



**PROJEKT JEDNODUCHÝCH POZEMKOVÝCH ÚPRAV  
KALNÁ  
lokalita  
IBV Veľké zeme**

**Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia**

**Písomná časť**



JÚL 2019

# TECHNICKÁ SPRÁVA

## PROJEKT JEDNODUCHÝCH POZEMKOVÝCH ÚPRAV V K.Ú. KALNÁ, LOKALITA IBV VEĽKÉ ZEME

<b>Etapa:</b>	<b>Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia</b>
<b>Kraj:</b>	<b>Nitriansky</b>
<b>Okres:</b>	<b>Levice</b>
<b>Obec:</b>	<b>Kalná nad Hronom</b>
<b>Katastrálne územie:</b>	<b>Kalná</b>
<b>Súradnicový systém:</b>	<b>S - JTSK</b>
<b>Výškový systém:</b>	<b>Bpv</b>

### **1. Účel všeobecných zásad funkčného usporiadania územia.**

*Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia (VZFÚ) definujú plochy v obvode projektu pozemkových úprav z hľadiska ich nového priestorového usporiadania, funkčného určenia, vytvárajú komunikačnú, vodohospodársku a ekologickú kostru a sú východiskom pri spracovaní zásad umiestnenia nových pozemkov ako aj plánu verejných a spoločných zariadení a opatrení. Vo VZFÚ sa najviac prejavuje verejnoprávny význam projektu pozemkových úprav (PPÚ), keďže charakter riešených problémov presahuje možnosti súkromných iniciatív.*

*Keďže cieľom projektu JPÚ Kalná, lokalita IBV Veľké zeme je vytvorenie stavebných pozemkov v súlade s platným územným plánom obce, hlavným cieľom všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode projektu JPÚ je rozčlenenie územia na plochy určené na stavebné pozemky a plochy príslušnej infraštruktúry, t.j. najmä komunikácií a ďalších verejných plôch nevyhnutných pre stavebné využitie územia – najmä umiestnenia zariadení pre inžinierske siete.*

*Dokumentácia všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode projektu jednoduchých pozemkových úprav v k.ú. Kalná, lokalita IBV Veľké zeme, predstavuje podklad pre ďalšie etapy projektu – najmä zásady pre umiestnenie pozemkov a plán verejných a spoločných zariadení.*

*V rámci všeobecných zásad funkčného usporiadania územia sa podľa § 9 ods. 10 zákona č. 330/1991 v obvode pozemkových úprav vykonávajú prieskumy a rozbor*

- a) *dopravných pomerov a technického vybavenia územia*
- b) *územných vplyvov rozvoja poľnohospodárskych činností*
- c) *rozhraničenia lesnej pôdy a poľnohospodárskej pôdy*
- d) *požiadaviek na tvorbu miestneho systému ekologickej stability a požiadaviek na ochranu prírody*
- e) *potreby úpravy vodného režimu*
- f) *zmien v štruktúre poľnohospodárskych podnikov a lesných podnikov*
- g) *súvislosti so susednými katastrálnymi územiami alebo obvodmi pozemkových úprav*

*V rámci VZFÚ sú rozdelené všetky plochy na:*

- *Produkčné plochy určené na projektovanie nových pozemkov (prejdú do vlastníctva vlastníkov pôvodných pozemkov)*
- *Spoločné zariadenia a opatrenia – slúžia na uspokojovanie potrieb účastníkov PÚ, zlepšenie ekologickej stability územia, úpravu vodného režimu atď.*
- *Verejné zariadenia a opatrenia – slúžia spravidla právnickým osobám, správcom majetku a zariadení štátu (štátne cesty, vodohosp. zariadenia, železnice atď.)*

## **2. Podklady**

*Podkladom pre vypracovanie všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode projektu jednoduchých pozemkových úprav boli doteraz spracované dostupné podklady a záväzné podklady pre riešené územie:*

- *výsledky účelového mapovania polohopisu a výškopisu v obvode projektu pozemkových úprav*
- *údaje registra pôvodného stavu*
- *územný plán obce*
- *vyjadrenia dotknutých orgánov v prípravnom konaní*

*Pri spracovávaní všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav sa úzko spolupracovalo so združením účastníkov pozemkových úprav, najmä prostredníctvom jeho predstavenstva, zástupcami obce a významnými vlastníkami, užívateľmi a správcami pozemkov, s ktorými boli predbežné návrhy konzultované.*

*Technicky boli VZFÚ spracované ako jednoduchý geoinformačný systém tvorený súborom vo formáte VGI s vrstvou KLADPROJ, ktorá obsahuje objekty (plochy) vytvorené účelovým mapovaním polohopisu a schválené v komisionálnom šetrení zmien druhov pozemkov, ktoré sú doplnené o navrhnuté spoločné a verejné zariadenia a opatrenia.. K objektom sú pripojené atribúty popisujúce funkčné využitie plochy, druh pozemku, typ navrhovaného opatrenia a ďalšie.*

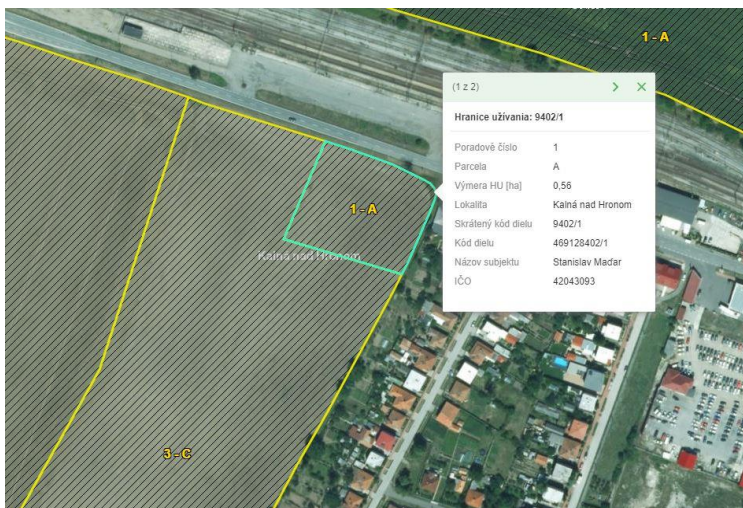
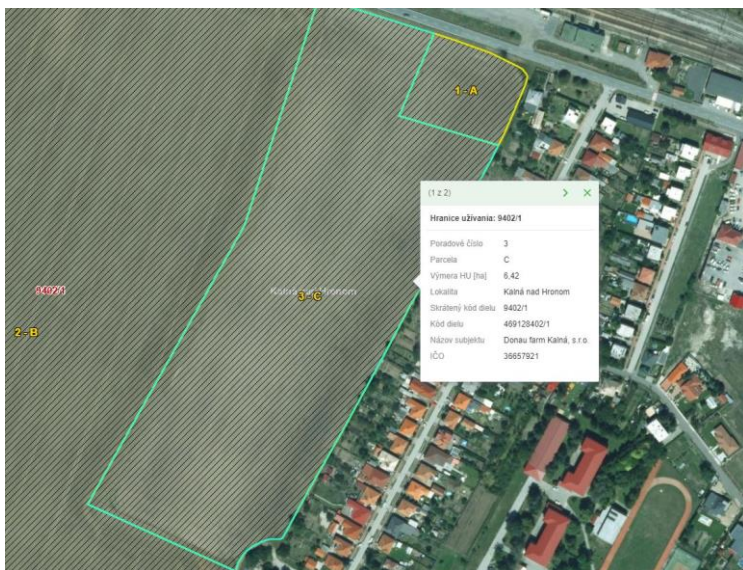
-Hlavným grafickým dokumentom VZFU v analógovej podobe je Návrh funkčného využitia územia (Plán VZFU), ktorý zobrazuje obvod PPÚ rozčlenený na jednotlivé plochy (objekty vrstvy KLADPROJ) podľa ich funkčného využitia – ich podrobný popis je v tabuľkovej časti.

### 3. Charakteristika záujmového územia

Územie navrhované pre vykonanie jednoduchých pozemkových úprav je vymedzené hranicami určenými v prípravnom konaní, s celkovou výmerou 7,5 ha. Lokalita IBV Veľké zeme sa nachádza v severnej časti katastrálneho územia Kalná v susedstve intravilánu a v územnom pláne obce je určená na individuálnu bytovú výstavbu. Územie je rovinaté, s priemernou nadmorskou výškou 161 m.n.m.

