

OKRESNÝ ÚRAD NITRA

POZEMKOVÝ A LESNÝ ODBOR

Pozemkové oddelenie

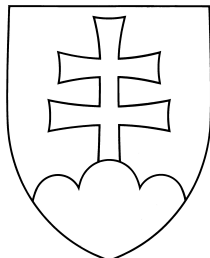
Štefánikova trieda 69, 949 01 Nitra

Číslo spisu

OU-NR-PLO1-2026/001399-352

Nitra

19. 03. 2026



VEREJNÁ VYHLÁŠKA

ZVEREJNENIE VŠEOBECNÝCH ZÁSAD FUNKČNÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA

Výrok

Okresný úrad Nitra, pozemkový a lesný odbor, pozemkové oddelenie (ďalej len „OU-NR-PLO1“) ako správny orgán príslušný podľa ust. § 5 ods. 4 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o PÚ“) podľa ust. § 10 ods. 4 zákona o PÚ

z v e r e j ň u j e

všeobecné zásady funkčného usporiadania územia (ďalej len „VZFU“) v obvode pozemkových úprav, vykonávaných formou jednoduchých pozemkových úprav v katastrálnom území Tekovské Nemce, lokality „TN 1 – TN 2“, obec Tekovské Nemce, okres Zlaté Moravce. Do elaborátu VZFU je možné nahliadnuť počas 30 dní na Obecnom úrade v Tekovských Nemciach v úradných hodinách.

V rámci vyhotovenia úvodných podkladov projektu jednoduchých pozemkových úprav v katastrálnom území Tekovské Nemce, lokality „TN 1 – TN 5“, zhotoviteľ projektu Ing. Jozef Urban, Geodetická kancelária Ing. Jozef Urban, ul. K. Marxa 7, 934 01 Levice vypracoval podľa ust. § 9 ods. 10, 11 zákona o PÚ návrh VZFU v obvode pozemkových úprav, ktoré sa vypracúvajú v rozsahu, ktorý zodpovedá dôvodom začatia pozemkových úprav a potrebám ďalšieho konania o pozemkových úpravách.

OU-NR-PLO1 návrh VZFU v obvode pozemkových úprav predloží podľa ust. § 9 ods. 12 zákona o PÚ na prerokovanie združeniu účastníkov, obci, dotknutým orgánom štátnej správy a dotknutým správcami verejných zariadení. So združením účastníkov a obcou bol návrh prerokovaný dňa 12.02.2026.

V zmysle ust. § 10 ods. 4 zákona o PÚ, správny orgán zverejní návrh VZFU v obvode jednoduchých pozemkových úprav na obvyklom mieste v obci Tekovské Nemce na 30 dní a doručí ho združeniu účastníkov. Proti návrhu podľa prvej vety možno podať námietky okresnému úradu v lehote 30 dní od jeho zverejnenia alebo doručenia.

OU-NR-PLO1 podľa ust. § 10 ods. 5 zákona o PÚ v týchto dňoch oznamuje všetkým dotknutým orgánom štátnej správy, že sa prerokujú VZFU v obvode jednoduchých pozemkových úprav. Dotknuté orgány štátnej správy sú povinné oznámiť svoje stanoviská k návrhu všeobecných zásad funkčného usporiadania územia do 30 dní odo dňa doručenia. Ak sa dotknutý orgán v tejto lehote nevyjadrí, predpokladá sa, že nemá námietky k návrhu všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode jednoduchých pozemkových úprav.

V zmysle § 10 ods. 6 zákona o PÚ námietky proti VZFU v obvode jednoduchých pozemkových úprav OU-NR-PLO1 prerokuje do 60 dní odo dňa ich doručenia so združením účastníkov a podľa výsledkov prerokovania OU-

NR-PLO1 rozhodne o schválení týchto zásad. Rozhodnutie sa doručí verejnou vyhláškou. O výsledku prerokovania upovedomí OU-NR-PLO1 toho, kto námietku podal.

Potvrdenie vyvesenia tejto verejnej vyhlášky:

Miesto vyvesenia

Vyvesené od..... do:.....pečiatka, podpis:.....

Prílohy

Technická správa VZFU

Mapa súčasného využitia pozemkov

Mapa funkčného usporiadania územia

Ing. Juraj Horák
vedúci odboru

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky orgánom verejnej moci

IČO: 00151866 Sufix: 10223

Doručuje sa

Obec Tekovské Nemce, Tekovská 405, 966 54 Tekovské Nemce, Slovenská republika


Združenie účastníkov jednoduchých pozemkových úprav JPÚ Tekovské Nemce, Tekovská 405, 966 54 Tekovské Nemce, Slovenská republika

Na vedomie

Ing. Jozef Urban - Geodetická kancelária, Ul. K. Marxa 1429/7, Levice



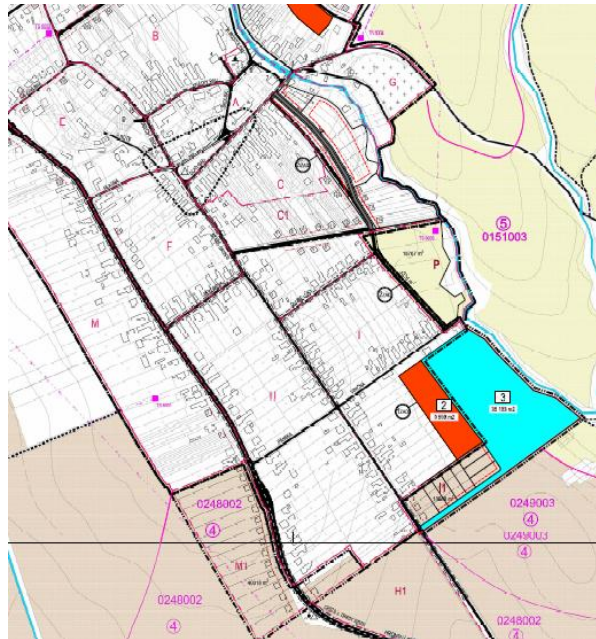
PROJEKT JEDNODUCHÝCH POZEMKOVÝCH ÚPRAV Tekovské Nemce

Vyhoviteľ  GEODETICKÁ KANCELÁRIA ING. JOZEF URBAN 93401 Levice, ul. K.Marxa 7 IČO: 3115087	Kraj Nitriansky	Okres Zlaté Moravce	Obec Tekovské Nemce
	Katastrálne územie Tekovské Nemce	Názov projektu JPÚ Tekovské Nemce	Správny orgán OÚ-NR-PLO
	Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia		Začiatok prác 6/2025
Zodpovedný projektant	Autorizačne overil		Úradne overil
Dňa: 26.2.2026	Meno: Ing. Jozef Urban	Dňa: 26.2.2026	Meno: Ing. Jozef Urban
Pečiatka a podpis	Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis
Oprávnenie na vykonávanie pozemkových úprav podľa vyhlášky MP SR č.155/1992 Zb.	Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č.215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
Počet novourčených bodov:	Spôsob stabilizácie:		Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii
Vedúci projektu	Za združenie účastníkov		Schválenie správnym orgánom
Dňa:	Meno: Ing. Daniela Palumbiniová	Dňa:	Meno:
Pečiatka a podpis	Podpis		Pečiatka a podpis

