OKRESNÝ ÚRAD TOPOĽČANY

pozemkový a lesný odbor

Nám. Ľ. Štúra 1738, 955 40 Topoľčany

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Topoľčany
	OU-TO-PLO-2019/000310-086	Mgr. Selecký	25.06.2019

VEREJNÁ VYHLÁŠKA

Zverejnenie návrhu zásad umiestnenia nových pozemkov

Okresný úrad Topoľčany, pozemkový a lesný odbor (ďalej len „OU-TO-PLO“), ako vecne a miestne príslušný orgán štátnej správy podľa § 5 ods. 4 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“), podľa § 11 ods. 23 „zákona“

zverejňuje

v prílohe tejto verejnej vyhlášky návrh Zásad umiestnenia nových pozemkov (ďalej len „ZUNP“) v obvode pozemkových úprav formou jednoduchých pozemkových úprav v kat. úz. Tvrdomestice, lok. Horné Záhumnie (ďalej len JPÚ).

Správny orgán podľa § 11 ods. 18 „zákona“ prerokoval s vlastníkmi ich návrhy a požiadavky na určenie nových pozemkov dňa 30. mája 2019 v bývalej ZŠ v Tvrdomesticiach a dňa 12.06.2019 s predstavenstvom. Na základe výsledkov prerokovaní s vlastníkmi a predstavenstvom bol dohodnutý návrh ZUNP v JPÚ. Prvotný návrh bol pripravený zhotoviteľom JPÚ, firmou GSK geodetická spoločnosť, s. r. o., Ing. Vladimír Schwarz, Ulica SNP 1599/1, Bánovce nad Bebravou a OU-TO-PLO.

ZUNP podľa § 11 ods. 23 „zákona“ sú platné, ak s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastnia najmenej dve tretiny výmery pozemkov, na ktorých sú povolené alebo nariadené pozemkové úpravy. Návrh zásad sa zverejní verejnou vyhláškou a doručí sa známym vlastníkom do vlastných rúk. Za súhlas s návrhom zásad sa považuje aj to, ak vlastník nepodá námietku alebo námietka je neopodstatnená. Námietky proti ZUNP možno podať na OU-TO-PLO písomne v lehote 15 dní odo dňa ich doručenia.

Príloha
Návrh ZUNP

Doručí sa

1. Obecný úrad Tvrdomestice, 956 22 Tvrdomestice 42 – 2x, (1x exemplár na vyvesenie)
2. Slovenský pozemkový fond, Búdková 36, 817 15 Bratislava
3. Okresný úrad Topoľčany, katastrálny odbor, Nám. Ľ. Štúra 1738, 955 01 Topoľčany
4. GSK, geodetická spoločnosť, s. r. o., Ing. Vladimír Schwarz, SNP 1599/1, 957 01 Bánovce nad Bebravou
5. a/a

Ing. Ivan Guniš
vedúci odboru

Potvrdenie doby vyvesenia:

Vyvesené od:.....do:..... pečiatka, podpis: .....

Návrh Zásad umiestňovania nových pozemkov (ZUNP) v obvode projektu pozemkových úprav v katastrálnom území Tvrdomestice (JPÚ)

Úvod:

Návrh zásad umiestňovania nových pozemkov v obvode PPÚ (v ďalšom texte len "zásady") má za úlohu stanoviť pravidlá pre umiestňovanie nových pozemkov v súlade so zákonom 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov, s požiadavkami účastníkov pozemkových úprav, všeobecnými zásadami funkčného usporiadania územia a cieľom projektu pozemkových úprav.

Zásady:

1. Vlastníkovi pozemkov v obvode JPÚ patrí za pozemky a trvalé porasty vyrovnanie v nových pozemkoch (toto neplatí ak požiada resp. súhlasí s vyrovnaním v peniazoch podľa zásady č. 8). Okresný úrad pri vyrovnaní v pozemkoch zohľadní úbytok hodnoty nároku vlastníka na spoločné zariadenia resp. upresnenia výmery obvodu JPÚ dľa §12 ods. 7 zákona č. 330/1991 Zb . (ďalej len zákon)
2. Nové pozemky sú primerané, keď hodnota nových pozemkov podľa cenovej mapy nebude nižšia o viac ako 20% a zároveň vyššia o viac ako 10% oproti pozemkom v registri pôvodného stavu
3. Nové pozemky vlastníka sú primerané, keď sa výmera nových pozemkov nebude odchyľovať od výmery pozemkov vlastníka v registri pôvodného stavu po odpočítaní príspevku na spoločné zariadenia a opatrenia o viac ako 2,5 %
4. Nové pozemky sú podľa zákona primerané, keď nové pozemky sú svojim hospodárskym stavom, umiestnením a obmedzeniami porovnateľné s pozemkami v registri pôvodného stavu, pričom sa prihliada na výhody získané pozemkovými úpravami.
5.
   5.1. Ak s tým vlastník súhlasí, nemusí byť dodržané kritérium uvedené v zásade č. 2. a č. 3. avšak len v jeho neprospech.
   5.2. Ak s tým vlastník súhlasí, nemusí byť dodržané kritérium uvedené v zásade č. 4.
6. V prípade veľmi malého presahu nároku, t.j. do 10 % celkového nároku vlastníka medzi rôznym umiestnením pôvodných pozemkov vo vzťahu k zastavanému územiu obce a druhov pozemkov, a zároveň tento nárok nepresiahne 400 m^2 bude vlastníkovi pozemok umiestnený v prevládajúcom druhu pozemku, resp. v prevládajúcom umiestnení vo vzťahu k zastavanému územiu obce.
7. Minimálna výmera nového poľnohospodárskeho pozemku je 400 m^2. Minimálna výmera na nepoľnohospodárskych pozemkoch sa nestanovuje.
8. Nároky za pozemky, ktoré nemožno sceliť s inými nárokmi vlastníka, nedosahujúce hodnotu, ktorá umožňuje vytvoriť min. pozemky dľa zásad č. 6 a 7 budú na žiadosť, resp. písomný súhlas vlastníka vyrovnané v peniazoch voči obci Tvrdomestice a to v hodnote stanovenej v registri pôvodného stavu.
9. Nároky za pozemky, ktoré nemožno sceliť s inými nárokmi vlastníka, nedosahujúce hodnotu, ktorá umožňuje vytvoriť min. pozemky dľa zásady č. 6 a 7 a za ktoré nebola uplatnená požiadavka na vyrovnanie v peniazoch dľa zásady č. 8, budú vyrovnané v

nových pozemkoch formou spoluvlastníctva k pozemkom splňujúcim podmienku min. výmery dľa zásady č. 7.

10. Komasovať, sceľovať je možné pozemky vlastníka v rámci celého obvodu JPÚ Tvrdomestice.

11. Pozemky jednotlivých vlastníkov budú zlučované v rámci obvodu pozemkových úprav, ak to bude v súlade s kritériami v bodoch 2. až 6. tak, že všetky pôvodné pozemky sa zlúčia do jedného nového pozemku alebo do minimálneho počtu pozemkov, pričom kritériom pre vytvorenie jedného pozemku bude výmera pôvodných pozemkov do 888 m^2, kritériom pre vytvorenie 1-3 pozemkov bude výmera pôvodných pozemkov do 2222 m^2 a kritériom na umiestnenie 3 a viac pozemkov bude výmera pôvodných pozemkov viac ako 2222 m^2. V prípade, že vlastníkovi vznikne nárok na umiestnenie pozemku väčšieho ako 800 m^2 a bude požadovať jeho umiestnenie v celku, projektant má právo ho umiestniť tak, aby jeho kratšia strana nebola dlhšia ako 30 m.

12. Nové pozemky budú spravidla umiestňované v lokalite, v ktorej sa nachádza prevažujúca časť pôvodných pozemkov vlastníka, resp. v ich ťažisku v smere východ-západ. Umiestnenie pozemku vo vzťahu k jeho prístupu z konkrétnej prístupovej komunikácie (MK1, nMK2 alebo nMK3) bude vlastníkom, ktorým vychádza rovnaké umiestnenie v smere východ-západ, určené na základe ich dohody alebo, v prípade ich nedohody, žrebované z osudia, v ktorom sa bude nachádzať príslušný počet žetónov, podľa počtu umiestňovaných pozemkov (v smere sever-juh). V prípade, že sa vlastník nezúčastní na základe pozvánky prerokovania umiestnenia jeho nových pozemkov, náhodné umiestnenie (v smere sever-juh) zabezpečí vyžrebovaním predstavenstvo ZÚPU.

13. Nároky nezistených vlastníkov budú umiestňované prednostne v rámci ucelených blokov v projektovom celku 1006 (prípadne severnej časti projektových celkov 1003 a 1005), ktoré sú priamo priľahlé k pozemku vo vlastníctve SR v správe SPF.

14. Pre vlastníkov, ktorí majú záujem svoje nové pozemky po pozemkových úpravách prenajať, budú, pokiaľ to bude možné, zohľadnené nájomné vzťahy tak, aby bolo umožnené bezproblémové a efektívne hospodárenie na pozemkoch (umiestnenie nových pozemkov so spoločným budúcim nájomcom, pokiaľ to bude možné, vedľa seba).

15. Pri umiestňovaní nových pozemkov, pokiaľ to bude možné, budú v prípade záujmu vlastníkov rešpektované príbuzenské vzťahy, resp. partnerské vzťahy, a nové pozemky umiestňované vedľa seba.

16. Nové pozemky budú umiestňované tak, aby bol na každý zabezpečený prístup z komunikácie (spoločného zariadenia). V prípade neprimeranej potreby na spoločné zariadenie vo vzťahu k novému pozemku, ku ktorému je potrebné zabezpečiť prístup, bude táto cesta ponechaná vo vlastníctve vlastníka pozemku priľahlého k takejto ceste a k zabezpečeniu prístupu na ďalšie pozemky bude na takejto ceste zriadené vecné bremeno.

17. Vlastníkom spoločných zariadení bude Obec Tvrdomestice, vlastníkom existujúcich a nových verejných zariadení bude SR v správe príslušného správcu, VÚC Nitra.

18. Rozsah verejných a spoločných zariadení je znázornený v grafickej časti ZUNP, a taktiež bilancie plôch verejných a spoločných zariadení sú znázornené v tabuľkovej časti ZUNP. Rozsah a umiestnenie spoločných zariadení je možné v primeranom rozsahu prispôsobiť potrebám rozdeľovacieho plánu.

19. Pre zabezpečenie plošných potrieb na verejné a spoločné zariadenia budú použité pôvodné neknihované pozemky vo vlastníctve SR a obce Tvrdomestice a taktiež ostatné pôvodné pozemky vo vlastníctve SR, ktoré na tieto účely slúžili aj doposiaľ,

nachádzajúce sa v obvode PPÚ. Uvedená zásada bude realizovaná tak, že o hodnotu pôvodných neknihovaných pozemkov bude znížený nárok príslušného správcu majetku SR, resp. nárok obce na vyrovnanie. Zoznam použitých pôvodných pozemkov na verejné a spoločné zariadenia je taktiež znázornený v tabuľkovej časti ZUNP.

20. Pre zabezpečenie ďalších plošných potrieb na spoločné zariadenia, ktoré nemožno zabezpečiť pokrytím pozemkov vo vlastníctve štátu a obce podľa zásady č. 19. prispievajú všetci účastníci podľa pomeru ich nárokov k hodnote všetkých pozemkov, avšak maximálne do výšky 10% z výmer pozemkov vlastníka v RPS. Tento príspevok sa považuje dľa zákona za náhradu, pričom náhradou sa rozumie zriadenie a údržba týchto spoločných zariadení. Potrebu pokrytia výmery pre spoločné zariadenia, ktorá presiahne 10% príspevok vlastníkov, poskytne Obce Tvrdomestice zo svojich pozemkov.
21. Z dôvodu spresnenia výmery obvodu JPÚ, ktorá je uvedená v tabuľkovej časti ZUNP budú v súlade s § 12 ods. 7 zákona opravené výmery pozemkov vstupujúce do vyrovnania vynásobením koeficientom 0,99687, t.zn. znížené o 0,31% (3,1 m^2 na 1000 m^2 výmery).
22. Pri projektovaní pozemkov v spoluvlastníctve vlastníkom nárokov podľa zásady č. 9 nebude vytvárané spoluvlastníctvo vlastníkov iného typu, t.j. známy vlastník s nezisteným vlastníkom, poručiteľom, správcom majetku SR a pod. Na žiadosť vlastníka možno vytvoriť spoluvlastníctvo s nezisteným vlastníkom po predložení dokladu o požiadaní príslušného Okresného súdu o prejednanie dedičstva.
23. Nie je možné požadovať neprimerané uplatňovanie jednej zásady pri súčasnom porušení inej zásady. Ak pri umiestňovaní nových pozemkov dôjde k rôznym „sporom“ a nedohodám medzi vlastníkmi, príp. pri potrebe individuálneho riešenia rôznych situácií, rozhodne o riešení predstavenstvo ZÚPÚ na svojom zasadaní za prítomnosti a dohľadu OÚ PLO hlasovaním alebo žrebom.
24. Výklad týchto ZUNP vykonáva v prípade potreby predstavenstvo ZÚPÚ spolu s OÚ PLO.

Obmedzenia v obvode JPÚ:

V obvode JPÚ na časti projektového celku 1003 a 1004 sa nachádza ochranné pásmo št. cesty III/1725. V rámci pozemkov mimo navrhovaných VZO a SZO sa nenachádzajú žiadne ďaľšie významné obmedzenia.

Prílohy:

- Priložená je zjednodušená grafická príloha v mierke 1:1440, s označením projektových celkov a popisom spoločných zariadení a opatrení
- Podrobnejšia grafická príloha a tabuľkové prílohy sú zverejnené na obecnom úrade v Tvrdomesticiach.
- vysvetlivky k textu zásad a grafickej prílohy: **JPÚ**=projekt pozemkových úprav, **nezistený vlastník**=vlastník, ktorého sídlo nie je známe, **rMK/nMK**=existujúca/nová komunikácia, **IP**=interakčný prvok, **VT/nVT**=vodný tok/ochranné pásmo VT, **C** – štátna cesta, **ZÚPU**=Združenie účastníkov pozemkových úprav, **ZUNP**=zásady umiestňovania nových pozemkov, **OÚ PLO**=Okresný úrad Topoľčany, Pozemkový a lesný odbor, **SZO**=spoločné zariadenia a opatrenia, **VZO**= verejné zariadenia a opatrenia

predseda ZÚPÚ: vedúci OÚ PLO Topoľčany: