



Všeobecné zásady
funkčného
usporiadania územia
v obvode projektu
jednoduchých
pozemkových úprav
v časti k.ú.Leopoldov,
lokalita Piešťanská
a Emila Skákalu

Technická správa

VRLÁK, s. r. o.
Pribinova 471/102
920 01 Hlohovec

**Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia
v obvode projektu jednoduchých pozemkových úprav
v časti k.ú. Leopoldov, lokalita Piešťanská a Emila Skákalu,
okres Hlohovec**

Vyhoviteľ VRLÁK, s.r.o. Pribinova 471/102 920 01 Hlohovec IČO: 48 118 044	Kraj Trnavský	Okres Hlohovec	Obec Leopoldov		
	Katastrálne územie Leopoldov	Názov projektu PJPÚ v časti k.ú.Leopoldov	Správny orgán: OÚ Trnava, PLO		
	Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode projektu jednoduchých pozemkových úprav		Začiatok prác:	Koniec prác:	
marec 2017			jún 2018		
Zodpovedný projektant	Autorizačne overil		Úradne overil		
Dňa: 27.06.2018	Meno: Ing. Eubomír Vrľák	Dňa:	Meno:	Dňa:	Číslo:
Oprávnenie na vykonávanie pozemkových úprav podľa vyhlášky MP SR č.155/1992 Zb.	Náležitosťami a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č.215/1995 Z. z. o geodézii a kartografii		
Pečiatka a podpis	Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis		

TECHNICKÁ SPRÁVA – základné informácie o území

Názov etapy:	1. e) Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia
Číslo zmluvy o dielo:	-
Objednávateľ:	Mesto Leopoldov Hlohovecká cesta 104/2 920 41 Leopoldov
Zhotoviteľ:	VRLÁK, s.r.o., Pribinova 471/102, 920 01 Hlohovec
Spolupracoval:	-
Katastrálne územie:	Leopoldov
Obec:	Leopoldov
Okres:	Hlohovec
Kraj:	Trnavsky
Zahájenie prác:	03/17
Ukončenie prác:	06/18
Výmera zahrnutá do obvodu pozemkových úprav:	6,6917 ha
Súradnicový systém:	JTSK
Výškový systém:	BpV

OBSAH

Úvod

1. Súčasný stav verejných a spoločných zariadení a opatrení	12
1.1. Verejné komunikácie a súvisiace stavby	12
1.1.1. Štátne a regionálne cesty	12
1.1.2. Miestne obslužné komunikácie	14
1.2. Priestorové a funkčné rozmiestnenie druhov pozemkov v krajine	20
1.3. Ochrana životného prostredia	22
1.3.1. Osobitne chránené časti prírody a krajiny	22
1.3.2. Územný systém ekologickej stability	22
1.4. Ostatné nepoľnohospodárske zariadenia a opatrenia	22
1.4.1. Technická infraštruktúra	23
2. Stav užívacích a vlastníckych pomerov	25
2.1. Užívacie pomery	25
2.2. Vlastnícke pomery	25
3. Návrh spoločných zariadení a opatrení	26
3.1. Cestná sieť	26
3.1.1. Sieť miestnych ciest	26
3.2. Protierózne a pôdochranné návrhy	30
4. Návrh verejných zariadení a opatrení	31
4.1. Rozvoj obce	31
4.1.1. Ďalšie verejné zariadenia	31
5. Zhodnotenie vplyvu navrhnutých opatrení	32
6. Komplexná bilancia plôch pre nové usporiadanie územia	33
6.1. Bilancia výmer druhov pozemkov v obvode projektu JPÚ	33
6.2. Komunikačné spoločné zariadenia a opatrenia	33
6.3. Prehľad potreby výmery pre spoločné zariadenia a opatrenia	34
6.4. Prehľad potreby pre verejné zariadenia a opatrenia	34
6.5. Zostavenie záverečnej bilancie a stanovenie percenta príspevku vlastníkov na spoločné zariadenie a opatrenia	34
7. Plán všeobecných zásad funkčného usporiadania územia	36
8. Stanoviská dotknutých organizácií	37

Zoznam grafických príloh

- Mapa č. 1: Plán spoločných a verejných zariadení a opatrení (mierka 1:1 000)
Mapa č. 2: Plán všeobecných zásad funkčného usporiadania územia
(mierka 1:1 000)

ÚVOD

Návrh všeobecných zásad funkčného usporiadania územia (VZFUÚ) je dokument obsahujúci informácie a podmienky, za ktorých je možné v praxi uplatniť pozemkové úpravy v zmysle zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov.

Dokumentácia VZFUÚ v obvode projektu jednoduchých pozemkových úprav (JPÚ) je dokument predstavujúci podklad pre ďalšie etapy projektu JPÚ. Uplatňuje sa pri umiestňovaní nových pozemkov a pri spracovávaní Rozdeľovacieho plánu.

Hlavným cieľom VZFUÚ v časti k.ú. Leopoldov je návrh opatrení na:

- usporiadať pozemky pre budúcu výstavbu rodinných dom
- zabezpečiť prístup k pozemkom (prístupové cesty)

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

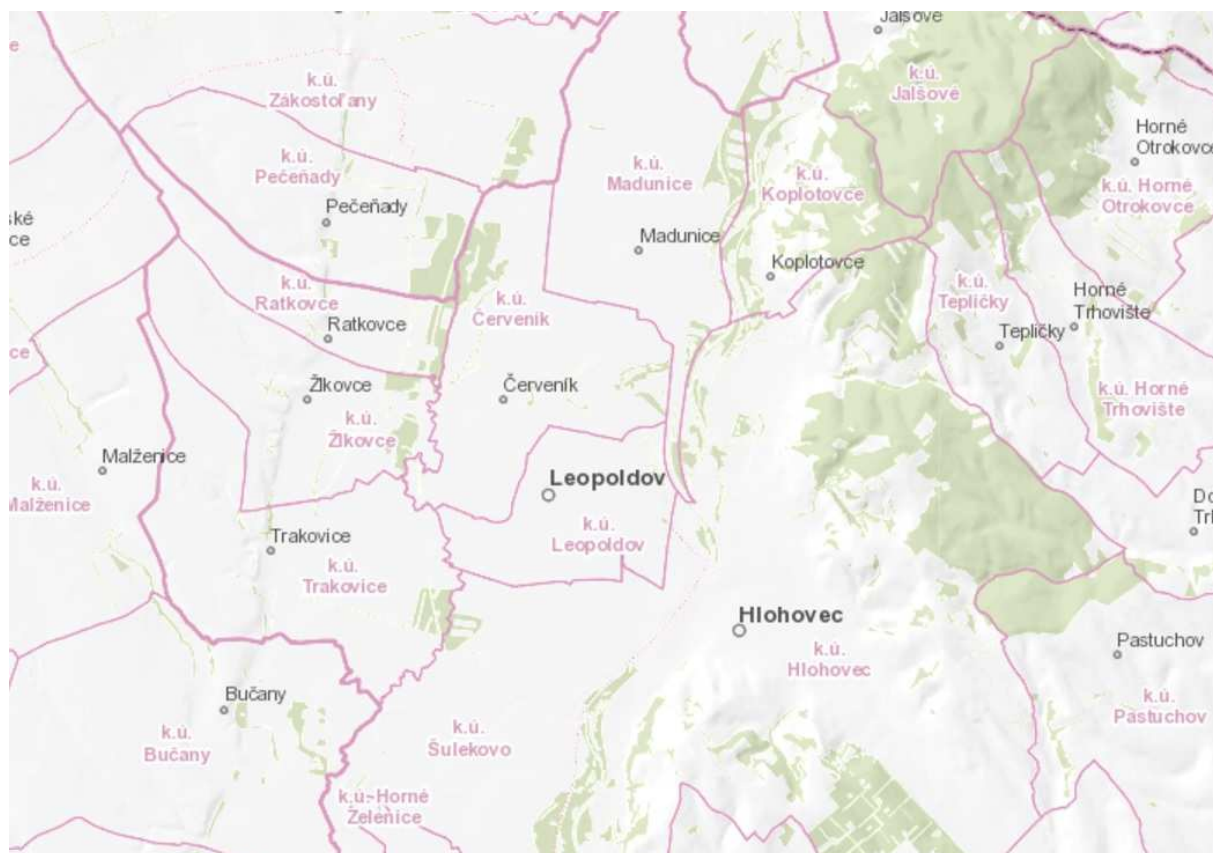
- výsledky účelového mapovania polohopisu v obvode projektu pozemkových úprav
- katastrálne mapy, základná mapa v mierke 1 : 10 000
- mapa hodnoty pozemkov
- údaje registra pôvodného stavu
- územný plán obce Leopoldov
- iné odborné podklady o území.

