

Brandys, s.r.o.

ul. Cyrila a Metóda 329/6, 029 01 Námestovo

PROJEKT JEDNODUCHÝCH POZEMKOVÝCH ÚPRAV

kat. úz.: Lomná
lokalita Klinkovky, Lány, Pálenice

Ucelená časť projektu.

- A. Úvodné podklady projektu jednoduchých pozemkových úprav
A.3. Návrh všeobecných zásad funkčného usporiadania územia

Technická správa
Grafická časť VZFUÚ

Január 2023

Vyhotovil: Ing. Peter Nečas, Jozef Brandys

Obsah elaborátu

1. Všeobecné údaje.
2. Úvodné údaje a súčasný stav územia.
 - 2.1. Všeobecné údaje
 - 2.2. Prevzaté podklady .
 - 2.3. Charakteristika územia.
 - 2.4. Klimatické, prírodné a vodohospodárske pomery a súčasný stav krajiny.
 - 2.5. Hospodársky stav územia.
 - 2.6. Obmedzujúce faktory a ochranné pásma v obvode projektu.
 - 2.7. Protierózne opatrenia a ochrana životného prostredia.
 - 2.8. Chránené územia podľa osobitných predpisov.
3. Návrh funkčného využitia územia (vrátane návrhu spoločných a verejných zariadení a opatrení)
 - 3.1. Základná charakteristika
 - 3.2. Pôdno ochranné a protierózne opatrenia.
 - 3.3. Vodohospodárske zariadenia a opatrenia
 - 3.4. Inžinierske siete a ochranné pásma a ich vplyv na využívanie pozemkov v novom stave.
 - 3.5. Návrh verejných zariadení a opatrení (VZO) v obvode JPÚ.
 - 3.6. Návrh plôch funkčného využitia územia
 - 3.7. Výpočet príspevku pre miestne komunikácie v obvode JPÚ.
4. Grafická časť VZFUÚ
 - príloha č. 1 - Mapa súčasného stavu
 - príloha č. 2 - Mapa návrhov VZFUÚ

Technická správa.

1. Všeobecné údaje:

Názov etapy: **Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode projektu pozemkových úprav Lomná lokalita Klinkovky, Lány a Pálenice**

Údaje o lokalite:

Kraj : Žilinský
Okres : Námestovo
Obec : Lomná
Katastrálne územie : Lomná
Lokalita: : Klinkovky, Lány a Pálenice

Technické údaje:

Súradnicový systém: S-JTSK
Výškový systém : BpV

Objednávateľ:
Obec Lomná
Lomná 22
029 54 Lomná

Zhotoviteľ:
Brandys, s.r.o.
Cyrila a Metóda 329/6
029 01 Námestovo

2. Úvodné údaje a súčasný stav územia.

2.1. Všeobecné údaje

Na základe rozhodnutia OU Námestovo, pozemkového a lesného odboru č. OU-NO-PLO1-2022/000803 o povolení, začali práce na diele „**Projekt jednoduchých pozemkových úprav Lomná - lokalita Klinkovky, Lány a Pálenice**“ z dôvodu potreby usporiadať pozemky vzhľadom na ich budúce použitie , na iné účely ako je hospodárenie na pôde (§2 ods. 1 písm. h) zákona č. 330/1991 Zb.).

Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia (VZFUÚ) definujú plochy v obvode projektu pozemkových úprav z hľadiska ich nového priestorového usporiadania, funkčného určenia, vytvárajú komunikačnú, vodohospodársku a ekologickú kostru a sú východiskom pri spracovaní zásad umiestnenia nových pozemkov ako aj plánu verejných a spoločných zariadení a opatrení. Vo VZFUÚ sa najviac prejavuje verejnoprávny význam projektu pozemkových úprav, keďže charakter riešených problémov presahuje možnosti súkromných iniciatív.

