

PROJEKT JEDNODUCHÝCH POZEMKOVÝCH ÚPRAV

kat. úz.: Bobrov
lokalita Záhradnice

Ucelená časť projektu.

- A. Úvodné podklady projektu jednoduchých pozemkových úprav
- A.3. Návrh všeobecných zásad 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. 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. Príspevok 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 Bobrov lokalita Záhradnice**

Údaje o lokalite:

Kraj : Žilinský
Okres : Námestovo
Obec : Bobrov
Katastrálne územie : Bobrov
Lokalita: : Záhradnice

Technické údaje:

Súradnicový systém: S-JTSK
Výškový systém : BpV

Objednávateľ:

Obec Bobrov
Námestie sv. Jakuba 173/3
029 42 Bobrov

Zhotoviteľ:

Jozef Brandys, geodetické práce
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-PLO1-2023/000847-029 o povolení, začali práce na diele „**Projekt jednoduchých pozemkových úprav Bobrov - lokalita Záhradnice**“ 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 Bobrov lokality Záhradnice, 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 Bobrov lokality Záhradnice, 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 Bobrov 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 Bobrov lokality Záhradnice, záväzné podklady územnoplánovacej dokumentácie a vyjadrenia dotknutých organizácií pre riešené územie:

- operát obvodu JPÚ Bobrov lokality Záhradnice
- operát účelového mapovania polohopisu a výškopisu v obvode projektu pozemkových úprav
- operát registra pôvodného stavu (RPS)
- územný plán obce Bobrov (<https://www.obecbobrov.sk/obec/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 Bobrov.

2.3. Charakteristika územia.

Administratívno – správne územie obce Bobrov patri do regiónu Horná Orava: je to územie na severozápade Slovenskej republiky v pohorí Západné Karpaty. Má rozlohu 2564 ha. Podľa nového územného členenia z roku 1996 patri do okresu Námestovo. Administratívne – správne územie obce Bobrov tvorí katastrálne územie Bobrov

Katastrálne územie obce Bobrov susedí na severovýchode s katastrálnym územím obce Rabčice, na západe so Zubrohlovou, na juhu a juhozápade s Námestovom /bývalý Slanický kataster/, na severozápade s katastrom Trstená a na juhozápade a juhu s vodnou plochou Oravskej Priehrady.

Územie navrhované pre vykonanie jednoduchých pozemkových úprav sa nachádza v centrálnej časti obce 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, okrsok mierne chladný, veľmi vlhký s júlovou teplotou 12 - 15 stupňov.

Pôdnymi typmi sú najmä hnedé pôdy a hnedé pôdy zglejené, glejové a plytké na flyšových sedimentoch. Pôdne druhy sú prevažne hlinité, ílovito-hlinité, stredné ťažké až ľahké, stredne až slabo skeletnaté.

Celé územie patri do povodia rieky Orava a celkovo do rieky Váh.

2.5. Hospodársky stav územia

Riešená lokalita v súčasnosti predstavuje poľnohospodársku krajinu.

2.6. Obmedzujúce faktory a ochranné pásma v obvode projektu.

Obvod JPÚ Bobrov lokalita Záhradnice, úzko nadväzuje na už zastavaný intravilán obce Bobrov. V lokalite existujú viaceré obmedzujúce prvky:

- inžinierske siete s ochrannými pásmami vo vlastníctve viacerých správcov:
 - elektrické vedenia NN
 - elektrické vedenia VN

2.7. Protierózne opatrenia na ochranu životného prostredia

Protierózne opatrenia a ani opatrenia na ochranu životného prostredia sa v obvode JPÚ Bobrov lokality Záhradnice, nenachádzajú.

2.8. Chránené územia podľa osobitných predpisov

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

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

3.1. Základná charakteristika

Platný územný plán obce Bobrov rozdeľuje zastavané územie obce Bobrov na jednotlivé regulované priestory - obvody. Obvod projektu JPÚ Bobrov lokalita Záhradnice je zahrnutá v regulovanom priestore – D3.6 a D3.10 – bývanie v rodinných domoch. 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 nenavrhuje. Pri ekologických a protieróznych opatreniach je nutné postupovať v zmysle platného územného plánu obce Bobrov. 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 1. stupni územnej ochrany podľa zákona o ochrane prírody a krajiny.

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 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 a to nasledovné:

- elektrické vedenie VN 22kV vzdušne, ochranné pásmo 10 m na obe strany vedenia od krajného vodiča
- elektrické vedenia NN, 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 Cestné komunikácie (§ 12 ods.3,písm. f, zákona č. 330/191 Zb.)

Medzi verejné zariadenia a opatrenia sú navrhnuté aj všetky pozemky pod miestnymi komunikáciami slúžiace pre prístup k budúcim novo navrhnutým stavebným pozemkom jednotlivých vlastníkov a plochy pre vybudovanie zariadení pre záchyt dažďových vôd z miestnych komunikácií. označené ako rVZO-5-DOP-MK-1 až nVZO-13-DOP-MK-9 (§ 12 ods.3 písm. f, zákona č. 330/191 Zb.). V novom stave sa tieto pozemky navrhujú do vlastníctva Obce Bobrov. Vlastníctvo pozemkov nadobúda Obec Bobrov za náhradu. Za náhradu sa považuje vecné plnenie vo forme správy a údržby týchto zariadení po nadobudnutí vlastníctva k novým pozemkom po ukončení projektu..Na pozemky pod tieto zariadenia sa použije výmera vo vlastníctve štátu a obce v rozsahu neknihovaných pozemkov a príspevku vlastníkov (§ 8d ods.5 a § 8d ods.6 zákona č. 330/1991 Zb.)

