



ArlandaGEO s.r.o.

Technická správa



ArlandaGEO s.r.o.

- **Zhotovitel':**

ArlandaGEO s.r.o.,
Závodná 288, Nižná
IČO: 50096788
DIČ: 2120347141

- **Objednávateľ:**

Obec Habovka
IČO: 00314171



Obsah :

1.Všeobecné zásady funkčného usporiadania pozemkov

2.Využitie podkladov

3.Prieskumy, rozbory, analýza súčasného stavu

- Všeobecná charakteristika územia
- Prírodné pomery a súčasný stav krajiny
- Hospodársky stav územia
- Regulatívy
- Bilancie plôch
- Zhodnotenie priestorového a funkčného usporiadania v obvode JPÚ

3.Návrh funkčného usporiadania územia

- Návrh spoločných zariadení a opatrení v obvode JPÚ
- Stanovenie príspevku vlastníkov na spoločné zariadenia a opatrenia
- Návrh verejných zariadení a opatrení v obvode JPÚ
- Vytvorenie projekčných blokov v obvode JPÚ



1. Všeobecné zásady funkčného usporiadania pozemkov

Rozhodnutím Okresného úradu v Námestove pozemkového a lesného odboru č. PLO-2013/01253/dam zo dňa 4.10.2013, boli v kat. území Habovka povolené jednoduché pozemkové úpravy (ďalej len JPÚ) a to v lokalitách „Lazy“ a „Zastudená“. Správny orgán povolil JPÚ podľa § 2, ods. 1 písm. h) zákona – **z dôvodu potreby usporiadať pozemky vzhľadom na ich budúce použitie na iné účely ako je hospodárenie na pôde.**

Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia (ďalej len VZFU) stanovujú pravidlá ekologicky optimálneho spôsobu hospodárenia v krajine v zmysle priestorového a funkčného členenia. VZFU navrhujú spôsob funkčného využívania územia v stanovenom obvode ako aj infraštruktúru vidieckej krajiny formou technických, biologických, ekologických, ekonomických a právnych opatrení

To platí hlavne pre komplexne poňaté pozemkové úpravy. V prípade jednoduchých pozemkových úprav zákon pamätá na to, že postačí zjednodušená dokumentácia (§ 8b zákona č. 330/1991 Zb., ďalej len zákona) ak sa rieši len časť katastrálneho územia alebo hospodárskeho obvodu.

Návrh spoločných zariadení a opatrení pri JPÚ má potom len doplnkovú funkciu k existujúcim spoločným zariadeniam a opatreniam, keďže nemôže podstatne ovplyvniť celé katastrálne územie. V každom prípade musia byť VZFU v súlade so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou (§ 8, ods. 10, písm a) zákona).

Návrh VZFU musí byť odsúhlasený orgánom územného plánovania a musí spĺňať podmienky § 13 zák. č.220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy. Miestny územný systém ekologickej stability (MÚSES) sa nevyhotovuje, vplyv na životné prostredie sa preukazuje podľa § 18 zák. č.24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie.

Vo väzbe na § 9, ods. 11 zákona bude obsahom VZFU pre JPÚ Habovka vyčlenenie nových pozemkov, ich sprístupnenie riešením dopravných pomerov a technického vybavenia územia v súlade s územným plánom (ďalej len ÚP).

2. Využitie podkladov

- 1.Regionálny územný systém ekologickej stability okresu Tvrdošín z r.2015 (ďalej len RÚSES), <http://www.minv.sk/?odbor-starostlivosti-o-zivotne-prostredie-42>,
- 2.Územný plán VÚC Žilinského kraja schválený nariadením vlády SR z 26.5.1998, ktorým sa vyhlásila záväzná časť ÚPN, ktoré je zverejnené v Zbierke zákonov č.223/1998 v znení zmien z rokov 2005, 2006 a 2009 (ďalej len ÚP VÚC),
3. ÚP Obce Habovka schválený v roku 2008 spolu s územným plánom zóny Zastudená - Pod skalou.
4. Operát obvodu JPÚ Habovka,
5. Operát polohopisného a výškopisného zamerania,
6. Operát Registra pôvodného stavu (RPS).

3. Prieskumy, rozbor a analýza súčasného stavu.

Analýza súčasného stavu územia je zameraná na skutočnosti, ktoré je nevyhnutné zohľadniť pri spracovaní návrhu VZFU v obvode JPÚ. Napriek tomu, že ide len o malú časť katastrálneho územia, analýza musí vychádzať zo spracovaných materiálov o území a záväzných podkladov.

