

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 Huncovskom lesíku“

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 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 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 13, t.j. zastavaná plocha a nádvorie sú navrhnuté projekčné celky na zastavanie. 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 5.5 a 6.5m, 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 (6,5/50)	dopravné	8324	Dvojpruhová miestna komunikácia s chodníkom a pásom zelene pre vedenie inžinierskych sietí.
nMK-2 (5,5/50)	dopravné	1747	Dvojpruhová miestna komunikácia s chodníkom a pásom zelene pre vedenie inžinierskych sietí.
nMK-3 (5,5/50)	dopravné	6004	Dvojpruhová miestna komunikácia s chodníkom a pásom zelene pre vedenie inžinierskych sietí.
nMK-4 (5,5/50)	dopravné	1299	Dvojpruhová miestna komunikácia s chodníkom a pásom zelene pre vedenie inžinierskych sietí.
nMK-5 (5,5/50)	dopravné	1135	Dvojpruhová miestna komunikácia s chodníkom a pásom zelene pre vedenie inžinierskych sietí.
nMK-6 (5,5/50)	dopravné	1062	Dvojpruhová miestna komunikácia s chodníkom a pásom zelene pre vedenie inžinierskych sietí.
nMK-7 (5,5/50)	dopravné	1076	Dvojpruhová miestna komunikácia s chodníkom a pásom zelene pre vedenie inžinierskych sietí.
nMK-8 (5,5/50)	dopravné	7107	Dvojpruhová miestna komunikácia s chodníkom a pásom zelene pre vedenie inžinierskych sietí.
nMK-9 (5,5/50)	dopravné	5202	Dvojpruhová miestna komunikácia s chodníkom a pásom zelene pre vedenie inžinierskych sietí.

Spolu: 32 956

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	obec	Príspevok vlastníkov (m2)
			SPF	Obec VL	
SZO	komunikačné	0	0	0	0
	protierózne	0	0	0	0
	vodohosp.	0	0	0	0
	ekologické	0	0	0	0
VZO	DOP	32 956	0	0	32 956
Percentuálny príspevok vlastníkov na VZO: 8.88 %					

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	8324	14	22	nMK-1 (6,5/50)	Dvojpruhová miestna komunikácia s chodníkom a pásom zelene pre vedenie inžinierskych sietí.
2	VZO	1747	14	22	nMK-2 (5,5/50)	Dvojpruhová miestna komunikácia s chodníkom a pásom zelene pre vedenie inžinierskych sietí.
3	VZO	6004	14	22	nMK-3 (5,5/50)	Dvojpruhová miestna komunikácia s chodníkom a pásom zelene pre vedenie inžinierskych sietí.
4	VZO	1299	14	22	nMK-4 (5,5/50)	Dvojpruhová miestna komunikácia s chodníkom a pásom zelene pre vedenie inžinierskych sietí.
5	VZO	1135	14	22	nMK-5 (5,5/50)	Dvojpruhová miestna komunikácia s chodníkom a pásom zelene pre vedenie inžinierskych sietí.
6	VZO	1062	14	22	nMK-6 (5,5/50)	Dvojpruhová miestna komunikácia s chodníkom a pásom zelene pre vedenie inžinierskych sietí.
7	VZO	1076	14	22	nMK-7 (5,5/50)	Dvojpruhová miestna komunikácia s chodníkom a pásom zelene pre vedenie inžinierskych sietí.
8	VZO	7107	14	22	nMK-8 (5,5/50)	Dvojpruhová miestna komunikácia s chodníkom a pásom zelene pre vedenie inžinierskych sietí.
9	VZO	5202	14	22	nMK-9 (5,5/50)	Dvojpruhová miestna komunikácia s chodníkom a pásom zelene pre vedenie inžinierskych sietí.
10	PROJCEL	44587	14	10	10	Krajinná a sprievodná zeleň.
11	PROJCEL	5748	14	10	11	Krajinná a sprievodná zeleň.
12	PROJCEL	2239	13	18	12	Plochy rodinných domov.
13	PROJCEL	5069	13	18	13	Plochy rodinných domov.
14	PROJCEL	4272	13	18	14	Plochy rodinných domov.
15	PROJCEL	7840	13	18	15	Plochy rodinných domov.
16	PROJCEL	4952	13	18	16	Plochy rodinných domov.
17	PROJCEL	4272	13	18	17	Plochy rodinných domov.
18	PROJCEL	5652	13	18	18	Plochy rodinných domov.
19	PROJCEL	5757	13	18	19	Plochy rodinných domov.
20	PROJCEL	5333	13	18	20	Plochy rodinných domov.
21	PROJCEL	1690	13	18	21	Plochy rodinných domov.
22	PROJCEL	33944	13	18	22	Plochy rodinných domov.
23	PROJCEL	26461	13	18	23	Plochy rodinných domov.
24	PROJCEL	5385	13	18	24	Plochy rodinných domov.
25	PROJCEL	3799	13	18	25	Plochy rodinných domov.
26	PROJCEL	3827	13	18	26	Plochy rodinných domov.
27	PROJCEL	8837	13	18	27	Plochy rodinných domov.

*Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode JPÚ Veľká Lomnica,
lokalita „Pri Huncovskom lesíku“*

28	PROJCEL	10630	13	18	28	Plochy rodinných domov.
29	PROJCEL	12263	13	18	29	Plochy rodinných domov.
30	PROJCEL	8927	13	18	30	Plochy rodinných domov.
31	PROJCEL	11953	13	18	31	Plochy rodinných domov.
32	PROJCEL	5663	13	18	32	Plochy rodinných domov.
33	PROJCEL	12031	13	18	33	Plochy rodinných domov.
34	PROJCEL	18423	13	18	34	Plochy rodinných domov.

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-2023/001542-065 zo dňa 20.03.2023 od 20.03.2023 do 03.04.2023. Voči návrhu VZFU boli zaslané 4 podania:

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

Všetky podania sú súčasťou elaborátu VZFU v elektronickej forme v PDF. Stanoviská k návrhu VZFU JPÚ Veľká Lomnica boli vzaté na vedomie