

## Technická správa

### Základné údaje

**Názov diela:**

### **JEDNODUCHÉ POZEMKOVÉ ÚPRAVY K.Ú. KUNOV**

**Názov etapy:** Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia

**Kat. územie:** Kunov

**Obec:** Senica

**Okres:** Senica

**Kraj:** Trnavský

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

**Zmluvy o dielo:** zo dňa 17.1.2018, Č.j.: OU-SE-PLO/2018/000772-povolenie

**Objednávateľ:** PINKI.SK s.r.o., Čáčovská cesta 5027/56, 905 01 Senica

**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:** 10/2017 – 11/2017

**Výmera zahrnutá do obvodu JPÚ:** 2,6146 ha

**Súradnicový systém:** S-JTSK

**Výškový systém:** Bpv

## 1. Úvod

Okresný úrad Senica, pozemkový a lesný odbor, ako príslušný správny orgán podľa § 5 ods.4 zákona 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon), v súlade s § 46 zákona č. 71/1967 o správnom konaní v znení neskorších predpisov Rozhodnutím Č.j.: OU-SE-PLO/2018/000772-povolenie zo dňa 17.1.2018 povolil jednoduché pozemkové úpravy (ďalej len „JPÚ“) podľa §8c zákona k nehnuteľnostiam v časti katastrálneho územia Kunov. Dôvody JPÚ sú uvedené v § 2 ods. 1 písm. b) zákona, t.j. že došlo k podstatným zmenám vo vlastníckych a užívачích pomeroch v obvode jednoduchých pozemkových úprav.

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 platný územný plán mesta Senica a budúce funkčné využitie územia, ako aj požiadavku na racionálne využitie pozemkov dotknutými vlastníckymi.

## 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
- údaje registra pôvodného stavu
- územný plán mesta Senica
- stanovisko mesta Senica v nadväznosti na územnoplánovaciu dokumentáciu pre prípravné konanie k JPÚ v časti k. ú. Kunov (príloha č. 1)

## 3. Lokalizácia a popis záujmového územia

V zmysle územno - správneho usporiadania SR patrí katastrálne územie Kunov do mesta a okresu Senica v Trnavskom kraji. Obvod JPÚ bol navrhnutý a členmi komisie upravený a schválený v extraviláne obce v časti lokality Briežky, západne od intavilánu obce. Hranica obvodu JPÚ Kunov začína na okraji cesty II. triedy č. 500 na styku katastrálnych území Senica a Kunov. Kúsok ide po katastrálnej hranici a následne po hranici parciel C KN č. 928 a 888/1 asi 250 metrov severným smerom - prechádza pravým okrajom nelesnej drevinovej vegetácie, ktorú tvorí súvislý pás stromov a kríkov po oboch stranách katastrálnej hranice. Následne sa lomí približne smerom na východ, pokračuje cez pole pozdĺž vlastníckej hranice parcely E KN č. 1397 asi 220 metrov. Potom sa lomí približne na juhovýchod po hranici vlastníckej parcely E KN č. 1334 až po oplotenú záhradu, kde pokračuje juhovýchodným smerom po hranici ZUOB cez záhradu. V záhrade sa súčasne s hranicou ZUOB stáča smerom na západ až juhozápad. Na rozhraní záhrady a ornej pôdy (oddelených plotom) sa hranica obvodu JPÚ oddelí od hranice

ZUOB a prechádza cez pole približne smerom na západ po hranici vlastníckej parcely E KN č. 1400/3 asi 167 metrov. Následne sa lomí približne na juh a pokračuje po hranici vlastníckej parcely E KN č. 1405 až k ceste II. triedy č. 500. Tam pokračuje krajom cesty do východzieho bodu. Výmera obvodu JPÚ bola určená na 2,6146 ha.

