

Územný plán obce Dolná Ždaňa - prezentácia

Územnoplánovacia dokumentácia komplexne rieši priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia, zosúladzuje záujmy a činnosti ovplyvňujúce územný rozvoj, životné prostredie a ekologickú stabilitu a ustanovuje regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia. Územnoplánovacia dokumentácia sa spracúva pre stupeň celoštátny, regionálny, pre obce a časti obce.

Územnoplánovacia dokumentácia je základným nástrojom územného rozvoja a starostlivosti o životné prostredie Slovenskej republiky, regiónov a obcí. Odvetvové koncepcie ústredných orgánov štátnej správy a koncepcie rozvoja obcí a iné programy týkajúce sa hospodárskeho, sociálneho alebo kultúrneho rozvoja musia byť v súlade so záväznými časťami územnoplánovacej dokumentácie.

Územný plán obce sa vypracováva na celé katastrálne územie

Územný plán obce ustanovuje najmä

- a) zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia obce v nadväznosti na okolité územie,
- b) prípustné, obmedzené a zakázané funkčné využívanie plôch,
- c) zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie, územného systému ekologickej stability a tvorby krajiny vrátane plôch zelene,
- d) zásady a regulatívy ochrany a využívania prírodných zdrojov, kultúrno-historických hodnôt a významných krajinných prvkov,
- e) hranice medzi súvisle zastavaným územím obce alebo územím určeným na zastavanie (ďalej len "zastavané územie") a ostatným územím obce,
- f) zásady a regulatívy verejného dopravného a technického vybavenia a občianskeho vybavenia,
- g) plochy pre verejnoprospešné stavby, na vykonanie asanácie a pre chránené časti krajiny.

Pre zabezpečenie územného plánu obce je potrebné zabezpečiť 2 rôzne odborne spôsobilé osoby :

- a) na vypracovanie územného plánu – autorizovaný architekt
- b) na zabezpečenie obstarávateľských činností (§2a stavebného zákona) – odborne spôsobilá osoba podľa osobitných predpisov - na obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie

Územný plán – jeho obstarávanie a vypracovanie pozostáva z nasledovných etáp:

1. **prípravné práce** - oznámenie o začatí obstarávania všetkým orgánom verejnej správy, právnickým osobám, susedným obciam a ostatným organizáciám, ktoré majú významné postavenie obci (napr. urbár, družstvo, cirkvi, mimovládne a neziskové organizácie, združenia apod.) – s možnosťou uplatniť požiadavky a námety na riešenie v územnom pláne – obstarávateľ
2. **Prieskumy a rozbor** - mapová a textová časť vrátane krajino-ekologického plánu, neschvaľuje sa - je to zosumarizovanie všetkých informácií a dostupných podkladov o riešenom území - spracovateľ
3. **Zadanie** územného plánu – hlavný zadávací dokument, v ktorom sa určujú hlavné ciele riešenia, rozsah a obsah riešenia , spôsob spracovania, mierky grafických častí, apod. Zadanie musí byť prerokované s verejnosťou (zverejnenie na úradnej tabuli, webovej stránke obce a pod.)po dobu 30 dní, s orgánmi verejnej správy, dotk. právnickými osobami, susednými obcami, samosprávnym krajom. Pripomienky k Zadanou musia byť zapracované. Po vyhodnotení pripomienok musí návrh upraveného Zadania odsúhlasiť Krajský stavebný úrad , až potom sa predkladá na schválenie obecnému zastupiteľstvu. – obstarávateľ alebo spracovateľ

4. **Koncept** územného plánu, navrhuje koncepciu riešenia územia vo všetkých dotknutých oblastiach, (urbanistické usporiadanie, technická a dopravná infraštruktúra, zábery poľnohospodárskej pôdy, výkres ochrany prírody, schéma záväzných častí a verejnoprospešných stavieb. - spracovateľ
Musí byť riešený variantne, pozostáva z textovej a grafickej časti, zverejňuje sa na 30 dní na úradnej tabuli, webovej stránke obce. V tejto lehote musí byť uskutočnené prerokovanie s verejnosťou, musí byť prerokovaný s orgánmi verejnej správy, dotk. právnickými osobami, susednými obcami, samosprávnym krajom. Pripomienky musia byť vyhodnotené, na základe prerokovania musí byť vypracované súborné stanovisko a pokyn na vypracovanie návrhu. – obstarávateľ
5. **Návrh** územného plánu je vypracovaný na základe súborného stanoviska, invariantne Pozostáva z textovej a grafickej časti v totožnej skladbe ako koncept územného plánu. – spracovateľ
Zverejňuje sa na 30 dní na úradnej tabuli, webovej stránke obce. V tejto lehote musí byť uskutočnené prerokovanie s verejnosťou, musí byť prerokovaný s orgánmi verejnej správy, dotk. právnickými osobami, susednými obcami, samosprávnym krajom. Musí byť dohodnutý a odsúhlasený s krajským pozemkovým úradom a krajským úradom životného prostredia podľa osobitných predpisov. Návrh po vyhodnotení pripomienok musí byť v zmysle týchto pripomienok opravený. Takto opravený návrh sa predkladá na posúdenie podľa §25 stavebného zákona Krajskému stavebnému úradu. Po vydaní súhlasného stanoviska KSÚ môže zastupiteľstvo územný plán schváliť. V prípade, že by došlo k schváleniu v rozpore so stanoviskom KSÚ alebo bez neho, schválenie je neplatné v celom rozsahu. Spolu s územným plánom sa záväzné časti ÚP vyhlasujú VZN.- obstarávateľ
6. **Čistopis** sa vypracováva po schválení územného plánu. Je to konečné definitívne znenie územného plánu, jeho textovej a grafickej časti vrátane schváleného VZN. Čistopis musí byť vyhotovený v 3 exemplároch, jedno sa ukladá na Krajskom stavebnom úrade. – spracovateľ a obstarávateľ

Etapy:

prípravné práce, prerokovanie Zadania, prerokovanie konceptu, prerokovanie návrhu a uloženie čistopisu zabezpečuje a vykonáva obstarávateľ – odborne spôsobilá osoba podľa § 2a stavebného zákona

Etapy :

Prieskumy a rozbor, koncept územného plánu, návrh územného plánu a čistopis, vypracováva spracovateľ – autorizovaný architekt v spolupráci s tímom odborných profesií.

Proces, postup, obsah a rozsah spracovania a obstarania územného plánu obce je presne ustanovený v stavebnom zákone a vo vyhl. MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Výpočet ceny za spracovanie územného plánu obce (etapy 2., 4., 5. a 6) podľa Sadzobníka UNIKA 2009:

1.Prieskumy a rozbor

$$C = (C1+C2+C3) \times K$$

C1 – základný honorár podľa počtu obyvateľov do 1000 obyv. - 1030 - 1286 € (min-max)

C2 – cena za súčin počtu obyvateľov a sadzby za obyvateľa – do 1000 obyv. – 0,91€

C3 – cena zodpovedajúca príslušnému počtu popisných čísel - do 200 - 386,-€

do 500 – 650,-€ určí sa interpoláciou

k1 – koeficient za použitú mierku mapových podkladov – pre 1:2000 – k = 1,3

k2 - za pamiatkovú rezerváciu alebo pamiatkovú zónu - pre tento prípad sa neuvažuje

Krajinoekologický plán – podľa rozsahu a obsahu cca 800 – 1200,-€

$$C = (1030 + 709,8 + 386) \times 1,3 = 2763,54$$

$$C = 2764 + 800 = \mathbf{3464 - 3900,-€}$$

2. Zadanie

zo zákona ho vypracováva ho obstarávateľ, počíta sa hodinovou sadzbou.

Pre takéto malé obce je to **700 – 900,- €**

Zadanie môže však vypracovať aj spracovateľ .

3. Koncept územného plánu

$$C = (C1 + C2) \times K \times 0,85$$

C1 – základný honorár podľa počtu výhľadového obyvateľov do 1000 obyv.

- 4531 - 5552 € (min-max)

C2 – cena za súčin počtu obyvateľov a sadzby za obyvateľa – do 1000 obyv. – 1.13€

určí sa interpoláciou

k1 – koeficient za použitú mierku mapových podkladov – pre 1:2000 – k = 1,3

k2 - za pamiatkovú rezerváciu alebo pamiatkovú zónu - pre tento prípad sa neuvažuje

$$C = (5552 + 1130) \times 1,3 \times 0,85 = \mathbf{7383,61€}$$

4. Návrh územného plánu

$$C = (C1 + C2) \times K$$

C1 – základný honorár podľa počtu výhľadového obyvateľov do 1000 obyv.

- 4531 - 5552 € (min-max)

C2 – cena za súčin počtu obyvateľov a sadzby za obyvateľa – do 1000 obyv. – 1.13€

určí sa interpoláciou

k1 – koeficient za použitú mierku mapových podkladov – pre 1:2000 – k = 1,3

k2 - za pamiatkovú rezerváciu alebo pamiatkovú zónu - pre tento prípad sa neuvažuje

$$C = (5552 + 1130) \times 1,3 = \mathbf{8686,6€}$$

Finančne je v návrhu územného plánu zahrnutý aj čistopis.

Cena celkom za spracovanie územného plánu : **20233,-€ až 25 233,-€**

Cena za obstarávanie územného plánu

vypočítava sa hodinovou sadzbou podľa náročnosti výkonov:

- prípravné práce, vypracovanie Oznámenia o strategickom dokumente, prerokovanie Zadania a príprava na schválenie v OZ, prerokovanie konceptu, vypracovanie Súborného stanoviska a príprava na schválenie v OZ, prerokovanie návrhu , vypracovanie žiadosti pre súhlas podľa §25 stavebného zákona, príprava na schválenie v OZ, vypracovanie VZN o záväzných častiach, opatrenie schválenej ÚPD schvaľovacou doložkou, vypracovanie registračného listu a jeho uloženie na ministerstve, uloženie ÚPD na príslušných miestach

– pre tento rozsah je podľa mojich skúseností reálna cena **2500 – 2800,-€**

Podľa zák.č 24/2006 Z.z. v platnom znení o posudzovaní vplyvov na životné prostredie je každý územný plán strategický dokument, ktorá podlieha posudzovaniu podľa tohto zákona. Povinné posudzovanie sa robí, ak sa jedná o obec, v ktorej k.ú. sa nachádzajú územia európskeho významu NATURA 2000 alebo chránené vtáčie územia.

Vždy sa musí pri Zadaní vypracovať Oznámenie o strategickom dokumente, ktoré sa doručí na Obvodný úrad životného prostredia. Tento riadi celý proces. Určí či sa predmetný územný plán bude posudzovať ako strategický dokument.

Ak sa bude posudzovať ako strategický dokument, platí celý postup uvedený hore vrátane nejakých krokov, ktoré určuje zákon o posudzovaní vplyvov na životné prostredie. (To rozoberieme, pokiaľ tento prípad nastane)

Ak obvodný úrad ŽP určí, že územný plán nie je potrebné posudzovať ako strategický dokument, potom je proces podľa zákona 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie ukončený.

Za určitých podmienok je možné nerealizovať etapu „Koncept“ (vysvetlím osobne), čím sa znížia celkové náklady na územný plán, ale aj oprávnené náklady pre žiadosť o dotáciu .

Podľa zák.č. 226/2011 Z.z. o poskytovaní dotácií na územnoplánovaciu dokumentáciu je možné dotáciu poskytnúť na koncept a návrh územného plánu. Dotácia sa poskytuje vo výške 80% z oprávnených nákladov, 20% musí preukázať obec z vlastných zdrojov. Žiadosti o dotáciu sa podávajú od 15.1. do 28.2. v kalendárnom roku. Súčasťou žiadosti okrem iných príloh musí byť **schválené Zadanie**.

Oprávnené náklady pre žiadosť o dotáciu – koncept a návrh územného plánu – t.j. 16069,-€ , poskytnutá dotácia môže byť 80%

Pre možnosť žiadať o dotáciu musí mať obec schválené Zadanie .

Z vlastných zdrojov musí zabezpečiť:

- spracovanie Prieskumov a rozborov vrátane krajinoekologického plánu a prerokovanie, vypracovanie a schválenie Zadania. Tento náklad je **4200- 4700 ,-€ (prieskumy a rozborov a Zadanie a celé obstarávateľské činnosti 2500 – 2800 ,-€.**

Dielo sa rozdelí a predmetom prvej súťaže s ukončením do konca tohto roka bude:

1. prieskumy a rozborov vrátane krajinoekologického plánu
2. Zadanie územného plánu

v celkovom náklade 4164,- až cca 4800,-€

Pred uzatvorením zmluvy so spracovateľom je potrebné uzatvoriť Mandátnu zmluvu s obstarávateľom, čo pre objem prác po schválenie Zadanie je cca max. 40% z obstarávateľských nákladov – 1000,-€