

Etapa: 1.Úvodné podklady
1.5 Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia

Objednávateľ: Združenie vlastníkov pozemkov Nová lúka R1-II, Hviezdoslavova 1, 900 27
Bernolákovo

Zhotoviteľ: Geopenta s.r.o., Galanta – Javorinka 5, 925 01 Galanta - Javorinka

Kraj: Bratislavský

Okres: Senec

Obec: Bernolákovo

Katastrálne územie: Bernolákovo

Výmera kat. územia: 2842 ha

Výmera obvodu JPÚ: 10,91 ha

Výmera poľnohospodárskej pôdy v obvode projektu pozemkových úprav: 10,91 ha

Výmera lesných pozemkov obvodu projektu pozemkových úprav: 0 ha

Výmera iných plôch: 0 ha

Zahájenie prác: 05/2014

Ukončenie prác: 09/2015

Súradnicový systém: S-JTSK 03

Výškový systém: Bpv

1. Účel

Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav (ďalej len „VZFÚ“) sa podľa § 9 ods. 9 zákona SNR 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 pozemkových úpravách“) vypracúvajú v rozsahu, ktorý zodpovedá dôvodom začatia pozemkových úprav a potrebám ďalšieho konania o pozemkových úpravách. Preto sú všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav formou jednoduchých pozemkových úprav v obvode projektu JPÚ Nová lúka R1-II vypracované iba vo veľmi obmedzenom rozsahu.

Pozemkové úpravy (ďalej len „PÚ“) formou jednoduchých pozemkových úprav (ďalej len „JPÚ“) v časti katastrálneho územia boli podľa § 8 ods. 1 a § 8b zákona o pozemkových úpravách povolené rozhodnutím Okresného úradu Senec, pozemkovým a lesným odborom PLO/2014/2744-7/Ma zo dňa 14.4.2014 z dôvodu majetkoprávneho usporiadania uvedenej lokality, teda z iných dôvodov ako je hospodárenie na pôde. Cieľom vypracovania projektu JPÚ Nová lúka R1-II je racionálne a efektívne priestorové usporiadanie pozemkového vlastníctva v katastrálnom území Bernolákovo vzhľadom na potrebu usporiadania pozemkov a vlastníctva pozemkov v danej lokalite po vzájomnej dohode s Obcou Bernolákovo, ktorá má v súlade s územným plánom obce záujem o usporiadanie nehnuteľností v predmetnej lokalite.

Návrh všeobecných zásad funkčného usporiadania územia predstavuje dôležitý komplexný nástroj, ktorý má vytvoriť podmienky pre splnenie cieľov jednoduchých pozemkových úprav, stanovených zákonom č.330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách, v znení neskorších predpisov.

Dokumentácia všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode projektu jednoduchých pozemkových úprav v časti kat. územia Bernolákovo tvorí podklad pre ďalšie etapy projektu – najmä zásady pre umiestnenie nových pozemkov a rozdeľovací plán.

Hlavným cieľom návrhu všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode JPÚ Nová lúka R1-II je:

- stanovenie koncepcie optimálneho funkčného využitia a priestorového usporiadania územia,
- stanovenie dopravného vybavenia na sprístupnenie pozemkov,
- stanovenie technického vybavenia vo väzbe na životné prostredie a územný systém ekologickej stability.

Pre spracovanie všeobecných zásad funkčného usporiadania územia boli použité nasledovné hlavné podklady:

- výsledky účelového mapovania polohopisu a výškopisu,
- hodnotová mapa (znalecký posudok),
- údaje registra pôvodného stavu,
- urbanistická štúdia obytnej zóny,
- iné odborné podklady o území.

