

**Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia JPÚ
v k. ú. Vajnory – lokalita Nemecká dolina - Koncové**



TECHNICKÁ SPRÁVA

Geodetické služby s.r.o., Žiar nad Hronom

Členenie technickej správy:

1. Identifikačné údaje

Prieskumy, rozbor, analýza súčasného stavu

2. Všeobecná charakteristika územia
3. Prírodné pomery
 - 3.1. Klimatické pomery
 - 3.2. Hydrologické pomery
 - 3.3. Geologické pomery a Geomorfologické pomery
 - 3.4. Pedologické pomery
4. Súčasný stav krajiny
 - 4.1. Hospodárske využitie krajiny – poľnohospodárska a lesná výroba
 - 4.2. Ochrana prírody a krajiny
 - 4.3. Ostatné využitie krajiny – nepoľnohospodárske aktivity
 - 4.4. Bilancia druhov pozemkov
5. Verejné zariadenia a opatrenia – existujúce
6. Spoločné zariadenia a opatrenia – existujúce
7. Návrh funkčného usporiadania územia
 - 7.1. Spoločné zariadenia a opatrenia
 - 7.2. Verejné zariadenia a opatrenia
 - 7.3. Navrhované verejné zariadenia a opatrenia
8. Bilancia a výpočet príspevku pre spoločné zariadenia a opatrenia
9. CD nosič

Názov etapy: Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia

Kraj: Bratislavský

Okres: Bratislava III

Obec: Vajnory

Katastrálne územie: Vajnory

Správny orgán: Okresný úrad v Bratislave, pozemkový a lesný odbor, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava

Vedúci projektu: Ing. Oľga Kubíková

Objednávateľ: Pozemkové spoločenstvo Vajnory, Tomanova 26, Bratislava 831 07

Spracoval: Geodetické služby s. r. o.

SNP 71

965 01 Žiar nad Hronom

Zodpovedný projektant: Ing. Beata Mešťanová

Ukončenie prác na etape : august 2017

Prieskumy, rozbor, analýza súčasného stavu.

Projekt jednoduchých pozemkových úprav (ďalej JPÚ) v časti katastrálneho územia Vajnory, lokalita Nemecká dolina - Koncové je spracovaný v zmysle Zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom фонде a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších platných predpisov (ďalej len „Zákon 330/1991 Zb.“). Dôvodom vykonania JPÚ, na základe ktorého vydal správny orgán v súlade so zákonom rozhodnutie o povolení jednoduchých pozemkových úprav je: § 2 ods.1 písm. b zákona – došlo k podstatným zmenám vo vlastníckych a užívачích pomeroch v obvode pozemkových úprav.

Svojim spôsobom je tento projekt špecifický, nakoľko väčšia časť pozemkov (cca 61%), ktoré patria do obvodu jednoduchých pozemkových úprav tvoria spoločnú nehnuteľnosť v zmysle zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách. Pozemky pozemkového spoločenstva sa prelínajú s pozemkami fyzických osôb. Tento existujúci stav vlastníckych pomeroch v lokalite Nemecká dolina – Koncové je z hľadiska nakladania s pozemkami vlastníckymi, ich prístupnosti a využitia neúnosný a snahu o reálne rozdelenie pozemkov pozemkového spoločenstva a fyzických osôb v tejto lokalite vidia účastníci konania a dotknutí tak, že je plne v súlade aj s judikátom k danej problematike – s Rozsudkom najvyššieho súdu SR, sp. Zn. 2 Sžo 235/2009 zo dňa 19.05.2010, týkajúcim sa jednoduchých pozemkových úprav vykonávaných a financovaných väčšinovým investorom v k. ú. Sekule (ďalej len „Rozsudok NR SR“).

NR SR v uvedenom Rozsudku okrem iných skutočností jednoznačne judikoval: **Zákon definuje, že verejným záujmom pri pozemkových úpravách je racionálne usporiadanie pozemkového vlastníctva v určitom území s prihliadnutím na ďalšie podmienky a tiež, že verejným záujmom pri pozemkových úpravách je aj zníženie rozdrobenosti pozemkového vlastníctva, čo má veľký význam pre posilnenie právnej istoty a právneho postavenia účastníkov, pretože pri stave predchádzajúceho jednoduchým pozemkovým úpravám menšinový spoluvlastníci v podstate ani reálne nemohli vykonávať svoje vlastnícke právo, keďže podľa režimu ust. § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka väčšinový spoluvlastníci o nakladaní s pozemkami rozhodujú sami.**

Je nesporné, že jediným právnym nástrojom, ktorý umožňuje reálne rozdelenie „nedeliteľného“ podielového spoluvlastníctva spoločných nehnuteľností, kde vlastnícke vzťahy vychádzajú z bývalých urbárskych právnych pomeroch je zákon č. 330/1991 Zb.

