



GEOMETRA Trenčín s.r.o., Nám. sv. Anny č.21, 911 01 Trenčín

IČO: 36 329 347 zapísaná v OR OS v Trenčíne, Odd. Sro, VI.č.13906/R

Tel.: 0905 408 978, 0905 408 104, e-mail: geometratrencin@gmail.com

VŠEOBECNÉ ZÁSADY FUNKČNÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA V OBVODE JEDNODUCHÝCH POZEMKOVÝCH ÚPRAV (VZFÚ)

Projekt jednoduchých pozemkových úprav

**Nemšová, lokality „CKN p. č. 33/3, 1818/95, 1818/97, 1818/98,
1818/99, 1040/122, 1898/118, 1898/119“**

k.ú. Nemšová

September 2021

Ing. Nataša Hermanová
Ing. Martin Minárik
Filip Kukuča

Obsah

1. Úvodné informácie
2. Obvod projektu JPÚ Nemšová, lokality „CKN p. č. 33/3, 1818/95, 1818/97, 1818/98, 1818/99, 1040/122, 1898/118, 1898/119“
3. Charakteristika územia
 - 3.1. Poloha
 - 3.2. História územia
 - 3.3. Základná charakteristika obce
 - 3.4. Geomorfologické pomery
 - 3.5. Klimatické pomery
 - 3.6. Hydrologické pomery
4. Súčasný stav krajiny
 - 4.1. Súčasnú vyúžívánie územia v obvode projektu
 - 4.2. Hospodárske vyúžitie pozemkov
 - 4.3. Dopravné línie a objekty
 - 4.4. Trasy technickej infraštruktúry, rozvodové a prenosové siete a ich ochranné pásma
5. ÚPN Mesta Nemšová a projekt JPÚ
6. Návrh funkčného usporiadania územia
 - 6.1. Spoločné zariadenie a opatrenie
 - 6.2. Verejné zariadenie a opatrenie
7. Záver

1. Úvodné informácie

Na základe zmlúv o dielo z 1/2 r. 2020 medzi navrhovateľmi a firmou Geometra Trenčín s.r.o., Námestie sv. Anny 21, 911 01 Trenčín a rozhodnutia Okresného úradu Trenčín, pozemkový a lesný odbor (OU-TN-PLO, správny orgán) č. OU-TN-PLO1-2021/003803-030, vyvesené od 30.4.2021 do 15.5.2021 boli povolené pozemkové úpravy formou jednoduchých pozemkových úprav „**Projekt jednoduchých pozemkových úprav Nemšová, lokality „CKN p. č. 33/3, 1818/95, 1818/97, 1818/98, 1818/99, 1040/122, 1898/118, 1898/119“**“, ďalej PJPÚ.

Navrhovatelia podali dňa 9.9.2020 žiadosť o povolenie pozemkových úprav formou JPÚ správneho orgánu. Žiadosť obsahovala náležitosti a údaje potrebné k naplneniu zákonných podmienok k povoleniu.

Projekt jednoduchých pozemkových úprav (PJPÚ) je nástrojom prepojenia verejných záujmov, vlastníckych a užívateľských práv, nástrojom realizácie optimálneho usporiadania upravovaného územia ako aj prostriedkom k odstráneniu nesúladiť údajov evidovaných v katastri nehnuteľností.

Jednoduché pozemkové úpravy sú nadrezortnou odbornou disciplínou, ktorá sa na základe uzákonených noriem a princípov systémovo zaoberá krajinou ako celkom a vzťahom človeka k nej, s cieľom optimalizovať ich vzájomné spolupôsobenie.

Zásadný význam jednoduchých pozemkových úprav spočíva nielen v návrhoch, ale aj v realizácii organizačných, agrotechnických, technických, biologických, ekologických a právnych opatrení navrhovaných za účelom vytvorenia optimálnej organizácie územia.

Očakávané ciele projektu jednoduchých pozemkových úprav:

- Priestorové usporiadanie parciel, ktoré zabezpečí vhodné predpoklady na plnenie funkcie daného územia stanovené schváleným územným plánom mesta.

Etapy projektu jednoduchých pozemkových úprav:

1. Vypracovanie úvodných podkladov k projektu jednoduchých pozemkových úprav.
2. Vypracovanie návrhu nového usporiadania územia v obvode projektu jednoduchých pozemkových úprav.
3. Vykonalenie projektu jednoduchých pozemkových úprav.

