

G S, spol. s r.o.

Stolárska 14

831 06 Bratislava

IČO:31595383

IČDPH: SK2020470980

Kraj:Prešovský

Okres:Kežmarok

Obec:Veľká Lomnica (524000)

Katastrálne územie:Veľká Lomnica (867837)

TECHNICKÁ SPRÁVA

**Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia
jednoduchých pozemkových úprav, lokalita „Pri Tatranskej Lomnici“**

1 ÚVOD

Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode projektu pozemkových úprav sa vypracúvajú v rozsahu, ktorý zodpovedá dôvodom začatia pozemkových úprav a potrebám ďalšieho konania o pozemkových úpravách. Podkladom nového priestorového usporiadania sú najmä: analýza súčasného stavu a platná územno-plánovacia dokumentácia. Hlavnými zásadami riešenia návrhu funkčného usporiadania územia je v maximálnej miere využiť existujúce zariadenia a opatrenia, vytvoriť bloky pre následné delenie jednotlivých pozemkov tak, aby bola zabezpečená prístupnosť.

Celý systém návrhu funkčného usporiadania územia je riešený tak, aby boli splnené požiadavky obce, združenia účastníkov, aby bola zachovaná funkčnosť celého systému a to pri čo najmenších požiadavkách na potrebný záber pôdy.

Výsledkom VZFU je vymedzenie kostry spoločných zariadení a opatrení a verejných zariadení a opatrení, ktoré následne zadefinujú projekčné celky (pôdne celky). Projekčný pôdny celok je skupina pozemkov s približne rovnakou sklonovitosťou, kvalitou pôdy, vodným režimom, pričom je ohraničený nezrušiteľnými prekážkami (prírodnými alebo umelými). Sú to plochy poľnohospodárskej, lesnej a ostatnej pôdy určené na následnú parceláciu nových pozemkov. Projekčný celok môže mať rôzny tvar a veľkosť, a podľa okolností sa môže celý projekčný celok stať jedným samostatným novým pozemkom, alebo bude rozdelený na niekoľko nových pozemkov. V tejto etape sa určia základné ukazovatele pre tvorbu optimálnych projekčných celkov.

Návrh funkčného usporiadania územia vychádza z analýzy súčasného stavu a obsahuje tieto ucelené časti:

- Zhodnotenie priestorového a funkčného usporiadania pozemkov v krajine (po návrhu)
- Spoločné zariadenia a opatrenia (po návrhu)
- Verejné zariadenia a opatrenia (po návrhu)
- Bilancia a výpočet príspevku na spoločné zariadenia a opatrenia

2 PREHĽAD POUŽITÝCH PODKLADOV

Pre spracovanie VZFU - Návrh funkčného usporiadania územia boli použité nasledovné hlavné podklady:

- prieskumy, rozbor a analýza súčasného stavu
- platný územný plán Obce Veľká Lomnica
- zastavovacia štúdia riešeného územia v obvode JPÚ
- ortofotomapy katastrálneho územia,
- hodnotová mapa
- údaje registra pôvodného stavu,
- iné odborné podklady o území.

3 PRIESTOROVÁ A FUNKČNÁ OPTIMALIZÁCIA ROZMIESTNENIA DRUHOV POZEMKOV V KRAJINE – NOVÝ STAV

Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode projektu pozemkových úprav sa vypracúvajú v rozsahu, ktorý zodpovedá dôvodom začatia pozemkových úprav a potrebám ďalšieho konania o pozemkových úpravách. V našom prípade sa jedná o funkčné využitie na individuálnu bytovú výstavbu a občiansku vybavenosť v súlade s územným plánom obce.

Objednávateľ jednoduchých pozemkových úprav. Firma ALL-Trade, a.s. vypracoval zastavovaciu štúdiu územia jednoduchých pozemkových úprav, z ktorej boli do návrhu prevzaté komunikácie, plochy zelene a plochy určené na výstavbu.

Zastavovacia štúdia je ďalším stupňom projektovej dokumentácie, ktorá spresňuje plochy určené platným územným plánom obce.

