

PROJEKT JEDNODUCHÝCH POZEMKOVÝCH ÚPRAV

kat. úz.: Námestovo
lokalita Vojenské 1

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 súčasná 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.
 - 2.9. Spoločné zariadenia a opatrenia.
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 spoločných zariadení a opatrení (SZO) v obvode JPÚ.
 - 3.7. Návrh plôch funkčného využitia územia
 - 3.8. Výpočet príspevku pre SZO 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 - Vojenské 1**

Údaje o lokalite:

Kraj : Žilinský
Okres : Námestovo
Obec : Námestovo
Katastrálne územie : Námestovo
Lokalita: : Vojenské 1

Technické údaje:

Súradnicový systém: S-JTSK
Výškový systém : BpV

Objednávateľ:

Mesto Námestovo
Cyrila a Metoda 329/6
029 01 Námestovo

Zhotoviteľ:

Brandys, s.r.o.
Cyrila a Metoda 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-PLO-2019/000154 o povolení začali práce na diele „**Projekt jednoduchých pozemkových úprav Námestovo - lokalita Vojenské 1**“ 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 Vojenské 1 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 - Vojenské 1, 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)
- spoločné zariadenia a opatrenia – slúžia pre potreby účastníkov JPÚ (jedna sa hlavne o prístupové cesty k navrhovaným plochám.
- verejné zariadenia a opatrenia – slúžia spravidla obci a správcom majetku štátu (štátne cesty, cyklotrasy, vodohospodárske zariadenia, 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 Vojenské 1, záväzné podklady územnoplánovacej dokumentácie a vyjadrenia dotknutých organizácií pre riešené územie:

- operát obvodu JPÚ Námestovo - Vojenské 1
- 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 Zapadne Karpaty. Ma 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, Zubrohlavy, Klina, Oravského Veselého, Oravskej Jasenice, Vavrečky, Štefanova a Trstenej.

Územie navrhované pre vykonanie jednoduchých pozemkových úprav sa nachádza vo východnej časti katastrálneho územia Námestovo a je ohraničené cestou I. triedy I/78,

miestnou komunikáciou ktorá slúži pre prístup do rekreačnej zóny Vojenské, prístupovou cestou k areálu ČOV a hranicou kat. úz. Slanica .

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

Podľa Atlasu Slovenska sa územie katastra nachádza v klimatickej oblasti - oblasť chladná 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.

Z hľadiska ochrany prírody a krajiny sa predmetná lokalita nachádza v 1. stupni ochrany (tzv. všeobecná ochrana) podľa zákon č. 543/2002 Z. z. bez ďalších obmedzení.

V záujmovom území sa nenachádza žiadny prírodný tok, prípadne iné erózne činitele, ktoré by bolo nutné riešiť.

2.5. Hospodársky stav územia

Riešená lokalita v súčasnosti predstavuje poľnohospodársku krajinu na okraji urbanizovanú. Do obvodu JPÚ je zahrnutá miestna komunikácia slúžiaca ako prístup do rekreačnej zóny lesného ochranného pásma Oravskej priehrady a aj odvodňovací kanál - Sila SK (ev. číslo 5303 013 005).

2.6. Obmedzujúce faktory a ochranné pásma v obvode projektu.

Obvod JPÚ Námestovo Vojenské 1 úzko nadväzuje na už zastavaný intravilán mesta Námestova a vyplňa nezastavaný priestor medzi obchodné priemyselnou časťou, rekreačnou časťou Vojenské a ČOV Námestovo. V lokalite existujú viaceré obmedzujúce prvky:

- inžinierske siete vo vlastníctve viacerých správcov:

- verejný vodovod (LT DN 100)
- Oravský skupinový vodovod (OSV OC DN250)
- verejná kanalizácia splašková (SKLL DN600)
- verejná kanalizácia dažďová (BT DN500)
- elektrické vedenie (VN 2x ANK TOYPV), správca OVS, a.s., Dolný Kubín
- elektrické vedenie VN 22kV
- elektrické vedenie NN
- plynovod - STL D90 PE

- ochranné pásma

- ochranné pásmo od hranice lesných porastov v zmysle § 10 zákona o lesoch č. 326/2005 Z. z.

