

PROJEKT JEDNODUCHÝCH POZEMKOVÝCH ÚPRAV

kat. úz.: Námestovo
lokalita Čerchle

Ucelená časť projektu.

A. Úvodné podklady projektu jednoduchých pozemkových úprav

A.3. Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia

Technická správa
Grafická časť VZFUÚ

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. Chránené územia podľa osobitných predpisov a vodohospodárske zariadenia.
 - 3.4. Inžinierske siete, ochranné pásma a potenciálne zosuvy 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 VZO – 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 Námestovo - Čerchle**

Údaje o lokalite:

Kraj : Žilinský
Okres : Námestovo
Obec : Námestovo
Katastrálne územie : Námestovo
Lokalita: : Čerchle

Technické údaje:

Súradnicový systém: S-JTSK
Výškový systém : BpV

Objednávateľ:
Mesto Námestovo
Cyrila a Metoda 329/6
029 01 Námestovo

Zhotoviteľ:
Jozef Brandys - Geodetické práce
Veterná 157/2
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-PLO1-2023/000911-045 o povolení jednoduchých pozemkových úprav Čerchle, začali práce na diele „**Projekt jednoduchých pozemkových úprav Námestovo - lokalita Čerchle**“ 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 Námestovo lokalita Čerchle, 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 Námestovo - Čerchle, 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, mestu Námestovo a správcom ostatného majetku (miestne komunikácie, cyklochodníky, chránené územia, vodohospodárske zariadenia, zariadenia infraštruktúry, 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 Námestovo Čerchle, záväzné podklady územnoplánovacej dokumentácie a vyjadrenia dotknutých organizácii pre riešené územie:

- operát obvodu JPÚ Námestovo - Čerchle
- operát účelového mapovania polohopisu a výškopisu v obvode projektu pozemkových úprav
- operát registra pôvodného stavu (RPS)
- územný plán mesta Námestovo (<https://www.namestovo.sk/sk/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 mesta Námestovo.

2.3. Charakteristika územia.

Administratívno – správne územie mesta Námestova patri do regiónu Horná Orava: je to hornaté územie na severozápade Slovenskej republiky v pohorí Západné Karpaty. Má rozlohu 239 km². Najnižšie položené miesto je na hladine Oravskej priehrady (600 m n. m.), najvyšší vrch Babia hora (1725 m n. m.). Z hľadiska geografie, historického vývoja a miestnych zvyklostí je Mesto Námestovo prirodzeným centrom regiónu Horná Orava.

Administratívno – správne územie mesta Námestovo tvoria 3 katastrálne územia:

1. Námestovo,
2. Námestovské Pilsko,
3. Slanica.

Katastrálne územie Námestova hraničí s katastrálnymi územiami Bobrova, Zubrohľavy, Klina, Oravského Veselého, Oravskej Jasenice, Vavrečky, Štefanova a Trstenej.

Územie navrhované pre vykonanie jednoduchých pozemkových úprav sa nachádza v severnej časti zastavaného územia Námestovo nadväzuje na priemyselnú časť Námestova, areál priemyselného závodu Hern. Z východnej strany tvorí hranicu miestna komunikácia smerom do obce Klin. Severná časť je tvorená katastrálnou hranicou obce Klina prebiehajúcu potokom Michalovka. Zo západnej časti obvod pozemkových úprav hraničí s existujúcou zástavbou IBV Čerchle..

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

Podľa Atlasu Slovenska sa územie katastra nachádza v klimatickej oblasti - oblasť chladná a vlhká s júlovou teplotou menej ako 16 stupňov.

Pôdne druhy sú prevažne hlinité, ílovito hlinité až ílovité, vyskytujú sa tu aj hlinito piesčité pôdy. Podľa mapy BPEJ sa v lokalite vyskytuje pôdna jednotka - 0957205- glejené pôdy na rozličných substrátoch, zrnitosti stredné ťažké - ľahké typické.

V záujmovom území sa nachádza potok Michalovka s pobrežnými porastmi.

