

Land Readjustment

/reorganizace území/

Mgr. Bc. Jindřich Felcman, Ph.D.

**šindlerová
felcman**

prostorové plánování
rozvoj území
stavební právo

Stručný popis nástroje

- Reparcelace území s nevhodně uspořádanou majetkovou držbou:
 - při využití možnosti získání pozemků pro veřejnou infrastrukturu
 - při využití možnosti získání financí pro výstavbu veřejné infrastruktury

- tzn. DOHODA O PARCELACI?

Historie

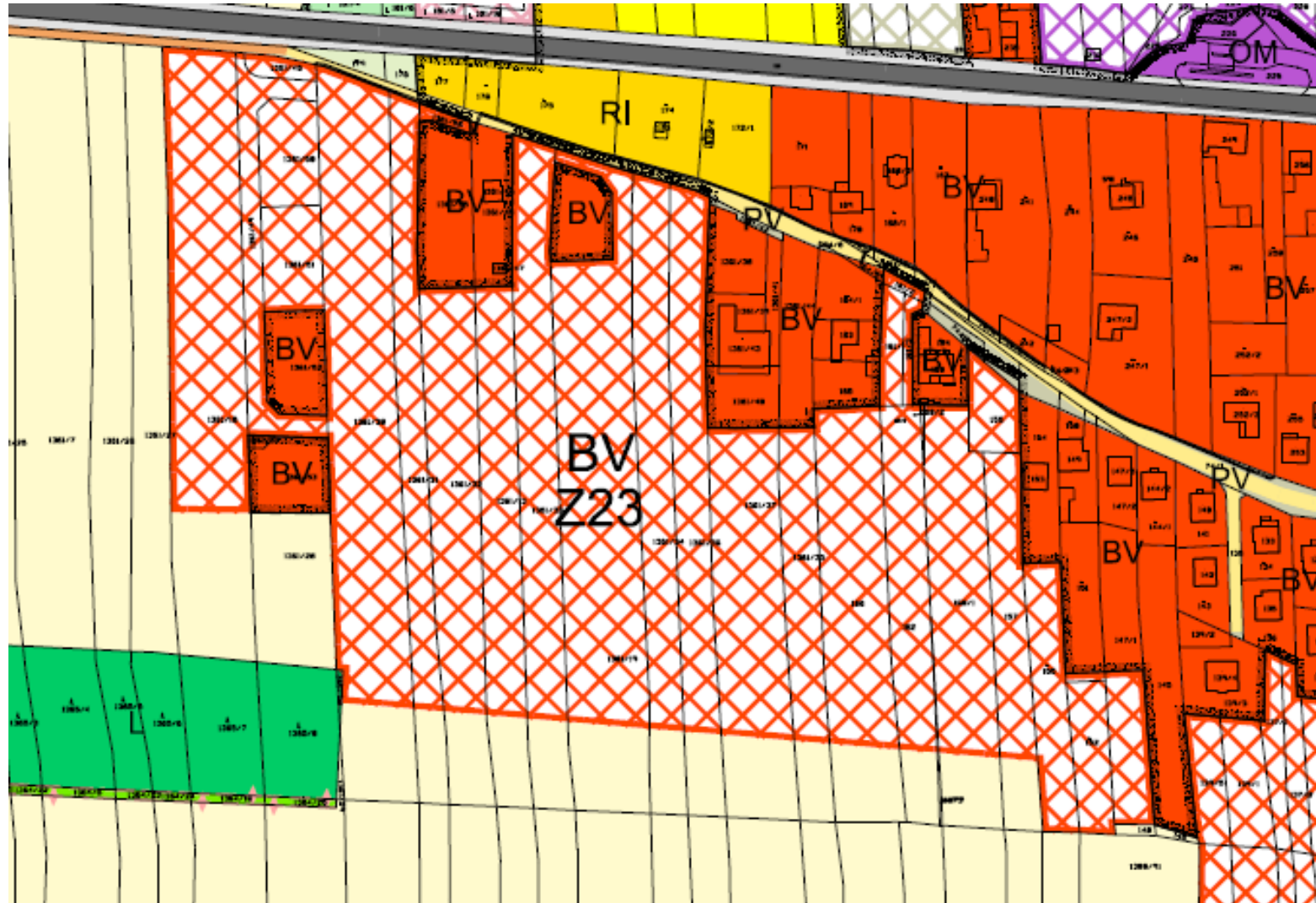


Ještě o století zpět...

- 19. století:
Haussmanizace Paříže



Problém, který řešíme denně...

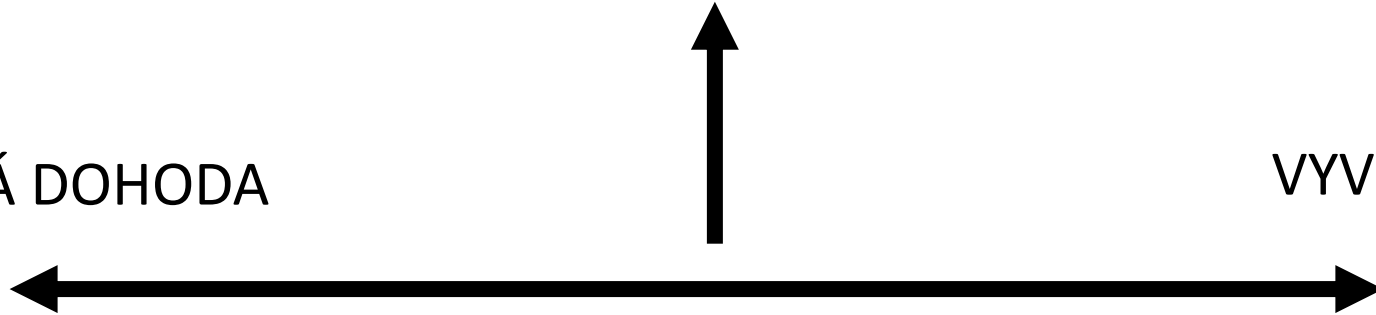


Třetí cesta

LAND READJUSTMENT
/REORGANIZACE ÚZEMÍ/

DOBROVOLNÁ DOHODA

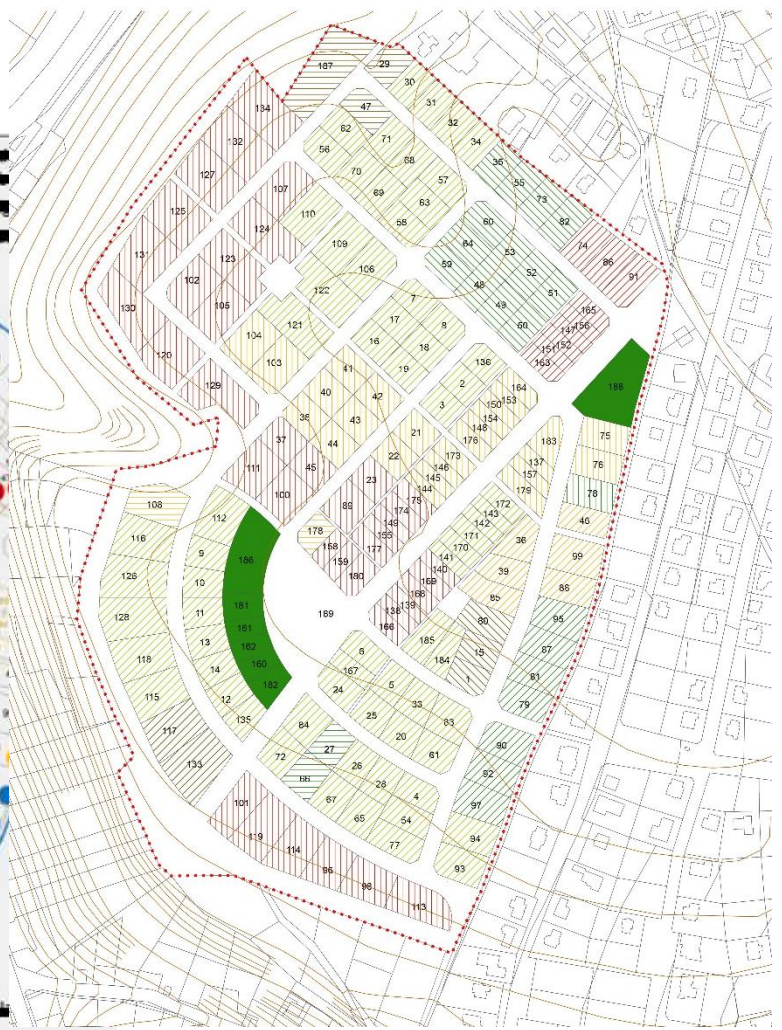
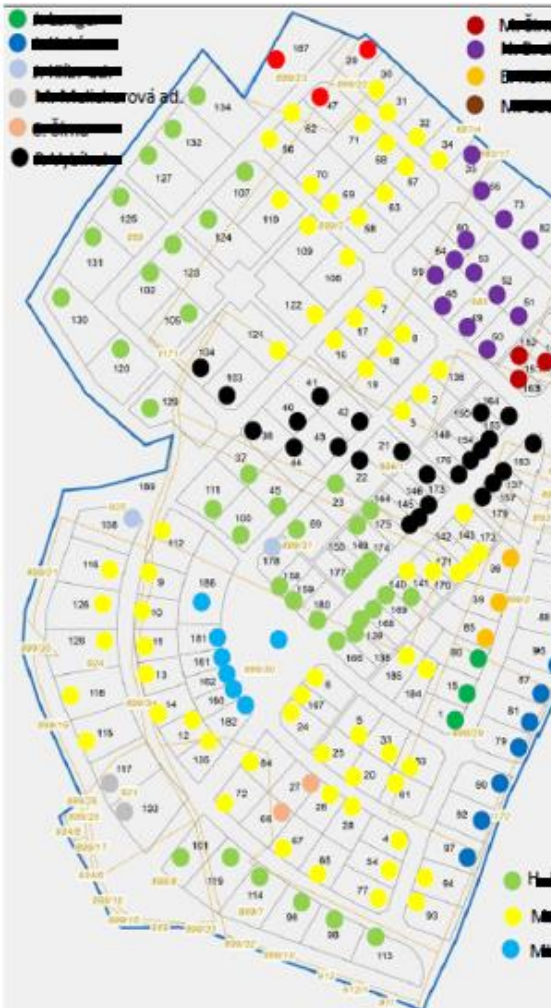
VYVLASTNĚNÍ



- spekulace vlastníků pozemků (hra na posledního)
- sentimentální vazba k místu
- prostá neochota stavět
- vysoké náklady na odkup

- získávají se pozemky nejen pro veřejný zájem (problém s ústavností)
- jak nalézt tržní cenu pozemků, když je trh vyloučen?
- silná ochrana vlastnických práv – vysoké procesní náklady

Česká praxe



koeficient převodu: 0,688

Co umí navíc LR oproti DOBROVOLNÉ DOHODĚ?

- zakomponování donucovacích prvků
 - nucený odkup při souhlasu většiny vlastníků (Japonsko 2/3, Taiwan 50 %, ČR – pozemkové úpravy 60 %)
- eliminace prostoru pro spekulaci
 - nabídka na odkup přichází všem vlastníkům najednou
- mechanismus k získání prostředků pro realizaci veřejné infrastruktury
 - proces urbanizace vede k bohatnutí majitelů pozemků, ale veřejný sektor na to pouze doplácí

Co umí navíc LR oproti VYVLASTNĚNÍ?

- cena pozemků je stanovena na základě vyjednávání
 - navíc nad konkrétním územně plánovacím podkladem
- nejde o vyvlastnění...?

Reorganizace území v Německu

- Bodenordnung
 - land consolidation, replotting
- § 45 - § 84 Baugesetzbuch (stavební zákon)
 - 40 paragrafů, cca 10 stran, 7000 slov

Vierter Teil Bodenordnung

Erster Abschnitt Umlegung

§ 45 Zweck und Anwendungsbereich

Zur Erschließung oder Neugestaltung von Gebieten können bebaute und unbebaute Grundstücke durch Umlegung in der Weise neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Die Umlegung kann

1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 oder
2. innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34, wenn sich aus der Eigenart der näheren Umgebung oder einem einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Absatz 3 hinreichende Kriterien für die Neuordnung der Grundstücke ergeben,

durchgeführt werden.

Hlavní principy

- Plocha pro reorganizaci musí být vymezena v územním plánu Bodenordnung
 - pro stavební i nestavební účely
 - zastavitelná plocha i plocha přestavby
- Řízení vede úřad samosprávy
 - náklady řízení uhrazeny z hodnoty získané reorganizací
 - možnost odvolání a soudního přezkumu
- Obsahuje nástroj na získání zvýšené hodnoty pozemků
 - dle německého zákona není možné tuto hodnotu získat pouze na základě ÚP
 - možnost získat finance, nebo až 30 % pozemků pro výstavbu
- Princip zachování stejné hodnoty pozemku
 - majitelé získají pozemky o stejné hodnotě (byť rozlohou menší)
 - tudíž vlastně nejde o vyvlastnění...?

Legitimita nuceného odkupu

2 OPONENTNÍ NÁZORY:

V SOULADU S ÚSTAVOU

- bez reorganizace jsou pozemky bezcenné
- teprve reorganizace území tak naplňuje vlastnictví pozemků jeho obsahem
- bez reorganizace by nebylo možné určená území stavebně využít
 - územní plánování by bylo zbytečné
 - prostor je omezený, vlastníci musí plán na výstavbu strpět

V ROZPORU S ÚSTAVOU

- pozemky jsou redukovány, odkupovány
 - tvrzení, že nejde o vyvlastnění, je nesmyslné
- vyvlastnit je možné, jen pokud je na druhé straně veřejný zájem
- nikoho nelze nutit ke zhodnocení jeho majetku
 - byť by se takový přístup mohl hodnotit jako hloupost majitele

Děkuji za pozornost

Jindřich Felcman

**šindlerová
felcman**

prostorové plánování
rozvoj území
stavební právo

Email: jindrich.felcman@gmail.com

Poděkování: Tato prezentace vychází z projektu TL02000456 Ekonomické nástroje v územním plánování spolufinancovaného se státní podporou Technologické agentury ČR v rámci Programu Éta.

Ekonomické nástroje územního plánování | 17. června 2019 | Praha