### 4. Súčasný stav krajiny

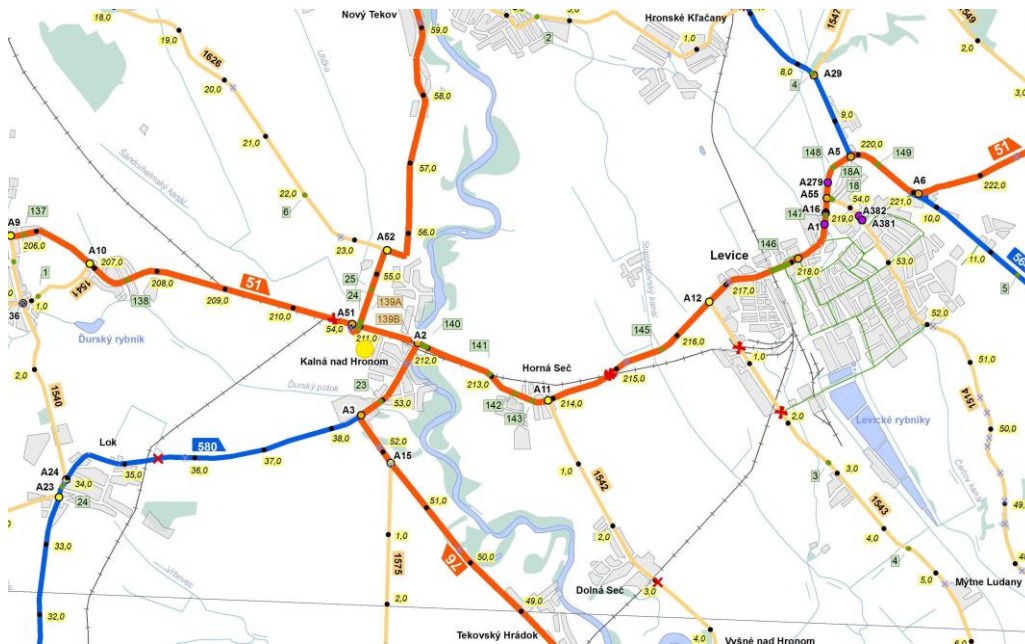
Takmer celé územie obvodu projektu JPÚ je poľnohospodársky využívané. V území hospodári miestny poľnohospodársky podnik. Donau farm Kalná s.r.o. a SHR Stanislav Maďar.



## 5. Spoločné zariadenia a opatrenia a verejné zariadenia opatrenia

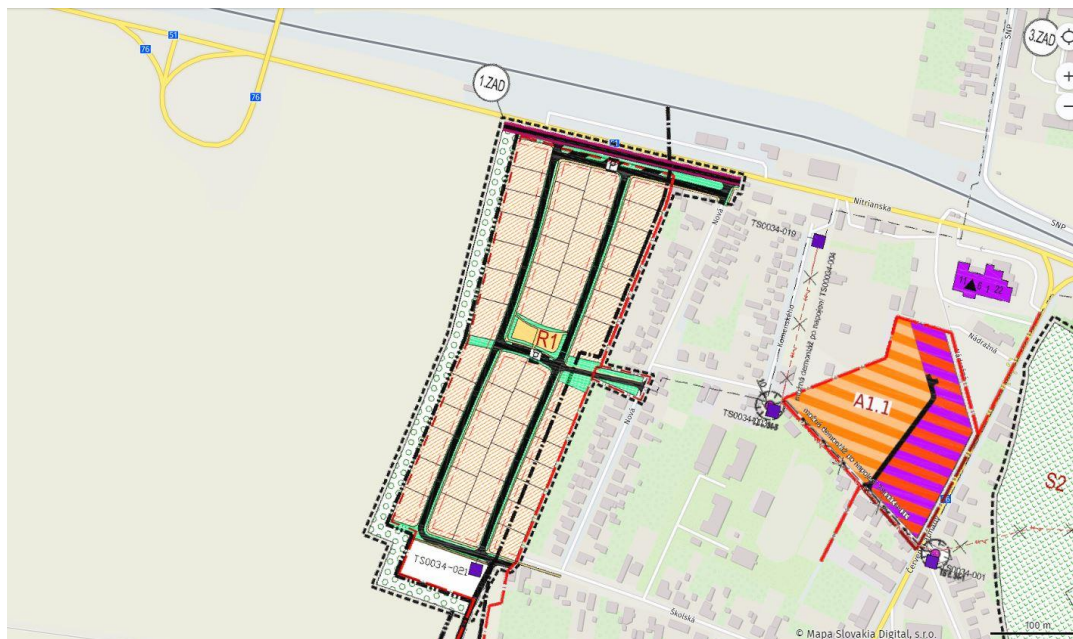
### Súčasný stav

Územie v obvode projektu JPÚ navrhnuté na individuálnu bytovú výstavbu sa nachádza vedľa štátnej cesty I. triedy I/51, v spodnej časti sa napája na miestnu komunikáciu v intraviláne obce.



### Navrhovaný stav

Návrh cestnej siete v obvode PJPÚ a napojenie na existujúce komunikácie je vyriešený v platnej územnoplánovacej dokumentácii. Úlohou projektu JPÚ v etape VZFÚ bolo preniesť návrhy z ÚP do konkrétnej situácie s požadovanou presnosťou. Upresnenie hraníc navrhovaných pozemkov bolo vykonané v spolupráci s Obcou Kalná nad Hronom (prednosta OÚ p. Gogora)



V obvode JPÚ vo vnútri projektových blokov sme v súlade s ÚP navrhli nasledovné

**verejné zariadenia a opatrenia:**

- navrhovaná miestna komunikácia nMK-1 – dĺžka cca 1230 m, šírka pozemku 10 až 14m, dvojpruhová obojsmerná zokruhovaná komunikácia, ktorá zabezpečuje prístup k stavebným pozemkom, v strednej časti územia je v rámci pozemku na komunikáciu navrhnutá rozšírená plocha/verejný priestor.

**spoločné zariadenia a opatrenia:**

- navrhovaný líniový interakčný prvok nIPI-1 - dĺžka cca 420 m, šírka pozemku 8m, ekologický pás zelene, ktorého funkciou je oddelenie
- plocha na umiestnenie trafostanice nPi-1, ktorá už bola vyčlenená v minulosti geometrickým plánom

## 8. Bilancie a výpočet príspevku pre spoločné zariadenia a opatrenia

Po sčítaní jednotlivých plôch potrebných na spoločné a verejné zariadenia a opatrenia môžeme určiť predbežnú veľkosť príspevku jednotlivých vlastníkov na spoločné zariadenia a opatrenia.

Túto bilanciu spracúvame preto, aby sme vedeli odhadnúť mieru príspevkov jednotlivých vlastníkov i celkový úbytok poľnohospodárskej pôdy. Podľa §11 zák. č.330/1991, ak sa jedná o pozemkové úpravy povolené, na tento účel prednostne použijeme v nasledovnom poradí

- bývalé neknihované parcely v správe Slovenského pozemkového fondu alebo obce
- príspevok od jednotlivých vlastníkov podľa veľkosti ich nároku

Po sčítaní všetkých plôch dostávame nasledovnú tabuľku vyjadrujúcu potreby pozemkov na spoločné a verejné zariadenia, príspevok štátu, obce, a následne príspevok vlastníkov i jeho percentuálne vyjadrenie.

### Základné začlenenie pozemkov vo VZFU

	Popis pozemku	Výmera	Podiel v PÚ
1	Pozemky určené na projektovanie nových pozemkov	5 3749	71,52%
2	Spoločné zariadenia a opatrenia	3347	4,45%
3	Verejné zariadenia a opatrenia	1 8056	24,03%
Spolu:		7 5152	100,00%

### Vlastníctvo štátnej a obecnej pôdy v RPS

	Vlastník	Výmera	Spolu v PÚ
1	Správcovia majetku štátu	0	0,00%
2	Obec	5 1261	68,21%
3	Slovenský pozemkový fond - bývalé neknihované parcely	380	0,51%
4	Slovenský pozemkový fond - poľn. pôda	7763	10,33%
Spolu:		5 9404	79,04%