- **Všeobecná charakteristika územia**

Podľa RÚSES (str.123) je Obec a kat. územie Habovka charakterizované ako sídlo s obytnou a rekreačnou funkciou. Rozvoj obytnej funkcie a občianskej vybavenosti sídla je premietnutý aj do ÚP obce.

Na území obce sa nachádza chránené vtáčie územie (Tatry), ďalej územia európskeho významu (Medzi bormi, Tatry), chránené vodné zdroje (Salašisko, Polianky I, II) a genofondové lokality (rašelinná lúka Zamaňová, slatinné rašelinisko Slatina, vrchovisko Medzi bormi, rašelinisko Nad skanzenom, zachovalý podhorský vodný tok Studený potok, ihličnaté lesy, pasienky na Skorušinej a Magure) ktoré sú všetky mimo obvodu JPÚ. Jedine Studený potok sa vo svojej regulovanej časti dotýka hranice obvodu JPÚ.

Podľa RÚSES (str.204 a 205) je kat. územie Habovka zaradené medzi kat. územia s vysokou ekologickou stabilitou, čo je vyjadrené hodnotou Koeficientu ekologickej stability (ďalej KES) od 3 do 4. KES je podiel ekologicky stabilných plôch k celkovej výmere kat. územia.

Podľa RÚSES :

V mape č.1 „Súčasná krajinná štruktúra“ sú lokality JPÚ Habovka tvorené trvalými trávnyimi porastmi a nelesnou drevinovou vegetáciou.

V mape č.2 „Priemet pozitívnych prvkov a javov“ obidve lokality JPÚ sú súčasťou resp. susedia s poľnohospodárskou pôdou, ktorá je charakterizovaná znakmi pôvodného hospodárenia – mikroštruktúrami ornej pôdy (najmä Zastudená).

Podľa mapy č.3 „Priemet negatívnych prvkov a javov“ sa v lokalite Lazy nachádzajú drobné stabilizované zosuvy. Zo severu susedia Lazy so svahom, ktorý je katastrofálne ohrozený vodnou eróziou.

Podľa mapserver.geology.sk/zosuvy/, Mapa stability svahov, ML 26-41Trstená sú jednotlivé lokality charakterizované takto :

Zastudená – stabilné územie, Lazy – nestabilné územie. Svahy na Lazoch sú ohrozené potenciálnou vodnou eróziou.

V územnom pláne sú plochy stabilizovaných zosuvov navrhnuté ako plochy zelene s lesoparkovou úpravou.

V mape č.4 nie je v predmetných lokalitách navrhnutý žiadny prvok systému ekologickej stability, t.j. žiadne regionálne, nadregionálne ani provincionálne biocentrum, žiadny biokoridor ani interakčný prvok. Nenachádza sa v nich ani žiadna genofondová lokalita.

• Prírodné pomery a súčasný stav krajiny

Na základe § 8b ods. 2 zákona, vzhľadom na výmeru obvodu JPÚ Habovka približne 46 ha a vzhľadom k účelu zadefinovanom v rozhodnutí o povolení JPÚ nie je potrebné bližšie popisovať prírodné pomery (klimatické, hydrologické, vodohospodárske, geologické, pedologické a geomorfologické) takto malého územia.

• Hospodársky stav územia

Územie obvodu JPÚ Habovka, obe lokality sú dnes zastavané len z malej sčasti, väčšinou sú využívané poľnohospodársky ako záhumienky (Zastudená) alebo tvoria ucelené pôdne celky, len z malej časti leží pôda ladom.

Lokalita Zastudená je zastavaná stavebninami a je tam aj niekoľko ďalších stavieb, ktoré budú zakomponované do riešenia územia. Lokalitou prechádzajú inžinierske siete : 22 kV elektrické vedenie, STL plynovod a telekomunikačný kábel. **Trasovanie týchto vedení je pre projektovanie pozemkov na výstavbu nevhodné, preto bude nutná ich prekládka.** Tento návrh VZFU predpokladá prekládku minimálne plynovodu. Zbytok územia je poľnohospodársky využívané ako záhumienky.

