

# OKRESNÝ ÚRAD TRNAVA POZEMKOVÝ A LESNÝ ODBOR

Vajanského 22, Trnava  
P. O. Box 3, 917 02 Trnava

---

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo  
OU-TT-PLO-2014/006927

Vybavuje/linka  
Ing. Hanzel/33314

Trnava  
23.04.2014

**Vec**

**Schválenie Všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode jednoduchých pozemkových úprav v katastrálnom území Trstín, lokalita Záhrady**

---

## ROZHODNUTIE

Okresný úrad Trnava, pozemkový a lesný odbor ako vecne a miestne príslušný orgán štátnej správy podľa ustanovenia § 5 ods. 4 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov v súlade s § 46 zákona Národného zhromaždenia Československej socialistickej republiky č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon 71/1967 Zb.“) rozhodol

**t a k t o :**

**Podľa § 10 ods. 6 zákona Slovenskej národnej rady 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 330/1991 Zb.“)**

**schvaľuje**

**Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode projektu jednoduchých pozemkových úprav v kat. území Trstín, lokalita Záhrady, obec Trstín, okres Trnava, ktoré tvoria prílohu tohto rozhodnutia a ktorých zhotoviteľom je Ing. Róbert Sadloň, Bratislavská 42, Modra**

## Odôvodnenie

Dňa 16.08.2012 bol doručený na Obvodný pozemkový úrad v Trnave návrh obce Trstín o povolenie pozemkových úprav formou jednoduchých pozemkových úprav podľa § 8b zákona 330/1991 Zb., v časti katastrálneho územia Trstín, lokalita Záhrady. Vo svojej žiadosti

*1. strana rozhodnutia Okresného úradu Trnava, pozemkového a lesného odboru,  
č. j. OU-TT-PLO-2013/006927*

navrhovateľ uviedol, že dôvodom pozemkových úprav sú skutočnosti uvedené v § 2 písm. c) zákona, t.j. má dôjsť k investičnej výstavbe, ktorá podstatne ovplyvní hospodárenie na pôde alebo životné podmienky v obvode pozemkových úprav alebo jeho ucelenej časti. Ďalej v žiadosti navrhol obvod pozemkových úprav a uviedol ciele pozemkových úprav. Obvodný pozemkový úrad v Trnave po preskúmaní tejto žiadosti nariadil v súlade s § 7 ods. 2 zákona konanie o začatí pozemkových úprav (prípravné konanie).

Na základe vykonaného prípravného konania Obvodný pozemkový úrad v Trnave, odbor prvostupňového rozhodovania konštatoval, že návrh obce Trstín na vykonanie pozemkových úprav v lokalite Záhrady, formou jednoduchých pozemkových úprav podľa § 8b zákona 330/1991 Zb., z dôvodu investičnej výstavby v zmysle schváleného územného plánu obce je opodstatnený a je v súlade s § 2 ods. 1 písm. c) zákona 330/1991 Zb.

Vychádzajúc z uvedených zistení rozhodnutím č. K2013/00347 zo dňa 20.03.2013 Obvodný pozemkový úrad v Trnave, odbor prvostupňového rozhodovania povolil podľa § 8 ods. 1 v spojení s § 8b zákona č. 330/1991 Zb. pozemkové úpravy z dôvodov uvedených v § 2. ods. 1 písm. c.) zákona č. 330/1991 Zb. Obvodom pozemkových úprav je kat. územie Trstín, lokalita Záhrady. Následne boli začaté práce na zabezpečení úvodných podkladov.

Cieľom vypracovania úvodných podkladov bolo zostavenie registra pôvodného stavu a vypracovanie Všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav v k.ú. Trstín, lokalita Záhrady. Pri spracovaní Všeobecných zásad funkčného usporiadania územia boli zhotoviteľom a správnym orgánom využité najmä tieto podklady:

- údaje získané v prípravnom konaní
- údaje katastra nehnuteľností
- údaje polohopisu a výškopisu
- údaje aktualizácie BPEJ a údaje ocenenia pozemkov
- územný plán obce Trstín
- rokovanie z Predstavenstvom združenia účastníkov jednoduchých pozemkových úprav v k.ú. Trstín, lokalita Záhrady
- vyjadrenia správcov sietí a dotknutých orgánov a organizácií

