

OKRESNÝ ÚRAD ŽILINA

Pozemkový a lesný odbor
pozemkové oddelenie
Vysokoškolákov 8556/33B, 010 08 Žilina

č.: OU-ZA-PLO1-2025/000340/Št/ZUNP-Vv

V Žiline, dňa 13. 03. 2025

VEREJNÁ VYHLÁŠKA

ZVEREJNENIE ZÁSAD UMIESTNENIA NOVÝCH POZEMKOV

Okresný úrad Žilina – pozemkový a lesný odbor ako príslušný správny orgán 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“) v zmysle § 11 ods. 23 zákona

z v e r e j ň u j e

návrh Zásad umiestnenia nových pozemkov v obvode pozemkových úprav v katastrálnom území Rajec, ktoré sú súčasťou projektu jednoduchých pozemkových úprav v katastrálnom území Rajec, lokalita Záhumnie (ďalej len „ZUNP“).

ZUNP pozostávajú z písomnej časti a grafickej časti a sú vyhotovené na základe:

- schválených všeobecných zásad funkčného usporiadania územia,
- výsledkov prerokovania návrhov a požiadaviek vlastníkov na určenie nových pozemkov,
- výsledkov prerokovania pravidiel uvedených v § 11 ods. 2 a 3 zákona,
- miestnych podmienok.

ZUNP zverejňujeme na 15 dní. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Zároveň doručujeme ZUNP každému známemu vlastníkovi do vlastných rúk.

V zmysle § 11 ods. 23 zákona proti ZUNP možno podať písomnú námietku na Okresný úrad Žilina – pozemkový a lesný odbor, pozemkové oddelenie, Vysokoškolákov 8556/33B, Žilina v lehote do 15 dní odo dňa doručenia.

V zmysle § 11 ods. 23 zákona sú ZUNP platné, ak s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastnia najmenej dve tretiny výmery pozemkov, na ktorých sú povolené jednoduché pozemkové úpravy. Za súhlas sa považuje aj to, ak vlastník nepodá námietku alebo námietka je neopodstatnená.

Ing. Štefan Macášek
vedúci odboru

Zásady umiestnenia nových pozemkov (ZUNP)

Popis, dôvody a súvislosti

ZUNP stanovujú pravidlá, na základe ktorých budú navrhované a umiestňované nové pozemky v rozdeľovacom pláne. Musia vychádzať a byť v súlade so zákonom č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (zákon), schválenými Všeobecnými zásadami funkčného usporiadania územia (VZFU) a odzrkadľovať väčšinové záujmy účastníkov konania. Základné ustanovenia zákona týkajúce sa priamo ZUNP sú uvedené v § 11 ods. 18 a 23 zákona.

ZUNP rešpektujú požiadavky vlastníkov pôdy a riadi sa nimi aj projektant jednoduchých pozemkových úprav pri vytváraní nového usporiadania pozemkov. Nové pozemky by mali byť v maximálne možnej miere vo vlastníctve jediného vlastníka.

Základné podklady

Podkladom pre vytvorenie ZUNP sú doteraz spracované časti projektu jednoduchých pozemkových úprav (JPÚ) a to :

- register pôvodného stavu (RPS)
- všeobecné zásady funkčného usporiadania územia (VZFÚ)
- výsledky rokovaní s vlastníkmi a účastníkmi JPÚ
- výsledky prerokovania návrhu ZUNP predstavenstvom združenia účastníkov JPÚ

Zásady vyplývajúce zo zákona

1) Za pozemky v obvode pozemkových úprav patrí vlastníkom vyrovnanie zodpovedajúce hodnote ich pozemkov. Vyrovnanie sa poskytuje vlastníkom pozemkov na iných pozemkoch (ďalej len nový pozemok). Nové pozemky majú byť svojím druhom, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom, pričom sa prihliada na výhody získané pozemkovými úpravami.