TECHNICKÁ SPRÁVA

PROJEKT JEDNODUCHÝCH POZEMKOVÝCH ÚPRAV V K.Ú. TEKOVSKÉ NEMCE

Etapa:	Všeobecné zásady funkčního usporiadania územia
Kraj:	Nitriansky
Okres:	Zlaté Moravce
Obec:	Tekovské Nemce
Katastrálne územie:	Tekovské Nemce
Súradnicový systém:	S - JTSK
Výškový systém:	Bpv



1. Účel všeobecných zásad funkčního usporiadania územia.

Všeobecné zásady funkčního 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 Tekovské Nemce 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. Tekovské Nemce, lokalita Lúpaný kameň, 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 nepoľnohospodárskych 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:

- 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.)

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

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

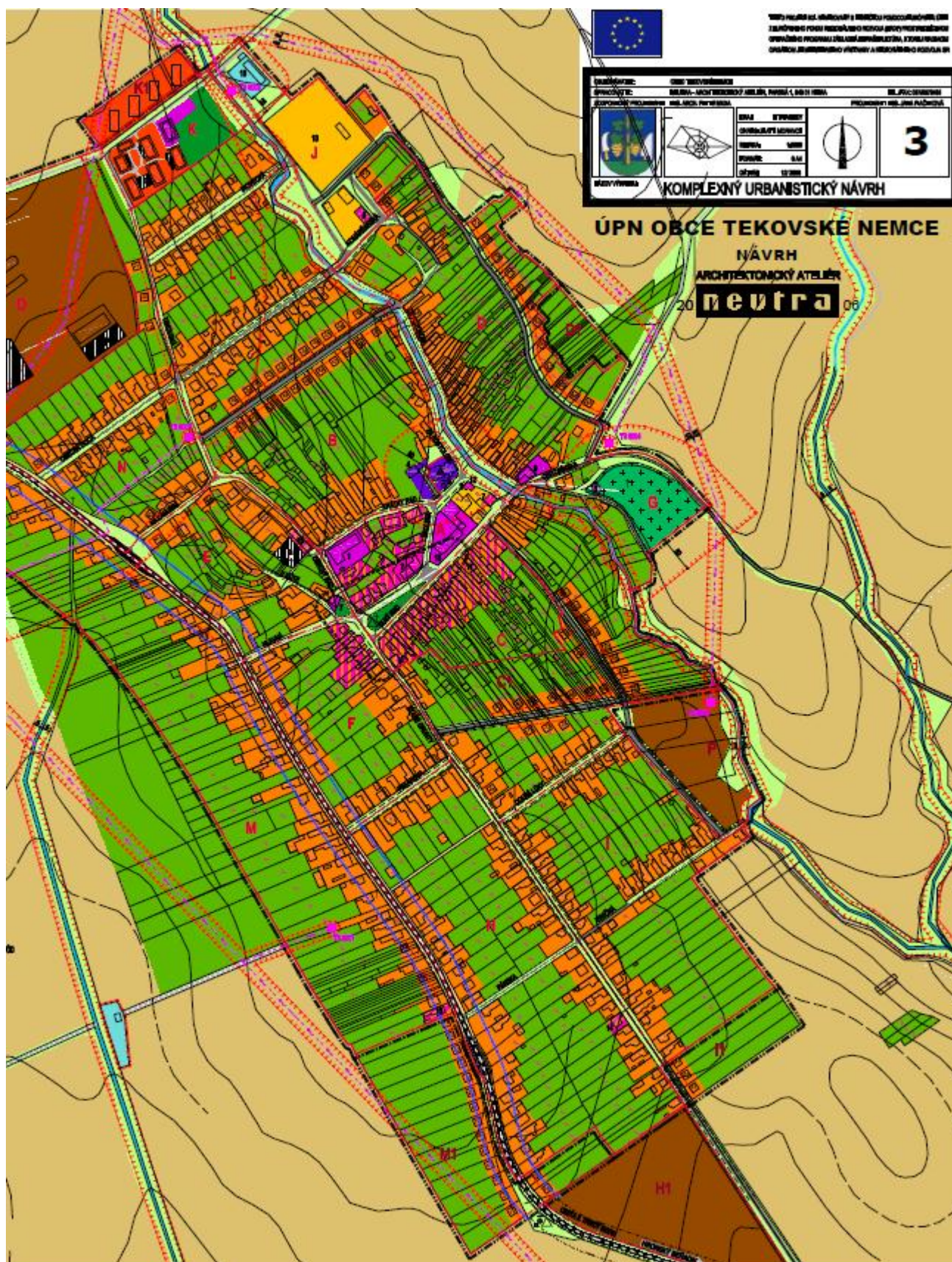
Určujúcim podkladom pre spracovanie VZFÚ je Územný plán obce (NEUTRA – Architektonický ateliér, Nitra, 2006), ktorý bol doplnený v roku 2015 (Zmeny a doplnky č.1 ÚPN obce Tekovské Nemce) a 2019 (Zmeny a doplnky č.2 ÚPN obce Tekovské Nemce).

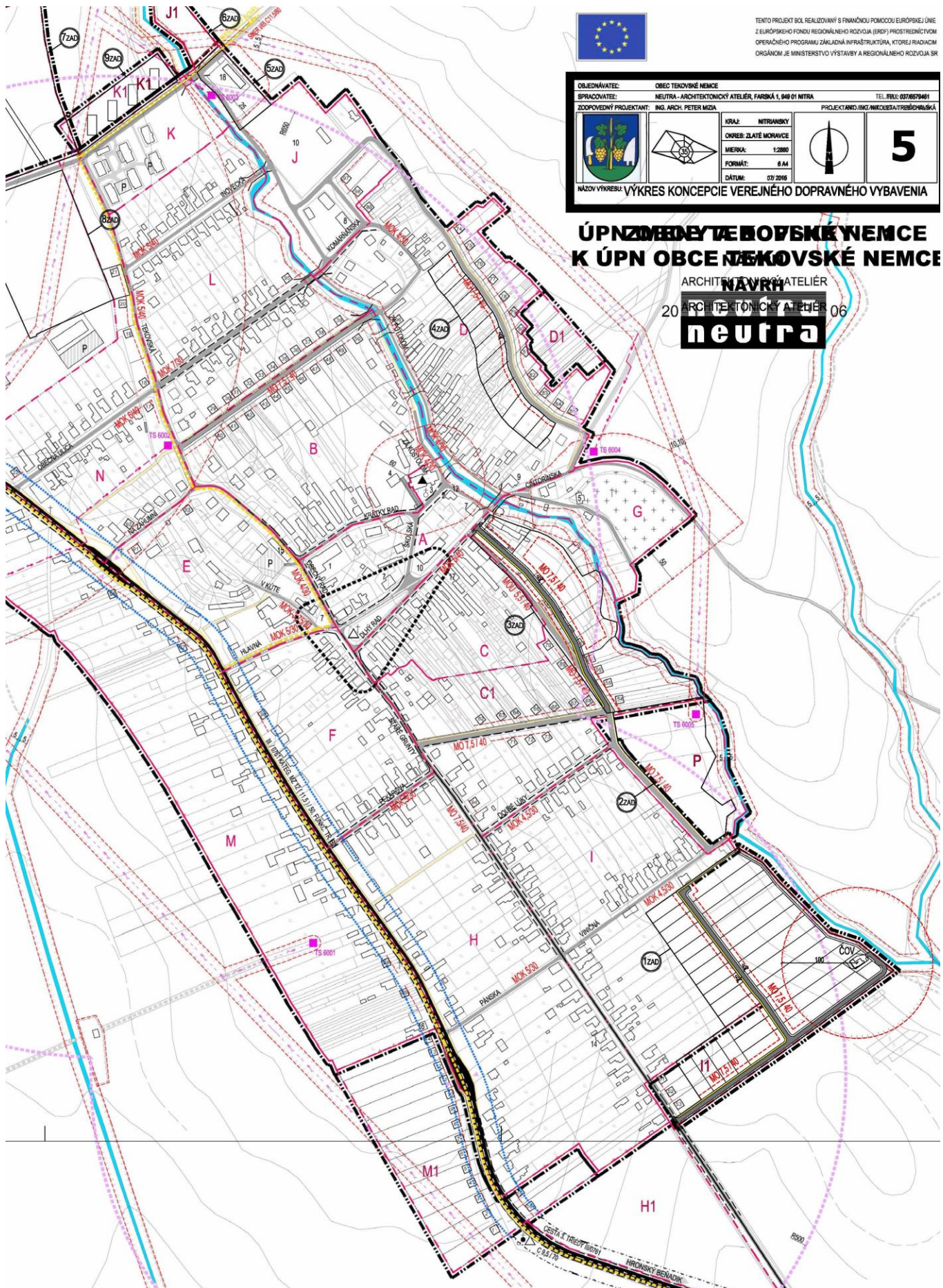
Územný plán obce definuje plochy riešené v obvode JPÚ Tekovské Nemce (TN1 až TN5) ako plochy určené na rozvoj IBV, a to buď využitím nadmerných záhrad v jestvujúcej zástavbe v intraviláne obce, alebo rozšírením zastavaného územia o plochy, ktoré doteraz slúžili, ako poľnohospodárska pôda.

3. Rozdelenie obvodu PJPÚ na projektové bloky

Už v etape Určenie hranice sme obvodu projektu JPÚ rozdelili na lokality TN1 až TN5. Toto prirodzené rozdelenie sme využili aj pre potreby spracovania všeobecných zásad funkčného usporiadania územia a rozdelenia obvodu projektu JPÚ na projektové bloky. Ich vzťah s lokalitami definovanými územným plánom je nasledovný:

- Projektový blok TN1 – v ÚP definovaný ako lokalita II
- Projektový blok TN2 - v ÚP definovaný ako lokalita M1
- Projektový blok TN3 - v ÚP definovaný ako lokalita D1
- Projektový blok TN4 - v ÚP definovaný ako lokalita C1
- Projektový blok TN5 - v ÚP definovaný ako súčasť lokality B





TENTO PROJEKT BOL REALIZOVANÝ S FINANČNOU POMOCCOU EURÓPSKEJ ÚNIE Z EURÓPSKEHO FONDU REGIONÁLNEHO ROZVOJA (ERDF) PROSTREDNÍCTVOM OPERAČNEHO PROGRAMU ZAKLADNÁ INFRAŠTRUKTÚRA, KTOREJ RADIACIOM ORGANOM JE MINISTERSTVO VÝSTAVBY A REGIONÁLNEHO ROZVOJA SR

OBJEDNÁVATEL: OBEC TEKOVSKÉ NEMCE	SPRACOVÁTEĽ: NEUTRA - ARCHITEKTONICKÝ ATELIER, FARSKÁ 1, 940 01 NITRA	TEL. ŽIL: 037 657 9461
ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT: ING. ARCH. PETER MZDA	PROJEKTANT: ING. ANTOŠEVA TREBŔEVANŠKÁ	
KRAJ: NITRANSKY	MERKA: 1:2000	FORMÁT: A4
OKRES: ZLATÉ MORAVCE	DÁTUM: 07/2016	5

NÁZOV VÝKRESU: VÝKRES KONCEPCIE VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA

ÚPZNEMENIE OBCE TEKOVSKÉ NEMCE K ÚPN OBCE TEKOVSKÉ NEMCE

ARCHITEKTONICKÝ ATELIER
20 ARCHITEKTONICKÝ ATELIER 06
neutra

5. Súčasný stav krajiny

Časti obvodu projektu JPÚ sú poľnohospodársky využívané (TN1 a TN2) užívateľom Roľnícke družstvo, a to ako orná pôda (kultúrne diely 5710/1 a 6801/1) a trvalý trávny porast (kultúrny diel 5709/1), v bloku TN4 je plocha pri vodnom toku evidovaná, ako trvalý trávny porast, avšak bez konkrétneho užívateľa (kultúrny diel 6701/1).

Zvyšné plochy v bloku TN1 a v blokoch TN3 až TN5 sú užívané ako záhrady v intraviláne.

V bloku TN5 sa nachádza rodinný dom - par.č. CKN č.352, súp.č.430/10, list vlastníctva č.579.



6. Spoločné zariadenia a opatrenia a verejné zariadenia opatrenia

Verejné zariadenia a opatrenia - súčasný stav

Komunikačné verejné zariadenia a opatrenia:

VZO-1(DOP,C) – štátna cesta III. triedy 2521 v projektovom bloku TN2, pozemok zostáva v existujúcich hraniciach podľa skutočného zamerania

VZO-7(DOP,C) – existujúca miestna nespevnená komunikácia v projektovom bloku TN3 – zostáva v pôvodnom umiestnení na pozemku CKN par.č.2087/2, rozšíri sa v zmysle územného plánu (NEUTRA – Architektonický ateliér, Nitra)

Verejné zariadenia a opatrenia - verejnoprospešné stavby:

VZO-11(VPS,COV) - pozemok v projektovom bloku TN1 majetkovo vysporiadaný Obcou Tekovské Nemce a územným plánom určený pre výstavbu čističky odpadových vôd

V obvode projektu JPÚ sa nachádzajú aj rozvody elektrickej energie - nadzemné 22 kV distribučné vedenie v projektovom bloku TN2.