Správny orgán prerokoval Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav v k.ú. Trstín, lokalita Záhrady s Predstavenstvom združenia účastníkov jednoduchých pozemkových úprav v k.ú. Trstín, lokalita Záhrady a obcou Trstín pred ich zverejnením. Po spracovaní boli Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia zverejnené v obci Trstín od 05.2.2014 do 07.03.2014. Zásady boli zároveň doručené Združeniu účastníkov pozemkových úprav. Okresný úrad v Trnave, pozemkový a lesný odbor zároveň oznámil dotknutým orgánom štátnej správy, že sa prerokovávajú všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode projektu jednoduchých pozemkových úprav v k.ú. Trstín, lokalita Záhrady. Proti zásadám mohli byť podané námietky do 30 dní.

K Všeobecným zásadám funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav v k.ú. Trstín, lokalita Záhrady bolo doručených 5 stanovísk dotknutých štátnych orgánov a správcov sietí so súhlasným stanoviskom. Podmienky uvedené vo vyjadreniach budú rešpektované a týkajú sa ďalšieho postupu a dokumentácií projektu pozemkových úprav. Proti Všeobecným zásadám funkčného usporiadania územia boli podané 2 námietky.

Námietky boli prerokované s predstavenstvom združenia účastníkov dňa 28.03.2014. Predstavenstvo združenia účastníkov predmetným námietkam nevyhovelo na základe čoho Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav v k.ú. Trstín, lokalita Záhrady boli ponechané bez doplnenia.

Vzhľadom na to, že Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav v k.ú. Trstín, lokalita Záhrady sú spracované v súlade so zákonom 330/199 Zb. a príslušnými právnymi predpismi Okresný úrad Trnava, pozemkový a lesný odbor tieto schválil.

Podľa § 9 ods. 4 zákona č. 180/2013 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov, pôsobnosť obvodných pozemkových úradov ustanovená osobitnými predpismi prechádza na okresné úrady.

### Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie na Okresný úrad Trnava, odbor opravných prostriedkov, referát pôdohospodárstva, v lehote do 15 dní odo dňa doručenia, a to cestou tunajšieho pozemkového a lesného odboru Okresného úradu Trnava. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov a nadobudnutí právoplatnosti podľa § 247 ods. 2 zákona č. 99/1963 Zb. Občianskeho súdneho poriadku.

V zmysle § 10 ods. 6 zákona č. 330/1991 Zb. sa toto rozhodnutie doručuje verejnou vyhláškou podľa § 26 ods. 2 zák. č. 71/1967 Zb. tak, že sa vyvesí na úradnej tabuli tunajšieho úradu po dobu 15 dní. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Súčasne sa rozhodnutie zverejní na dočasnej úradnej tabuli tunajšieho úradu v obci Trstín.



Ing. Peter Benčat, CSc.  
vedúci pozemkového a lesného odboru  
Okresného úradu Trnava

### Prílohy:

1. Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia jednoduchých pozemkových úprav v katastrálnom území Trstín, lokalita Záhrady

### Doručuje sa:

1. Účastníkom konania verejnou vyhláškou
2. Obec Trstín – obecný úrad, 919 05 Trstín, 2x (jeden exemplár na vyvesenie)

Telefón  
033/5921314

Fax  
033/5354410

E-mail  
jozef.hanzel.ptt@3s.land.gov.sk

Internet  
www.minv.sk

IČO  
00151866

## Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia k.ú. Trstín

JPÚ Trstín, lokalita Záhrady

október 2013 - január 2014



**Ing. Róbert Sadloň**, Bratislavská 42, 900 01 Modra, IČO: 4055 0168, DIČ: 1022 985 821  
Spoločnosť zapísaná do Živnostenského registra, Obvodný úrad Pezinok, č. živn. registra: 107-16061.  
webové sídlo: [www.geodetS.sk](http://www.geodetS.sk) e-mail: [sadloň@geodetS.sk](mailto:sadloň@geodetS.sk)  
**Prevádzka:** Sladovnícka 28, **Trnava** 917 01, tel: 033 5511 845, 0908 721 220  
**Prevádzka:** Jesenská 23, **Pezinok** 902 01, tel: 0905 249 088

## Technická správa

*Predmet prác:* Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia pre projekt jednoduchých pozemkových úprav v k.ú. Trstín  
*Lokalita:* Záhrady, k.ú.: Trstín, obec: Trstín, okres: Trnava, kraj: Trnavský  
*Zhotoviteľ:* Ing. Robert Sadloň, Bratislavská 42, 900 01 Modra  
*Termín:* Október 2013 - január 2014  
*Odberateľ:* Obec Trstín, s.č. 95, Trstín

## Úvod

Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia /ďalej len „VZFÚ“/ sú návrhom na optimálne funkčné využívanie územia v obvode pozemkových úprav v súlade s možnosťami územia, požiadavkami účastníkov pozemkových úprav a so stanovenými cieľmi pozemkových úprav.

VZFÚ pre projekt jednoduchých pozemkových úprav sa vypracúvajú podľa zákona č. 330/1995 Zb. o pozemkových úpravách v znení neskorších predpisov /ďalej len „zákon“/ v rozsahu, ktorý zodpovedá dôvodom začatia pozemkových úprav a potrebám ďalšieho konania o pozemkových úpravách.

## 1. Prieskumy a rozbory

### 1.1. Údaje o záujmovom území

Kataster obce Trstín je geomorfologicky súčasťou Trnavskej pahorkatiny, ktorá je jedným zo subgeomorfologických celkov Podunajskej nížiny a patrí do časti Podmalokarpatskej pahorkatiny.

Záujmové územie sa nachádza v juhovýchodnej časti obce Trstín, v lokalite „Záhrady“, v zastavanom území obce. Ohraničené je rodinnými domami.

Územie má mierne zvlnený reliéf. V súčasnosti sú predmetné pozemky definované podľa katastrálnej evidencie z časti ako záhrady a z časti ako orná pôda.

Výmera záujmového územia je 1,4 hektára.



## 1.2. Dopravné pomery

V riešenom území nie sú vytvorené podmienky pre existenciu vodnej, železničnej ani leteckej dopravy. V rámci obvodu pozemkových úprav riešime cestnú dopravu.

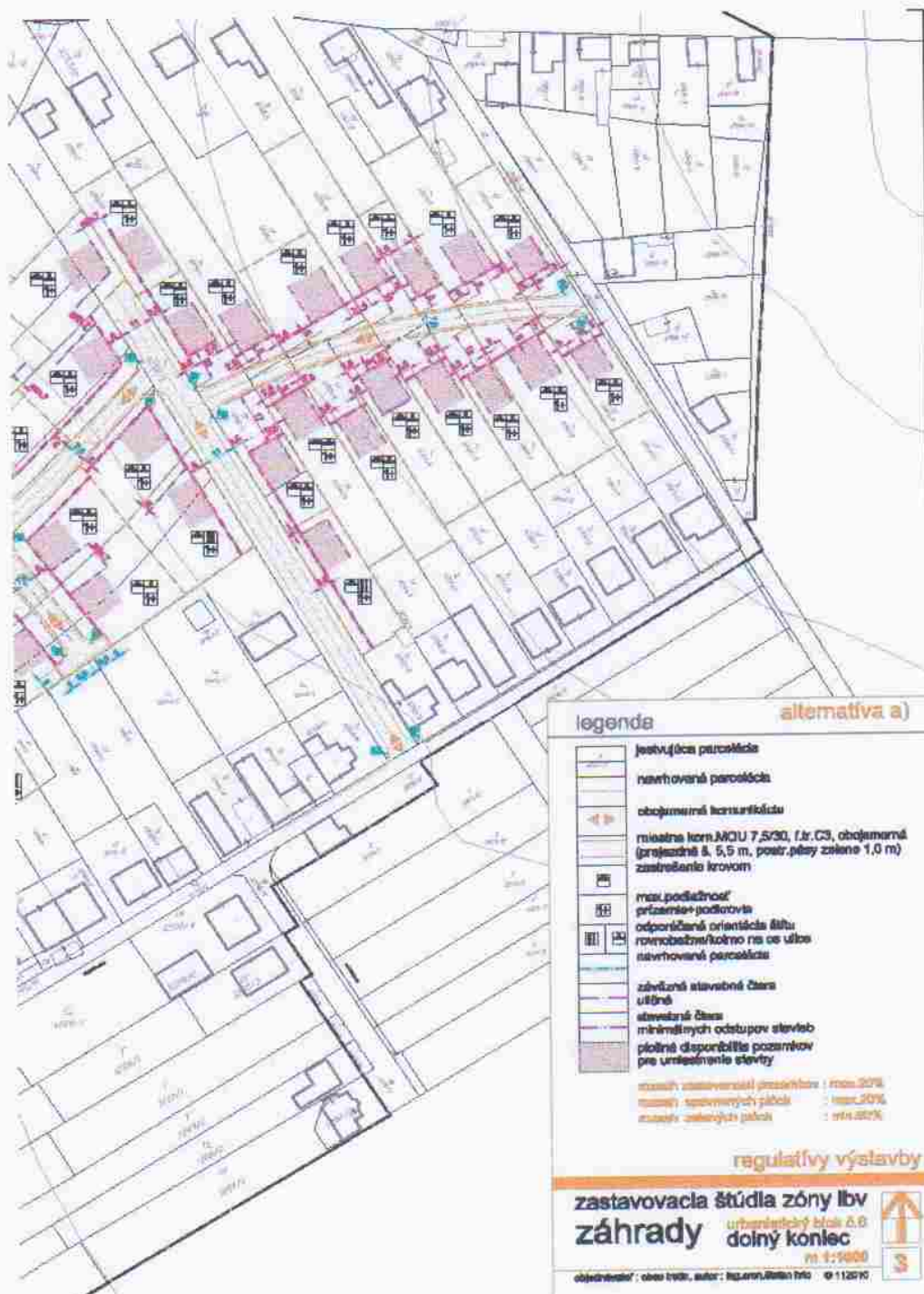
Pozemné komunikácie sa podľa zákona č.135/1961 Zb. (o pozemných komunikáciách) rozdeľujú podľa dopravného významu, určenia a technického vybavenia:

- diaľnice,
  - cesty:
    - I. triedy s významom pre medzinárodnú a celoštátnu dopravu,
    - II. triedy, ktoré majú význam pre dopravu medzi okresmi,
    - III. triedy, ktoré majú miestny význam,
    - IV. triedy so všeobecným významom,
- miestne komunikácie, ktoré sa nachádzajú v zastavanom území sídelnej časti a ktoré sú zaradené do cestnej siete,
- účelové komunikácie, medzi ktoré patria poľné a lesné cesty, ako aj rôzne príjazdové cesty k objektom.

Obcou Trstín prechádza štátna cesta č. I/51 z krajského mesta Trnava vzdialeného 19 km a smeruje do mesta Senica, ktoré je vzdialené od obce 23 km.

Územie je sprístupnené z troch komunikácií: z jestvujúcej poľnej cesty kolmej na Cigánsku ulicu, z jestvujúcej asfaltovej cesty od areálu poľnohospodárskeho družstva a z jestvujúcej cesty v lokalite pri družstve. Na území sa zatiaľ nenachádzajú žiadne vybudované verejné systémy.

### 1.3. Priemet územného plánovania do projektu pozemkových úprav



Obr. č. 7: Zastavovacia štúdia, regulatívny výstavby

Na vybranú časť katastrálneho územia v obvode projektu pozemkových úprav bola vypracovaná zastavovacia štúdia pre výstavbu rodinných domov, zóna Záhrady, urbanistický blok č.6, štvrť Dolný koniec.

Hlavným cieľom zastavovacej štúdie je zosúladienie rozvojových zámerov obstarávateľa s koncepciou rozvoja obce na základe komplexného riešenia rozvoja územia, so zohľadnením širšej koncepcie územia v zmysle schváleného plánu obce Trstín.

Zámerom investora je v predmetnej lokalite vytvoriť možnosti rozvoja bývania v rodinných domoch vrátane doplňujúcich funkcií bývania.

Zastavovacia štúdia navrhuje komplexné funkčné využitie územia na základe zhodnotenia únosnej miery zaťaženia daného územia, stanovuje organizáciu dopravnej a technickej obsluhy územia v súlade so záujmami ochrany prírody a krajiny a pamiatok v území a regulatívmi pre plošné a priestorové usporiadanie územia.

#### **1.4. Vodohospodárske a protierózne pomery**

Obcou preteká potok Raková, spolu s prítokmi Trstenák a Rosuchovský potok spadá pod správu povodia Váhu.

Dažďová voda je odvádzaná do rigolov popri komunikácií, ktoré ju vyúsťujú do prirodzeného recipientu.

V obci nie je vybudovaná kanalizačná sieť. Odvádzanie splaškových vôd je v celom území riešené do žump.

#### **1.5. Požiadavky na ochranu prírody**

Súčasná vegetácia sa od prirodzenej - pôvodnej vegetácie líši, dôsledkom človeka bola väčšina lesov premenená na poľnohospodársku alebo zastavanú plochu. Pozemky sa väčšinou užívajú ako záhrady, ovocné sady, trávnaté plochy.

Z hľadiska chránených krajinných oblastí žiadna časť územia nespadá do chráneného vtáčieho územia ktorý je v obci zadefinovaný alebo do iného chráneného územia.

## **2. Návrhy na nové usporiadanie územia**

### **2.1. Navrhované zmeny v dopravných pomeroch**

Princípom dopravného sprístupnenia lokality je vytvorenie lokálneho dopravného systému pre potreby zdrojovej dopravy obytnej zóny. Navrhnutá koncepcia formovania vnútornej funkčne - prevádzkovej štruktúry riešenej lokality nadväzuje na existujúcu funkčne – prevádzkovú a komunikačnú os obce.

Naprojektovaná bude jedna prístupová cesta prechádzajúca približne stredom obvodu projektu pozemkových úprav. Cesta bude napojená na cestu ktorá leží na parcele číslo 1250/1. Táto parcela je vo vlastníctve obce a bude slúžiť ako prístupová komunikácia. Naprojektovaná komunikácia má šírku 7,5 m a je ukončená otočom na parcele číslo 1261/1. Nová cesta bude po pozemkových úpravách vo vlastníctve obce.



## 2.2. Navrhovaný priemet územného plánovania

Navrhnutá cesta z urbanistickej štúdie bola upravená podľa platného obvodu projektu pozemkových úprav a doplnená o otoč, tak aby vyhovovala platným predpisom.

## 2.3. Navrhované zmeny vodohospodárskych a protieróznych pomerov

Z dôvodu veľkosti obvodu projektu nie je potrebné robiť ďalšie vodohospodárske a protierózne opatrenia. Riešené územie je dookola ohraničené rodinnými domami, takže nie je potrebné budovať protierózne opatrenia. Dažďová voda je odvádzaná do rigolov popri komunikáciách.

## 2.4. Navrhované požiadavky na ochranu prírody

Pôvodná vegetácia je predpokladanou vegetáciou, ktorá by pokrývala územie bez vplyvu ľudskej činnosti. Prírodnú pôvodnú vegetáciu nahradili občasné trvalé porasty záhrad. Navrhované využitie územia na zástavbu a na záhrady neumožňuje tomuto projektu navrhnúť výrazné zlepšenie prírodných podmienok. Navrhuje sa obmieňanie a dopĺňanie terajšej vegetácie pôvodnou vegetáciou.

## 2.5. Navrhované ďalšie spôsoby využívania územia

Verejné zariadenia a opatrenia, ktoré slúžia obyvateľom obce riešeného územia:

- a) zariadenia na rekreáciu,
- b) športové zariadenia,
- c) zariadenia na dodávku pitnej vody,
- d) čistenie odpadových vôd,
- e) skládky tuhého komunálneho odpadu,
- f) ďalšie verejné zariadenia a opatrenia.

Nové verejné zariadenia a opatrenia sa nenavrhujú.

**Spoločné zariadenia a opatrenia**, ktoré slúžia vlastníkom pozemkov v obvode PPÚ:

- a) cestné komunikácie slúžiace na sprístupnenie pozemkov a súvisiace stavby (mosty, priepusty, železničné priecestia a pod.),
- b) protierózne opatrenia slúžiace na ochranu pôdy pred veternou eróziou a vodnou eróziou a súvisiace stavby (zatrávnenia, vetrolamy, vsakovacie pásy, terasy a priehaly),
- c) opatrenia na ochranu životného prostredia, ktoré spočívajú hlavne vo vytvorení ekologickej stability a podmienok biodiverzity krajiny (biokoridory, biocentrá, interakčné prvky, sprievodná zeleň),
- d) vodohospodárske opatrenia, ktoré zabezpečujú krajinu pred prívalovými vodami a podmáčaním a zabezpečujú zdroj vody na krytie vlhového deficitu (nádrže, poldre, odvodnenia a závlahy),
- e) ďalšie spoločné zariadenia a opatrenia.

Novo navrhnuté spoločné opatrenia sú len vyššie uvedené. Iné spoločné zariadenia a opatrenia sa vzhľadom na veľkosť obvodu PPÚ nenavrhujú.

Územie nie je pamiatkovo chránené. V zmysle zákona Národnej rady SR č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu "Investor/stavebník každej stavby vyžadujúcej si zemné práce od pamiatkového úradu v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiada konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami (líniové stavby, budovanie komunikácií, bytová výstavba, atď.) z dôvodu, že stavebnou činnosťou, resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk, ako aj k porušeniu dosiaľ nevidovaných pamiatok."

### 3. Bilancia plôch

Bilancia plôch uvádza výmery podľa navrhovaného - projektovaného stavu. Rozdiel vo výmerách pokrýva potreby pre spoločné zariadenia a opatrenia. Bilancia je orientačná, záväzné výmery sa upresnia v ďalších etapách projektu.

#### Bilancia plôch navrhnutých po projekte PÚ:

Využitie pôdy	Výmera v [m2]
Parcely jednotlivých vlastníkov	1 28 73
Cesty, chodníky a prepojenia	8 30
<b>Spolu v obvode projektu</b>	<b>1 37 03</b>

Rozdiel medzi písomnou (na LV) a grafickou (skutočnou) výmerou je 190 m2.

**Bilancia úbytku na spoločné zariadenia a opatrenia:** Pre projekt bol odsúhlasený úbytkový koeficient 9% na spoločné zariadenia a opatrenia a usporiadanie vlastníctva.

### 4. Pracovné etapy a spracovatelia

Návrh všeobecných zásad funkčného usporiadania územia bol prerokovaný, spresnený a odsúhlasený predstavenstvom pozemkových úprav dňa 3.12.2013.

Následne bol návrh všeobecných zásad funkčného usporiadania územia daný na pripomienkovanie, doplnenie a odsúhlasenie dotknutým organizáciám. Vyjadrenia organizácií sú prílohou VZFU.

**Krajský pamiatkový úrad Trnava** požadoval doplnenie aby pri zemných prácach stavebník vždy žiadal stanovisko od ich úradu, tak aby nedošlo k narušeniu archeologických nálezísk alebo k porušeniu dosiaľ nevidovaných pamiatkových hodnôt.

**OÚ Trnava, Odbor starostlivosti o životné prostredie** požaduje aby sa vyčlenila primeraná plocha verejnej zelene. V projekte pozemkových úprav nemáme možnosť zo zákona vyčleniť viac ako 10% na spoločné zariadenia a opatrenia ak s tým nesúhlasia všetci vlastníci v obvode projektu. Navrhnutá cesta vyčerpala všetkú dostupnú výmeru.

Práce na všeobecných zásadách funkčného usporiadania územia vykonal v mesiaci október 2013 - január 2014, Ing. Robert Sadloň.

## 5. Výsledný elaborát a jeho dokumentácia

### A. Analógová časť:

#### Technická správa:

1. Prieskumy a rozbor
2. Návrhy na nové usporiadanie územia
3. Bilancia plôch
4. Pracovné etapy a spracovatelia
5. Výsledný elaborát a jeho dokumentácia

Mapa všeobecných zásadách funkčného usporiadania územia a plánu spoločných zariadení a opatrení

Vyjadrenia organizácií k návrhu VZFU

### B. Digitálna časť:

#### Technická správa:

1. Prieskumy a rozbor
2. Návrhy na nové usporiadanie územia
3. Bilancia plôch
4. Pracovné etapy a spracovatelia
5. Výsledný elaborát a jeho dokumentácia

Mapa všeobecných zásadách funkčného usporiadania územia a plánu spoločných zariadení a opatrení

Vyjadrenia organizácií k návrhu VZFU

počet elaborátov: 2x, rozdeľovník:

1. Okresný úrad Trnava, Pozemkový a lesný odbor
2. Obec Trstín

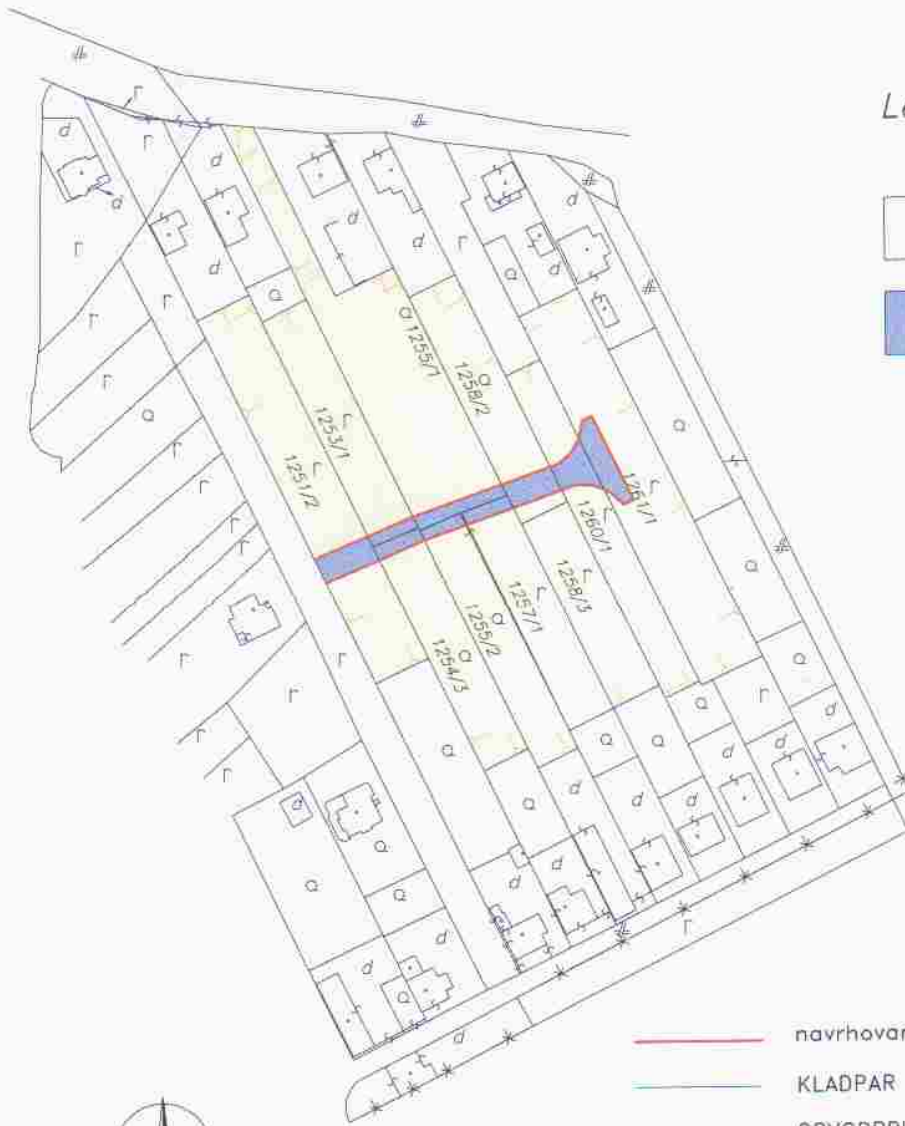
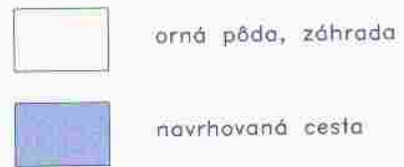
Vyhotovil: Ing. Robert Sadloň  
Dňa: 24.1.2014



Zodpovedný projektant

Dňa: 24.1.2014, overil: Ing. Robert Sadloň

Legenda:



- navrhovaný stav
- KLADPAR – stav C KN
- OBVODPPU – hranica obvodu PPÚ
- ZUOB – hranica zastavaného územia obce

Vyhotovitel <b>Ing. Robert Sadloň</b> Bratislavská 42, Modra IČO: 40550168 Tel.033/5511845	Kraj <b>Trnavský</b>	Okres <b>Trnava</b>	Obec <b>Trstín</b>				
	Katastrálne územie <b>Trstín</b>	Názov projektu JPÚ Trstín, lokalita Záhrady		Správny orgán OpÚ Trnava			
	Názov etapy Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia		Začiatok prác 11/2013	Koniec prác 1/2014			
Vyhotovil		Mapa VZFÚ		Autorizačne overil			
Dňa 24.1.2014	Meno: Ing. Robert Sadloň			Dňa: 24.1.2014	Meno: Ing. Róbert Sadloň		
Súradnicový sys., realizácia	S-JTSK			Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom			
Výškový systém							
Mierka	1:2000						
Formát	A4						
Číslo náčrtu, mapy	1/2013	Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uvoľnené vo výslednom elaboráte etapy		Pečiatka a podpis			