Jednoduché pozemkové úpravy v časti k.ú. Leopoldov, lokalita Za krížom a Pri rybníkoch boli povolené rozhodnutím Okresného úradu Trnava, Pozemkového a lesného odboru č. OU-TT-PLO-2015/018244 zo dňa 27.11.2015.

Katastrálne územie Leopoldov sa nachádza podľa územno-správneho členenia v Trnavskom kraji, v okrese Hlohovec, severe od okresného mesta Hlohovec a leží v Podunajskej nížine pri rieke Váh. Výmera obvodu projektu JPÚ je 6,6917 ha.

Územie mesta hraničí s k.ú. obce Červeník (zo severu a západu), s k.ú. Šulekovo, mesto Hlohovec (z juhu a z východu), s k.ú. obce Madunice (z východu) a s k.ú. obce Trakovice (zo západu).

Obr. č. 1: Vymedzenie obvodu pozemkových úprav v rámci okresu Hlohovec
(<http://mapka.gku.sk/mapovyportal/>)



Mesto Leopoldov je možné charakterizovať ako priemyselné mestečko s dostatočnou infraštruktúrou a perspektívou ďalšieho intenzívneho rozvoja vzhľadom na jeho situovanie v rámci rozvojových programov kraja, cestnej, železničnej a pripravovanej lodnej dopravy, s dostupnosťou na hranice s Rakúskom, Českom a Maďarskom. Charakter mestečka umožňuje pomerne pokojné bývanie vidieckeho charakteru s časovo a vzdialenosťou dostupnými výhodami mestského života a možnosťou rekreácie a rozvíjajúcich sa pracovných príležitostí v nových investičných celkoch.

Územie Leopoldova spadá do rozsiahlej Podunajskej nížiny. Morfologicky na rovinu s minimálnym prevýšením na aluviálnej nive, ktorá je typická pre Považie. Lokalizácia mesta na pravom brehu v smere toku s početnými meandrami a bývalými ramenami, teraz regulovaným tokom v derivačnom kanále, tvorí aj v Leopoldove typický charakter sídla v povodí rieky Váh s relatívne malou nadmorskou výškou. Hydrogeologické pomery katastra dlhodobé i krátkodobé sú závislé na geologickej stavbe a hydrologických pomeroch na rieke Váh. Územie Leopoldova sa v minulosti rozprestieralo v tesnej blízkosti pevnosti. Postupne sa rozširovalo nielen z dôvodov potreby zabezpečovania remeselníckych prác a chodu, ale aj z hľadiska využitia prírodných daností lokalít a jej zemepisnej polohy predovšetkým na hlavných dopravných ťahoch. (www.leopoldov.sk)

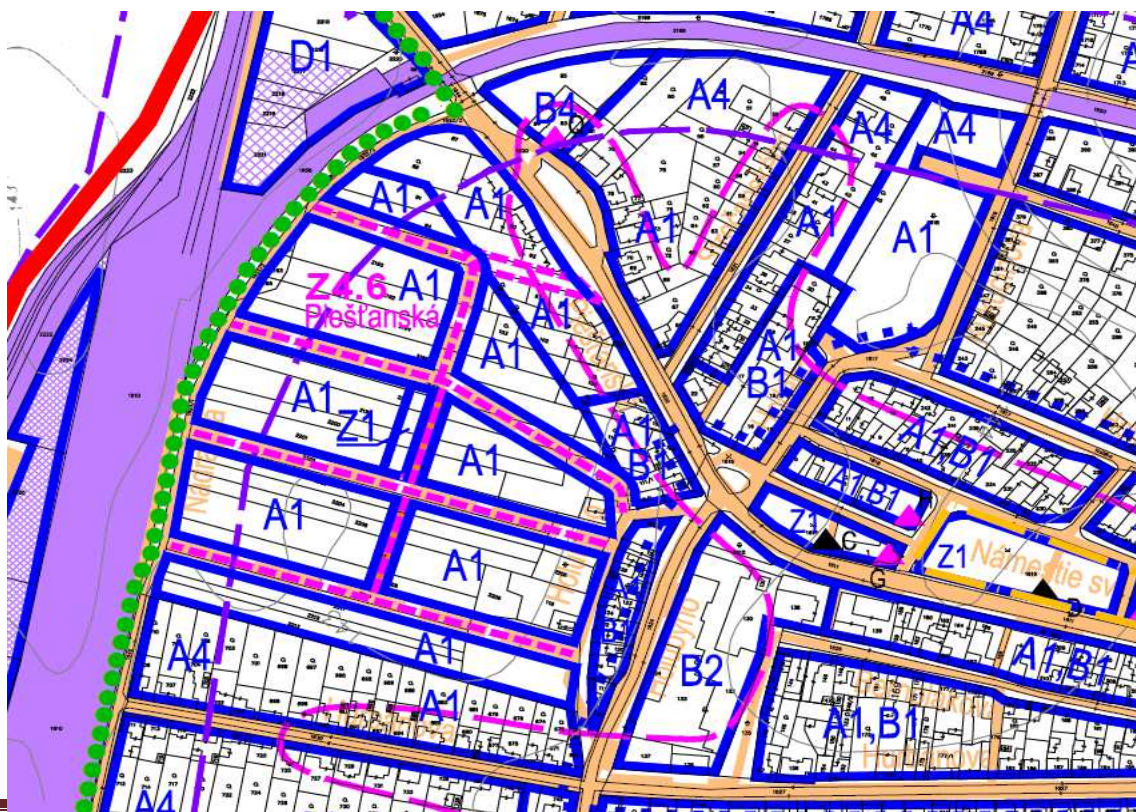
Obr. č. 2: Erb mesta Leopoldov



1.časť obvodu JPÚ bola stanovená v zmysle schváleného územného plánu mesta ako lokalita Z4.6 Piešťanská, nachádza sa v západnej časti mesta v zastavanom území sídla - medzi Nádražnou ulicou a ulicami Holubyho, Hurbanova a Piešťanská.