Medzi úvodné podklady vypracovania projektu pozemkových úprav patrí elaborát „Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia (ďalej VZFÚ)“. VZFÚ sa vypracovávajú v danom území v rozsahu, ktorý zodpovedá dôvodom začatia pozemkových úprav a potrebám ďalšieho konania o pozemkových úpravách. Ich podstatou je vytvorenie komunikačnej, vodohospodárskej a ekologickej kostry novo navrhnutého usporiadania vymedzeného územia a sú podkladom pre spracovanie zásad pre umiestnenie nových pozemkov a rozdeľovací plán. Nakoľko ide o jednoduché pozemkové úpravy, v zmysle špecifických podmienok zo dňa 29.10.2013 jednoduchých pozemkových úprav v časti k. ú. Vajnory, lokalita Nemecká dolina – Koncové sa plán spoločných zariadení a opatrení vyhotovuje len v potrebnom rozsahu.

Pre spracovanie VZFÚ boli použité podklady:

- výsledky účelového mapovania polohopisu a výškopisu
- aktualizácie BPEJ a hodnotová mapa
- údaje registra pôvodného stavu
- vyjadrenia organizácií a iné odborné podklady
- Územný plán hl. mesta SR Bratislavy (rok 2007) v znení zmien a doplnkov

Funkčné využitie územia Nemeckej doliny v zmysle Územného plánu hlavného mesta Bratislavy - rok 2007, v znení zmien a doplnkov je vymedzené nasledovne:

malopodlažná zástavba obytného územia (ako obytné územie rozvojové) – 102
občianska vybavenosť lokálneho významu (ako územie občianskej vybavenosti) – 202
krajinná zeleň (ako územie prírodnej zelene, stabilizované) – 1002
ostatná ochranná a izolačná zeleň (ako územie mestskej zelene rozvojové) – 1130
orná pôda (ako územie poľnohospodárskej zelene a pôdy) - 1205

V súčasnej dobe sa pre dané územie spracováva Urbanistická štúdia zóny Nemecká dolina, ktorá rieši s menšími rozdielmi takmer totožné územie, ako je určený obvod projektu jednoduchých pozemkových úprav - lokalita Nemecká dolina – Koncové. Táto štúdia nebola zatiaľ schválená orgánom územného plánovania hl. mesta SR Bratislava.

Po schválení Všeobecných zásad funkčného usporiadania územia práce na úvodných podkladoch pokračujú spracovaním elaborátu Zásady pre umiestnenie nových pozemkov (ďalej ZUNP).

V zmysle zákona č. 330/1991 Zb.,

- § 11 ods. 13 „Pozemky, ktoré patria do obvodu pozemkových úprav a tvoria spoločnú nehnuteľnosť, môžu sa rozdeliť, ak s tým súhlasia vlastníci nadpolovičnej výmery spoločnej nehnuteľnosti“.
- § 11 ods. 23 „ZUNP sú platné, ak s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastní najmenej dve tretiny výmery pozemkov, na ktorých sú povolené alebo nariadené pozemkové úpravy“.

2. Všeobecná charakteristika územia

Vajnory, ktoré sú mestskou časťou Bratislavy sa rozkladajú na úpätí Malých Karpát v nadmorskej výške 130-133 m. n. m. Výmeru katastrálneho územia tvorí plocha 1353 ha. Počtom obyvateľstva niečo nad 5400 sa radia k menším častiam hlavného mesta Slovenska – Bratislavy.

Riešené územie zahrnuté do obvodu JPÚ má výmeru 34,02 ha a v rámci katastrálneho územia leží vo východnej časti obce. Vo vzťahu k zastavanému územiu mestskej časti je lokalita v severnej časti vymedzená líniou kanála Kratina, vo východnej časti kanálom Struha, v južnej časti krajom Roľníckej ulice a okrajom zástavby na ulici Pri Struhe a Koncová. Následne ide hranica riešeného územia po hraniciach novších stavebných pozemkov na konci ulice Kratiny, obchádza blok parciel pozemkov spoločnosti Vajnory Shopping City, vlastnícka a. s. Bratislava, a prechádza vlastníckymi hranicami parciel, ulicou Nemecká dolina smerom k ulici Na doline. Na križovatke ciest Na doline a Nemecká dolina prebieha v západnej časti riešeného územia krajom cestného rigola na ulici Na doline, kde sa končí a napája na hranicu obvodu projektu v jeho severnej časti pri kanáli Kratina. Dopravné napojenie do lokality je obmedzené, prístup je riešený z ul. Na doline a Kratina, resp. cez ul. Koncovú a Pri struhe.

3. Prírodné pomery

3.1. Klimatické pomery

Podľa údajov v Atlase krajiny SR 2002 sa Vajnory nachádzajú vo veľmi teplom, suchom a nížinnom klimatickom regióne, s priemerom 50 a viac letných dní za rok, s denným maximom teploty vzduchu $\geq 25^{\circ}\text{C}$. Priemerná ročná teplota je $9,8^{\circ}\text{C}$, v januári je priemerná teplota -2 až -3°C , v júli 17 až 18°C .

Priemerný ročný úhrn zrážok na Podunajskej nížine je 570mm. Najviac zrážok padne v mesiacoch máj, júl, najmenej v septembri. Priemerný počet dní so snehovou pokrývkou je 36,5. Najviac snehu je v januári.

Vajnory sa považujú za územie nadpriemerne veterné, v území prevládajú severozápadné a severovýchodné smery vetra. Počet dní so silným vetrom je 108,4 a s búrlivým vetrom 31,6.

