G E O D É Z I A T r e b i š o v , s . r . o .
M.R.Štefánika 1755, 075 01 Trebišov

1.Technická správa

k návrhu všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v katastrálnom území Veľká Bara.

Názov projektu :

Projekt jednoduchých pozemkových úprav v katastrálnom území Veľká Bara, lokalita Čelejka Bara

Ucelená časť projektu- 1.4 :

Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia



Tento projekt financuje firma CHATEAU Grand Bari, s.r.o.

1.Úvod
1.1. Základné údaje

Lokalita: Čelejka Bara

Katastrálne územie: Veľká Bara

Zobrazovacia sústava: S-JTSK

Zmluva o dielo: JPÚ Čelejka Bara, zo dňa 23.08.2018

Správny orgán: Okresný úrad Trebišov, pozemkový a lesný odbor

Vedúci projektu: Ing. Oľga Albrechtová

Spracovateľ projektu: Geodézia Trebišov s.r.o.

Zodpovedný projektant : Ing.Dušan Biž

Zahájenie prác: júl 2019

Ukončenie prác: august 2019

Dnešná obec Bara, vznikla spojením dvoch samostatných obcí Veľká a Malá Bara. Ako jednotná obec sa uvádza už v roku 1296.

Prvé dôkazy o činnosti ľudí na tomto území pochádzajú z mladšieho úseku staršej doby kamennej. V tejto lokalite sa našli aj hrudy modelovacej hliny, ktoré môžeme na základe doterajšieho stavu poznania považovať za najstaršie doklady o úmyselnom vypaľovaní hliny na východe Slovenska. V tejto časti sa ťažil palcolit.

K najstarším sa radia nálezy keramiky s východnou lineárnou keramikou. Čiže obyvatelia tejto obce okrem vinohradníctva sa zaoberali aj hrnčiarstvom.

1.2. Predmet projektu VZFUÚ

Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia navrhujú optimálne priestorové usporiadanie územia s vytvorením podmienok na rozvoj vidieka, pre ekologicky a esteticky vyváženú krajinu, pre zlepšenie hospodárenia na pôde a na dosiahnutie stanovených cieľov jednoduchých pozemkových úprav (ďalej aj ako „JPÚ“). Navrhnutú infraštruktúru vyjadruje plán spoločných zariadení a opatrení, kde sa pre jednotlivé plochy definuje spôsob ich budúceho využitia a základné technické parametre daného spoločného zariadenia a opatrenia. Opatrenia sa navrhujú z hľadiska ich plošného vymedzenia pre účely vypracovania projektovej dokumentácie súboru stavieb a pre zápis do KN. Súčasne je potrebné v maximálnej možnej miere využiť existujúcu infraštruktúru a parametre opatrení navrhovať tak, aby sa optimalizovali náklady na ich rekonštrukciu a vybudovanie ako aj náklady na ich následnú údržbu.

Pri spracovaní návrhu opatrení sa vychádzalo:

- zo skôr získaných resp. spracovaných údajov
- z existujúcej infraštruktúry riešeného územia a z väzieb v krajine (vzájomné prepojenie krajinotvorných prvkov)
- z požiadaviek žiadateľa o JPÚ a účastníkov PÚ.

2. Použité podklady

Východiskovými podkladmi pre vypracovanie zásad funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav sú doteraz spracované a dostupné záväzné podklady vzťahujúce sa na riešené územie ako :

- výsledky účelového mapovania polohopisu a výškopisu v obvode JPÚ,
- výsledky aktualizácie máp BPEJ s ocenením pozemkov ,
- údaje štatistiky registra pôvodného stavu,
- hosp. obvody subjektov hosp.na pôde (LPIS),
- digitálne ortofotomapy pre potreby JPÚ,
- dokumentácia územného plánu obce Bara,
- RÚSES okresu Trebišov
- Urbanisticko-krajinárska štúdia vinohradníckej oblasti Tokaj Košického samosprávneho kraja
. vyjadrenia dotknutých orgánov v prípravnom konaní.

3. Všeobecná charakteristika územia

Obec Bara sa nachádza v Potišskej nížine 29 km západne od obvodného sídla Kráľovský Chlmec, 5 km od obce Borša a 27 km od okresného mesta Trebišov. Rozloha obce je 625 ha.