V súčasnosti je celá plocha obvodu jednoduchých pozemkových úprav v katastri nehnuteľností vedená s druhom pozemku orná pôda. V návrhu Všeobecných zásad funkčného usporiadania územia sú navrhované tri druhy pozemkov:

- druh pozemku 14, t.j. ostatná plocha sú navrhované komunikácie, navrhnuté verejné zariadenia a opatrenia. Predpokladá sa, že tieto verejné zariadenia a opatrenia budú navrhnuté do vlastníctva Obce Veľká Lomnica za náhradu. Za náhradu sa považuje vecné plnenie vo forme správy a údržby tohto zariadenia po dni nadobudnutia vlastníctva k novým pozemkom podľa § 11 ods. 19. V zásadách umiestnenia nových pozemkov môžu vlastníci pozemkov prijať zásadu, že pozemok podľa prvej vety nemožno scudziť ani zaťažiť; toto obmedzenie sa nevzťahuje na zaťaženie pozemkov, ak ide o budovanie inžinierskych sietí. Obmedzenie sa vyznačí v katastri nehnuteľností na základe rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav. Krajinná a ekologická vegetácia je tiež navrhnutá s druhom pozemku 14.
- druh pozemku 7, t.j. trvalý trávny porast je navrhovaný projekčný celok pri biokoridore miestneho významu.
- druh pozemku 13, t.j. zastavaná plocha a nádvorie sú navrhnuté projekčné celky na zastavanie, jedná sa o plochy rekreácie, občianskej vybavenosti a rodinných domov. Pozemkové úpravy v tomto prípade riešia aj odňatie z poľnohospodárskej pôdy. Stavebnými pozemkami sa stanú až po vydaní stavebného povolenia.

4 SPOLOČNÉ ZARIADENIA A OPATRENIA

V projekte nie sú navrhnuté žiadne spoločné zariadenia a opatrenia.

5 VEREJNÉ ZARIADENIA A OPATRENIA –NÁVRHOVÝ STAV

5.1 Verejné zariadenia a opatrenia dopravného charakteru

Podkladom pre návrh plôch komunikácií je zastavovacia štúdia. V návrhu Všeobecných zásad funkčného usporiadania územia sa jedná o združený pozemok, v ktorom je vedená miestna komunikácia so šírkou koruny 5.5m, chodníky v šírke 1.5m a pásy zelene. Navrhnuté komunikácie sú napojené na komunikácie mimo projektu jednoduchých pozemkových úprav.

5.2 Súhrnné bilancie po návrhu

Sumárna bilancia verejných zariadení a opatrení v obvode projektu

označenie	typ	výmera (m2)	popis
nMK-1 (5,5/50)	dopravné	6 750	Dvojpruhová miestna komunikácia s chodníkom a pásom zelene pre vedenie inžinierskych sietí.
nMK-2 (5,5/50)	dopravné	10 237	Dvojpruhová miestna komunikácia s chodníkom a pásom zelene pre vedenie inžinierskych sietí.
nCCH-1	dopravné	865	Cyklochodník so sprievodnou vegetáciou.
nCCH-2	dopravné	3 257	Cyklochodník so sprievodnou vegetáciou.
nCCH-3	dopravné	198	Cyklochodník so sprievodnou vegetáciou.

Spolu: 21 307

6 BILANCIA POTREBY POZEMKOV PRE SPOLOČNÉ ZARIADENIA A OPATRENIA A PRE VEREJNÉ ZARIADENIA A OPATRENIA

6.5.-2: Tabuľka krytia výmery SZO, VZO:

Zariadenia a opatrenia		potrebná výmera (m2)	kód krytia (m2		
			štát SPF	obec Obec VL	Príspevok vlastníkov (m2)
SZO	komunikačné	0	0	0	0
	protierózne	0	0	0	0
	vodohosp.	0	0	0	0
	ekologické	0	0	0	0
VZO	DOP	16 987	0	0	16 987
	CCH	4 320	0	0	4 320
Percentuálny príspevok vlastníkov na VZO: 7.76 %					

Obec Veľká Lomnica nevlastní žiadne pozemky v obvode JPÚ, tak príspevok na verejné zariadenia budú znášať všetci vlastníci JPÚ.