3.2. Hydrologické pomery

Hlavná hydrologická sieť patrí do povodia Šúrskeho kanála, ktorý bol umelo vybudovaný počas 2. Svetovej vojny. Okrem iných potokov sa do tohto toku vlievajú potok Kratina a potok Struha, ktoré prirodzene ohraničujú územie obvodu projektu pozemkových úprav.

Vajnory sú typické vysokou hladinou podzemnej vody. Podzemné vody sú dotované vodami z Malých Karpát a ktorých hladina je ovplyvnená spätným vzduťím vôd v rieke Dunaj.

3.3. Geologické pomery a geomorfologické pomery

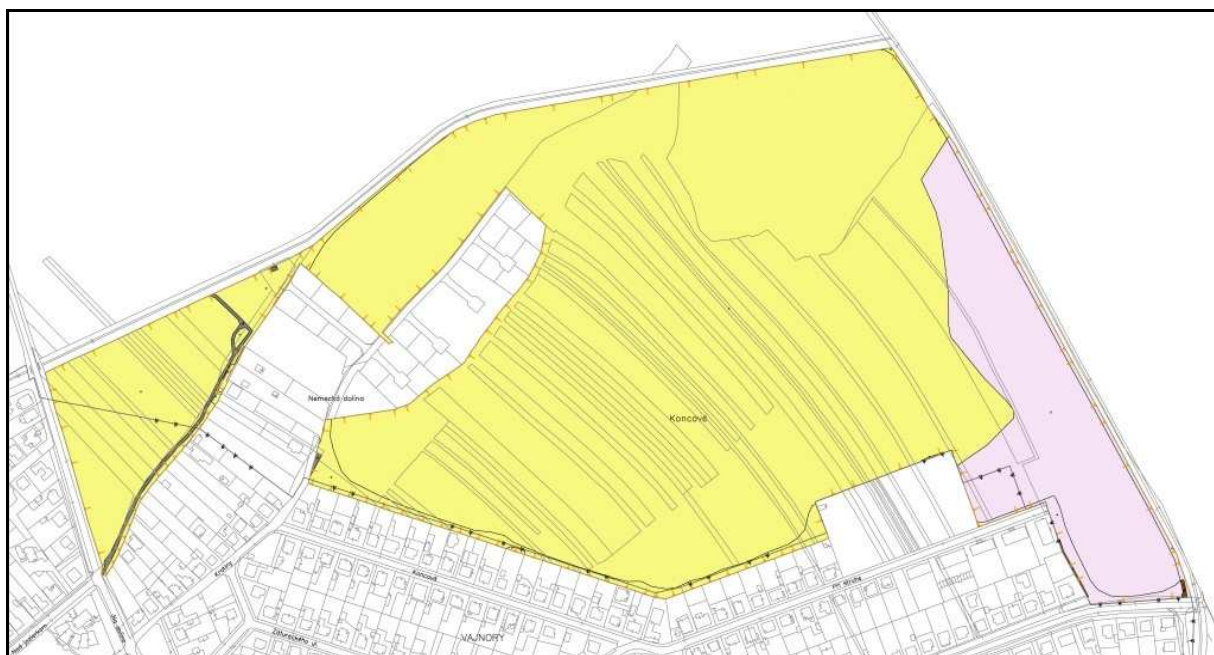
Geologická stavba oblasti Vajnory je zložená z dvoch základných jednotiek. Z kryštalínika (Tatrikum) granitoidných hornín Karpát a fluviálnych sedimentov Podunajskej nížiny (holocén). Karpaty sú budované biotiticko-muskovitickým granodiorotom paleozoika a žilnými granitoidmi, pegmatitmi a aplitmi.

3.4. Pedologické pomery

V roku 2014 bol v riešenom území v rámci prác na projekte zameraný polohopis a výškopis a na základe následne dodaných grafických podkladov z NPPC – VÚPOP ohľadne grafického zadefinovania BPEJ bola vyhotovená cenová mapa riešenej lokality, ktorá slúži ako podklad pre ocenenie pozemkov.

V riešenej lokalite majú zastúpenie len dve bonitované pôdnoekologické jednotky a to:

- BPEJ 0026012 46883m² - 13,8% - 0,1278€/m²
- BPEJ 0032062 293372m² - 86,2% - 0,3120€/m²



Konkrétne vlastnosti bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek sú vyjadrené 7 – miestnym kódom, kde: Kód zastúpeného klimatického regiónu:

00 – veľmi teplý, suchý, nížinný, kde dĺžka obdobia - $td \geq 5^{\circ}\text{C}$ je 242 dní z roku.

Priemerná teplota vzduchu v januári je $-1, -2^{\circ}\text{C}$ a priemerná teplota vzduchu za vegetačné obdobie (IV – IX) je $16 - 17^{\circ}\text{C}$.

Kód zastúpených hlavných pôdnych jednotiek:

HPJ 26 – ČAG – čiernice glejové, stredne ťažké, karbonátové aj nekarbonátové

HPJ 32 – ČM – čiernozeme plytké, na aluviálnych sedimentoch, prevažne karbonátové

5 pozícia 7-miestneho kódu BPEJ je kombinácia kódov svahovitosti (ozn.0-6) a expozície (ozn.0-3).

