

## **PROJEKT JEDNODUCHÝCH POZEMKOVÝCH ÚPRAV K.Ú. DULOV – lokalita Hrubá Niva**

### **ELABORÁT**

#### **Návrh všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode projektu JPÚ.**

#### **OBSAH:**

- 1. ZÁKLADNÉ POJMY**
- 2. ÚVODNÉ INFORMÁCIE**
- 3. PRÍRODNÉ POMERY**
- 4. NÁVRH FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA**
- 5. BILANCIA PLÔCH VEREJNÝCH ZARIADENÍ A OPATRENÍ**

#### **OBSAH CD:**

**TECHNICKÁ SPRÁVA VZFU (PDF)**  
**PLÁN VEREJNÝCH ZARIADENÍ A OPATRENÍ (PDF)**  
**ROZPISKA ELABORÁTU VZFU (PDF)**

## **JEDNODUCHÉ POZEMKOVÉ ÚPRAVY DULOV – LOKALITA HRUBÁ NIVA**

### **Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia**

**Kraj : Trenčiansky**

**Okres : Ilava**

**Obec : Dulov**

**Katastrálne územie : Dulov**

### **1. Základné pojmy**

Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia (VZFU) vytvárajú komunikačnú, vodohospodársku a ekologickú kostru novousporiadavaného územia a sú východiskom pri spracovaní zásad pre umiestnenie nových pozemkov.

Ich hlavným cieľom je návrh opatrení na usporiadanie pozemkov pre budúcu výstavbu rodinných domov a zabezpečiť prístup k pozemkom.

### **2. Úvodné informácie**

Pre spracovanie všeobecných zásad funkčného usporiadania územia boli použité nasledovné materiály a dokumenty:

- Výsledky účelového mapovania polohopisu v obvode projektu pozemkových úprav
- Katastrálna mapa
- Mapa hodnoty pozemkov
- Údaje registra pôvodného stavu
- Územný plán obce Dulov
- Iné odborné podklady o území

Pozemkové úpravy v obci Dulov časť Hrubá Niva boli povolené rozhodnutím č. OU-TN-PLO-2017/004155-31 Pau zo dňa 11.04.2017, ktorým podľa § 8 ods. 1 v spojení s § 8b a § 8d zákona č. 330/1991 Zb povolil pozemkové úpravy formou jednoduchých pozemkových úprav.

Žiadosť na vykonanie jednoduchých pozemkových úprav (JPÚ) bola podaná v súlade s ustanovením § 2 ods. 1 písm. h) zákona z iných dôvodov ako je hospodárenie na pôde. Cieľom navrhovaných JPÚ je vhodne usporiadať pozemky pre nasledujúcu bytovú výstavbu v celom obvode pozemkových úprav. V danej lokalite zabezpečiť rozvoj spojený s následnou výstavbou prístupových ciest a zabezpečiť vlastníkom pozemkov voľnejšie nakladanie so svojím majetkom v súlade s územným plánom.

Projekt JPÚ v katastrálnom území Dulov je vykonávaný v súlade s platným územným plánom obce Dulov, ktorý bol schválený obecným zastupiteľstvom pod č.uznesenia 53/2019, zo dňa 06.11.2019.

Obec Dulov z hľadiska územno-správneho členenia patrí medzi malé obce Trenčianskeho samosprávneho kraja, do okresu Ilava, s počtom obyvateľov 917 k 31.12.2018. Obec je situovaná v západnej časti Slovenska, Stredného Považia, 7 km od okresného mesta Ilava a 28 km od krajského mesta Trenčín. Obec ani v súčasnosti nemá vlastné spádové územie, ale je súčasťou spádového územia obce Pruské.

Pre spracovanie projektu JPÚ bola vybraná lokalita Hrubá Niva o výmere približne 7,7 ha.







2) Zobrazenie územia s vyznačením obvodu JPÚ

### 3. Prírodné pomery

#### Geomorfologické členenie

Riešené územie patrí podľa geomorfologického členenia Slovenska do celku Považské podolie a podcelku Ilavská kotlina.