- ochranné pásmo ČOV Námestovo

2.7. Protierózne opatrenia na ochranu životného prostredia

Protierózne opatrenia a ani opatrenia na ochranu životného prostredia sa v obvode JPÚ Vojenské 1 nenachádzajú.

2.8. Chránené územia podľa osobitných predpisov

Z hľadiska ochrany prírody sa v obvode JPÚ Vojenské 1 nenachádzajú chránené územia ani prvky prírodnej ochrany regionálneho a nadregionálneho významu.

2.9. Spoločné zariadenia a opatrenia

V južnej strane obvodu projektu sa nachádza miestna komunikácia, ktorá slúži ako prístup do rekreačnej zóny Vojenské a rekreačných lokalít v kat. úz. Slanica. Zo severnej strany je vybudovaná prístupová cesta k ČOV Námestovo.

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

3.1. Základná charakteristika

Platný územný plán mesta Námestovo rozdeľuje zastavané územie mesta Námestovo na jednotlivé regulované priestory - obvody. Celá lokalita projektu JPÚ Vojenské 1 je zahrnutá v regulovanom priestore - I. Zastavané územie mesta - B. Zmiešané územie (ZÚ) - ZÚ.04 Námestovo - Vojenské (bývanie + občianska vybavenosť + rekreácia). 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 protierózne opatrenia a ani opatrenia na ochranu životného prostredia nenachádzajú a ani sa nenavrhujú. Pri budúcej výstavbe je nutné dodržať všeobecné platné vyjadrenia a pripomienky orgánov ochrany prírody.

3.3. Vodohospodárske zariadenia a opatrení.

V obvode projektu sa nachádza odvodňovací kanál - Sila SK (ev. číslo 5303 013 005) vo vlastníctve Hydromeliorácie, š.p., Bratislava, ktorý sa zachováva v pôvodnom 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 (LT DN 100) - ochranné pásmo 1,5 m na obe strany vedenia od vonkajšieho okraja potrubia
- Oravský skupinový vodovod (OSV OC DN250) - ochranné pásmo 1,5 m na obe strany vedenia od vonkajšieho okraja potrubia
- verejná kanalizácia splašková (SKLL DN600) - ochranné pásmo 2,5 m na obe strany vedenia od vonkajšieho okraja potrubia
- verejná kanalizácia dažďová (BT DN500) - ochranné pásmo 2,5 m na obe strany vedenia od vonkajšieho okraja potrubia
- elektrické vedenie (VN 2x ANK TOYPV) - ochranné pásmo 1 m, správca OVS, a.s., Dolný Kubín

- elektrické vedenie VN 22kV - ochranné pásmo 10 m na obe strany vedenia od krajného vodiča
- elektrické vedenie NN - ochranné pásmo 1 m na obe strany vedenia
- plynovod - STL D90 PE - ochranné pásmo 1 m

- ochranné pásmo 50 m od hranice lesných porastov v zmysle § 10 zákona o lesoch č. 326/2005 Z. z. Na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby a o využití územia v ochrannom pásme lesa sa vyžaduje aj záväzný stanovisko orgánu štátnej správy lesného hospodárstva. Na udelenie záväzného stanoviska sa nevzťahuje všeobecný predpis o správnom konaní. (§ 10 zo zákona č. 326/2005 Z. z.)

- ochranné pásmo ČOV Námestovo - 100 m od výroby a 200 m od bývania podľa platného územného plánu Mesta Námestovo.

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.

V zmysle územného plánu sa navrhuje verejné opatrenie - cyklotrasa, ktorá by prechádzala súbežne s cestou I. triedy I/78 (v prílohe č.1 - mapa návrhov VOZ a SZO) a pozemky by boli vo vlastníctve SPF. Verejné zariadenie, stavba odvodňovacieho kanála - Sila SK (ev. číslo 5303 013 005), ktorý je vo vlastníctve Hydromeliorácie, š.p., Bratislava zostáva v nezmenenom stave, ale pozemky pod týmto kanálom sú vo správe SPF Bratislava, preto sa navrhuje, aby aj pozemok pod týmto kanálom bol v správe Hydromeliorácie, š.p., Bratislava.