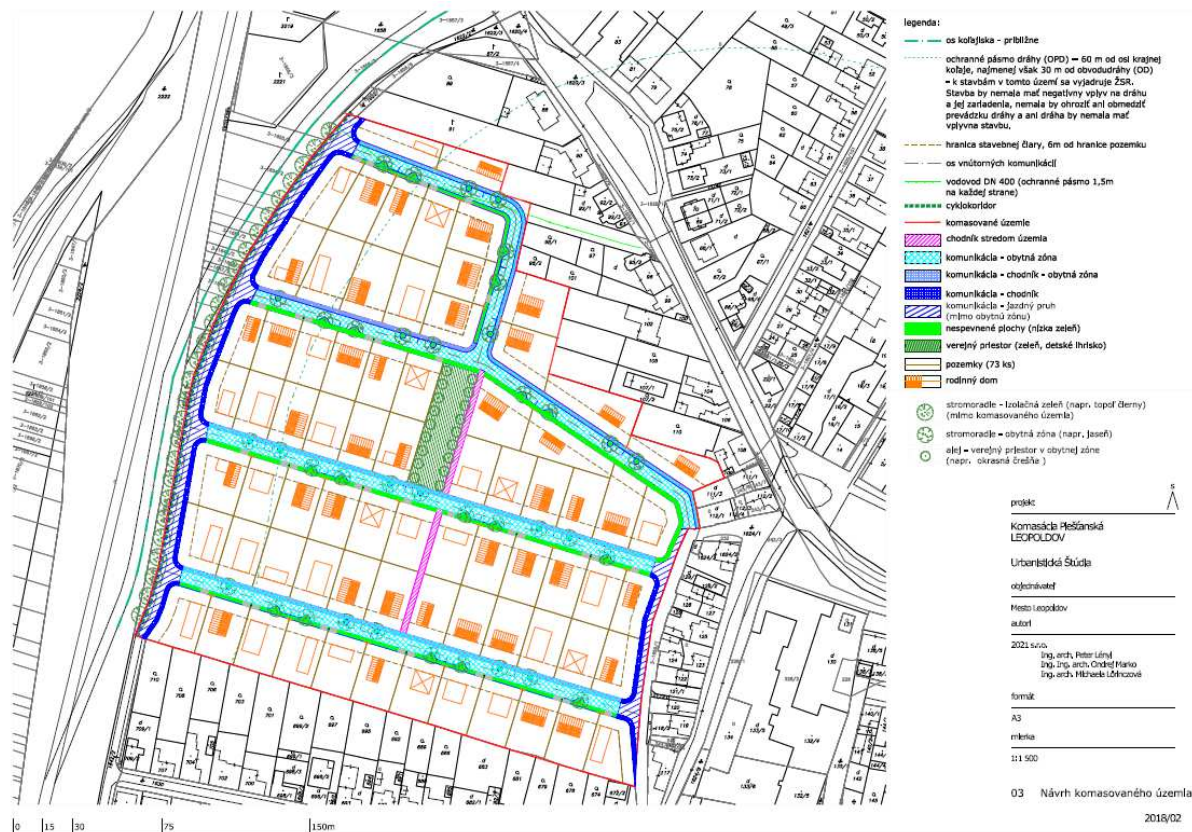
V tejto lokalite sa zmenou územného plánu zmenilo dopravné riešenie v jestvujúcej lokalite určenej na výstavbu rodinných domov (A01). V rámci zmeny dopravného riešenia dochádza aj k čiastočnej zmene funkčného využitia a to návrhom nových plôch verejnej zelene (Z01). Nové dopravné riešenie a funkčné plochy verejnej zelene vychádza z vypracovanej urbanistickej štúdie. Dopravne bude lokalita napojená na existujúce miestne obslužné komunikácie.

Obr. č. 3: Vymedzenie obvodu pozemkových úprav - nízkopodlažnej zástavby – bytové a rodinné domy A1 s verejnou zeleňou Z1



Mesto Leopoldov si objednalo vyhotovenie Urbanistickej štúdie, lokalita Piešťanská. Autorom štúdie je spoločnosť 2021 s.r.o. s kolektívom autorov Ing. arch. Peter Lényi, Ing. arch. Ondrej Marko a Ing. arch. Michaela Lörincová.

Obr. č. 4: Urbanistická štúdia lokalita Piešťanská



Autori v sprievodnej správe takto popisujú riešené územie :

a) lokalita sa nachádza blízko centra mesta. Z východu ju lemuje Holubyho ulica, ktorá ústi priamo na Námestie sv. Ignáca, zo západu cesta popri železničnej trati, ktorá spája železničnú stanicu a objekt bývalého kina (budúceho multifunkčného kultúrneho centra). Je to lokalita, z ktorej je "všade blízko" - s veľmi dobrou pešou a cyklistickou dostupnosťou do dôležitých lokalít v rámci mesta:

- centrum na námestí s existujúcou infraštruktúrou občianskej vybavenosti (kostol, obchody, služby, škola, park, úrad, športový areál, ...)
- kino - budúce multifunkčné kultúrne centrum
- železničná stanica - dôležitý dopravný uzol pre možnú dochádzku do školy a zamestnania

b) táto dostupnosť je veľkou výhodou pre budúcich obyvateľov ale aj pre samotné mesto:

- výstavba v centre zvyšuje efektívnosť využívania existujúcej technickej infraštruktúry
- pri dobrej pešej a cyklistickej dostupnosti je potreba použitia osobného automobilu pri presune nižšia a tým dochádza k menšiemu dopravnému zaťaženiu

v porovnaní s lokalitami s rovnakým počtom obyvateľov, ktoré sa nachádzajú na okrajoch miest

c) navrhnutá nová uličná sieť sa snaží čo najefektívnejšie využiť celé komasované územie a plynulo dopĺňa existujúcu uličnú sieť v rámci mesta. Zároveň návrh rieši čo najlepšiu priečnu priestupnosť územím pre peších a cyklistov.

d) ulice (uličný profil) v rámci riešeného územia sú navrhnuté s dôrazom na vytvorenie miest príjemných pre pobyt ich obyvateľov a stretávanie susedov:

- uličné stromoradia a aleje - vytvárajú tieň a zlepšujú mikroklímu prostredia
- siete technickej infraštruktúry sú vedené mimo telesa cesty, čo zabezpečuje jednoduchosť v prípade ich modernizácie, dopĺňania a opráv
- priečne prepojenia sú navrhnuté v režime obytnej zóny čo znamená:
 - automobilová doprava s obmedzenou rýchlosťou do 20km/h
 - chodci majú prednosť
 - chodníky, parkovacie miesta a jazdný pruh môžu byť v jednej úrovni bez obrubníkov (oddelené iba vizuálne - napr. materiálovým riešením), čo umožní bezkolíznu prevádzku a jednoduché odvodnenie cestného telesa priamo do zeleného pásu popri komunikácii

e) dimenzie stavebných pozemkov reagujú na súčasné nároky na bývanie v rodinnom dome. Ich rozloha sa väčšinou pohybuje okolo 600m² (480-830 m²) s minimálnou šírkou 18m a so snahou dosiahnuť ideálny pomer strán 2 : 3 (šírka : dĺžka).

f) na pozemkoch v bezprostrednom susedstve komasovaného územia zo západnej strany, medzi lokalitou a železničnou traťou Leopoldov - Hlohovec, návrh ráta s umiestnením izolačnej zelene - líniového stromoradia.

g) v strede riešeného územia je navrhnutý verejný priestor so zeleňou. Park s detským ihriskom bude slúžiť najmä stretávaniu miestnej komunity. Tento prvok pomáha k vytvoreniu a udržaniu zdravej sociálnej klímy obyvateľmi územia a zlepšuje príťažlivosť lokality nielen pre rodiny s malými deťmi.

2.časť obvod JPÚ bola stanovená v zmysle schváleného územného plánu mesta ako plochy nízkopodlažnej zástavby – bytové a rodinné domy označené ako A1. Dopravne bude lokalita napojená na existujúce miestne obslužné komunikácie.

Obr. č. 5: Vymedzenie obvodu pozemkových úprav - nízkopodlažnej zástavby – bytové a rodinné domy A1



1. SÚČASNÝ STAV VEREJNÝCH A SPOLOČNÝCH ZARIADENÍ A OPATRENÍ

Spoločné zariadenia a opatrenia slúžia vlastníkom a užívateľom pozemkov v obvode pozemkových úprav. Patria sem komunikačné, protierózne opatrenia, opatrenia na ochranu životného prostredia, vodohospodárske opatrenia, prípadne iné zariadenia a opatrenia.

