

NÁVRH ZÁSAD UMIESTNENIA NOVÝCH POZEMKOV V OBVODE PROJEKTU JEDNODUCHÝCH POZEMKOVÝCH ÚPRAV V ČASTI KATASTRÁLNEHO ÚZEMIA ZÁHORSKÁ BYSTRICA A V ČASTI KATASTRÁLNEHO ÚZEMIA DEVÍNSKA NOVÁ VES

1. ÚVOD

Hlavným poslaním Zásad umiestnenia nových pozemkov (ďalej aj „ZUNP“) v obvode projektu jednoduchých pozemkových úprav v časti katastrálneho územia Záhorská Bystrica a v časti katastrálneho územia Devínska Nová Ves (ďalej len „JPÚ ZB a DNV“) týchto pozemkových úprav je stanoviť pravidlá pre umiestnenie nových pozemkov v súlade so zákonom Slovenskej národnej rady č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom фонде a o pozemkových spoločenstvách (ďalej len „zákon č. 330/1991 Zb.“), s požiadavkami účastníkov pozemkových úprav, Všeobecnými zásadami funkčného usporiadania územia (ďalej len „VZFU“) a cieľom projektu JPÚ ZB a DNV.

Zmyslom ZUNP je zapojiť do tvorby JPÚ ZB a DNV účastníkov pozemkových úprav a stanoviť pravidlá, ktorými sa bude riadiť postup pri tvorbe nového usporiadania územia. Schválené ZUNP stanovujú základné pravidlá, podľa ktorých sa budú umiestňovať nové pozemky v súlade s požiadavkami účastníkov JPÚ ZB a DNV. ZUNP sú záväzné pre všetkých účastníkov pozemkových úprav za predpokladu, že ich uplatnenie nemarí účel a ciele projektu pozemkových úprav a nie sú v rozpore ani s inými zákonmi, ktorých sa konanie o pozemkových úpravách dotkne.

2. NÁVRH ZÁSAD UMIESTNENIA NOVÝCH POZEMKOV

2.1 Návrh zásad vyplývajúcich zo zákona č. 330/1991 Zb.

2.1.1 Vlastníkovi, resp. spoluvlastníkovi pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav patrí za pozemky a trvalé porasty v obvode projektu JPÚ ZB a DNV vyrovnanie, ktoré sa poskytuje v nových pozemkoch (záväzným druhom pozemku je skutočný druh pozemku uvedený v účelovej polohopisnej mape) (§11 ods.1 a ods. 2).

2.1.2 Nové pozemky majú byť svojím druhom, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom, pričom sa prihliada na výhody získané pozemkovými úpravami (§11 ods. 3).

2.1.3 Nové pozemky vlastníka sú primerané, ak rozdiel hodnoty pôvodných pozemkov a nových pozemkov vlastníka nepresahuje 10 % hodnoty pôvodných pozemkov vrátane pozemkov alebo ich častí potrebných na spoločné zariadenia a opatrenia. S písomným súhlasom vlastníka možno v jeho neprospech prekročiť prípustný rozdiel hodnoty nových pozemkov bez nároku na vyrovnanie v peniazoch. Pri celkovej výmere do 200 m² sa toto kritérium nemusí dodržať s písomným súhlasom vlastníka (§11 ods. 4).

2.1.4 Nové pozemky vlastníka sú primerané, ak rozdiel výmery pôvodných pozemkov a nových pozemkov vlastníka nepresahuje 5 % výmery pôvodných pozemkov po odpočítaní podielu pozemkov, alebo ich častí potrebných na spoločné zariadenia a opatrenia. S písomným súhlasom vlastníka možno v jeho neprospech prekročiť prípustný rozdiel výmery nových pozemkov bez nároku na vyrovnanie v peniazoch. Pri celkovej výmere do 200 m² sa toto kritérium nemusí dodržať s písomným súhlasom vlastníka (§11 ods.5).

2.1.5 Vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré nespĺňajú podmienku minimálnej výmery, ak s tým vlastník súhlasí, poskytne sa v peniazoch. Na vyrovnanie v peniazoch je potrebný súhlas vlastníka v písomnej forme. Vyrovnanie v peniazoch sa vyplatí vlastníkovi v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu JPÚ ZB a DNV. Ak ide o pozemok s nezisteným vlastníkom, Slovenský pozemkový fond alebo správca môže súhlasiť s vyrovnaním v peniazoch (§ 11 ods.8, 11).

2.1.6 Pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré tvoria poľnohospodársku pôdu alebo ostatnú pôdu vo výmere do 400 m², ktoré nemožno sceliť s ostatnými pozemkami vlastníka, a za ktoré nebol uplatnený nárok na vyrovnanie v peniazoch, zlúčia sa do celku s ostatnými pozemkami alebo spoluvlastníckymi podielmi vlastníkov a určí sa ich spoluvlastnícky podiel. Pri určení druhu pozemku na novom pozemku sa vychádza z prevažujúceho druhu pozemku pôvodného pozemku; hodnota trvalého porastu sa pritom nezohľadňuje (§ 11 ods. 15).

2.1.7 Minimálna výmera samostatného nového pozemku na poľnohospodárskej pôde by nemala byť menšia ako 400 m², okrem nasledovných prípadov:

- pozemok môže mať menšiu výmeru ako 400 m², ak ide o pozemky určené na spoločné zariadenia a opatrenia;
- ak sa z celkovej výmery vlastníka vytvárajú samostatné susedné pozemky oddelené hranicou druhu pozemku;
- ak nie je možné vytvoriť väčší pozemok z dôvodu členitosti terénu (§ 11 ods. 15).

2.1.8 Na účel pozemkových úprav rozhodnutím Okresného úradu Bratislava, pozemkového a lesného odboru (ďalej aj „OÚ BA PLO“) môžu sa zriadiť alebo zaniknúť iné vecné práva k pozemku. Pri zriadení iného vecného práva OÚ BA PLO určí mieru zohľadnenia ujmy v rozdeľovacom pláne (§ 11 ods. 12).

2.1.9 Na účel pozemkových úprav rozhodnutím OÚ BA PLO možno zriadiť alebo zrušiť podielové spoluvlastníctvo k pozemkom (§ 11 ods. 14).

2.1.10 Štát prostredníctvom Slovenského pozemkového fondu alebo správca môže pre potreby štátu kúpiť pozemky, ak ich vlastníci ponúknu na predaj alebo s predajom súhlasia v rozsahu potrebnom pre JPÚ ZB a DNV (§ 11 ods.17).

2.1.11 Vlastníctvo k pozemkom určených projektom JPÚ ZB a DNV pre územný systém ekologickej stability regionálneho charakteru zostane zachované podľa pôvodného stavu s tým, že sa môžu sceliť len v území tvoriacom systém ekologickej stability (§ 11 ods. 21).

2.1.12 Ten, kto sa stane vlastníkom pozemku v priebehu konania o pozemkových úpravách, nemôže namietat' výsledky doterajšieho konania (§ 6 ods.4).

2.2 Návrh zásad umiestnenia nových pozemkov vyplývajúcich z prerokovaných požiadaviek vlastníkov

Zásady umiestnenia nových pozemkov navrhované na podklade vyhodnotenia zápisníc z prerokovania návrhov a požiadaviek jednotlivých vlastníkov:

2.2.1 Územie JPÚ ZB a DNV je z pohľadu terajšieho a budúceho využitia, v súlade s platným územným plánom hl. mesta SR Bratislavy z roku 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN BA“) a v nadväznosti na vypracovanie urbanistickej štúdie „Centrop - Severozápadný rozvojový pól hlavného mesta Bratislavy“ a v zmysle rôznych obmedzení, ako sú napr. ochranné pásma, vhodné rozčleniť na jednotlivé bloky, v rámci ktorých budú umiestňované nové pozemky vlastníkov:

Bloky delíme na:

A. Rozvojové bloky:

Blok 1: BUDÚCI PRIEMYSELNÝ PARK

Územie je z dvoch strán ohraničené areálom Volkswagen Slovakia, a.s. (ďalej len „VW“), zo severu 4.bránou do areálu VW a východne komunikáciou II/505.

Blok 2: RONDEL (KARPATIA)

Územie sa nachádza oproti jazdeckému klubu Karpatia, ohraničené je diaľnicou D2, komunikáciou II/505 a potokom Mláka.

Blok 3: TRIANGEL (k.ú. Devínska Nová Ves)

Územie sa nachádza pri kruhovom objazde a ohraničené je zo severu ulicou J. Jonáša a z východnej časti komunikáciou II/505.

Blok 4: POTENCIÁLNA ROZVOJOVÁ PLOCHA CENTROP 70 ha – označený ako blok 4. Územie sa nachádza pozdĺž komunikácie II/505 oproti závodu VW, medzi komunikáciou II/505, potokom Mláka a diaľnicou D2. Pre toto územie bol v r. 2014 dopracovaný a prerokovaný územno-plánovací podklad: Urbanistická štúdia „Centrop - Severozápadný rozvojový pól hlavného mesta Bratislavy“, pre účely zmien a doplnkov ÚPN BA.

Blok 8: BUDÚCEHO DEPA (k.ú. Devínska Nová Ves)

Územie sa nachádza južne od Biocentra Kamenáče.

Blok 12: PREDĹŽENIE EISNEROVEJ ULICE (KOLEKTOR)

Územie novej diaľničnej križovatky s budúcim predĺžením **Eisnerovej ulice (KOLEKTOR)**.

V týchto šiestich rozvojových blokoch (blok 1, 2, 3, 4, 8, 12) budú vyčlenené nové pozemky vlastníkom, ktorí v týchto blokoch mali aj pôvodné vlastníctvo, podľa nároku zodpovedajúcemu v týchto blokoch s tým, že sa môžu sceliť v rámci týchto blokov. Nie je možné presúvať vlastníctvo medzi týmito šiestimi blokmi. Na základe písomnej požiadavky vlastníka mu môže byť výmera z týchto blokov pričlenená do iných blokov.

B. Nerozvojové bloky:

Blok 5: SKLÁDKA (k.ú. Devínska Nová Ves)

Územie sa nachádza pri kruhovom objazde na ulici J. Jonáša a je ohraničené zo severu komunikáciou prepájajúcou mestské časti Devínska Nová Ves a Záhorskú Bystricu, zo západnej časti komunikáciou II/505 a z východnej časti Biocentrom Kamenáče.

Blok 6: OCHRANNÝCH PÁSIEM (ochranné pásmo diaľnica a územie s existujúcimi inžinierskymi sieťami) - územie sa nachádza pozdĺž diaľnice D2 a D4, v rámci ochranného pásma diaľnice, ako aj existujúcich elektroenergetických a plynárenských vedení.

Blok 9: BIOCENTRUM KAMENÁČE (časť je v k.ú. Devínska Nová Ves)

Územie sa nachádza východne od sektora skládky, v južnej časti je sútok potokov Mláka a Vápenický potok s vyústením do prečerpávacej stanice vedľa komunikácie II/505.

Blok 11: BOKORIDORY VODNÝCH TOKOV

Za samostatné projekčné bloky budú považované aj zelené plochy vedľa vodných tokov ako regionálne **biokoridory RBk1-4**. V prípade možnosti sa môžu tieto biokoridory vodných tokov využiť aj na prístupy k pozemkom.

V troch nerozvojových blokoch (blok 5, 6, 9) budú vyčlenené nové pozemky vlastníkom, ktorí v danej lokalite mali aj pôvodné vlastníctvo podľa nároku zodpovedajúcemu v týchto lokalitách s tým, že sa môžu sceliť v rámci týchto blokov.

Na základe písomnej požiadavky vlastníka im môže byť výmera z týchto blokov pričlenená do iných blokov, za podmienky, že v týchto iných blokoch nájde vlastníkov, ktorí budú súhlasiť s takouto zámenou pozemkov.

V bloku 11 budú vyčlenené nové pozemky vlastníkom, ktorí v danej lokalite mali aj pôvodné vlastníctvo podľa nároku zodpovedajúcemu v týchto lokalitách s tým, že sa môžu sceliť v rámci týchto blokov v miestach s prevažujúcou výmerou.

C. Blok poľnohospodárskej pôdy

Zvyšná časť výmery obvodu projektu JPÚ ZB a DNV bude považovaná za samostatný blok - **blok 10**, v rámci ktorého bude zlučované vlastníctvo jednotlivých vlastníkov s vlastníctvom v tomto bloku s prihliadnutím na ich požiadavky a v súlade s primeranosťou podľa zákona č. 330/1991 Zb., s tým, že sa môžu sceliť v rámci tohto bloku. Do tohto bloku môže byť presunuté vlastníctvo aj vlastníkov z rozvojových aj nerozvojových blokov na základe ich písomnej požiadavky, pokiaľ budú splnené všetky podmienky vyplývajúce z predošlých ustanovení. Blok môže byť rozdelený na projekčné celky, tak aby bolo dodržané kritérium primeranosti v polohe pozemkov.

2.2.2 Všetky pôvodné pozemky vlastníka sa zlúčia do minimálneho počtu pozemkov v obvode projektu JPÚ ZB a DNV. Pri umiestňovaní nových pozemkov sa môže prihliadať aj na to, či vlastník dá svoje pozemky do nájmu inej osobe, alebo bude na nich hospodáriť sám.

2.2.3 Pri umiestňovaní nových pozemkov, pokiaľ to bude možné, môžu byť v prípade záujmu vlastníkov rešpektované príbuzenské vzťahy, resp. partnerské vzťahy, a nové pozemky umiestňované vedľa seba. V prípade, že vlastník zistil vlastníctvo po svojich predkoch, ktoré zatiaľ nebolo predmetom dedenia, môžu byť vedľa jeho vlastníctva navrhnuté aj pozemky po predkoch, v súlade s primeranosťou podľa zákona č. 330/1991 Zb.

2.2.4 Pozemky v registri C-KN vedené na listoch vlastníctva na jedného vlastníka v 1/1 budú umiestňované tak, aby spĺňali kritéria umiestňovania pozemkov v bloku – to znamená, že pôvodný tvar pozemku môže byť upravený a prispôbený optimálnemu usporiadaniu a umiestneniu ostatných pozemkov v bloku.

2.2.5 Nehnuteľnosti vo vlastníctve členov Lesného pozemkového spoločenstva Záhorská Bystrica zostávajú aj naďalej evidované ako spoločná nehnuteľnosť. Spoločná nehnuteľnosť sa teda v rámci projektu JPÚ ZB a DNV nebude deliť. Zmeny v novom umiestnení pozemkov budú prerokované a odsúhlasené s **predsedom Lesného pozemkového spoločenstva Záhorská Bystrica, alebo so splnomocneným zástupcom.**

2.2.6 Nové pozemky musia byť navrhnuté tak, aby boli prístupné z existujúcich, alebo novo navrhovaných komunikácií. Navrhnutá cestná sieť môže byť podľa potreby zhustená – vytvorením prístupového koridoru z vlastníctva vlastníkov, ktorých pozemky budú sprístupnené. Prioritne bude vlastníctvo prístupového koridoru riešené formou spoluvlastníctva. Prístup k pozemkom môže byť riešený aj ťarchou – právom prechodu.

2.2.7 Nie je možné požadovať neprimerané uplatňovanie jednej zásady pri súčasnom porušení inej zásady.

3. VYROVNANIE V PENIAZOCH

Ak s tým vlastník súhlasí vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré tvoria PP do výmery 400 m², vrátane trvalých porastov na nich poskytne sa v peniazoch. Vyrovnanie v peniazoch sa vykoná medzi Slovenským pozemkovým fondom a vlastníkom pozemkov v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu JPÚ ZB a DNV (§ 11 ods.8).

Na vyrovnanie v peniazoch je potrebný súhlas vlastníka v písomnej forme. Termín uplatnenia vyrovnania stanovil OÚ BA PLO **do 15. októbra 2017**. Pozemky, za ktoré žiada vlastník vyrovnanie v peniazoch, podľa ustanovenia § 11 ods. 8 až ods. 10 zákona č. 330/1991 Zb., sa nesmú previesť ani zaťažiť. To neplatí, ak ich nadobudol Slovenský pozemkový fond alebo správca podľa ustanovenia § 11 ods. 17 zákona č. 330/1991 Zb. **Po doručení tohto súhlasu OÚ BA PLO, nemožno tento súhlas odvolať.**

Na návrh OÚ BA PLO, Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor vyznačí poznámku o zákaze vlastníka nakladať s týmito pozemkami. Po vyplatení vyrovnania v peniazoch nie je možné žiadať zmenu vyrovnania.

Ak je pozemok zaťažený právami tretích osôb, ktoré prechodom vlastníckeho práva nezanikajú, vyplatí sa vyrovnanie vlastníkovi po zohľadnení práv tretích osôb, ktoré na pozemku viaznu, o čom sa vlastník písomne upovedomí.

4. POSTUP SCHVAĽOVANIA ZUNP

Návrh ZUNP sa predkladá na pripomienkovanie prípravnému výboru JPÚ ZB a DNV a Okresnému úradu Bratislava, pozemkovému a lesnému odboru. Zásady umiestnenia nových pozemkov sa po pripomienkovaní prípravným výborom JPÚ ZB a DNV a následnom dopracovaní, zverejnia verejnou vyhláškou na Okresnom úrade Bratislava, Miestnom úrade mestskej časti Záhorská Bystrica, Miestnom úrade mestskej časti Devínska Nová Ves a na úradnej tabuli Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy, a doručia sa každému známemu účastníkovi do vlastných rúk.

OÚ BA PLO spolu s prípravným výborom JPÚ ZB a DNV vyhodnotí pripomienky k návrhu ZUNP a vyhlási ich za platné.

Zásady umiestnenia nových pozemkov sú platné, ak s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastní najmenej dve tretiny výmery pozemkov v obvode JPÚ ZB a DNV. Za súhlas sa považuje aj to, ak vlastník nepodá námietku alebo námietka je neopodstatnená. O vyhodnotení súhlasov s návrhom ZUNP vypracuje OÚ BA PLO protokol, kde sa uvedú výsledky (pomery súhlasov a nesúhlasov a ich váha podľa výmery pozemkov).

Príloha: Grafické znázornenie

Bratislava 11. júl 2017

Ing. Vladimír Uhlík **JUDr. Monika Magdová**
zodpovedný projektant vedúca projektu JPÚ ZB a DNV

Ing. Eva Galbavá
poverená vykonávaním funkcie
vedúceho
pozemkového a lesného odboru
Okresného úradu Bratislava