2.5. Hospodársky stav územia

Riešená lokalita v súčasnosti predstavuje poľnohospodársku krajinu na okraji urbanizovanú. Do obvodu JPÚ je zahrnutý potok Michalovka s brehovými porastmi.

2.6. Obmedzujúce faktory a ochranné pásma v obvode projektu.

Obvod JPÚ Námestovo Čerchle úzko nadväzuje na už zastavaný intravilán mesta Námestova časť Čerchle a Polom . V lokalite existujú viaceré obmedzujúce prvky:

- inžinierske siete s ochrannými pásmami vo vlastníctve viacerých správcov:
 - plynovod - VTL plynovod DN 200 OCEĽ
 - plynovod - STL plynovod DN 90 PE
 - regulačná stanica VTL plynovodu
 - elektrické vedenie VN 22kV vzdušné
 - elektrické vedenie VN 22kV podzemné
 - elektrické vedenia NN
 - verejná kanalizácia DN 400
 - dažďová kanalizácia DN 500
- potok Michalovka s brehovými porastmi (hydrologické poradie 4-21-03-053)
- územia potenciálnych zosuvov

2.7. Protierózne opatrenia na ochranu životného prostredia

Protierózne opatrenia a ani opatrenia na ochranu životného prostredia sa v obvode JPÚ Čerchle nenachádzajú.

2.8. Chránené územia podľa osobitných predpisov

Z hľadiska ochrany prírody a krajiny sa predmetná lokalita nachádza prevažnou časťou v 1. stupni ochrany (tzv. všeobecná ochrana) podľa zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny. Malé časti v okolí potoka Michalovka, brehové porasty tvoria migračný koridor miestneho významu.

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

3.1. Základná charakteristika

Platný územný plán mesta Námestovo rozdeľuje zastavané územie mesta Námestovo na jednotlivé regulované priestory - obvody. Lokalita projektu JPÚ Čerchle je zahrnutá v regulovanom priestore - I. Zastavané územie mesta - A. Obytné územie(OÚ) - OÚ.02 Námestovo – Čerchle (bývanie) a I. Zastavané územie mesta - C. Výrobné územie(VÚ) - VÚ.01 Námestovo - Priemyselná zóna I (výroba a výrobné služby) 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, okrem potoka Michalovka spolu s pobrežnými porastmi sa žiadne opatrenia na ochranu životného prostredia nenachádzajú a ani sa nenavrhuje. Pri protieróznych opatreniach je nutné postupovať v zmysle platného územného plánu Mesta Námestovo. Pri budúcej výstavbe je nutné dodržať všeobecné platné vyjadrenia a pripomienky orgánov ochrany prírody.

3.3. Chránené územia podľa osobitných predpisov a vodohospodárske zariadenia.

V obvode projektu sa nachádza potok Michalovka s brehovými porastmi. Brehové porasty riek a potokov sú súčasťou migračných koridorov a majú tiež estetický a ekostabilizačný význam. Z dôvodu ich zachovania sa navrhuje ponechať plochy v existujúcom stave.

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

V obvode projektu sa nachádza viacero inžinierskych sietí a ochranných pasíem, 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, potenciálne zosuvy a to nasledovné:

- inžinierske siete s ochrannými pásmami vo vlastníctve viacerých správcov:
 - plynovod - VTL plynovod DN 200 OCEĽ, ochranné pásmo 4 m a bezpečnostné pásmo 20 m na každú stranu od osi plynovodu
 - plynovod - STL plynovod DN 90 PE, ochranné pásmo 1m na obe strany vedenia
 - regulačná stanica VTL plynovodu, bezpečnostné pásmo 50 m
 - 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
 - verejná kanalizácia DN 400, ochranné pásmo 1,8 m na obe strany vedenia od osi vo vodorovnej vzdialenosti kanalizačného potrubia
 - dažďová kanál. BT DN 500, ochranné pásmo 1,8 m na obe strany vedenia od osi vo vodorovnej vzdialenosti kanalizačného potrubia
- ochranné pásma
 - vodný tok - potok Michalovka, ochranné pásmo 5 m od brehovej čiary
- územia potenciálnych zosuvov

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 Vodné toky

V obvode projektu sa nachádza potok Michalovka s pobrežnými porastmi označené ako VO-1. Koryto potoka je vo vlastníctve SR - SVP, š.p., Bratislava. Pozemky pod pobrežnými porastmi sú v doterajšom stave z časti v súkromnom vlastníctve – 1299 m² a z časti vo vlastníctve štátu v správe Slovenský vodohospodársky podnik, š.p. Bratislava – 5416 m². V obvode projektu sa nachádzajú pozemky vo vlastníctve SR. Navrhuje sa

vlastníctvo pozemku vodného toku aj brehových porastov do vlastníctva SR - SVP, š.p., Bratislava –celková výmera 5416 m² (§ 11 ods.24, zákona č. 330/191 Zb.).

3.5.2 Ostatne verejné zariadenia a opatrenia.

Medzi VZO sa navrhujú aj miesta VO-2 až VO-9 pre umiestnenie energetických zariadení, tak ako je to navrhnuté v územnom pláne. V zmysle VZN č.1/2015 o záväznej časti Územného plánu mesta Námestovo, čl. XII Zoznam verejnoprospešných stavieb sú navrhované realizácie energetických zariadení evidované ako verejnoprospešné stavby pre technickú vybavenosť. Výmeru pozemkov pod verejnoprospešné stavby navrhujeme vyčleniť z pozemkov vo vlastníctve Mesta Námestovo.

VO-2	Verejné zariadenie a opatrenie -ostatné	50	m ²
VO-3	Verejné zariadenie a opatrenie -ostatné	360	m ²
VO-4	Verejné zariadenie a opatrenie -ostatné	36	m ²
VO-5	Verejné zariadenie a opatrenie -ostatné	36	m ²
VO-6	Verejné zariadenie a opatrenie -ostatné	59	m ²
VO-7	Verejné zariadenie a opatrenie -ostatné	39	m ²
VO-8	Verejné zariadenie a opatrenie -ostatné	94	m ²
VO-9	Verejné zariadenie a opatrenie -ostatné	43	m ²
Spolu		718	m ²

3.5.3 Miestne komunikácie - prístupové cesty k novým pozemkom.

Medzi verejné zariadenia a opatrenia sú navrhnuté aj všetky pozemky pod miestnymi komunikáciami slúžiace pre prístup k budúcim novo navrhnutým stavebným pozemkom jednotlivých vlastníkov označené ako MK-1 až MK- 30 (§ 12 ods.3 písm. f, zákona č. 330/191 Zb.). V novom stave sa tieto miestne komunikácie navrhujú do vlastníctva Mesta Námestovo a na pozemky pod tieto zariadenia sa použije výmera vo vlastníctve Obce Námestovo pôvodné neknihované pozemky vo vlastníctve SR a príspevku vlastníkov pomerne podľa výmery v obvode projektu (§ 8d ods.5 a § 8d ods.6 zákona č. 330/1991 Zb.).

Novo navrhované cesty: MK-1 je navrhnutá v šírke 12 m, t. j. 7 m obojsmerná cesta + chodník 2,0 m + spoločný chodník pre chodcov a cyklistov 3,0 m. MK-2 až MK-5 sú navrhnuté v šírke 11,0 m, t.j. 7,0 m obojsmerná cesta + obojstranný chodník 2,0 m + 2,0 m, MK-6 až MK-11, sú navrhnuté v šírke 9,0 m, t.j. 6,5 m obojsmerná cesta + chodník 2,0 m + 0,5 m, MK- 12 až MK- 26, sú navrhnuté v šírke 8,0 m, t.j. 5,5 m obojsmerná cesta + chodník 2,0 m + 0,5 m. Miestne cesty MK-27, MK-28, MK-29, sa navrhujú na už existujúcich plochách existujúcich miestnych komunikácii a MK-30 v šírke pôvodného neknihovaného pozemku.