2) Nové pozemky sú primerané, ak rozdiel výmery pôvodných a nových pozemkov vlastníka nepresahuje 5 % výmery pôvodných pozemkov po odpočítaní podielu pozemkov potrebných na spoločné zariadenia a opatrenia. Prípustný rozdiel výmery možno v neprospech vlastníka prekročiť len s jeho písomným súhlasom bez nároku na vyrovnanie v peniazoch.

3) Nové pozemky sú primerané, ak rozdiel hodnoty pôvodných a nových pozemkov vlastníka nepresahuje 25 % hodnoty pôvodných pozemkov vrátane podielu pozemkov potrebných na spoločné zariadenia a opatrenia. Prípustný rozdiel hodnoty možno v neprospech vlastníka prekročiť len s jeho písomným súhlasom bez nároku na vyrovnanie v peniazoch.

4) Ak s tým vlastník súhlasí, vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom v celkovej výmere vlastníka do 400 m², poskytne sa v peniazoch. Vyrovnanie v peniazoch sa vykoná medzi žiadateľom o jednoduché pozemkové úpravy a vlastníkom pozemku v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav.

5) Pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré nespĺňajú parametre stavebného pozemku, budú riešené formou spoluvlastníckeho podielu k novému pozemku, alebo budú vyčlenené ako samostatné pozemky určené na budúce spojenie s im podobnými pozemkami, alebo príľahlým stavebným pozemkom.

6) Na výmeru potrebnú na nové pozemky určené na verejné zariadenia a opatrenia (cestné komunikácie) prispievajú všetci vlastníci podľa pomeru ich nárokov na vyrovnanie k výmere všetkých pozemkov v obvode projektu JPÚ.

7) Pozemky určené na verejné zariadenia a opatrenia nadobudne mesto Rajec za náhradu. Za náhradu sa považuje vecné plnenie vo forme správy a údržby týchto zariadení po dni nadobudnutia vlastníctva k novým pozemkom. Tieto pozemky nemožno scudziť ani zaťažiť; toto obmedzenie sa nevzťahuje na zaťaženie pozemkov, ak ide o budovanie inžinierskych sietí.

8) Ten, kto sa stane vlastníkom pozemku v priebehu konania o pozemkových úpravách, nemôže namietat' výsledky doterajšieho konania.

Špecifické zásady

1) V prípade, že známy vlastník pozemkov vykonáva právne kroky ako domnelý dedič po neprejednaných pozemkoch po poručiťovi, bude jeho požiadavka vzatá v úvahu pri nových pozemkoch.

2) Pri umiestňovaní nových pozemkov, pokiaľ to bude možné a bude o to požiadané vlastníckmi, budú zohľadnené príbuzenské vzťahy, prípadne iné riadne potvrdené vzťahy a záujmy.

3) Pri umiestňovaní nových pozemkov do projektových blokov bude projektant prihliadať na požiadavky vlastníkov so zohľadnením polohy pôvodných pozemkov.

4) Ak pri umiestňovaní nových pozemkov príde k stretu záujmu viacerých vlastníkov, uprednostnené budú záujmy vlastníka s väčšou výmerou na konkrétnom mieste.

5) V projekčných blokoch 1 a 2 sa v súlade s územným plánom uvažuje s hromadnou bytovou výstavbou. V týchto blokoch budú uprednostnení vlastníci, ktorí ju umožnia.

Bilancia plôch pre verejné zariadenia

Príspevky jednotlivých účastníkov na verejné zariadenia a opatrenia budú v zmysle schválených VZFU tvoriť 15 % výmery s ktorou vstupujú do projektu JPÚ.

Pre potreby budúcej výstavby je potrebné vybudovať cesty a inžinierske siete v celkovej dĺžke cca 2,80 km. To predstavuje celkovú plochu o výmere 2,7 ha.

Pre tvorbu verejných zariadení a opatrení bude prednostne využitá neknihovaná pôda vo vlastníctve štátu a mesta.