VZFUÚ riešia a popisujú súčasný stav týchto spoločných zariadení a opatrení v obvode projektu pozemkových úprav :

- komunikačné opatrenia a súvisiace stavby,
- vodohospodárske opatrenia slúžiace k neškodnému odvedeniu povrchových vôd a k ochrane územia pred záplavami,
- protierózne opatrenia na ochranu pôdy pred veternou a vodnou eróziou a súvisiace stavby,
- priestorová a funkčná delimitácia druhov pozemkov v krajine,
- opatrenia na ochranu a tvorbu životného prostredia a zvýšeniu ekologickej stability územia.

Verejné zariadenia a opatrenia slúžia obyvateľom obce daného územia a patria sem napríklad zariadenia na dodávku pitnej vody, skládky tuhého komunálneho odpadu, zariadenia na rekreáciu, prípadne iné verejné zariadenia.

1.1. Verejné komunikácie a súvisiace stavby

Optimálny návrh cestnej siete ako aj jej následná výstavba je dôležitým prvkom pre rozvoj obce a iných ľudských aktivít v území.

1.1.1. Štátne a regionálne cesty

Katastrom mesta Leopoldov prechádzajú tieto cesty :

- štátna cesta 2.triedy :
 - II/513
- regionálne cesty 3. triedy :
 - III/1318
 - III/1319

Do obvodu projektu JPÚ nezasahuje žiadna z vyššie uvedených ciest.

Obr. č. 6: Cestná sieť vzhľadom k obvodu JPÚ

(<https://ismcs.cdb.sk/portal/mapviewer/>)



Obr. č. 7: Navrhovaná sieť miestnych obslužných komunikácií s napojením na existujúce komunikácie



Obr. č. 8: Navrhovaná sieť miestnych obslužných komunikácií s napojením na existujúce komunikácie



1.1.2. Miestne obslužné komunikácie

Miestna obslužná komunikácia MO-1 3,5/30

Existujúca miestna komunikácia Nádražná ulica v lokalite Piešťanská, ktorej časť zasahuje do obvodu JPÚ z jeho západnej časti.

Je to spevnená asfaltová cesta v úrovni terénu. Šírka koruny cesty je 3,5 m. Cestný pozemok križuje podzemný vodovod DN600. Do cestného pozemku zasahuje ochranné pásmo železničnej trate Leopoldov - Kozárovce. Jej dĺžka v obvode JPÚ je 293 m.

Obr. č. 9: Miestna obslužná komunikácia MO-1



Miestna obslužná komunikácia MO-2 4,0/30

Existujúca miestna komunikácia v lokalite Piešťanská, ktorá čiastočne zasahuje do obvodu projektu JPU z jeho východnej strany a napája obvod JPU na miestne komunikácie. Cesta zabezpečuje prístup k zbernému dvoru mesta a k príslušným hospodárskym stavbám pri rodinných domoch.

Komunikácia je polospevnená a vyjazdená, má šírku 4,0 m. Cestný pozemok križujú nadzemné telefónne vedenie, elektrické vedenie NN, verejné osvetlenie a miestny rozhlas. Jej dĺžka v obvode JPÚ je 37 m.

Obr. č. 10: Miestna obslužná komunikácia MO-2



Obr. č. 11: Miestna obslužná komunikácia MO-2



Miestna obslužná komunikácia MO-7 6,5/30

Existujúca miestna komunikácia ulica Rázusova v lokalite Emila Skákalu, ktorá čiastočne zasahuje do obvodu projektu JPU z jeho severnej stany a napája obvod JPU na miestne komunikácie. Cesta zabezpečuje prístup k obecnej nájomnej bytovke a pripája sa na ňu aj účelová komunikácia pre obhospodarovateľov príľahlých poľnohospodárskych pozemkov.

Je to spevnená asfaltová cesta s jednostranným obrubníkom a 2 m širokým chodníkom, šírka koruny cesty je 6,0 m. Súbežne s cestným pozemkom je podzemné elektrické vedenie VN, verejné osvetlenie a miestny rozhlas. Jej dĺžka v obvode JPÚ je 134 m.

Obr. č. 12: Miestna obslužná komunikácia MO-7



Obr. č. 13: Miestna obslužná komunikácia MO-7 s napojením na MO-8



Miestna obslužná komunikácia MO-8 4,0/30

Existujúca miestna komunikácia v lokalite Emila Skákalu, ktorá čiastočne zasahuje do obvodu projektu JPU z jeho juhozápadnej strany a napája obvod JPU na miestne komunikácie. Cesta zabezpečuje prístup ku garážam pre osobné autá.

Komunikácia je polospevnená a vyjazdená, má šírku 4,0 m. Jej dĺžka v obvode JPÚ je 6 m.

Obr. č. 14: Miestna obslužná komunikácia MO-8



Obr. č. 15: Miestna obslužná komunikácia MO-8



1.2. Priestorové a funkčné rozmiestnenie druhov pozemkov v krajine

V obvode JPÚ nie je riešené územie z hľadiska funkčnej optimalizácie rozmiestnenia druhov pozemkov v krajine, ale z hľadiska vytvorenia podmienok pre realizáciu obytnej funkcie v zmysle navrhovaného územného plánu obce.

Súčasný rozhraničenie druhov pozemkov bolo predmetom podrobného zamerania v etape polohopisu, kedy bolo zároveň komisionálne rozhodnuté s akými druhmi pozemkov sa bude v projekte JPÚ ďalej uvažovať. Skutkový stav a rozdiely v porovnaní so stavom evidovaným v KN sú zrejme z priloženej tabuľky :

Tab. č. 1: Druhy pozemkov

Druh pozemkov	DP podľa C KN pred PPÚ		DP po zameraní v PPÚ		Zmeny	
	výmera v m ²	podiel v %	výmera v m ²	podiel v %	rozdiel v m ²	rozdiel v %
orná pôda	58897	88,02%	58850	87,94%	47	0,07%
vinice	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
záhrady	762	1,14%	762	1,14%	0	0,00%
trvalé trávne porasty	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
lesné pozemky	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
vodné plochy	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
zastavané plochy	4058	6,06%	4186	6,26%	-128	-0,19%
ostatné plochy	3200	4,78%	3119	4,66%	81	0,12%
Spolu:	66917	100,00%	66917	100,00%	0	0,00%

Pôdny fond	DP podľa C KN pred PPÚ		DP po zameraní v PPÚ		Zmeny	
	výmera v m ²	podiel v %	výmera v m ²	podiel v %	rozdiel v m ²	rozdiel v %
Poľnohospodárska pôda	59659	89,15%	59612	89,08%	47	0,07%
Lesné pozemky	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Iné plochy	7258	10,85%	7305	10,92%	-47	-0,07%
Spolu:	66917	100,00%	66917	100,00%	0	0,00%

Tab. č. 2: Technické prekážky a ich ochranné pásma

Vodné hospodárstvo	
vodovod, kanalizácia do DN 500	1,5 m od osi obojstranne
vodovod, kanalizácia nad DN 500	2,5 m od osi obojstranne
Verejná telekomunikačná sieť	
telekomunikačné káble	1,5 m od osi kábla
Plynárenské zariadenia	
plynovod NTL, STL a prípojky v zastavanom území	1 m od osi plynovodu obojstranne
plynovod a prípojky do DN 200	4 m od osi plynovodu obojstranne
plynovod a prípojky do DN 500	8 m od osi plynovodu obojstranne
plynovod od DN 500 do DN 700	12 m od osi plynovodu obojstranne
technologické objekty	8 m
Energetika	
elektrické nadzemné vedenie VN 22 kV	10 m od krajných vodičov
Ochranné pásmo trafostanice 44/0,4 kV	10 m od jej konštrukcie
Železničná doprava	
Železničná dráha	60 m od osi krajnej koľajnice

1.3. Ochrana životného prostredia

1.3.1. Osobitne chránené časti prírody a krajiny

V katastrálnom území Leopoldov sa nenachádzajú navrhované ani vyhlásené územia európskeho významu (ÚEV) ani sem nezasahuje žiadne chránené vtáče územie (CHVÚ), zaradené do zoznamu chránených území NATURA 2000.