7 ZOZNAM OBJEKTOV VZFU

IDVZFU	OBJEKT	VYMERA	DRPPU	SVPPU	OZNAC	POZNAMKA
1	VZO	6750	14	22	nMK-1 (5,5/50)	Dvojpruhová miestna komunikácia s chodníkom a pásom zelene pre vedenie inžinierskych sietí.
2	VZO	10237	14	22	nMK-2 (5,5/50)	Dvojpruhová miestna komunikácia s chodníkom a pásom zelene pre vedenie inžinierskych sietí.
3	VZO	865	14	22	nCCH-1	Cyklo-chodník so sprievodnou vegetáciou.
4	VZO	3257	14	22	nCCH-2	Cyklo-chodník so sprievodnou vegetáciou.
5	VZO	198	14	22	nCCH-3	Cyklo-chodník so sprievodnou vegetáciou.
6	PROJCEL	2215	7	7	6	Trvalý trávny porast v ochrannom pásme lesa.
7	PROJCEL	24560	14	10	7	Ekologická zeleň, biokoridor miestneho významu.
8	PROJCEL	27829	14	10	8	Krajinná a sprievodná zeleň.
9	PROJCEL	9425	14	10	9	Krajinná a sprievodná zeleň.
10	PROJCEL	9621	13	18	10	Plochy určené na výstavbu.
11	PROJCEL	22871	13	18	11	Plochy určené na výstavbu.
12	PROJCEL	22959	13	18	12	Plochy určené na výstavbu.
13	PROJCEL	30147	14	10	13	Krajinná a sprievodná zeleň.
14	PROJCEL	27809	13	18	14	Plochy určené na výstavbu.
15	PROJCEL	22800	13	18	15	Plochy určené na výstavbu.
16	PROJCEL	10799	13	18	16	Plochy určené na výstavbu.
17	PROJCEL	8155	13	18	17	Plochy určené na výstavbu.
18	PROJCEL	7489	13	18	18	Plochy určené na výstavbu.
19	PROJCEL	4230	13	18	19	Plochy určené na výstavbu.
20	PROJCEL	3327	13	18	20	Plochy určené na výstavbu.
21	PROJCEL	3428	13	18	21	Plochy určené na výstavbu.
22	PROJCEL	6248	13	18	22	Plochy určené na výstavbu.
23	PROJCEL	1963	14	10	23	Krajinná a sprievodná zeleň.
24	PROJCEL	7307	14	10	24	Krajinná a sprievodná zeleň.

8 PREROKOVANIE NÁVRHU VZFU

Návrh všeobecných zásad funkčného usporiadania územia bol podľa zákona č.330/1991 Zb. v z.n.p. §9 ods.12 prerokovaný dňa 17.03.2023 na rokovaní predstavenstva združenia účastníkov JPÚ Veľká Lomnica. Zápisnica je prílohou technickej správy.

9 POUŽITÉ NORMY, ŠTATISTIKA A LEGISLATÍVA:

- Zákon č. 330/1991 Z. z. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 44/1988 Zb. o ochrane a využití nerastného bohatstva (banský zákon) v znení zákona SNR č. 498/1991 Zb. a zákona č. 558/2001 Z. z.
- Zákon SNR č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 70/1998 Z. z. o energetike.
- Zákon č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach.
- Zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny.
- Zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 326/2005 Z. z. o lesoch.
- Vyhláška MŽP SR č. 24/2003 Z. z., ktorou sa vykonáva Zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení vyhlášky MŽP SR č. 492/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MŽP SR č. 218/1998 Z. z., ktorou sa ustanovujú niektoré podrobnosti o dokumentácii ochrany prírody a krajiny
- Vyhláška MŽP SR č. 38/2005 Z. z. o určení hodnoty pozemkov a porastov na nich na účely pozemkových úprav.
- Vyhláška č. 211/2005 Z. z., ktorou sa ustanovuje zoznam vodohospodársky významných vodných tokov a vodárenských vodných tokov.

