

Jozef Brandys - Geodetické práce

ul. Veterná 157/2, 029 01 Námestovo

---

# PROJEKT JEDNODUCHÝCH POZEMKOVÝCH ÚPRAV

kat. úz.: Novot'  
lokalita Pjontkovky

Ucelená časť projektu.

A. Úvodné podklady projektu jednoduchých pozemkových úprav

A.3. Návrh všeobecných zásad funkčného usporiadania územia

Technická správa  
Grafická časť VZFUÚ

júl 2024

Vyhotovil: Ing. Peter Nečas, Jozef Brandys

## 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 Novot' lokalita Pjontkovky**

Údaje o lokalite:

Kraj : Žilinský  
Okres : Námestovo  
Obec : Novot'  
Katastrálne územie : Novot'  
Lokalita: : Pjontkovky

Technické údaje:

Súradnicový systém: S-JTSK  
Výškový systém : BpV

Objednávateľ:  
Obec Novot'  
Novot' 285  
029 55 Novot'

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-PLO1-2023/001278-022 o povolení, začali práce na diele „**Projekt jednoduchých pozemkových úprav Novot' - lokalita Pjontkovky**“ 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 Novot' lokality Pjontkovky, 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 Novot' lokality Pjontkovky, 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 Novot' 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 Novot' lokality Pjontkovky, záväzné podklady územnoplánovacej dokumentácie a vyjadrenia dotknutých organizácií pre riešené územie:

- operát obvodu JPÚ Novot' lokality Pjontkovky
- operát účelového mapovania polohopisu a výškopisu v obvode projektu pozemkových úprav
- operát registra pôvodného stavu (RPS)
- územný plán obce Novot' (<https://www.novot.sk/samosprava/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 Novot'.

## **2.3. Charakteristika územia.**

Administratívno – správne územie obce Novot' patri do regiónu Horná Orava: je to hornaté územie na severozápade Slovenskej republiky v pohorí Západné Karpaty. Má rozlohu 3798 ha. Najnižšie položené miesto je na vodnom toku Mútňanka (708 m n. m.), najvyšší vrch Veľký kopec (1086 m n. m.). Administratívno – správne územie obce Novot' tvorí katastrálne územie Novot'

Katastrálne územie Novot' zo západu vymedzuje štátna hranica s Poľskou republikou, zo severu a severovýchodu kataster obce Mútne, z juhovýchodu kataster obce Krušetnica a z juhu až juhozápadu kataster obce Zákamenné

Územie navrhované pre vykonanie jednoduchých pozemkových úprav sa nachádza na severnej časti katastrálneho územia Novot' 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 Biela Orava, pripájajúcej sa do rieky Orava a celkovo do rieky Váh. Viaceré vodné toky pramenia na území katastra a pripájajú sa do Klinianky, Tisonovky, Menzdrovky, Mútňanky a následne do Bielej Oravy. Riečna sieť je hustá i keď potoky nemajú veľkú vodnosť, niektoré prítoky sú len občasné. Toky majú flyšový charakter

s hlboko zarezanými korytami do mäkkého podložia. Na okraji záujmovového územia sa nachádza vodný tok Tisoňovka - hydrologické číslo 4-21-03-14, VH identifikátor č. 11013.

## **2.5. Hospodársky stav územia**

Riešená lokalita v súčasnosti predstavuje poľnohospodársku krajinu na okraji urbanizovanú.

## **2.6. Obmedzujúce faktory a ochranné pásma v obvode projektu.**

Obvod JPÚ Novot' lokalita Pjontkovky, úzko nadväzuje na už zastavaný intravilán obce Novot'. V lokalite existujú viaceré obmedzujúce prvky:

- inžinierske siete s ochrannými pásmami vo vlastníctve viacerých správcov:
  - verejný vodovod - prípojky k existujúcim stavebným objektom
  - elektrické vedenia NN
  - elektrické vedenia VN
  - verejná kanalizácia
- pobrežné porasty vodného toku Klinianka

## **2.7. Protierózne opatrenia na ochranu životného prostredia**

Protierózne opatrenia a ani opatrenia na ochranu životného prostredia sa v obvode JPÚ Novot' lokality Pjontkovky, nenachádzajú.

## **2.8. Chránené územia podľa osobitných predpisov**

Z hľadiska ochrany prírody a krajiny sa predmetná lokalita nachádza v 2 stupni územnej ochrany (D- zóna CHKO Horná Orava) ustanovená vyhláškou MŽP SR 420/2003. V zmysle smernice Rady EÚ o vtákoch na dotknutom území sa rozprestiera Chránené vtáčie územie (CHVU) Horná Orava (SKCHVU008) vyhlásené vyhláškou MŽP SR č. 173/2005 Z. z.

