



MAB04, s.r.o.

Vyšné Matejkovo 28

034 03 Ružomberok

Váš list číslo/zo dňa

941/2025

14.11.2025

Naše číslo

UHA-213-4432/2025-EM

Vybavuje /linka

Mgr. Art. Ivan Hrčka

Ružomberok

17.02.2025

ZÁVÄZNÉ STANOVISKO

Mesto Ružomberok, Mestský úrad Ružomberok, útvár hlavného architekta (ďalej len „ÚHA“), ako príslušný orgán územného plánovania podľa § 24 ods.4 a § 40a až § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov ďalej v zmysle § 16, ods.2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a v zmysle § 4 ods.3 písm. d) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov vydáva nasledovné stanovisko:

Dňa 14.11.2025 bola na mesto Ružomberok podaná žiadosť zaevidovaná žiadosť pod evidenčným číslom 941/2025 od žiadateľa **MAB04, s.r.o., bytom ul. Vyšné Matejkovo 28, 034 03 Ružomberok** o vydanie záväzného stanoviska v zmysle §24 a §40a až §40c zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov k predloženej projektovej dokumentácii: „Prístavba a stavebné úpravy Koliba vlčí dvor“. **Vyjadrenie sa požaduje z dôvodu dodatočnej legalizácie stavby.**

Predložená projektová dokumentácia rieši prístavby k pôvodnému objektu koliby. Cieľom tohto projektu je získať dodatočné stavebné povolenie a kolaudačné rozhodnutie pre prístavbu a stavebné úpravy ubytovacieho zariadenia s reštauráciou a vonkajším krytým sedením v obci Ružomberok p. č. 8689,8690,14885/1, 14886, 034 01 Ružomberok v okrese Ružomberok. Projekt pre získanie dodatočného stavebného povolenia je vyprojektovaný v súlade s požiadavkami obce a ostatných verejnoprávnych orgánov, ktoré sú účastníkmi stavebného konania.

Vzhľadom na to, že stavba je realizovaná v území, ktoré je určené na výstavbu vypracovali sme pre nášho klienta Projektovú dokumentáciu pre získanie dodatočného stavebného povolenia.

Prístavba a stavebné úpravy koliby Vlčí dvor je realizovaná v obci Ružomberok p.č. 8689,8690,14885/1, 14886 034 01 Ružomberok ako montovaná z drevenej konštrukcie zaklenutá strechou sedlového typu so škridlovou krytinou. Pristavená časť objektu rozširuje zastavanú plochu o objekty „A“ a „B“. Pristavený objekt je samostatne prístupný z exteriérovej plochy, bez vykurovania a elektrickej energie a distribúcie vody.



Mesto Ružomberok, útvár hlavného architekta v zmysle platného Územného plánu mesta Ružomberok schváleného Všeobecne záväznými nariadeniami mesta Ružomberok č. 3/2012, 14/2013, 13/2016, 2/2019, 2/2020, 8/2021, 2/2023, 7/2023 a 8/2023 o záväznej časti Územného plánu centrálnej mestskej zóny Ružomberok (ďalej aj „územný plán“) uvádza nasledovné:

Na základe novo zistených skutočností preverených pri miestnej obhliadke uskutočnenej 11.02.2025

Mesto Ružomberok, Mestský úrad Ružomberok, Útvár hlavného architekta

SÚHLASÍ ZA PODMIENOK

so stavbou v zmysle predloženej projektovej dokumentácie: „Prístavba a stavebné úpravy Koliba vlčí dvor“ na pozemku parc. reg. C - KN č. 9871, 9865, 9690, 8689, 14886, 14885/2, 14884 vypracovanej v mesiaci 10/2024 zodpovedným projektantom Ing. arch. Peter Sálus.

Predmetom posúdenia je žiadosť o dodatočné stavebné povolenie pre prístavbu k existujúcej kolibe v katastrálnom území Ružomberok. Na základe predloženej projektovej dokumentácie, zistenia na tvare miesta a analýzy príslušných ustanovení územného plánu mesta Ružomberok (ďalej len „ÚPN“) a relevantnej legislatívy vypracováva Útvár hlavného architekta (ďalej len „UHA“) nasledovné stanovisko:

Predložená projektová dokumentácia zrealizovanej stavby kolíduje s parcelou C- K.N. 14885/2 vo vlastníctve Mesta Ružomberok a zasahuje do parcely E-K.N. 2-3384 vo vlastníctve Hýravá Švingová Cecília (r. Bartošová zomrela).

UHA Ružomberok súhlasí z vydaním dodatočného stavebného a kolaudačného povolenie za predpokladu vysporiadania vlastnických pomerov s mestom Ružomberok formou dočasného nájmu.

Rozvoj turistickej infraštruktúry je v súlade s územným plánom a v danej lokalite a je žiadúci. Nakoľko v mieste existujúcej stavby a plánovanej výstavby dochádza k súbehu niekoľkých investičných zámerov (Prístavba a stavebné úpravy Koliba Vlčí dvor a trasa cyklistickej magistrály – Cyklo-korytnička odporúčam finálne vlastnícke vzťahy riešiť až po zrealizovaní diela zámenou plošných výmer na jednotlivých pozemkoch.

Zhodnotenie súladu s územným plánom

R7 - plochy agroturistiky vrátane súvisiacich plôch poľnohospodárskej výroby

Prípustné funkcie: zariadenia agroturistiky (ubytovanie, stravovanie, rekreačná vybavenosť), nevyhnutné plochy technického vybavenia, odstavné miesta), poľnohospodárskej výroby (ustajnenie hospodárskych zvierat, opravárenské, skladovacie objekty a garáže, manipulačné plochy), služobný byt správcu.



