačných zariadení ponechať 30 % plochy pozemku pre zeleň, minimalizovať výrub existujúcich stromov; výška objektov by nemala prekročiť 4 nadzemné podlažia vrátane podkrovia (s výnimkou už existujúcich objektov), riešiť dostatočné plochy pre parkovanie a odstavovanie vozidiel zamestnancov a návštevníkov na pozemku zariadenia alebo na záchytnom parkovisku pre skupinu rekreačných zariadení. Rekreačné objekty situovať tak, aby nerušili prírodnú scenériu a charakter okolitej krajiny.

Predmetné územie, v ktorom sa nachádzajú parcely KN-C 14410/117, 14410/120 a 14410/121 sú v územnom pláne lokalizované vo funkčnej ploche L3 - lesná krajina - lesy osobitného určenia (rekreačné lesy), pre ktoré platia nasledovné záväzné regulatívy:



Prípustné funkcie: pri obhospodarovaní lesov osobitného určenia vychádzať z platných LHP pre LHC Biely Potok; pohybové rekreačné aktivity (turistické a prechádzkové trasy, náučné chodníky, lyžiarske bežecké stopy, cyklistické trasy, prvky malej architektúry (lavičky, prístrešky, preliezačky a pod.), zber liečivých rastlín a lesných plodov v primeranom rozsahu a mimo legislatívne chránených území.

Nepripustné funkcie: činnosti uvedené v § 31 zákona č. 326/2005 o lesoch.

Doplňujúce ustanovenia: pri návrhu novej výstavby rešpektovať ochranné pásmo lesa v súlade s ustanovením § 10 ods.1) zákona č. 326/2005 Z. z.

Juhovýchodná časť územia, v ktorom sa nachádza časť parcely KN-C č. 14410/116 s výmerou cca. 1400 m² je v zmysle územného plánu určená funkciou L3 - lesná krajina - lesy osobitného určenia (rekreačné lesy) a západná časť parcely s výmerou cca 2568 m² je v zmysle územného plánu určená funkciou R1 - plochy rekreácie - ubytovacie a stravovacie zariadenia (penzióny, hotely).

V zmysle smernej časti územného plánu mesta sa v odseku Aglomerácia rekreačných útvarov Skipark Ružomberok uvádza že: „Zástavba v Hrabovom začína byť prehustená. V letnej sezóne je Hrabovo využívané aj pre prímestskú rekreáciu, plochy pre rekreačné aktivity sú však obmedzené.“ Ďalej v zmysle ekostabilizačných opatrení krajinnno-ekologického plánu sa v predmetnej ploche uvádza opatrenie „B – nenavrhopvať, resp. obmedziť stavebné aktivity tam, kde by došlo k ohrozeniu cenných biotopov a druhov.“

Na základe uvedeného požadujeme rešpektovať výskyt jednočiarového bezmenného potoka v lokalite Hrabovo, lokalizovaného severozápadne od predmetného územia a stanoviská ďalších dotknutých orgánov, ktoré sa budú k predmetnému zámeru vyjadrovať.

Na základe uvedeného predložená architektonická štúdia, ktorá navrhuje zástavbu na celej parcele KN-C č. 14410/116, nie je v súlade s územným plánom, nakoľko územie juhovýchodnej časti predmetnej parcely je určená na využitie v zmysle funkcie L3 – lesná krajina.

Ďalej riešené územie, v ktorom sa nachádzajú predmetné časti parciel KNE 4798, 4796/1 a 4796/2 sú v územnom pláne lokalizované vo funkčnej ploche L3 - lesná krajina - lesy osobitného určenia (rekreačné lesy), pre ktoré platia nasledovné záväzné regulatívy:

Prípustné funkcie: pri obhospodarovaní lesov osobitného určenia vychádzať z platných LHP pre LHC Biely Potok; pohybové rekreačné aktivity (turistické a prechádzkové trasy, náučné chodníky, lyžiarske bežecké stopy, cyklistické trasy, prvky malej architektúry (lavičky, prístrešky, preliezačky a pod.), zber liečivých rastlín a lesných plodov v primeranom rozsahu a mimo legislatívne chránených území.

Nepripustné funkcie: činnosti uvedené v § 31 zákona č. 326/2005 o lesoch.

Doplňujúce ustanovenia: pri návrhu novej výstavby rešpektovať ochranné pásmo lesa v súlade s ustanovením § 10 ods.1) zákona č. 326/2005 Z. z.

