

Návrh

Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode JPÚ Kostoľany nad Hornádom

Projekt jednoduchých pozemkových úprav Kostoľany nad Hornádom (ďalej JPÚ) v katastrálnom území Kostoľany nad Hornádom, je spracovaný v zmysle zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách, v znení neskorších platných predpisov (ďalej len zákon). Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia (ďalej VZFUÚ) pre jednoduché pozemkové úpravy vytvárajú komunikačnú, vodohospodársku a ekologickú kostru novo usporiadaného územia a sú východiskom pri spracovaní zásad pre umiestnenie nových pozemkov. Ich hlavným cieľom je racionálne priestorové usporiadanie pozemkového vlastníctva v danom území, aby spĺňalo funkcie investičnej výstavby a zároveň vyhovovalo ochrane prírody a ekologickej stability. Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode jednoduchých pozemkových úprav tvoria neoddeliteľnú časť projektu jednoduchých pozemkových úprav a sú spracované v zmysle § 8b a § 9 až 12 hore uvedeného zákona.

Na základe mapovania aktuálneho stavu bol zistený stav súčasného využitia pozemkov. Z hľadiska využívania pozemkov je riešené územie využívané ako poľnohospodárska pôda, zastavané plochy a nádvoria a ostatné plochy. V severojužnom smere prechádza riešeným územím v dĺžke 323 m cesta III. tr. Spájajúca mesto Košice s obcou Kostoľany nad Hornádom a ďalšími obcami v severnej časti hornádskej doliny označená ako **CIII/3390**. Uvedená cesta má charakteristiky cesty kategórie B3 MZ8,5/50. Na túto cestu sa pripájajú dva vjazdy do areálu bývalého hospodárskeho dvora, ktorý už stratil svoju pôvodnú funkciu a je využívaný ako pila, na ubytovanie a na ľahkú strojársku výrobu. Ďalej je na cestu III. tr. napojený vjazd do záhradkovej osady nachádzajúcej sa juhozápadne od obvodu označený ako **MC1**. Zvyšné územie západne od cesty je využívané na poľnohospodársku produkciu, okrem miestnej cesty na jej západnom okraji označenej ako MC2 a plochy využívanej ako dvor. Miestna cesta **MC2** slúži na prístup k pozemkom na hranici obvodu, ako aj za touto hranicou. Územie východne od cesty je rovnako využívané na poľnohospodársku produkciu, pričom jej okraje sú zarastené krovím. Táto časť územia nemá exaktne určený prístup, poľnohospodárske stroje využívajú na prístup ľubovoľné miesto, ktorá sa javí ako optimálne v čase potreby. Celkovo boli v obvode identifikované 4 stavby. Územím prechádza VN a NN vzdušné vedenie, STL plynovod, vodovod a splašková kanalizácia a miestny telekomunikačný rozvod.

Pri spracovaní polohopisu a výškopisu bol zistený nesúlad medzi skutočným a evidovaným stavom druhom pozemkov. Uvedený nesúlad sa odstráni pri tvorbe registra nového stavu.

Bilancia nesúladv druhov pozemkov

druh pozemku		KLADPAR		KLADMER		KLADMER -KLADPAR	
		druh pozemku vedený v katastri nehnuteľností		navrhovaný druh pozemku z mapovania polohopisu		zmeny	
kód	popis	výmera (m ²)	podiel (%)	výmera (m ²)	podiel (%)	rozdiel (m ²)	rozdiel (%)
2	orná pôda	6 21 02	67,37%	5 98 14	64,81%	22 88	2,56%
7	trvalý trávny porast	14 34	1,56%	0	0,00%	14 34	1,56%
	<i>poľnohospodárska pôda</i>	6 35 72	68,96%	5 98 14	64,81%	37 58	4,15%
13	zastavaná plocha a nádvorie	2 51 14	27,24%	2 59 39	28,10%	- 8 25	-0,86%
14	ostatná plocha	35 02	3,80%	65 43	7,09%	- 30 41	-3,29%
	<i>nepoľnohospodárske a nelesné pozemky</i>	2 86 16	31,04%	3 24 81	35,19%	- 38 66	-4,15%
SPOLU		9 21 88	100,00%	9 22 95	100,00%	- 1 08	0,00%

V riešenom území neboli zistené výrazné prejavy degradácie poľnohospodárskej pôdy. Potreba ochrany poľnohospodárskej pôdy v obvode k predpokladanému zámeru obce je bezpredmetná. Do doby predpokladanej zmeny je potrebné dodržiavať využívanie a ochranu poľnohospodárskej pôdy so stanovenými podmienkami vyplývajúce z právnej ochrany poľnohospodárskej pôdy.

V obvode sa nachádza ochranné pásmo elektrických vedení (10 m od krajného vodiča, 1m v prípade podzemného vedenia) a ochranné (4m pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200mm) a bezpečnostné pásma STL plynovodu, a ochranné pásmo cesty III tr. (20 m od osi vozovky), vodovodu (1,5 m na obe strany) a kanalizácie (1,5 m na obe strany).

Súčasný stav

Spoločné zariadenia a opatrenia

V obvode sa nachádzajú plochy zarastené krovím, ktoré je možné zaradiť ako spoločné zariadenia a opatrenia ekologického charakteru, aj keď tieto vznikli nedôsledným obhospodarovaním.

Spoločné zariadenia a opatrenia miestneho významu				
Ekologické zariadenia a opatrenia miestneho významu				
Označenie zariadenia	Typ	Kategória	Výmera v m ²	Poznámka
VZ1	verejná zeleň	miestny význam	19 26	krovie
VZ2	verejná zeleň	miestny význam	46 17	krovie
Spolu			65 43	

Verejné zariadenia a opatrenia

Obvodom prechádza cesta III. tr. č. 3390 označená ako **CIII/3390**. Ďalej sa v obvode nachádza vjazd do záhradkovej osady označený ako **MC1**, ktorý sa napája na cestu CIII/3390 a miesta cesta v západnej časti obvodu označená ako **MC2**, ktorá je časťou Južnej ulice. V obvode sa nachádza areál bývalého hospodárskeho dvora označený ako **HD1**, ktorý už neslúži pôvodnému účelu. Elektrické vedenie 22kV je navrhnuté na zrušenie a preloženie v koridore cesty III. tr.

Bilancia VZO komunikačného charakteru v obvode

Bilancia komunikačných verejných zariadení a opatrení					
Označenie verejného zariadenia a opatrenia	Druh komunikácie	Opatrenie	Plocha (m ²)	Dĺžka (m)	Šírka (m)
C _{III} /3390	cesta III.tr. č. 3390	VZO	38 48	323	9
MC1	miestna cesta - prístup k ZO	VZO	80	6,5	13
MC2	miestna cesta asfaltová Južná ulica	VZO	2 96	64	5,5
Spolu			42 24		

Bilancia ostatných VZO v obvode

Bilancia ostatných verejných zariadení a opatrení					
Označenie verejného zariadenia a opatrenia	Druh zariadenia a opatrenia	Opatrenie	Plocha (m ²)	Dĺžka (m)	Šírka (m)
HD1	plocha bývalého hospodárskeho dvora	VZO	19 26	-	-
Spolu			19 26		

Stav užívacích pomerov v obvode

Poľnohospodárske pozemky sú v obvode užívané nájomcami MKM Stred s.r.o a Jánom Knapom. Cesta III. tr. je v správe Správy ciest KSK. Plocha bývalého hospodárskeho dvora je v užívaní vlastníkov stavieb a pozemkov. V severnej časti obvodu sú dve časti užívané vlastními parcel C KN č. 348/1, 348/2, 349/1 a 349/2. V západnej časti obvodu je časť plochy v užívaní vlastníkom parcely C KN 347/2. Miesta cesta MC2 je v užívaní obce Kostofany nad Hornádom.

Prehľad vlastníctva vybraných vlastníkov a správcov

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	26 02
2	Pôvodné neknihované pozemky vo vlastníctve obcí	0
3	Pôvodné knihované pozemky vo vlastníctve SR v správe SPF	0
4	Košický samosprávny kraj	23 91
5	Obec Kostofany nad Hornádom	0
Spolu:		49 93

Nový stav

Priestorová a funkčná optimalizácia rozmiestnenia druhov pozemkov v krajine

Vzhľadom k predpokladanému zámeru budúceho využitia územia sa pozemkom v obvode JPÚ v predpokladanom rozsahu cesty III/3390, navrhovaných miestnych ciest a hospodárskeho dvora zmení druh pozemku na zastavanú plochu. V časti obvodu navrhovanej ako verejná zeleň sa zmení druh pozemku na ostatnú plochu. Vo zvyšnej časti plochy obvodu zostane druh pozemku nezmenený. Tento spôsob využívania je v súlade s návrhom dopravného napojenia vypracovaného spoločnosťou VIVID s. r. o. a ktorá bude podkladom k návrhu zmien a doplnkov k územnému plánu. Z uvedeného dôvodu sa v obvode JPÚ nenavrhujú žiadne organizačné a agrotechnické opatrenia. Na budúce možné použitie poľnohospodárskej pôdy na stavebné zámery musí byť vydaný súhlas v zmysle zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy so stanovenými podmienkami vyplývajúcich z právnej ochrany poľnohospodárskej pôdy.

Komunikačné zariadenia a opatrenia

Celý návrh komunikačných zariadení a opatrení vychádza z návrhu komunikačného riešenia v obvode spracované spoločnosťou VIVID s.r.o. Hlavnú kostru tvorí existujúca cesta III/3390 označená ako **VZO-4(DOP,CIII)**, ktorá je vo funkčnej triede B3 a uvažuje sa postupnou homogenizáciou na kategóriu MZ 8,5/50 s úpravou dopravnej závary v napojení hospodárskeho dvora (vjazd a výjazd). Uvedená úprava spočíva vo vybudovaní kruhového objazdu, ktorý bude slúžiť okrem sprístupnenia areálu bývalého hospodárskeho dvora aj na sprístupnenie plôch určených na výstavbu nachádzajúcich sa po oboch stranách cesty III. tr. Súčasťou rekonštrukcie cesty sa navrhuje aj vybudovanie jednostranného chodníka v šírke 2 m, ktorá bude spájať obec Kostol'any nad Hornádom so záhradkovou osadou a zároveň bude slúžiť ako spojnica medzi východnou a západnou časťou obvodu. Celková šírka cesty III. tr. Bude 9 m. Na uvedený kruhový objazd sa zo západnej strany napája miestna cesta označená ako **VZO-1(DOP,MC1)**, ktorá bude tvoriť komunikačné prepojenie západnej časti obvodu a pripojením na existujúcu miestnu cestu tvoriacu Južnú ulicu sa táto časť zokruhuje. Z tejto miestnej cesty bude sprístupnený aj bývalý areál hospodárskeho dvora. Z východnej strany sa na kruhový objazd pripája miestna cesta označená ako **VZO-2(DOP,MC2)**, ktorá bude sprístupňovať východnú časť obvodu, vrátane plochy občianskej vybavenosti. Súčasťou miestnych ciest označených ako **VZO-1(DOP,MC1)** a **VZO-2(DOP,MC2)** budú aj minimálne jednostranné chodníky v šírke 1,5m a prícestná zeleň v šírke 1,5m. Na prístup k záhradkovej osade sa navrhuje ponechanie existujúceho vjazdu z pôvodnom stave miestnou cestou označenou ako **VZO-3(DOP,MC3)**. Hlavné miestne cesty sú navrhované ako miestne cesty kategórie C3 MO 7,00/30 so šírkou cesty 6,00 m a miestne cesty napojené na hlavné miestne cesty sú v kategórii C3 MO 6,5/30 so šírkou 5,50 m..

Bilancia návrhu komunikačných zariadení a opatrení

Bilancia návrhu komunikačných verejných zariadení a opatrení					
Označenie verejného zariadenia a opatrenia	Druh komunikácie	Stav	Plocha (m ²)	Dĺžka (m)	Šírka (m)
VZO-1(DOP,MC1)	miestna cesta	nový návrh	83 49	1012	7-9
VZO-2(DOP,MC2)	miestna cesta	nový návrh	38 14	510	7
VZO-3(DOP,MC3)	miestna cesta	pôvodný stav	80	6,5	13
VZO-4(DOP,CIII)	cesta III.tr.	rekonštrukcia	41 98	323	9
Spolu			1 22 43		

Protierózne zariadenia a opatrenia

Riešeným obvodom nepreteká žiaden vodný tok. V južnej časti územia sa nachádza časť prirodzeného rigola, ktorý je popísaný v predchádzajúcej kapitole. Uvedená časť je navrhnutá ako verejná zeleň. Súčasťou celkovej koncepcie nakladania s vodou majú byť aj opatrenia na zadržiavanie a využívanie dažďovej vody v zastavanom území obce najmä ako úžitkovej vody na zavlažovanie záhrad a verejnej zelene. Vodozadržnými opatreniami sú opatrenia na minimalizáciu alebo úplné vylúčenie odvádzania dažďových vôd do verejnej kanalizácie a ich priameho odvádzania do vodných tokov.

Ekologické zariadenia a opatrenia

Základnou zložkou zelene v zastavanom území bude okrasná, obytná a úžitková zeleň na pozemkoch rodinných domov. Na doplnenie tejto základnej zložky sa navrhujú plochy verejnej zelene pozdĺž cesty III. tr. Táto navrhovaná zeleň bude slúžiť aj na zníženie negatívnych vplyvov prevádzky na ceste III.tr. Pri výsadbe verejnej zelene treba uprednostňovať domáce druhy drevín a krovín, ktoré sú ekologicky a esteticky vhodnejšie a vyžadujú menšiu starostlivosť a náklady na údržbu ako cudzokrajné rastliny.

Bilancia návrhu spoločných zariadení a opatrení ekologického charakteru

Spoločné zariadenia a opatrenia miestneho významu				
Ekologické zariadenia a opatrenia miestneho významu				
Označenie zariadenia	Typ	Kategória	Výmera (m ²)	Poznámka
VZ1	verejná zeleň	miestny význam	8 17	nový návrh
VZ2	verejná zeleň	miestny význam	15 92	nový návrh
VZ3	verejná zeleň	miestny význam	13 73	nový návrh
VZ4	verejná zeleň	miestny význam	2 78	nový návrh
VZ5	verejná zeleň	miestny význam	59	nový návrh
VZ6	verejná zeleň	miestny význam	1 86	nový návrh
Spolu			43 05	

Verejné zariadenia a opatrenia

V obvode sa navrhuje okrem verejných zariadení a opatrení komunikačného charakteru a spoločných zariadení a opatrení ekologického charakteru ponechať zvyšnú časť obvodu

v doterajšom stave ako plochy rodinných domov označených ako projekčné celky s číslom 1 až 10.

Súhrn plošných parametrov VZO

Bilancia návrhu komunikačných verejných zariadení a opatrení					
Označenie verejného zariadenia a opatrenia	Druh komunikácie	Stav	Plocha (m ²)	Dĺžka (m)	Šírka (m)
VZO-1(DOP,MC1)	miestna cesta	nový návrh	83 49	1012	7-9
VZO-2(DOP,MC2)	miestna cesta	nový návrh	38 14	510	7
VZO-3(DOP,MC3)	miestna cesta	pôvodný stav	80	6,5	13
VZO-4(DOP,CIII)	cesta III.tr.	rekonštrukcia	41 98	323	9
Spolu	1 22 43				

Bilancie

Bilancia a výpočet príspevku na verejné zariadenia a opatrenia

Výmera verejných zariadení a opatrení komunikačného charakteru je **12 243 m²**, z toho výmera cesty III. tr. je **4 198 m²**. Výmera Košického samosprávneho kraja nie je dostatočná na pokrytie potrebnej výmery na cestu III. tr. Uvedená cesta bola postavená pred 24. júnom 1991 a spĺňa podmienky uvedené v § 11 ods. 24 zákona a z toho dôvodu sa predpokladá poskytnutie náhrady vlastníkom pod stavbou cesty v inom pozemku vo vlastníctve štátu v celkovej výmere **1 807 m²**. Na zvyšnú výmeru verejných zariadení a opatrení bude prispievať štát v zmysle § 8d ods. 6 v rozsahu neknihovaných pozemkov, ak tieto neboli použité na spoločné zariadenia a opatrenia.

Bilancia a výpočet príspevku na spoločné zariadenia a opatrenia

V obvode sa navrhujú spoločné zariadenia a opatrenia ekologického charakteru v celkovej výmere **4 305 m²**. Na uvedené zariadenie a opatrenie bude prispievať štát podľa §8d ods. 6 zákona a následne sa aplikuje §11 ods. 7 v spojení v §12 ods. 8 zákona. Výmera štátu je po odpočítaní príspevku podľa § 11 ods. 24 vo výške **795 m²**.

Tabuľka krytia výmery SZO, VZO, a stavieb vo vlastníctve štátu, obce a VÚC

Zariadenie a opatrenie	Potrebná výmera v m ²	Kód krytia v m ²					Príspevok vlastníkov v m ²	Spolu
		1	2	3	4	5		
SZO ekologické	43 05	7 95	0	0	0	0	35 10	43 05
SZO spolu	43 05	7 95	0	0	0	0	35 10	43 05
VZO komunikačné	1 22 43	18 07	0	0	23 91	0	98 52	1 40 50
VZO spolu	1 22 43	18 07	0	0	23 91	0	80 45	1 40 50
Stavby spolu:	8 50	0	0	0	0	0	8 50	8 50
Celkom:	1 65 48	26 02	0	0	23 91	0	1 15 55	1 83 55
Vlastníctvo alebo správa		0	0	0	41 98	1 23 50	1 15 55	1 65 48
Percentuálny príspevok vlastníkov na SZO							18,0443 %	

Celkovo je potrebných na pokrytie výmery SZO a VZO výmera **11 555 m²** na ktorú budú prispievať všetci vlastníci rovnakým dielom, okrem vlastníka Košického samosprávneho kraja, ktorý prispeje na VZO-4(DOP,CIII) celou svojou výmerou a štátom, ktorý prispeje celou svojou výmerou na náhradu v pozemku podľa § 11 ods. 24 za zvyšnú výmeru pozemku na

VZO-4(DOP,CIII) a zvyšnou výmerou prispeje na SZO ekologického charakteru. Táto potrebná výmera predstavuje príspevok po zaokrúhlení vo výške **18,20 %** výmery každého vlastníka.

Vlastníkom verejných zariadení a opatrení označených sa stane Obec Kostol'any nad Hornádom, okrem verejného zariadenia a opatrenia označeného VZO-4(DOP,CIII) ktorého vlastníkom sa stane Košický samosprávny kraj.

Vlastníkom spoločných zariadení a opatrení sa stane Obec Kostol'any nad Hornádom.

Predbežný stupeň naliehavosti výstavby verejných zariadení a opatrení

Na návrh obce bude prvým realizovaným verejným zariadením a opatrením rekonštrukcia cesty III.tr. a vybudovanie kruhového objazdu.

Detailnejší popis je uvedený v priloženom materiály pod názvom Jednoduché pozemkové úpravy v katastrálnom území Kostol'any nad Hornádom Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia vypracovaný zhotoviteľom firmou 1. Pozemkové centrum s.r.o.