Pozemky v obvode JPÚ spadajú v zmysle schváleného územného plánu mesta Senica (ÚPMS) podľa hraníc regulačných blokov do dvoch častí. Menšia časť územia sa nachádza v lokalite A1 – plochy bývania a druhá prevažná časť riešeného územia je v lokalite B1 – plochy ornej pôdy. Pozemky spadajúce pod blok A1 sú v obvode JPÚ zahrnuté hlavne z dôvodu riešenia prístupu pre nové naprojektované pozemky v obvode JPÚ. Nová prístupová cesta zároveň sprístupní lokalitu Krátke vinohrady nad obvodom projektu.



**Obr. č. 1:** Vymedzenie obvodu JPÚ (podľa ÚP mesta Senica)

V etape účelové mapovanie polohopisu a výškopisu sa zameralo celé územie spadajúce do obvodu JPÚ a podľa výslednej bilancie druhov pozemkov nového stavu má prevládajúce zastúpenie orná pôda a potom čiastkovo záhrada, ostatná plocha a zastavaná plocha (cesta). Užívateľom poľnohospodárskych pozemkov (okrem oplotenej záhrady) je v súčasnosti Poľnohospodárske družstvo Senica a predpokladá sa poľnohospodárske využitie tejto lokality aj v budúcnosti.

## Bilancia druhov pozemkov – nový stav

číslo objektu	výmera (m <sup>2</sup> )	kód DP podľa mapovania	kód spôsobu využívania	popis pozemku	DP odsúhlasený komisiou
1	23396	2	1	orná pôda	orná pôda
2	1214	5	4	oplotená záhrada	záhrada
3	1349	14	37	ostatná plocha, čiastočne svahovitá plocha a nelesné drevinová vegetácia	ostatná plocha
4	187	13	37	cesta II. triedy č. 500	zastavaná plocha
<b>Spolu:</b>	<b>26146</b>				

Podrobná štruktúra vlastníckych pomerov v obvode JPÚ je uvedená v Registri pôvodného stavu. Mapa súčasnej krajinnej štruktúry sa nachádza v *grafickej prílohe č. 1*.

V riešenom území sa nenachádzajú žiadne chránené územia a žiadne ani nebolo navrhnuté na ochranu podľa zákona o ochrane prírody a krajiny č. 543/2002 Z.z.. Taktiež sa na danom území nenachádzajú ani lokality zo súvislej európskej sústavy chránených území Natura 2000 – územie európskeho významu alebo chránené vtáčie územie. V celom riešenom území sa nenachádzajú žiadne prvky Regionálneho územného systému ekologickej stability (RÚSES), nie sú tu priamo lokalizované žiadne významné genofondové lokality. Neďaleko, na druhej strane cesty II. triedy č. 500, preteká územím riečka Teplica, okolo ktorej je podľa Miestneho územného systému ekologickej stability (MÚSES) v rámci ÚPMS definovaný biokoridor regionálneho významu. Tento však nemá priamy vplyv na riešené územie. V priamom susedstve s riešeným územím sa nachádza pás nelesnej drevinovej vegetácie, ktorú tvorí súvislý pás stromov a kríkov po oboch stranách katastrálnej hranice a čiastočne aj zasahuje do riešeného územia. Podľa MÚSES tvorí líniový interakčný prvok.

Pri meraní polohopisu nebol zaznamenaný žiadny priebeh nadzemných inžinierskych sietí (nadzemné elektrické vedenie, nadzemné telefónne vedenie), ani žiadne povrchové znaky podzemných inžinierskych sietí. Podzemné inžinierske siete neboli vytýčené správcami inžinierskych sietí.

#### 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 priehly),
- 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 vlahového 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

Okrajom obvodu JPÚ prechádza cesta II. triedy č. 500 smerujúca zo Senica do Kunova (existujúce VZO) a vytvára existujúce dopravné pomery v obvode JPÚ.

Čiastočne do obvodu JPÚ zasahuje aj pás nelesnej drevinovej vegetácie, ktorý sa nachádza hlavne v susedstve s riešeným územím. Svojim charakterom (širší pás stromov a kríkov) vytvára opatrenia na ochranu životného prostredia (podľa MÚSES tvorí líniový interakčný prvok) a čiastočne protierózne opatrenie (vetrolam) a dá sa charakterizovať ako existujúce SZO.



**Obr. č. 2:** Cesta II. triedy č. 500 čiastočne zasahujúca do obvodu JPÚ

## 6. Návrh nových spoločných a verejných zariadení a opatrení

V obvode JPÚ je územie riešené z hľadiska funkčnej optimalizácie rozmiestnenia vlastníctva a druhov pozemkov v krajine. Hlavné funkčné využitie územia v obvode JPÚ je navrhnuté pre poľnohospodárske využitie. Tomuto účelu sú prispôsobené aj návrhy VZO a SZO.

V etape účelového mapovania polohopisu a výškopisu bol zameraný skutočný priebeh cesty II. triedy č. 500. Teleso cesty v zameranom úseku je ohraničené vonkajšou hranou zeleného pásu, ktorý nadväzuje na cestnú priekopu. K zameranému telesu cesty sa pridal pruh cestného

pomocného pozemku, ktorého šírka je 60 cm. Spolu tak tvoria pozemok, na ktorom sa nachádza cestná komunikácia – existujúce VZO, ktorému sa však zameraním spresnila poloha. Takto bude neskôr táto cesta projektom JPÚ navrhnutá do Registra nového stavu (RNS) a následne na zápis do katastra nehnuteľností (KN).

Zároveň sa v Zápisnici z rokovania Komisie zriadenej v zmysle § 3 ods. 3 zákona, pre Projekt jednoduchých pozemkových úprav v časti k.ú. Kunov konštatuje, že „V predchádzajúcej komunikácii s dotknutými orgánmi a organizáciami upozornil Trnavský samosprávny kraj správny orgán, že je vypracovaná projektová dokumentácia na rekonštrukciu cesty II/500 v úseku Senica – Kunov, ktorá rieši smerové a šírkové usporiadanie cesty II/500 v tomto úseku. Mestský úrad Senica poskytol zhotoviteľovi geometrický plán, z ktorého sme zisťovali, ako zasahuje prípadná budúca rekonštrukcia cesty do obvodu projektu pozemkových úprav. Bolo preukázané, že rozšírenie cesty je plánované z druhej strany komunikácia a neovplyvní obvod projektu.“ Zápisnica tvorí prílohu č. 2 týchto VZFUÚ.

Takisto bolo v etape účelového mapovania polohopisu a výškopisu zamerané skutočné rozhranie medzi ornou pôdou a ostatnou plochou, ktorá postupne prechádza do nelesnej drevinovej vegetácie. Táto sa neskôr nachádza hlavne v susedstve s riešeným územím. Podľa MÚSES v ÚPMS ide o líniový interakčný prvok, ktorý má aj protierózny význam (vetrolam) a tvorí tak existujúce SZO s čiastočným záberom do obvodu JPÚ. Projektom sa spresnil skutočný priebeh druhov pozemkov a spresnila sa hranica medzi poľnohospodárskou pôdou a ochranným krajinotvorným prvkom. Vytváranie ďalších SZO zameraných na protierózne opatrenia a opatrenia na ochranu životného prostredia nie je potrebné vzhľadom na rozlohu riešeného územia a existujúce SZO.

Na rozhraní ornej pôdy a ostatnej plochy sa navrhlo nové SZO – poľná cesta, slúžiaca na sprístupnenie pozemkov. Pri návrhu sa dbalo na to, aby toto SZO nezasahovalo do drevinovej vegetácie a zároveň zaberalo čo najmenšiu výmeru z ornej pôdy.

Výsledný návrh SZO a VZO je zobrazený v grafickej prílohe č.2 Plán spoločných a verejných zariadení a opatrení.