Takisto sa tu nenachádzajú ani chránené vodohospodárske oblasti.

1.3.2. Územný systém ekologickej stability

Pre obvod projektu JPÚ nebol spracovaný účelový územný systém ekologickej stability na miestnej úrovni (MÚSES).

1.4. Ostatné nepoľnohospodárske zariadenia a opatrenia

V zmysle požiadaviek zákona sa v procese pozemkových úprav primerane zohľadňujú tiež nepoľnohospodárske zariadenia a opatrenia definované ako verejné zariadenia a opatrenia. Sú to najmä opatrenia charakteru vybavenosti mesta, rekreačných a športových zariadení, zariadení na dodávku pitnej vody, ostatná technická infraštruktúra, zámery obytnej výstavby a výrobné aktivity na území mesta. Vstupným dokumentom pre posúdenie uvedených skutočností vo väzbe tak na existujúce ako aj na plánované zámery, je dokumentácia ÚPD mesta Leopoldov a podrobný prieskum skutočného stavu týchto opatrení v danom území.

V obvode JPU v lokalite Piešťanská je dočasne umiestnený zberný dvor mesta. Tento bude premiestnený do novej lokality a teda nebude s ním rátané vo Verejných zariadeniach a opatreniach.

Obr. č. 16: Dočasný zberný dvor



1.4.1. Technická infraštruktúra

V meste Leopoldov je vybudovaný obecný vodovod, rozvody plynu, elektrické vedenia, verejná kanalizácia, verejné osvetlenie, miestny rozhlas a verejná telekomunikačná sieť.

Obr. č. 17: Vodovod



Obr. č. 18: Rozvody plynu



Obr. č. 19: Elektrické vedenia



Obr. č. 20: Verejné osvetlenie a miestny rozhlas



2. STAV UŽÍVACÍCH A VLASTNÍCKYCH POMEROV

2.1. Užívacie pomery

Poľnohospodárske pozemky v obvode projektu JPÚ lokalita Piešťanská užívajú samotní vlastníci pozemkov a SHR p.Taraba. Pozemky v lokalite Emila Skákalu užíva mesto Leopoldov.

2.2. Vlastnícke pomery

Podrobná štruktúra vlastníckych pomerov v obvode projektu JPÚ je uvedená v Registri pôvodného stavu.

Tab. č. 3: Štruktúra vlastníkov podľa registra pôvodného stavu v obvode PPÚ

Vlastník	výmera v m ²	%
Mesto Leopoldov	1522	2,27%
Mesto Leopoldov neknihované	49	0,08%
SR – Slovenský pozemkový fond Bratislava	1615	2,41%
SR – Slovenský pozemkový fond Bratislava neknihované	0	0%
SR – Železnice Slovenskej republiky	1268	1,89%
drobní vlastníci pozemkov	58442	87,35%
nezistení vlastníci pozemkov	3923	5,86%
Prírastok výmery v dôsledku nového merania	+98	0,14%
Spolu :	66917	100,00%

Výmery uvedené v tabuľke č.3 sú prevzaté z písomným výmer údajov katastra nehnuteľností, pričom grafická výmera obvodu projektu JPÚ je o 98 m² väčšia.

3. NÁVRH SPOLOČNÝCH ZARIADENÍ A OPATRENÍ

3.1. Cestná sieť

3.1.1. Sieť miestnych ciest

V rámci navrhovaného stavu spoločných zariadení a opatrení - cestná sieť boli navrhnuté nové miestne cesty na zabezpečenie prístupov v rámci nového usporiadania pozemkov pre drobných vlastníkov pozemkov.

Na základe stavu existujúcej cestnej siete sú navrhnuté tieto opatrenia :

- naprojektovanie a vybudovanie nových miestnych ciest,
- dobudovanie miestnej cesty,
- rekonštrukcia – rozšírenie miestnej cesty.

Celková dĺžka navrhovanej cestnej siete v rámci obvodu JPÚ v časti katastrálneho územia Leopoldov je 1,564 km oproti existujúcej dĺžke, ktorá bola v súčasnosti 0,470 km. Navrhujeme vybudovať ako spoločné zariadenia päť nových miestnych obslužných komunikácií nMO-3, nMO-4, nMO-5, nMO-6 a nMO-9 a dva nové chodníky v celkovej dĺžke 1,094 km.

Miestnu obslužnú komunikáciu MO-1, MO-2 a MO-8 navrhujeme rozšíriť a rekonštruovať s novým asfaltovým kobercom. Miestnu obslužnú komunikáciu MO-7 navrhujeme rozšíriť o pozemok s verejným osvetlením a zariadenie elektorozvodov. Novonavrhované miestne obslužné komunikácie nMO-3, nMO-4, nMO-5 a nMO-6 navrhujeme vybudovať ako asfaltové cesty so šírkou koruny 6,0 m s jednostranným chodníkom o šírke 2 m a jednostranným zeleným pásom o šírke 2 m. Parametre novonavrhovanej miestne obslužnej komunikácie nMO-9 preberáme z existujúcej komunikácie IBV Miklošík.

Tab. č. 4: Súčasný stav miestnych komunikácií

Miestne obslužné komunikácie existujúce							
Označenie		Kategória	Dĺžka v m	Šírka v m	Výmera v m ²	Sprievodná zeleň	Stav
MO	1 – 3,5/30	hlavná	293	3,5	1145	zelený pás	spevnená – asfaltová
MO	2 – 4,0/30	hlavná	37	4	56	zelený pás	polospevnená, vyjazdená
MO	7 – 6,5/30	hlavná	134	6	188	zelený pás	spevnená – asfaltová
MO	8 – 4,0/30	vedľajšia	6	4	19	zelený pás	polospevnená, vyjazdená
Spolu :			470	Spolu :	1408		

Tab. č. 5: Navrhované miestne komunikácie

Miestne obslužné komunikácie novo navrhované								
Označenie		Katégoria	Dĺžka v m	Šírka v m	Výmera v m ²	Sprievodná zeleň	Stav	Návrh opatrenia
nMO	3 - 6,0/20	vedľajšia	241	6	2434	2m zelený pás a 2 m chodník	návrh	spevnená - asfaltová
nMO	4 - 6,0/20	vedľajšia	243	6	2450	2m zelený pás a 2 m chodník	návrh	spevnená - asfaltová
nMO	5 - 6,0/20	vedľajšia	262	6	2631	2m zelený pás a 2 m chodník	návrh	spevnená - asfaltová
nMO	6 - 6,0/20	vedľajšia	168	6	1727	2m zelený pás a 2 m chodník	návrh	spevnená - asfaltová
nMO	9 - 7,0/20	vedľajšia	54	7	519	2,5m chodník	návrh	spevnená - asfaltová
nCh	1	chodník	63	3	190	-	návrh	spevnený
nCh	2	chodník	63	3	190	-	návrh	spevnený
Spolu :			1094	Spolu :	10141			

Tab. č. 6: Stav miestnych komunikácií po návrhu VZFUÚ

Miestne obslužné komunikácie							
Označenie		Katégoria	Dĺžka v m	Šírka v m	Výmera v m ²	Sprievodná zeleň	Stav po návrhu VZFUÚ
MO	1 - 6,0/30	hlavná	293	6	2428	zelený pás	spevnená - asfaltová
MO	2 - 6,0/30	hlavná	37	6	579	zelený pás	spevnená - asfaltová
nMO	3 - 6,0/20	vedľajšia	241	6	2434	2m zelený pás a 2 m chodník	návrh
nMO	4 - 6,0/20	vedľajšia	243	6	2450	2m zelený pás a 2 m chodník	návrh
nMO	5 - 6,0/20	vedľajšia	262	6	2631	2m zelený pás a 2 m chodník	návrh
nMO	6 - 6,0/20	vedľajšia	168	6	1727	2m zelený pás a 2 m chodník	návrh
MO	7 - 6,5/30	hlavná	134	6	292	zelený pás	spevnená - asfaltová
MO	8 - 6,5/30	vedľajšia	6	6	19	zelený pás	spevnená - asfaltová
nMO	9 - 7,0/20	vedľajšia	54	7	519	2,5m chodník	návrh
Ch	1	chodník	63	3	190	-	návrh
Ch	2	chodník	63	3	190	-	návrh
Spolu :			1564	Spolu :	13459		

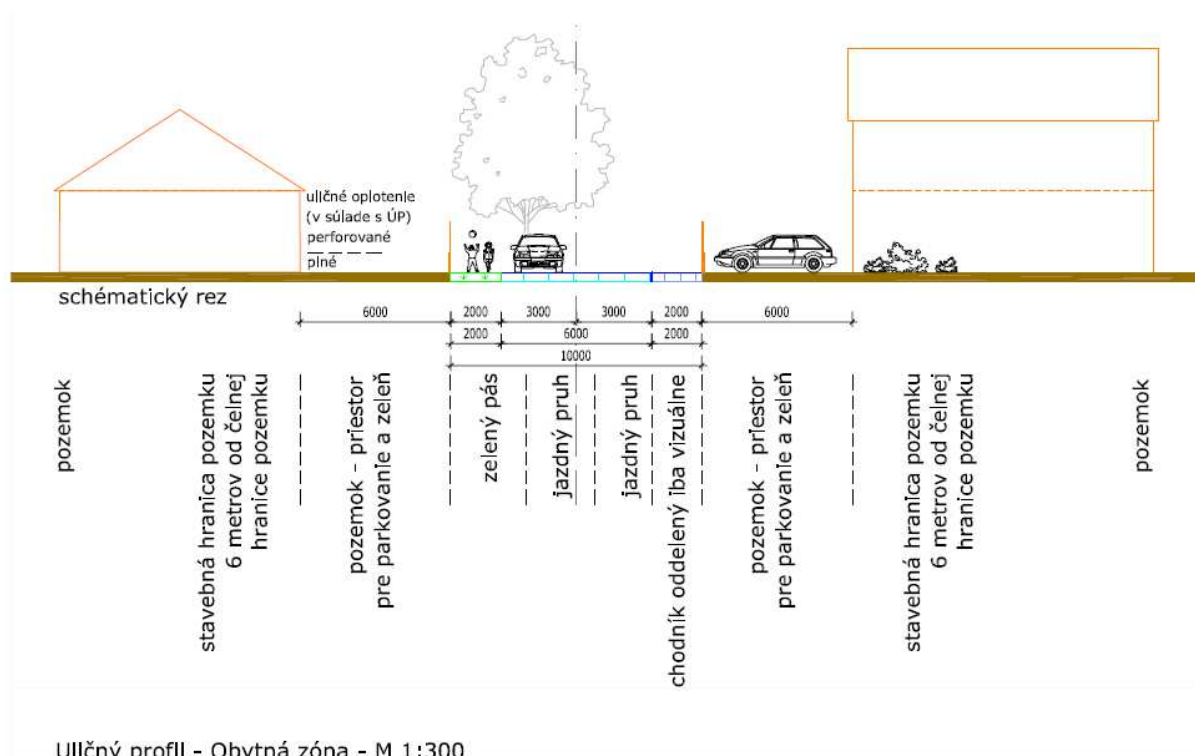
Popis novo navrhovaných miestnych obslužných komunikácií :

Lokalita Piešťanská:

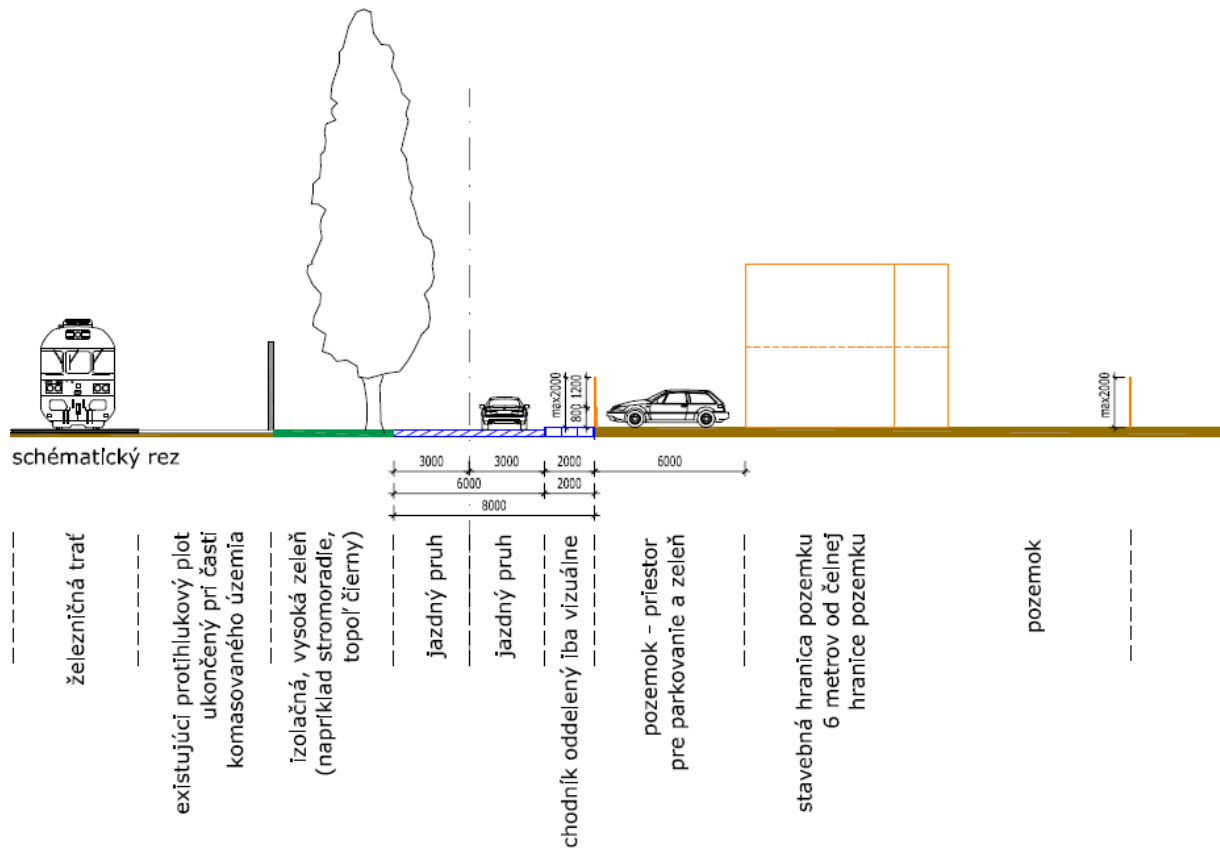
Novo navrhované komunikácie v obytnej zástavbe sa navrhujú v kategórii 6.0/20 s jednostranným chodníkom a jednostranným zeleným pásom. Celková šírka dopravného priestoru bude 10 m. Odstavné státie bude riešené v rámci každého rodinného domu na vlastných parcelách.

Pri železničnej trati v obytnej zóne sa navrhujú v kategórii 6.0/30 s jednostranným chodníkom. Celková šírka dopravného priestoru bude 8 m.

Obr. č. 21: Uličný profil v obytnej zóne



Obr. č. 22: Uličný profil – zóna pri železničnej trati



Uličný profil - Zóna pri železničnej trati - M 1:300
(mimo obytnej zóny)

Lokalita Emila Skákalu:

Novo navrhované komunikácie sa preberú z existujúcej obytnej zóny IBV Miklošík a budeme pokračovať v existujúcej kategórii 7,0/20 s jednostranným chodníkom. Celková šírka dopravného priestoru bude 9,5 m. Odstavné státie bude riešené v rámci každého rodinného domu na vlastných parcelách.