Územie v obvode JPÚ je rovinaté, prevažne využívané ako role. Nadmorská výška v obvode JPÚ sa pohybuje od 247 m.n.m. do 248 m.n.m. , čo je rozdiel 1 výškového metra.

## **Pôdne pomery**

Pôdnymi typmi v lokalite sú fluvizeme modálne karbonátové. Pôdne druhy sú hlinité, stredne ťažké. Celá lokalita sa nachádza v areály BPEJ 0206002.

## **Klimatické pomery**

Podľa atlasu krajiny SR (2002) sa územie nachádza v teplej klimatickej oblasti s júlovou teplotou 14-19°C. Dlhodobá priemerná ročná teplota je 9,1°C. Priemerný ročný úhrn zrážok je 810 mm a priemerný počet dní so snehovou prikrývkou je 67.

## **Hydrologické pomery**

Z hydrologického hľadiska územie spadá do povodia rieky Váh, do vrchovinovo-nížinnej oblasti s dažďovo-snehovým typom režimu odtoku. Akumulácia tu prebieha v mesiacoch november až marec, vysoká vodnosť je v marci až júni, najvyššie prietoky sú v máji a najnižšie v januári, februári, septembri a októbri.

## **Prírodné hodnoty**

- **územná ochrana prírody:** V danej lokalite sa nenachádza žiadne chránené územie v zmysle zákona o ochrane prírody a krajiny. Platí tu teda prvý ochranný stupeň.

- **územné systémy ekologickej stability (ÚSES):** V danej lokalite sa nenachádza žiadne regionálne biocentrum alebo regionálny biokoridor.

- **ochrana vodných zdrojov:** Je vyjadrená ochrannými pásmami vodných zdrojov.

- **ochrana pôdných zdrojov:** Chránenou v zmysle zákona o ochrane poľnohospodárskeho pôdneho fondu je pôda s bonitou od 1. do 3. bonitnej triedy a pôda s vykonanými investičnými zásahmi. Podľa našich údajov sa takáto pôda v danom území nenachádza .