Navrhnutú sieť prístupových ciest je možné v projekte JPÚ Čerchle 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.

MK-1	Verejné zariadenie a opatrenie -miestna komunikácia	15657	m ²
MK-2	Verejné zariadenie a opatrenie -miestna komunikácia	4379	m ²
MK-3	Verejné zariadenie a opatrenie -miestna komunikácia	4683	m ²
MK-4	Verejné zariadenie a opatrenie -miestna komunikácia	1386	m ²

MK-5	Verejné zariadenie a opatrenie -miestna komunikácia	1375	m2
MK-6	Verejné zariadenie a opatrenie -miestna komunikácia	3925	m2
MK-7	Verejné zariadenie a opatrenie -miestna komunikácia	1502	m2
MK-8	Verejné zariadenie a opatrenie -miestna komunikácia	1829	m2
MK-9	Verejné zariadenie a opatrenie -miestna komunikácia	4717	m2
MK-10	Verejné zariadenie a opatrenie -miestna komunikácia	10122	m2
MK-11	Verejné zariadenie a opatrenie -miestna komunikácia	1853	m2
MK-12	Verejné zariadenie a opatrenie -miestna komunikácia	4184	m2
MK-13	Verejné zariadenie a opatrenie -miestna komunikácia	701	m2
MK-14	Verejné zariadenie a opatrenie -miestna komunikácia	1066	m2
MK-15	Verejné zariadenie a opatrenie -miestna komunikácia	1355	m2
MK-16	Verejné zariadenie a opatrenie -miestna komunikácia	1624	m2
MK-17	Verejné zariadenie a opatrenie -miestna komunikácia	1626	m2
MK-18	Verejné zariadenie a opatrenie -miestna komunikácia	1627	m2
MK-19	Verejné zariadenie a opatrenie -miestna komunikácia	392	m2
MK-20	Verejné zariadenie a opatrenie -miestna komunikácia	425	m2
MK-21	Verejné zariadenie a opatrenie -miestna komunikácia	1803	m2
MK-22	Verejné zariadenie a opatrenie -miestna komunikácia	1780	m2
MK-23	Verejné zariadenie a opatrenie -miestna komunikácia	397	m2
MK-24	Verejné zariadenie a opatrenie -miestna komunikácia	1477	m2
MK-25	Verejné zariadenie a opatrenie -miestna komunikácia	1966	m2
MK-26	Verejné zariadenie a opatrenie -miestna komunikácia	1265	m2
MK-27	Verejné zariadenie a opatrenie -miestna komunikácia	1228	m2
MK-28	Verejné zariadenie a opatrenie -miestna komunikácia	907	m2
MK-29	Verejné zariadenie a opatrenie -miestna komunikácia	725	m2
MK-30	Verejné zariadenie a opatrenie -miestna komunikácia	7922	m2
Spolu		83898	m2

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 regulovaného priestoru - obvodu OÚ.02 Námestovo a VÚ.01 Námestovo 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 vyznačené v bode 3.5.1. a 3.5.2. a pre verejné zariadenia a opatrenia vyznačené v bode 3.5.3. - 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 Čerchle	- 49 5118 m ²
- výmera na VZO bez miestnych komunikácií	- 7433 m ²
- výmera Mesta Námestovo po odpočte výmery pre verejnoprospešné zariadenia ktorá sa použije pod komunikácie	- 1362 m ²
- výmera SPF – pôvodné neknihované pozemky	- 2 6480 m ²
Výmera, z ktorej prispievajú všetci vlastníci na cesty	- 45 9843 m ²
- celková výmera pre miestne komunikácie	- 8 3898 m ²
- príspevok od vlastníkov po odpočte výmery obce a SPF(27842 m ²)	- 5 6056 m ²
- percentuálne vyjadrenie (56056/459843)	- 12,2 %

Elaborát vyhotovil: Ing. Peter Nečas , Jozef Brandys, dňa 27.08.2024

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