



OU-SE-PLO-2025/002057

V Senici, dňa 1.8. 2025

Verejná vyhláška č. 29/2025

ROZHODNUTIE

Okresný úrad Senica, pozemkový a lesný odbor, ako príslušný orgán podľa § 5 ods. 4 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, obvodných pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“), v súlade s §-om 29 ods.1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní

preruší

nariadené konanie podľa § 7 zákona o pozemkových úpravách o začatí jednoduchých pozemkových úprav (ďalej len prípravné konanie) v časti katastrálneho územia (ďalej len k.ú.) Holíč – lokalita Konopiská, podľa § 8d zákona, z dôvodu uvedeného v § 2 ods. 1 písm. h) zákona, t. j. že je potrebné usporiadať pozemky vzhľadom na ich budúce použitie na iné účely ako je hospodárenie na pôde do vyriešenia predbežnej otázky.

Odôvodnenie :

Dňa 12. 7. 2024 bola Okresnému úradu Senica, pozemkovému a lesnému odboru doručená žiadosť o povolenie vykonania pozemkových úprav formou jednoduchých pozemkových úprav so zjednodušenou dokumentáciou v časti k. ú. Holíč, lokalita Konopiská. Žiadateľom je IMMOBILIARE JJB, s.r.o., Kátovská 49, 908 51 Holíč, IČO : 36264831. Žiadateľ ako dôvod žiadosti o JPÚ uviedol § 2 ods. 1 písm. h) zákona o pozemkových úpravách, t. j. že je potrebné usporiadať pozemky vzhľadom a ich budúce použitie na iné účely, ako je hospodárenie na pôde. Iným účelom je usporiadanie pozemkov, aby boli v súlade s Územným plánom sídelného útvaru mesta Holíč v znení jeho neskorších zmien a doplnkov ako plochy priemyselnej výroby, služieb a skladov, plochy verejnej zelene.

Súčasťou návrhu na začatie konania bol návrh hraníc budúceho obvodu jednoduchých pozemkových úprav, ktorý predstavuje 6,39 ha. Ide o časť mesta Holíč, k.ú. Holíč, miestny názov Konopiská. Navrhovaný obvod JPÚ leží v okrajovej časti mesta Holíč, pričom ho pretína hranica intravilánu a extravilánu, a je ohraničený :

- na severe cestou I/2, smer Holíč - Bratislava

- na juhovýchode areálom vodojemu a hospodárskym dvorom bývalého JRD, kde v súčasnosti funguje viac súkromných firiem,
- na juhozápade poľnohospodársky obrábanými pozemkami, hraničné sú parcely vlastníka ornej pôdy par. č. 13800/8,19.

Lokalita je v súčasnosti prevažne využívaná ako orná pôda užívateľom SHR Ing. Pavol Pavlačka a v intraviláne sa časť nachádza pod cestou I/2, smer Holíč – Bratislava, ktorá je majetkovo nevysporiadaná.

V súlade s § 20 zákona o pozemkových úpravách náklady na pozemkové úpravy, povolené podľa § 2 ods. 3, vrátane nákladov na činnosť združenia účastníkov pozemkových úprav uhradí s výnimkou osobných a vecných nákladov štátnych orgánov ten, na koho žiadosť boli pozemkové úpravy vykonané. Z toho dôvodu žiadateľ k žiadosti priložil zmluvu o dielo uzatvorenú medzi žiadateľom ako objednávateľom a spoločnosťou GEOSPOL s. r. o., Štefánikova 1435/74, 905 01 Senica, ako zhotoviteľom projektu.

Žiadateľ taktiež k žiadosti priložil zoznam vlastníkov pozemkov podliehajúcich pozemkovým úpravám a grafické znázornenie hranice navrhovaného obvodu JPÚ.

V zmysle § 6 zákona, sú účastníkmi jednoduchých pozemkových úprav vlastníci a nájomcovia pozemkov podliehajúcich JPÚ, fyzická osoba, na žiadosť ktorej sa pozemkové úpravy vykonávajú, Slovenský pozemkový fond v súlade s § 6 ods. 5 zákona a obec, v ktorej územnom obvode sa nachádza navrhovaný obvod jednoduchých pozemkových úprav. Ďalšími účastníkmi konania sú vlastníci prípadného ostatného nehnuteľného poľnohospodárskeho majetku nachádzajúce sa v určenom obvode, ako aj osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva môžu byť jednoduchými pozemkovými úpravami dotknuté.

Okresný úrad Senica, pozemkový a lesný odbor preskúmal predloženú žiadosť a dňa 2.8.2024 pod č. j. OU-SE-PLO-2024/012694 nariadil v zmysle §7 zákona prípravné konanie o začatí jednoduchých pozemkových úprav. Nariadenie prípravného konania bolo zverejnené Verejnou vyhláškou č.16/2024, ktorá bola zverejnená na úradnej tabuli tunajšieho úradu od 5.8.2024 do 28.8.2024 a na úradnej tabuli v Meste Holíč a webovej stránke mesta.

Účelom prípravného konania bolo zistiť a preveriť dôvody, naliehavosť a účelnosť vykonávania pozemkových úprav, určenie hraníc obvodu projektu pozemkových úprav, informovanie účastníkov o prípravnom konaní a zisťovanie záujmu vlastníkov o pozemkové úpravy. V prípravnom konaní Okresný úrad Senica, pozemkový a lesný odbor, vykonal ďalšie potrebné zisťovanie v súlade s §-om 7 ods. 4 zákona o pozemkových úpravách.

V rámci prípravného konania Okresný úrad Senica, pozemkový a lesný odbor vykonal potrebné zisťovanie v súčinnosti s mestom Holíč, vlastníkmi a užívateľmi pozemkov a príslušnými orgánmi štátnej správy v záujme posúdenia opodstatnenosti, naliehavosti a účelnosti pozemkových úprav a to z hľadiska naplnenia podstaty navrhnutého dôvodu vykonania pozemkových úprav.

V prípravnom konaní Okresný úrad Senica, pozemkový a lesný odbor zisťoval a posudzoval nasledovné skutočnosti :

- či navrhovateľ preukázal financovanie pozemkových úprav
- či dôvod konania zodpovedá charakteru pozemkových úprav
- či majú vlastníci pozemkov záujem o konanie pozemkových úprav
- prerokoval konanie pozemkových úprav s obcou

- prerokoval obvod pozemkových úprav a ďalšie dôležité skutočnosti s orgánom katastra nehnuteľností

Okresný úrad Senica, pozemkový a lesný odbor počas prípravného konania vykonal prieskum záujmu o jednoduché pozemkové úpravy medzi vlastníkami a užívateľmi pozemkov.

Z celkového počtu 26 vlastníkov, sa k dátumu 26. 11. 2024 6 známymi účastníkmi konania vyjadrilo kladne, čo predstavuje 23,08 % z celkového počtu známych vlastníkov.

Z celkovej písomnej výmery obvodu projektu 6 4148 m², vlastní tito súhlasiaci vlastníci pozemkov 42630,56 m², čo predstavuje 66,46 %.

Slovenský pozemkový fond sa v mene neznámych vlastníkov pozemkov s nezisteným pobytom a Slovenskej republiky taktiež vyjadril súhlasne, listom č. j. SPFS103749/2024/600-006 zo dňa 18. 11. 2024. SPF zastupuje v obvode JPÚ 13 známych vlastníkov s nezisteným pobytom a Slovenskú republiku, ktorí vlastní pozemky o výmere 1,22 ha, čo predstavuje 19 % z výmery navrhovaného obvodu JPÚ. Svoj súhlas podmienil podmienkou, že budú súhlasiť aj známi vlastníci (okrem žiadateľa) a ich výmera spolu presiahne 50 % výmery pozemkov známych vlastníkov (okrem žiadateľa) v obvode JPU.

Žiadateľom jednoduchých pozemkových úprav je spoločnosť IMMOBILIARE JJB, s.r.o., Kátovská 49, 908 51 Holíč, IČO 36264831. Spoločnosť je vlastníkom pozemkov v obvode JPÚ prislúchajúce výmere 196,83 m².

Okresný úrad Senica, pozemkový a lesný odbor, preukázal záujem známych vlastníkov o jednoduché pozemkové úpravy, nakoľko je preukázaný súhlas nadpolovičnej väčšiny na počet známych vlastníkov, ktorí vlastní nadpolovičnú väčšinu výmery známych vlastníkov navrhovaného obvodu jednoduchých pozemkových úprav. Známi vlastníci pozemkov v navrhovanom obvode vlastní 51917 m². Súhlasne sa vyjadrili vlastníci, ktorí vlastní výmeru 42630,56 m², čo predstavuje 66,46 % z výmery známych vlastníkov. Zároveň bola splnená požiadavka Slovenského pozemkového fondu vyjadrená vo svojom stanovisku zo dňa 18. 11. 2024.

Tunajší správny orgán preto môže pripočítať aj súhlas za známych vlastníkov pozemkov s nezisteným pobytom, ktorí vlastní v obvode projektu 12231,01 m², čo predstavuje 19,06 %.

S jednoduchými pozemkovými úpravami nevyjadril nesúhlas žiadny účastník konania.

Z prieskumu záujmu v zmysle § 7 odst.2 písm. c) zákona Okresný úrad Senica, pozemkový a lesný odbor vyhotovil záznam, z ktorého vyplýva, že vlastníci majú záujem o vykonanie jednoduchých pozemkových úprav v tejto časti katastra, keďže s pozemkovými úpravami súhlasia vlastníci najmenej polovičnej výmery pozemkov, ktoré tvoria obvod projektu pozemkových úprav.

V priebehu prípravného konania prerokoval správny orgán vykonanie projektu JPÚ v časti k.ú. Holíč so zástupcami mesta Holíč.

Okresný úrad Senica, pozemkový a lesný odbor si v prípravnom konaní obstaral odborné posudky a vyjadrenia dotknutých orgánov a organizácií k možnostiam rozvoja v obvode jednoduchých pozemkových úprav. K riešenej problematike sa vyjadrili nasledujúce oslovené organizácie :

Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s.; TRANSPETROL, a. s. Bratislava, Šumavská 38, SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK štátny podnik, Karloveská 2, 841 04 Bratislava.

Všetky požiadavky a pripomienky budú zapracované do VZFUÚ pri jeho spracovaní a tieto budú doručené účastníkom na posúdenie.

Okresný úrad Senica, pozemkový a lesný odbor uskutočnil dňa 13.5.2025 rokovanie s orgánom štátnej správy na úseku katastra nehnuteľností, z ktorého spísal záznam.

Register obnovenej evidencie pozemkov pre k.ú. Holíč bol zapísaný dňa 21.12.2007 na základe Rozhodnutia Správy katastra Skalica ROEP HO 1/07 Ma zo dňa 14.11.2007, právoplatné 19.12.2007.

Okresný úrad Senica, pozemkový a lesný odbor za účelom zistenia skutočného stavu vykonal dňa 14.2.2025 terénnu obhliadku lokality pre plánované jednoduché pozemkové úpravy.

Okresný úrad Senica, pozemkový a lesný odbor uskutočnil dňa 14.2.2025 na Mestskom úrade v Holíči rokovanie so zástupcom mesta o pripravovaných pozemkových úpravách a zisťoval zámery obce a informácie o obci.

V súlade s § 7 ods. 4 písm. f) zákona o pozemkových úpravách, okresný úrad v spolupráci s obcou zriadil na účely prípravného konania prípravný výbor.

Pracovné stretnutie prípravného výboru sa uskutočnilo dňa 11.3.2025. Zástupkyňa Okresného úradu Senica, pozemkový a lesný odbor informovala o úlohách prípravného výboru, ktorého súčasťou je zástupca obce, zástupca užívateľa, zástupca Slovenského pozemkového fondu a zástupcovia vlastníkov. Informovala tiež o tom, že neskôr budú členmi budúceho predstavenstva Združenia pozemkových úprav Jednoduchých pozemkových úprav v časti k.ú. Holíč, lokalita Konopiská a o ich úlohách.

Zástupkyňa Okresného úradu Senica, pozemkový a lesný odbor predložila jednotlivým pozvaným účastníkom „Oznámenie o zriadení prípravného výboru“.

Bol prerokovaný a určený obvod projektu JPÚ v časti k.ú. Holíč – lokalita Konopiská a prerokované zisťovanie záujmu o JPÚ v časti k.ú. Holíč – lokalita Konopiská.

Vzhľadom na skutočnosti, že v navrhovanom obvode JPÚ sa podľa územného plánu nachádza časť pre priemyselnú výrobu, časť pre poľnohospodársku činnosť, časť pre IBV; lokalita je delená hranicou ZUOB a časti UO parcel zasahujú pod cestu I. triedy aj za ňu, JPÚ v takto navrhnutom tvare by nebolo účelné. Súčasne účel vykonania jednoduchých pozemkových úprav nie je v súlade s územným plánom.

Okresný úrad Senica, pozemkový a lesný odbor požiadal Mesto Holíč o stanovisko, či budúce využitie pozemkov v navrhovanom obvode jednoduchých pozemkových úprav je v súlade s platným územným plánom sídelného útvaru obce Holíč a zároveň o potvrdenie dátumu schválenia zmien a doplnkov týkajúcich sa predmetnej lokality.

Predmetné pozemky v navrhovanom obvode jednoduchých pozemkových úprav v k. ú. Holíč sa nachádzajú v Mestskej štvrti POD HREBENOM, urbanistický blok č. 6 a 7. V minimálnej ploche zasahujú JPÚ mimo územie mestskej štvrti, kde je záväzné funkčné využitie ako „Poľnohospodársky pôdny fond“.

Podľa platného územného plánu Mesta Holíč - schválených Zmien a doplnkov č. 5 k ÚPN SÚ Holíč 1996, zo dňa 5.12.2024 má predmetné záujmové územie v zmysle grafickej časti

územnoplánovacej dokumentácie záväzné využitie územia: plochy priemyselnej výroby služieb a skladov, plochy zariadení poľnohospodárskej výroby, plochy verejnej zelene, dopravné plochy a zariadenia automobilovej dopravy, plochy individuálnej bytovej výstavby, poľnohospodársky pôdny fond.

Mesto Holíč v zmysle uvedeného konštatuje, že predložený zámer využitia pozemkov v navrhovanom obvode nie je v súlade s platným Územným plánom Mesta Holíč - v znení schválených Zmien a doplnkov č. 5 k ÚPN SÚ Holíč 1996, zo dňa 5.12.2024.

Zmeny a doplnky č. 5 ÚPN SÚ Mesta Holíč boli schválené uznesením MsZ č. 343/2024 dňa 5.12.2024.

JUDr. Juraj Bystrický, PhD. podal žiadosť o zmenu Územného plánu Mesta Holíč dňa 25.4.2025, kde žiada o zmenu funkčného využitia pozemkov registra E KN par. č. 3567/2, č. 3568/2, č. 3569/2, č. 3570/2, č. 3571/8, č. 3572/2, č. 3567/1, č. 3568/1, č.3569/1, č. 3570/1, č. 3571/1, č. 3572/1 v k.ú. Holíč v mestskej štvrti POD HREBENŇOM, v urbanistickom bloku č.6. Uvedené pozemky majú podľa platného územného plánu Mesta Holíč –schválených zmien a doplnkov č.5 k ÚPN SÚ Holíč v zmysle grafickej časti územnoplánovacej dokumentácie záväzné využitie : plochy verejnej zelene, plochy individuálnej bytovej výstavby, plochy zariadení poľnohospodárskej výroby. Predmetnú lokalitu žiada funkčne zmeniť na „Plochy priemyselnej výroby, služieb a skladov“ za účelom vytvorenia priestoru pre rozvoj podnikateľských aktivít.

Posledné Zmeny a doplnky č. 5 ÚPN SÚ Holíč 1996 Mestské zastupiteľstvo schválilo na svojom zasadnutí uznesením č. 343/2024 dňa 5. decembra 2024. Uvedenú žiadosť JUDr. Bystrického bude možné uplatniť až v ďalšom procese obstarania zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie, prípadne pri spracovaní nového územného plánu mesta Holíč.

Schválenie nových Zmien a doplnkov územného plánu Mesta Holíč považuje tunajší správny orgán za predbežnú otázku, od posúdenia alebo rozhodnutia ktorej závisí riešenie prejednávanej veci, t.j. celého procesu jednoduchých pozemkových úprav.

Po zhodnotení výsledkov prípravného konania správny orgán má rozhodnúť o povolení resp. nepovolení jednoduchých pozemkových úprav vo vyznačenom obvode v časti k. ú. Holíč. Okresný úrad Senica, pozemkový a lesný odbor, prípravné konanie prerušuje a rozhodnutie vo veci odkladá do doby vypracovania a schválenia nových Zmien a doplnkov územného plánu Mesta Holíč v lokalite Konopiská.

P o u č e n i e :

Podľa § 29 ods. 3 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní, proti rozhodnutiu o prerušení konania sa nemožno odvolať.



Ing. Dagmar Markovičová
vedúca odboru

Doručuje sa:

1. Vlastníkom pozemkov do vlastných rúk
2. Mesto Holíč 3 x – z toho 1 x na vyvesenie a po zvesení vrátiť na OÚ Senica
3. Ivan Marek, Mesto Holíč, odbor výstavby a ŽP
4. Slovenský pozemkový fond, Búdkova 36, Bratislava, PSČ 817 15
5. IMMOBILIARE JJB, s.r.o., Kátovská 49, 908 51 Holíč
6. Okresný úrad Skalica, Katastrálny odbor
7. Okresný úrad Senica, pozemkový a lesný odbor

Na vedomie :

- Ing. Zuzana Havičová, Geopol s.r.o., Štefánikova 1435/74, 905 01 Senica – *zhotoviteľ projektu*