

č. zák.: 8/2014

# Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v k.ú. Bučany

JPÚ Bučany

September 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:** Jesenského 23, **Pezinok** 902 01, tel: 0905 249 088

## Technická správa

**Predmet prác:** Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia pre projekt pozemkových úprav v k.ú. Bučany

**Lokalita :** k.ú.: Bučany, obec: Bučany, okres: Trnava, kraj: Trnavský

**Zhotoviteľ:** Ing. Róbert Sadloň, Bratislavská 42, 900 01 Modra

**Termín:** máj - september 2014

**OÚ:** Okresný úrad Trnava, Pozemkový a lesný odbor

## 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

Bučany ležia v Podunajskej nížine medzi 48°24-25' severnej šírky a 17°36-43' východnej dĺžky, nadmorská výška sa pohybuje v rozpätí od 132-162 m. Kataster Bučany má približne obdĺžnikový tvar, jeho výmera je 1659 ha. Na východe susedia Bučany so šulekovským chotárom, na severe s Trakovcami a Malženicami, na západe s okresným mestom Trnavou a s Brestovanmi, na juhu s Brestovanmi, s ktorými majú Bučany najdlhšiu katastrálnu hranicu.

Jedna časť obvodu projektu pozemkových úprav sa nachádza v zastavanom území na okraji obce pri potoku Blava, prechádza ním miestna komunikácia. Druhá časť nachádza na severovýchodne obce pri miestnej komunikácii v smere na Trakovce.

Územie v daných lokalitách je rovinné. V súčasnosti sú predmetné pozemky definované podľa katastrálnej evidencie ako orná pôda.

Výmera prvej časti záujmového územia je 4125 m<sup>2</sup>.

Výmera druhej časti záujmového územia je 1425 m<sup>2</sup>.



Časť obvodu č.1



Časť obvodu č.2



## 1.2. Dopravné pomery

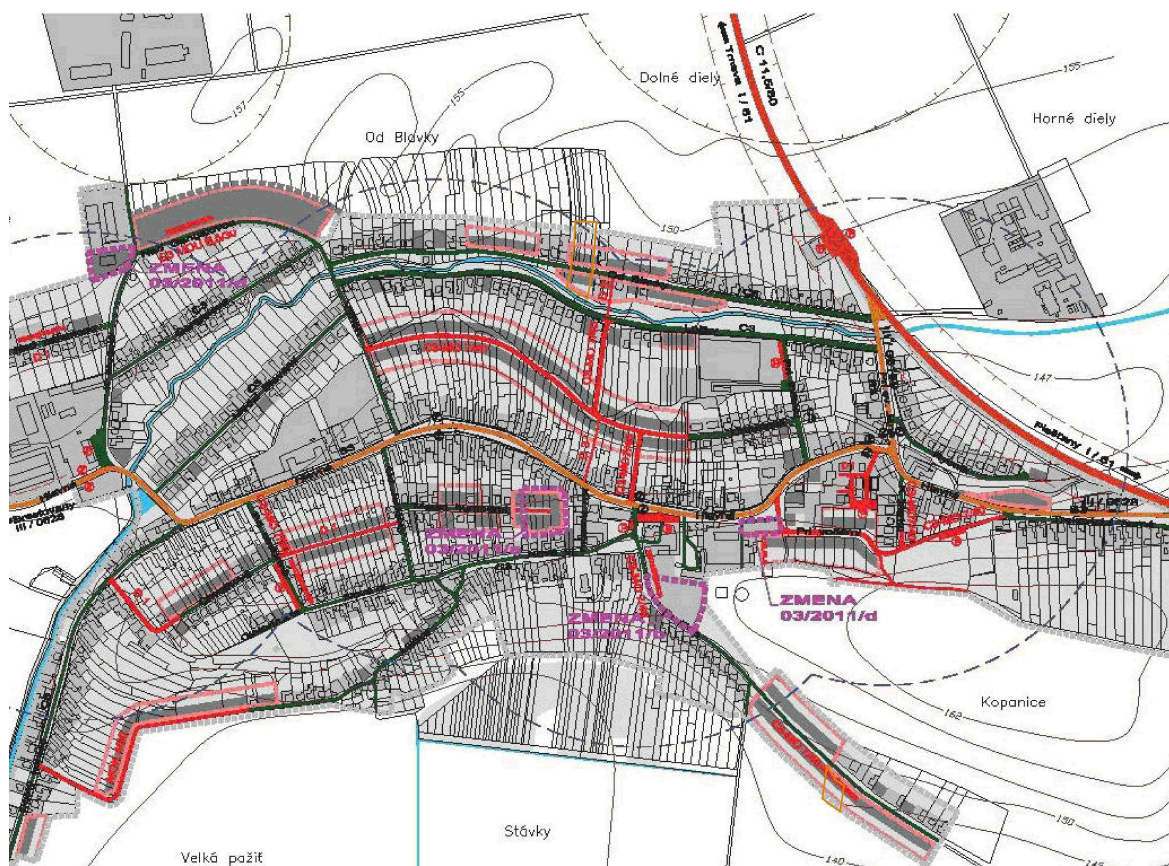
V riešenom území nie sú vytvorené podmienky pre existenciu vodnej, železničnej ani leteckej dopravy. V rámci obvodu pozemkových úprav riešime len cestnú dopravu.

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,
- 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.

Popri obci Bučany prechádza štátna cesta č. I/61 z krajského mesta Trnava vzdialeného 10 km a smeruje do mesta Piešťany.

Prvou časťou prechádza miestna komunikácia Od Blavky, ktorá sa napája na hlavnú cestu a druhá časť je sprístupnená od miestnej komunikácie Podšup.



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

Na vybranú časť katastrálneho územia v obvode projektu pozemkových úprav bola vypracovaná urbanistická štúdia IBV „Stávky“ pre výstavbu rodinných domov, lokalita A1-10 Podšup. Hlavným cieľom urbanistickej štúdie je zabezpečiť v uvedenej lokalite komplexné územno-technické riešenie pri plynulom rozvoji obce s optimálnym využitím územia. Urbanistická 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.

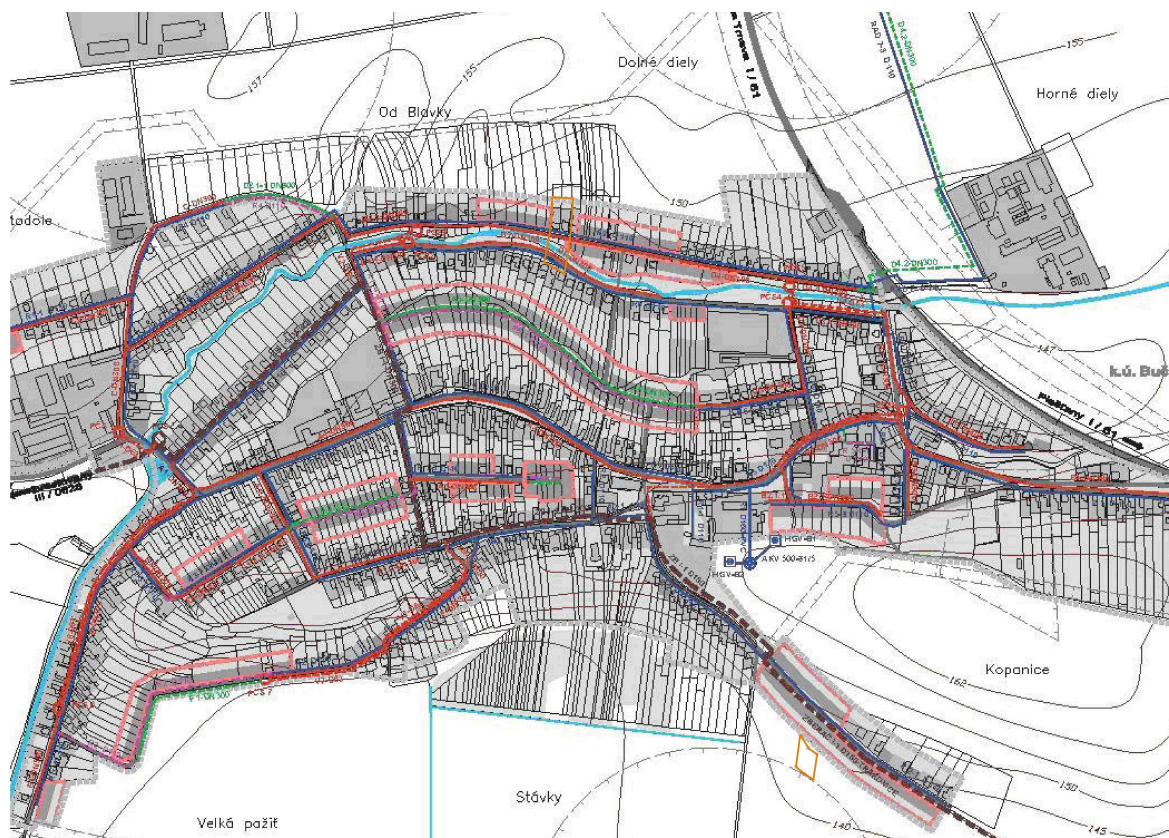
Zámerom spoločenstva vlastníkov je v predmetných lokalitách vytvoriť možnosti bývania v rodinných domoch vrátane doplnujúcich funkcií bývania.

### 1.4. Vodohospodárske a protierózne pomery

Obcou Bučany preteká vodný tok Horná Blava, ktorý spadá pod Správu povodia stredného Váhu II. Podľa zákona o vodách - 364/2004 Z.z., par. 49, ods. 2, má správca pri výkone správy vodného toku a správy vodných stavieb alebo zariadení právo užívať pobrežné pozemky do 10 m od brehovej čiary. Ďalej 6 m od brehovej čiary je ochranné pásmo v ktorom nie je prípustná orba, stavenie objektov, zmena reliéfu ťažbou, navážkami, manipulácia s látkami škodiacimi vodám a výstavba súbežných inžinierskych sietí.