Verejné zariadenia a opatrenia - navrhovaný stav

Komunikačné verejné zariadenia a opatrenia:

VZO-2(DOP,C) – navrhovaná miestna komunikácia v projektovom bloku TN2 v zmysle návrhu územného plánu (NEUTRA – Architektonický ateliér, Nitra). Umiestnenie komunikácie a napojenie na štátnu cestu III. triedy 2521 bolo urobené na podklade situácie spracovanej IPRODOS,

VZO-3(DOP,C) – navrhovaná miestna komunikácia v zmysle návrhu územného plánu (NEUTRA – Architektonický ateliér, Nitra), na pokrytie dostatočnej šírky navrhovanej komunikácie bude využitá parcela EKN č.5002 vo vlastníctve Obce Tekovské Nemce

VZO-4(DOP,C) – navrhovaná miestna komunikácia v projektovom bloku TN1 podľa návrhu územného plánu (NEUTRA – Architektonický ateliér, Nitra)

VZO-5(DOP,C) – navrhovaná miestna komunikácia v projektovom bloku TN1 podľa návrhu územného plánu (NEUTRA – Architektonický ateliér, Nitra)

VZO-6(DOP,C) – navrhovaná miestna komunikácia v projektovom bloku TN4 podľa návrhu územného plánu (NEUTRA – Architektonický ateliér, Nitra) – časť komunikácie tvorí existujúca nespevnená komunikácia (parcela CKN č.2073/1)

VZO-8(DOP,C) – navrhovaná miestna komunikácia v projektovom bloku TN3 podľa návrhu územného plánu (NEUTRA – Architektonický ateliér, Nitra), rozširuje možnosti budúcej IBV, napojenie na existujúcu poľnú komunikáciu je navrhované mimo obvodu JPÚ (parcela EKN č.2790/1)

VZO-9(DOP,C) – navrhovaná miestna komunikácia v projektovom bloku TN3 podľa návrhu územného plánu (NEUTRA – Architektonický ateliér, Nitra), jedná sa o existujúci obecný pozemok EKN par.č.184

VZO-10(DOP,C) – navrhovaná miestna komunikácia v projektovom bloku TN5 podľa návrhu územného plánu (NEUTRA – Architektonický ateliér, Nitra), jedná sa o rozšírenie existujúceho obecného pozemku CKN par.č.2081

Verejné zariadenia a opatrenia - verejnoprospešné stavby:

VZO-12(VPS,BYT) – bytovka - pozemok v projektovom bloku TN4 vo vlastníctve Obce Tekovské Nemce a návrhom územného plánu určený pre výstavbu bytovky

VZO-13(VPS,SPO) – športová plocha - pozemok v projektovom bloku TN4 prevažne vo vlastníctve Obce Tekovské Nemce a návrhom územného plánu určený pre športové aktivity

Spoločné zariadenia a opatrenia - súčasný stav

V obvode projektu JPÚ Tekovské Nemce sa nenachádzajú existujúce spoločné zariadenia a opatrenia.

Spoločné zariadenia a opatrenia - navrhovaný stav

Komunikačné spoločné zariadenia a opatrenia:

nPv-1 – poľná komunikácia v projektovom bloku TN1 pozdĺž Tekovského potoka spájajúca navrhovanú miestnu komunikáciu **VZO-3(DOP,C)** a budúcu čističku odpadových vôd **VZO-11(VPS,COV)**, návrh je v súlade s návrhom územného plánu (NEUTRA – Architektonický ateliér, Nitra)

nPp-2 – prístupová komunikácia v projektovom bloku TN4 – pozemok umožňujúci prístup užívateľom záhrad v intraviláne obce mimo obvodu JPÚ, na prístup sa využijú aj pozemky mimo obvodu JPÚ vo vlastníctve Obce Tekovské Nemce CKN par.č.956 a 957, návrh je v súlade s návrhom územného plánu (NEUTRA – Architektonický ateliér, Nitra)

Ekologické spoločné zariadenia a opatrenia:

MBc-1 – miestne biocentrum v projektovom bloku TN4 – plocha v susedstve Tekovského potoka bez možnosti využitia na IBV porastená nelesnou drevinovou vegetáciou



7. 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 únosnú 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

Podľa §8d, ods.5: Vlastníci pozemkov môžu v zásadách umiestnenia nových pozemkov prijať zásadu, že na výmeru potrebnú na vybraný nový pozemok určený na verejné zariadenia a opatrenia podľa § 12 ods. 3 písm. f) prispejú všetci vlastníci podľa pomeru ich nárokov na vyrovnanie k výmere všetkých pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav a tento pozemok nadobudne obec za náhradu.

Po návrhu nových spoločných zariadení a opatrení, najmä poľných komunikácií a interakčných líniových prvkov, dochádza k zmene v zastúpení jednotlivých druhov pozemkov.

Bilancia zmien druhov pozemkov podľa účelového mapovania polohopisu a po návrhu nového funkčného usporiadania územia

Druh pozemku		Komisionálne odsúhlasený stav po účelovom mapovaní polohopisu		Stav po návrhu funkčného usporiadania pozemkov		Rozdiel výmer	
Kód	Popis	výmera (m ²)	podiel (%)	výmera (m ²)	podiel (%)	rozdiel (m ²)	podiel (%)
2	Orná pôda	4 5497	31,2%	4 3526	29,8%	- 1971	-1,3%
4	Vinica	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
5	Záhrada	4 4004	30,1%	3 8738	26,5%	- 5266	-3,6%
6	Ovocný sad	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
7	Trvalý trávny porast	3 4387	23,5%	3 9578	27,1%	5191	3,6%
	Poľnohospodárska pôda	12 3887	84,8%	12 1842	83,4%	- 2045	-1,4%
10	Lesný pozemok	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
	Lesné pozemky	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
11	Vodná plocha	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
13	Zastavaná plocha	1 2583	8,6%	649	0,4%	-1 1934	-8,2%
14	Ostatná plocha	9586	6,6%	2 3565	16,1%	1 3979	9,6%
	Nepoľn. a nelesné pozemky	2 2169	15,2%	2 4214	16,6%	2045	1,4%
	Spolu:	14 6056	100,0%	14 6056	100,0%	0	0,0%

Z hľadiska druhov pozemkov je potrebné posúdiť zmenu výmery druhov pozemkov po návrhu VZFU oproti stavu po zameraní skutočného stavu v teréne. Z tabuľky vyplýva, že naplnením navrhovaného riešenia, t.j. naprojektovaním komunikačných a ekologických spoločných zariadení a opatrení, dôjde k záberu poľnohospodárskej pôdy, ktorý však vyplýva z územnoplánovacej dokumentácie.

Po sčítaní všetkých plôch dostávame nasledovné tabuľky vyjadrujúce vlastníctvo štátnej a obecnej pôdy a potreby pozemkov na spoločné zariadenia, príspevok štátu, obce a následne príspevok vlastníkov i jeho percentuálne vyjadrenie.

Výmera obvodu PPÚ 14 6056 m²

Vlastníctvo štátnej a obecnej pôdy v RPS

Kód krytia	Vlastník alebo správca	Výmera (m ²)
1	Pôvodné neknihované pozemky vo vlastníctve SR v správe SPF	377
2	Pôvodné neknihované pozemky vo vlastníctve obce	5682
3	Pozemky vo vlastníctve Slovenskej republiky	0
	A Slovenský pozemkový fond spolu	2922
	B Správca lesného majetku vo vlastníctve štátu	0
	C Slovenský vodohospodársky podnik	0
	D Slovenská správa ciest	0
4	Obec	2 0311
5	Vyšší územný celok - Nitriansky samosprávny kraj	2198

Všeobecné zásady funkčného usporiadania - Bilancia plôch								
Popis zariadenia	výmera (m ²)	Vlastníctvo/Krytie výmery (m ²)					Spolu pokryté	Chýba
		SPF (neknih.)	Obec (neknih.)	Obec	VÚC	Vlastníci		
TYP		377	5682	1 4629	2198	11 8569	14 1455	
Spoločné zariadenia a opatrenia								
komunikačné	3025	377	1986	662			3025	0
protierózne	0						0	0
vodohospodárske (špecifický význam)	0						0	0
ekologické	3168		3168				3168	0
	6193	377	5154	662	0	0	6193	0
Verejné zariadenia a opatrenia								
stavby vo vlastníctve štátu - dopravné zariadenia a opatrenia (cestné komunikácie vybudované do 24. júna 1991)	2870			672	2198		2870	0
miestne komunikácie	2 6006		528	9560		1 5918	2 6006	0
verejnoprospešné stavby (ČOV, bytovka...)	2428			2428			2428	0
Plocha na šport a rekreaáciu	1231			1231			1231	0
Spolu VZO	3 2535	0	528	1 3891	2198	1 5918	3 2535	0
Spolu SZO a VZO	3 8728	377	5682	1 4553	2198	1 5918	3 8728	0
Zostatok		0	0	76	0	10 2651		
Príspevok vlastníkov na SZO						1 5918		13,43%

Z tabuľky vlastníctva a bilancie plôch je zrejmé, že vlastníctvo štátu a obce v obvode JPÚ Tekovské Nemce je pomerne malé. Výmera pozemkov vo vlastníctve obce a štátu v správe SPF sa teda javí byť nedostatočnou na pokrytie výmery verejných zariadení a opatrení a spoločných zariadení a opatrení.

Z výpočtu vyplýva, že celá výmera pozemkov potrebných na spoločné zariadenia a opatrenia nebude pokrytá z výmery bývalých neknihovaných parciel a že na pozemky, na ktorých budú spoločné zariadenia a opatrenia, musia prispieť jednotliví vlastníci zo svojho nároku vo výške 13,50%.

8. 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 projektu JPÚ Tekovské Nemce je v súlade s platným územným plánom obce a napĺňaním reálnych potrieb účastníkov pozemkových úprav.

Pri návrhu spoločných a verejných zariadení a opatrení sme určovali potrebnú veľkosť a parametre pozemkov určených na spoločné a verejné zariadenia a opatrenia na základe známych parametrov alebo konzultácie s odborníkmi v príslušnom odbore.

V Leviciach 26.2.2026

.....
Ing. Jozef Urban

Zápisnica

z pracovného zasadnutia predstavenstva Združenia účastníkov jednoduchých pozemkových úprav v katastrálnom území Tekovské Nemce, Obce Tekovské Nemce, zhotoviteľa a správneho orgánu v rámci prerokovania návrhu Všeobecných zásad funkčného usporiadania územia (VZFUÚ) v obvode projektu jednoduchých pozemkových úprav v k.ú. Tekovské Nemce, konaného dňa 12.02.2026 o 09:30 na Obecnom úrade v Tekovských Nemciach.

Prítomní: vid'. prezenčná listina

Okresný úrad Nitra, pozemkový a lesný odbor, pozemkové oddelenie ako správny orgán v konaní o pozemkových úpravách podľa zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o PÚ“) zvolal pracovné zasadnutie pozvánkou č. OU-NR-PLO1-2026/001399-346 zo dňa 04.02.2026 za účelom prerokovania všeobecných zásad funkčného usporiadania územia (VZFUÚ) za účasti Obce Tekovské Nemce, predstavenstva ZÚPÚ, zhotoviteľa a správneho orgánu.

Zasadnutie otvorila zástupkyňa správneho orgánu – Ing. Daniela Palumbínyová, privítala prítomných.

Program:

Prerokovanie návrhu Všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode projektu JPÚ Tekovské Nemce – lokality TN 1 až TN 5.

1. Určenie plôch funkčného využívania v záujmovom území
2. Dopravné pomery a technické vybavenie územia
3. Prerokovanie príspevku účastníkov konania na verejné zariadenia a opatrenia (VZO) a spoločné zariadenia a opatrenia (SZO).

1. Určenie plôch funkčného využívania v záujmovom území

Podkladom vypracovania VZFUÚ je schválený Územný plán obce Tekovské Nemce, Zmeny a doplnky č. 2 z roku 2019, zhotovený Architektonickým ateliérom Neutra, Ing. Arch. Peter Mizia. Podľa územného plánu sú jednotlivé lokality určené na výstavbu rodinných domov - individuálnu bytovú výstavbu (IBV), ekologické SZO a verejnoprospešné stavby (ČOV a bytový dom), v jednej lokalite je určená plocha na šport a rekreáciu. Vo všetkých lokalitách TN 1 až TN 5 je potrebné budovať miestne komunikácie.

2. Dopravné pomery a technické vybavenie územia

Zhotoviteľ Ing. Jozef Urban predstavil návrh cestnej siete a technického vybavenia v lokalitách T 1 až TN 5 spracovaný v spolupráci s Obcou Tekovské Nemce. V lokalite TN 1 bola riešená miestna komunikácia a parcely na IBV, v okrajovej časti tohto bloku je plánovaná výstavba ČOV, ochranné pásmo je stanovené na 50 m, pozemky v blízkosti ČOV by v budúcnosti nemuseli byť obmedzené jej umiestnením pri vhodnom type (uzavretý systém ČOV), starostka obce uviedla, že výhľadovo tieto pozemky obec plánuje odkúpiť a vysadiť zeleň na oddelenie stavebných pozemkov od čističky. V lokalite TN 2 bol návrh miestnej

komunikácie a jej napojenia na hlavnú cestu III. triedy spracovaný na podklade situácie spracovanej projektantom dopravných komunikácií (IPRODOS, Aut. Ing. Pavol Pólya). V tomto bloku sa nachádza obmedzenie v podobe autobusovej zastávky, ochranného pásma elektrického vedenia a svahu s výrazným prevýšením smerom od hlavnej cesty k lokalite TN 2. Na južnej strane tohto bloku hlavná cesta prechádza do ľavotočivej zákruty v smere von z Tekovských Nemiec. V tomto bloku budú viacerí vlastníci pozemkov obmedzení pri výstavbe napr. rodinných domov alebo rekreačných stavieb ochranným pásmom elektrického vedenia a stožiarimi VVN. V lokalite TN 3 a TN 5 bola vyriešená miestna komunikácia a plocha určená na IBV. V lokalite TN 4 je okrem plôch pre IBV, plánovaná výstavba verejnoprospešnej stavby – bytový dom, plocha určená na rekreáciu a športové vyžitie, plocha zelene na ekologické opatrenia – miestne biocentrum, miestna komunikácia je navrhnutá tak, aby bolo v budúcnosti možné prepojiť bloky TN 1 a TN 4.

3. Prerokovanie príspevku účastníkov konania na verejné zariadenia a opatrenia (VZO) a spoločné zariadenia a opatrenia (SZO).

Podľa zhotoviteľom vykonaných výpočtov je v zmysle vyššie uvedených zásad na projektovanie cestnej siete (SZO) určená výmera 2363 m², na plochy ekologickej zelene je 3168 m², na stavby vo vlastníctve štátu – cestné komunikácie do 24. júna 1991 je 2870 m², na miestne komunikácie je 2 6006 m², na verejnoprospešné stavby je 3090 m², na plochy pre šport a rekreáciu je 1231 m², na bloky na projektovanie nových pozemkov je 10 6352 m².

Spolu je výmera projektu JPÚ Tekovské Nemce 14 5080 m² a z uvedenej bilancie plôch VZFUÚ vyplýva, že príspevok každého vlastníka pozemkov na SZO predstavuje 13,50 %.

Po ukončení prerokovania návrhu správny orgán vyzval predstavenstvo ZÚPÚ, aby sa vyjadrilo k zostavenému návrhu VZFUÚ:

Zástupcovia vlastníkov a starostka obce súhlasili s predloženým návrhom VZFUÚ. Zástupkyňa SPF, Ing. Petra Bírová vyjadrila výhrady k zostavenému návrhu VZFUÚ.

Vyjadrenie zástupkyne SPF k návrhu VZFUÚ – JPÚ Tekovské Nemce

V lokalite TN1

- SPF žiada o vyznačenie rozsahu ochranného pásma ČOV do mapy VZFUÚ a definovanie funkcie a využitia územia v ochrannom pásme ČOV, nakoľko pozemky v ochrannom pásme ČOV nebudú vhodné na IBV.

- cestná sieť podľa aktuálne prezentovaného návrhu VZFUÚ je bez zmien v optimalizácii cest. siete v TN1 z toho dôvodu SPF trvá na stanovisku uvedenom v zápisnici z pracovného stretnutia zo dňa 21.10.2025 pri prvom prerokovaní návrhu VZFUÚ a teda „SPF odporúča prehodnotiť a optimalizovať celkový návrh cestnej siete v lokalite TN1. Vedením cesty šírky 8,0m a 10,5m na hranici JPÚ a intravilánu bude vytvorený prístup aj k pozemkom vlastníkov mimo obvodu JPÚ (stavebné pozemky – konce záhrad ČKN p.č.1280 – 1300), kde je vhodné, aby aj časti týchto záhrad boli zahrnuté do obvodu JPÚ a vlastníci týchto pozemkov tiež prispievali na novonavrhované cesty, alebo aby cesta v obvode JPÚ mala polovičnú šírku v prípade ich nezahrnutia.

V lokalite TN2

- po premietnutí elektr.VN vedenia a jeho ochranného pásma do navrhovanej mapy VZFUÚ - SPF žiada o vyňatie lokality, ktorú nie je možné použiť na IBV – t.j. JZ časť za pozemkom č.12.

Parcely v tejto lokalite nebudú spĺňať parametre pozemkov určených na IBV (lokalita je vhodná ako orná pôda/záhrada) a teda nezodpovedá pôvodne povolenému účelu a dôvodu JPÚ podľa § 2 ods. 1 písm. h) na ich budúce použitie na iné účely ako je hospodárenie na pôde. Podľa pôvodného ÚP bola časť územia pod VN vedením určená na funkčné využitie ako záhrada plynulo pokračujúca za RD s iným návrhom cestnej siete. V prípade nevyňatia SPF žiada, aby na pozemkoch, ktoré sa nachádzajú pod el. vedením bez možnosti využitia pozemku na výstavbu RD, tak aby tieto parcely boli v jednom projekčnom celku a bez príspevku týchto vlastníkov na cesty.

Návrh VZFUÚ je podkladom pre spracovanie Zásad umiestnenia nových pozemkov a návrh nového stavu, kde sa budú prejedávať požiadavky vlastníkov na umiestnenie nových pozemkov.

Príloha:

Grafický prehľad návrhu VZFUÚ JPÚ Tekovské Nemce

Zapísala: Ing. Daniela Palumbínyová

Tekovské Nemce, dňa: 12.02.2026

Okresný úrad Nitra
pozemkový a lesný odbor
Štefánikova tr. 69
949 01 Nitra
- 8 -

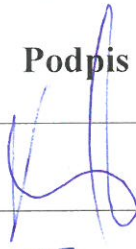


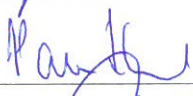



Prezenčná listina

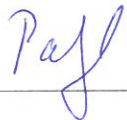
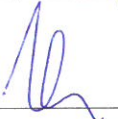

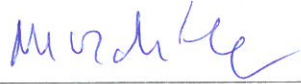



pracovné stretnutie

k prerokovaniu návrhu Všeobecných zásad funkčného usporiadania územia (VZFUÚ) členmi predstavenstva združenia účastníkov jednoduchých pozemkových úprav v katastrálnom území Tekovské Nemce (podľa § 9 ods. 12 zákona o PÚ) konaného dňa 12.02.2026 o 09.30 hod. na Obecnom úrade v Tekovských Nemciach.

