



Mestský úrad Ružomberok
Oddelenie legislatívne a právne

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje /linka	Ružomberok
Interný doklad		Ing. arch. M. Ngô	17. 10. 2024

Vec:

Stanovisko k žiadosti Farago

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

B4 - obytné plochy - bytové domy 5 a viac podlaží

Prípustné funkcie: bývanie v bytových domoch (suterén + 5 a viac nadzemných podlaží), 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, **hromadné garáže pre obyvateľov územia (ako samostatné stavby dvoj a viacpodlažné, alebo ako súčasť bytového domu)**, parkovo upravená obytná zeleň, zariadenia administratívy, kostoly a modlitebne, sociálne, školské, zdravotnícke a zariadenia. *Pre nové obytné plochy B4 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 *nad prípustnú hodnotu v zmysle STN*, , nákladná doprava, zvýšený výskyt hlodavcov a pod.) zasahujú obytné plochy a plochy občianskeho vybavenia. *Drobnochov zvierat na plochách B4 nie je povolený. Úžitkové záhrady na plochách B4 nie sú povolené.*

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, nepovoliť výstavbu polyfunkčných objektov a bytových domov pokiaľ by došlo k narušeniu kvality bývania.

Predmet žiadosti je v rozpore s UPN mesta. Útvar hlavného architekta **nesúhlasí** so zápisom geometrického plánu pre existujúcu garáž v navrhovanej podobe.

Existujúca stavba garáže je v rozpore s platným územným plánom, ktorý pre danú lokalitu stanovuje koncepciu radovej zástavby troch garáží. Stavba garáže je orientovaná kolmo na tento zámer a narúša tak celkovú urbanistickú štruktúru lokality.

Ďalším podstatným dôvodom nesúhlasu je skutočnosť, že cez pozemky určené pre výstavbu garáží prechádzajú inžinierske siete. Ich ochranné pásma v súčasnosti znemožňujú výstavbu troch samostatne stojacich garáží. Preloženie týchto sietí je nevyhnutným predpokladom pre realizáciu plánovanej zástavby.



Súhlas so zápisom geometrického plánu bude možný až po splnení nasledujúcich podmienok:

- **Úprava projektu:** Projektová dokumentácia bude musieť byť upravená tak, aby stavba garáže bola v súlade s platným územným plánom a koncepciou radovej zástavby.
- **Preloženie inžinierskych sietí:** Bude potrebné zabezpečiť preloženie inžinierskych sietí tak, aby ich ochranné pásma nezasahovali do pozemkov určených pre výstavbu garáží. K tejto činnosti bude potrebné získať všetky potrebné povolenia.

Mgr. art. Ivan Hrčka
hlavný architekt mesta