Keďže cieľom projektu JPÚ Lomná lokality Klinkovky, Lány a Pálenice, je vytvorenie plôch pre výstavbu v súlade s platným územným plánom obce, hlavným cieľom všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode projektu JPÚ je rozčlenenie územia na plochy určené na výstavbu a plochy príslušnej infraštruktúry, t.j. najmä komunikácií a ďalších verejných plôch.

Dokumentácia všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode projektu jednoduchých pozemkových úprav Lomná lokality Klinkovky, Lány a Pálenice, predstavuje podklad pre ďalšie etapy projektu – najmä zásady pre umiestnenie pozemkov a plán verejných a spoločných zariadení.

V rámci VZFUÚ sú rozdelené všetky plochy na:

- plochy určené na projektovanie nových pozemkov (prejdú do vlastníctva vlastníkov pôvodných pozemkov)
- verejné zariadenia a opatrenia – slúžia vlastníkom na prístup k pozemkom, organizáciám regionálnej samosprávy, obci Lomná a správcom majetku štátu (miestne komunikácie, cyklotrasy, chránené územia, vodohospodárske zariadenia, vodné toky a pod.)

2.2. Prevzaté podklady .

Podkladom pre vypracovanie všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode projektu jednoduchých pozemkových úprav boli doteraz spracované etapy na diele JPÚ Lomná lokality Klinkovky, Lány a Pálenice, záväzné podklady územnoplánovacej dokumentácie a vyjadrenia dotknutých organizácií pre riešené územie:

- operát obvodu JPÚ Lomná lokality Klinkovky, Lány a Pálenice
- operát účelového mapovania polohopisu a výškopisu v obvode projektu pozemkových úprav
- operát registra pôvodného stavu (RPS)
- územný plán obce Lomná (<https://lomna.sk/index.php/2014-11-11-16-11-14/uzemny-plan>)
- vyjadrenia dotknutých orgánov v prípravnom konaní

Pri spracovávaní všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav sa úzko spolupracovalo so združením účastníkov pozemkových úprav prostredníctvom jeho predstavenstva a zástupcami obce Lomná.

2.3. Charakteristika územia.

Administratívno – správne územie obce Lomná patri do regiónu Horná Orava: je to hornaté územie na severozápade Slovenskej republiky v pohorí Západné Karpaty. Má rozlohu 2156 ha. Najnižšie položené miesto je na hladine Oravskej priehrady (600 m n. m.), najvyšší vrch Babia hora (1725 m n. m.). Administratívno – správne územie obce Lomná tvorí katastrálne územie Lomná

Katastrálne územie Lomná hraničí na severe s katastrálnym územím Zákamenné, na západe s katastrom obce Oravská Lesná a Zázrivá, na juhu s obcou Hruštín a na východ s obcami Babín a Krušetnica.

Územie navrhované pre vykonanie jednoduchých pozemkových úprav sa nachádza na južnej a východnej časti katastrálneho územia Lomná a nadväzuje na zastavanú časť intravilánu obce

2.4. Klimatické, prírodné a vodohospodárske pomery a súčasný stav krajiny.

Podľa Atlasu podnebia sa územie katastra nachádza v klimatickej oblasti - oblasť chladná, okrskom mierne chladný, vlhký s júlovou teplotou menej ako 12 až 15 stupňov.

Pôdnymi typmi sú najmä hnedé pôdy nenasýtené a nasýtené. Pôdne druhy sú prevažne hlinité, ílovito hlinité a piesočnato hlinité, stredné až silno skeletnaté.

V záujmovom území sa nachádza potok Lomnica hydrologické poradie 4-21-03-011, VH identifikátor toku č. 11094 s pobrežnými porastmi, bezmenný prítok Lomnice, VH identifikátor č. 11095 (bývalý mlynský náhon), bezmenný prítok Lomnice, VH identifikátor č. 11096, bezmenný prítok Lomnice, VH identifikátor č. 11086

2.5. Hospodársky stav územia

Riešená lokalita v súčasnosti predstavuje poľnohospodársku krajinu na okraji urbanizovanú. Do obvodu JPÚ Lomná - lokality Klinkovky, Lány a Pálenice, je zahrnutá cesta III. triedy č. III/2271 - Krušetnica - Lomná.

2.6. Obmedzujúce faktory a ochranné pásma v obvode projektu.

Obvod JPÚ Lomná lokality Klinkovky, Lány a Pálenice, úzko nadväzuje na už zastavaný intravilán obce Lomná. V lokalite existujú viaceré obmedzujúce prvky:

- inžinierske siete s ochrannými pásmami vo vlastníctve viacerých správcov:

- verejný vodovod - prípojky k existujúcim stavebným objektom
- verejná kanalizácia
- elektrické vedenie VN 22kV vzdušne
- elektrické vedenie VN 22kV podzemné
- elektrické vedenia NN
- telefónny kábel

- vodný tok Lomnica (hydrologické poradie 4-21-03-053), VH identifikátor toku č. 11094 s pobrežnými porastmi, bezmenný prítok Lomnice, VH identifikátor č. 11095 (bývalý mlynský náhon), bezmenný prítok Lomnice, VH identifikátor č. 11096, bezmenný prítok Lomnice, VH identifikátor č. 11086

2.7. Protierózne opatrenia na ochranu životného prostredia

Protierózne opatrenia a ani opatrenia na ochranu životného prostredia sa v obvode JPÚ Lomná lokality Klinkovky, Lány a Pálenice, nenachádzajú.

2.8. Chránené územia podľa osobitných predpisov

Z hľadiska ochrany prírody a krajiny sa predmetná lokalita nachádza v 2 stupni územnej ochrany (D- zóna CHKO Horná Orava) podľa zákona o ochrane prírody a krajiny. V zmysle smernice Rady EÚ o vtákoch na dotknutom území sa rozprestiera Chránené vtáčie územie (CHVU) Horná Orava (SKCHVU008) vyhlásené vyhláškou MŽP SR č. 173/2005 Z. z.

3. Návrh funkčného využitia územia (vrátane návrhu spoločných a verejných opatrení)

3.1. Základná charakteristika

Platný územný plán mesta Lomná rozdeľuje zastavané územie obce Lomná na jednotlivé regulované priestory - obvody. Obvod projektu JPÚ Lomná lokality Klinkovky, Lány a Pálenice je zahrnutá v regulovanom priestore - OU.06, OU.07, OU.08, OU.09, OU.13, OU.14, OU.15, D1, D3 - obytné územia. V projekte sa zachovávajú už existujúce objekty aj existujúce inžinierske siete a ich ochranné pásma.

Tomuto účelu je prispôsobená sieť komunikácii aj celkové priestorové riešenie jednotlivých lokalít.

3.2. Pôdno ochranné, ekologické a protierózne opatrenia.

V obvode JPÚ sa žiadne opatrenia na ochranu životného prostredia nenachádzajú a ani sa nenavrhujú. Pri ekologických a protieróznych opatreniach je nutné postupovať v

zmysle platného územného plánu obce Lomná. Pri budúcej výstavbe je nutné dodržať všeobecné platné vyjadrenia a pripomienky orgánov ochrany prírody.

3.3. Chránené územia podľa osobitných predpisov

Celý obvod projektu sa nachádza 2. stupni územnej ochrany (D- zóna CHKO Horná Orava) podľa zákona o ochrane prírody a krajiny. V zmysle smernice Rady EÚ o vtákoch sa na dotknutom území sa rozprestiera Chránené vtáčie územie (CHVU) Horná Orava (SKCHVU008) vyhlásené vyhláškou MŽP SR č. 173/2005 Z. z. Tieto územia sa ponechávajú v novom stave v nezmenenom stave.

3.4. Inžinierske siete a ochranné pásma a ich vplyv na využívanie pozemkov v novom stave.

V obvode projektu sa nachádza viacero inžinierskych sietí a ochranných pasiem, ktoré sa súčasnosti neplánujú premiestňovať ani meniť a je nutné ich rešpektovať.

Obmedzujúci charakter na využívanie pozemkov majú ochranné pásma, existujúce inžinierske objekty a inžinierske siete a ich ochranné pásma a to nasledovné:

- verejný vodovod, ochranné pásmo 1,5 m na obe strany vedenia od okraja potrubia
- verejná kanalizácia, ochranné pásmo 1,5 m na obe strany vedenia od okraja potrubia
- elektrické vedenie VN 22kV vzdušne, ochranné pásmo 10 m na obe strany vedenia od krajného vodiča
- elektrické vedenie VN 22kV podzemné, ochranné pásmo 1m na obe strany vedenia
- elektrické vedenia NN, ochranné pásmo 1m na obe strany vedenia
- telefónny kábel, ochranné pásmo 1m na obe strany vedenia

Pri navrhovaní nových pozemkov je nutné tieto rešpektovať a nové pozemky navrhovať tak , aby vecné bremená existujúcich sietí a ochranné pásma čo najmenej zasahovali do budúcej plánovanej výstavby a tvar pozemkov určovať tak, aby sa na pozemku mohla realizovať výstavba.

3.5. Návrh verejných zariadení a opatrení (VZO) v obvode JPÚ.

3.5.1 Cesta III. triedy č. III/2271 - Krušetnica - Lomná.

V obvode projektu sa nachádza cesta III. triedy č. III/2271 - Krušetnica - Lomná označená ako VO-1. Táto komunikácia je z väčšej časti v súčasnom stave zmenená voči stavu evidovanom v katastri nehnuteľností. V novom stave sa navrhuje do vlastníctva Žilinského samosprávneho kraja podľa skutočného stavu v teréne a na pozemky pod komunikáciou použiť výmeru vo vlastníctve Žilinského samosprávneho kraja, SR- Okresný úrad Žilina a SR - SPF.

3.5.2 Vodné toky

V obvode projektu sa nachádza časť vodného toku Lomnica označená ako VO-8 a VO-9. Tento vodný tok je z väčšej časti v súčasnom stave zmenený voči stavu evidovanom v katastri nehnuteľností. V novom stave sa navrhuje do vlastníctva SR -SVP, š.p. podľa skutočného stavu a na pozemky pod vodným tokom použiť výmeru vo vlastníctve SR -SVP, š.p. (vlastník pôvodnej parcely KN-C č. 12877/8, 12877/9 a KN-E č. 12877/4).

V správe SR- SVP, š.p. sú aj ďalšie vodne toky -bezmenný prítok Lomnice, VH identifikátor č. 11095 (bývalý mlynský náhon), bezmenný prítok Lomnice, VH identifikátor č. 11096, bezmenný prítok Lomnice, VH identifikátor č. 11086. Pozemky pod týmito vodnými tokmi sú vo vlastníctve súkromných osôb. Nakoľko SR- SVP. š.p. a ani SR- SPF

nevlastnia dostatok pozemkov pre náhradné pozemky, aj v novom stave sa pozemky ponechávajú v súkromnom vlastníctve. Týmto nie je porušené právo na výkon správy vodných tokov pre správcu toku a ani právo na uplatnenie ochranných pásiem okolo vodného toku.

3.5.3 Ostatne verejné zariadenia a opatrenia.

Medzi ostatné verejné opatrenia a zariadenia sa navrhuje zaradiť plochy označené ako VO-2 - ostatná plocha pri ČOV Lomná, VO - 3 - verejný park s kaplnkou, VO-4, VO-5 , VO-7 - plochy pre trafostanice podľa územného plánu, VO-6 - zástavka autobusu. V novom stave sa navrhujú do vlastníctva Obce Lomná a na pozemky pod tieto zariadenia použiť výmeru vo vlastníctve Obce Lomná.