**Obr. č. 3:** Pás nelesnej drevinovej vegetácie – líniový interakčný prvok v krajine

Pozemky pre SZO a VZO a ich vlastníctvo pre potreby týchto JPÚ rieši zákon v § 12 ods. 8: „Potrebu pozemkov na spoločné zariadenia a opatrenia znášajú všetci účastníci okrem vlastníkov, ktorí súhlasili s vyrovnaním v peniazoch, a to podľa pomeru ich nárokov na vyrovnanie k výmere všetkých pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav. Obdobne sa postupuje pri prírastku alebo úbytku výmery pozemkov v dôsledku nového merania, pričom povinnosť podľa prvej vety sa vzťahuje aj na vlastníkov, ktorí súhlasili s vyrovnaním v peniazoch. Pozemky určené na verejné zariadenia a opatrenia poskytuje ten, komu prejdú do vlastníctva alebo správy nové pozemky určené na verejné zariadenia a opatrenia“. V § 11 ods. 19 sa na účely týchto JPÚ konštatuje: „vlastníctvo pozemkov tvoriacich spoločné zariadenie a opatrenie odsúhlasia vlastníci, ktorí na tieto prispeli podľa veľkosti podielu v zásadách umiestnenia nových pozemkov“.

Pozemky pod existujúcim VZO cestou II. triedy nie sú majetkovoprávne vysporiadané. Vlastníkom cesty je Trnavský samosprávny kraj (TTSK) a správcom Správa a údržba ciest Trnavského samosprávneho kraja. V obvode projektu vlastní Slovenská republika (SR) v správe Okresného úradu Trnava pozemky o výmere 416 m<sup>2</sup>. Na vysporiadanie tejto cesty je potrebné 187 m<sup>2</sup>. Preto navrhujeme, aby sa cesta II. triedy vysporiadala na TTSK. Zbytok výmery vo vlastníctve SR sa použije na vysporiadanie časti existujúceho SZO zasahujúceho do obvodu JPÚ. Pozemky mimo obvod JPÚ, po ktorých prechádza líniový interakčný prvok krajiny, vlastní SR v správe Okresného úradu Trnava. Ostatná chýbajúca výmera na vysporiadanie tohto existujúceho SZO sa získa podľa už spomínaného § 12 ods. 8 zákona a vlastníctvo navrhujeme tiež na SR v správe Okresného úradu Trnava. V prípade existujúceho SZO prispievajú pomerne všetci účastníci vrátane vlastníkov, ktorí budú prípadne súhlasiť s vyrovnaním v peniazoch, pretože sa jedná o spresnenie výmery SZO novým meraním. Pozemky potrebné pre nové SZO – prístupovú poľnú cestu sa získajú podobne podľa § 12 ods. 8 zákona. Na nové SZO prispievajú pomerne všetci účastníci okrem vlastníkov, ktorí súhlasili s vyrovnaním v peniazoch. Pozemok nového SZO sa navrhne do vlastníctva najväčšieho prispievateľa.

V zákone §11 ods. 8 sa píše: „Ak s tým vlastní súhlasí, vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, okrem lesných pozemkov, v celkovej výmere vlastníka v obvode projektu pozemkových úprav do 400 m<sup>2</sup> vrátane trvalých porastov na nich, sa poskytne v peniazoch“. § 8c ods. 4 upresňuje: „Vyrovnanie v peniazoch sa vykoná medzi žiadateľom podľa odseku 1 a vlastníkom pozemku v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav“. Nakoniec §11 ods. 11 zákona upravuje: „Na vyrovnanie v peniazoch je potrebný súhlas vlastníka v písomnej forme. Po doručení tohto súhlasu okresnému úradu nemožno súhlas odvolať. Ak ide o pozemok s nezisteným vlastníkom, Slovenský pozemkový fond alebo správca môže súhlasiť s vyrovnaním v peniazoch“.

Zhodnotenie vplyvu navrhnutých opatrení:

- novo navrhnutá poľná cesta sprístupní nové pozemky navrhnuté projektom JPÚ
- 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 ÚPMS

## 7. Komplexná bilancia plôch pre nové usporiadanie územia

Celková výmera obvodu JPÚ bola určená na 2 6146 m<sup>2</sup>. Na vysporiadanie existujúceho VZO – cesty II. triedy je potrebných 187 m<sup>2</sup>, existujúce SZO – líniový interakčný prvok má v obvode JPÚ spresnenú výmeru 876 m<sup>2</sup> a nové SZO – prístupová poľná cesta zaberá plochu 904 m<sup>2</sup>. Výmerou SR v správe Okresného úradu Trnava o veľkosti 416 m<sup>2</sup> sa vysporiada



existujúce VZO o výmere 187 m<sup>2</sup> a časť existujúceho SZO o výmere 229 m<sup>2</sup>. Zostane výmera **25730 m<sup>2</sup>** v obvode JPÚ, ktorej vlastníci pomerne prispievajú na zbytok potrebnej plochy pre existujúce SZO o výmere 647 m<sup>2</sup> a v prípade, že nepríde k vyrovnaniu v peniazoch, aj na nové SZO o výmere 904 m<sup>2</sup>. V prípade, že príde k vyrovnaniu v peniazoch, na nové SZO prispievajú už len vlastníci, ktorí neboli dotknutí vyrovnaním v peniazoch.

Pre vyrovnanie v peniazoch prichádzajú do úvahy 3 vlastníci (os.č. 5,7,8), ktorých zastupuje Slovenský pozemkový fond. Každý z nich má výmeru 295,13 m<sup>2</sup>, spolu to je 885 m<sup>2</sup>.

JPÚ Kunov	Pozemky	e SZO	n SZO	SZO	Spolu
Nové pozemky	24179				
existujúce SZO		647			
nové SZO			904		
SZO spolu				1551	
Spolu (m2)	24179	647	904	1551	25730
<b>Spolu (%)</b>	<b>93,97</b>	<b>2,51</b>	<b>3,51</b>	<b>6,03</b>	<b>100,00</b>

Z uvedenej tabuľky vyplýva, že príspevok z výmery vlastníkov na SZO, t.j. **úbytkový koeficient**, je vypočítaný na **6,03 %**.

## 8. Plán všeobecných zásad funkčného usporiadania územia

Návrh plánu všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode projektu JPÚ v časti k.ú. Kunov rieši dané územie hlavne pre účel usporiadania pozemkov z hľadiska funkčnej optimalizácie rozmiestnenia vlastníctva a druhov pozemkov v krajine. Hlavné funkčné využitie územia v obvode JPÚ je navrhnuté pre poľnohospodárske využitie. Tomuto účelu sú prispôsobené aj návrhy VZO a SZO. Tieto riešenia rešpektujú platný územný plán mesta Senica a budúce funkčné využitie územia.

Plán všeobecných zásad funkčného usporiadania územia je účelová mapa so zobrazením nového využívania územia v obvode projektu JPÚ Kunov a nachádza sa v *grafickej prílohe č.3*. Okrem funkčného využitia zobrazuje komunikačné a ekologické opatrenia v záujmovom území za účelom dosiahnutia cieľov a výhod pozemkových úprav.

Podľa navrhnutých VZFUÚ v obvode projektu JPÚ Kunov je príspevok vlastníkov pre spoločné zariadenia a opatrenia vo výške 6 %.

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 s prílohami
- výsledné mapy: grafická príloha č.1: Mapa súčasnej krajinej štruktúry  
grafická príloha č.2: Plán spoločných a verejných zariadení a opatrení  
grafická príloha č.3: Plán všeobecných zásad funkčného usporiadania územia

Elektronická forma:

- technická správa s prílohami vo formáte PDF
- výsledné mapy: grafická príloha č.1: Mapa súčasnej krajinej štruktúry



grafická príloha č.2: Plán spoločných a verejných zariadení a opatrení  
grafická príloha č.3: 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: 27.11.2018

Vyhotovil: Ing. Andrej Holíč