

Projekt jednoduchých pozemkových úprav v k.ú. Kunov – Koncové diely

Návrh zásad umiestnenia nových pozemkov (ZUNP)

Úvod:

Okresný úrad Senica, pozemkový a lesný odbor (OU SE PLO), ako príslušný správny orgán podľa § 5 ods.4 zákona 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon), v súlade s § 46 zákona č. 71/1967 o správnom konaní v znení neskorších predpisov Rozhodnutím Č.j.: OU-SE-PLO/2019/003860/Mar/pov_JPÚ_K/KD zo dňa 25.06.2019 povolil jednoduché pozemkové úpravy (ďalej len „JPÚ“) podľa §8b zákona k nehnuteľnostiam v časti katastrálneho územia Kunov. Dôvody JPÚ sú uvedené v § 2 ods. 1 písm. b) zákona, t.j. že došlo k podstatným zmenám vo vlastníckych a užívacích pomeroch v obvode jednoduchých pozemkových úprav.

Zásady umiestnenia nových pozemkov (ZUNP) sú spracované v zmysle §11 Vyrovnania zákona č. 330/1991 Zb v znení neskorších predpisov. Posledná novela zákona je upravená zákonom č. 153/2017 s účinnosťou od 1.9.2017.

ZUNP stanovujú pravidlá, na základe ktorých budú navrhované a umiestňované nové pozemky v rozdeľovacom pláne v súlade so schválenými Všeobecnými zásadami funkčného usporiadania územia. Zohľadňujú väčšinové záujmy účastníkov pozemkových úprav, stanovujú podmienky a kritériá umiestnenia nových pozemkov tak, aby boli naplnené ciele pozemkových úprav. Dohodnuté kritériá pre umiestnenie nových pozemkov, spôsoby vyrovnania a ďalšie špecifiká, sú po schválení ZUNP záväznú pre spracovanie rozdeľovacieho plánu vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu, nesmú byť v rozpore s inými zákonmi a sú záväznú aj pre právnych nástupcov terajších účastníkov pozemkových úprav.

Návrh ZUNP sa prerokuje s účastníkmi pozemkových úprav a predloží sa na pripomienkovanie správne mu orgánu. Prerokovaný a odsúhlasený návrh so združením účastníkov pozemkových úprav sa následne zverejní verejnou vyhláškou a doručí známym vlastníkom do vlastných rúk. Námiety je možné podať do 15 dní odo dňa doručenia.

ZUNP sa stávajú platné – schválené, podľa §11 ods.23 Zb., ak s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastníajú najmenej dve tretiny výmery pozemkov, na ktorých sú povolené alebo nariadené pozemkové úpravy. Za súhlas sa považuje aj to, ak vlastníak nepodať námiety alebo námiety je neopodstatnená. Zápisnica s vyhodnotením stanovísk účastníkov bude tvoriť prílohu dokumentácie tvoriacu Zásady pre umiestnenie nových pozemkov.

Zásady sú záväznú pre všetkých účastníkov pozemkových úprav, za predpokladu, že ich uplatnenie nevníarí účel a ciele projektu pozemkových úprav.

I Všeobecné zásady

a) Nové usporiadanie pozemkov sa bude striktné navrhovať v súlade so schválenými výstupmi z úvodných podkladov, jedná sa najmä o schválené:

- rozhraničenie druhov pozemkov,
- spoločné zariadenia a opatrenia, to sú v tomto prípade komunikačné opatrenia,
- rozdelenie územia na projekčné bloky

b) Pri návrhu nových pozemkov budú dodržané zákonné ustanovenia (zákon 330/1991 Zb. v neskoršom znení). Týka sa to najmä § 11 Vyrovnania

- ods. 1 Za pozemky podliehajúce pozemkovým úpravám patrí vlastníkom pozemkov vyrovnania zodpovedajúce hodnote ich pozemkov a trvalých porastov, ktoré sa na nich nachádzajú; vyrovnania patrí aj vlastníkom spoluvlastníckych podielov, pričom okresný úrad musí zohľadniť úbytky pre spoločné zariadenia a opatrenia podľa § 12 ods. 8
- ods. 2 Vyrovnania sa poskytuje vlastníkom pozemkov a vlastníkom spoluvlastníckych podielov na iných pozemkoch (ďalej len "nový pozemok").