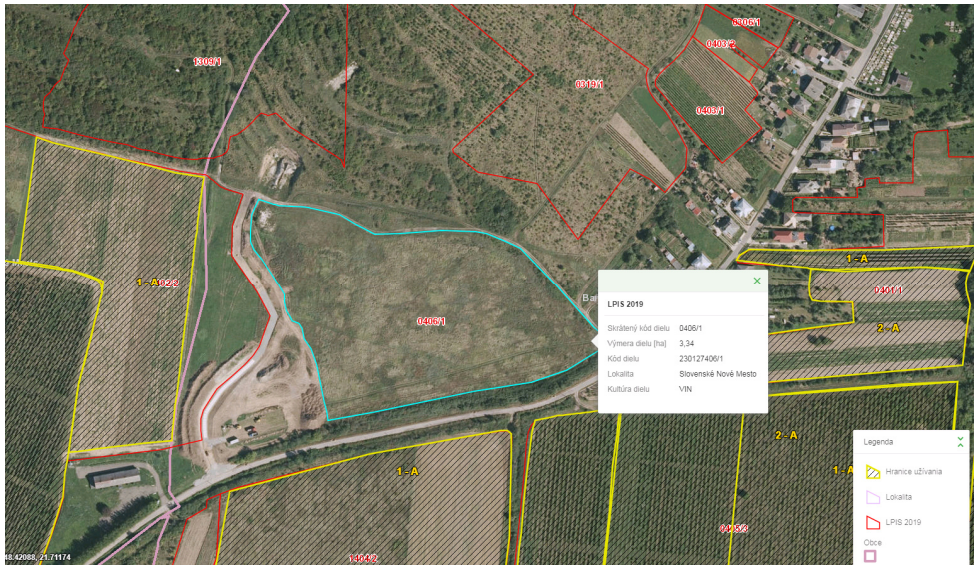
Z východnej strany sa rozprestierajú lesy Hatfa, z južnej strany obec Borša, zo severnej strany vinice M. Trňa a západnú časť tvoria vinice a kopec Piliš s nad.výškou 264 m.

Obec sa rozprestiera v značne členitom teréne. Klíma je teplá a mierne suchá s chladnou zimou. V roku 1962 bola veľmi tuhá zima – snehové záveje.

Prevažne pahorkatinný povrch chotára tvoria prvohorné pestré bridlice, treťohorné pyroxenické andezity, sliene a íly. Má hnedé lesné pôdy.

Z údajov LPIS bolo zistené, že v riešenom území, t.j. v obvode JPÚ nie sú evidované žiadosti o priamu podporu subjektov hospodáriacich na poľnohosp. pôde.

Obr.č.1: Prehľad LPIS.



Takmer celý obvod projektu JPÚ tvorí zarastená a zanedbaná plocha, ktorá bola predtým využívaná na pestovanie viniča.V severnej časti riešeného územia sa nachádzajú terasy so zvyškami pôvodných porastov viniča.

Pri návrhu nových hospodárskych obvodov pre žiadateľa Chateau GRAND BARI s.r.o. sme vychádzali zo skutočnosti, že v susedstve záujmového územia v západnej časti sa nachádza v súčastnosti výrobný objekt vinárstva, konferenčný objekt a ubytovacia časť spoločnosti Chateau GRAND BARI.

4. Spoločné zariadenia a opatrenia – súčasný stav

Výmera obvodu projektu JPÚ Čelejka Bara činí 42089 m^2.

Z južnej časti obvodu projektu existujúcu dopravnú infraštruktúru územia tvorí hlavná poľná cesta s asfaltovým krytom, spájajúca pozemky investora s obcou Bara vo vlastníctve obce Bara. Nachádza sa mimo obvodu projektu, avšak sa na ňu napája existujúca prístupová poľná cesta EPCs-1. Podľa grafického návrhu funkčného usporiadania územia sa v obvode JPÚ nachádzajú tieto prístupové poľné cesty:

EPCs-1 *– poľná cesta (spevnená) od napojenia na účelovú komunikáciu na konci obce Bara prechádza obvodom JPÚ, no vo vzdialenosti cca 28 m od napojenia prechádza mimo obvodu JPÚ,*

EPC-2 *– nespevnené poľné cesty nadväzujúce v severnej časti na spevnenú poľnú cestu EPCs-1*

Je potrebné povedať, že hranice existujúcich poľných ciest nie sú zakreslené v katastrálnej mape. Spevnená poľná cesta EPCs-1 v dĺžke cca 126 m prechádza cez pôvodný neknihovaný pozemok evidovaný ako registra KN-E p.č. 348/2 vo vlastníctve Slovenskej republiky.

Popri poľnej ceste EPC-2 a v časti poľnej cesty EPCs-1 sa tiahne existujúca odvodňovacia priekopa EOP-1 a EOP-2 *(pozri grafický návrh funkčného usporiadania územia).*

V tab. č. 1 je uvedený „Prehľad existujucich spoločných zariadení a opatrení“ a na obr. č.2 napojenie poľnej cesty EPCs-1 na miestnu komunikáciu na konci obce Bara .