Väčšinu lokality Lazy tvorí pôdny celok, trvalé trávne porasty. V strednej časti je niekoľko rekreačných objektov. Spodnú časť lokality (tzv. dolné Lazy) nad cestou III. triedy tvorí mozaiková štruktúra trvalých trávnych porastov a nelesnej drevinovej vegetácie.

• Regulatívy

Záväzné regulatívy funkčného a priestorového usporiadania územia vyplývajúce z ÚPN VÚC sú pre kat. územie Habovka a špeciálne pre lokality „Zastudená“ a „Lazy“ nasledovné :

- **preverit'** pri každom navrhovanom veľkoplošnom zábere alebo inom technickom diele dopad navrhovaných stavieb na okolitú krajinu (harmónia, kompozícia, vyváženosť), dopad navrhovaných stavieb na zmenu krajinej panorámy, bezprostredný dopad a mieru devastácie lokálnych krajinných scenérií, dopad na psychologické pôsobenie navrhovaných stavieb v krajine, dopad na biodiverzitu,
- **vymedziť** hranice zátopových území vodných tokov v ÚPD obcí.

Vymedzenie obvodu JPÚ Habovka vychádzalo z územného plánu obce (ÚP) :

V lokalite Zastudená sú plochy určené na bývanie, občiansku vybavenosť alebo na verejnú zeleň. Plochu dopĺňa areál poľnohospodárskej pôdy, ktorý má byť po aktualizácii ÚP obce taktiež určený na bývanie.

Lokalita Lazy je rozdelená na dve časti : na časť určenú v ÚP na bývanie a rekreáciu (dolné Lazy) a na časť určenú na bývanie a rekreáciu len vo výhľade (horné Lazy).

Okrem plôch určených na bývanie a rekreáciu sú na „dolných Lazoch“ navrhnuté plochy občianskej vybavenosti a verejnej zelene.

„Horné Lazy tvoria areály poľnohospodárskej pôdy s výhľadom na zastavanie, rekreáciu a občiansku vybavenosť.

Jednotlivé plochy boli na základe ÚP presne definované vo výkrese MH815322 (etapa RPS), následne ocenené znalcom a použité pri vyhotovení registra pôvodného stavu.



• Bilancie plôch

V rámci účelového mapovania polohopisu sa neuskutočnilo komisionálne šetrenie skutočných druhov pozemkov. Pre ďalšie konanie v procese JPÚ sa navrhuje vychádzať z existujúcich druhov pozemkov.

Bilancia druhov pozemkov podľa stavu v registri CKN katastra je v tabuľke (v m²) :

Druh pozemku	Výmera
Orná pôda	37 5189
Trvalé trávne porasty	4 1198
Vodné plochy	7078
Zastavané plochy a nádvoría	1 5441
Ostatné plochy	2 2204
Lesná pôda	1930
SPOLU	46 3040

Výmera obvodu JPÚ Habovka je **46 3040 m²**.

• Zhodnotenie priestorového a funkčného usporiadania v obvode JPÚ

V zmysle § 12 ods. 4 zákona, ktorý definuje spoločné zariadenia a opatrenia (ďalej aj ako SZO), sa v obvode JPÚ nachádzajú :

- **cestné komunikácie** - miestne komunikácie
- **vodohospodárske opatrenie** – nerugulované vodné toky.

Existujúce SZO sa v teréne využívajú, sú v súlade s územným plánom, vo VZFU sa táto skutočnosť plne rešpektuje. V návrhu sú označené nasledovne :

SpolZar_10,11,12 : sčasti v mieste neregulovaného potoka

SZ_1 : vodný tok,

SZ_2 : v súčasnosti cesta III. triedy č.2311 v správe ŽSK,

SZ_4 (časť) : miestna komunikácia.

Protierózne opatrenia, opatrenia na ochranu životného prostredia ani **iné spoločné opatrenia** sa v obvode JPÚ nenachádzajú.

V zmysle § 12 ods. 3 zákona, ktorý definuje verejné zariadenia a opatrenia (ďalej aj ako VZO), sa v obvode JPÚ nachádzajú :

- **plochy individuálnej bytovej výstavby** (ďalej aj ako IBV)
- **plochy občianskej vybavenosti** (ďalej len OV), ubytovanie, výroba
- **plochy rekreácie**
- **verejnej zelene**



Existujúce VZO sú v teréne tvorené plochami, kde sa v súlade s územným plánom postupne začína individuálna bytová výstavba alebo je tam prevádzka stavebnín.

4. Návrh funkčného usporiadania územia.

Priestorové parametre súčasných aj navrhovaných SZO a následné určenie percenta príspevku vlastníkov sú dôležitou súčasťou celého projektu.

Podľa mapy č.4 RÚSES nie je v predmetných lokalitách navrhnutý žiadny prvok systému ekologickej stability, t.j. žiadne regionálne, nadregionálne ani provincionálne biocentrum, žiadny biokoridor ani interakčný prvok. Nenachádza sa v nich ani žiadna genofondová lokalita.

Všetky opatrenia a zariadenia by mali vytvoriť základnú kostru územia pre plánovanú výstavbu v zmysle ÚP.

• Návrh spoločných zariadení a opatrení v obvode JPÚ

Ak sú pozemkové úpravy povolené, potrebu pozemkov pre SZO znášajú podľa § 11 ods. 7 zákona štát a obec a to v rozsahu pôvodných neknihovaných pozemkov. V prípade potreby sa až následne postupuje podľa § 12 ods. 8 zákona, podľa ktorého potrebu znášajú aj všetci vlastníci okrem tých, ktorí súhlasili s vyrovnaním v peniazoch.

V návrhu JPÚ Habovka sa nachádzajú tieto SZO :

- **cestné komunikácie**
- **vodohospodárske opatrenia**

Bilancia výmer navrhnutých SZO (v m²) :

Cestné komunikácie	6 1703
Vodohospodárske opatrenia	4222
SPOLU	6 5925

• Stanovenie príspevku vlastníkov na spoločné zariadenia a opatrenia

Z registra pôvodného stavu (RPS) vyplýva, že z výmery pôvodných neknihovaných pozemkov, ktoré sú použiteľné pre pokrytie potrieb SZO je dnes vo vlastníctve Obce 996 m² a vo vlastníctve štátu (SPF, SVP a TANAP) je 2 1127 m².

Z rozdielu navrhovanej výmery SZO (65925 m²) a vlastníctva obce a štátu vyplýva potreba príspevku od vlastníkov vo výmere minimálne 4 3802 m².

Percento príspevku vlastníkov vychádza na **9.9 %**.

V rámci návrhu **ZUNP** (zásady pre umiestnenie nových pozemkov) bude návrh príspevku vlastníkov na SZO vo výške 9.9 % zverejnený, pripomienkovaný a následne sa stane záväzným v rámci platnosti celých ZUNP ako aj pre ďalšie etapy spracovania JPÚ Habovka.



• Návrh verejných zariadení a opatrení v obvode JPÚ

Podľa § 12 ods. 8 zákona pozemky určené na verejné zariadenia a opatrenia poskytuje ten, komu prejdú do vlastníctva, v prípade JPÚ Habovka to bude buď obec, pozemkové spoločenstvo alebo jednotliví vlastníci, účastníci JPÚ.

V návrhu JPÚ Habovka sa nachádzajú tieto VZO (bilancia výmer v m²) :

Občianska vybavenosť, ubytovanie	3 3158
Občianska vybavenosť, výroba, sklady	5131
Občianska vybavenosť, rekreácia a chaty	18 0124
IBV	1 9680
Verejná zeleň, park	2987
Ochranný les	2 2798
SPOLU	26 3878

Mapy navrhnutých SZO a VZO sú v **prílohách č. 1 a 2.**

Plochy, ktoré sú zadefinované v územnom pláne ako možné VZO len vo výhlade, zostávajú v poľnohospodárskom pôdnom fonde

• Vytvorenie projekčných blokov v obvode JPÚ

Výsledkom VZFU je aj základné rozčlenenie riešeného územia na plochy – **projekčné celky, bloky**. Projekčný celok je taká skupina pozemkov, ktorá má približne spoločné vlastnosti, ktoré nie sú prenosné na vedľajšie celky.

Nové parcely sa budú vytvárať spravidla len z výmer z daného projekčného celku, prípadne na základe pravidiel, ktoré budú definované v Zásadách pre umiestnenie nových pozemkov.