- ods.4 Nové pozemky vlastníka sú primerané, ak rozdiel hodnoty pôvodných pozemkov a nových pozemkov vlastníka nepresahuje 10 % hodnoty pôvodných pozemkov vrátane pozemkov alebo ich časti potrebných na spoločné zariadenia a opatrenia. S písomným súhlasom vlastníka možno v jeho neprospech prekročiť prípustný rozdiel hodnoty nových pozemkov bez nároku na vyrovnanie v peniazoch.
 - ods. 5 Nové pozemky vlastníka sú primerané, ak rozdiel výmery pôvodných pozemkov a nových pozemkov vlastníka nepresahuje 5 % výmery pôvodných pozemkov po odpočítaní podielu pozemkov alebo ich časti potrebných na spoločné zariadenia a opatrenia. S písomným súhlasom vlastníka možno v jeho neprospech prekročiť prípustný rozdiel výmery nových pozemkov bez nároku na vyrovnanie v peniazoch. Pri celkovej výmere do 200 m² sa toto kritérium nemusí dodržať s písomným súhlasom vlastníka.
 - ods. 8 Ak s tým vlastník súhlasí, vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré tvoria poľnohospodársku pôdu do výmery 400 m² vrátane trvalých porastov na nich, sa poskytuje v peniazoch. Vyrovnanie v peniazoch sa vykoná medzi žiadateľom o JPÚ a vlastníkom pozemkov v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu jednoduchých pozemkových úprav.
 - ods. 11 Na vyrovnanie v peniazoch je potrebný súhlas vlastníka pozemku v písomnej forme, podpis vlastníka musí byť úradne osvedčený. Po doručení tohto súhlasu OU SE PLO nemožno tento súhlas odvolať. Pozemky za ktoré žiada vlastník pozemku vyrovnanie v peniazoch sa nesmú previesť a ani zaťažiť. Na návrh OU SE PLO, vyznačí Katastrálny odbor poznámku o zákaze vlastníka nakladať s týmito pozemkami. Ak je pozemok zaťažený právami tretích osôb, ktoré prechodom vlastníckeho práva nezanikajú, vypláť sa vyrovnanie vlastníkovi po zohľadnení práv tretích osôb, ktoré na pozemku viažu, o čom sa vlastník písomne upovedomí. Ak ide o pozemok s nezisteným vlastníkom, Slovenský pozemkový fond alebo správca môže súhlasiť s vyrovnaním v peniazoch.
 - ods. 14 Okresný úrad môže na účely pozemkových úprav rozhodnutím podľa §14 ods. 4 zriadiť alebo zrušiť podielové spoluvlastníctvo k pozemku.
 - ods. 15 Pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré tvoria poľnohospodársku pôdu alebo ostatnú pôdu vo výmere do 400 m², ktoré nemožno sceliť s ostatnými pozemkami vlastníka a za ktoré nebol uplatnený nárok na vyrovnanie v peniazoch, zlučia sa do celku s ostatnými pozemkami alebo spoluvlastníckymi podielmi vlastníkov a určí sa ich spoluvlastnícky podiel; pri zlučovaní pozemkov do týchto celkov sa dbá na to, aby nedochádzalo k zlučovaniu spoluvlastníckych podielov známych vlastníkov, ktorých miesto pobytu alebo sídlo je známe, so spoluvlastníckymi podielmi vlastníkov, ktoré spravuje alebo ktorými nakladá Slovenský pozemkový fond alebo správca. Pri určení druhu pozemku na novom pozemku sa vychádza z prevažujúceho druhu pozemku pôvodného pozemku. Pozemok môže mať menšiu výmeru ako 400 m², ak ide o pozemky určené na spoločné zariadenia a opatrenia alebo ak sa z celkovej výmery vlastníka vytvárajú samostatné susedné pozemky oddelené hranicou druhu pozemku, alebo ak nie je možné vytvoriť väčší pozemok z dôvodu členitosti terénu.
 - ods. 19 Vlastníctvo k pozemkom, na ktorých sú umiestnené spoločné zariadenia a opatrenia, nadobudne obec, v ktorej obvode sa pozemky nachádzajú za náhradu.
 - ods. 20 Pozemky určené na spoločné zariadenia a opatrenia nemožno sčudziť ani zaťažiť. Možno ich použiť len na účely upravené osobitným predpisom. Toto obmedzenie sa vyznačí v katastri nehnuteľností na základe rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav.
 - Ostatné ustanovenia zákona sa použijú primerane
- c) Ten, kto sa stane vlastníkom pozemku v priebehu konania o JPÚ nemôže namietat výsledky doterajšieho konania (§6 ods. 4 zákona).
- d) Ak je účastník zastúpený splnomocnencom, podpis splnomocniteľa na plnomocenstve musí byť úradne osvedčený.
- e) Dňom právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania projektu JPÚ alebo neskorším dňom uvedeným v rozhodnutí zanikajú nájomné vzťahy k pôvodným nehnuteľnostiam v obvode JPÚ (§14 ods. 8 zákona)

2 Špecifické zásady

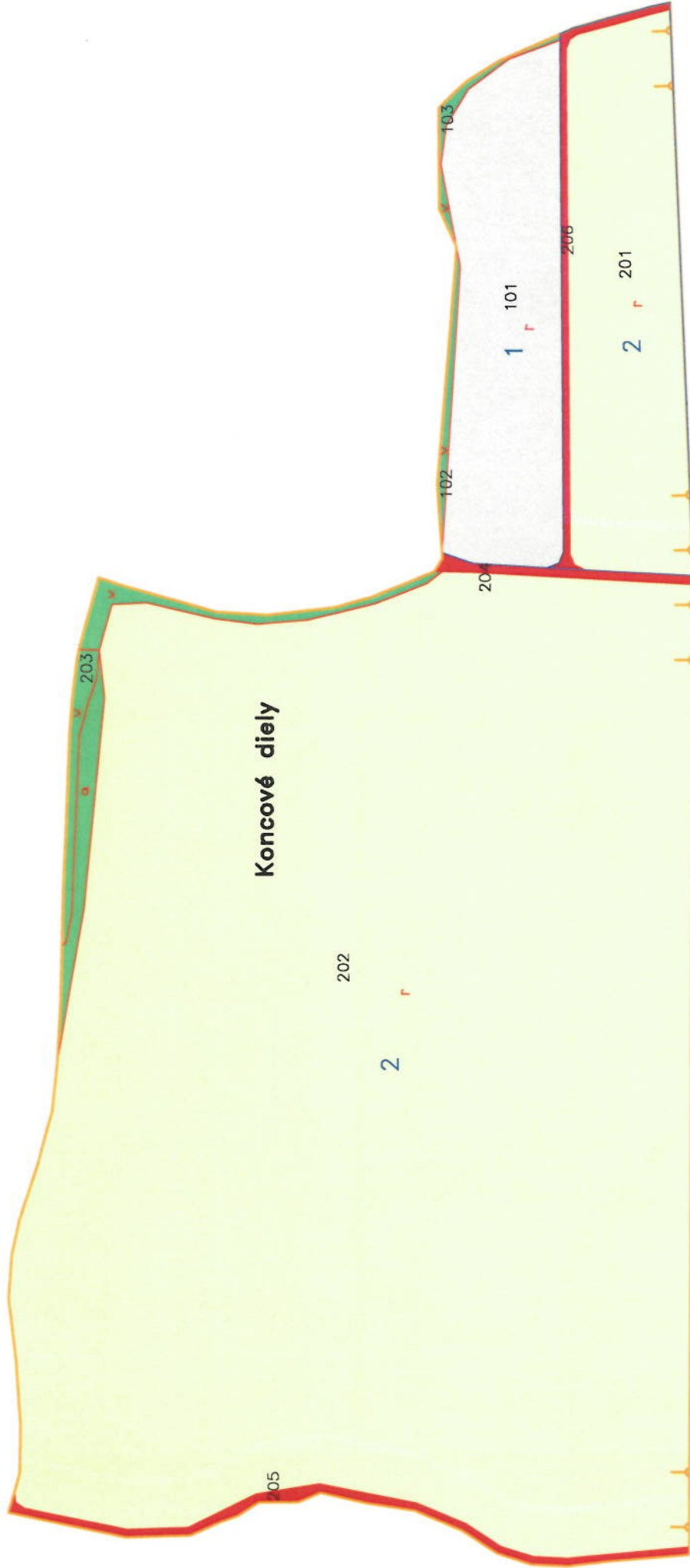
- a) Projektované územie, s celkovou výmerou 149753 m², je rozdelené na 2 projekčné bloky (viď. grafická príloha č.1).
- v projekčnom bloku 1 – časť pri hranici zastavaného územia obce, súčasne hranica cintorína – do tohto obmedzenia technického charakteru, ochranného pásma pohrebiska budú projektovaní : Mesto Senica , SPF a neznámi vlastníci v správe SPF
 - v projekčnom bloku 2
 - severovýchodná časť a južná časť riešeného územia: budú projektovaní známi vlastníci s nárokom na samostatný pozemok v 1/1 a známi vlastníci pozemkov s podielom pod 400 m², ktorí budú umiestnení do podielových parciel
 - stredná časť riešeného územia: budú umiestnené pozemky veľkých vlastníkov
- b) Okresný úrad Senica, pozemkový a lesný odbor poverí spracovateľa prerokovať návrh nového usporiadania pozemkov s dotknutými vlastníckmi v súlade s § 12 ods. 6.: OU SE PLO prerokuje návrh nového usporiadania pozemkov s dotknutými vlastníckmi pozemkov a z prerokovania vyhotoví zápis. Ak sa vlastníck opakovanne bez ospravedlnenia rokovania nezúčastní, považuje sa návrh nového usporiadania pozemkov za prerokovaný.
- c) Pre bližšie určenie polohy nových pozemkov sú projekčné bloky rozdelené na projekčné celky (viď. grafická príloha č.1)
- d) Na základe schválených VZFUÚ pre PJPÚ nie je potrebný príspevok vlastníckov pozemkov na spoločné zariadenie a opatrenie.
- e) Všetci účastníci pozemkových úprav sú si vedomí, že v prípade vzájomne si odporujúcich požiadaviek účastníckov je zhotoviteľ oprávnený navrhnúť usporiadanie pozemkov v danom mieste po dohode s OU SE PLO a predstavenstvom v súlade s týmito zásadami a toto riešenie predložiť dotknutým vlastníckom. Uvedené vyplýva hlavne zo skutočností, že účastníci sa budú zúčastňovať prerokovania umiestnenia nových pozemkov postupne.
- f) Pri umiestňovaní nových pozemkov, pokiaľ to bude možné, môžu byť v prípade záujmu vlastníckov rešpektované príbuzenské vzťahy, resp. partnerské vzťahy a nové pozemky umiestňované podľa ich požiadaviek.
- g) Vlastníci sa zaväzujú, že po schválení týchto ZUNP budú o akejkoľvek zmene svojho vlastníctva v obvode PJPÚ informovať zhotoviteľa.
- h) Zmeny vo vlastníctve k pôvodným pozemkom budú v novom stave rešpektované do času, kedy dôjde k prerokovaniu umiestnenia nových pozemkov s prvým pozvaným účastníckom PJPÚ ak sa nedohodne inak so zhotoviteľom.
- i) Písomný súhlas vlastnícka s vyrovnaním v peniazoch v zmysle bodu č. 2, b.) ods. 8) ZUNP je potrebné doručiť na OU SE PLO do 30 dní po vyhlásení platnosti týchto ZUNP. Podpis vlastnícka musí byť úradne osvedčený.
- j) Ak pri umiestňovaní nových pozemkov dôjde k rôznym nezhodám (sporom) medzi vlastníckmi, prípadne pri potrebe individuálneho riešenia rôznych situácií, rozhodne o riešení predstavenstvo na svojom zasadnutí za prítomnosti a dohľadu OU SE PLO hlasovaním alebo žrebovom.
- k) Výklad týchto ZUNP vykonáva v prípade potreby predstavenstvo spolu s OU SE PLO.

3 Obmedzenia technického charakteru




V riešenom území obvodu PJPÚ k.ú. Kunov lokalita Koncové djely sa nachádzajú zariadenia, objekty a prvky technického charakteru (ďalej len zariadenia), ktoré predstavujú obmedzenia v rámci návrhu a užívania nových pozemkov. Ochranné, bezpečnostné a manipulačné pásma stanovuje pre každé zariadenie zákon, podľa svojej príslušnosti. V území sa nachádzajú tieto zariadenia:

- elektrické vedenie nadzemné VN 22 kV – ochranné pásmo je 10 m od krajného vodiča na obidve strany,
- elektroenergetických zariadenie – transformovňa z VN na NN – ochranné pásmo je 10 m od konštrukcie
- cestná doprava – cesta III. tr. č. 1150 – ochranné pásmo je 20 m od osi vozovky cesty
- pohrebisko – cintorín – ochranné pásmo pohrebiska je 50 m od hranice pozemku pohrebiska

Zásady umiestnenia nových pozemkov



LEGENDA

-  obvod projektu pozemkových úprav
-  projekčné bloky
-  projekčné celky

Vlastníctvo po PÚ – obec

-  spoločné zariadenia a opatrenia



Kat. územie: Kunov
Lokalita: Koncové diely
Mierka: 1:2500