



# 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: [sadlon@geodetS.sk](mailto:sadlon@geodetS.sk)  
**Prevádzka:** Sladovnícka 28, **Trnava** 917 01, tel: 033 5511 845, 0908 721 220  
**Prevádzka:** Jesenského 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 rozbor

### 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.

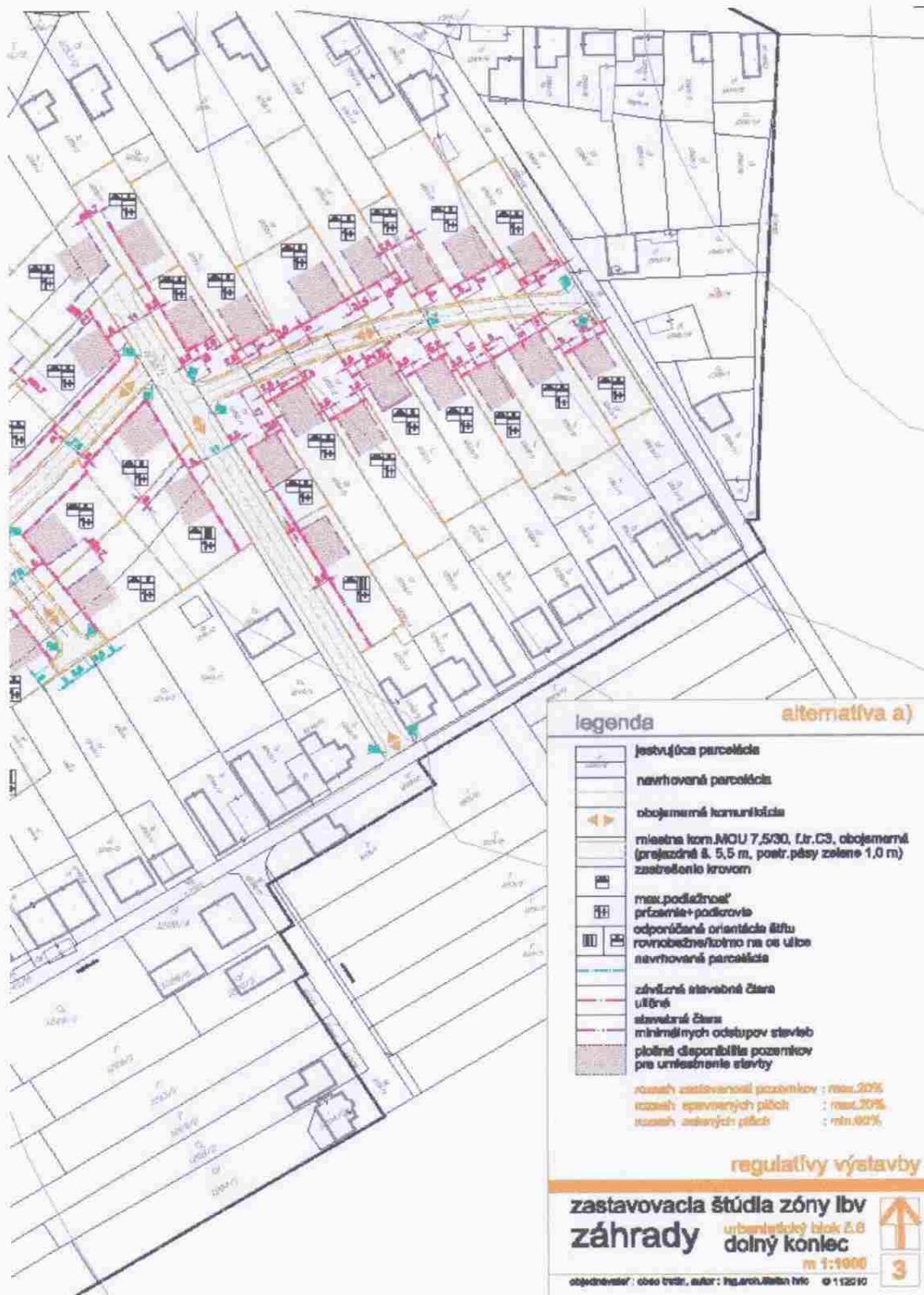
Pozemné komunikácie sa podľa zákona č.135/1961 Zb. (o pozemných komunikáciách) rozdeľujú podľa dopravného významu, určenia a technického vybavenia:

- 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, regulativity 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 regulatívami 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 zadaný alebo do iného chráneného územia.

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

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

Princípom dopravného prístupnosti 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 navrhnuť 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 prielahy),
- 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 neevidovaných 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 neevidovaných 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