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

### **3.1. Základná charakteristika**

Platný územný plán mesta Novot' rozdeľuje zastavané územie obce Novot' na jednotlivé regulované priestory - obvody. Obvod projektu JPÚ Novot' lokalita Pjontkovky je zahrnutá v regulovanom priestore - OU.06 - obytné územie a Š - športové plochy. V projekte sa zachovávajú už existujúce objekty aj existujúce inžinierske siete a ich ochranné pásma.

Tomuto účelu je prispôsobená sieť komunikácií 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 nenavrhujú. Pri ekologických a protieróznych opatreniach je nutné postupovať v zmysle platného územného plánu obce Novot'. 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 2. stupni územnej ochrany (D- zóna CHKO Horná Orava) podľa zákona o ochrane prírody a krajiny. V zmysle smernice Rady EÚ o vtákoch sa na dotknutom území sa rozprestiera Chránené vtáčie územie (CHVU) Horná Orava (SKCHVU008) vyhlásené vyhláškou MŽP SR č. 173/2005 Z. z. Tieto územia sa ponechávajú v novom stave v nezmenenom 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 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 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
- verejná kanalizácia, ochranné pásmo 1,8 m na obe strany vedenia od osi vo vodorovnej vzdialenosti kanalizačného potrubia
- vodný tok - potok Klinianka, ochranné pásmo 5 m od brehovej čiary

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 Verejné zariadenia a opatrenia, vodný tok a ihrisko.**

V obvode projektu sa nachádza potok Klinianka s pobrežnými porastmi označené ako VZ-1. Koryto potoka je vo vlastníctve SR - SVP, š.p., Bratislava. Pozemky pod pobrežnými porastmi sú v doterajšom stave v súkromnom vlastníctve. Navrhuje sa vlastníctvo pozemku vodného toku aj brehových porastov do vlastníctva SR - SVP, š.p., Bratislava. Do obvodu projektu čiastočne zasahuje aj okraj ihriska. Pozemok pod ihriskom je vo vlastníctve obce a aj v novom stave sa navrhuje do vlastníctva Obce Novot'.

#### **3.5.2 Verejné zariadenia a opatrenia, miestne komunikácie, cesty k novým pozemkom.**

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 MK-1 až MK-5 (§ 12 ods.3 písm. f, zákona č. 330/191 Zb.). V novom stave sa tieto pozemky navrhujú do vlastníctva Obce Novot' a na pozemky pod tieto zariadenia sa použije výmera vo vlastníctve Obce Novot' a príspevku vlastníkov. Vlastníctvo pozemkov nadobúda Obec Novot' za náhradu. Za náhradu sa považuje vecné plnenie vo forme správy a údržby týchto zariadení po nadobudnutí vlastníctva k novým pozemkom po ukončení projektu. (§ 8d ods.5 zákona č. 330/191 Zb.).

Parametre novo navrhovaných ciest sú: MK-1 až MK-5 sú navrhnuté v šírke 6,0 m, t.j. 5,5 m obojsmerná cesta + 0,5 m krajnica.

Navrhnutú sieť prístupových ciest je možné v projekte JPÚ Novot' 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 (VZO) a tým rozdelenie územia na projekčné bloky.

Podrobné rozdelenie regulovaného priestoru OU.06, Š - športové plochy 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 sú navrhované plochy pre verejné zariadenia a opatrenia vyznačené v bode 3.5.1. a pre verejné zariadenia a opatrenia vyznačené v bode 3.5.2. - 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 na miestne komunikácie:

Obvod projektu JPÚ Pjontkovky	-	1 8612 m <sup>2</sup>
- výmera na VZO bez miestnych komunikácií	-	2071 m <sup>2</sup>
- výmera Obce Novot' po odpočte výmery pre verejnoprospešné zariadenia ktorá sa použije pod komunikácie	-	185 m <sup>2</sup>
Výmera, z ktorej prispievajú všetci vlastníci na cesty	-	1 6356 m <sup>2</sup>
- celková výmera pre miestne komunikácie	-	3130 m <sup>2</sup>
- príspevok od vlastníkov po odpočte výmery obce ( 185 m <sup>2</sup> )	-	2945 m <sup>2</sup>
- percentuálne vyjadrenie (2945/16356)	-	<b>18,0 %</b>

