

AP-atelier, s.r.o.

Kabátníkova 2, 602 00 Brno

VÝPOČET ODVODŮ ZA VYNĚTÍ ZE ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

pro akci : **BYTOVÝ DŮM LIPŮVKA Č.P. 53**

katastrální území : Lipůvka (684830)

stavebník : **Obec Lipůvka**, Lipůvka 146, 679 22 Lipůvka
IČ 00280569

zhotovitel : AP-atelier, s.r.o., Kabátníkova 2, 602 00 Brno
Ing.arch. Aleš PÍSAŘÍK, ČKA 01576

datum : červen 2017

Technická zpráva k výpočtu odvodů za odnětí půdy ze ZPF

Výpočet byl proveden dle předpisu č.41/2015 Sb. kterým se mění zákon č. 334/1992 Sb. „o ochraně zemědělského půdního fondu“ ve znění pozdějších předpisů.

Pro ocenění byla využita oceňovací vyhl. č. 441/2013 ve znění 199/2014 Sb.

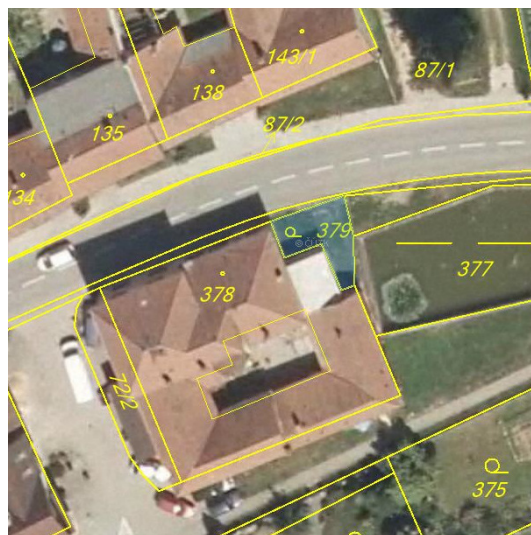
K výpočtu byly použity následující podklady :

- snímek katastrální mapy
- situace stavby
- výpis z katastru nemovitostí
- metodický pokyn MŽP OOLP/1067/96
- mapa bonit půdy

Odnímaná plocha leží v katastrálním území Lipůvka (okr. Blansko) (684830). Jedná se o pozemek p.č. 379 vedený jako zahrada s výměrou 50 m², který je v přímé vazbě na řešený nadzemní objekt bytového domu a v blízkosti silnice II.ř. 379 Lipůvka – Nuzířov. Pozemek je v současnosti součástí zatravněných ploch okolo vodní nádrže na p.č. 377 a není využíván pro zemědělskou činnost. Předmětný pozemek nesousedí s žádným jiným pozemkem v ochraně ZPF.



vyznačení parcely v kopii snímku z KM

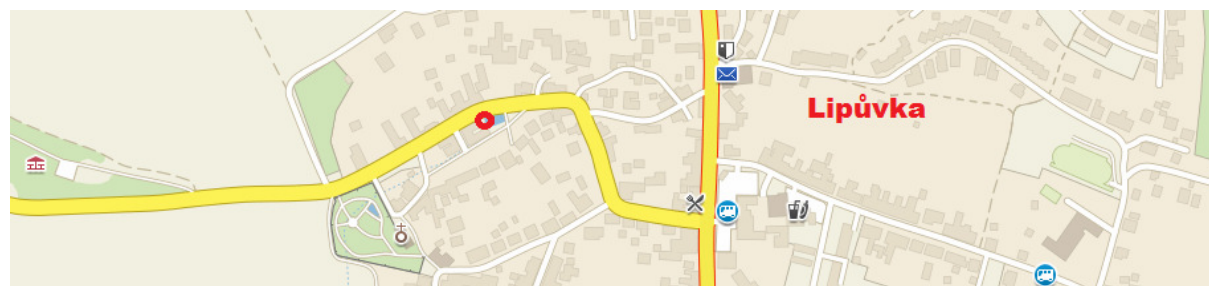


vyznačení v ortomapě

výčet všech pozemků dotčených stavbou : p.č. 72/1, 72/2, 86/8, 377, 378, 379, k.ú. Lipůvka

pozemky **odnímané** pro navrženou výstavbu :

parc.číslo	druh pozemku	výměra pozemku	vlastník
379	zahrada	50 m ²	HARDEMA s.r.o. č.p. 45, 679 22 Lipůvka



širší vztahy – umístění pozemku

Odnímaný pozemek se nachází v území které je vymezeno jako plocha smíšená obytná. Plánovaná stavba bytového domu a parkoviště je v souladu s územním plánem a příslušným regulativem pro využití území.

Odnímané pozemky či jejich části :

parc.číslo	druh pozemku	BPEJ	výměra m2	třída ochrany	odnímaná výměra m2
379	zahrada	31010	50	II.třída	50

odnímaná plocha celkem

50 m2 (0,005 ha)

Na odnímaném pozemku bude realizována část oplocení, ploch zeleně a venkovních teras bytového domu, a to v rámci akce : **BYTOVÝ DŮM LIPŮVKA Č.P. 53**

Investor stavby : **Obec Lipůvka**, Lipůvka 146, 679 22 Lipůvka

Předpokládané termíny výstavby : 1- 4Q/ 2018

Na odnímaných pozemcích bude provedeno sejmutí ornice v celé výměře tedy 50 m2, následně bude provedena výše popsaná výstavba, načež budou zpětně ohumuseny původní nezastavěné či nově vytvářené zelené plochy. Výška ornice pro zpětné a nové ohumusení bude s ohledem na špatnou kvalitu pouze 5 cm, zbytek je potřeba doplnit novou kvalitnější zeminou. Ornice tedy bude zpětně použita v rámci sadových úprav, a to na pozemcích stavby a ve vlastnictví investora. Dílčí ohumusení mimo zpětné ohumusení na odnímaném pozemku bude dále provedeno na pozemcích p.č. 72/2, 377, 378. Celková ohumusovaná plocha v rámci akce je 105 m2, a to pro konečnou úpravu terénu pro zatravněné plochy. Přebytek ornice nevzniká.

Řešené pozemky **neleží** v území chráněném z hlediska ochrany přírody.

Pedologický průzkum

Zpracovatel provedl na místě tři kopané sondy označené S1-S3. V sondě S1 se ornice nacházela pouze výšky 5 cm pod drnem, níže je násyp drčeného kameniva frakce 16-32 s příměsí prosívky a minimem hlíny, podklad od hloubky 10 cm zhuťněný tvořený kamenivem. V sondě S2 je situace obdobná, pod drnem je směs kameniva s prosívkou ale větším podílem hlíny, a to do hloubky cca 15 cm, podklad opět zahutněné kamenivo s prosívkou. V sondě S3 je znovu pouze travní drn se zeminou do výšky cca 5 cm, níže kamenivo s prosívkou. S ohledem na malou plochu pozemku, provedené tři sondy, stejně jako blízkost stavby původního domu a umělé vodní nádrže je zřejmé, že na pozemku se ornice nachází pouze jako krycí vrstva případně jako směs s drčeným kamenivem které bylo, stejně jako prosívka patrně určeno k betonáži nádrže a následně bylo na pozemku rozhrnuto. Lze konstatovat, že i pokud bude spodní vrstva proseta nelze předpokládat s možností využití větší tloušťky zeminy než 10 cm.



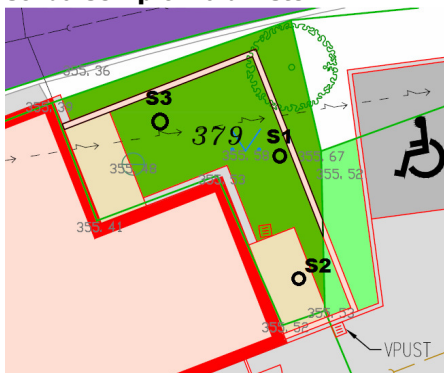
sonda S1 – umístění a detail sondy



sonda S2 – umístění a výkopek



sonda S3 – profil a umístění



umístění sond na pozemku p.č. 379

Informace o pozemku p.č.379



Parcelní číslo: 379
Obec: Lipůvka [581968]
Katastrální území: Lipůvka [684830]
Číslo LV: 147
Výměra [m²]: 50
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: zahrada

Vlastníci, jiní oprávnění : HARDEMA s.r.o., č. p. 45, 67922 Lipůvka

Způsob ochrany nemovitosti : ZPF

Seznam BPEJ : 31010 , výměra 50 m²

Omezení vlastnického práva : nejsou evidována žádná omezení

Jiné zápisy : nejsou evidovány žádné zápisy

Výpočet odvodů za odnětí ze ZPF

Akce : **BYTOVÝ DŮM LIPŮVKA Č.P. 53**
Místo stavby : Lipůvka č.p.53, (okr. Blansko)
Pozemek ZPF : p.č. 379, k.ú. Lipůvka (684830)
Kraj : Jihomoravský kraj

Z hlediska třídy ochrany zemědělské půdy je půda zařazena : BPEJ 31010 **II.třída ochrany**

Při výpočtu **bylo** využito :

- koeficientu 6 dle třídy ochrany pro tř.ochrany II. (předpis č.41/2015 Sb. kterým se mění zákon č. 334/1992 Sb. „o ochraně zemědělského půdního fondu“ ve znění pozdějších předpisů)
- základní ceny dle BPEJ (oceňovací vyhl. č. 441/2013 ve znění 199/2014 Sb.) :
BPEJ 31010 16,52 Kč/m²

Údaje o odnímaných pozemcích

S ohledem na charakter a využití plánovaných staveb a vazeb na okolní pozemky je pozemek odnímán v celé jeho výměře.

p.č.	kultura	BPEJ	odnímaná plocha	základní cena (Vyhl. 441/2013 Sb.)
379	zahrada	31010	50 m2	16,52 Kč/m2
základní cena		koeficient - příloha část D (334/1992 Sb. v pozdějším znění)		skutečná cena
50 . 16,52 = 826 Kč		6		4 956 Kč
celkem za trvalý zábor				zaokrouhleno 4 956 Kč
celkem za dočasný zábor				0 Kč

Brno, červen 2017



Ing. arch. Aleš PÍSAŘÍK

AP-atelier, s.r.o.

Kabátníkova 2, 602 00 Brno

VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ ZÁBORU NA ZPF PODLE VYHLÁŠKY Č. 13/1994 SB.

pro akci : BYTOVÝ DŮM LIPŮVKA Č.P. 53

katastrální území : Lipůvka (684830)

stavebník : **Obec Lipůvka**, Lipůvka 146, 679 22 Lipůvka
IČ 00280569

zhotovitel : AP-atelier, s.r.o., Kabátníkova 2, 602 00 Brno
Ing.arch. Aleš PÍSAŘÍK, ČKA 01576

datum : červen 2017

Základní údaje o zamýšlené stavbě, zdůvodnění její potřeby, funkce a významu

Vyhodnocení předpokládaných důsledků záboru na ZPF je zpracováno pro realizaci bytového domu, který má vzniknout přestavbou původního objektu hospody na p.č. 378 a sousedních pozemcích. Bytový dům bude obsahovat 10 sociálních bytů pro potřeby obce. Na odnímaném pozemku bude realizována pouze část zděného oplocení, venkovní terasa jednoho z bytů a ozeleněné plochy.

Návaznost na schválenou územně plánovací dokumentaci nebo na schválené územně plánovací podklady

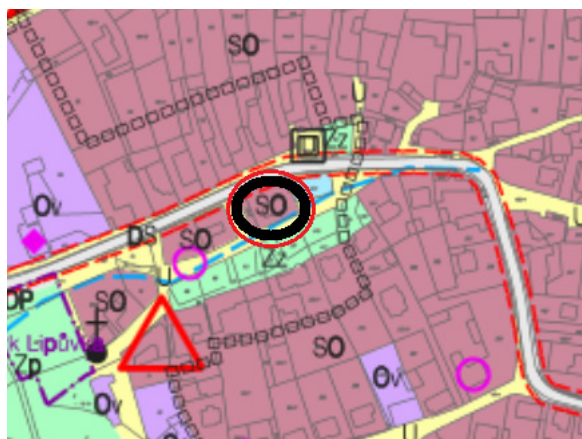
7. Plochy smíšené obytné - SO

Hlavní využití:

Plochy jsou určeny k polyfunkčnímu využití, převážně pro bydlení, dále např. pro občanské vybavení, podnikatelské aktivity,...