Parametre navrhovanej cesty rVZO-5-DOP-MK-1 je 11 m, rVZO-6-DOP-MK-2, nVZO-7-DOP-MK-3, nVZO-9-DOP-MK-5, nVZO-10-DOP-MK-6 sú navrhnuté v šírke 8,0 m, t. j. 5,5 m obojsmerná cesta + chodník pre chodcov 2,0 m. + 0,5 krajnica, rVZO-8-DOP-MK-4, nVZO-12-DOP-MK-8, nVZO-13-DOP-MK-9 sú navrhnuté v šírke 7,0 m, t. j. 6,0 m obojsmerná cesta + 2x 0,5 krajnica a komunikácia rVZO-11-DOP-MK-7 je navrhnutá v šírke 6,5 m, t. j. 5,5 m obojsmerná cesta + 2x 0,5 krajnica

Navrhnutú sieť prístupových ciest je možné v projekte JPÚ Záhradnice 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.

rVZO-5-DOP-MK-1	Verejné zariadenie a opatrenie -miestna komunikácia	841	m2
rVZO-6-DOP-MK-2	Verejné zariadenie a opatrenie -miestna komunikácia	5021	m2
nVZO-7-DOP-MK-3	Verejné zariadenie a opatrenie -miestna komunikácia	5815	m2
rVZO-8-DOP-MK-4	Verejné zariadenie a opatrenie -miestna komunikácia	3718	m2
nVZO-9-DOP-MK-5	Verejné zariadenie a opatrenie -miestna komunikácia	627	m2
nVZO-10-DOP-MK-6	Verejné zariadenie a opatrenie -miestna komunikácia	628	m2
rVZO-11-DOP-MK-7	Verejné zariadenie a opatrenie -miestna komunikácia	785	m2
nVZO-12-DOP-MK-8	Verejné zariadenie a opatrenie -miestna komunikácia	770	m2
nVZO-13-DOP-MK-9	Verejné zariadenie a opatrenie -miestna komunikácia	431	m2
Spolu		18636	m2

3.5.2 Ostatné verejné zariadenia a opatrenia (§ 12 ods.3 písm. f, zákona č. 330/191 Zb.)

Medzi ostatné VZO sa navrhujú aj miesta VZO-1-VPS-POHR (rozšírenie cintorína), nVZO-2-VOD-PRIEK1, nVZO-4-VOD-PRIEK2 – odvodňovacie priekopy, nVZO-3-RoS-TRAFO - pozemok pre umiestnenie inžinierskych sietí. Výmeru pozemkov pod verejnoprospešné stavby navrhujeme vyčleniť z pozemkov vo vlastníctve Obce Bobrov.

VZO-1-VPS-POHR	Verejné zariadenie a opatrenie -cintorín	792	m2
nVZO-2-VOD-PRIEK1	Verejné zariadenie a opatrenie -odvodňovacia priekopa	67	m2

nVZO-3-RoS-TRAFO	Verejné zariadenie a opatrenie – trafostanica	34	m2
rVZO-4-VOD-PRIEK2	Verejné zariadenie a opatrenie -odvodňovacia priekopa	134	m2
Spolu		1027	m2

3.6. Návrh plôch funkčného využitia územia.

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

Podrobné rozdelenie regulovaného priestoru D3.6 a D3.10 a zoznam funkčných kódov v časti, kde sa vyhotovuje projekt jednoduchých pozemkových úprav je vymedzený a určený v platnom územnom pláne.

3.7. Príspevok vlastníkov pre miestne komunikácie v obvode JPÚ.

V rámci spracovania VZFUÚ pre verejné zariadenia a opatrenia vyznačené v bode 3.5.1. - 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 vlastníkov na miestne komunikácie:

Obvod projektu JPÚ Záhradnice	-	10 6637 m2
- výmera ostatných VZO bez miestnych komunikácií	-	1027 m2
- výmera Obce Bobrov, ktorá sa použije pod komunikácie	-	2777 m2
- výmera SPF (pôvodne neknihované pozemky),	-	3445 m2
Výmera, z ktorej prispievajú všetci vlastníci na cesty	-	9 9388 m2
- celková výmera pre miestne komunikácie	-	1 8636 m2
- príspevok od vlastníkov po odpočte výmery obce a SPF (6222 m2)	-	1 2414 m2
- percentuálne vyjadrenie (12414/99388)	-	12,5 %

prílohy: príloha č. 1 - mapa pôvodného stavu
príloha č. 2 - mapa návrhov funkčného usporiadania územia.

Elaborát vyhotovil: Ing. Peter Nečas , Jozef Brandys

17.9.2024

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