



Mestský úrad Ružomberok
Oddelenie legislatívne a právne

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje /linka	Ružomberok
Interný doklad		Ing. arch. M. Ngô	1. 3. 2024

Vec:

Stanovisko k žiadosti Bišťan

Územie, ktoré je predmetom žiadosti je v zmysle územného plánu mesta vedené ako plochy:

B2 - obytné plochy - rodinné domy intenzívne formy zástavby (radová, átriová, terasová)

Prípustné funkcie: bývanie v nízkopodlažných rodinných domoch (suterén + 2 nadzemné podlažia, alebo suterén + nadzemné podlažie + podkrovia), 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, nerušiace výrobné služby ako súčasť pozemkov rodinných domov a doplnková funkcia bývania.

Neprípustné 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 pozemkov, parkovanie užívateľov zariadení komerčného vybavenia a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

Do doby spracovania urbanistickej štúdie povoľovať rekonštrukcie len v existujúcich stavebných objemoch objektov, bez možnosti výstavby nových objektov.

Predmet žiadosti nie je v rozpore s UPN mesta.

Odporúčanie Útvary hlavného architekta neprejavíť záujem o odpredaj, ale skôr prenajať všetky parcely, ktoré tvoria predzáhradky k rodinným domom, je opodstatnené z niekoľkých dôležitých dôvodov.

Prvým dôvodom je ochrana charakteru a estetiky danej lokality. Udržiavanie predzáhradiek v mestskej správe umožňuje lepšiu kontrolu nad ich vzhľadom a údržbou. Prenájom týchto parciel mesto môže uplatniť podmienky týkajúce sa estetických štandardov a zelene, čím sa zachováva harmonický vzhľad ulice a miestneho prostredia.

Druhým dôvodom je zachovanie flexibility v urbanistickom plánovaní. Súčasná dohoda o nájme umožňuje mestu prispôbiť sa zmenám v urbanistickom rozvoji a potrebám obce. V prípade, že by boli tieto parcely



odpredané súkromnému sektoru, mohlo by to obmedziť možnosti mesta uplatňovať urbanistické regulácie a obmedzenia, ktoré by mohli ovplyvniť celkový charakter a kvalitu danej lokality.

Tretím dôvodom je zachovanie verejného charakteru a prístupnosti. Predzáhradky pred rodinnými domami často slúžia ako miesto stretávania a oddychu pre obyvateľov okolitých domov. Ich zachovanie v mestskej správe zaručuje, že tieto priestory zostanú prístupné pre všetkých obyvateľov a budú slúžiť ako verejný priestor na relaxáciu a komunitné aktivity.

Napokon, zachovanie právneho vysporiadania formou nájmu umožňuje mestskej správe flexibilne a efektívne riešiť možné konflikty alebo zmeny vlastníctva. Právne oddelenie mesta bude schopné monitorovať a riešiť všetky právne otázky týkajúce sa nájmu týchto parciel, čo zabezpečí stabilitu a bezpečnosť v ich využívaní.

Z týchto dôvodov Útvar hlavného architekta odporúča prenajať všetky predzáhradky v danej lokalite, čím sa zabezpečí ochrana charakteru a flexibility urbanistického rozvoja, zachovanie verejného charakteru a prístupnosti a efektívne právne vysporiadanie.

Ing. arch. Jozef Jurčo
hlavný architekt mesta
v z. **Ing. arch. Mário Ngô**