6 pozícia 7-miestneho kódu BPEJ je kombinácia kódov kamenitosti pôdy (ozn.0-3) hĺbky pôdy (ozn.0-2).

Podľa výsledného číselníka kombinácií svahovitosti, expozície, kamenitosti a hĺbky pôdy je výsledná charakteristika BPEJ nachádzajúcich sa v riešenom území:

- BPEJ 0026012 – rovina bez príp. s možnosťou vodnej erózie, slabo skeletovitá, s hĺbkou pôdy 60cm a viac

- BPEJ 0032062 – rovina bez príp. s možnosťou vodnej erózie, stredne až silne skeletovitá, plytká (hĺbka pôdy do 30cm), až stredne hlboká (hĺbka pôdy 30 - 60cm)

7 pozícia 7-miestneho kódu BPEJ je kód zrnitosti (ozn.0-5), podľa zaradenia $Z=2$ sú pôdy v lokalite klasifikované ako stredne ťažké pôdy

BPEJ	Číselník vlastností (kódy) BPEJ					Výmera BPEJ			
	T	HPJ	S+E		K+H	Z	ha	%	
0026012	00	26	0		1		2	4,7	13,8
			S=0,1	E=0	K=1	H=0			
0032062	00	32	0		6		2	29,4	86,2
			S=0,1	E=0	K=2,3	H=2			
Spolu:							34,1	100	

Podľa „Informačného portálu o pôde“ (Servis VÚPOP) je možné získať aj iné, podrobnejšie informácie o lokalite.

Z hľadiska racionálneho využívania poľnohospodárske pôdy na Slovensku je poľnohospodárska pôda rozčlenená na typologicko-produkčné kategórie) ich racionálneho využívania a to na:

4 základné typy - O (orné pôdy), OT(striedavé polia), TT(trvalé trávne porasty) a N(nevhodné pôdy). Tieto typy sa členia na subtypy:

- orné pôdy - stupnica O1 - O7
- striedavé polia - stupnica OT1-OT3
- trvalé trávne porasty stupnica T1-T3
- N nevhodné pôdy

Geodetické služby s.r.o., Žiar nad Hronom

V rámci využitia územia bola plocha s BPEJ 0026012 o výmere 4,7 ha zaradená do typologicko-produkčnej kategórie O - potencionálne orné pôdy a do subtypu O1 – najproduktnejšia orná pôda s najvyšším indexom produktivity IP=1 (stupnica IP od1-10).

Plocha BPEJ 0032062 o výmere 29,4ha bola zaradená do typologicko-produkčnej kategórie OT – striedavé polia a do subtypu OT2 – menej produkčné polia a trvalé trávne porasty. Index produktivity IP=6, takže ide o pôdu s nižším produkčným potencionálom.

4. Súčasný stav krajiny

4.1. Hospodárske využitie krajiny – poľnohospodárska a lesná výroba.

Územie je rovinné a bez zástavby, tvoria ho poľnohospodárske pozemky, ktoré na základe nájomných zmlúv s pozemkovým spoločenstvom a vlastníkami pozemkov v prevažnej miere užíva Poľnohospodárske družstvo Vajnory. V obvode jednoduchých pozemkových úprav nie je situovaný žiadny poľnohospodársky dvor. V časti Nemecká dolina sa nachádzajú pozemky vo vlastníctve fyzických osôb a sú väčšinou neobhospodarované. Poľnohospodárska výroba sa špecializuje na poľné plodiny. Lesné pozemky sa v obvode projektu nenachádzajú.

4.2. Ochrana prírody a krajiny

Podľa § 12 zákona 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny na danom území platí I. stupeň ochrany a podľa vyjadrenia Obvodného úradu životného prostredia v Bratislave zo dňa 08.03.2013 k prípravnému konaniu JPÚ Vajnory, lokalita Nemecká dolina – Koncové reparcelácia nepredstavuje v danom území činnosť zakázanú a nevyžaduje si rozhodnutie orgánu ochrany prírody a krajiny. Predmetné územie nie je súčasťou žiadneho biokoridoru alebo biocentra.

4.3. Ostatné využitie krajiny – nepoľnohospodárske aktivity

V predmetnej lokalite sa nenachádzajú žiadne prvky ťažobného priemyslu, skládky odpadov a ani zariadenia cestovného ruchu.

4.4. Bilancia druhov pozemkov

Druh pozemku	DP podľa CKN pred PPÚ		DP podľa POLOHOPISu		DP podľa VZFÚU	
	výmera v m ²	podiel v %	výmera v m ²	podiel v %	výmera v m ²	podiel v %
Orná pôda	333 453	98,02	297 096	87,34	293 639	86,17
Trvalé trávne porasty	0	0,00	41 497	12,20	0	0,00
Záhrady	643	0,19	0	0,00	0	0,00
Vodné plochy	200	0,06	0	0,00	0	0,00
Zastavané plochy	127	0,04	1 580	0,46	0	0,00
Ostatné plochy	5 750	1,69	0	0,00	47 115	13,83
Spolu:	340 173	100,00	340 173	100,00	340 754	100,00

Pôdny fond	výmera v m ²	podiel v %	výmera v m ²	podiel v %	výmera v m ²	podiel v %
Poľnohospodárska pôda	334 096	98,21	338 593	99,54	293 639	86,17%
Iné plochy	6 077	1,79	1 580	0,46	47 115	13,83%
Spolu:	340 173	100,00	340 173	100,00	340 754	100,00%

*Uvedené údaje uvádzame z podkladov údajov katastra, účelového merania polohopisu a výškopisu, komisionálneho určenia druhov pozemkov a návrhu VZFÚ.

5. Verejné zariadenia a opatrenia - existujúce.

SPP – distribúcia a.s., Mlynské Nivy 44/b, 825 11 Bratislava

Skutkový stav verejného zariadenia:

Trasa plynovodu NTL 2kPa v dĺžke cca 120m prechádza cez riešené územie v juhovýchodnej časti obvodu JPÚ v lokalite Nemecká dolina – Koncové súdežne s CKN p. č. 2116/3, 2115, 2114, 2113/2 (NTL 2kPa D225) od Roľníckej ulice (CKN p. č. 2705) na juhu po ulicu Pri struhe na severe (CKN p. č. 2700/1) a na CKN p. č. 2674/3, 2113/94 na konci ulice Kratiny (NTL 2kPa D110) v dĺžke cca 13m.

Geodetické služby s.r.o., Žiar nad Hronom

V tesnej blízkosti obvodu JPÚ prechádza plynovod NTL ulicou Pri Struhe.

Geodeticky boli zamerané prípojky plynu.

Zákres do projektu JPÚ bol vykonaný z poskytnutých podkladov - digitálny výkres *nemecká-dolina_09-siete.dwg* a z grafickej prílohy z vyjadrenia SPP.

Legislatívna ochrana: Zákon č. 251/2012 Z. z.

Ochranné pásmo zariadení NTL: 1m od osi jeho trasy po oboch stranách a prebieha po celej dĺžke jeho trasy

Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava 29

Skutkový stav verejného zariadenia:

Trasa vodovodu pitnej vody v dĺžke cca 210m (DN 100) prechádza cez riešené územie v juhovýchodnej časti obvodu JPÚ v lokalite Nemecká dolina – Koncové súbežne s Roľníckou ulicou (CKN p. č. 2705) od mosta cez kanál Struha / Vajnorský potok smerom na západ, kde ďalej prechádza na sever súbežne s CKN p. č. 2115, 2114, 2113/2.

Trasa vodovodu úžitkovej vody v dĺžke cca 660m (DN 400) prechádza cez obvod JPÚ približne stredom riešeného územia od kanálu Struha / Vajnorský potok (CKN p. č. 2796/5) na východe po kanál Kratina na severe (CKN p. č. 2811).

Verejná kanalizácia sa v obvode JPÚ a ani v jeho tesnej blízkosti nenachádza.

V tesnej blízkosti obvodu JPÚ prechádza vodovod pitnej vody pozdĺž celého toku kanála Kratina.

Geodeticky boli zamerané vodovodné prípojky, vodomerná šachta, hydranty, vodovodné potrubie na povrchu, označené trasy vodovodu modro-bielymi kovovými signalizačnými stĺpkami.

Zákres do projektu JPÚ bol vykonaný z poskytnutých podkladov - digitálny výkres *nemecká-dolina_09-siete.dwg* a z grafickej prílohy z vyjadrenia BVS.

Legislatívna ochrana: Zákon č. 442/2002 Z. z.

Ochranné pásmo vodohospodárskych zariadení, verejného vodovodu a kanalizácie: 1,5m od vonkajšieho obrysu potrubia po oboch stranách a prebieha po celej dĺžke jeho trasy pri priemere do 500mm (DN500).

Slovenská elektrizačná prenosová sústava, a.s., Mlynské nivy 59/A, 824 84 Bratislava 26

Skutkový stav verejného zariadenia:

Trasa vzdušného vedenia NN 0,4kW v dĺžke cca 145m prechádza cez riešené územie v juhovýchodnej časti obvodu JPÚ v lokalite Nemecká dolina – Koncové súbežne s Roľníckou ulicou (CKN p. č. 2705) od bet. stožiaru na CKN p. č. 2113/71 smerom na západ, kde ďalej prechádza na sever súbežne s CKN p. č. 2114, 2113/2 na bet. stožiar na CKN p. č. 2700/29.

Trasa vzdušného vedenia NN 0,4kW v dĺžke cca 235m prechádza cez riešené územie vo východnej časti obvodu JPÚ súbežne s cestou na CKN p. č. 2676/1 a 2676/3 od bet. stožiaru na CKN p. č. 2108/3 na hranici obvodu (na východe) po bet. stožiar na CKN p. č. 2795/5 oproti stavbe na CKN p. č. 2112/3.

Trasa podzemného vedenia VN 22kW v dĺžke cca 417m prechádza cez riešené územie rovnobežne s ulicou Koncová (CKN p. č. 2675) vo vzdialenosti cca 30m od južnej hranice obvodu JPÚ, resp. zadného oplotenia záhrad rodinných domov na tejto ulici, od betónového stožiaru na CKN p. č. 2702/5 na západe po CKN p. č. 2700/13 na východe.

V tesnej blízkosti obvodu JPÚ sa vedenie NN / VN nenachádza.