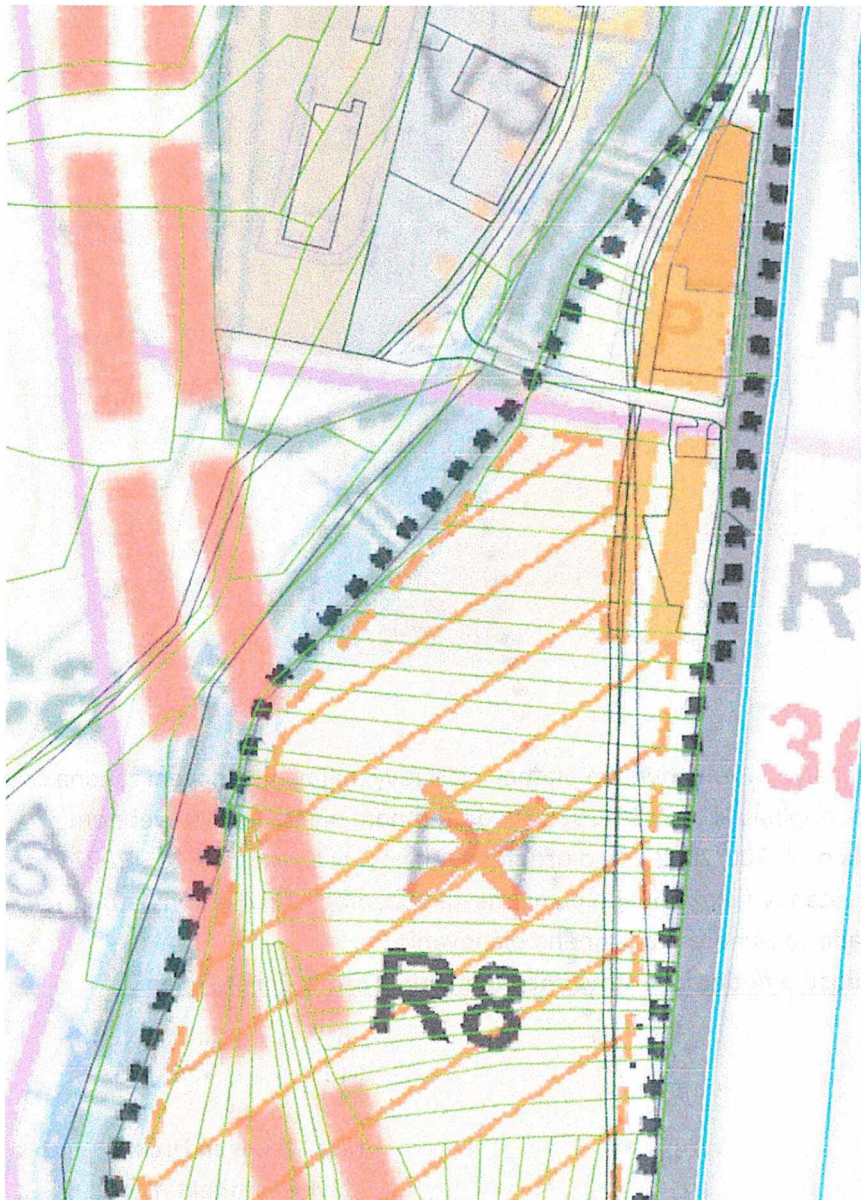
Nepripustné funkcie: činnosti s negatívnym vplyvom na rozvoj agroturistiky.

Doplňujúce ustanovenia: parkovanie a odstavovanie vozidiel majiteľov, zamestnancov a návštevníkov riešiť len na miestach pre parkovanie určených; počet hospodárskych zvierat prispôbiť tak, aby vplyvy živočíšnej výroby neobťažovali okolité funkčné plochy.

R8 - rozptylné plochy agroturistiky

Pripustné funkcie: prechádzkové chodníky, sedenia, ohniská, prístrešky, cyklotrasy, lyžiarske bežecké stopy, jazdenie na koňoch, v lete pasenie oviec, v zime možnosť zriadiť prenosné lyžiarske vleky. Pri prevádzke prenosných lyžiarskych vlekov sa nebude využívať umelé zasnežovanie a umiestnenie takýchto zariadení bude predmetom individuálneho posúdenia a odsúhlasenia príslušnou organizáciou ŠOP podľa jej územnej pôsobnosti (Správa NPVF, Správa NAPANT, Správa TANAP).

Nepripustné funkcie: výstavba rekreačných a iných objektov, narušanie pôdneho krytu.



Zhodnotenie vplyvov na okolie



Realizovaná stavba môže mať negatívny vplyv na okolité prostredie, najmä z dôvodu:

- **Zásah do pôvodnej trasy korytnickej železnice na parcele C-K.N. 8688:** Zachovanie tejto historickej trasy je dôležité pre zachovanie kultúrno-historických hodnôt územia.
- **Pri stavebných úpravách a prístavbách, v žiadnom prípade nezasahovať do koridoru cyklotrasy, ani zriadením vecného bremena.**
- **Nezasahovať do parcely E-K.N. 2-3381/2 vo vlastníctve Mesta Ružomberok**



Záver a odporúčanie

Na základe vykonanej analýzy a zohľadnením platnej legislatívy, najmä ustanovení zákona č. 46/2024 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní a zákona č. 201/2022 Z. z. o výstavbe, ako aj príslušných ustanovení územného plánu mesta Ružomberok, UHA konštatuje, že navrhovaná prístavba je v súlade so zámerom územného plánovania.

UHA odporúča schválenie žiadosti o dodatočné stavebné povolenie v predložennom znení.

MI
iM

Mgr. Art. Ivan Hrčka
hlavný architekt mesta