



Mestský úrad Ružomberok
Oddelenie legislatívne a právne

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

Vybavuje /linka

Ružomberok

Interný doklad

Ing. arch. M. Ngô

13. 11. 2024

Vec:

Koncepcia obytnej zóny na ul. E. Bohúňa

Územie je v zmysle územného plánu mesta vedené ako plochy:

B1 - obytné plochy - rodinné domy individuálne

Prípustné funkcie: bývanie v nízkopodlažných rodinných domoch (suterén + 2 nadzemné podlažia, alebo suterén + nadzemné podlažie + 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 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. Vo vybraných lokalitách a na základe individuálneho posúdenia mestom je možné pripustiť aj obmedzenú výstavbu menších bytových domov do 4 b. j. *Drobnochov je povolený za predpokladu, že nepriaznivými účinkami (zápach, hluk) nebude obťažovať susedné obytné plochy. Pre nové obytné plochy B1 je prípustná hustota do 15 rodinných domov/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.

Doplňujúce ustanovenia: odstavné miesta obyvateľov musia byť riešené v rámci súkromných pozemkov, parkovanie užívateľov zariadení komerčného vybavenia a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

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 + 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 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.



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.

Doplnujúce 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.

Podmienky pre zriadenie pravidiel v obytnej zóne:

1. Chodník:

- Zachovať peší chodník po jednej strane ulice v minimálnej šírke 2 metrov.
- Chodník by mal byť bezbariérový a s povrchom vhodným pre pešiu chôdzu.
- Na chodníku by sa nemala nachádzať žiadna prekážka, ktorá by bránila plynulému pohybu chodcov (zaparkované autá).

2. Jazdné pruhy:

- Vyznačiť obojsmerné jazdné pruhy v šírke 3 metrov.
- Jazdné pruhy by mali byť jasne viditeľné a oddelené od chodníka.
- V jazdných pruhoch by sa mala dodržiavať maximálna povolená rýchlosť 20 - 30 km/h (osadiť zvislé dopravné značenie „obytná zóna resp. zóna 30“).

3. Parkovanie:

- Vytvoriť kolmé parkovacie plochy v severnej a severozápadnej časti, ktoré zostanú vo vlastníctve mesta.
- Parkovanie by malo byť regulované parkovacím systémom (napr. parkovacie hodiny, rezidentské parkovanie).

4. Odpredaj pozemkov:

- Pozemky za hranicou uličnej čiary v časti funkčnej plochy B1 odporúčame odpredať súkromným vlastníkom za účelom scelenia pozemku.
- Odpredaj pozemkov by mal prebiehať transparentným a férovým spôsobom kde cena pozemkov by mala zodpovedať ich trhovej hodnote.

5. Prenájom pozemkov:

- Pozemky vedené ako predzáhradky prislúchajúce funkčnej ploche B2 neodpredávať, ale prenajať súkromným vlastníkom za účelom zriadenia najviac dvoch parkovacích miest.

Útvar hlavného architekta vyjadruje znepokojenie nad zriaďovaním vecných bremien na mestských pozemkoch bez relevantného a transparentného zdôvodnenia. Predaj mestských pozemkov súkromným osobám s vecným bremenom zákazu výstavby je komplexná otázka s rôznymi výhodami a nevýhodami. Pred konečným rozhodnutím je dôležité dôkladne zvážiť všetky aspekty a vyhodnotiť potenciálne riziká a prínosy pre mesto.

Odporúčania:

- Predaj pozemkov len v súlade s jasným a strategickým plánom rozvoja mesta.
- Zadefinovanie jasných podmienok a obmedzení v zmluve o vecnom bremene.
- Zriadenie efektívneho systému kontroly a dodržiavania vecného bremena.



- ➔ Zmluva o vecnom bremene by mala obsahovať ustanovenia o jeho zrušení a o kompenzácii pre mesto v takomto prípade.
- ➔ Zváženie alternatívnych riešení, ako napríklad prenájom pozemkov alebo ich využitie na verejnoprospešné účely.
- ➔ Mesto by malo priebežne monitorovať legislatívu týkajúcu sa vecných bremien a reagovať na jej zmeny.