3.5.4 Miestne komunikácie - prístupové cesty k novým pozemkom.

Medzi verejné zariadenia a opatrenia sú navrhnuté aj všetky pozemky pod miestnymi komunikáciami slúžiacie pre prístup k budúcim novo navrhnutým stavebným pozemkom jednotlivých vlastníkov označené ako MK-1 až MK- 16 (§ 12 ods.3 písm. f, zákona č. 330/191 Zb.). V novom stave sa tieto miestne komunikácie navrhujú do vlastníctva Obce Lomná a na pozemky pod tieto zariadenia sa použije výmera vo vlastníctve Obce Lomná (okrem výmery, ktorá sa použije na VZO pod bodom 3.5.3.) a príspevku vlastníkou pomerne podľa výmery v obvode projektu (§ 8d ods.5 a § 8d ods.6 zákona č. 330/1991 Zb.).

Parametre novo navrhovaných ciest sú: MK-1, MK-2 sú navrhnuté v šírke 8m, t. j. 6 m obojsmerná cesta + chodník 1,5 m + 0,5 krajnica, . MK-3, MK-4, MK-5, MK-6, MK-7, MK-8, MK-9 sú navrhnuté v šírke 6,5 m, t.j. 5,5 m obojsmerná cesta + 0,5 m obojstranná krajnica, MK-11, MK-12, sú navrhnuté v šírke 7,0 m, t.j. 6 m obojsmerná cesta + 0,5 m obojstranná krajnica, MK-10, MK-13, MK-14, MK-15, MK-16 - už existujúce miestne komunikácie podľa skutočnosti v teréne.

Navrhnutú sieť prístupových ciest je možné v projekte JPÚ Lomná rozšíriť o krátke bočné cesty, slepé uličky do dĺžky 40 m, ak vznikne ich potreba pri jednaní s jednotlivými vlastníkami aj ich požiadavkami na umiestnenie nových pozemkov.

3.6. Návrh plôch funkčného využitia územia.

Hlavným účelom všeobecných zásad funkčného usporiadanie územia je návrh a odsúhlasenie priestorového umiestnenia verejných zariadení a opatrení (VZO) a tým rozdelenie územia na projekčné bloky.

Podrobné rozdelenie regulovaných priestorov - OU.06, OU.07, OU.08, OU.09, OU.13, OU.14, OU.15, D1 a zoznam funkčných kódov v časti, kde sa vyhotovuje projekt jednoduchých pozemkových úprav je vymedzený a určený v platnom územnom pláne.

3.7. Výpočet príspevku pre miestne komunikácie v obvode JPÚ.

V rámci spracovania VZFUÚ sú navrhované plochy pre verejné zariadenia a opatrenia (VZO) vyznačené v bode 3.5.1., 3.5.2., 3.5.3. a pre verejné zariadenia a opatrenia (VZO) vyznačené v bode 3.5.4. - miestne komunikácie. Jednotliví vlastníci prispievajú zo svojej výmery len na miestne komunikácie určené na sprístupnenie nových pozemkov. Po sčítaní jednotlivých plôch potrebných na miestne komunikácie môžeme určiť veľkosť príspevku jednotlivých vlastníkov na tieto zariadenia.

Výpočet príspevku na miestne komunikácie:

Obvod projektu JPÚ Lomná	- 15 7486 m ²
- výmera na VZO bez miestnych komunikácií	- 1 0555 m ²
- výmera Obce Lomná ktorá sa použije v celosti pod komunikácie	- 887 m ²
Výmera, z ktorej prispievajú všetci vlastníci na VZO	- 14 6044 m ²
- celková výmera pre VZO	- 1 7543 m ²
- príspevok od vlastníkov po odpočte výmery obce (887 m ²)	- 1 6636 m ²
- percentuálne vyjadrenie (16636/146044)	- 11,4 %

Elaborát vyhotovil: Ing. Peter Nečas , Jozef Brandys
Autorizačne overil: Ing. Peter Nečas, dňa 07.02.2023

Overené držiteľom oprávnenia na projektovanie pozemkových úprav podľa § 25a zákona č. 330/1991 Zb.