3. Bilancia druhov pozemkov podľa katastra nehnuteľností (KN)

Tab.č.1: Bilancia KN parciel

Parcela	Pôvod parcely	Druh pozemku podľa pôvodu	Výmera (m ²)	Výmera v obvode (m ²)
803	2	orná pôda	1748	1746
804	2	orná pôda	1313	1313
805	2	orná pôda	1307	1307
806	2	orná pôda	1798	1797
807	2	orná pôda	2996	2995
808	2	orná pôda	2323	2323
1055	2	orná pôda	3544	77
1558/190	1	orná pôda	900	900
1558/191	1	orná pôda	900	900
1558/192	1	orná pôda	900	900
1558/193	1	orná pôda	1267	1267
1558/229	1	orná pôda	4587	4587
1558/230	1	orná pôda	2843	2843
1558/231	1	orná pôda	2911	2911
1558/232	1	orná pôda	3841	3841
1558/233	1	orná pôda	3600	3600
1558/234	1	orná pôda	3816	3816
1558/235	1	orná pôda	3719	3719
1558/236	1	orná pôda	3485	3485
1558/237	1	orná pôda	4014	4014
1558/238	1	orná pôda	6647	6647
1558/239	1	orná pôda	3406	3406
1558/240	1	orná pôda	3733	3733
1558/241	1	orná pôda	3330	3330
1558/242	1	orná pôda	1050	1050
1558/243	1	orná pôda	2284	2284
1558/244	1	orná pôda	1547	1547
1558/245	1	orná pôda	1543	1543
1558/246	1	orná pôda	677	677
1558/247	1	orná pôda	1818	1818
1558/248	1	orná pôda	1206	1206
1558/249	1	orná pôda	1270	1270
1558/250	1	orná pôda	1827	1827
1558/251	1	orná pôda	1683	1683
1558/252	1	orná pôda	1586	1586
1558/253	1	orná pôda	1946	1946
1558/254	1	orná pôda	1899	1899
1558/255	1	orná pôda	1683	1683
1558/256	1	orná pôda	2083	2083

1558/257	1	orná pôda	3744	3744
1558/258	1	orná pôda	2032	2032
1558/259	1	orná pôda	2424	2424
1558/260	1	orná pôda	2183	2183
1558/261	1	orná pôda	647	647
1558/262	1	orná pôda	1532	1532
1558/263	1	orná pôda	1097	1097
1558/264	1	orná pôda	1097	1097
1558/265	1	orná pôda	2223	2223
1558/504	1	orná pôda	300	300
1558/505	1	orná pôda	700	700
1558/506	1	orná pôda	1700	1700
1558/507	1	orná pôda	364	364

Tab.č.2: Bilancia druhov pozemkov

Druh pozemku	Podľa KN		Podľa polohopisu	
	m2	%	m2	%
orná pôda	109602	100	109602	100
poľnohospodárska pôda spolu	109602	100	109602	100

4. Hospodárske využitie krajiny

Hlavným cieľom etapy všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v rámci projektu pozemkových úprav je navrhnúť vhodný a všeobecne prijateľný spôsob funkčného usporiadania územia v obvode projektu pozemkových úprav, ktorý rešpektuje „Urbanistickú štúdiu obytnej zóny Bernolákovo – Nová Lúka II.“

Dokumentácia všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode projektu JPÚ Nová lúka R1-II tvorí podklad pre ďalšie etapy projektu – najmä „Zásady umiestnenia nových pozemkov“ a „Rozdeľovací plán“.

Polnohospodárska výroba

Obvod projektu JPÚ Nová lúka R1-II sa v súčasnosti nachádza na poľnohospodárskej (ornej) pôde. O súhlas s použitím poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely v zmysle §13 a 14 zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy v znení neskorších zmien a doplnkov pre riešené územie obec požiadala orgán ochrany poľnohospodárskej pôdy v rámci prerokovania platného „Územného plánu obce Bernolákovo“.

O rozhodnutie podľa § 17 zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy v znení neskorších zmien a doplnkov požiada investor/investori pred vydaním stavebných povolení.

Lesná výroba

Lesné porasty v obvode projektu JPÚ Nová lúka R1-II sa nenachádzajú.

Nepoľnohospodárske aktivity

V územnom pláne obce Bernolákovo je obvod JPÚ Nová lúka R1-II zaradený medzi navrhované „plochy rodinných domov“ s označením RD 1 – II. Riešené územie priamo nadväzuje na existujúce zastavané územie obce Bernolákovo, charakteristické najmä rodinnou zástavbou.

5. Spoločné zariadenia a opatrenia – súčasný stav

5.1. Prieskum dopravných pomerov

Zákon č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov upravuje výstavbu, užívanie a ochranu pozemných komunikácií, práva a povinnosti vlastníkov a správcov pozemných komunikácií a ich užívateľov, ako aj pôsobnosť orgánov štátnej správy a orgánov štátneho odborného dozoru vo veciach pozemných komunikácií. Pozemné komunikácie sa podľa dopravného významu, určenia a technického vybavenia delia na: diaľnice (D), cesty pre motorové vozidlá/rýchlostné komunikácie (R), regionálne cesty I. – III. triedy (C), miestne komunikácie (MK) a účelové komunikácie.

Cestné teleso

Pozemnú komunikáciu tvorí cestné teleso a jej súčasti. Cestné teleso je ohraničené vonkajšími hranami priekop, rigolov, násypov a zárezov svahov, zárubných a obkladových múrov, pätou oporných múrov, pri miestnych komunikáciách 0,40m za zvýšenými obrubami chodníkov alebo zelených pásov.

Cestná doprava

V obvode projektu JPÚ bude územie dopravne riešené v zmysle „Urbanistickej štúdie obytnej zóny Bernolákovo – Nová lúka II“. Navrhnuté komunikácie (podľa STN 73 6110) sú:

- obslužné komunikácie funkčnej triedy C3 kategórie MOU 7,0/30 s prvkami upokozenia dopravy,
- obytné komunikácie funkčnej triedy D1_6,5/30 – slepé ulice v šírke vozovky 5,5 m.

Dopravnú os riešeného územia bude tvoriť obslužná komunikácia MOU 7,0/30 funkčnej triedy C3, na ktorú budú nadväzovať vyššie uvedené komunikácie.

Tab.č.3: komunikačné opatrenia

Komunikačné opatrenia	Plocha (m ²)
komunikácie v obvode JPÚ	17550

6. Obmedzujúce faktory využívania územia a ich ochranné pásma

Charakteristickým znakom stresujúcich faktorov je ich priestorová lokalizácia a plošné vymedzenie v obvode jednoduchých pozemkových úprav. Prejavujú sa záberom prírodných ekosystémov a priestorovou bariérou pre lokalizáciu jednotlivých aktivít v území. Vo veľkej miere ovplyvňujú návrh dopravných, vodohospodárskych, protieróznych a ekologických opatrení. V obvode projektu sa identifikujú stresové faktory a ich ochranné pásma podľa funkčného využitia:

- faktory technického charakteru,
- faktory ekologicko-environmentálneho charakteru

Stanoviská a pripomienky dotknutých orgánov a organizácií k návrhu „Urbanistickej štúdie obytnej zóny Bernolákovo – Nová lúka II“ boli vyhodnotené v auguste 2014, vypracoval Ing. Ján Miklánek.

7. Návrh funkčného usporiadania územia v obvode projektu JPÚ Nová lúka R1-II

Pri návrhu všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav sme vychádzali z „Urbanistickej štúdie obytnej zóny Bernolákovo – Nová lúka II“ a bolo prihliadané aj na štruktúru vlastníckych vzťahov k pozemkom v obvode projektu JPÚ Nová lúka R1-II a na možnosti návrhu riešenia nového stavu. Štruktúra vlastníckych vzťahov k pozemkom v obvode je na základe údajov katastra nehnuteľností a následne zo spracovaného registra pôvodného stavu uvedená v nasledovných tabuľkách:

Tab.č.4: Štruktúra vlastníckych vzťahov

Vlastnícka skupina	Výmera (m ²)
známi vlastníci so známym pobytom	94824
obec Bernolákovo	10391
SR v správe SPF	77
vlastníci s neznámym pobytom v správe SPF	4224

Tab.č.5: Tabuľka krytia výmery na komunikačné opatrenia

Typ pozemku	Potrebná výmera
komunikácie	17550 m ²
rozdiel písomnej a grafickej výmery	534 m ²
Výmera obvodu JPÚ	109601 m ²
Percentuálny príspevok vlastníkov na krytie komunikácií	16,50%

7. Záver

Podľa § 9 ods. 9 zákona o pozemkových úpravách sa všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav vypracúvajú v rozsahu, ktorý zodpovedá dôvodom začatia pozemkových úprav a potrebám ďalšieho konania o pozemkových úpravách. Keďže sa jedná o projekt pozemkových úprav formou jednoduchých pozemkových úprav a v obvode pozemkových úprav je vypracovaný územný plán, zodpovedá tomu aj návrh všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav.

Vyhotovil: Ing. Mária Dvorecká