Obr. č. 23: Existujúci profil miestnej obslužnej komunikácie ulica Emila Skákalu



3.2. Protierózne a pôdoochranné návrhy

V rámci obvodu JPU sme neriešili a ani nenavrhujeme protierózne a pôdoochranné opatrenia.

4. NÁVRH VEREJNÝCH ZARIADENÍ A OPATRENÍ

4.1. Rozvoj obce

V schválenom územnom pláne mesta je komplexne riešené priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia. V rámci rozvoja obytnej zóny územia je riešená aj lokalita Piešťanská a Emila Skákalu, ktorá rozširuje zastavané územie obce do poľnohospodárskej krajiny v priamom napojení na technickú infraštruktúru obce.

V dôsledku nevyhovujúcich tvarov pozemkov a rozdrobenosti vlastníckych vzťahov na jednotlivých parcelách bolo prakticky nemožné zabezpečiť nové funkčné využitie danej lokality podľa navrhovaného územného plánu mesta Leopoldov.

4.1.1. Ďalšie verejné zariadenia

V rámci obvodu JPÚ v lokalite Piešťanská je navrhnutý verejný priestor – park s detským ihriskom (nVZO), ktorý bude slúžiť najmä stretávaniu miestnej komunity. Tento prvok pomáha k vytvoreniu a udržaniu zdravej sociálnej klímy obyvateľmi územia a zlepšuje prístupnosť lokality nielen pre rodiny s malými deťmi.

5. ZHODNOTENIE VPLYVU NAVRHNUTÝCH OPATRENÍ

- Územie zahrnuté do obvodu projektu JPÚ je príliš malé, aby mohlo významne vplyvať na procesy v území. Dôležité je, aby navrhnuté opatrenia nenarušili celkový ráz krajiny a boli v súlade s územným plánom mesta.
- Novo navrhnutá cestná sieť sprístupňuje pozemky a umožňuje, aby ich vlastníci nových pozemkov mohli využívať na výstavbu rodinných domov.

6. KOMPLEXNÁ BILANCIA PLÔCH PRE NOVÉ USPORIADANIE ÚZEMIA

6.1. Bilancia výmer druhov pozemkov v obvode projektu JPÚ

Tab. č. 7: Bilancia zmien podľa účelového mapovania a návrhu nového funkčného usporiadania územia

Druh pozemkov	komisionálne odsúhlasený stav po účelovom mapovaní polohopisu		stav po návrhu nového funkčného usporiadania územia		rozdiel výmer	
	výmera v m ²	podiel v %	výmera v m ²	podiel v %	rozdiel v m ²	rozdiel v %
orná pôda	58850	87,94%	48253	72,11%	-10597	-15,84%
chmeľnice	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
vinice	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
záhrady	762	1,14%	728	1,09%	-34	-0,05%
ovocné sady	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
trvalé trávne porasty	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
poľnohospodárska pôda spolu	59612	89,08%	48981	73,20%	-10631	-15,89%
lesné pozemky	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
vodné plochy	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
zastavané plochy	4186	6,26%	15738	23,52%	11552	17,27%
ostatné plochy	3119	4,66%	2198	3,28%	-921	-1,38%
nepoľnohospodárska pôda spolu	7305	10,92%	17936	26,80%	10631	15,89%
celková výmera pôdy	66917	100,00%	66917	100,00%	0	0,00%

6.2. Komunikačné spoločné zariadenia a opatrenia

Tab. č. 8: Bilancia komunikačných zariadení a opatrení v obvode projektu JPÚ

označenie komunikačného zariadenia a opatrenia	výmera v m ²		
	bez zmeny	nový návrh	rekonštrukcia rozšírenie
miestna obslužná komunikácia MO-1			2428
miestna obslužná komunikácia MO-2			579
navrhovaná miestna obslužná komunikácia nMO-3		2434	
navrhovaná miestna obslužná komunikácia nMO-4		2450	
navrhovaná miestna obslužná komunikácia nMO-5		2631	
navrhovaná miestna obslužná komunikácia nMO-6		1727	
miestna obslužná komunikácia MO-7	292		
miestna obslužná komunikácia MO-8			19
navrhovaná miestna obslužná komunikácia nMO-9		519	
navrhovaný chodník nCh1		190	
navrhovaný chodník nCh2		190	
SPOLU v obvode projektu		13459	

6.3. Prehľad potreby výmery pre spoločné zariadenia a opatrenia

Tab. č. 9: Prehľad

SZO komunikačného charakteru	13459 m ²
SZO protierózneho charakteru	0 m ²
SZO vodohospodárskeho charakteru	0 m ²
SZO ekologického charakteru	0 m ²
SZO ďalšie	0 m ²
Predbežný záber pre spoločné zariadenia a opatrenia	13459 m²

6.4. Prehľad potreby pre verejné zariadenia a opatrenia

Tab. č. 10: Súhrn plošných parametrov verejných zariadení a opatrení

označenie verejného zariadenia a opatrenia	výmera v m ²
	nový návrh
nVZO	1170
SPOLU v obvode projektu	1170

6.5. Zostavenie záverečnej bilancie a stanovenie percenta príspevku vlastníkov na spoločné zariadenie a opatrenia

Tab. č. 11: Prehľad vlastníctva podľa registra pôvodného stavu

Kód krytia	Vlastník alebo správca	Výmera v m ²
1	Pôvodné neknihované pozemky vo vlastníctve SR v správe SPF	0
2	Pôvodné neknihované pozemky vo vlastníctve SR v správe LSR	0
3	Pôvodné neknihované pozemky vo vlastníctve obce	49
Pozemky štátu v správe (uviesť podľa skutočnosti v obvode projektu)		
4	A Slovenský pozemkový fond	1615
	B Správca lesného majetku vo vlastníctve štátu	0
	C Slovenský vodohospodársky podnik	0
	D Okresný úrad Trnava	0
	E Železnice SR	1268
	F Hydromeliorácie	0
5	Obec	1522
6	VÚC	0
7	Prírastok výmery v dôsledku nového merania	+98
Spolu:		4552

Tab. č. 12: Tabuľka krytia výmery SZO a VZO

Zariadenia a opatrenia	Potrebná výmera v m ²	Kód krytia v m ²											Príspevok vlastníkov v m ²	Spolu		
		1	2	3	4						5	6			7	
					A	B	C	D	E	F						
SZO komunikačné	13459	0	0	49	0	0	0	0	0	0	0	0	0	98	13312	13459
SZO protierózne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SZO vodohospodárske	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SZO vodohospodárske (špecifický význam)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SZO ekologické	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SZO ekologické (vyšší význam)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SZO ďalšie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SZO spolu:	13459	0	0	49	0	0	0	0	0	0	0	0	0	98	13312	13459
VZO	1170	0	0	0	1170	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	1170
VZO spolu:	1170	0	0	0	1170	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	1170
Stavby vo vlastníctve štátu, obce a VÚC	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0
Stavby spolu:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0
Celkom:	14629	0	0	49	1170	0	0	0	0	0	0	0	0	98	13312	14629
Vlastníctvo alebo správa:	-	0	0	49	1170	0	0	0	0	0	0	0	0	98	13312	14629
Percentuálny príspevok vlastníkov na SZO lokalita Piešťanská																20,7%
Percentuálny príspevok vlastníkov na SZO lokalita Emila Skákalu																13,4%

Z uvedenej bilancie vyplýva, že podľa predloženého návrhu všeobecných zásad funkčného usporiadania územia je potrebný príspevok vlastníkov na spoločné zariadenia a opatrenia vo výške 20,7% pre lokalitu Piešťanská a pre lokalitu Emila Skákalu 13,4%.