V obci je vybudovaná kanalizačná sieť. Kanalizačný zberač odvádza splaškové odpadové vody do ČOV mesta Trnava v Zelenči.

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





## 1.5. Verejné zariadenia a opatrenia

Verejné zariadenia a opatrenia, ktoré slúžia obyvateľom obce:

- 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.

V riešenom území sa verejné zariadenia a opatrenia nenachádzajú.

## 2. Návrhy na nové usporiadanie územia

### 2.1. Navrhované zmeny v dopravných pomeroch

Návrh riešenia dopravy v danej lokalite je vypracovaný podľa Schváleného Územného plánu obce. Obe časti sú napojené na cestnú sieť z obce.

Cez prvú časť prechádza jestvujúca miestna komunikácia, ktorá sa napája na cestu III. triedy. Komunikácia je široká 6 metrov, vo vyhovujúcom stave, nenavrhuje sa úprava ani rekonštrukcia. V súčasnosti je vo vlastníctve jednotlivých vlastníkov, po projekte pozemkových úprav prejde do vlastníctva obce. Podľa grafickej prílohy – Mapa VZFÚ je ku hlavnej komunikácii kolmo navrhnutá 3 metre široká, nespevnená prístupová jednopruhová cesta, P 3,0/30, tak aby boli po pozemkových úpravách sprístupnené pozemky všetkých vlastníkov, otáčanie z cesty je navrhnuté na pozemkoch vlastníkov.

Pozemky v druhej časti sú sprístupnené z jestvujúcej miestnej komunikácie smerujúcej do obce Trakovice. Komunikácia je široká približne 3m. Cesta nezasahuje do obvodu projektu pozemkových úprav a preto nie je navrhovaná jej zmena.

### 2.2. Navrhované zmeny vodohospodárskych a protieróznych pomerov

Z dôvodu veľkosti obvodu projektu pozemkových úprav a charakteru územia nie je potrebné navrhovať nové vodohospodárske a protierózne opatrenia.

### 2.3. Navrhované požiadavky na ochranu prírody

V danom území sa nenachádzajú žiadne ochranné pásma a chránené územia týkajúce sa ochrany prírody a krajiny. V Zmysle zákona č. 543/2002 Z.z. tu platí prvý stupeň ochrany. Pozemky sa v súčasnosti využívajú na rastlinnú výrobu.

Navrhované využitie územia na bytovú výstavbu (rodinné domy) neumožňuje tomuto projektu navrhnúť výrazné zlepšenie ekologickej stability územia. Pri sprievodnej zeleni vodného toku v lokalite č. 1 a zeleni pri ceste v lokalite č. 2 sa navrhuje obmieňanie a dopĺňanie súčasnej vegetácie pôvodnou vegetáciou. Pôvodná vegetácia je predpokladanou vegetáciou, ktorá by pokrývala územie bez vplyvu ľudskej činnosti.

## 2.4. Navrhované ďalšie spôsoby využívania územia

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." Informácie ako postupovať pri budúcej výstavbe v súčinnosti s Pamiatkovým úradom sú v stanovisku Archeologického ústavu SAV ktoré je prílohou VZFU.

## 2.5. Verejné zariadenia a opatrenia

Nové verejné zariadenia a opatrenia sa nenavrhujú.

# 3. Bilancia plôch

Bilancia plôch uvádza výmery podľa navrhovaného - projektovaného stavu.

**Bilancia plôch navrhnutých po projekte PÚ:**

Využitie pôdy	Výmera v časti 1 [m <sup>2</sup> ]	Výmera v časti 2 [m <sup>2</sup> ]
Parcely jednotlivých vlastníkov	39 06	14 25
Cesty	2 20	0
<b>Spolu v obvode projektu</b>	<b>41 26</b>	<b>14 25</b>

Rozdiel medzi písomnou (na LV) a grafickou (skutočnou) výmerou je 1 m<sup>2</sup>.

**Bilancia úbytku na spoločné zariadenia a opatrenia:** Pre projekt bol odsúhlasený úbytkový koeficient pre časť 1: **9,3%** na spoločné zariadenia a opatrenia a pre časť 2 je úbytkový koeficient 0%, pretože sa v tejto časti nenavrhujú nové spoločné zariadenia a opatrenia.

## 4. Pracovné etapy a spracovatelia

Návrh všeobecných zásad funkčného usporiadania územia bol prerokovaný, spresnený a odsúhlasený predstavenstvom pozemkových úprav dňa: 8.7.2014.

Následne bol návrh VZFU daný na pripomienkovanie, doplnenie a odsúhlasenie dotknutým organizáciám. Vyjadrenia organizácií sú v prílohe, námietky k VZFU neboli podané, pripomienky sa zapracovali dňa 24.9.2014.

Práce na všeobecných zásadách funkčného usporiadania územia vykonal v mesiaci jún - september 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: 3x, rozdeľovník:

1. Okresný úrad Trnava, Pozemkový a lesný odbor
2. Obec Bučany
3. Spoločenstvo vlastníkov

Dňa: 24.9.2014, vyhotovil a overil: Ing. Robert Sadloň