Členovia predstavenstva ZÚPÚ

Meno a priezvisko	Organizácia	Podpis
Mária Rudzanová	Obec Tekovské Nemce, starostka obce	
Ing. Petra Bírová	Slovenský pozemkový fond, zástupkyňa	
Ing. Ján Valkovič	Vlastník	
Melánia Havettová	Vlastník	
Ing. Anton Návarka	Vlastník	

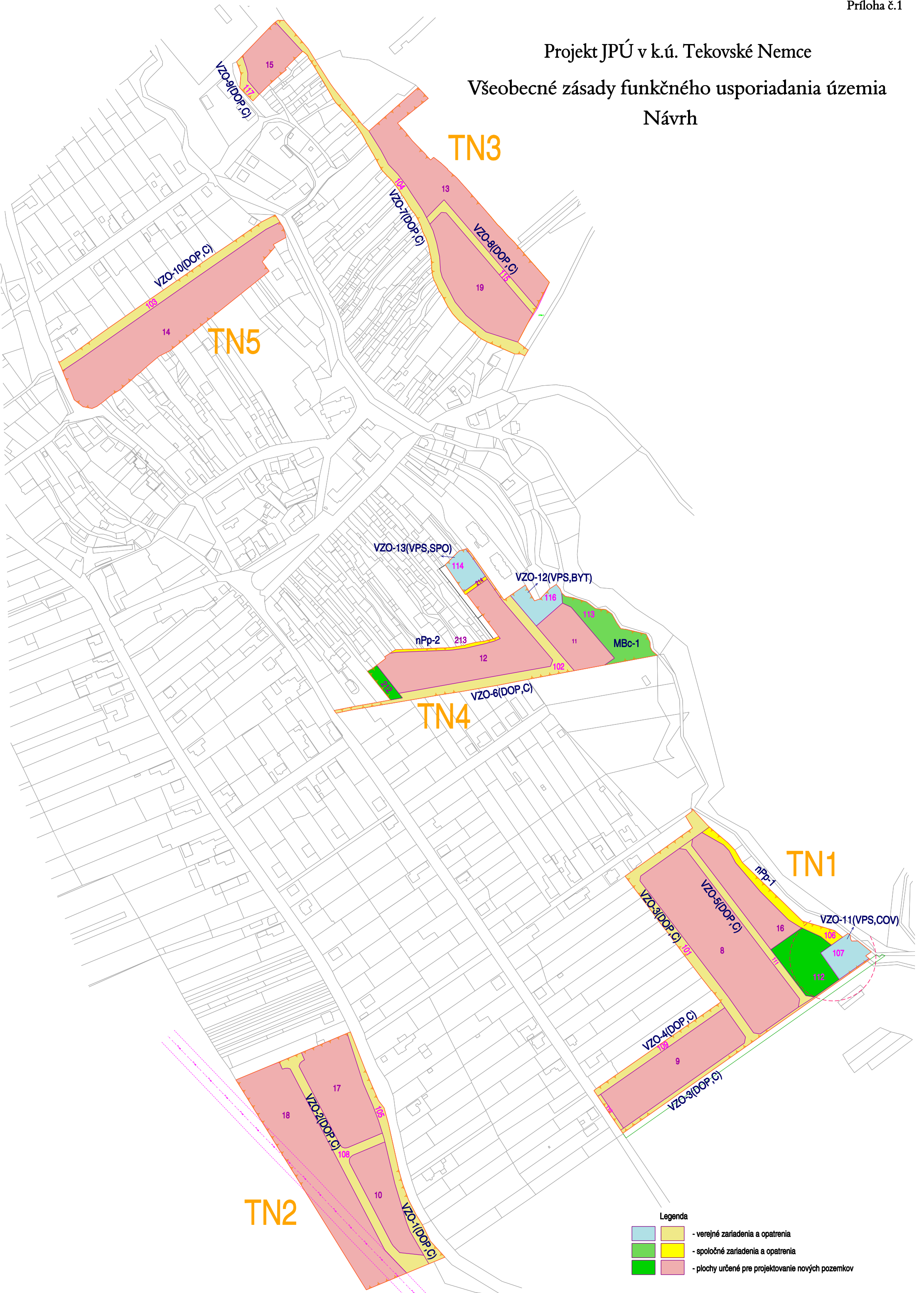
Prítomní:

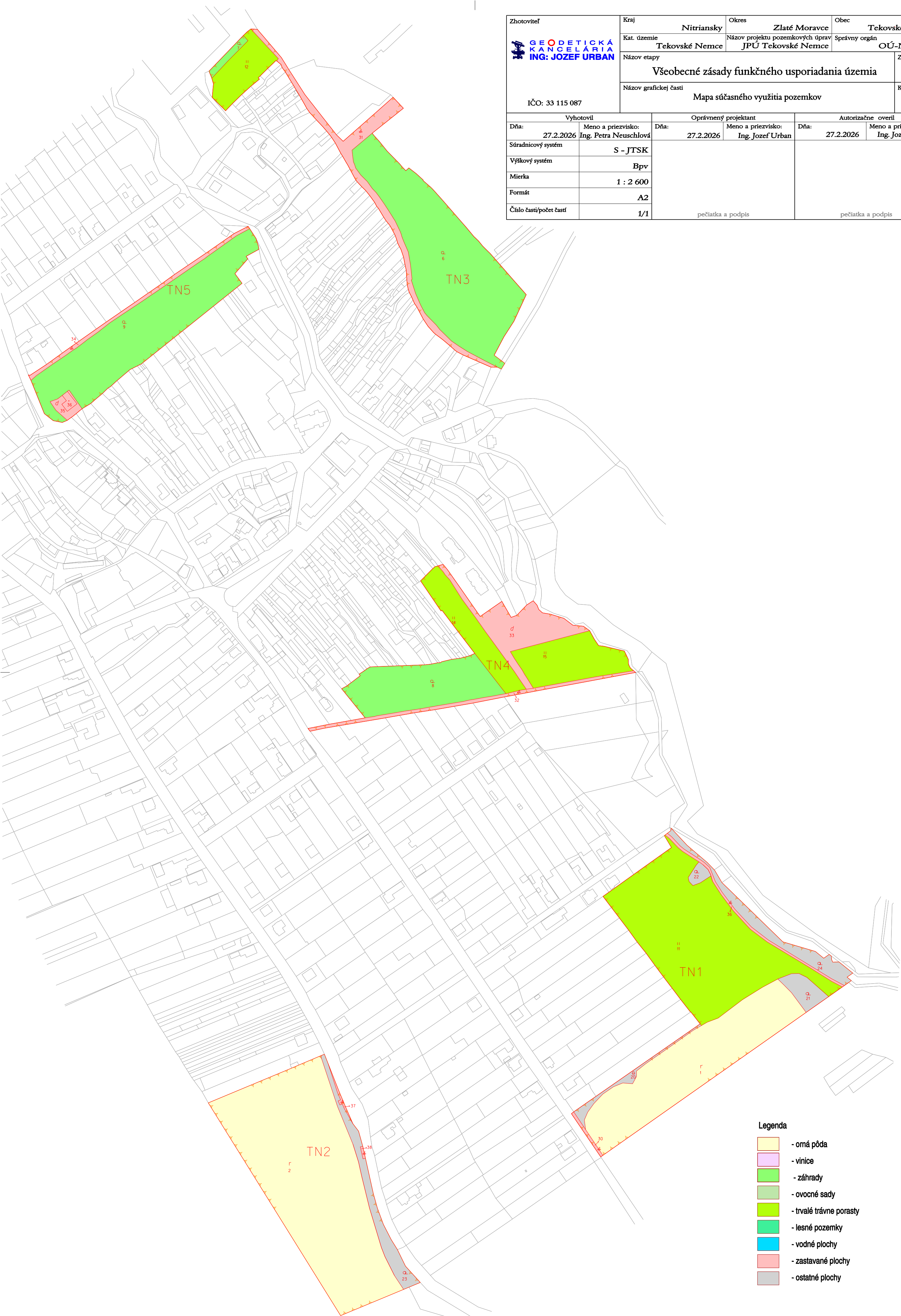
Ing. Daniela Palumbínyová	OÚ Nitra, PLO1, vedúca projektu	
Ing. Jozef Urban	Geodetická kancelária Ing. Jozef Urban, zodpovedný projektant	
Ing. Marcel Michalička	OÚ Nitra, OOP	
Ing. Bc. Jozef Lušňák PhD.	OÚ Nitra, PLO1	
Ing. Mária Mozdíková	OÚ Nitra, PLO1	
Ing. Zuzana Hrachovická	OÚ Nitra, PLO	
Ing. PINDĚSOVÁ	OÚ NITRA, OOP	
Ing. Poláková	OÚ NITRA PLO	


Projekt JPÚ v k.ú. Tekovské Nemce

Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia

Návrh





Zhotoviteľ  IČO: 33 115 087	Kraj	Nitriansky	Okres	Zlaté Moravce	Obec	Tekovské Nemce	
	Kat. územie	Tekovské Nemce	Názov projektu pozemkových úprav	JPU Tekovské Nemce	Správny orgán	OÚ-NR-PLO	
	Názov etapy	Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia				Začiatok prác	05/2025
	Názov grafickej časti	Mapa súčasného využitia pozemkov				Koniec prác	02/2026
Vyhotočil		Oprávnený projektant		Autorizačne overil			
Dňa:	27.2.2026	Meno a priezvisko:	Ing. Petra Neuschlová	Dňa:	27.2.2026	Meno a priezvisko:	Ing. Jozef Urban
Súradnicový systém	S - JTSK						
Výškový systém	Bpv						
Mierka	1 : 2 600						
Formát	A2						
Číslo časti/počet častí	1/1		pečiatka a podpis		pečiatka a podpis		

- Legenda**
-  - orná pôda
 -  - vinice
 -  - záhrady
 -  - ovocné sady
 -  - trvalé trávne porasty
 -  - lesné pozemky
 -  - vodné plochy
 -  - zastavané plochy
 -  - ostatné plochy



Zhotoviteľ GEODETICKÁ KANCELÁRIA ING. JOZEF URBAN IČO: 33 115 087	Kraj	Nitriansky	Okres	Zlaté Moravce	Obec	Tekovské Nemce	
	Kat. územie	Tekovské Nemce	Názov projektu pozemkových úprav	JPÚ Tekovské Nemce	Správny orgán	OÚ-NR-PLO	
	Názov etapy	Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia				Začiatok prác	05/2025
	Názov grafickej časti	Mapa funkčného usporiadania územia				Koniec prác	02/2026
Vyhotožil		Oprávnený projektant		Autorizačne overil			
Dňa:	Meno a priezvisko:	Dňa:	Meno a priezvisko:	Dňa:	Meno a priezvisko:		
27.2.2026	Ing. Petra Neuschlová	27.2.2026	Ing. Jozef Urban	27.2.2026	Ing. Jozef Urban		
Súradnicový systém	S - JTSK						
Výškový systém	Bpv						
Mierka	1 : 2 600						
Formát	A2						
Číslo časti/počet častí	1/1		pečiatka a podpis		pečiatka a podpis		

Legenda

VZO-11(VPS,COV)	- existujúce zariadenia a opatrenia
VZO-3(DOP,C)	- navrhované zariadenia a opatrenia
	- verejné zariadenia a opatrenia dopravné
	- verejné zariadenia a opatrenia iné
	- spoločné zariadenia a opatrenia komunikačné
	- spoločné zariadenia a opatrenia ekologické
	- plochy určené pre projektovanie nových pozemkov
	- hranica obvodu JPÚ
	- ochranné pásmo ČOV
	- ochranné pásmo 22kV vedenia

Doložka o autorizácii

Tento listinný rovnopis elektronického úradného dokumentu bol vyhotovený podľa vyhlášky č. 85/2018 Z. z. Úradu podpredsedu vlády Slovenskej republiky pre investície a informatizáciu z 12. marca 2018, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o spôsobe vyhotovenia a náležitostiach listinného rovnopisu elektronického úradného dokumentu.

Údaje elektronického dokumentu

Názov: [Zverejnenie návrhu Všeobecných zásad funkčného využívania územia v obvode jednoduchých pozemkových úprav v k.ú. Tekovské Nemce, lokality "TN 1-TN 2".]
Identifikátor: OU-NR-PLO1-2026/001399-0040316/2026

Autorizácia elektronického dokumentu

Dokument autorizoval: Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky, OÚ NR 10223
SK IČO: 00151866
Spôsob autorizácie: kvalifikovaná elektronická pečať s pripojenou kvalifikovanou elektronickou časovou pečiatkou
Deklarovaný dátum a čas autorizácie: 19.03.2026 14:45:29 časové pásmo +01:00
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky: 19.03.2026 14:45:29 časové pásmo +01:00
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje:
OU-NR-PLO1-2026/001399-0040316/2026

Ostatné prílohy

Označenie listov príloh, ktoré nie sú platne autorizované alebo nie sú autorizované vôbec:
OU-NR-PLO1-2026/001399-0040316/2026-P001,
OU-NR-PLO1-2026/001399-0040316/2026-P002,
OU-NR-PLO1-2026/001399-0040316/2026-P003

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii

Doložku vyhotovil: Ing. Daniela Palumbínyová
Funkcia alebo pracovné zaradenie: hlavný radca
Označenie orgánu verejnej moci: Okresný úrad Nitra
IČO: 00151866
Dátum vytvorenia doložky: 20.03.2026
Podpis a pečiatka: