



OU-SE-PLO/2024/001877

V Senici, dňa 26.9.2024

ROZHODNUTIE

Verejná vyhláška č. 28/2024

Vec:

Rozhodnutie o povolení jednoduchých pozemkových úprav v časti k. ú. Holíč, lokalita Pod Šibenicou

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, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon o pozemkových úpravách) v súlade s §-om 29 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov

podľa § 8 ods. 1 zákona o pozemkových úpravách

p o v o ľ u j e

jednoduché pozemkové úpravy (ďalej aj „JPÚ“) podľa §8d zákona o pozemkových úpravách, k nehnuteľnostiam v časti katastrálneho územia Holíč, lokalita Pod Šibenicou, vykonávané z dôvodu uvedeného v § 2 ods. 1 písm. h) zákona o pozemkových úpravách, t. j. že je potrebné usporiadať pozemky vzhľadom na ich budúce použitie na iné účely, ako je hospodárenie na pôde.

Okresný úrad Senica, pozemkový a lesný odbor,

- určuje** v zmysle § 3 zákona o pozemkových úpravách a v súlade s § 8 ods. 1 písm. a) zákona obvod jednoduchých pozemkových úprav, ktorým je časť katastrálneho územia Holíč, lokalita Pod Šibenicou, vyznačená v mapovom operáte, ktorý tvorí prílohu č. 1 tohto rozhodnutia. Obvod JPÚ tvoria parcely registra C-KN č. 12015/2, 12015/3, 12015/4 s celkovou výmerou 39035 m², parcely registra E-KN č. 2014/1, 2014/2, 2014/3, 2014/4, 2014/5, 2015/2, 2015/17, 2015/19, 2015/20, 2015/21, 2015/25, 2015/26, 2015/27, 2015/29, 2015/30, 2015/31 častí parciel registra E-KN č. 2015/18, 2015/22, s celkovou výmerou 270627 m².

2. **určuje** rozsah a skladbu projektovej dokumentácie pre vypracovanie a vykonanie projektu pozemkových úprav s odôvodnením podľa § 8 odst. 1 písm. f) nasledovne:

| | |
|----------|--|
| 1 | Úvodné podklady |
| 1.1. | Operát obvodu projektu pozemkových úprav |
| 1.1.1 | Hranica obvodu projektu pozemkových úprav |
| 1.1.2 | Účelové mapovanie polohopisu a výškopisu v obvode projektu PÚ |
| 1.1.3 | Rozdelenie parciel C KN hranicou obvodu projektu pozemkových úprav – len ak dôjde k rozdeleniu hraníc parciel C KN |
| 1.1.4 | Stanovenie hodnoty pozemkov – vypracovanie znaleckého posudku, mapa hodnoty pozemkov |
| 1.1.5 | Register pôvodného stavu |
| 1.2 | Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav (VZFU) a miestny územný systém ekologickej stability (MÚSES) na účely pozemkových úprav |
| 1.2.1 | Miestny územný systém ekologickej stability na účely jednoduchých pozemkových úprav sa nevypracováva. |
| 1.2.2 | Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia – prieskumy, rozbor a analýzy súčasného stavu a návrh všeobecných zásad funkčného usporiadania územia sa vypracujú len vo veľmi zjednodušenej forme – cestná sieť, jednoduché protierózne zariadenia a opatrenia. |
| 2 | Návrh nového usporiadania v obvode projektu PÚ |
| 2.1 | Zásady umiestnenia nových pozemkov |
| 2.2 | Plán spoločných a verejných zariadení a opatrení |
| 2.3 | Rozdeľovací plán vo forme UVP a kombinatórium |
| 3 | Vykonanie projektu PÚ |
| 3.1 | Postup prechodu na hospodárenie v novom usporiadaní |
| 3.2 | Vytýčenie a označenie vybraných lomových bodov hraníc nových pozemkov |
| 3.3 | Rozdeľovací plán vo forme geometrického plánu |
| 4 | Aktualizácie niektorých elaborátov v priebehu spracovania projektu pozemkových úprav |
| 4.1 | Aktualizácia registra pôvodného stavu |
| 4.2 | Aktualizácia rozdeľovacieho plánu vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu |

3. **určuje** v zmysle § 8 ods. 1 písm. c) zákona o pozemkových úpravách, lehotu 90 dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia na uskutočnenie prvého zhromaždenia účastníkov pozemkových úprav. Podľa § 24 ods. 1 zákona o pozemkových úpravách zhromaždenie zvolá Okresný úrad Senica, pozemkový a lesný odbor a Mestský úrad Holíč verejnou vyhláškou. Známym vlastníkom pozemkov v obvode jednoduchých pozemkových úprav bude pozvánka doručená do vlastných rúk.
4. **obmedzuje** v zmysle § 26 zákona o pozemkových úpravách účastníkov pozemkových úprav v týchto činnostiach:
- meniť spôsob využitia pozemku,
 - zriaďovať, meniť alebo zrušiť vodohospodárske zariadenia
 - zriaďovať, meniť alebo zrušiť stavby na dotknutých pozemkoch
 - zriaďovať vinice, chmeľnice, ovocné sady, stromovú zeleň v krajine,
 - zásahy do usporiadania pôdneho fondu robiť len so súhlasom okresného úradu, pozemkového a lesného odboru
5. **vyzýva** v zmysle § 5 ods. 9 zákona o pozemkových úpravách fyzické osoby, právnické osoby a obce, ktoré môžu byť dotknuté jednoduchými pozemkovými úpravami v ich pôsobnosti alebo v ich právach, aby do 15 dní odo dňa doručenia tohto rozhodnutia (výzvy) písomne informovali okresný úrad, pozemkový a lesný odbor o existujúcich zariadeniach, ktoré vlastní alebo spravujú, a plánovaných zámeroch, ktoré sa majú

uskutočniť v obvode jednoduchých pozemkových úprav a môžu mať vplyv na konanie o pozemkových úpravách.

6. **oznamuje**, v súlade s §-om 8 ods. 7 zákona o pozemkových úpravách, predpokladaný termín schválenia vykonania projektu pozemkových úprav z dôvodu informovania nájomcov o termíne zániku nájomných vzťahov k pôvodným pozemkom na **31. október 2026**.

O d ô v o d n e n i e

Dňa 12. 6. 2023 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 Pod Šibenickou, žiadateľom je SKALA BAU spol. s r. o., Námestie mieru 263, 909 51 Holíč, IČO 52051901. 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 pre budúcu výstavbu IBV v súlade s Územným plánom sídelného útvaru obce Holíč a jeho zmenami a doplnkami č. 4, ktoré boli schválené 24. 6. 2021.

Okresný úrad Senica, pozemkový a lesný odbor, po formálnom posúdení žiadosti, v súlade s § 7 ods. 3 zákona o pozemkových úpravách, v zákonom stanovenej lehote do 30 dní, nariadil prípravné konanie pod č. OU-SE-PLO-2023/010568-003 zo dňa 4. 7. 2023.

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 prípravnom konaní Okresný úrad Senica, pozemkový a lesný odbor, vykonal nasledovné konkrétne úkony:

1. Žiadateľ o jednoduché pozemkové úpravy vykonávané z dôvodu podľa § 2 ods. 1 písm. h) musí, v súlade s § 8d zákona o pozemkových úpravách, v prípravnom konaní preukázať zabezpečenie financovania nákladov spojených s jednoduchými pozemkovými úpravami predložením zmluvy uzatvorenej s fyzickou osobou alebo právnickou osobou podľa § 25 ods. 1 zákona o pozemkových úpravách. Zmluva o dielo č. 50968289-01/2023 medzi objednávateľom SKALA BAU, spol. s r.o. a zhotoviteľom GEODÉZIA UHLÍK s. r. o., Tematínska 2652/33, 915 01 Nové Mesto nad Váhom, tvorí prílohu žiadosti o povolenie vykonania jednoduchých pozemkových úprav. Príloha č. 4 Zmluvy o dielo stanovuje časový harmonogram, v ktorom sú stanovené termíny na vyhotovenie jednotlivých etáp projektu pozemkových úprav v mesiacoch.
2. Bolo zaobstarané vyjadrenie Mesta Holíč – orgánu územného plánovania, k súladu účelu jednoduchých pozemkových úprav s platným územným plánom Mesta Holíč. V stanovisku Mesta Holíč zo dňa 16. 8. 2023, ktoré bolo tunajšiemu správnomu orgánu doručené 25. 8. 2023 je uvedené:
Predmetné pozemky v navrhovanom obvode jednoduchých pozemkových úprav v k. ú. Holíč sa nachádzajú v Mestskej štvrti POD ŠIBENICOU, Urbanistický blok č. 17.
Podľa platného územného plánu Mesta Holíč – schválených Zmien a doplnkov č. 4 k ÚPN SÚ Holíč 1996, z júna 2021, má predmetné záujmové územie v zmysle grafickej časti územnoplánovacej dokumentácie záväzné využitie územia: **Plochy individuálnej bytovej výstavby, plochy zariadení základnej občianskej vybavenosti, plochy verejnej zelene.**

Mesto Holíč v zmysle uvedeného konštatuje, že predložený zámer je v súlade s platným Územným plánom Mesta Holíč – v znení schválených Zmien a doplnkov č. 4 k ÚPN SÚ Holíč 1996 z júna 2021.

Zmeny a doplnky č. 4 ÚPN SÚ Mesta Holíč boli schválené uzneseniami MsZ dňa 24. 6. 2021.

3. Posúdil obvod jednoduchých pozemkových úprav a zoznam účastníkov konania.
4. Zabezpečil informovanosť účastníkov konania o zámere a účele jednoduchých pozemkových úprav úradným listom.
5. Bol vyhotovený prieskum záujmu účastníkov konania o jednoduché pozemkové úpravy, S jednoduchými pozemkovými úpravami v časti katastrálneho územia Holíč súhlasilo 16 vlastníkov pozemkov, čo je 66,67 % z celkového počtu vlastníkov.
Súhlasiaci vlastníci vlastnia v obvode navrhovaného obvodu projektu pozemky o výmere 26 4097,94 m², čo je 85,28 %.
Nesúhlas s jednoduchými pozemkovými úpravami vyjadril jeden účastník konania, ktorý vlastní 719,5 m² v obvode projektu, čo je 0,23 % výmery.
Celkovo 7 vlastníkov pozemkov v navrhovanom obvode jednoduchých pozemkových úprav sa v stanovenom termíne nijako nevyjadrilo. Toto pasívne stanovisko nepredstavuje súhlas, ale ani nesúhlas s jednoduchými pozemkovými úpravami.
6. V súlade s § 7 ods. 4 písm. f) zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách v platnom znení, v spolupráci s Mestom Holíč zriadil Okresný úrad Senica, pozemkový a lesný odbor, prípravný výbor, ktorý spolupracuje s okresným úradom v prípravnom konaní a ktorého členovia v prípade zvolenia na budúcom ustanovujúcom zhromaždení Združenia účastníkov jednoduchých pozemkových úprav (ZÚJPÚ) sa stanú členmi predstavenstva, výkonného orgánu ZÚJPÚ. Prvé pracovné rokovanie sa uskutočnilo 28. 11. 2023. Z rokovania vyplynulo, že je potrebné zabezpečiť stanovisko Mesta Holíč, či plánuje pre danú lokalitu vypracovať zastavovaciu štúdiu, ktorá by stanovila spôsob budúceho projektovania nových pozemkov v celej lokalite budúceho obvodu jednoduchých pozemkových úprav.
7. Tunajší správny orgán vyžiadala stanoviská dotknutých orgánov a organizácií podľa § 7 ods. 4 písm. g) zákona o pozemkových úpravách. K riešenej problematike sa vyjadrili nasledujúce oslovené organizácie: Západoslovenská distribučná, a. s., Čulenova 6, Bratislava, SPS, a. s. Mlynské nivy 59/A, Bratislava, Eustream, a.s. Votrubova 11/A, Bratislava, Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, Bratislava, O2 Networks, s. r. o. Eisteinova 24, Bratislava, spoločnosť OTNS, a.s. Vajnorská 137, Bratislava ako správca optickej siete SWAN, Slovenský vodohospodársky podnik, š.p. Martinská 49, Bratislava, TRANSPETROL, a. s., Šumavská 38, Bratislava, Slovnaft a.s., Vlčie hrdlo 1, Bratislava, Bratislavská vodárenská spoločnosť, a. s. Prešovská 48, Bratislava, Slovenská správa ciest, Dúbravská cesta 1152/3, Bratislava Okresný úrad Senica, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Vajanského 17/1, Senica, Okresný úrad Skalica, odbor krízového riadenia, Štefánikova 2157/20, Skalica, Okresný úrad Skalica, odbor starostlivosti o životné prostredie, Štefánikova 2157/20, Skalica, ŠOP SR, Správa CHKO Záhorie, Vajanského 17, Malacky, Krajský pamiatkový úrad, Cukrová 1, Trnava, Úrad Trnavského samosprávneho kraja Starohájska 10, Trnava, Obvodný banský úrad v Bratislave, Mlynské nivy 44/b. Všetky stanoviská budú poskytnuté zhotoviteľovi projektu jednoduchých pozemkových úprav.
8. Dňa 27. 2. 2024 sa uskutočnilo osobitné rokovanie s orgánom štátnej správy na úseku katastra nehnuteľností, kde sa preukázalo, že Register obnovennej 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. Tým bola splnená podmienka ustanovená v § 8 ods. 8 zákona o pozemkových úpravách.

Mesto Holíč sa k žiadosti tunajšieho správneho orgánu, vo veci zastavovacej štúdie v navrhovanom obvode JPÚ (podľa bodu 6 tohto rozhodnutia) vyjadrilo listom č. j. 30587/30369/2023/VaŽP zo dňa 13. 12. 2023 nasledovne: „Mesto Holíč v súčasnosti pripravuje zmeny a doplnky č. 5 ÚPN SÚ mesta Holíč, súčasťou ktorého je aj územný plán zóny – obytná zóna Alexandra Dubčeka II. Holíč v lokalite Pod Šibenickou. Územný plán zóny by mal byť vypracovaný a schválený v druhej polovici roku 2024.“

Schválenie územného plánu zóny považuje tunajší správny orgán za predbežnú otázku, od posúdenia alebo rozhodnutia ktorej závisí riešenie prejednávanej veci, t.j. celého procesu jednoduchých pozemkových úprav. Z toho dôvodu Okresný úrad Senica, pozemkový a lesný odbor, rozhodnutím č. j. OU-SE-PLO-2024/001877-068 zo dňa 19. 3. 2024 prerušil prípravné konanie. Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť 11. 4. 2024.

Dôvodom pre prerušenie prípravného konania bol aj časový harmonogram vypracovania etáp projektu pozemkových úprav, ktorý podľa prílohy č. 4 podpísanej Zmluvy o dielo č. 50968289-01/2023, predpokladá prípravu Všeobecných zásad funkčného usporiadania územia o 8 mesiacov od právoplatnosti rozhodnutia správneho orgánu o povolení jednoduchých pozemkových úprav. Práve Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia musia byť vypracované v súlade s Územným plánom zóny – obytná zóna Alexandra Dubčeka II. Holíč v lokalite Pod Šibenickou.

Dňa 16.9.2024 predložil žiadateľ SKALA BAU spol. s r. o., Námestie mieru 263, 909 51 Holíč, tunajšiemu správne mu orgánu urbanistický koncept pre urbanistickú štúdiu „Obytná zóna Holíč – Zóna Dubček II.“, ktorý rieši celý obvod jednoduchých pozemkových úprav.

Okresný úrad Senica, pozemkový a lesný odbor, tento úkon považuje za vyriešenie predbežnej otázky a má za to, že je možné pokračovať v prípravnom konaní a zhodnotiť výsledky prípravného konania.

Po zhodnotení výsledkov prípravného konania správny orgán konštatuje, že sa preukázalo, že uskutočnenie jednoduchých pozemkových úprav v časti k. ú., Holíč, lokalita Pod Šibenickou je účelné a opodstatnené. Je preukázaná účelnosť podľa § 7 ods. 2 písm. a), je preukázaný záujem podľa § 7 ods. 2 písm. c) a je preukázané zabezpečenie financovania nákladov podľa § 8d ods. 1 zákona o pozemkových úpravách.

Okresný úrad Senica, pozemkový a lesný odbor rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

P o u č e n i e

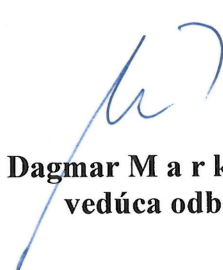
Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia, na tunajší Okresný úrad Senica, pozemkový a lesný odbor. O odvolaní rozhodne Okresný úrad Trnava, odbor opravných prostriedkov.

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom.

V zmysle § 8 ods. 4 zákona o pozemkových úpravách, ak je menej ako 50 účastníkov konania, rozhodnutie o povolení alebo nariadení pozemkových úprav sa im doručí do vlastných rúk. V ostatných prípadoch sa rozhodnutie doručuje verejnou vyhláškou podľa § 26 ods. 2 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v platnom znení tak, že sa vyvesí na úradnej tabuli tunajšieho správneho orgánu po dobu 15 dní. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Súčasne sa rozhodnutie zverejní na dočasnej úradnej tabuli tunajšieho úradu v meste Holíč, na webovej stránke Mesta Holíč, na webovej stránke Ministerstva vnútra SR a v zmysle § 34 ods. 2 zákona

č. 305/2003 Z.z. (zákon o e-Governmente) sa verejná vyhláška zverejní aj na centrálnej úradnej elektronickej tabuli (CÚET).

Príloha : Obvod JPPÚ Holíč, lokalita Pod Šibenickou


Ing. Dagmar Markovičová
vedúca odboru



Doručuje sa:

1. Účastníkom konania
2. Mesto Holíč 2 x – z toho 1 x na vyvesenie a po zvesení vrátiť na OÚ Senica
3. ROD Skalica, a.s. Horská 3017/7A, Skalica
4. Mesto Holíč, odbor výstavby a ŽP
5. Slovenský pozemkový fond, Búdkova 36, Bratislava
6. Okresný úrad Skalica, katastrálny odbor
7. Okresný úrad Senica, pozemkový a lesný odbor, 3x z toho 2 x na vyvesenie a 1 x do spisu

Príloha č. 1 – Obvod JPPÚ Holíč, lokalita Pod Šibenickou