Územie JPÚ Habovka je rozdelené na tieto projekčné celky, bloky :

Blok 1a : južná časť lokality Zastudená určená na zastavanie,

Blok 1b : stredná časť lokality Zastudená určená na zastavanie,

Blok 11: severná časť lokality Zastudená pri družstve, poľnohospodárska pôda,

Blok 2a: západná časť lokality Lazy, poľnohospodárska pôda,

Blok 2b: východná časť lokality Lazy, poľnohospodárska pôda,

Blok 3a: západná časť lokality Lazy, určená na zastavanie,

Blok 3b: východná časť lokality Lazy, určená na zastavanie,

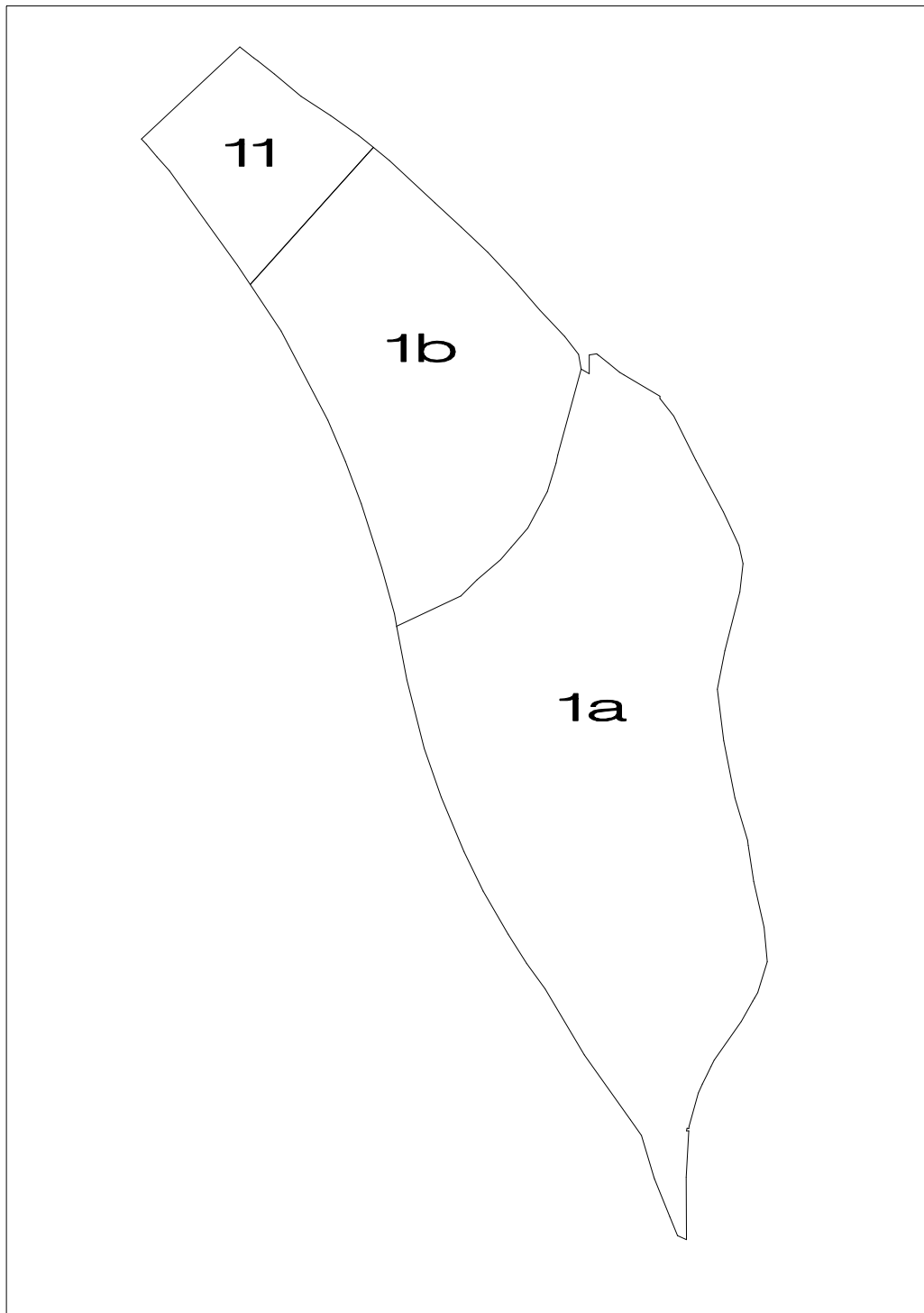
Blok 3c: východná časť lokality Lazy pri ceste III.tr., určená na občiansku vybavenosť,

Blok 4a: západná časť lokality Lazy pri ceste III.tr. určená na občiansku vybavenosť,

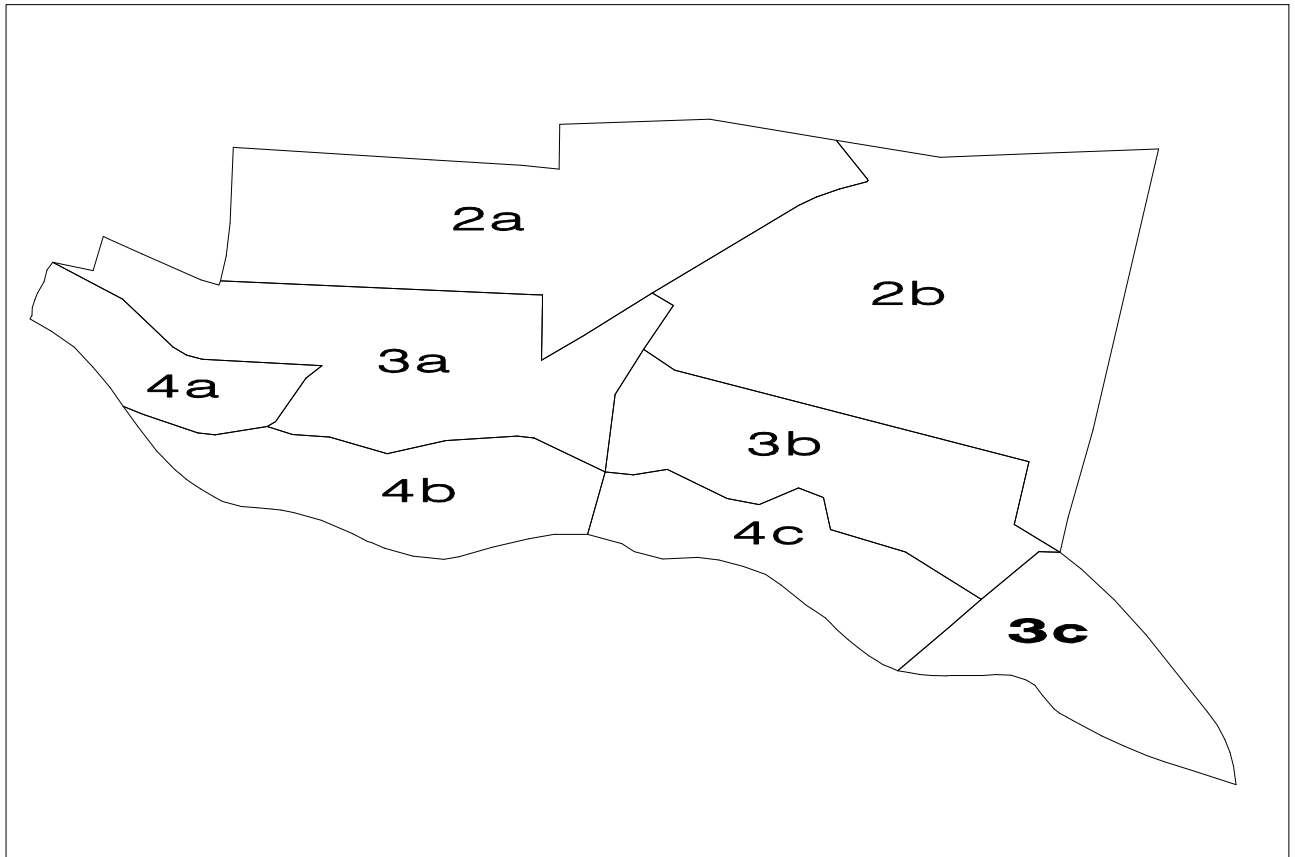
Blok 4b: južná časť lokality Lazy pri ceste III.tr. určená na rekreáciu a ochranný les,

Blok 4c: južná časť lokality Lazy pri ceste III.tr. určená na rekreáciu a ochranný les.

Prehľadná mapka projekčných celkov, lokalita Zastudená :



Prehľadná mapka projekčných celkov, lokalita Lazy :



Spracoval : Ing.Marián Bulla 27.3.2017



Prílohy :

Č.1 – mapa navrhnutých SZO a VZO, lokalita Zastudená

Č.2 – mapa navrhnutých SZO a VZO, lokalita Lazy