7. PLÁN VŠEOBECNÝCH ZÁSAD FUNKČNÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA

Návrh plánu všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode projektu JPÚ v časti k.ú. Leopoldov rieši územie hlavne pre účel investičnej výstavby – plochy bývania v zmysle schváleného územného plánu mesta Leopoldov.

Návrh plánu vychádza z posúdenia záujmového územia z hľadiska jeho usporiadania a určuje spôsob jeho využívania, navrhuje miestne komunikácie a z vyššie uvedených zariadení a opatrení vyplývajúce obmedzenia a odporúčania.

Po schválení budú všeobecné zásady funkčného usporiadania územia podkladom pre ďalšiu etapu projektu pozemkových úprav : zásady umiestnenia nových pozemkov.

Plán spoločných a verejných zariadení a opatrení

Plán spoločných a verejných zariadení a opatrení je účelová mapa existujúcich a novo navrhovaných spoločných a verejných zariadení a opatrení (mapa č.1).

Účelová mapa zobrazuje grafické objekty spoločných a verejných zariadení a určuje spôsob ich využívania a popisuje opatrenia.

Grafické znázornenie spolu s bilanciou jednotlivých prvkov spoločných a verejných zariadení a opatrení určuje potrebu výmer z príspevkov štátu, obce a jednotlivých vlastníkov. Podľa navrhnutých VZFUÚ v obvode projektu JPÚ Leopoldov je príspevok vlastníkov pre spoločné zariadenia a opatrenia vo výške 20,7% pre lokalitu Piešťanská a pre lokalitu Emila Skákalu 13,4%.

Plán všeobecných zásad funkčného usporiadania územia

Plán všeobecných zásad funkčného usporiadania územia je účelová mapa so zobrazením nového využívania územia v obvode projektu JPÚ Leopoldov (mapa č.2).

Mapa zobrazuje komunikačné opatrenia v záujmovom území za účelom dosiahnutia cieľov a výhod pozemkových úprav. Mapa je základným podkladom pre vypracovanie zásad umiestnenia nových pozemkov, ktoré sú ďalšou etapou projektu JPÚ Leopoldov.

8. STANOVISKÁ DOTKNUTÝCH ORGANIZÁCIÍ

K návrhu všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode projektu JPÚ v časti k.ú. Leopoldov, lokalita Piešťanská a Emila Skákalu sa vyjadrili dotknuté štátne a samosprávne orgány a správcovia sietí. Úplné znenie ich stanovísk a vyjadrení sú v prílohe tejto technickej správy.

Stanoviská a vyjadrenia:

- Okresný úrad Trnava, Odbor výstavby a bytovej politiky, Kollárova 8, Trnava
 - oznamuje, že orgánom územného plánovania v obci je samotná obec, ktorá si určuje požiadavky v rámci svojho katastrálneho územia
 - mesto Leopoldov má schválený „Územný plán mesta Leopoldov“ uznesením mestského zastupiteľstva č. B/20/2005/5 zo dňa 07.03.2005 v znení neskorších zmien a doplnkov
 - lokalita Piešťanská je podľa u nás uložených územnoplánovacej dokumentácie (ďalej len ÚPD) obce určená pre plochy nízkopodlažného bývania v rodinných domoch, bez zeleného pásu a s iným dopravným riešením. V lokalite Emila Skákalu, kde je časť územia určená pre plochy a bloky areálovej vybavenosti a časť pre nízkopodlažné bývanie v rodinných domoch, nie je navrhnutá žiadna komunikácia
 - tunajší odbor pžaduje zosúladiť predmetné lokality jednoduchých pozemkových úprav s platnou UPD mesta Leopoldov.
- Okresný úrad Hlohovec, Odbor starostlivosti o životné prostredie, Štátna správa ochrany prírody a krajiny, Jarmočná 3, Hlohovec
 - dodržiavať ustanovenia zákona o ochrane prírody, na dotknutom území platí I. stupeň územnej ochrany prírody a krajiny (§12 zákona o ochrane prírody)
 - pri realizácii stavebných prác stavebník zabezpečí komplexnú ochranu okolitej prírody a krajiny pred poškodením. V prípade použitia stavebných mechanizmov, nástrojov a pomôcok musí dbať na minimalizáciu poškodenia predmetnej lokality aj po ukončení stavebných prác.
- Okresný úrad Hlohovec, Odbor krízového riadenia, Jarmočná 3, Hlohovec
 - nemá k návrhu VZFUÚ z hľadiska potrieb civilnej ochrany nemá žiadne pripomienky ani požiadavky.
- Obvodný banský úrad v Bratislave, Mierová 19, Bratislava
 - nemá žiadne požiadavky, nakoľko podľa evidencie tunajšieho úradu sa v záujmovom území nenachádzajú ložiská vyhradených nerastov (nie sú určené chránené ložiskové územia ani dobývacie priestory) a nie sú ani iné záujmy, ktoré by bolo potrebné chrániť podľa banských predpisov.
- Trnavský samosprávny kraj, Odbor cestovného ruchu, podpory podnikania a životného preotredia, Oddelenie územného plánovania a životného prostredia, P.O.BOX 128, Starohájska 10, Trnava
 - môže konštatovať, že v navrhovanom obvode PJPÚ v k.ú. Leopoldov, lokalita Piešťanská a lokalita Emla Skákalu sa nenachádzajú chránené územia a nie je navrhnuté ani vyhlásené žiadne územia z európskej sústavy chránených území NATURA 2000 v zmysle zákona č. 544/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny. Navrhnuté opatrenia nie sú v rozpore so schváleným Územným plánom mesta Leopoldov a nie sú v rozpore ani s Územným plánom regiónu Trnavského samosprávneho kraja.
- Slovenská elektrizačná prenosová sústava, a.s., Mlynské nivy 59/A, Bratislava

- dotknutým územím neprechádza žiadne nami prevádzkované elektrické vedenie, v predmetnej časti k.ú. nevlastníme nehnuteľnosti a z hľadiska rozvoja prenosovej sústavy v danom území neplánujeme výstavbu nových vedení VVN, ZNV a zariadení prenosovej sústavy.
- Transpetrol, a.s., Šumavská 38, Bratislava, prevádzka Šahy
 - oznámil, že predmetná akcia nezasahuje do ochranného pásma ropovodu a nedotýka sa ich záujmov a teda nemajú žiadne pripomienky.
- eustream, a.s., Votrubova 11/A, Bratislava
 - uvádza, že podľa predloženej projektovej dokumentácie nezasahuje do ochranného ani bezpečnostného pásma prepravnej siete eustream, a.s..
- Orange Slovensko, a.s., Metodova 8, Bratislava
 - uvádza, že ich spoločnosť nemá v predmetnom území žiadne technologické zariadenia.
- Hydromeliorácie, š.p., Vrakuňská 29, Bratislava
 - k predloženému návrhu VZFUÚ v obvode JPÚ v k.ú. Leopoldov, lokalita Piešťanská a Emila Skákalu nemáme pripomienky
 - po preverení dostupných podkladov oznamuje, že v predmetnom obvode neeviduje žiadne hydromelioračné zariadenie vo vlastníctve SR, v správe Hydromeliorácie, š.p.
 - prehlasuje, že nebude súhlasiť s prípadným zaradením jestujúcich, resp. novonavrhovaných spoločných zariadení v rámci projektu JPÚ v k.ú. Leopoldov, lokalita Piešťanská a Emila Skákalu do ich správy.
- Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, Bratislava, Číslo vyjadrenia: 6611622426, dáva nasledovné stanovisko pre vyznačené záujmové územie:
 - nedôjde do styku so sieťami elektronických komunikácií (ďalej len SEK) spoločnosti Slovak Telekom, a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o.
 - Prílohy k vyjadreniu:
 - Situačný výkres obsahujúci záujmové územie žiadateľa

V Hlohovci, dňa 20.08.2018

Ing. Ľubomír Vrľák