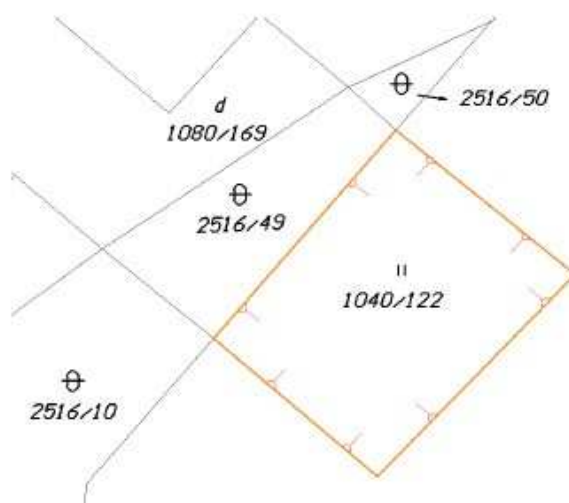
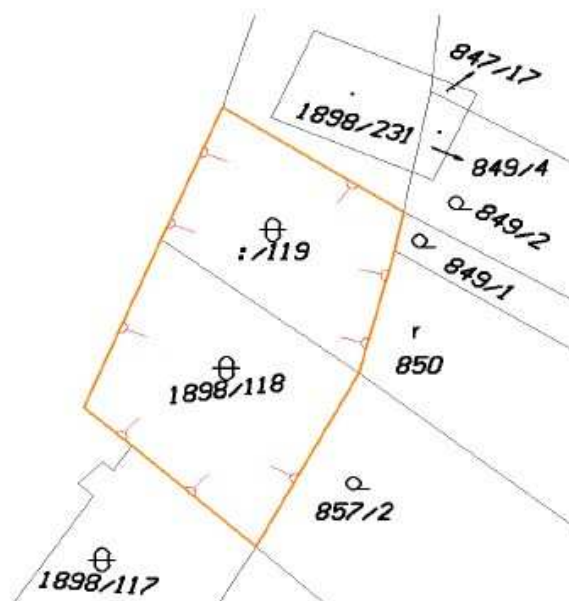
Práce začínajú etapou - 1. Úvodné podklady projektu jednoduchých pozemkových úprav, ktoré sa skladajú z nasledujúcich etáp:

- 1a1. Zriaďovanie bodov podrobného polohového bodového poľa –nevyhotovuje sa
- 1a2. Hranica obvodu PJPÚ
- 1a3. Účelové mapovanie polohopisu a výškopisu v obvode PJPÚ
- 1b1. Aktualizácia BPEJ v obvode PJPÚ a mapa hodnoty pozemkov
- 1b2. Register pôvodného stavu
- 1c1. Miestny územný systém ekologickej stability – nevyhotovuje sa
- 1c2. Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode PÚ**

2. Obvod projektu JPÚ Nemšová, lokality „CKN p. č. 33/3, 1818/95, 1818/97, 1818/98, 1818/99, 1040/122, 1898/118, 1898/119“

Hranica obvodu pozemkových úprav bola zadeninovaná už v žiadosti o povolenie projektu JPÚ zo dňa 9.9.2020 a preskúmaná v prípravnom konaní vyhotovenom Okresným úradom Trenčín, pozemkový lesný odbor ukončenom vo februári 2021a potvrdená v rozhodnutí o povolení JPÚ správnym orgánom v apríli 2021.

Hranicu obvodu JPÚ tvorí **päť** samostatných obvodov. Tieto oddeľujú súvislé územie s pozemkami patriacimi do obvodu projektu JPÚ od súvislých území, ktoré neboli zahrnuté do obvodu JPÚ. Predmetné parcely sa v súčasnosti využívajú ako záhrady, celková výmera obvodu PJPÚ je 1476 m².



Územia s vyznačenou hranicou obvodu projektu JPÚ Nemšová „CKN p. č. 33/3, 1818/95, 1818/97, 1818/98, 1818/99, 1040/122, 1898/118, 1898/119“

3. Charakteristika územia

3.1. Poloha

Mesto Nemšová leží na úpäti Bielych Karpät pri sútoku riek Váh a Vlára, v západnej časti Slovenska, 14 km od krajského mesta Trenčín. Patrí do Trenčianskeho samosprávneho kraja.

Je významnou križovatkou ciest z Bratislavy do Žiliny a na Moravu. Vybudovaním železnice z Trenčianskej Teplej do Brna, ako aj výstavbou sklárni rástla aj hospodársky. Zlúčením Nemšovej s obcami - Kľúčové, Ľuborča a Trenčianska Závada v roku 1976 a vytvorením spoločnej úradovne - bol položený základ pre získanie štatútu mesta 1. januára 1989. Dnes sa mesto administratívne člení na mestské časti Nemšová, Kľúčové, Ľuborča a Trenčianska Závada.

Riešené záujmové územia sa nachádzajú v intraviláne obce. Predmetné parcely sa v súčasnosti využívajú ako záhrady, ktoré sú ohradené plotmi. Celková výmera obvodu PJPÚ je **1476 m²**.

3.2. História územia

Villa Neusova sa spomína už v roku 1242. Dedina vyrástla pri riekach Vlára a Váh, na križovatke ciest od Trenčína, Lednických Rovní a cez Vlársky priesmyk na Moravu. Za používanie ciest sa v minulosti vyberalo mýto. V 16. stor. bola Nemšová hospodársky najsilnejšou a najobývanejšou dedinou vtedajšieho panstva. V roku 1608 sa spomína tunajší majer. Do roku 1546 bola dedina majetkom hradu Súče a do zániku feudalizmu patrila panstvu trenčianskeho hradu, ktoré si vydržovalo pivovar a panský hostinec. V 18. storočí tu vznikol pobočný kráľovský soľný sklad. Zamestnanie a obživu obyvateľstva zabezpečovalo poľnohospodárstvo a rozvinuté remeslá. Dominantou Nemšovej je kostol sv. Michala Archanjela, posvätený v roku 1766. Na jeho mieste, už v rokoch 1332 – 1337 stál v minulosti malý kostolík.

Súčasťou mesta Nemšová sú bývalé obce *Ľuborča*, *Kľúčové* a *Trenčianska Závada*. Prvá zmienka o mestskej časti *Ľuborča* je z roku 1242, kedy sa popisuje pod názvom *Liburcha*. *Ľuborča* bola osídlená v dobe Veľkej Moravy. V roku 1920 k nej bola pripojená osada *Dvorec*. Písomné pramene o časti *Kľúčové* sú z roku 1328 ako o dedine *Villa Kluchow*, v 15. storočí sa nazývalo *Kluczova*, v 19. storočí *Kulcsos*. *Trenčianska Závada* je známe pútnické miesto *Fatimskej Panny Márie*, ktoré sa nachádza v peknom horskom prostredí Bielych Karpät. Vznikla v čase valašskej kolonizácie. Prvýkrát sa spomína ako *Possessio Zavad* v roku 1493.

3.3. Základná charakteristika mesta

Mesto Nemšová

Samosprávny kraj: Trenčiansky

Okres: Trenčín

Primátor: JUDr. Miloš Mojto

Adresa sídla: Ul. Janka Palu 2/3, 914 41 Nemšová

Telefón: 032/ 650 96 11, 0918 876 725

Email: info@nemsova.sk

Webová stránka: www.nemsova.sk

IČO: 00311812

Počet obyvateľov: 6 424

Rozloha kat. územia: 3 345 ha

Prvý písomná zmienka: 1 242

3.4. Geomorfologické pomery

Geomorfologicky je toto územie charakteristické pomerne pestrým reliéfom. Údolné rovinaté plochy s miernymi terénnymi depresiami sa nachádzajú v povodí Váhu a Vlára. Roviny postupne prechádzajú cez predhorie do pahorkatinného vrchovinového reliéfu Bielych Karpät. Údolné polohy sú tvorené najmladšími holocénnymi útvarmi vo forme aluviálnych (nivných), často štrkovitých naplavenín toku Váhu a miestnych potokov. Na prechode do pahorkatín sa nachádzajú terasy s prevažne kyslého

materiálu, ktoré boli tvorené riekou Vlára. Pahorkatiny sú v prevažnej miere budované sprašovými hlinami, ktoré sú ťažšieho zrnitostného zloženia s obsahom hrubého prachu 10-50%. Zásah človeka výrazne ovplyvnil vývoj pôdy reguláciou tokov a budovaním hrádzí. Pôda sa prestala zaplavovať a premieňala sa na terestrickú pôdu. Pôvodné porasty tvorili väčšinou vrbovo-topoľové lužné lesy. Usadeniny Váhu obsahujú uhličitan vápenatý, pôdy sú karbonátové. Podľa produkčnosti možno pôdy zaradiť medzi stredne až málo úrodné.

3.5. Klimatické pomery

Územie Nemšovej zaraďujeme do mierneho podnebného pásma prechodnej oceánskej klímy, s charakteristickými, mierne vlhkými letami a chladnými vlhkými zimami. Stredomorské klimatické podmienky väčšinou prinášajú do oblasti náhle zmeny počasia, pozorované hlavne na jar a na jeseň. Priemerná ročná teplota 8,8 °C je blízka hodnotám najbližšieho monitorovacieho miesta pri Nemšovej, v Trenčíne. Priemerné teploty vzduchu v januári dosahujú hodnoty od -2 do -4°C a v júli od 16 do 20°C. Priemerný ročný úhrn zrážok sa v ilavskej kotline pohybuje okolo 630-700 mm, v blízkej pahorkatine v podhorí Bielych Karpát 700-800 mm a v pohorí Bielych Karpát je to 800-900 mm. V ročnom hodnotení smerov vetra na území stredného Považia prevláda juhozápadné a severozápadné, až severné prúdenie vzduchu.

3.6. Hydrologické pomery

Katastrálne územie Nemšová patrí do povodia Váhu. Hydrologický režim územia je ovplyvňovaný hlavne riekou Váh a Vlára, ktorá sa pri Nemšovej vlieva do Váhu. Systém ochranných hrádzí na rieke Vlára je vybudovaný tak, aby sa zabránilo preniknutiu vody na zastavané plochy mesta alebo plochy obrábanej pôdy.

Naším riešeným územím nepreteká žiadny vodný tok. Nezasahuje sem ani ochranné pásmo vodného toku ani ochranné pásmo ochranných hrádzí.

4. Súčasný stav krajiny

4.1. Súčasnú využívanie územia v obvode projektu

Súčasná krajinná štruktúra odráža aktuálny stav využitia krajiny v záujmovom území a predstavuje základný analytický materiál. Hodnotí sa zastúpenie a plošná rozloha jednotlivých prvkov súčasnej krajinnéj štruktúry ako aj ich charakter (prvky prírodné, človekom pozmenené, umelé). Pomocou nej sa vyčleňujú súčasné existujúce významné krajinnno-stabilizačné segmenty, priestorovo sa vyjadrujú javy charakteru stresových faktorov a bariér.

V záujmovom území sú zastúpené tri druhy pozemkov. Jedná sa o záhradu, trvalé trávnaté porasty a ostatnú plochu. Tieto skutočné druhy pozemkov boli prešetrované a následne odsúhlasené komisiou v rámci etapy mapovania polohopisu a výškopisu.

Cieľom miestneho prešetrovania v teréne bolo komisionálne šetrenie, spresnenie a následné stanovenie druhu pozemku. V rámci prešetrovania zmien druhov pozemkov bolo zistené, že druhy pozemkov sú v súlade so stavom vedeným v súbore registra C KN. Komisia sa zhodla, že druhy pozemkov nie je potrebné meniť. Všetky pozemky v obvode PJPÚ sa v súčasnosti využívajú hlavne ako záhrada.

4.2. Hospodárske využitie pozemkov

V súčasnosti sú všetky parcely v obvode PJPÚ využívané prevažne ako záhrada, na ktorej sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny.

4.3. Dopravné línie a objekty

Cestná doprava

Cestná sieť vybudovaná v obci nezasahuje do riešeného územia. Do obvodu projektu nezasahujú ani ochranné pásma cestných komunikácií. Predmetné parcely, ktorých využitie je ako záhrada alebo dvor v obvode projektu JPÚ sú sprístupnené buď spevnenou miestnou komunikáciou, alebo sú prístupné cez susedné pozemky.

- **CKN parcely č. 1818/95, :/97, :/98, :/99** prístupné z CKN 2514/15, 2514/17, 2514/18, 2514/19 – vo vlastníctve Mesto Nemšová – mimo obvod JPÚ
- **CKN parcely č. 1898/118, :/119** - prístupné z CKN 1898/122 – vo vlastníctve Mesto Nemšová – mimo obvod JPÚ
- **CKN parcela č. 33/3** – neprístupné z obecného pozemku
- **CKN parcela č. 1040/122** – neprístupné z obecného pozemku

4.4. Trasy technickej infraštruktúry, rozvodové a prenosové siete a ich ochranné pásma

Na základe územnoplánovacej informácie sme boli upozornení o možnosti pravdepodobného priebehu zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia – energetické a telekomunikačné vedenia na parcele č. 1040/122. Bližšie informácie neboli poskytnuté, a taktiež v žiadnej grafickej prílohe ÚPN nie je nič zobrazené. Na základe nášho polohopisného a výškopisného zamerania v danej lokalite nebol zistený priebeh žiadnych inžinierskych sietí.