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

Elaborát vyhotovil: Ing. Peter Nečas , Jozef Brandys

10.07.2024

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


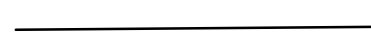


# Projekt JPÚ Novoť

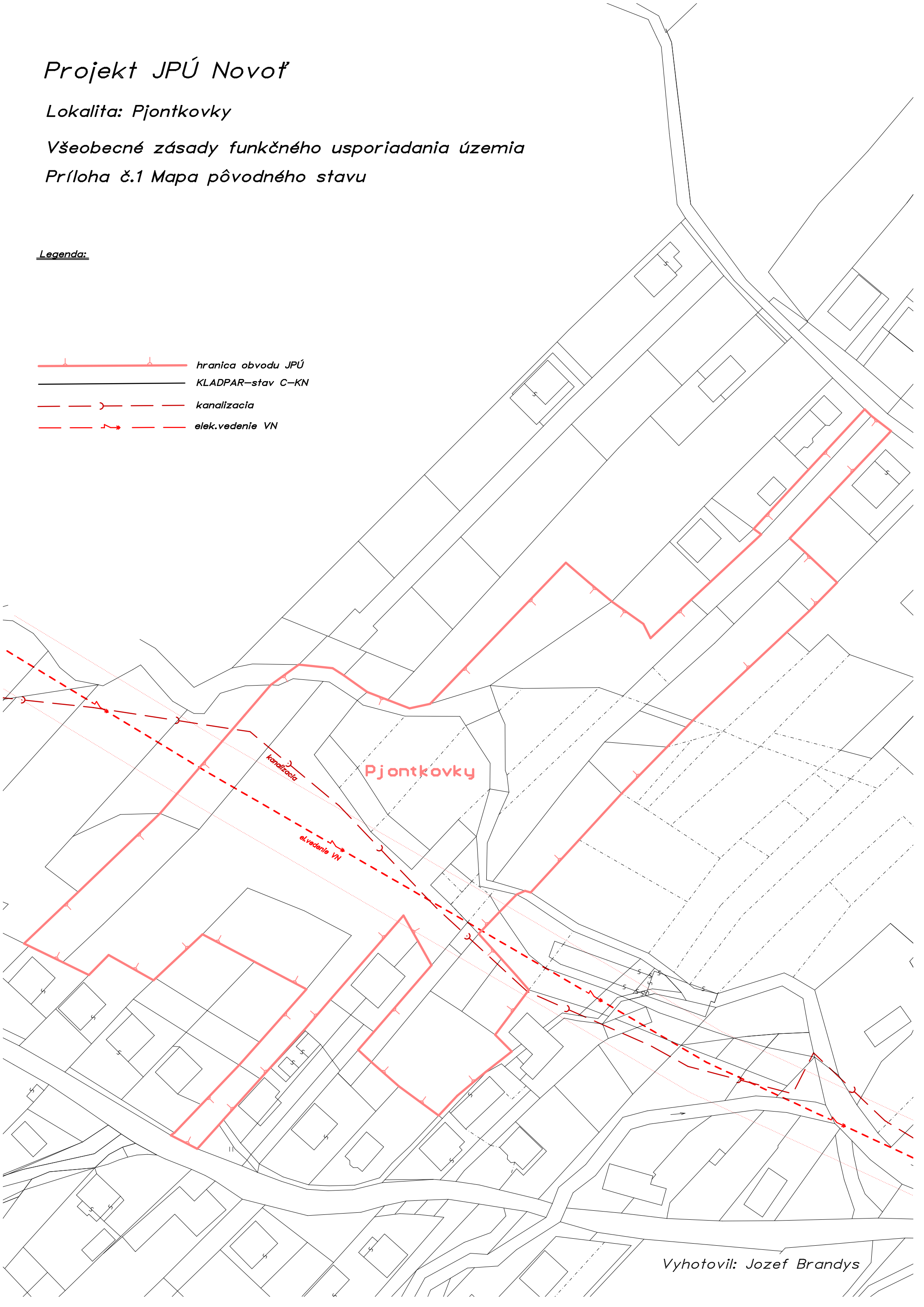
Lokalita: Pjontkovky

Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia

Príloha č.1 Mapa pôvodného stavu

## Legenda:

-  hranica obvodu JPÚ
-  KLADPAR–stav C–KN
-  kanalizacia
-  elek.vedenie VN



Vyhotovil: Jozef Brandys



# Projekt JPÚ Novof

Lokalita: Pjontkovky

Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia

## Príloha č.2 Mapa návrhov VZFÚU

### Legenda:

MK

plochy verejných zariadení a opatrení—cesty

VZ

plochy verejných zariadení a opatrení—ostatné

PR

plochy určené na rozdelenie v zmysle funkčného využitia podľa uzemného plánu

— hranica obvodu JPÚ

— KLDAPAR—stav C—KN

- - - kanalizácia

- - - elek.vedenie VN