10 ZVEREJNENIE NÁVRHU VZFU

Správny orgán zverejnil návrh všeobecných zásad funkčného usporiadania územia verejnou vyhláškou č.j. OU-KK-PLO-2023/001543-057 zo dňa 20.03.2023 od 20.03.2023 do 03.04.2023. Voči návrhu VZFU boli zaslaných 5 podaní:

- Hydromeliorácie, štátny podnik – stanovisko
- Východoslovenská distribučná, a.s. – vyjadrenie
- Slovenský vodohospodársky podnik, štátny podnik – stanovisko
- Slovenský plynárenský podnik – distribúcia, a.s. – stanovisko
- All-Trade, a.s. – podnet

Všetky podania sú súčasťou elaborátu VZFU v elektronickej forme v PDF.

Stanoviská k návrhu VZFÚ JPÚ Veľká Lomnica boli vzaté na vedomie, posledný podnet bol vyhodnotený ako námietka, ktorá bola prerokovaná na zasadnutí predstavenstva združenia účastníkov pozemkových úprav JPÚ Veľká Lomnica dňa 15.05.2023 konaného v „Centre zábavy Veľká Lomnica“. Námietka bola akceptovaná, zápisnica z prerokovania podanej námietky je súčasťou technickej správy.

Zápisnica z prerokovania podanej námietky k všeobecným zásadám funkčného usporiadania územia - k.ú. Veľká Lomnica-lokalita Pri Tatranskej Lomnici – 15.05.2023.

Miesto: Centrum zábavy Veľká Lomnica

Dátum: 15.05.2023

Prítomní: podľa priloženej prezenčnej listiny

Predmet konania: prerokovanie podanej námietky k všeobecným zásadám funkčného usporiadania územia - k.ú. Veľká Lomnica-lokalita Pri Tatranskej Lomnici

Priebeh konania:

Dňa 15.05.2023 sa uskutočnilo pracovné prerokovanie podľa § 10 ods. 6 zákona o pozemkových úpravách. Stretnutie bolo zvolané pozvánkou č. OU-KK-PLO-2023/001543-074. Rokovanie otvoril predseda predstavenstva Mgr. Peter Duda.

Dňa 03.05.2023 bola správnomu orgánu doručená námietka od žiadateľa/vlastníka projektu All-Trade a.s. k zverejneným Všeobecným zásadám funkčného usporiadania územia v obvode JPÚ Veľká Lomnica – lokalita Pri Tatranskej Lomnici. V rámci projekčných celkov 15 a 22 (druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie) navrhujú pozdĺž cesty II. triedy, ako aj navrhovaného cyklochodníka so sprievodnou zeleňou, vyčleniť druh pozemku: **ostatná plocha** (krajinná a sprievodná zeleň + dopravné plochy) v šírke ochranného pásma cesty II. triedy, t.j. 25m.

Prednesená námietka bola prerokovaná predstavenstvom JPÚ Veľká Lomnica – lokalita Pri Tatranskej Lomnici. Zhotoviteľ projektu Ing. Peter Jančo prítomným vysvetlil dopad pre vlastníkov pozemkov, vzhľadom ku funkčnému využitiu. K danej námietke prítomní nemali žiadne pripomienky a ani pozmeňujúce návrhy. Grafické znázornenie návrhu tvorí prílohu č.1 tejto zápisnice.

V Kežmarku: 16.05.2023

Zapísala: Ing. Gabriela Krempaská



Prezenčná listina zo zasadania predstavenstva JPÚ Veľká Lomnica – lokalita Pri Tatranskej Lomnici, k podanej námietke k návrhu VZFUÚ, konaného dňa 15.05.2023 vo Veľkej Lomnici

1. Mgr Peter Duda, predseda predstavenstva



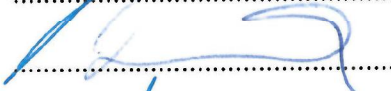
2. Ing. Alexandra Leskovjanska, SPF




3. Ing. Branislav Čekovský, All Trade, a.s.



4. Ing. Martin Hanáček, MBA



5. Ing. Gabriela Krempaská, OU KK PLO



6. Ing. Peter Jančo, GS Šaľa, spol s.r.o.



7. Mária Wolfová, GS Šaľa, spol s.ro.



8.

.....

9.

.....