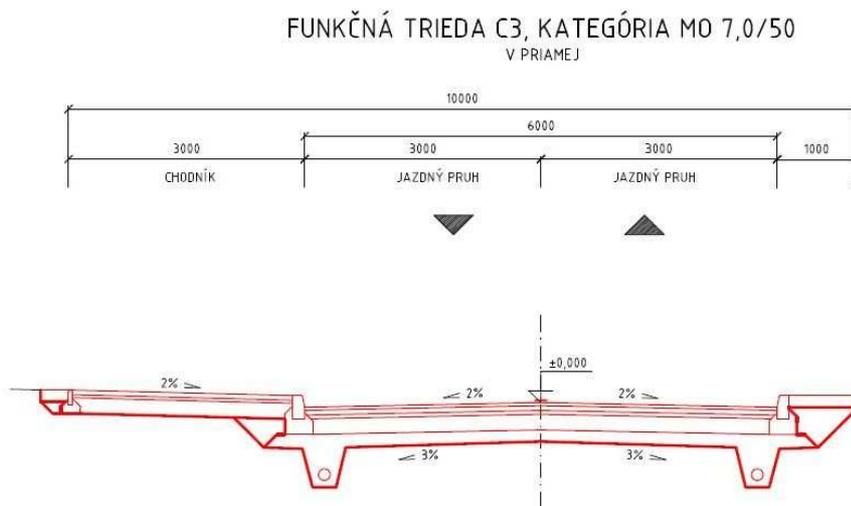
3.6. Návrh spoločných zariadení a opatrení (SZO) v obvode JPÚ.

Pri príprave a projektovaní prístupových ciest boli do projektu zahrnuté existujúce prístupové cesty a to existujúca prístupová cesta "Vojenské" doteraz slúžiaca ako prístup do rekreačnej oblasti Vojenské a miestna komunikácia - prístup k ČOV. Komunikácia "Vojenské" sa v projekte navrhuje ako prístup k navrhovaným pozemkom a aj ako komunikácia na ktorú budú napojené novo navrhované cesty naprojektované v obvode projektu. To isté platí aj pri existujúcej ceste k ČOV Námestovo: Medzi cestou k ČOV a odvodňovacím kanálom vzniká úzky pás pozemkov, ktorý sa navrhuje na rozšírenie existujúcej cesty.

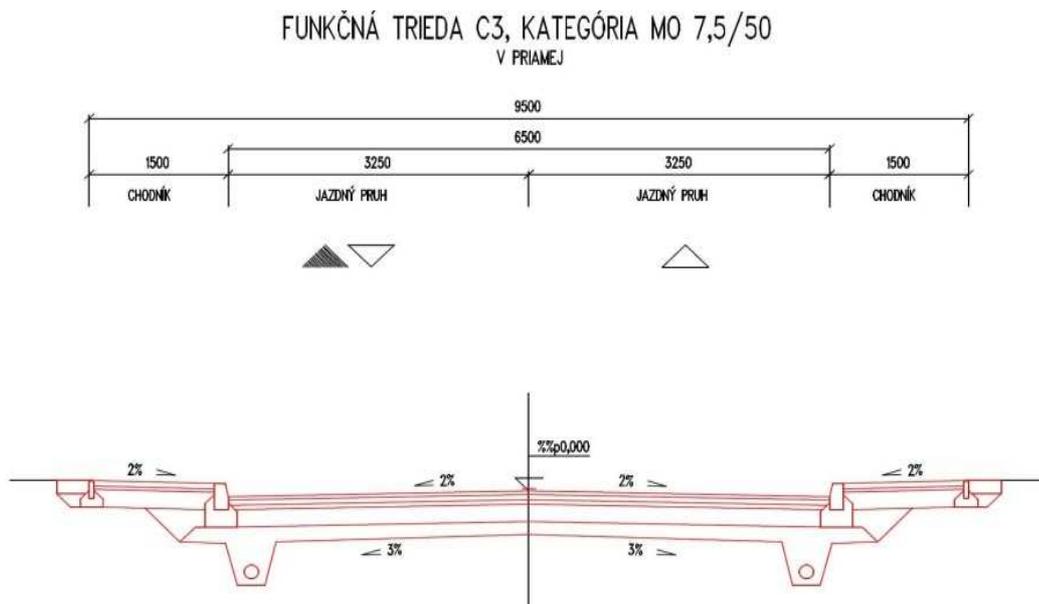
Profil lokality dáva viacero možností návrhu nových prístupových ciest. Spracovateľ, projektu po spolupráci s Mestom Námestovo a viacerých projektantov vypracoval štyri možné varianty rozmiestnenia prístupových ciest. Z týchto možností na spoločnom jednaní zástupcov Mesta Námestova a predstavenstva JPÚ Vojenské 1 bola schválená alternatíva č. 1. Okrem už existujúcich ciest boli navrhnuté dve zberné komunikácie, prvá súbežná s cestou I. triedy pre obsluhu územia s občianskou vybavenosťou a druhá naprieč celým obvodom projektu. Na tieto cesty sa napájajú ostatné komunikácie slúžiace ako prístup k novým pozemkom. Navrhnutú sieť prístupových ciest je možné v projekte JPÚ rozšíriť o drobné prepojenia medzi jednotlivými cestami, ktoré vzniknú po jednaní s jednotlivými vlastníckmi aj ich požiadavkami na umiestnenie nových pozemkov (tieto zmeny a rozšírenia nie sú v tejto etape špecifikované).