Tabuľka č. 1 – Prehľad existujucich spoločných zariadení a opatrení

Kód SZaO	**popis SZaO**	**výmera v m^2**
EPCs-1	existujúca poľná cesta - spevnená	902
EPC-2	existujúca poľná cesta - nespevnená	347
EOP-1	existujúca odvodňovacia priekopa	228
EOP-2	existujúca odvodňovacia priekopa	85
Spolu:		1562

Obr. č. 2 - Napojenie poľnej cesty EPCs-1 na miestnu komunikáciu na konci obce Bara



Pri posúdení existujúcich poľných ciest sme vychádzali zo zásady, že poľné cesty musia sprístupniť nové pozemky vlastníkov a je potrebné sprístupniť vstupný portál do pivnice na parcele registra CKN p.č. 350/4.

5. Spoločné zariadenia a opatrenia – navrhovaný stav

Pri jednoduchých pozemkových úpravách návrh spoločných zariadení a opatrení v plnej miere podľa možností vychádza zo súšasného stavu a návrh nových opatrení dopĺňa existujúci stav. Dôležitým faktorom je sprístupnenie nových pozemkov.

Ako už bolo spomenuté, existujúca spevnená poľná cesta EPCs-1 vo vzdialenosti cca 28 m od napojenia na obecnú cestu prechádza mimo obvod JPÚ, a preto bolo potrebné navrhnúť preložku – novú prístupovú poľnú cestu nPp-1.

Taktiež je navrhnutý prístup k vstupnému portálu do pivnice na parcele CKN č. 350/4, pri ktorom bude potrebná výmera prístupu riešená z nároku vlastníka vstupného portálu pivnice.

Návrh všeobecných zásad funkčného usporiadania územia rieši aj rozšírenie exist. poľnej cesty EPCs-1 v severnej časti o odvodňovaciu priekopu s názvom nOP-1 a vyústenie exist. priekopy EOP-1 v južnej časti exist. spevnenej poľnej cesty EPCs-1 do existujúcej priekopy popri asfaltovej obecnej ceste na parcele registra CKN č. p. 349/2.

V tab. č. 2 je uvedený prehľad navrhovaných nových spoločných zariadení a opatrení.

Tabuľka č. 2 – Návrh nových spoločných zariadení a opatrení.

Kód SZaO	popis SZaO	kategória	požadovaná výmera v m^2
nPp-1	nová prístupová poľná cesta - spevnená (preložka)	4/30 (3/30)	369
nPp-2	prístup k pivnici (príspevok vlastníka vstupného portálu pivnice)		12
nOP-1	navrhovaná odvodňovacia priekopa (v severnej časti)		56
nOP-2	navrhovaná odvodňovacia priekopa – zaústenie		103
Spolu:			442

6. Bilancia plôch a výpočet príspevku pre spoločné zariadenia a opatrenia

Základné začlenenie pozemkov vo VZFUÚ - JPÚ Čelejka Bara

	Popis pozemku	výmera v m^2	Podiel v PÚ
1	Pozemky určené na projektovanie nových pozemkov	40097	95,27%
2	Spoločné zariadenia a opatrenia (SZaO)	1992	4,73%
Spolu:		**42089**	100,00%

Výpočet príspevku na spoločné zariadenia a opatrenia (bez príspevku vlastníkov so súhlasom na vyrovnanie v peniazoch)

Charakteristika príspevku	výmera v m^2	percentuálny podiel
Obec	0	**0**
SPF - neknihovaný pozemok	1657	3,98%

(parcela registra KN-E č. 348/2)		
Príspevok vlastníkov	335	0,80%
Spolu na SZaO	**1992**	4,78%

Po prerokovaní návrhu VZFUÚ s predstavenstvom združenia účastníkov JPÚ, zástupcom SPF, starostom obce Bara za účasti vedúcej projektu JPÚ a zapracovaní pripomienok je predpokladaný príspevok vlastníkov na spoločné zariadenia a opatrenia vo výške **cca 0,80 %** (okrem vlastníkov, ktorí súhlasili s vyrovnaním v peniazoch).

V zmysle § 11, ods. 7 zákona NR SR č. 330/1991 Zb. sa na spoločné zariadania a opatrenia – poľné cesty použije pôvodne neknihovaná parcela registra KN-E p.č. 348/2, druh pozemku – ostatná plocha o výmere v obvode JPÚ 1657 m^2, ktorá v minulosti slúžila ako prístupová cesta k viniciam.

7. Záver

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

V Trebišove dňa: 10.10.2019

Ing. Dušan Biž
zodpovedný projektant JPÚ Čelejka Bara

PRÍLOHA technickej správy:

- Plán všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v mierke 1:1500