V predmetnej ploche sú prípustné lavičky prístrešky preliezačky a pod. pre účely pohybových a rekreačných aktivít, ktoré nie sú zakázané v zmysle § 31 zákona č. 326/2005 o lesoch.

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

Naše číslo

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

Ružom berok
26.11.2020

Vec

Odpoveď na žiadosť o poskytnutie územnoplánovacej informácie

Dňa 16.11.2020 bola na Mesto Ružomberok, Útvar hlavného architekta, podaná žiadosť od Oddelenia právnych služieb Mesta Ružomberok, o vyjadrenie k žiadosti spol. IDEAL Concept s.r.o., Štiavnička 245, Ružomberok z hľadiska územného plánu a rozvojových plánov mesta.

Vyjadrenie sa požaduje na kúpu pozemkov v prospech spol. IDEAL Concept s.r.o., s jej následným záujmom vybudovať na predmetných parcelách doplnkové rekreačné aktivity.

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, 13/2016, 2/2019 a 2/2020 o záväznej časti Územného plánu Mesta Ružomberok v znení jeho zmien a doplnkov (ďalej aj „územný plán“) vydáva nasledovné vyjadrenie:

Predmetné územie, v ktorom sa nachádzajú parcely KN-C 14410/118, 14410/119 je v územnom pláne lokalizované vo funkčnej ploche R1 - plochy rekreácie - ubytovacie a stravovacie zariadenia (penzióny, hotely), pre ktoré platia nasledovné záväzné regulatívy:

Pripustné funkcie: zariadenia pre ubytovanie, stravovanie, rekreačná vybavenosť, obchody a služby súvisiace s rekreačnou funkciou (suveníry, servis lyží a pod.), hygienické zariadenia pre návštevníkov, byty správcov, v lokalite Hrabovo rekreačné a rodinné domy, zariadenia technickej vybavenosti, pešie, cyklistické a motorové komunikácie, zeleň, prvky malej architektúry.

Neprípustné funkcie: všetky činnosti s nepriaznivým vplyvom na rekreačnú funkciu; nepripustiť budovanie a umiestňovanie provizórnych objektov. Na území Malinô Brdo je neprípustná výstavba prázdninových domov.

Doplňujúce ustanovenia: pri návrhu nových rekreačných zariadení ponechať 30 % plochy pozemku pre zeleň, minimalizovať výrub existujúcich stromov; výška objektov by nemala prekročiť 4 nadzemné podlažia vrátane podkrovia (s výnimkou už existujúcich objektov), riešiť dostatočné plochy pre parkovanie a odstavovanie vozidiel zamestnancov a návštevníkov na pozemku zariadenia alebo na záchytnom parkovisku pre skupinu rekreačných zariadení. Rekreačné objekty situovať tak, aby nerušili prírodnú scenériu a charakter okolitej krajiny.

Juhovýchodná časť územia, v ktorom sa nachádza časť parcely KN-C č. 14410/116 s výmerou cca. 1400 m² je v zmysle územného plánu určená funkciou L3 - lesná krajina - lesy osobitného určenia (rekreačné lesy) a západná časť parcely s výmerou cca 2568 m² je v zmysle územného plánu určená funkciou R1 - plochy rekreácie - ubytovacie a stravovacie zariadenia (penzióny, hotely).



Mesto Ružomberok

Mestský úrad - útvar hlavného architekta

V zmysle smernej časti územného plánu mesta sa v odseku Aglomerácia rekreačných útvarov Skipark Ružomberok uvádza že: „Zástavba v Hrabovom začína byť prehustená. V letnej sezóne je Hrabovo využívané aj pre prímestskú rekreáciu, plochy pre rekreačné aktivity sú však obmedzené.“ Ďalej v zmysle ekostabilizačných opatrení krajinnno-ekologického plánu sa v predmetnej ploche uvádza opatrenie „B – nenavrhovať, resp. obmedziť stavebné aktivity tam, kde by došlo k ohrozeniu cenných biotopov a druhov.“

Na základe uvedeného požadujeme rešpektovať výskyt jednočiarového bezmenného potoka v lokalite Hrabovo, lokalizovaného severozápadne od predmetného územia a stanoviská ďalších dotknutých orgánov, ktoré sa budú k predmetnému zámeru vyjadrovať.

Využitie predmetného územia v zmysle funkcie R1 územného plánu mesta, na účel rozvoja športových aktivít a služieb pre budúcich vlastníkov nehnuteľností, návštevníkov lokality Hrabovo a občanov mesta v štýle ohľaduplnom k prírode 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

Naše číslo

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

Ružomberok
01.03.2021

Vec

Odpoveď na žiadosť o poskytnutie územnoplánovacej informácie

Dňa 01.03.2021 bola na Mesto Ružomberok, Útvar hlavného architekta, podaná žiadosť od Oddelenia právnych služieb Mesta Ružomberok, o vyjadrenie k žiadosti spol. Nelly Consulting, s.r.o., Pri Kríži 12, 841 02 Bratislava, z hľadiska územného plánu a rozvojových plánov mesta.

Vyjadrenie sa požaduje na stanovenie trvalej prebytočnosti pozemkov v prospech spol. Nelly Consulting, s.r.o., s jej následným záujmom vybudovať na predmetných parcelách objekty rekreačného charakteru v zmysle architektonickej štúdie „Fatrapark 4 doplnenej zo dňa 21.02.2021“.

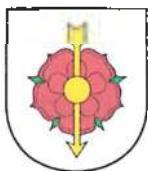
Na základe uvedenej žiadosti Mesto Ružomberok, Útvar hlavného architekta, v zmysle Územného plánu Mesta Ružomberok schváleného Všeobecne záväznými nariadeniami Mesta Ružomberok č. 3/2012, 14/2013, 13/2016, 2/2019 a 2/2020 o záväznej časti Územného plánu Mesta Ružomberok v znení jeho zmien a doplnkov (ďalej aj „územný plán“) vydáva nasledovné vyjadrenie:

Predmetné územie (vyznačené na obrázku 1), v ktorom sa nachádzajú parcely KN-C 14410/118, 14410/119, ďalej územie v ktorom sa nachádza vyznačená časť parcely KN-C č. 14410/116 s výmerou spolu 3661 m² a časť územia s výmerou 3690m² parcely - KNC 14410/1 / KNE 4798 je v územnom pláne lokalizované vo funkčnej ploche R1 - plochy rekreácie - ubytovacie a stravovacie zariadenia (penzióny, hotely), pre ktoré platia nasledovné záväzné regulatívy:

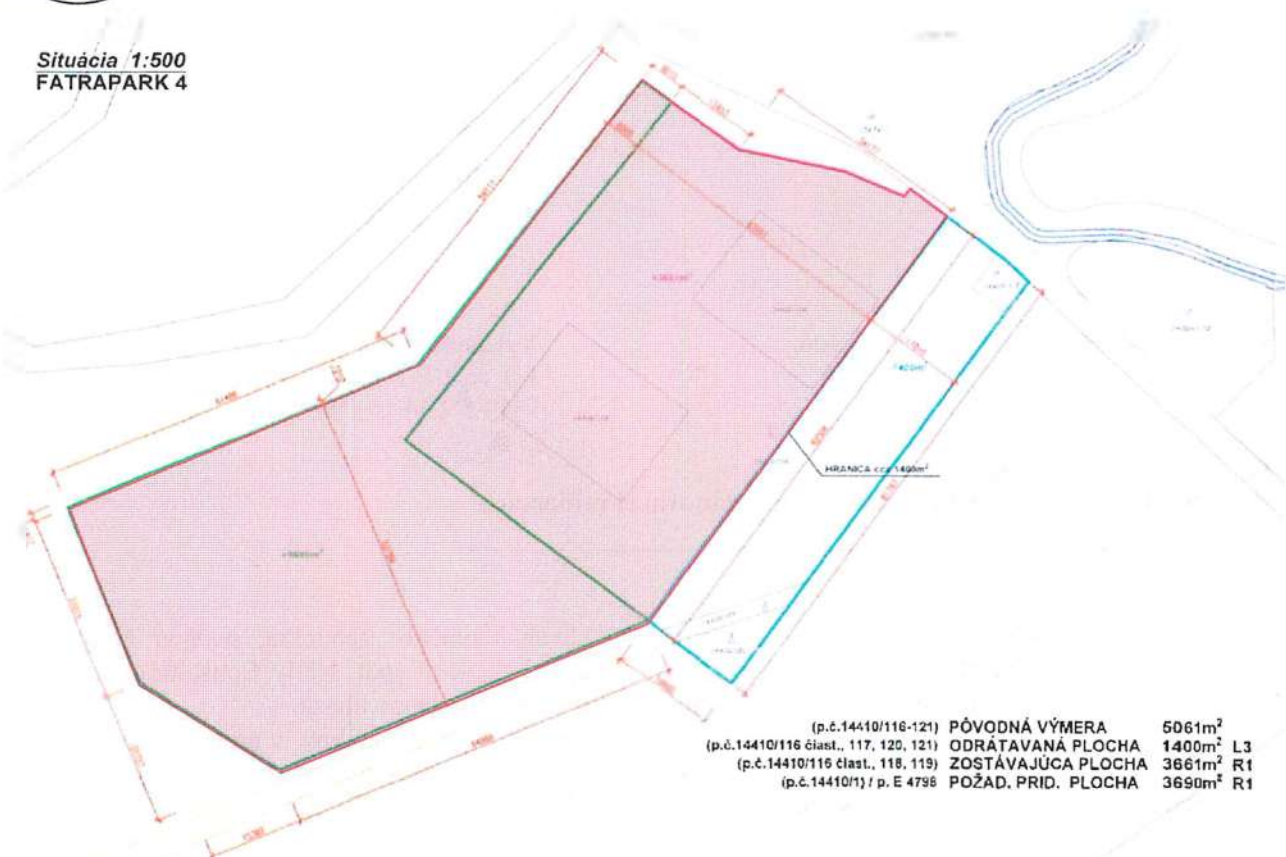
Pripustné funkcie: zariadenia pre ubytovanie, stravovanie, rekreačná vybavenosť, obchody a služby súvisiace s rekreačnou funkciou (suveníry, servis lyží a pod.), hygienické zariadenia pre návštevníkov, byty správcov, v lokalite Hrabovo rekreačné a rodinné domy, zariadenia technickej vybavenosti, pešie, cyklistické a motorové komunikácie, zeleň, prvky malej architektúry.

Nepripustné funkcie: všetky činnosti s nepriaznivým vplyvom na rekreačnú funkciu; nepripustiť budovanie a umiestňovanie provizórnych objektov. Na území Malinô Brdo je nepripustná výstavba prázdninových domov.

Doplňujúce ustanovenia: pri návrhu nových rekreačných zariadení ponechať 30 % plochy pozemku pre zeleň, minimalizovať výrub existujúcich stromov; výška objektov by nemala prekročiť 4 nadzemné podlažia vrátane podkrovia (s výnimkou už existujúcich objektov), riešiť dostatočné plochy pre parkovanie a odstavovanie vozidiel zamestnancov a návštevníkov na pozemku zariadenia alebo na záchytnom parkovisku pre skupinu rekreačných zariadení. Rekreačné objekty situovať tak, aby nerušili prírodnú scenériu a charakter okolitej krajiny.



Situácia 1:500
FATRAPARK 4



Obrázok 1 navrhované plochy na urbanizáciu v zmysle funkcie R1 - podsvietené červenou farbou

Predmetné územie (vyznačené na obrázku 2), v ktorom sa nachádzajú predmetné časti parciel KNC 14410/116, 14410/117 a časť EKN 4798 sú v územnom pláne lokalizované vo funkčnej ploche L3 - lesná krajina - lesy osobitného určenia (rekreačné lesy), pre ktoré platia nasledovné záväzné regulatívy:

Prípustné funkcie: pri obhospodarovaní lesov osobitného určenia vychádzať z platných LHP pre LHC Biely Potok; pohybové rekreačné aktivity (turistické a prechádzkové trasy, náučné chodníky, lyžiarske bežecké stopy, cyklistické trasy, prvky malej architektúry (lavičky, prístrešky, preliezačky a pod.), zber liečivých rastlín a lesných plodov v primeranom rozsahu a mimo legislatívne chránených území.

Nepripustné funkcie: činnosti uvedené v § 31 zákona č. 326/2005 o lesoch.

Doplňujúce ustanovenia: pri návrhu novej výstavby rešpektovať ochranné pásmo lesa v súlade s ustanovením § 10 ods.1) zákona č. 326/2005 Z. z.



Útvár hl. architekta odporúča počkať na spracovanie a schválenie územného plánu zóny, ktorý by zhodnocoval a komplexne riešil únosnosť a limity územia z hľadiska umiestnenia rekreačnej vybavenosti a verejnoprospešných stavieb, a tak postupne a koncepčne odpredal pozemky v uvedených lokalitách ale aj ďalšie pozemky ktoré sú určené na zastavanie.

Strana 3 z 3