

Zásady umiestnenia nových pozemkov

Zásady umiestnenia nových pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav Podhorany dohodnuté s predstavenstvom združenia účastníkov.

Úvodné a štatistické údaje o pozemkových úpravách

Zásady umiestnenia nových pozemkov sú spracované v súlade so zákonom 330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov.

Uvedené paragrafové znenie v texte zásad umiestnenia nových pozemkov sa týkajú zákona 330/1991 Zb.

Návrhy a požiadavky vlastníkov na určenie nových pozemkov podľa §11 ods. 18 boli s vlastníkmi prerokované formou dotazníkov zasielaných súčasne s výpisom z registra pôvodného stavu.

Výmera parciel v obvode projektu pozemkových úprav podľa aktuálnych údajov je 1066 ha. Podľa údajov projektu je výmera lesných pozemkov 51 ha, poľnohospodárskej pôdy 878 ha a ostatnej pôdy 137 ha. Predpokladaná výmera spoločných zariadení a opatrení je 152 ha, príspevok štátu a obce je 152 ha. Nepredpokladá sa úbytok výmery vlastníkov na spoločné zariadenia a opatrenia.

Všeobecné podmienky scel'ovania pozemkov

1. Za pozemky podliehajúce pozemkovým úpravám patrí vlastníkom pozemkov vyrovnanie zodpovedajúce hodnote ich pozemkov a trvalých porastov, ktoré sa na nich nachádzajú, pričom sa musia zohľadniť úbytky pre spoločné zariadenia a opatrenia (§ 11 ods.1).
2. Vyrovnanie sa poskytuje vlastníkom v nových pozemkoch (§ 11 ods.2) alebo v peniazoch , ak s tým vlastník písomne súhlasí a spĺňa zákonné kritéria podľa §11 ods.8 až 11
3. Vyrovnanie v nových pozemkoch má byť primerané pôvodným pozemkom, pričom sa prihliada na výhody získané pozemkovými úpravami (§ 11 ods. 3).
4. Výmera v nových pozemkoch predstavuje výmeru pôvodných pozemkov po odpočítaní príspevku výmery vlastníka na spoločné zariadenia a opatrenia.
5. Nové pozemky vlastníka sú primerané, ak rozdiel hodnoty pôvodných pozemkov a nových pozemkov vlastníka nepresahuje 10% hodnoty pôvodných pozemkov vrátane pozemkov alebo ich častí potrebných na spoločné zariadenia a opatrenia (§11 ods.4).
6. Nové pozemky vlastníka sú primerané, ak rozdiel výmery pôvodných pozemkov a nových pozemkov vlastníka nepresahuje 10% výmery pôvodných pozemkov vrátane pozemkov alebo ich častí potrebných na spoločné zariadenia a opatrenia (§ 11 ods.5).
7. S písomným súhlasom vlastníka možno v jeho neprospech prekročiť prípustný rozdiel výmery a hodnoty nových pozemkov bez nároku na vyrovnanie v peniazoch (§11 ods.4 a 5).
8. Na určenie hodnoty pozemkov bola vytvorená mapa hodnoty pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav (§ 9, ods. 3 až 8 a ods. 16).
9. Pre účely scel'ovania pozemkov bude stanovená priemerná hodnota pozemkov z hodnotovej mapy pre každý projektový blok podľa druhu pozemku samostatne.
10. Pri aktualizácii registra pôvodného stavu budú použité za účelom zistenia primeranosti pôvodných a nových pozemkov hodnoty podľa bodu č. 9 týchto zásad.
11. Po právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav alebo neskorším dňom určeným v rozhodnutí (§14 ods.4), pôvodné pozemky v obvode projektu pozemkových úprav zaniknú. S nimi zaniknú užívacie vzťahy k pozemkom vrátane užívania náhradných pozemkov vydaných v zmysle §15 zákona č. 330/1991 Zb.

Nové pozemky vlastníkov

12. Vlastník má nárok aspoň na jeden nový pozemok v celosti, ak výmera pozemkov alebo spoluvlastníckych podielov k pozemkom poľnohospodárskej pôdy je väčšia ako 400 m² a je dodržaná primeranosť v hodnote nových pozemkov.
13. Pozemky, alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré tvoria poľnohospodársku pôdu vo výmere nároku do 400m², ktoré nemožno sceliť s ostatnými pozemkami vlastníka a za ktoré nebol uplatnený nárok na vyrovnanie v peniazoch, zlúčia sa do celku s ostatnými pozemkami alebo spoluvlastníckymi podielmi vlastníkov do 400 m² a určí sa ich spoluvlastnícky podiel (§ 11 ods.15).
14. Pozemky, alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré tvoria lesné pozemky (okrem podielov spoločnej nehnuteľnosti) vo výmere nároku do 2000m², ktoré nemožno sceliť s ostatnými pozemkami vlastníka a za ktoré nebol uplatnený nárok na vyrovnanie v peniazoch, zlúčia sa do celku s ostatnými pozemkami alebo spoluvlastníckymi podielmi vlastníkov do 2000 m² a určí sa ich spoluvlastnícky podiel (§ 11 ods.16).
15. Do podielového spoluvlastníctva sa zlúčia aj pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré tvoria lesné pozemky vo výmere nároku väčšej ako 2000 m² (mimo podielu spoločnej nehnuteľnosti). Ak vlastník nesúhlasí s ich zlúčením do celku s ostatnými pozemkami, alebo spoluvlastníckymi podielmi vlastníkov má nárok aspoň na jeden nový pozemok v celosti. Túto požiadavku si vlastník môže uplatniť pri osobnom prerokovaní návrhu nového usporiadania pozemkov podľa §12 ods. 6.
16. Uplatnenie užívacích práv a povinností vlastníkov a užívateľov na obhospodarovanie pozemkov v novom usporiadaní, ktoré budú tvoriť lesné pozemky upravuje zákon o lesoch č. 326/2005 Z.z.
17. Do podielového spoluvlastníctva sa zlúčia aj pozemky, alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré tvoria ostatnú plochu vo výmere nároku väčšej ako 400 m² – jedná sa o nepoľnohospodárske a nelesné pozemky. Ak vlastník nesúhlasí so zlúčením do celku s ostatnými pozemkami, alebo spoluvlastníckymi podielmi vlastníkov má nárok aspoň na jeden nový pozemok v celosti. Túto požiadavku si vlastník môže uplatniť pri osobnom prerokovaní návrhu nového usporiadania pozemkov podľa §12 ods. 6.
18. Na pozemky v novom usporiadaní sa vzťahujú obmedzenia, ktoré vyplývajú z existencie chránených území a ich ochranného pásma alebo z ochranného pásma prvkov technickej infraštruktúry.

Projektové bloky pre scelovanie pozemkov

19. Obvod projektu pozemkových úprav je rozdelený na tzv. projektové bloky v závislosti od miestnych pomerov tak, aby vznikli homogénne bloky v ktorých sa bude relatívne samostatne riešiť starý a nový stav.
20. Predstavenstvom pozemkových úprav boli odsúhlasené projektové bloky A až C. Grafická príloha s definovanými projektovými blokmi je nerozlučnou súčasťou týchto zásad na umiestnenie nových pozemkov.
21. Projekčný celok je pôdny celok vymedzený druhom pozemku, veľkosťou a tvarom primeraný prírodným podmienkam a funkčnej spätosti prírodných procesov s rovnakým spôsobom obhospodarovania a približne rovnakým zhodnotením a výnosom z celej plochy.
22. Vyrovnanie v nových pozemkoch sa vykoná v rámci projektových blokov. Podrobnosti vyrovnaní v pozemkoch upravujú *Pravidlá scelovania pozemkov a vlastníckych podielov k pozemkom*.

Pravidlá scelovania pozemkov a vlastníckych podielov k pozemkom

23. Vlastníkovi bude v novom usporiadaní vyčlenený čo najmenší počet nových pozemkov za súčasného dodržania podmienok vyplývajúcich zo zákona a zásad umiestnenia nových pozemkov.
24. Nové pozemky vlastníka budú prednostne umiestnené v projekčnom celku, v ktorom sa nachádzala najväčšia časť výmery z jeho pozemkov, alebo z výmery spoluvlastníckych podielov k pozemkom.

25. Pozemky vlastníka alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom o výmere nároku menšej ako 5000 m² môžu byť z projektového bloku premiestnené do iných projektových blokov.
26. Za pozemky nachádzajúce sa pod verejnými zariadeniami a opatreniami v obvode projektu pozemkových úprav v časti zastavané územie obce, bude poskytnuté vyrovnanie v nových pozemkoch mimo zastavaného územia obce.
27. Všetky nové pozemky budú navrhnuté tak, aby bol na ne zabezpečený prístup po existujúcich a navrhnutých komunikáciách. V odôvodnených prípadoch je možné zabezpečiť prístup na nové pozemky formou ťarchy – práva prechodu a prejazdu.
28. V prípade záujmu vlastníkov a pokiaľ to bude možné, môžu sa pri návrhu umiestňovania nových pozemkov brať do úvahy príbuzenské vzťahy, alebo iné zábery a nové pozemky sa môžu umiestňovať vedľa seba, ak toto umiestnenie bude zároveň spĺňať vyššie uvedené zákonné kritériá primeranosti nových pozemkov. Oznámenie takýchto požiadaviek je možné podať najneskôr pri osobnom prerokovaní návrhu nového usporiadania územia.
29. Zmeny vlastníctva v evidencii katastra po zverejnení projektu (predaj, dedenie, darovanie a pod.) budú v pozemkových úpravách spočívať predovšetkým v zmene vlastníctva už navrhnutých a zverejnených nových pozemkov.

Zámena pozemkov medzi vlastníkami

30. Možnosťou zameniť nové pozemky medzi projektovými blokmi, t.j. nad rámec bodu č.26 týchto zásad je zámena pozemkov medzi vlastníkami.
31. Podmienkou pre zámenu pozemkov v novom usporiadaní medzi projektovými blokmi je uzavretie písomnej dohody o zámene pozemkov medzi vlastníkami.
32. Oznámenie zámeru vykonať zámenu pozemkov medzi vlastníkami je možné predkladať najneskôr do ukončenia prerokovania návrhu nového usporiadania pozemkov a doručiť ich na OÚ Kežmarok, Pozemkový a lesný odbor.

Vyrovnanie v peniazoch

33. Ak s tým vlastníkom súhlasí, vyrovnanie za pozemky, alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré tvoria poľnohospodársku pôdu do výmery 400 m² vrátane trvalých porastov na nich poskytne sa v peniazoch. Vyrovnanie sa vykoná medzi Slovenským pozemkovým fondom a vlastníkom pozemkov v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav (§11 ods.8).
34. Ak s tým vlastníkom súhlasí, vyrovnanie za pozemky, alebo spoluvlastnícke podiely k lesným pozemkom (okrem podielov spoločnej nehnuteľnosti) do výmery 2000 m² vrátane lesných porastov na nich poskytne sa v peniazoch. Vyrovnanie sa vykoná medzi správcom a vlastníkom pozemku v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav (§11 ods.9).
35. Na vyrovnanie v peniazoch je potrebný súhlas vlastníka v písomnej forme. Po doručení tohto súhlasu OÚ Kežmarok, Pozemkovému a lesnému odboru nemožno súhlas odvolať. Pozemky, za ktoré žiada vlastníkom vyrovnanie v peniazoch podľa §11 ods.8 až 10 sa nesmú previesť ani zaťažiť (§11 ods.11).
36. Termín podania písomného súhlasu vlastníka s vyrovnaním v peniazoch je do **30 dní odo dňa doručenia** týchto zásad. Písomné podanie je potrebné doručiť OÚ Kežmarok s overeným podpisom vlastníka.

Usporiadanie vlastníctva spoločných a verejných zariadení a opatrení

37. V schválených všeobecných zásadách funkčného usporiadania územia boli definované a navrhnuté spoločné zariadenia a opatrenia a verejné zariadenia a opatrenia. Výmera plôch navrhnutých spoločných zariadení a opatrení predstavuje 152 ha, výmera plôch navrhnutých verejných zariadení a opatrení je 28 ha.
38. Pozemky určené projektom pozemkových úprav pre spoločné zariadenia a opatrenia poskytuje štát a obec (§ 11 ods.7).
39. Ak nie je dostatok výmery pozemkov na spoločné zariadenia a opatrenia, tak potrebu pozemkov na spoločné zariadenia a opatrenia znášajú všetci účastníci a to podľa pomeru ich nárokov na vyrovnanie (§ 12 ods.8).
40. Štát prostredníctvom svojich správcov a Obec Podhorany poskytnú nevyhnutnú výmeru pre spoločné zariadenia a opatrenia.
41. Pozemky určené projektom pozemkových úprav pre verejné zariadenia a opatrenia poskytuje ten, komu prejde do vlastníctva, alebo správy pozemok určený na verejné zariadenia a opatrenia (§ 12 ods.8).
42. Pokiaľ sa preukáže v priebehu projektovania nevyhnutná potreba návrhu ďalších spoločných zariadení a opatrení, najmä z dôvodu zabezpečenia prístupu k pozemkom, budú navrhnuté nové spoločné zariadenia a opatrenia.
43. Vlastníctvo k pozemkom určených projektom pozemkových úprav na spoločné zariadenia a opatrenia nadobudne obec za náhradu. Za náhradu sa považuje vecné plnenie vo forme správy a údržby (§ 11 ods.19).
44. Pozemky určené na spoločné zariadenia a opatrenia nemožno scudziť ani zaťažiť (§ 11 ods. 20).

Vyhlásenie platnosti zásad umiestnenia nových pozemkov

45. Zásady umiestnenia nových pozemkov sú platné, ak s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastnia najmenej dve tretiny výmery pozemkov na ktorých sú nariadené pozemkové úpravy. Zásady umiestnenia nových pozemkov sa zverejnia verejnou vyhláškou a doručia známym vlastníkom do vlastných rúk (§11 ods.23).
46. Za súhlas sa považuje aj to, ak vlastník nepodá námietku. Námietka bude považovaná za neopodstatnenú, ak nesúvisí so zásadami na umiestnenie nových pozemkov, alebo je v rozpore so zákonom (§ 11 ods.23).
47. Na účely vyrovnania hraníc scelených pozemkov, úpravy priestorových parametrov pozemkov určených projektom pozemkových úprav na spoločné zariadenia a opatrenia a verejné zariadenia a opatrenia, zriadenia prístupov na pozemky vlastníkov a iné odôvodnené zmeny je potrebné vykonať zmeny a doplnky všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav.

V Kežmarku, dňa 2. apríla 2015




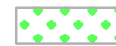




.....
Jozef Oračko
predseda predstavenstva
Združenia účastníkov pozemkových úprav Podhorany
(ZÚPÚ)

.....
Ing. Miroslava Schindlerová
vedúca projektu
OÚ Kežmarok, Pozemkový a lesný odbor
(OÚ PLO)

Grafická príloha zásad umiestnenia nových pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav k.ú. Podhorany

Mierka: 1 : 15 000

LEGENDA:

-  PROJEKTOVÉ BLOKY A až C
-  50 PROJEKČNÉ CELKY, NAPR. 50
-  ORNÁ PÔDA
-  TRVALÝ TRÁVNÝ PORAST
-  LESNÁ PÔDA
-  VODNÁ PLOCHA
-  ZASTAVANÁ PLOCHA
-  OSTATNÁ PLOCHA