Přípustné využití:

- pozemky staveb pro bydlení - rodinné domy, bytové domy, staveb a zařízení občanského vybavení a sportu
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství

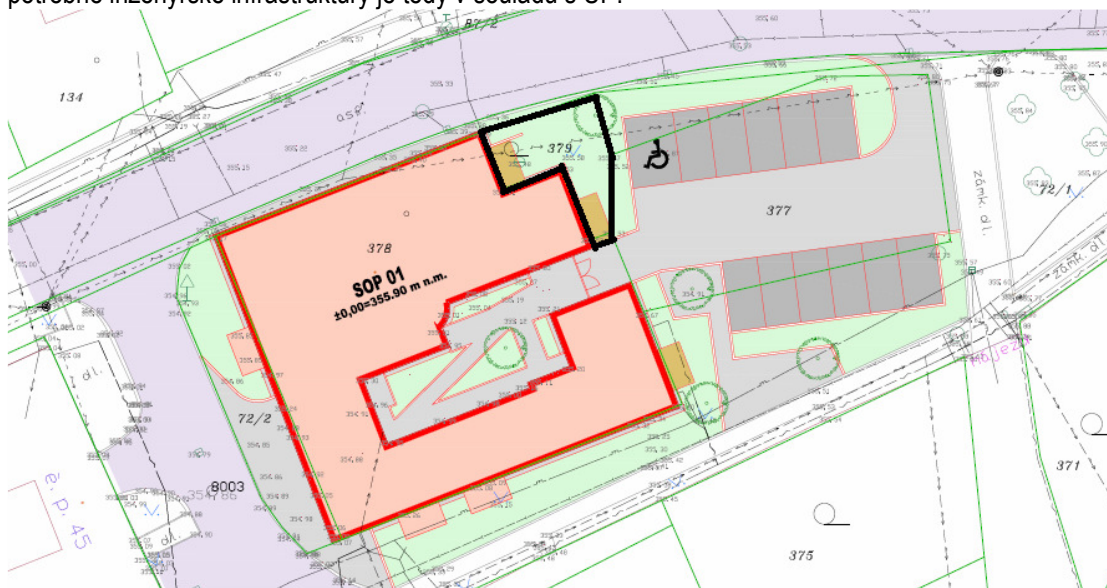


PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - SO

SO		
----	--	--

výřez z mapy územního plánu s vyznačením staveniště, regulativů využití území

Předmětné území je ve stávajícím ÚP obce vedené jako plochy smíšené obytné. Výstavba bytového domu a potřebné inženýrské infrastruktury je tedy v souladu s ÚP.



situace plánované stavby s vyznačením odnímaného pozemku

Celkové zhodnocení důsledků zamýšlené stavby na zemědělský půdní fond

p.č.	kultura	BPEJ	odnímaná plocha	celková výměra	třída ochrany
379	zahrada	31010	50 m2	50 m2	II.
celkem			50m2		

Plánovaná stavba nebude mít výrazně negativní vliv na ochranu ZPF, území je územním plánem určeno k zástavbě, plocha předmětného pozemku dlouhodobě jako zahrada či produkční zemědělské plochy neslouží a s ohledem na umístění v centrální části obce ani sloužit nemůže. Malá výměra (50 m2) , umístění v těsném sousedství vodní nádrže a silnice II. třídy výrazně limitují využitelnost pozemku. Plocha bude částečně i nadále sloužit jako součást ploch zeleně, tedy obdobně jako doposud. Sejmутá ornice bude použita pro zpětné ohumšení odnímaného pozemku a nově navržených zelených ploch okolo plánované stavby.

Celková plocha zpětného ohumšení a ohumšení na dalších pozemcích stavby v přímém okolí míst, kde budou probíhat stavební práce je 105 m2. Ohumšení mimo odnímaný pozemek (p.č. 379) se týká i pozemků p.č. 72/2, 377 a 378, vše ve vlastnictví investora.

Označení a účel pozemků, kde dojde k částečnému ohumšení :

parcela p.č.	využití
72/2	ostatní komunikace - ostatní plocha
377	vodní nádrž umělá – vodní plocha pozn. 2
378	zastavěná plocha a nádvoří

pozn 1. veškeré plochy na kterých bude prováděno zpětné ohumšení mají charakter sadových úprav a zeleně okolo komunikací či zpevněných ploch

pozn 2. v současnosti probíhá připomínkový a vyjadřovací proces k návrhu projektu odstranění vodní nádrže

Bilance záboru ploch ZPF

Parcelní číslo	využití	rozloha celkem (m2)	rozloha záboru (m2)	BPEJ	stupně přednosti v ochraně	zainvestované pozemky
379	zahrada	50 m2	50 m2	31010	II.	ne
celková plocha záboru ZPF			50 m2	= 0,005 m2		

Vlastnické právo k pozemkům má : HARDEMA s.r.o., č. p. 45, 679 22 Lipůvka

Lesní půdní fond nebude v řešeném území navrhovanou stavbou dotčen.

Uskutečněné investice do zemědělského půdního fondu

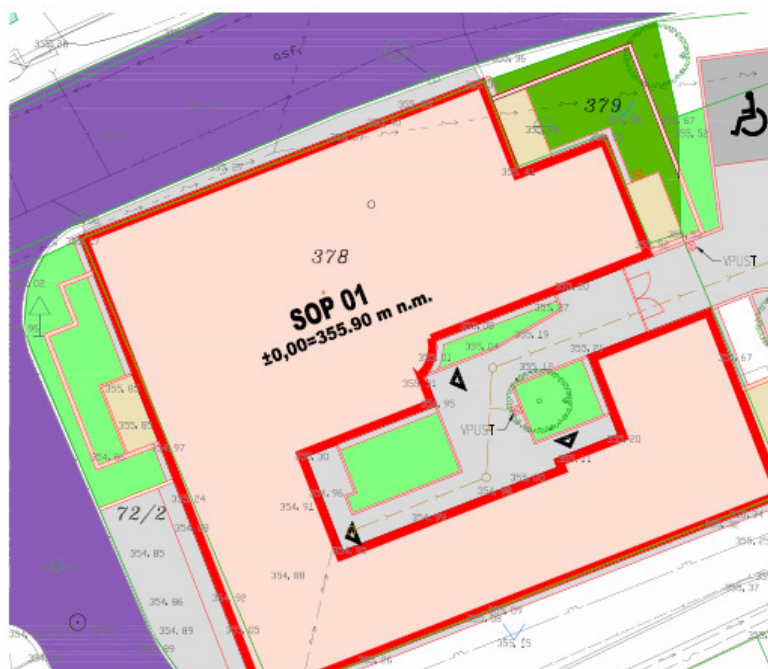
Investice do půdy za účelem zlepšení její půdní úrodnosti se v posuzovaném území nenacházejí. V posuzovaném území se nenacházejí rekultivované plochy.

Bilance skrývky ornice**Návrh objemu skrývky**

plocha skrývané půdy	: 50 m2
objem skrývané ornice (průměr 10 cm)	: 5,0 m3
celkový objem skrývky	5,0 m3

Využití skývky kulturních vrstev půd

Celý objem ornice bude zpětně použit na pozemcích plánované stavby bytového domu. Dojde ke zpětnému ohumšení nezastavěné části odnímaného pozemku pro nově navrženou plochu zeleně, stejně jako nově vytvářených ploch zeleně na pozemcích 72/2 a 377 a 378. Ohumšení původním materiálem, který bude proset bude provedeno do tl.5 cm, zbytek vrstvy je nutné doplnit z jiného zdroje. Přebytek ornice nevzniká.



■ zpětné ohumšení	34,4m ²
■ nové ohumšení	70,1m ²



situace nově a zpětně ohumusovaných ploch

Pro zpětné ohumšení na nezastavěných částech pozemků bude použita ornice v plošné výměře :

celkem ohumusované plochy	: 105 m ² (půdorysná plocha)
z toho	
nově vzniklé ohumusované plochy	: 70 m ² (zaokrouhлено p.č. 72/2,377,378)
zpětně ohumusovaná plocha	: 35 m ² (zaokrouhлено p.č. 379)
tloušťka ohumšení	: do 5 cm
objem ornice pro ohumšení celkem	: 5,0 m ³
z toho zpětné ohumšení	: 1,75 m ³
nové ohumšení	: 3,25m ³
celkem zpětně využito na staveništi	: 5,0 m³
přebytek ornice pro jiné využití	: 0

Brno, červen 2017

Ing. arch. Aleš PÍSAŘÍK