

PROJEKT JEDNODUCHÝCH POZEMKOVÝCH ÚPRAV

kat. úz.: Sihelné
lokalita Nižný koniec

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. 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 (VZaO) a návrh spoločných zariadení a opatrení (SZaO) 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 Sihelné lokalita Nižný koniec**

Údaje o lokalite:

Kraj : Žilinský
Okres : Námestovo
Obec : Sihelné
Katastrálne územie : Sihelné
Lokalita: : Nižný koniec

Technické údaje:

Súradnicový systém: S-JTSK
Výškový systém : BpV

Objednávateľ:

Obec Sihelné
Sihelné 217
029 46 Sihelné

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-PLO1-2024/001090-056 o povolení, začali práce na diele „**Projekt jednoduchých pozemkových úprav Sihelné - lokalita Nižný koniec**“ z dôvodu že došlo k podstatným zmenám vo vlastníckych a užívачích pomeroch v obvode pozemkových úprav (§2 ods. 1 písm. b) 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.

Hlavným cieľom projektu JPÚ Sihelné lokalita Nižný koniec, je vytvorenie plôch pre nové hospodárenie na poľnohospodárskej pôde pre jednotlivých vlastníkov nakoľko v doterajšom stave sú parcely vo vlastníctve viacerých vlastníkov, ktoré vznikli historickým vývojom. Pozemky sa pri dedičských konaniach prevádzali na všetkých vlastníkov v podieloch ale v skutočnosti každý vlastník užíval konkrétny podiel alebo si vlastníci ústnou zámenou svoje podiely sčelovali ale v údajoch katastra zostali pôvodne neusporiadané vlastnícke podiely

Dokumentácia všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode projektu jednoduchých pozemkových úprav Sihelné lokality Nižný koniec, 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 vlastníkom na prístup k pozemkom, organizáciám regionálnej samosprávy, obci Sihelné a správcom majetku štátu (poľné cesty, 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 Sihelné lokality Nižný koniec, záväzné podklady územnoplánovacej dokumentácie a vyjadrenia dotknutých organizácií pre riešené územie:

- operát obvodu JPÚ Sihelné lokality Nižný koniec
- operát účelového mapovania polohopisu a výškopisu v obvode projektu pozemkových úprav
- operát registra pôvodného stavu (RPS)
- územný plán obce Sihelné
- 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 Sihelné.

2.3. Charakteristika územia.

Administratívno – správne územie obce Sihelné patri do regiónu Horná Orava: je to územie na severozápade Slovenskej republiky v pohorí Západné Karpaty. Má rozlohu 1441 ha. Je treťou najsevernejšie položenou obcou Slovenska. Nachádza sa v oblasti kopaničiarskeho osídlenia goralského typu. Podľa nového územného členenia z roku 1996 patri do okresu Námestovo. Administratívne – správne územie obce Sihelné tvorí katastrálne územie Sihelné

Katastrálne územie obce Sihelné susedí na severe a severovýchode s katastrálnym územím obce Oravská Polhora, na západe s mestom Námestovo (kat. úz. Námestovské Pilsko), na juhu s Rabčou a na západe s katastrom obce Oravské Veselé

Územie navrhované pre vykonanie jednoduchých pozemkových úprav sa nachádza na začiatku obce Sihelné na okraji zastavanej časti obce.

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

Katastrálne územie Sihelného je charakteristické chladnou a vlhkou horskou klímou s bohatými zrážkami vo forme dažďa i snehu. Z klimatologického hľadiska ho zaradíme do chladnej oblasti, do okrsku C1 – mierne chladného, veľmi vlhkého, pre ktorý je charakteristická

priemerná júlová teplota 12 až 16 °C a priemerné množstvo zrážok 100 – 140 mm. Priemerné množstvo zrážok v januári býva 50 – 70 mm.

Obvode projektu sú dva typy BPEJ:

1069212 - kambizeme pseudoglejové na flyši, stredne ťažké (hlinité), slabo skeletovité, hlboké
1082683 - kambizeme (typ) na flyši, na výrazných svahoch 12 - 25°, ťažké (ílovitohlinité), stredne až silne skeletovité, všetky hĺbky

Celé územie patrí 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 Sihelné lokalita Nižný koniec, úzko nadväzuje na už zastavaný intravilán obce Sihelné. V lokalite existujú viaceré obmedzujúce prvky:

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

2.7. Protierózne opatrenia na ochranu životného prostredia

Protierózne opatrenia a ani opatrenia na ochranu životného prostredia sa v obvode JPÚ Sihelné lokality Nižný koniec, nenachádzajú.

2.8. Chránené územia podľa osobitných predpisov

Z hľadiska ochrany prírody a krajiny sa lokalita JPÚ Nižný koniec 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 (vrátanie návrhu spoločných a verejných opatrení)

3.1. Základná charakteristika

Projektu JPÚ Sihelné lokalita Nižný koniec boli povolené z dôvodu aby sa *odstránili prekážky na výkon vlastníckeho práva*, pretože došlo k podstatným zmenám vo vlastníckych a užívateľských pomeroch v obvode pozemkových úprav (§2 ods.1 písm. b) zákona č. 330/1991 Zb.). Ďalším z dôvodov potreby vykonania pozemkových úprav v katastrálnom území Sihelné lokalita Nižný koniec je nevhodné priestorové usporiadanie pozemkov vlastníkov. Toto nevhodné priestorové usporiadanie pozemkov v spojitosti s neprístupnosťou pozemkov v rozsahu územia bráni vlastníkom v jednoduchom a efektívnom nakladaní s pozemkami.