Vzorové profily miestnych komunikácií

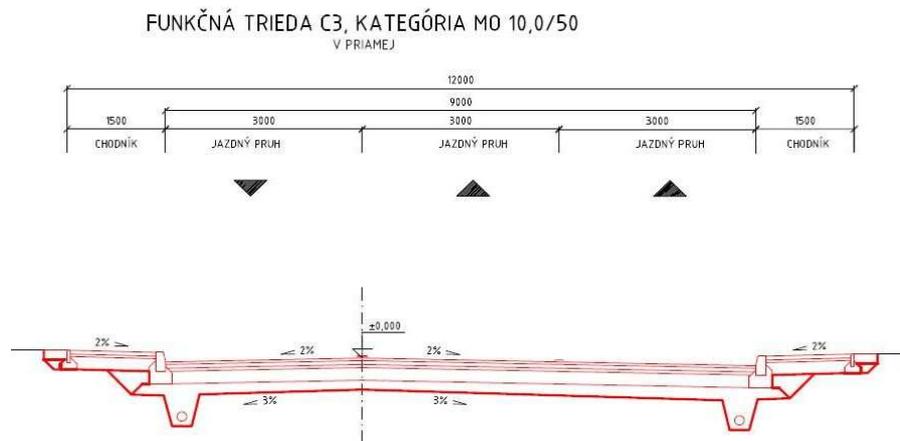
Existujúca cesta "Vojenské" MK- 1.



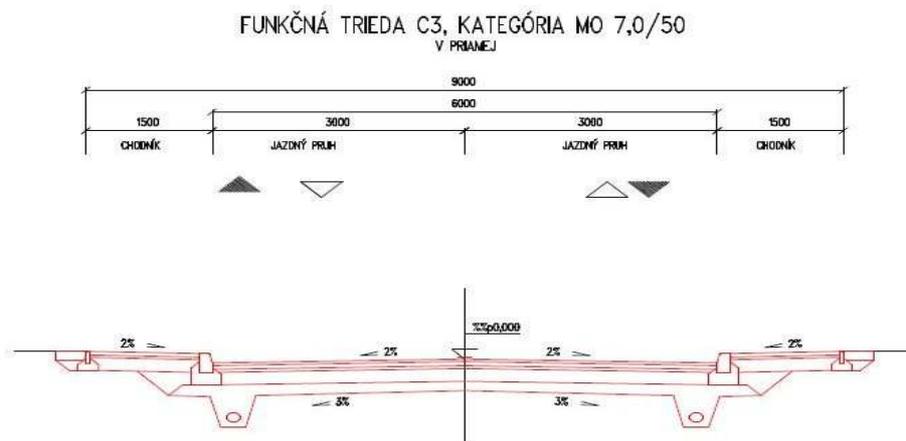
Novo navrhovaná cesta MK - 2



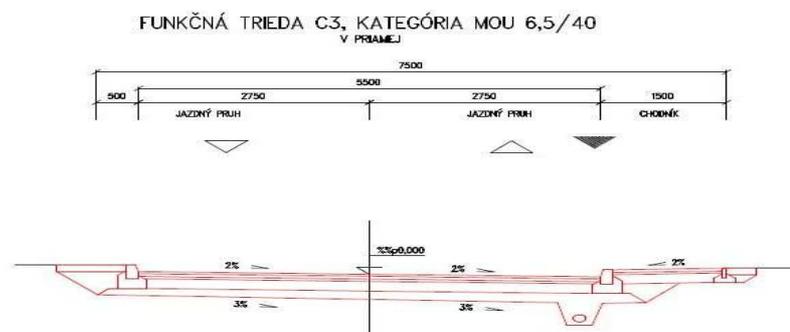
Novo navrhovaná cesta MK - 3



Novo navrhovaná cesta MK - 4



Ostatné prístupové cesty



3.7. Návrh plôch funkčného využitia územia.

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

Podrobné rozdelenie regulovaného priestoru - obvodu ZÚ.04 Námestovo Vojenské a zoznam funkčných kódov v časti kde sa vyhotovuje projekt jednoduchých pozemkových úprav je vymedzený a určený v platnom územnom pláne.

3.8. Výpočet príspevku pre SZO v obvode JPÚ.

V rámci spracovania VZFUÚ sú navrhované plochy pre spoločné zariadenia a opatrenia, ktorým účelom je plnenie spoločných funkcií pre vlastníkov pozemkov v obvode pozemkových úprav - cesty. Po sčítaní jednotlivých plôch potrebných na spoločné zariadenia a opatrenia môžeme určiť veľkosť príspevku jednotlivých vlastníkov na tieto zariadenia.

Výpočet príspevku na SZO:

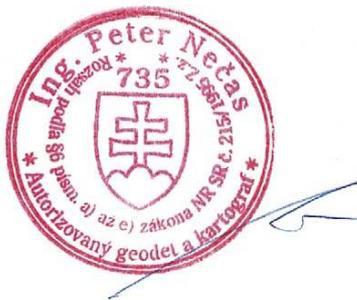
- projektovaná výmera pre rozdelenie - 24 3397 m²
- požadovaný príspevok na spoločné zariadenia a opatrenia od vlastníkov po odpočte príspevku SPF (pôvodne nekrah. pozemky) a majetku Mesta Námestovo - 3 5261 m²
- percentuálne vyjadrenie - 14.5 %

V rámci návrhu ZUNP (zásady pre umiestnenie nových pozemkov) bude návrh príspevku vlastníkov na SZO vo výške 14, 5 % zverejnený, pripomienkovaný a následne sa stane záväzným v rámci platnosti celých ZUNP ako aj pre ďalšie etapy spracovania

Elaborát vyhotovil: Ing. Peter Nečas , Jozef Brandys

Autorizačne overil: Ing. Peter Nečas dňa 6.10.2020

Náležitosti a presnosťou zodpovedá predpisom.



Projekt JPÚ v kat. úz. Námestovo Lokalita Vojenské 1

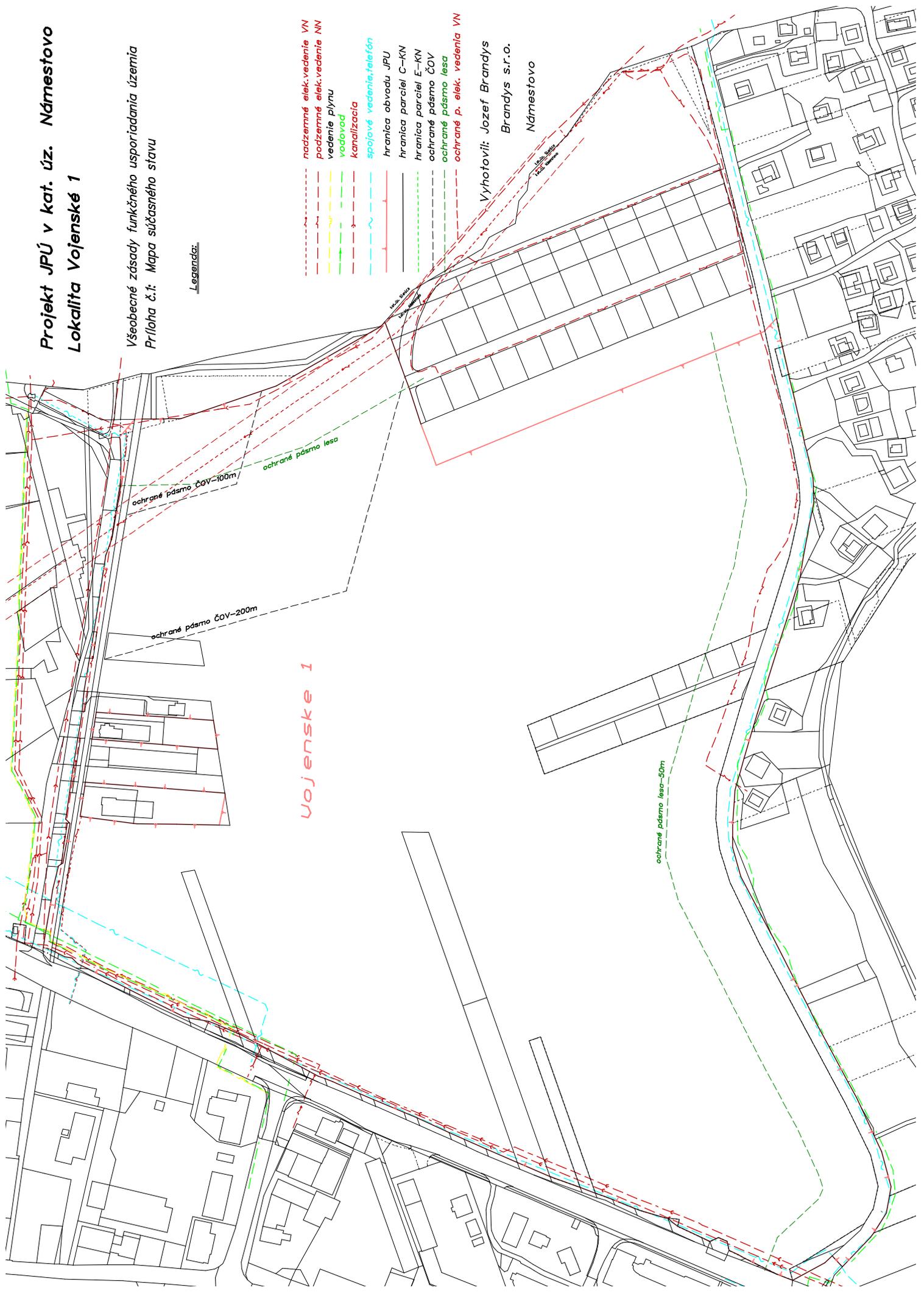
Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia
Príloha č.1: Mapa súčasného stavu

Legenda:

- nadzemné elek. vedenie VN
- podzemné elek. vedenie NN
- vedenie plynu
- vodovod
- kanalizácia
- spojové vedenie, telefón
- hranica obvodu JPU
- hranica parcel C-KN
- hranica parcel E-KN
- ochranné pásmo ČOV
- ochranné pásmo lesa
- ochranné p. elek. vedenia VN

Vyhotovil: Jozef Brandys
Brandys s.r.o.

Námestovo



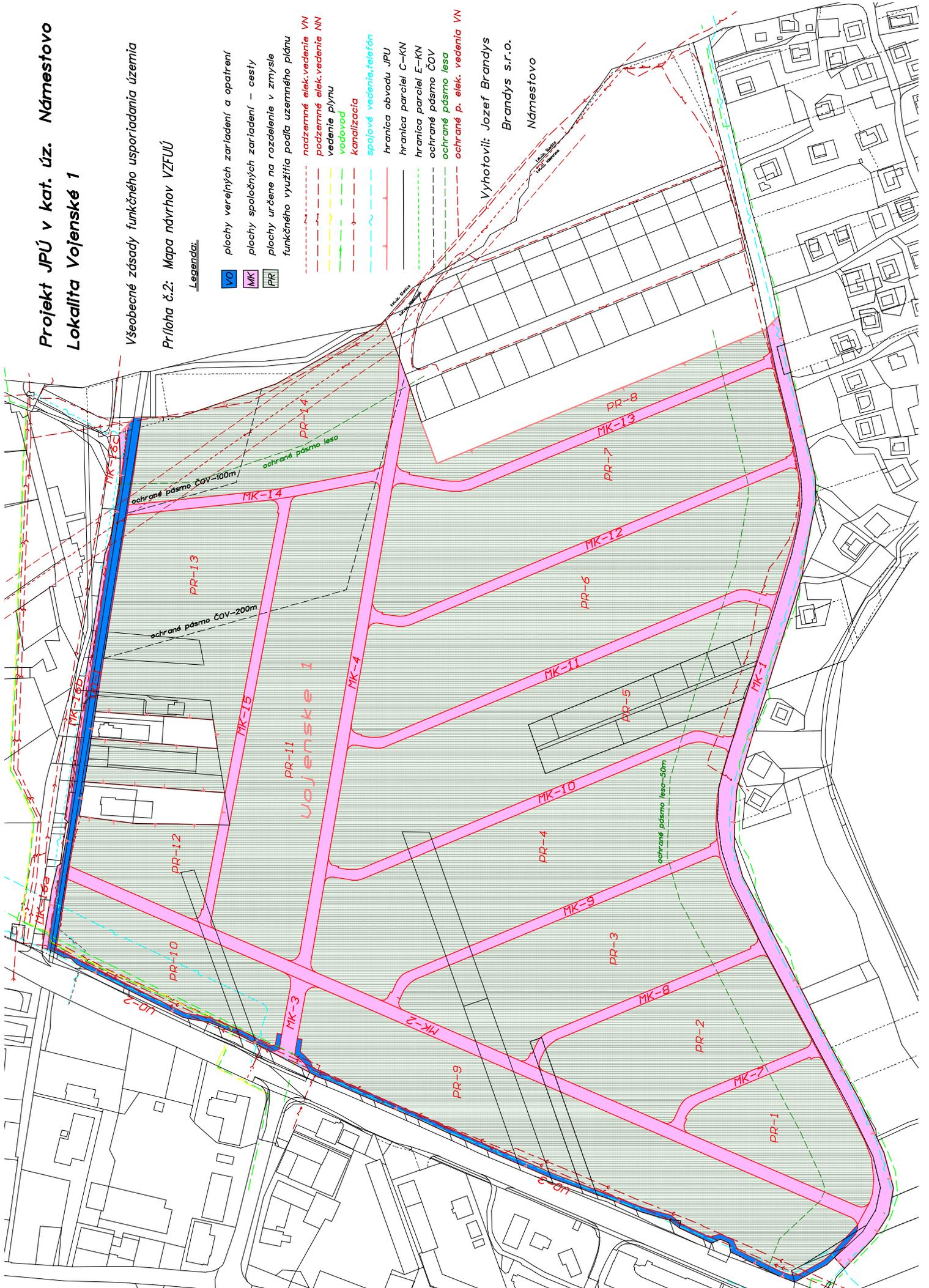
Projekt JPÚ v kat. úz. Námestovo Lokalita Vojenské 1

Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia

Príloha č.2: Mapa návrhov VZFUÚ

Legenda:

- plochy verejných zariadení a opatrení
- MK plochy spoločných zariadení – cesty
- PR plochy určené na rozdelenie v zmysle funkčného využitia podľa uzemňacieho plánu
- nadzemné elek. vedenie VN
- podzemné elek. vedenie NN
- vedenie plynu
- vodovod
- kanalizácia
- spojové vedenie, telefón
- hranica obvodu JPU
- hranica parcel C-KN
- hranica parcel E-KN
- ochranné pásmo ČOV
- ochranné pásmo lesa
- ochranné p. elek. vedenia VN



Vyhotovil: Jozef Brandys
Brandys s.r.o.

Námestovo