

K – GEO s.r.o., Kolmá 4, 851 01 Bratislava, IČO : 36 842 494, mobil: 0903 559 539,
e-mail : kgeo@kgeo.sk

Kraj : Bratislavský

Okres : Bratislava IV

Obec : Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica a Bratislava - m.č. Devínska Nová Ves

Kat. úz. : Záhorská Bystrica a Devínska Nová Ves

Lokalita : časť k.ú: Záhorská Bystrica a časť k.ú. Devínska Nová Ves

TECHNICKÁ SPRÁVA

I. ÚVODNÉ ÚDAJE

OBJEDNÁVATEĽ : Centrop s.r.o.
Svätoplukova 30
821 08 Bratislava

ZHOTOVITEĽ : K - GEO s.r.o.
Kolmá 4
851 01 Bratislava

2. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

2.1

- Názov obce : Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica
- kód : 104
- výmera katastrálneho územia : 3229,8 ha
- výmera zahrnutá do JPÚ : 556,7 ha
- počet parcel registra C - KN: 135
- počet parcel registra E - KN: 2270
- počet pozemnoknižných parcel: 232
- počet vlastníkov: 1015
- počet vlastníckych vzťahov : 11842
- priemerná výmera parcely pôvodného stavu : 0,21 ha
- priemerný počet spoluvlastníkov k parcele : 4,49
- priemerný počet parcel na jedného vlastníka : 2,60

2.2

- Názov obce : Záhorská Bystrica
- kód : 104
- výmera katastrálneho územia : 2421,7 ha
- výmera zahrnutá do JPÚ : 46,3 ha
- počet parcel registra C - KN: 6
- počet parcel registra E - KN: 299
- počet vlastníkov: 249
- počet vlastníckych vzťahov : 642
- priemerná výmera parcely pôvodného stavu : 0,15 ha
- priemerný počet spoluvlastníkov k parcele : 2,10
- priemerný počet parcel na jedného vlastníka : 1,22

3. ÚČEL

Register pôvodného stavu je zoznam a zobrazenie všetkých pozemkov alebo ich častí v časti katastrálnom území Záhorská Bystrica (ZB) a v časti katastrálneho územia Devínska Nová Ves (DNV) s vyšetrenými vlastníckymi (právnymi) vzťahmi, ktoré sú predmetom pozemkových úprav, teda pozemkov nachádzajúcich sa v obvode jednoduchých pozemkových úprav (JPÚ).

Účelom zostavenia registra pôvodného stavu je získať v obvode projektu JPÚ prehľad o pozemkoch a vlastníckych (právnych) vzťahoch k nim ako aj oboznámiť jednotlivých účastníkov projektu pozemkových úprav o pozemkoch alebo ich častiach (spoluvlastníckych podielov), s ktorými vstupujú do konania o pozemkových úpravách. Pre určenie druhu pozemku platí stav vedený v katastri nehnuteľností spresnený podľa komisionálneho šetrenia druhov pozemkov v obvode pozemkových úprav.

Register pôvodného stavu sa skladá z písomnej a grafickej časti, ktoré spolu tvoria operát registra pôvodného stavu.

Písomná časť obsahuje zoznam všetkých pozemkov nachádzajúcich sa v obvode JPÚ alebo ich častí ak nie sú v obvode pozemkových úprav celým svojím rozsahom. Popisné údaje o pozemkoch prevzatých z informačného systému katastra nehnuteľností ISKN so spresnením ich výmer a druhov pozemkov, údaje o vlastníckych vzťahoch k týmto pozemkom a iných vecných práv (napr.: ťarchy) prevzaté z ISKN, údaje o účastníkoch pozemkových úprav a údaje o hodnote pozemkov.

Grafická časť registra pôvodného stavu obsahuje stav podľa katastrálnej mapy, podľa pôvodnej katastrálnej mapy - stav právny (mapa určeného operátu), areály rovnakej hodnoty pozemkov podľa mapy hodnoty pozemkov, popis, obvod JPÚ, hranicu zastavaného územia obce a katastrálnu hranicu.

4. VYPRACOVANIE RPS

Podklad na spracovanie registra pôvodného stavu tvorili :

- a) katastrálny operát
 - údaje z ISKN - súbor písomných a geodetických informácií (SPI a SGI)
 - zbierka listín
 - pozemková kniha
 - mapa určeného operátu
 - pôvodná katastrálna mapa (v rastrovej forme)
- b) účelová mapa polohopisu a výškopisu pre potreby JPÚ
- c) mapa bonitovaných pôdnoekologických jednotiek
- d) mapa hodnoty pozemkov projektu JPÚ
- e) iné podklady...

5. SPRACOVANIE RPS

Základom na vypracovanie písomnej a grafickej časti Registra pôvodného stavu boli údaje z katastrálneho operátu katastra nehnuteľností (KN), súboru geodetických a písomných informácií, zbierky listín a archívov.

V k.ú. Devínska Nová Ves bol jedným z hlavných podkladov na vypracovanie RPS zapísaný register obnovenej evidencie pozemkov (ROEP) v operáte KN.

Naopak v k.ú. Záhorská Bystrica ROEP nie je v KN zapísaný avšak je v štádiu rozpracovanosti. V tomto prípade bolo zostavenie registra pôvodného stavu náročné a jednotlivé podklady boli získané hlavne z pozemkovej knihy, zbierky listín prípadne v archívoch jednotlivých súdov. Aby údaje (výmery, právne - vlastnícke vzťahy...) o pozemkoch, ktoré majú založené listy vlastníctva s menším podielom ako 100 % resp. nemajú založené listy vlastníctva vôbec nachádzajúcich sa v obvode JPÚ v časti k.ú. ZB boli v súlade s vyhotoviteľom ROEP bolo vyvolané pracovné stretnutie. Na základe tohto stretnutia zo dňa 21.02.2013 na obvodnom pozemkovom úrade v Bratislave, Odboru prvostupňového rozhodovania (OPÚ OPR) bol dohodnutý spoločný postup zhotoviteľa JPÚ ZB a DNV so zhotoviteľom ROEP a OPÚ OPR, ktorého výsledkom je záverečná správa (príloha k technickej správe) o zhode údajov vo vlastníckych vzťahoch a ostatných údajoch o pozemkoch nachádzajúcich sa v obvode JPÚ v časti k.ú. ZB.

Hodnota pozemkov bola určená na základe mapy hodnoty pozemkov, ktorej návrh bol členmi prípravného výboru prerokovaný a schválený bez pripomienok. Grafická časť mapy hodnoty pozemkov je súčasťou elaborátu registra pôvodného stavu. Mapa hodnoty pozemkov bola vyhotovená na podklade aktualizovaných areálov bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek (BPEJ) - tie boli vyžiadané z výskumného ústavu pôdoznalectva a ochrany pôdy (VÚPOP). VÚPOP vydal potvrdenie o vykonaní tejto aktualizácie. BPEJ je základnou mapovou a hodnotovou jednotkou bonitácie poľnohospodárskych pôd. Mapa hodnoty pozemkov obsahuje údaje o hodnote (cena) pozemkov na základe vyhlášky č. 38/2005 o určení hodnoty pozemkov pre účely pozemkových úprav, ktorá tvorí poľnohospodársku a ostatnú plochu podľa príslušného areálu BPEJ. Každý areál BPEJ má v zmysle prílohy k vyhláške č. 38/2005 uvedenú sadzbu poľnohospodárskej a ostatnej plochy v €/m². V mape registra pôvodného stavu sú areály rovnakej hodnoty pozemkov podľa mapy hodnoty pozemkov zobrazené modrou farbou na 4 desatinné miesta v €/m². Táto hodnota však nepredstavuje skutočnú hodnotu pozemkov ale slúži výlučne na potreby JPÚ teda ocenenie pozemkov v registri pôvodného stavu (na vstupe do projektu) a registra nového stavu (na výstupe) aby sa dala porovnať primeranosť v hodnote pozemkov v zákonnej tolerancii ± 10 %. Ocenenie vlastností poľnohospodárskeho pozemku v trhovom hospodárstve môže najlepšie vystihnúť iba trhovú cenu.

Písomná časť RPS bola spracovaná programom LandPRO od firmy CGS s.r.o., Bratislava.

Grafická časť RPS bola spracovaná programom KOKEŠ.

6. VÝSLEDNÝ OPERÁT A JEHO DOKUMENTÁCIA

Výsledkom zostavenia návrhu RPS je :

1. v analógovej podobe :

- technická správa
- písomná časť návrhu RPS:
 - register pôvodného stavu časť A – parcely pôvodného stavu
 - register pôvodného stavu časť B – vlastníci, správcovia a zástupcovia vlastníkov
 - výpis z registra pôvodného stavu pre účastníkov typu 0,1,2,9 a 10
 - výpisy pre oprávnených z ťarchy
- grafická časť návrhu RPS - súťaž právneho stavu a hraníc areálov rovnakej hodnoty pozemkov podľa mapy hodnoty spolu s obvodom projektu pozemkových úprav, hranicou zastavaného územia obce a katastrálnou mapou, v mierke 1:2000 spolu s doplnkovými údajmi

2. v digitálnej podobe :

- sprievodná správa vo formáte PDF
- register pôvodného stavu - vo formáte PDF:
 - register pôvodného stavu časť A – parcely pôvodného stavu
 - register pôvodného stavu časť B – vlastníci, správcovia a zástupcovia vlastníkov
 - výpis z registra pôvodného stavu pre účastníkov typu 0,1,2,9 a 10
 - zoznam pozemkov označených nenulovým kódom
 - výpis z registra pôvodného stavu pre účastníkov typu 3,4,5,6,7 a 8
 - výpis registra pôvodného stavu pre správcov
 - zoznam tiarch
 - výpisy pre oprávnených z ťarchy
 - zoznam vlastníkov podľa typu účastníka
- grafická časť registra pôvodného stavu - súbor vo formáte na výmenu informácií - VGI
- údaje písomnej časti registra pôvodného stavu v textovom súbore - FUVI (formát údajov na výmenu informácií)

Vypracoval: Ing. Matej Klepoch