Podľa platného územného plánu obce Sihelné okrajovo zasahuje do obvodu projektu, kde určuje výstavbu IBV. Súčasne však v zmysle pripravovaného zadania pre spracovanie nového územného plánu sa pre budúce využitie tejto lokality predpokladá zástavba rodinných domov.

Obsahom pozemkových úprav je racionálne priestorové usporiadanie pozemkového vlastníctva v určitom území, vykonávané vo verejnom záujme v súlade s požiadavkami a podmienkami ochrany životného prostredia a tvorby územného systému ekologickej stability, funkciami poľnohospodárskej krajiny a podpory rozvoja územia. V prípade spracovávaných jednoduchých pozemkových úprav, rozsah SZO a VZO má doplnkovú funkciu a neovplyvní výrazne životné prostredie, je ich hlavnou náplňou nové vyčlenenie a sprístupnenie pozemkov vlastníkov.

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 budúcom využívaní pozemkov je nutné dodržať všeobecné platné zákony, vyjadrenia a pripomienky orgánov ochrany prírody.

3.3. Chránené územia podľa osobitných predpisov

Obvod projektu lokalita Nižný koniec sa nachádza 1. stupni územnej ochrany podľa zákona o ochrane prírody a krajiny. Všeobecná ochrana prírody a biotopu podľa par. 2 zákona č. 543/2002 Z.z. sa spresní pri ďalšom procese schvaľovania príslušnej projektovej dokumentácie

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 pásiem, 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 vedenia NN, ochranné pásmo 1m na obe strany vedenia
- telekomunikačný vysielateľ

Pri navrhovaní nových pozemkov je nutné tieto rešpektovať a nové pozemky a prístupové cesty navrhovať tak, aby vecné bremená existujúcich sietí a ochranné pásma čo najmenej zasahovali do užívania a vlastníctva pozemkov.

3.5. Návrh verejných zariadení a opatrení (VZO) a spoločných zariadení a opatrení (SZO) v obvode JPÚ.

3.5.1 Telekomunikačné zariadenie (§ 12 ods.3,písm. g, zákona č. 330/191 Zb.)

V obvode projektu sa nachádza stavba telekomunikačného zariadenia označený ako VZO-1-PrS1. V novom stave sa pozemok pod touto stavbou navrhuje do vlastníctva vlastníkov pôvodného pozemku (hranice sa upravujú podľa skutočného stavu v teréne).

Bilancia plôch pre verejné zariadenia a opatrenia (VZaO)		
VZO-1-PrS1	Verejné zariadenie a opatrenie -telekomunikačné zariadenie	77
Spolu		77

3.5.2 Cestné komunikácie - poľné cesty (§ 12 ods. 4,písm. a, zákona č. 330/191 Zb.)

Medzi spoločné zariadenia a opatrenia sú navrhnuté aj všetky pozemky pod cestnými komunikáciami – poľné cesty slúžiace pre prístup k budúcim novo navrhnutým pozemkom jednotlivých vlastníkov. V novom stave sa tieto pozemky navrhujú do vlastníctva Obce Sihelné. Vlastníctvo pozemkov nadobúda Obec Sihelné 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 (§ 11 ods. 7 zákona č. 330/1991 Zb.) a príspevku vlastníkov (§ 12 ods. 8 zákona č. 330/1991 Zb.)

Parametre cestných komunikácií nP-01, nP-02, nP-03 sú navrhnuté ako obojstranné cesty v šírke 7,0 m, nP-04, nP-05, nP-06, nP-07, nP-08, nP-03 sú navrhnuté ako obojstranné cesty v šírke 6,0 m a nPv- 01 je navrhnutá ako jednosmerná cesta v šírke 4,0 m

Bilancia plôch pre spoločné zariadenia a opatrenia (SZaO)		
nP-01	cestná komunikácia - P 7,0/50 - spevnená	2565
nP-02	cestná komunikácia - P 7,0/50 - spevnená	1096
nP-03	cestná komunikácia - P 7,0/50 - spevnená	986
nP-04	cestná komunikácia - P 6,0/40 - spevnená	971
nP-05	cestná komunikácia - P 6,0/40 - spevnená	1013
nP-06	cestná komunikácia - P 6,0/40 - spevnená	362
nP-07	cestná komunikácia - P 6,0/40 - spevnená	965
nP-08	cestná komunikácia - P 6,0/40 - spevnená	892
nPv-01	cestná komunikácia - P 4,0/30 - spevnená	1281
Spolu		10131

Navrhnutú sieť prístupových ciest je možné v projekte JPÚ Nižný koniec 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.

3.6. Návrh plôch funkčného využitia územia.

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

3.7. Príspevok vlastníkov pre miestne komunikácie v obvode JPÚ.

V rámci spracovania VZFUÚ sú spoločné zariadenia a opatrenia (SZaO) vyznačené v bode 3.5.2. Jednotliví vlastníci prispievajú len na tieto zariadenia pomerné zo svojej výmery. Po sčítaní jednotlivých plôch potrebných na môžeme určiť veľkosť príspevku jednotlivých vlastníkov na tieto zariadenia.

Výpočet príspevku vlastníkov na miestne komunikácie:

Obvod projektu JPÚ Nižný koniec	-	7 7421 m ²
- výmera SPF (pôvodne neknihované pozemky),	-	731 m ²
Výmera, z ktorej prispievajú všetci vlastníci na cesty	-	7 6690 m ²
- celková výmera pre miestne komunikácie	-	1 0681 m ²
- príspevok od vlastníkov po odpočte výmery obce a SPF (731 m ²)	-	9950 m ²
- percentuálne vyjadrenie (9950/76690)	-	13,0 %

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

Elaborát vyhotovil: Ing. Peter Nečas , Jozef Brandys

30.5.2025

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