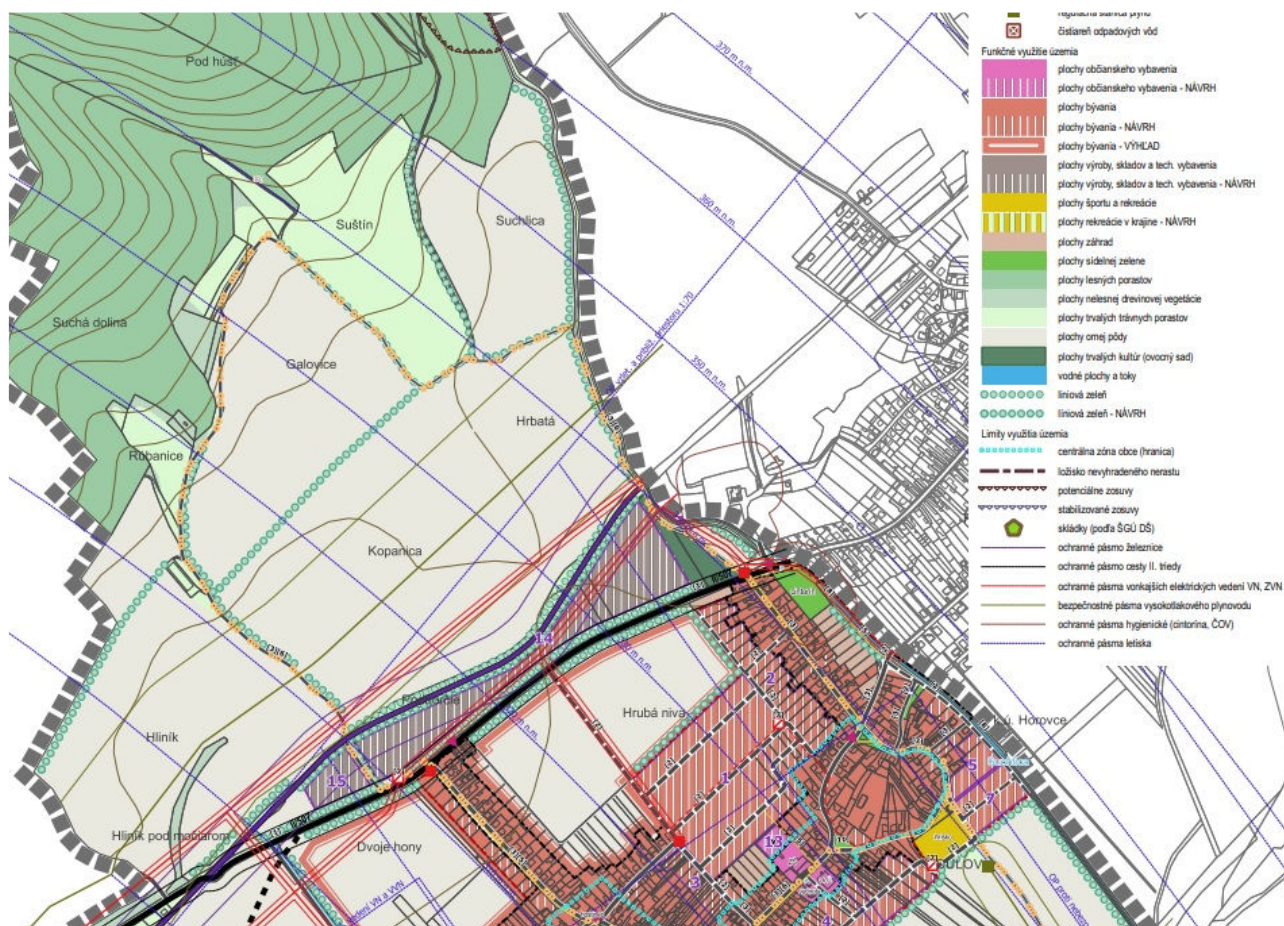
## **4. Návrh funkčného využitia územia (vrátane návrhu verejných zariadení a opatrení)**

### **Základná charakteristika**

Podstatnou skutočnosťou , ktorá ovplyvňuje priestorové usporiadanie územia a jeho funkčné využívanie je to, že celý projekt JPÚ Dulov je riešený s dôrazom na **vytvorenie stavebných pozemkov** pre individuálnu bytovú výstavbu. Tomuto účelu je prispôsobená celá sieť cestných komunikácií aj celkové priestorové riešenie. Projekt JPÚ vychádza zo schváleného územného plánu obce Dulov.



IČO : 46596399  
DIČ : 1041505949



### 3) Zobrazenie územného plánu obce s obvodom JPÚ

## Ekologické pomery

Hlavným princípom je *zachovanie* všetkých významných prvkov ochrany prírody prinajmenšom v doterajšom rozsahu. Návrh ekologických opatrení bol riešený v ÚSES a čiastočne aj v územnom pláne obce. Riešené územie JPÚ zaberá rozlohu približne 7,7 ha je významovo zanedbateľné a určené na výstavbu rodinných domov - preto nie je potrebné navrhovať žiadne nové prvky na zlepšenie ekologickej stability.

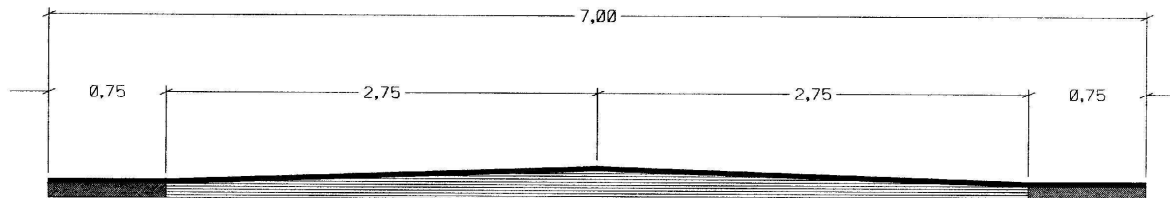
## Dopravné pomery

Obec Dulov patrí do okresu Ilava, od mesta Ilava je vzdialená 7 km a obec patrí do vyššieho územného celku Trenčianskeho kraja. Jediným spojením s nadradenou cestnou sieťou je cesta II. triedy č. 507. Na túto sa napája aj hlavná obecná komunikácia, na ktorú je výjazd v južnej časti riešeného územia JPÚ.

Podkladom pre stanovenie plôch pre územnú rezervu na dopravné stavby a objekty k nim patriace je územný plán. Patria sem objekty ako cestné komunikácie (miestne komunikácie) a objekty k nim patriace.

Kompozičné osi územia sú v návrhu VZFU zaradené medzi verejné zariadenia a opatrenia primárne z dôvodu, že sú v území ako povinné definované platným územným plánom obce a prepájajú riešené územie s nadväznými časťami územia.

Po zhodnotení doterajšieho stavu cestných komunikácií, na základe terénneho prieskumu a všetkých podkladov, a po spracovaní návrhov Zhromaždenia účastníkov pozemkových úprav ako aj poslancov obecného zastupiteľstva, ktorý šírku a priebeh ciest konzultovali so zástupcami spoločnosti ECOCITIES s.r.o. – zhotoviteľom územného plánu. Výsledkom bola navrhnutá nová sieť cestných komunikácií. Všetky pozemky cestnej siete boli navrhnuté o šírke 7,0 m s pripojením na existujúcu cestnú sieť. Odstavné státie bude riešené v rámci každého rodinného domu na vlastných parceliach.



4) Schématické zobrazenie rezu cesty

## Vodohospodárske pomery

V obvode JPÚ Hrubá niva sú stabilné vodohospodárske pomery. Územie je odvodňované kanálom, ktorý tečie v umelom koryte južnou časťou obce avšak nie je zahrnutý v obvode projektu JPÚ. Prípadnú úpravu koryta zväži obec pri ďalších realizáciách územia.

## Protierózne a pôdoochranné návrhy

V obvode JPÚ sme neriešili a ani nenavrhujeme protierózne a pôdoochranné opatrenia.

## Technické riešenia a projekty inžinierskych stavieb.

Podľa vyjadrenia objednávateľa JPÚ v Dulove, Obce Dulov, v tejto etape spracovania projektu nie je potrebné vyhotovovať projekty inžinierskych stavieb a ciest. Projekty budú podľa potreby vyhotovené prostredníctvom obce po zápise projektu JPÚ. Podľa predbežných vyjadrení a predpokladov budú inžinierske siete umiestňované do pozemkov ciest.

## **Vplyv opatrení obmedzujúcich využívanie pozemkov**

Obmedzujúci charakter na využívanie pozemkov majú existujúce inžinierske siete a ich ochranné pásma na území a to nasledovne:

- vzdušné VN 22kV elektrické vedenie s ochranným pásmom 10m od krajného vodiča
- zemné NN elektrické vedenie s ochranným pásmom 1 m od krajného vodiča
- podzemný rozvod závlahovej vody

Novonavrhované inžinierske siete, ktorých projekty budú spracované až po zápise JPÚ budú umiestňované do cestného telesa a nemali by obmedzovať nakladanie s pozemkami. Je tiež predpoklad, že doterajšie vzdušné nadzemné vedenie bude preložené a realizované ako zemné vedenie tiež do cestného telesa.

K spracovanému elaborátu VZFU sa vyjadrili dotknuté štátne a samosprávne orgány a správcovia sietí, a to s následnými stanoviskami a vyjadreniami:

1. Spoločnosť Hydromeliorácie, š.p. stanoviskom k návrhu VZFU, v ktorom uvádza že súhlasí s návrhom VZFU za splnenia podmienok uvedených v listovom vyjadrení č..742-2/110/2017, v ktorom žiadajú zohľadniť jestvujúci rozvod závlahovej vody – vetva B1-2, ktorý je súčasťou vodnej stavby „Závlaha pozemkov JRD Pruské“ Uvedený rozvod závlahovej vody nie je priamo dotknutý prípadnou stavebnou realizáciou navrhovaných verejných zariadení.
2. SSD,a.s.ako správca podzemných a nadzemných elektrických vedení prechádzajúcich obvodom JPÚ súhlasí s návrhom VZFU s dodržaním ochranných pásiem a manipulačných priestorov min. 1 m od podperných bodov (stĺpov) nadzemného VN vedenia. V prípade schválenia VZFU a následného registra nového stavu vznikne po jeho premietnutí v katastri nehnuteľností požiadavka na prekládku energetických zariadení a vybudovanie nových zemných rozvodov elektrického vedenia a nových kioskových trafostaníc.
3. Na základe pripomienky obce Dulov boli verejné prístupové zariadenia (komunikácie) naprojektované podľa schváleného územného plánu obce Dulov až po hranicu obvodu JPÚ s parcelami reg.C č.188,189, 192, 193, 199, 200, 203 a 204, ktoré sú určené na výstavbu rodinných domov. Z takto vytvorenej zástavby bude zabezpečené komunikačné prepojenie s obecnou komunikáciou cez komunikačné zariadenie umiestnené na parc.reg.C č.186/2.
4. Krajský pamiatkový úrad Trenčín svojim stanoviskom zo dňa 29.06.2018 požaduje do návrhu VZFUÚ doplniť nasledujúce údaje:
  - Akákoľvek stavebná činnosť v oblasti katastra obce Dulov bude podmienená vyjadrením KPÚ Trenčín z dôvodu možného ohrozenia archeologickej lokality
  - V bezprostrednom okolí nehnuteľnej kultúrnej pamiatky nemožno vykonávať stavebnú činnosť ani inú činnosť, ktorá by mohla ohroziť pamiatkové hodnoty kultúrnej pamiatky v okruhu desiatich metrov od nehnuteľnej kultúrnej pamiatky
  - V prípade zistenia, resp.narušenia archeologických nálezov počas výstavby musí nálezca alebo osoba zodpovedná za vykonávanie prác ohlásiť nález KPÚ Trenčín priamo alebo prostredníctvom obce. Oznámenie o náleze je povinný urobiť nálezca najneskôr na druhý pracovný deň po jeho nájdení.



## 5. Bilancia plôch verejných zariadení a opatrení

V rámci spracovania VZFU sú navrhované plochy pre verejné zariadenia a opatrenia, ktorých účelom je najmä plnenie verejno-prospešných funkcií. Pri spracovaní VZFU navrhujeme plochy pre verejné zariadenia a opatrenia - cesty. V rámci VZFU projektu JPÚ nie sú riešené plochy pre spoločné zariadenia, na ktoré v prípade potreby prispeje obec svojimi pozemkami, čo bude riešené v rámci zásad pre umiestnenie nových pozemkov.

Tab.č.1 Štruktúra vlastníkov podľa registra pôvodného stavu v obvode PPÚ

Vlastník	Výmera v m <sup>2</sup>	%
Obec Dulov	1464	1,9
SR- Slovenský pozemkový fond Bratislava	376	0,5
Drobní vlastníci pozemkov	75143	97,6
<b>Spolu:</b>	<b>76983</b>	<b>100,0</b>

Celková plocha riešeného územia podľa obvodu JPÚ:	<b>76983 m<sup>2</sup></b>
Plocha potrebná pre verejné zariadenia a opatrenia – cesty UK 812:	<b>8112 m<sup>2</sup></b>

Výmera potrebná na verejné zariadenia a opatrenia predstavuje teda **10,5 %** z celkovej výmery pozemkov.

Na výmeru verejných zariadení a opatrení poskytnú výmeru vlastníci obec Dulov a Slovenská republika v správe Slovenského pozemkového fondu, ktorá pôvodne tvorila komunikácie. Táto výmera sa presunie pod plánované komunikácie určené na sprístupnenie pozemkov. Ostatní vlastníci prispievajú podľa veľkosti svojej výmery.