Geometrické kritériá nových pozemkov

Pri vyčleňovaní nových pozemkov sa bude dodržiavať:

- prístupnosť nových pozemkov z cesty
- najmenšia šírka nového stavebného pozemku pre samostatne stojaci rodinný dom 15 metrov
- najmenšia šírka stavebného pozemku pre dvojdom 13 metrov
- najmenšia šírka nového pozemku 1 meter

Účelom týchto kritérií je efektívna využiteľnosť nových pozemkov.

Zverejnenie a platnosť ZUNP

Podľa § 11 ods. 23 zákona sa ZUNP zverejnia verejnou vyhláškou na 15 dní na úradnej tabuli Okresného úradu Žilina – pozemkového a lesného odboru, na úradnej tabuli mestského úradu v meste Rajec a doručia sa známym vlastníkom do vlastných rúk. Námietky voči návrhu ZUNP možno podať do

15 dní odo dňa ich doručenia. ZUNP sú platné, ak s nimi súhlasia účastníci ktorí vlastnia najmenej dve tretiny výmery pozemkov v obvode JPÚ. Za súhlas sa považuje aj to, ak vlastník nepodá námietku, alebo je námietka neopodstatnená.

O vyhodnotení platnosti ZUNP sa vyhotoví protokol, kde bude skonštatovaný stav a počet podaných námietok, výmera namietajúcich vlastníkov a záverečné vyhlásenie platnosti resp. neplatnosti ZUNP. Ak by ZUNP neboli platné, je potrebné námietky prerokovať s predstavenstvom, zohľadniť ich a prepracovať návrh ZUNP, ktorý sa následne opäť zverejní.

Textová časť ZUNP obsahuje:

- sprievodný list
- text zásad umiestnenia nových pozemkov

Grafická príloha ZUNP obsahuje:

- obvod JPÚ
- navrhovaný priebeh cestnej siete
- projektové bloky s predpokladaným spôsobom ukladania nových pozemkov
- ochranné pásma inžinierskych sietí

V Námestove dňa 28.2.2025

Ing. Jaroslav Genšor
zodpovedný projektant

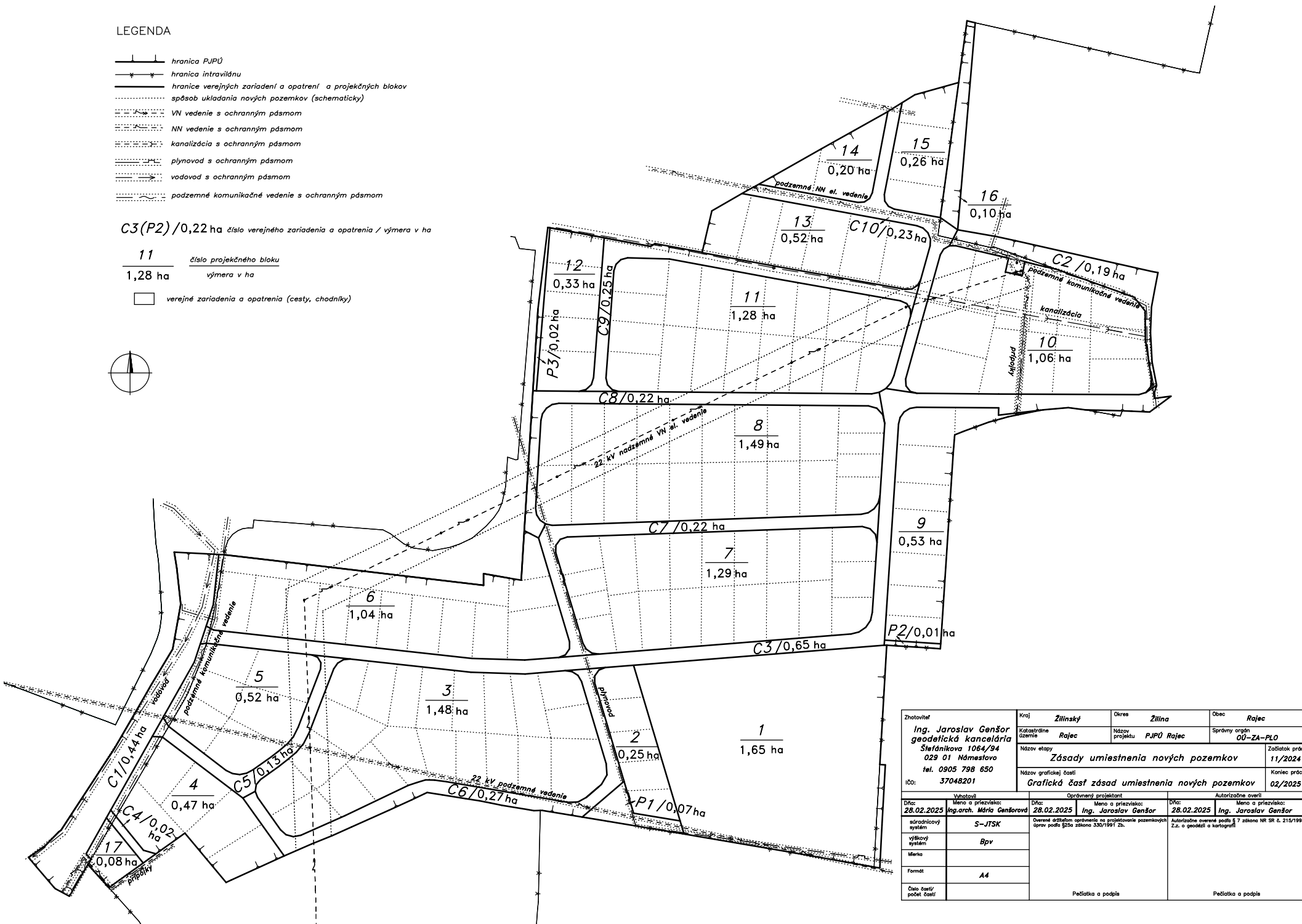
LEGENDA

- hranica PJPÚ
— hranica intravilánu
— hranice verejných zariadení a opatrení a projekčných blokov
... spôsob ukladania nových pozemkov (schematicky)
- - - VN vedenie s ochranným pásom
- - - NN vedenie s ochranným pásom
- - - kanalizácia s ochranným pásom
- - - plynovod s ochranným pásom
- - - vodovod s ochranným pásom
- - - podzemné komunikačné vedenie s ochranným pásom

C3(P2)/0,22 ha číslo verejného zariadenia a opatrenia / výmera v ha

11 číslo projekčného bloku
1,28 ha výmera v ha

□ verejné zariadenia a opatrenia (cesty, chodníky)



Zhotoviteľ Ing. Jaroslav Genšor geodetická kancelária Štefánikova 1064/94 029 01 Námestovo tel. 0905 798 650 IČO: 37048201		Kraj Žilinský Katastrálne územie Rajec	Okres Žilina Názov projektu PJPÚ Rajec	Obec Rajec Správny orgán OÚ-ZA-PLO	
		Názov etapy Zásady umiestnenia nových pozemkov		Začiatok prác 11/2024	
		Názov grafickej časti Grafická časť zásad umiestnenia nových pozemkov		Koniec prác 02/2025	
Vyhotožil		Oprávnený projektant		Autorizačne overil	
Dňa: 28.02.2025	Meno a priezvisko: Ing. arch. Mária Genšorová	Dňa: 28.02.2025	Meno a priezvisko: Ing. Jaroslav Genšor	Dňa: 28.02.2025	Meno a priezvisko: Jaroslav Genšor
súradnicový systém S-JTSK		Overenie súladom oprávnenia na projektovanie pozemkových úprav podľa §25a zákona 330/1991 Zb.			
výškový systém Bpv		Autorizačne overenie podľa § 7 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii			
Märie					
Formát A4					
Číslo časti/ počet častí		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis	