

| | | | | | |
|--|---|--|---|---|--------|
| Vyhoviteľ | Kraj <i>Trnavský</i> | Okres <i>Senica</i> | Obec <i>Rybky</i> | | |
| | Kat. územie <i>Rybky</i> | Názov projektu <i>JPÚ Rybky</i> | Správny orgán <i>OÚ Senica pozemkový a lesný odbor</i> | | |
| | Názov etapy Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia TECHNICKÁ SPRÁVA | | Začiatok prác <i>09/2017</i> | Koniec prác <i>11/2017</i> | |
| Zodpovedný projektant | | Autorizačne overil | | Úradne overil Meno: | |
| Dňa: <i>28.11.2017</i> | Meno: <i>Ing. Rastislav Holíč</i> | Dňa: <i>28.11.2017</i> | Meno: <i>Ing. Rastislav Holíč</i> | Dňa: | Číslo: |
| Oprávnenie na vykonávanie pozemkových úprav podľa § 25a zákona č.330/1991 Zb. v z.n.p. | | Náležitosťami a presnosťou zodpovedá predpisom | | Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č.215/1995 Z. z. o geodézii a kartografii | |
| Pečiatka a podpis | | Pečiatka a podpis | | Pečiatka a podpis | |
| Vedúci projektu | | Za združenie účastníkov | | Schválenie správnym orgánom | |
| Dňa: | Meno: <i>Ing. Dagmar Markovičová</i> | Dňa: | Meno: | Dňa: | Meno: |
| Pečiatka a podpis | | Podpis | | Pečiatka a podpis | |

Technická správa

Základné údaje

Názov diela:

JEDNODUCHÉ POZEMKOVÉ ÚPRAVY K.Ú. RYBKY

Názov etapy: Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia

Kat. územie: Rybky

Obec: Rybky

Okres: Senica

Kraj: Trnavský

Orgán štátnej správy pre JPÚ: Okresný úrad Senica, pozemkový a lesný odbor

Zmluvy o dielo: zo dňa 25.5.2016, Č.j. OU-SE-PLO/2016/00181/P_JPÚ_R/Mar

Objednávateľ: Henrich Ravas – Agrovest, č.d.111, 906 04 Rybky

Zhotoviteľ: GeoTime s.r.o., Hollého 749, 905 01 Senica

Správny orgán: Okresný úrad Senica, pozemkový a lesný odbor

Zodpovedný projektant: Ing. Rastislav Holič

Vypracoval: Ing. Andrej Holič

Priebeh prác: 09/2017 – 11/2017

Výmera zahrnutá do obvodu JPÚ: 11,2294 ha

Súradnicový systém: S-JTSK

Výškový systém: Bpv

1. Úvod

Okresný úrad Senica, pozemkový a lesný odbor, ako príslušný správny orgán v zmysle § 5 ods.4 zákona 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a pozemkových spoločenstvách v platnom znení, v súlade s § 46 zákona č. 71/1967 o správnom konaní v platnom znení Rozhodnutím č.j. OU-SE-PLO/2016/00181/P_JPÚ_R/Mar zo dňa 25.5.2016 povolil jednoduché pozemkové úpravy (ďalej len „JPÚ“) k nehnuteľnostiam v časti katastrálneho územia Rybky. Dôvodom JPÚ je usporiadanie pozemkov, ktoré sú podľa schváleného územného plánu obce navrhované ako rozvojové plochy s hlavným funkčným využitím „plochy rodinných domov“.

Návrh všeobecných zásad funkčného usporiadania územia (VZFUÚ) je dokument obsahujúci informácie a podmienky, za ktorých je možné v praxi uplatniť pozemkové úpravy v zmysle zákona č. 330/1991 Zb. v platnom znení. Posledná novela je upravená zákonom č. 153/2017 s účinnosťou od 1.9.2017. Návrh VZFUÚ je záverečnou etapou úvodných podkladov a predstavuje dôležitý dokument pre ďalšie etapy projektu JPÚ. Vyhotovuje sa vo veľmi zjednodušenej forme v zmysle poslednej novely zákona č. 330/1991 Zb.. Popisuje súčasné pomery v riešenom území a následne návrhom spoločných a verejných zariadení a opatrení predstavuje novú koncepciu usporiadania pozemkov v obvode JPÚ. Tieto riešenia rešpektujú budúce investičné zámery po ukončení JPÚ, ako aj požiadavky na racionálne využitie pozemkov všetkými dotknutými vlastníkmi.

2. Podklady pre spracovanie VZFUÚ

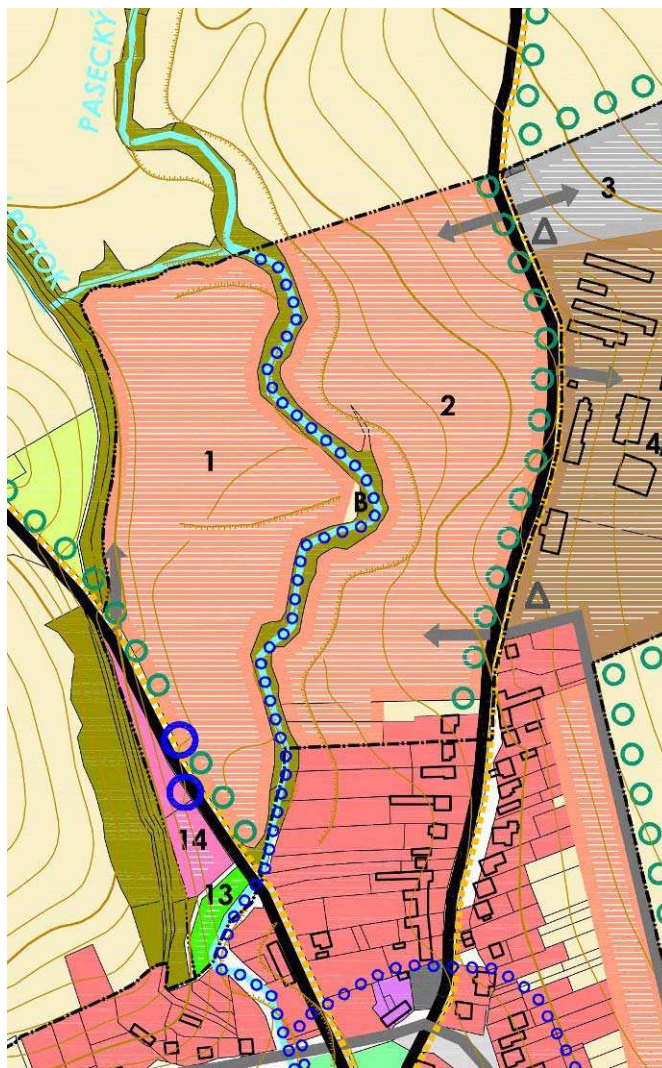
Pre spracovanie všeobecných zásad funkčného usporiadania územia boli použité nasledovné materiály a dokumenty:

- údaje ISKN - popisné a grafické
- účelové mapovanie polohopisu a výškopisu v obvode JPÚ
- mapa hodnoty pozemkov, vychádzajúca zo znaleckého posudku vyhotoveného pre účely JPÚ
- údaje registra pôvodného stavu
- územný plán obce Rybky

3. Lokalizácia a popis záujmového územia

V zmysle územno - správneho usporiadania SR patrí katastrálne územie Rybky do okresu Senica v Trnavskom kraji. Obvod JPÚ bol stanovený v zmysle schváleného územného plánu obce (ÚPO) predovšetkým v lokalitách – rozvojových plochách č. 1 (Rybník) a č. 2 (Horné Konopnice), ktoré majú hlavné funkčné využitie ako plochy rodinných domov a čiastočne v lokalite – rozvojovej ploche č. 14. Obvod JPÚ je situovaný severne od zastavaného územia obce hlavne v extraviláne obce (obr. č. 1). Výmera JPÚ bola spresnená na hodnotu 11,2294 ha.

Dve hlavné lokality obvodu JPÚ, Rybník a Horné Konopnice, rozdeľuje koryto Paseckého potoka a obidve sú priamo prístupné z ciest III. triedy. V súčasnosti je územie obvodu JPÚ evidované v prevažnej miere ako orná pôda, čiastočne ako zastavané, ostatné a vodné plochy. Užívateľmi poľnohospodárskych pozemkov je Poľnohospodárske družstvo Senica a súkromní užívatelia. Podrobná štruktúra vlastníckych pomerov v obvode JPÚ je uvedená v Registri pôvodného stavu. Mapa súčasnej krajinej štruktúry sa nachádza v *grafickej prílohe č.1*.



Obr. č. 1: Vymedzenie obvodu JPÚ (podľa ÚPO)

V katastrálnom území Rybky sa nenachádzajú žiadne chránené územia a celé územie sa nachádza v najnižšom I. ochrannom stupni. Žiadne územie ani nebolo navrhnuté na ochranu podľa zákona o ochrane prírody a krajiny č. 543/2002 Z.z. a taktiež sa v celom katastrálnom území nenachádzajú ani lokality zo súvislej európskej sústavy chránených území Natura 2000 – územie európskeho významu alebo chránené vtáacie územie. Pôdy najlepších 4 stupňov kvality sa tiež v celom katastrálnom území (k.ú.) nenachádzajú.

V celom riešenom území a okolí sa nenachádzajú žiadne prvky Regionálneho územného systému ekologickej stability (RÚSES), nie sú tu priamo lokalizované žiadne významné genofondové lokality.

Pre celé katastrálne územie ani pre obvod projektu JPÚ nebol spracovaný účelový územný systém ekologickej stability na miestnej úrovni (MÚSES). V rámci ÚPO boli aspoň definované významné plochy v miestnom meradle. Pre účely JPÚ ide o Pasecký potok, ktorý preteká celým riešeným územím a v okolí potoka sa nachádzajú plochy brehových porastov (topoľ, jelša, vrbá). Pasecký potok bol teda navrhnutý ako biokoridor miestneho významu, ktorý tvoria vodný tok a plochy nelesnej drevinovej vegetácie.

Obec Rybky zatiaľ nemá vybudovaný verejný vodovod a obyvateľstvo je zásobované pitnou vodou z vlastných domových studní. Možné zásobovanie z verejného vodovodu rieši ÚPO nielen v existujúcej zástavbe, ale aj v rozvojových lokalitách. Podobne obec Rybky nemá

vybudovanú kanalizačnú sieť splaškových odpadových vôd a v súčasnosti sú odpadové vody z domácností odvedené do zberných domových žúmp a septikov. Zrážkové odpadové vody z komunikácií sú odvádzané do cestných rigolov, ktoré sú vyústené do Paseckého otoka. Pri rodinných domoch je zrážková voda vyvedená do vsaku alebo sa zachytáva a využíva na polievanie. Odvodnenie a likvidácia odpadových vôd nielen v existujúcej zástavbe, ale aj v rozvojových častiach obce, sa taktiež rieši v ÚPO Rybky. Obec je v súčasnosti plne elektrifikovaná a plynofikovaná a ÚPO počíta s ich rozšírením aj do rozvojových častí obce.

Pri budovaní novej dopravnej a technickej infraštruktúry bude potrebné rešpektovať ich jednotlivé ochranné pásma podľa príslušných podmienok.

4. Spoločné a verejné zariadenia a opatrenia

Spoločné zariadenia a opatrenia (SZO) slúžia vlastníkom a užívateľom pozemkov v obvode pozemkových úprav. Patria sem:

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

Verejné zariadenia a opatrenia (VZO) slúžia obyvateľom obce daného územia a patria sem:

- zariadenia na rekreáciu
- športové zariadenia
- zariadenia na dodávku pitnej vody
- čistenie odpadových vôd
- skládky tuhého komunálneho odpadu
- cestné komunikácie okrem poľných a lesných ciest
- ďalšie verejné zariadenia a opatrenia

5. Súčasný stav spoločných a verejných zariadení a opatrení

Obvodom JPÚ prechádza cesta III. triedy č. 1146, smerujúca z Rybiek do Oreského (VZO), na ktorú sa neskôr pripája poľná cesta (SZO) a tvoria prístup do lokality Rybník. Cesta III. triedy č. 1147 v smere Rybky – Rohov (VZO) hraničí s obvodom JPÚ popri lokalite Horné Konopnice a umožňuje tak terajší prístup do lokality. Existujúce dopravné pomery v podobe súčasných komunikácií sú zobrazené v *grafickej prílohe č.2*.

Cez riešené územie preteká Pasecký potok. Svojim charakterom ako vodný tok s príľahlými brehovými porastmi (nelesnou drevinovou vegetáciou), vytvára opatrenia na ochranu životného prostredia (biokoridor) a čiastočne protierózne opatrenie (vetrolam) a dá sa charakterizovať ako existujúce SZO.



Obr. č. 2: Cesta III. triedy č. 1146 prechádzajúca obvodom JPÚ

6. Návrh nových spoločných a verejných zariadení a opatrení

V obvode JPÚ nie je riešené územie z hľadiska funkčnej optimalizácie rozmiestnenia druhov pozemkov v krajine, ale z hľadiska vytvorenia podmienok pre realizáciu obytnej funkcie v zmysle ÚPO. Hlavné funkčné využitie územia v obvode JPÚ je navrhnuté ako plochy rodinných domov. Tomuto účelu sú prispôsobené aj návrhy SZO a VZO.

Obvod JPÚ je podobne ako v ÚPO rozdelený prirodzenou hranicou (korytom Paseckého potoka) na 2 časti. Preto aj v návrhu nových SZO a VZO uvažujeme s dvoma lokalitami – blokom č. 1 – Rybník a blokom č. 2 – Horné Konopnice.

V bloku č.1 je existujúcim VZO cesta III. triedy č. 1146, ktorú má vo vlastníctve Trnavský samosprávny kraj a ostáva bez zmeny. Vzhľadom k návrhu nového funkčného využitia územia sa zruší existujúca poľná cesta a navrhuje sa sieť nových miestnych cestných komunikácií, spadajúcich pod VZO. Podobne sa aj v bloku č. 2 (kde neexistuje žiadna cestná sieť - cesta III. triedy č. 1147 hraničí s obvodom JPÚ) navrhuje sieť nových miestnych cestných komunikácií, ktoré vytvárajú nové VZO v tomto bloku. Všetky nové VZO zostanú v súkromnom vlastníctve. Optimálny návrh cestnej siete, ako aj jej následná výstavba, sú dôležitými prvkami pre rozvoj ľudských aktivít v riešenom území v súlade so schváleným ÚPO. Svojimi protieróznymi a inými účinkami má navrhovaná cestná sieť zároveň priaznivý vplyv na ochranu a tvorbu životného prostredia. Návrh nových dopravných pomerov je zobrazený v *grafickej prílohe č.3*.

Existujúce SZO tvorí okolie Paseckého potoka, ktoré nie je majetkovoprávne vysporiadané. Polohopisným a výškopisným zameraním bol určený presný priebeh vodného toku a prilahlých brehových porastov. Spolu s ochranným pásmom vodného toku tvoria základ pre nové SZO. Pasecký potok je z hľadiska významu definovaný ako drobný vodný tok a v zmysle § 49 zákona 364/2004 Z.z. o vodách je potrebné rešpektovať jeho ochranné pásmo. Jedná sa o ochranné prístupové pásmo pobrežných pozemkov vodných tokov a odvodňovacích kanálov v šírke min. 5 m od brehovej čiary obojstranne. Do vymedzeného pobrežného pozemku nie je možné

umiestňovať vedenia a zariadenia technickej infraštruktúry, stavby trvalého charakteru vrátane pevného oplotenia a súvislú vzrastlú zeleň z dôvodu zabezpečenia prístupu mechanizácie vykonávajúcej údržbu a z dôvodu protipovodňovej prevencie.

Vlastníctvo vodnej plochy bude riešené pozemkami Slovenskej republiky (SR) v správe Slovenského pozemkového fondu (SPF) vysporiadané pre Slovenský vodohospodársky podnik (SVP). Ak s tým vlastníč súhlasí, je možné poskytnúť vyrovnanie v peniazoch za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, okrem lesných pozemkov, v celkovej výmere vlastníka v obvode projektu pozemkových úprav do 400 m² vrátane trvalých porastov na nich. V časti brehových plôch budú umiestnení známi vlastníci, ktorých miesto trvalého pobytu alebo sídlo nie sú známe - typ účastníka 3 (TUC 3) s výmerami do 400 m², ktorých zastupuje SPF. Brehové plochy a ochranné pásmo Paseckého potoka budú vysporiadané na obec Rybky pre účely SZO ako opatrenia na ochranu životného prostredia (biokoridor) a čiastočne protierózne opatrenia (zatrávnenie, vetrolam). Poslednými plochami, ktoré budeme charakterizovať ako SZO sú hlavne zbytkové plochy, ktoré vznikli návrhom nového funkčného využitia územia pre rodinné domy. Tieto plochy budú plniť účel ako opatrenia na ochranu životného prostredia (sprievodná zeleň), prípadne iné SZO. Všetky SZO budú navrhnuté do vlastníctva obce Rybky a riešené z obecného vlastníctva, vlastníctva účastníkov TUC 3 do 400 m² a následne z vlastníctva známych vlastníkov (TUC 0) tak, že na potrebnú výmeru prispedia všetci formou úbytkového koeficientu vypočítaného pre danú lokalitu (blok).

Výsledný návrh SZO a VZO je zobrazený v grafickej prílohe č.4 *Plán spoločných a verejných zariadení a opatrení*.



Obr. č. 3: Pasecký potok s príľahlými brehovými porastmi

Zhodnotenie vplyvu navrhnutých opatrení:

- novo navrhnutá cestá sieť sprístupní nové pozemky navrhnuté pre realizáciu obytnej funkcie v danom území v súlade s ÚPO

- miestne komunikácie spolu so sprievodnou zeleňou a ďalšími navrhovanými SZO čiastočne riešia eróziu pôdy a ochranu životného prostredia
- územie zahrnuté do obvodu JPÚ je príliš malé, aby mohlo významne vplývať na procesy v území, avšak dôležité je, aby navrhnuté opatrenia nenarušili celkový ráz krajiny a boli v súlade s ÚPO

7. Komplexná bilancia plôch pre nové usporiadanie územia

V návrhu nových SZO a VZO uvažujeme s dvoma lokalitami - blokom č.1 (Rybník) a blokom č.2 (Horné Konopnice).

Blok 1 - Rybník o výmere 51480 m²

Tab. č. 1: Bilancia plôch v bloku 1

| BLOK 1 - Rybník | Pozemky | VZO | SZO | Spolu |
|-----------------------------|----------------|--------------|--------------|---------------|
| Nové pozemky | 33646 | | | |
| VZO - cestné komunikácie | | 8684 | | |
| SZO - brehy potoka | | | 2287 | |
| SZO - ochranné pásmo potoka | | | 3423 | |
| SZO - zbytkové plochy | | | 3440 | |
| Spolu m ² | 33646 | 8684 | 9150 | 51480 |
| % | 65,36 | 16,87 | 17,77 | 100,00 |

Blok 2 - Horné Konopnice o výmere 48320 m²

Tab. č. 2: Bilancia plôch v bloku 2

| BLOK 2 - Horné Konopnice | Pozemky | VZO | SZO | Spolu |
|---------------------------------|----------------|--------------|-------------|---------------|
| Nové pozemky | 37310 | | | |
| VZO - cestné komunikácie | | 8371 | | |
| SZO - ochranné pásmo potoka | | | 2133 | |
| SZO - zbytkové plochy | | | 506 | |
| Spolu m ² | 37310 | 8371 | 2639 | 48320 |
| % | 77,21 | 17,32 | 5,46 | 100,00 |

V bloku 2 nie je uvedené SZO - brehy potoka, ktoré bude vysporiadané pomocou účastníkov TUC 3 s výmerami do 400 m² o celkovej výmere **2070 m²**.

Účastníci TUC 3 s výmerami nad 400 m², ktorí zo svojich výmer prispejú aj na prístupovú poľnú cestu (SZO) k svojim pozemkom, majú celkovú výmeru svojich pozemkov **4894 m²**.

Existujúce VZO - cesta III. triedy č. 1146, ktorú má vo vlastníctve Trnavský samosprávny kraj a ostáva bez zmeny, má celkovú výmeru **1949 m²**.

Vlastníctvo vodnej plochy Paseckého potoka je riešené pozemkami SR v správe Slovenského pozemkového fondu (SPF) vysporiadané pre Slovenský vodohospodársky podnik (SVP) o celkovej výmere **3581 m²**.

Všetky uvedené výmery (vrátane celkových výmer blokov uvedených v tabuľkách č. 1 a č. 2) spolu tvoria výmeru obvodu JPÚ **112294 m²**.

Vlastníctvo obce má výmeru **841 m²**, je tu však aj rozdiel písomnej a grafickej výmery (písomná výmera je väčšia) v obvode JPÚ o hodnote **947 m²**. Vzájomne budú mať tieto skutočnosti minimálny vplyv na výsledné hodnoty úbytkového koeficientu vypočítaného pre pokrytie výmery SZO. **V bloku 1** je úbytkový koeficient **17,8 %** a **v bloku 2** má hodnotu **5,5 %**.

8. Plán všeobecných zásad funkčného usporiadania územia

Návrh plánu všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode projektu JPÚ v časti k.ú. Rybky rieši územie hlavne pre účel usporiadania pozemkov, ktoré sú podľa schváleného územného plánu obce navrhované ako rozvojové plochy s hlavným funkčným využitím „plochy rodinných domov“. Vychádza z posúdenia záujmového územia z hľadiska jeho usporiadania a určuje spôsob jeho využívania, navrhuje miestne komunikácie, z časti rieši protieróziu ochranu pôdy a ochranu životného prostredia.

Plán všeobecných zásad funkčného usporiadania územia je účelová mapa so zobrazením nového využívania územia v obvode projektu JPÚ Rybky a nachádza sa v *grafickej prílohe č.5*. Zobrazuje komunikačné a ekologické opatrenia v záujmovom území za účelom dosiahnutia cieľov a výhod pozemkových úprav.

Podľa navrhnutých VZFUÚ v obvode projektu JPÚ Rybky je príspevok vlastníkov pre spoločné zariadenia a opatrenia v bloku 1 (Rybník) vo výške 17,8 % a v bloku 2 (Horné Konopnice) vo výške 5,5 %.

Po schválení budú všeobecné zásady funkčného usporiadania územia základným podkladom pre ďalšiu etapu projektu JPÚ - zásady umiestnenia nových pozemkov.

9. Výsledný operát a jeho dokumentácia

Analógová forma:

- technická správa
- účelové mapy: grafická príloha č.1: Mapa súčasnej krajinnej štruktúry
grafická príloha č.2: Dopravné pomery – súčasný stav
grafická príloha č.3: Dopravné pomery – navrhovaný stav
- výsledné mapy: grafická príloha č.4: Plán spoločných a verejných zariadení a opatrení
grafická príloha č.5: Plán všeobecných zásad funkčného usporiadania územia

Elektronická forma:

- technická správa vo formáte PDF
- účelové mapy: grafická príloha č.1: Mapa súčasnej krajinnej štruktúry
grafická príloha č.2: Dopravné pomery – súčasný stav
grafická príloha č.3: Dopravné pomery – navrhovaný stav
vo formáte PDF
- výsledné mapy: grafická príloha č.4: Plán spoločných a verejných zariadení a opatrení
grafická príloha č.5: Plán všeobecných zásad funkčného usporiadania územia
vo formáte PDF

Elaborát VZFUU je vyhotovený v troch analógových a viacerých digitálnych vyhotoveniach na CD.

10. Doložka

„Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom“

Dátum vyhotovenia: 27.11.2017

Vyhotovil: Ing. Andrej Holíč