



Mestský úrad Ružomberok
Oddelenie legislatívne a právne

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje /linka	Ružomberok
Interný doklad		Ing. arch. M. Ngô	28. 4. 2026

Vec:

Šestinová - Stanovisko k žiadosti o odkúpenie nehnuteľného majetku vo vlastníctve Mesta Ružomberok.

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 hlodavcov, veľkokapacitné diskotéky v blízkosti funkcie bývania a pod.).

Predmet žiadosti

Predmetom žiadosti fyzickej osoby – nepodnikateľa je odkúpenie nehnuteľného majetku vo vlastníctve Mesta Ružomberok, konkrétne parcely v katastrálnom území Ružomberok. Žiadateľ deklaruje záujem o nadobudnutie pozemku do osobného vlastníctva za účelom jeho využívania ako záhrady.

Urbanisticko-architektonická analýza

Z hľadiska urbanistického rozvoja mesta predstavuje predmetný pozemok strategickú rezervu pre rozvoj občianskej vybavenosti.

- Transformácia stavebného pozemku na plochu záhrady v súkromnom vlastníctve by viedla k nežiaducej extenzifikácii využitia územia v lokalite, ktorá je predurčená na mestotvorné funkcie.
- Užívanie plochy ako záhrady v zóne určenej pre vybavenosť (O6) by narušilo urbanistickú kontinuitu a vizuálnu identitu zastavaného územia.
- Predajom pozemku na deklarovaný účel by sa mesto natrvalo vzdalo možnosti ovplyvniť architektonickú kvalitu a polyfunkčnosť tohto priestoru, čo je v rozpore s princípom kompaktnej a udržateľnej zástavby.



Analýza súladu s ÚPN

Podľa platného Územného plánu mesta Ružomberok je pozemok súčasťou funkčnej plochy: **O6 – plochy občianskeho vybavenia nešpecifikované**.

- Hoci sú „plochy zelene“ v zóne O6 prípustné ako doplnková funkcia k stavbám (napr. parková úprava pred obchodným domom), primárne určenie plochy O6 je **stavebné** (komerčná vybavenosť, služby, administratíva, bývanie).
- Podľa zistení ÚHA je predmetná parcela v ÚPN Zóny explicitne **určená na zastavanie**.
- Využitie parcely výhradne ako súkromnej záhrady (bez stavebnej činnosti spojené s vybavenosťou) je neefektívnym využitím rozvojového potenciálu plochy O6 a v prípade neskoršieho oplotenia by mohlo dôjsť k zablokovaniu rozvojových osí v území.

Záväzné stanovisko

Na základe vyššie uvedenej analýzy a metodického pokynu ÚHA Ružomberok vydáva **NESÚHLASNÉ STANOVISKO**.

Odôvodnenie

Navrhovaný predaj za účelom zriadenia záhrady je v **rozpore so strategickým rozvojom mesta**. Pozemok je podľa ÚPN Zóny určený na zastavanie mestotvornými funkciami (O6). Uspokojenie individuálnej požiadavky na záhradu by znamenalo trvalú stratu stavebného pozemku, zníženie investičného potenciálu lokality a blokovanie budúcich verejných alebo komerčných služieb v danej časti mesta.

Zámer využívať pozemok ako súkromnú záhradu je v priamom rozpore s funkčným určením plochy **O6** a regulatívom ÚPN Zóny, ktoré definujú parcelu ako **zastavateľnú plochu** pre občiansku vybavenosť. Predaj majetku mesta na takýto účel je nehospodárny a urbanisticky nežiaduci.

Mgr. art. Ivan Hrčka

hlavný architekt mesta