**Príspevok na Spoločné zariadenia a opatrenia**

Spoločné zariadenia a opatrenia spolu	3347
Príspevok - Slovenský pozemkový fond - bývalé neknihované	380
Príspevok - Obec	2967

**Príspevok na Verejné zariadenia a opatrenia**

Verejné zariadenia a opatrenia spolu	1 8056
Príspevok - Obec	1 8056

Rezerva (zostatok) Obec	3 0238
-------------------------	--------

Z výpočtu vyplýva, že celá výmera pozemkov potrebných na spoločné zariadenia a opatrenia a verejné zariadenia a opatrenia bude pokrytá z výmery obce a bývalých neknihovaných parciel, t.j. že nie je potrebné, aby na ne prispievali jednotliví vlastníci.

Z hľadiska druhov pozemkov došlo k situácii, že investor (Obec Kalná nad Hronom) v minulosti riešil vyňatie niektorých pozemkov z poľnohospodárskej pôdy, avšak nie podľa územného plánu, čo ani v danej situácii nebolo možné, ale podľa vtedajších vlastníckych pomerov. Pri porovnaní zastúpenia jednotlivých druhov pozemkov pred a po návrhu funkčného usporiadania územia síce pozorujeme, že došlo k úbytku ostatných a zastavaných plôch – sú však vyčlenené pre nevyhnutné verejné a spoločné zariadenia a opatrenia.

Druh pozemku	DP po zameraní v PPÚ		DP po návrhu VZFU		Zmeny	
	výmera v m2	podiel v %	výmera v m2	podiel v %	rozdiel v m2	rozdiel v %
Orná pôda	49024 m2	65,2%	53749 m2	71,5%	4725 m2	6,3%
Zastavané plochy	3417 m2	4,5%	18002 m2	24,0%	14585 m2	19,4%
Ostatné plochy	22711 m2	30,2%	3401 m2	4,5%	-19310 m2	-25,7%
<b>Spolu:</b>	<b>75152 m2</b>	<b>100,0%</b>	<b>75152 m2</b>	<b>100,0%</b>	<b>0 m2</b>	<b>0,0%</b>

Prislušnosť k pôdnemu fondu	DP po zameraní v PPÚ		DP po návrhu VZFU		Zmeny	
	výmera v m2	podiel v %	výmera v m2	podiel v %	rozdiel v m2	rozdiel v %
Poľnohospodárska pôda	49024 m2	65,2%	53749 m2	71,5%	4725 m2	6,3%
Iné plochy	26128 m2	34,8%	21403 m2	28,5%	-4725 m2	-6,3%
<b>Spolu:</b>	<b>75152 m2</b>	<b>100,0%</b>	<b>75152 m2</b>	<b>100,0%</b>	<b>0 m2</b>	<b>0,0%</b>

**7. Záver**

Schválené všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode projektu jednoduchých pozemkových úprav nahrádzajú podľa zákona o pozemkových úpravách rozhodnutie o využití územia.

Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav musia byť objektívnym nástrojom zohľadnenia verejného záujmu, skupinových a individuálnych záujmov účastníkov pozemkových úprav o

*trvalo udržateľné využívanie územia. Funkčné usporiadanie pozemkov v obvode JPÚ Kalná, lokalita IBV Veľké zeme je v súlade s platným územným plánom obce a a napĺňaním reálnych potrieb účastníkov pozemkových úprav.*

*V Leviciach 30.7.2019*

.....  
*Ing. Ing. Jozef Urban*  
*zodpovedný projektant JPÚ Kalná, lokalita IBV Veľké zeme*



## ***10. Overenie autorizovaným geodetom***

*Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom.*

*Autorizačne overil :*

*Meno a priezvisko :*

*Ing. Jozef Urban  
Ul. K.Marxa 7  
93401 Levice*

*V Leviciach 30.7.2019*

## ***11. Overenie zodpovedným projektantom***

*Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom.*

*Autorizačne overil :*

*Meno a priezvisko :*

*Ing. Jozef Urban  
Ul. K.Marxa 7  
93401 Levice*

*V Leviciach 30.7.2019*