5. ÚPN Mesta Nemšová a projekt JPÚ

Mesto Nemšová má schválený územný plán (ďalej len ÚPN M), ktorý je aktuálnou územnoplánovacou dokumentáciou, ktorou sa riadi územnoplánovací proces v meste. Bol vypracovaný odborne spôsobilou firmou AŽ PROJEKT s.r.o., kde hlavným riešiteľom bola Ing. Mária Krumpolcová. V zmysle zákona č. 50/1976 Zb. v aktuálnom znení, bol schválený mestským zastupiteľstvom uznesením číslo 367/2018 zo dňa 28.02.2018.

Platný ÚPN M je nástrojom územného plánovania, prostredníctvom ktorého mesto riadi rozvoj. Jediné územný plán môže garantovať, že investičný vstup do územia bude riadený jasne stanovenými pravidlami, keďže poskytuje dôležité informácie pre všetkých investične vstupujúcich aktérov. Územný plán nemá ambíciu zasahovať nevhodne do práva vlastníkov nehnuteľností, skôr zabezpečuje, aby bol rozvoj spravodlivý a vyvážený a aby práva vlastníkov neboli ohrozované náhodnými a meniacimi sa rozhodnutiami.

Závazná časť ÚPN M v zmysle vyhlášky č. 55/2001 o územno-plánovacích podkladoch a územno-plánovacej dokumentácií obsahuje návrh regulatívov územného rozvoja s presne formulovanými zásadami priestorového usporiadania a funkčného využitia územia, vyjadrené vo forme regulatív, obsahujúcich záväznú pravidlá, ktoré stanovujú opatrenia v území, určujú podmienky využitia územia a umiestňovania stavieb.

Územný plán mesta je zásadný strategický a rozvojový dokument, ktorý určuje funkčné využitie územia a preto projekt **JPÚ ho bude plne akceptovať** pri vytváraní projekčných celkov a taktiež pri projektovaní nových pozemkov.

Nami riešené územia sú umiestnené v blokoch stanovených podľa schváleného ÚPN:

- **NEMŠOVÁ 25** – rozvojová lokalita bývania v rodinných domoch – CKN parcely č. 1818/95, :/97, :/98, :/99
- **NEMŠOVÁ 21** – rozvojová lokalita bývania v rodinných domoch – CKN parcely č. 1898/118, :/119
– zároveň sa tieto parcely nachádzajú aj v pásme hygienickej ochrany vodných zdrojov Nemšová a to v II. PHO a v III. PHO
- **NEMŠOVÁ 16** – rozvojová lokalita bývania v rodinných domoch – CKN parcela č. 33/3
- **K12** – ostatná zeleň – CKN parcela č. 1040/122

VZFÚ preberajú závery a návrhy čistopisu ÚPN Mesta Nemšová, a tým aj prerokované stanoviská a požiadavky dotknutých orgánov štátnej správy.

6. Návrh funkčného usporiadania územia

Návrh VZFU **plne rešpektuje schválený ÚPN** Mesta Nemšová.

6.1. Spoločné zariadenie a opatrenie (SZaO)

V obvode projektu JPÚ sa nenachádzajú žiadne spoločné zariadenia a opatrenia a taktiež pri jeho tvorbe nevyplývala potreba ich navrhovania.

6.2. Verejné zariadenie a opatrenie (VZaO)

V záujmovom území sa nenachádza žiadne verejné zariadenie a opatrenie a taktiež pri tvorbe projektu JPÚ nevyplývala potreba ich navrhovania.

7. Záver

Vzhľadom k tomu, že územný plán mesta je zásadný strategický a rozvojový dokument, ktorý určuje funkčné využitie územia, ho v projekte JPÚ budeme plne akceptovať pri vytváraní projekčných celkov a taktiež pri projektovaní nových pozemkov. V schválenom územnom pláne mesta je riešené územie v obvode JPÚ navrhnuté ako rozvojové lokality pre bývanie v rodinných domoch a ostatná zeleň. Z toho dôvodu bude spracovávanie projektu JPÚ vychádzať zo schváleného ÚPN Mesta Nemšová.

Súčasťou elaborátu je aj Mapa VZFÚ.

Spracovali:

Ing. Nataša Hermanová
Ing. Martin Minárik
Filip Kukuča