Geodeticky boli zamerané betónové stožiare elektrického vedenia.

Zákres do projektu JPÚ bol vykonaný z poskytnutých podkladov - digitálny výkres *nemecká-dolina_09-siete.dwg* a z grafickej prílohy z vyjadrenia SEPS.

Legislatívna ochrana: Zákon č. 251/2012 Z. z.

Ochranné pásmo vonkajšieho nadzemného / podzemného elektrického vedenia: 25m vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie krajného vodiča po oboch stranách vedenia a prebieha po celej dĺžke jeho trasy pri NN vedení 0,4kW a 1m od kábla po oboch stranách vedenia a prebieha po celej dĺžke jeho trasy pri VN vedení 22kW.

Národná diaľničná spoločnosť, a.s., Mlynské Nivy 45, 821 09 Bratislava

V obvode JPÚ v lokalite Nemecká dolina – Koncové sa pozemky priamo nedotýkajú záberu pre plánovanú výstavbu diaľnice D4 Bratislava, Ivanka sever Rača, nakoľko sa však budúca komunikačná sieť na budúcu diaľnicu napojí, je potrebné zabezpečiť ochranu pred hlukom umiestnením ochranného pásu izolačnej zelene a neumiestňovaním objektov na bývanie v blízkosti plánovanej križovatky D4 a cesty III/5021.

Slovenský Vodohospodársky podnik, š.p., odštepný závod Bratislava, Karloveská 2, 842 17 Bratislava

V tesnej blízkosti hranice obvodu JPÚ sa nachádzajú vodné toky v správe SVP. Zo severnej strany tok - kanál Kratina (CKN p. č. 2811) a z východnej strany Vajnorský potok - kanál Struha (CKN p. č. 2796/5).

Legislatívna ochrana: Zákon č. 364/2004 Z. z.

Ochranné pásmo vodných tokov: ochranné pásmo vodného toku v šírke 5m od brehovej čiary je zachované.

6. Spoločné zariadenia a opatrenia – existujúce.

Posúdenie existujúcich dopravných sietí v obvode JPÚ Vajnory, lokalita Nemecká dolina.

V obvode projektu JPÚ Vajnory, lokalita Nemecká dolina – Koncové sa nenachádzajú žiadne vybudované spoločné zariadenia a opatrenia.

V minimálnej miere sú zastúpené komunikačné zariadenia a opatrenia. Dopravné napojenie do lokality je obmedzené, riešené územie je zo severnej časti uzavreté kanálom Kratina a z východnej strany je uzavreté kanálom Struha. Prístup pre peších v juhovýchodnom cípe územia je čiastočne zrealizovaný od autobusovej zastávky na začiatku obce Vajnory v smere od Čiernej vody spevneným chodníkom o dĺžke cca 65m situovaným popri „bytovkách pri ihrisku“, ktorým prejdú na pešo z Roľníckej ulice na ulicu pri Struhe. Poľnohospodárske mechanizmy sa na priľahlé pozemky v lokalite Nemecká dolina – Koncové dostanú buď priamo z hlavnej cesty na začiatku obce Vajnory pri kanále Struha po cca 17 m spevnenej prístupovej poľnej ceste vyúsťujúcej priamo na poľnohospodárske pozemky, príp. cez ulicu Kratiny alebo Pri Struhe. V západnej časti riešenej lokality je vyriešený prístup k pozemkom v časti Nemecká dolina po nespevnenej poľnej ceste v dĺžke cca 383m, ktorá končí pri kanály Kratina. Pozemky spoločnosti Vajnory Shopping City, vlastnícka a. s. Bratislava (sú vyňaté z obvodu JPÚ) sú sprístupnené len z časti a to cez spevnenú komunikáciu cez ulicu Kratiny a následne k pozemkom spoločnosti ako aj k poľnohospodárskym pozemkom PS vedie nespevnená poľná cesta o dĺžke cca 28 m.

Komunikačná sieť zabezpečujúca prístup k pozemkom je vzhľadom na ich budúce využitie úplne nedostatočná.

7. Návrh funkčného usporiadania územia

7.1. Spoločné zariadenia a opatrenia

Medzi spoločné zariadenia a opatrenia patria komunikačné, vodohospodárske, krajinné a ekologické zariadenia a opatrenia. Nakoľko ide o projekt jednoduchých pozemkových úprav so zjednodušenou dokumentáciou, správny orgán neurčil zhotoviteľovi povinnosť vypracovanie miestneho územného systému ekologickej stability, keďže tieto činnosti budú riešené až po vykonaní projektu a budú vyplývať zo zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a Stavebného zákona č. 50/76 Zb. Z tohto dôvodu zhotoviteľ rieši len plochy pre umiestnenie komunikačných zariadení a opatrení a ostatné opatrenia nerieši vôbec.

7.2. Návrh komunikačných zariadení a opatrení

V riešenej lokalite úplne absentuje komunikačná sieť, je potrebné navrhnuť novú komunikačnú sieť tak, aby po vykonaní projektu bola lokalita Nemecká dolina – Koncové sprístupnená ako celok s vonkajším okolím a zároveň aby navrhnutá cestná sieť zabezpečila dostupnosť nových pozemkov vlastníkov. Treba si uvedomiť, že v riešenom území o výmere 34 ha si uplatňuje svoje práva k 320 parcelám 1016 vlastníkov pozemkov, počet evidovaných vlastníckych vzťahov je 38 035. V elaboráte VZFÚ sú naprojektované hlavné a vedľajšie poľné komunikácie. Je možné, že pre projekt pozemkových úprav bude potrebné zriadiť ďalšie „prístupové“ parcely podľa konkrétnej konfigurácie a vzhľadom na nové usporiadanie nových pozemkov.

Hlavnou zásadou riešenia návrhu všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode projektu JPÚ je rešpektovanie dokumentu Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy (rok 2007) v znení zmien a doplnkov. Zároveň sa pri tvorbe VZFÚ v novej miere zohľadňujú požiadavky na dané územie vyplývajúce z pripravovanej a niekoľko krát prerokovanej Urbanistickej štúdie zóny Nemecká dolina, ktorá s menšími rozdielmi rieši takmer totožné územie, ako je obvodom projektu jednoduchých pozemkových úprav zadefinované územie v projekte JPÚ.

Riešené územie je rozčlenené na bloky – t. j. projekčné celky, ktoré boli vyčlenené na podklade súbežne riešenej urbanistickej štúdie, v rámci ktorej bol dopravnými inžiniermi navrhnutá komplexná komunikačná sieť s nadväznými súvislosťami širších vzťahov podľa platnej ÚPD mesta SR Bratislavy a podľa vykonaných prieskumov a rozborov. Hranice jednotlivých blokov sú navrhnuté prakticky výlučne v osiach komunikácií tak, aby bola možná čo najjednoduchšia regulácia územia ako aj etapizácia územnej a projektovej prípravy a výstavby v danom území.

Existujúce v minimálnej miere zastúpené komunikačné zariadenia a opatrenia v rámci obvodu projektu jednoduchých pozemkových úprav sú popísané v kapitole 6.

V rámci koncepcie riešenia návrhu cestnej siete pre účely JPÚ v lokalite Nemecká dolina - Koncové boli novonavrhované komunikácie rozdelené do dvoch kategórií:

Geodetické služby s.r.o., Žiar nad Hronom

Hlavné poľné cesty: HC1 – HC6, ktoré zabezpečia sprístupnenie riešeného územia z už existujúcich miestnych komunikácií, príp. sú napojené na cestu III. triedy. Tvoria hlavnú kostru budúcej komunikačnej siete. Navrhujú sa ako dvojpruhové, s min. šírkou P 6/40, spevnené, vždy s odvodnením, celoročne zjazdne. Šírka pozemku pre budúcu cestu je pri všetkých hlavných poľných cestách min. 8m.

Vedľajšie poľné cesty: VC1 – VC17, VC19 – VC22 - zabezpečia sprístupnenie pozemkov vlastníkov v rámci jednotlivých blokov. Navrhnuté sú jednopruhovú, s min. šírkou P 4,5/30, spevnené vždy s odvodnením, celoročne zjazdne. Šírka pozemku pre budúcu cestu je pri všetkých vedľajších poľných cestách 5,5m.

Hlavné poľné cesty

Označenie cesty	Výmera v m ²	Druh pozemku
HC1	903	Ostatná plocha
HC2	1564	Ostatná plocha
HC3	9786	Ostatná plocha
HC4	3715	Ostatná plocha
HC5	2808	Ostatná plocha
HC6	6718	Ostatná plocha
HC spolu:	25494	

Vedľajšie poľné cesty

Označenie cesty	Výmera v m ²	Druh pozemku
VC1	931	Ostatná plocha
VC2	893	Ostatná plocha
VC3	1198	Ostatná plocha
VC4	1466	Ostatná plocha
VC5	1665	Ostatná plocha
VC6	1818	Ostatná plocha
VC7	383	Ostatná plocha
VC8	485	Ostatná plocha
VC9	1070	Ostatná plocha
VC10	1473	Ostatná plocha
VC11	3353	Ostatná plocha
VC12	496	Ostatná plocha
VC13	372	Ostatná plocha
VC14	2090	Ostatná plocha
VC15	411	Ostatná plocha
VC16	311	Ostatná plocha
VC17	200	Ostatná plocha
VC19	185	Ostatná plocha
VC20	321	Ostatná plocha
VC21	517	Ostatná plocha
VC22	880	Ostatná plocha
VC spolu	20518	

Cesty spolu:	46012
---------------------	--------------

Geodetické služby s.r.o., Žiar nad Hronom

7.3. Navrhované verejné zariadenia a opatrenia.

V zmysle UPD mesta SR Bratislavy, okrem zariadení a opatrení, ktoré budú slúžiť obyvateľom riešeného územia a to: občianska vybavenosť lokálneho významu (ako územie občianskej vybavenosti) – 202C, krajinná zeleň (ako územie prírodnej zelene, stabilizované) – 1002, ostatná ochranná a izolačná zeleň (ako územie mestskej zelene rozvojové) – 1130, orná pôda (ako územie poľnohospodárskej zelene a pôdy) – 1205, vo VZFÚ nenavrhujeme žiadne iné verejné zariadenia a opatrenia.

V obvode pozemkových úprav štát a obec nevlastní pozemky v takom rozsahu, aby mohli byť pokryté potrebné požiadavky na vyčlenenie výmery pre verejné zariadenia a opatrenia. Na týchto plochách budú vyčlenené vlastníci podľa RPS.

8. Bilancia a výpočet príspevku pre spoločné zariadenia a opatrenia

Sumárna bilancia výmer štátu a obce

Kód krytia	Vlastník (správca)	Výmera (m2)
1	Pôvodné neknihované pozemky vo vlastníctve SR a v správe SPF	4376
2	Pôvodné neknihované pozemky vo vlastníctve SR a v správe LSR	-
3	Pôvodné neknihované pozemky vo vlastníctve mesta	3844
spolu		8220

**Tabuľka krytia výmery podľa registra pôvodného stavu*

Navrhované spoločné zariadenia a opatrenia

Spoločné zariadenia a opatrenia	Výmera (m2)
Komunikačné zariadenia a opatrenia HC1-HC6 **	25494
Komunikačné zariadenia a opatrenia VC1-VC17, VC 19 – VC 22 ***	20518
Vodohospodárske zariadenia a opatrenia	-
Krajinotvorné zariadenia a opatrenia	-
Ekologické zariadenia a opatrenia	-

**Prehľad potreby výmery pre spoločné zariadenia a opatrenia*

Výpočet príspevku pre spoločné zariadenia a opatrenia

Na nevyhnutnú výmeru pre spoločné zariadenia a opatrenia t. j. pre komunikačné zariadenia a opatrenia (hlavné poľné cesty HC1-HC6) v zmysle § 11 ods. 7 Zákona 330/1991 Zb. príspeje v rozsahu neknihovaných pozemkov štát a obec, no nakoľko obec i štát má v obvode projektu minimálnu výmeru, na výmeru pre spoločné zariadenia a opatrenia musia príspeieť všetci účastníci, okrem vlastníkov, ktorí súhlasili s vyrovnaním v peniazoch a to podľa pomeru ich nárokov na vyrovnanie k výmere všetkých pozemkov v obvode pozemkových úprav - § 12 ods. 8 Zákona 330/1991 Zb.

Výpočet príspevku:

- obvod JPÚ - 34 0173m²
- výmera potrebná pre komunikačné zariadenia a opatrenia (hlavné poľné cesty HC1-HC6) - 2 5494m²
- príspevok štátu a obce – 8 220m²
- príspevok účastníkov – cca 6% zo sumáru nárokovateľnej výmery každého vlastníka.

Geodetické služby s.r.o., Žiar nad Hronom

Na nevyhnutnú výmeru pre spoločné zariadenia a opatrenia t. j. pre komunikačné zariadenia a opatrenia VC1 - VC17, VC19 – VC22 – prispievajú vlastníci príslušných pozemkov v danom bloku, ktorí budú tieto pozemky vlastníť v príslušajúcich spoluvlastníckych podieloch. Podmienky sa podrobne zdefinujú v nasledovnej etape zásad pre umiestnenie nových pozemkov.

9. CD nosič

10. Mapa VZFÚ

Vypracovala Ing. Mešťanová Beata
Kmeť Pavol

V Žiari nad Hronom 21.08.2017

Geodetické služby s.r.o., Žiar nad Hronom

V prípravnom konaní boli oslovené organizácie na vyjadrenie sa k zámeru vyhotovenia projektu JPÚ v lokalite „Nemecká dolina – Koncové“. K prípravnému konaniu správneho orgánu sa vyjadrili:

- SPP – distribúcia a.s., Mlynské Nivy 44/b, 825 11 Bratislava
- Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava 29
- Slovenská elektrizačná prenosová sústava, a.s., Mlynské nivy 59/A, 824 84 Bratislava 26
- Národná diaľničná spoločnosť, a.s., Mlynské Nivy 45, 821 09 Bratislava
- Slovenský Vodohospodársky podnik, š.p., odštepny závod Bratislava, Karloveská 2, 842 17 Bratislava
- Obvodný úrad pre cestnú dopravu a pozemné komunikácie v Bratislave, Vajnorská 98/D, 831 04 Bratislava
- Mestská časť Bratislava-Vajnory, Roľnícka 109, 931 07 Bratislava 36
- Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, hlavné mesto, Ružinovská ulica č. 8, 820 09 Bratislava 29, P.O.BOX 26
- Magistrát Hlavného Mesta Slovenskej Republiky, oddelenie správy nehnuteľností, Primaciálne nám. 1, P.O.BOX 192, 814 99 Bratislava 1
- Slovenský pozemkový fond, Regionálny odbor Bratislava, Trenčianska 55, 821 09 Bratislava
- Obvodný úrad Životného prostredia Bratislava, Odbor štátnej správy starostlivosti o životné prostredie obvodu, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia obvodu, Karloveská 2, 842 33 Bratislava 4
- Krajský pamiatkový úrad Bratislava, Leškova 17, 811 04 Bratislava
- Obvodný pozemkový úrad v Bratislave, Odbor prvostupňového rozhodovania, Trenčianska 55, 821 09 Bratislava
- Okresný úrad Bratislava, Pozemkový a lesný odbor, Trenčianska 55, 821 09 Bratislava