



GEOSPOL s. r. o., Štefánikova 1435/74, 905 01 SENICA

tel.: +421 34/ 69 41 221 - 231, fax: +421 34/ 69 41 222

e-mail: geospolse@geospol.sk, www.geospol.sk

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava, oddiel Sro, vložka 3313/T

Zásady pre umiestnenie nových pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav v katastrálnom území Borský Svätý Jur

Úvod: Zásady pre umiestnenie nových pozemkov (ZUNP) stanovujú pravidlá, na základe ktorých budú navrhované a umiestňované nové pozemky v rozdeľovacom pláne. Zohľadňujú väčšinové záujmy účastníkov pozemkových úprav, stanovujú podmienky a kritériá umiestnenia nových pozemkov tak, aby boli naplnené ciele pozemkových úprav. V našom prípade sa jedná o sprístupnenie pozemkov, zníženie rozdrobenosti, umožniť otvoriť trh s pôdou a ďalšie ciele, ktoré boli podrobne rozpracované vo Všeobecných zásadách funkčného usporiadania územia (VZFUU). Dohodnuté kritériá pre umiestnenie nových pozemkov, spôsoby vyrovnania a ďalšie špecifiká, sú po schválení ZUNP záväzné, tak pre účastníkov pozemkových úprav, ako aj pre samotného zhotoviteľa.

Návrh zásad pre umiestnenie nových pozemkov

Zásady vyplývajúce zo zákona o pozemkových úpravách:

1. Vlastníkovi resp. spoluvlastníkovi, za pozemky podliehajúce pozemkovým úpravám, patrí vyrovnanie, ktoré sa poskytuje v nových pozemkoch, pričom sa musia zohľadniť úbytky na spoločné zariadenia a opatrenia.
2. Nové pozemky majú byť svojim druhom, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom, pričom sa prihliada na výhody získané pozemkovými úpravami.
3. Nové pozemky vlastníka sú primerané, ak rozdiel hodnoty resp. výmery pôvodných pozemkov a nových pozemkov nepresahuje 10% hodnoty resp. výmery pôvodných pozemkov, vrátane príspevku na spoločné zariadenia a opatrenia. S písomným súhlasom vlastníka (pri osobnom prejednaní) možno v jeho neprospech prekročiť prípustný rozdiel hodnoty resp. výmery.
4. Minimálna výmera samostatného nového pozemku na poľnohospodárskej pôde (PP) je 400 m², na lesných pozemkoch (LP) je 2000 m².
5. Vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré tvoria PP do výmery 400 m² alebo LP do výmery 2000 m², sa poskytne v peniazoch. Vyrovnanie v peniazoch sa vykoná medzi Slovenským pozemkovým fondom (SPF) a vlastníkom pozemkov v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav.
6. Na vyrovnanie v peniazoch je potrebný súhlas a žiadosť vlastníka v písomnej forme, doručená Obvodnému pozemkovému úradu (OPÚ). Po doručení tejto žiadosti nemožno súhlas odvolať. Pozemky, za ktoré žiada vlastník vyrovnanie v peniazoch sa nesmú previesť ani zaťažiť. To neplatí, ak ich nadobudol Slovenský pozemkový fond alebo správca podľa §11 ods.17. Na návrh OPÚ, Správa katastra vyznačí poznámku o zákaze vlastníka nakladať s týmito pozemkami okrem prípadov uvedených v ods.17. Ak je pozemok zaťažený právami tretích osôb, ktoré prechodom vlastníckeho práva nezanikajú, vyplatí 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, tiež podaním písomnej žiadosti na OPÚ. Pre týchto vlastníkov sa už nenavrhujú nové pozemky v rozdeľovacom pláne a ich pozemky a spoluvlastnícke podiely sú započítané do výmery SR v správe fondu alebo správcu.

7. Termín podania žiadostí o vyrovnanie v peniazoch je stanovený do 31.08.2012. Návrhy sa podávajú na Obvodný pozemkový úrad v Senici. Termín vyplatenia bude uvedený v rozhodnutí správneho orgánu o schválení vykonania projektu pozemkových úprav.
8. Na účel pozemkových úprav rozhodnutím OPÚ sa môžu zriadiť alebo zaniknúť iné vecné práva k pozemku. Pri zriadení iného vecného práva OPÚ určí mieru zohľadnenia ujmy v rozdeľovacom pláne.
9. Pozemky, ktoré patria do obvodu projektu a tvoria spoločnú nehnuteľnosť, môžu sa rozdeliť, ak s tým súhlasia vlastníci nadpolovičnej výmery spoločnej nehnuteľnosti.
10. Na účel pozemkových úprav rozhodnutím obvodného pozemkového úradu možno zriadiť alebo zrušiť podielové spoluvlastníctvo k pozemku.
11. Pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré tvoria PP do výmery 400 m², 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, pri dodržaní podmienky min. výmery. Pri určení druhu pozemku na novom pozemku sa vychádza z prevažujúceho druhu pozemku pôvodného pozemku; hodnota trvalého porastu sa pritom nezohľadňuje. Rovnakým spôsobom sa bude postupovať pri lesných pozemkoch, ale do výmery 2000 m².
12. Štát prostredníctvom SPF alebo správcu na účel pozemkových úprav môže kúpiť pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom v obvode pozemkových úprav na účel vytvorenia väčších celkov alebo pre potreby štátu, ak ich vlastníci ponúknu na predaj, alebo ak vlastníci súhlasia s predajom. Štát prostredníctvom SPF alebo správcu môže kupovať aj ďalšie pozemky, ak ich vlastníci ponúknu na odpredaj. Cena pozemku a trvalého porastu na ňom sa určí podľa osobitného predpisu. Pri kúpe pozemkov alebo spoluvlastníckych podielov sa vyhotovia kúpne zmluvy medzi SPF, resp. správcou a vlastníkom, ktoré sa štandardným spôsobom povolením vkladu vložia do katastra nehnuteľností už počas trvania projektu. Pri tomto postupe nie je obmedzenie výmery pozemkov, ak je SPF alebo správca ochotný uzatvoriť kúpnu zmluvu. V prípade, že má vlastníak nárok na vyrovnanie v peniazoch, ale ponúkol by SPF resp. správcovi svoje pozemky na odpredaj a ten ponuku prijme, nešlo by ďalej o §11 ods.8,9 vyrovnanie v peniazoch, ale o postup podľa §11 ods.17 kúpnopredajnú zmluvu.
13. Termín podávania návrhov na odpredaj pôdy SPF alebo správcovi je stanovený do 31.08.2012. Návrhy sa podávajú v písomnej forme na Obvodný pozemkový úrad v Senici.
14. Na výmeru spoločných zariadení a opatrení sa použije výmera vo vlastníctve štátu v poradí pôvodné neknihované pozemky, ďalšie pozemky štátu a pozemky obce. Ak nie je dostatok výmery pozemkov vo vlastníctve štátu a obce v uvedenom poradí, postupuje sa podľa §12 ods.8, prispievajú všetci vlastníci rovnakým podielom, a to podľa ich nárokov na vyrovnanie k hodnote všetkých pozemkov v obvode pozemkových úprav.
15. Na výmeru verejných zariadení a opatrení poskytuje pozemky ten, komu prejdú do vlastníctva alebo správy pozemky určené na verejné zariadenia a opatrenia.
16. Ten kto sa stane vlastníkom pozemkov, a teda aj účastníkom pozemkových úprav, v priebehu konania o pozemkových úpravách, nemôže namietat výsledky doterajšieho konania v projekte.

Špecifické zásady:

1. Výmera územia zaradeného do obvodu projektu pozemkových úprav 3834 ha, je rozdelená na 3 hlavné projekčné bloky. Blok č.1 tvoria poľnohospodárske pozemky (vrátane ostatných plôch, menších lesných celkov a iných plôch). Blok č.2 tvoria lesné pozemky a blok č.3 tvorí územie rekreačnej oblasti Tomky.

2. Za pozemky zapísané do registra pôvodného stavu a identifikované do jednotlivých blokov bude vyrovnanie v nových pozemkoch poskytnuté v zásade v tom istom bloku.
3. Výmena medzi blokom č.1 a blokom č.2 bude len vtedy, ak pri dodržaní ostatných zásad sa takáto výmena uskutoční na základe písomnej dohody konkrétnych dohodnutých vlastníkov.
4. V bloku č.3, t.j. v území rekreačnej oblasti, ktorá je riešená v zmysle Zákona č. 330/91 Zb. v znení neskorších predpisov, vlastnícke vzťahy ostávajú nedotknuté.
5. Pokiaľ výmera vlastníckeho podielu pri poľnohospodárskej pôde presiahne 5000 m², budú nové pozemky navrhované do výlučného vlastníctva. Pri menšej výmere (minimálne 400 m²) bude nový pozemok na požiadanie vlastníka navrhovaný do výlučného vlastníctva len v tom prípade, ak bude možné vytvoriť obrábateľný a prístupný nový pozemok.
6. Ak výmera iného druhu pozemku bude menšia ako 5 % z prevládajúceho druhu pozemku, alebo výmera menšinového druhu pozemku bude do 50 m², môže byť náhrada poskytnutá v prevládajúcom druhu pozemku.
7. Ak bude možné dodržať veľkostné a cenové kritérium, bude vlastníkovi pôvodných pozemkov náhrada poskytnutá v novom pozemku v lokalite, kde sa nachádzajú pôvodné pozemky tvoriace prevažnú výmeru vlastníctva dotknutého vlastníka.
8. Za pozemky, na ktorých sú stavby vo vlastníctve štátu (cesty, melioračné a vodohospodárske stavby)/ alebo za pozemky, ktoré sú navrhnuté ako spoločné zariadenie a opatrenia, bude náhrada poskytnutá vo forme nového pozemku s druhom pozemku, aký sa nachádzal na susedných pozemkoch.
9. Ak pri identifikácii pôvodných pozemkov bolo zistené, že na pozemkoch alebo nad pozemkami sú inžinierske siete, tak adekvátne budú zaťažené aj nové pozemky.
10. V rámci usporiadania lesných pozemkov bude vykonaná, po dohode s vlastníkmi, výmena pozemkov medzi hospodárskymi spoločnosťami tak, aby sa zlepšili možnosti hospodárenia.
11. V zápisnici o umiestnení nového pozemku, projektant s vlastníkom dohodne umiestnenie do konkrétneho projekčného celku (projekčné celky sú zobrazené v grafickej prílohe Zásad pre umiestnenie nových pozemkov). O poradí parcel, ak nebude dohodnuté inak, rozhoduje projektant. V prípade, že vlastníci trvajú na konkrétnom poradí umiestnenia nových parcel a je viacero protichodných požiadaviek, je možné poradie určiť predstavenstvom a ak nebude takto určené, tak žrebovaním.
12. Každý vlastník PP prispeje v prípade potreby z výmery svojich pozemkov maximálne 1 % na spoločné zariadenia a opatrenia.

Obmedzenia:

Na umiestnenie náhradných pozemkov pridelených vlastníkom do užívania podľa §15 zákona č.330/91 Zb. sa bude prihliadať iba vtedy, ak náhradné pozemky nie sú v rozpore s inými uvedenými zásadami.

Pre cestné komunikácie v nezastavanom území obce platia ochranné pásma v zmysle vyhl. č.193/1997, úplného znenia zákona č.135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách a jeho vykonávacieho predpisu pre ochranné pásma, vyhl. č.35/84 Zb., podľa ktorých ochranné pásmo štátnej cesty č. III/002027, cesty č. III/002055 a III/50317 je 20 m od osi vozovky na každú stranu. Ochranné pásmo štátnej cesty č. I/2 je 50 m od osi vozovky na každú stranu a ochranné pásmo diaľnice je vo vzdialenosti 100 m od osi príahľého jazdného pásu. Pre železničnú trať je ochranné pásmo 60 m od osi krajnej koľaje.

Cez záujmové územie prechádzajú vzdušné vedenia veľmi vysokého napätia (VVN) a vysokého napätia (VN), ktorých ochranné pásma a bezpečnostné normy definuje STN 33 3300. Zariadenia vysokého a nízkeho napätia sa riadia podľa Zákona o energetike č.70/1998. Ochranné pásma sú obojstranne 10 m pri napätí 22 kV (VN), 15 m pri napätí 110 kV (VVN) a 25 m pri napätí 400 kV (VVN). Nadzemné vedenie je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla.

Ochranné pásma produktovodov sa riadia Zák. č.656/2004 o energetike a o zmene niektorých zákonov a STN 650204. Územia v obvode PPÚ sa dotýkajú nasledovné body:

1. V ochrannom pásme potrubia je zakázané zriaďovať objekty osobitnej dôležitosti, ako aj ťažné jamy prieskumných a ťažobných podnikov a odvaly.
2. V ochrannom pásme potrubia je zakázané:
 - a) do vzdialenosti 200 m od osi potrubia zriaďovať na vodnom toku mosty a vodné diela, stavať ďalšie dôležité objekty a budovať železničné trate,
 - b) do vzdialenosti 150 m od osi potrubia pozdĺž potrubia súvislé zastavať pozemky, stavať ďalšie dôležité objekty a budovať železničné trate,
 - c) do vzdialenosti 100 m od osi potrubia stavať akékoľvek stavby,
 - d) do vzdialenosti 50 m od osi potrubia stavať kanalizačnú sieť,
 - e) do vzdialenosti 20 m od osi potrubia stavať potrubie na prepravu iných látok s výnimkou horľavých látok I. a II. triedy,
 - f) do vzdialenosti 10 m od osi potrubia vykonávať činnosti, najmä výkopy, sondy, odpratávanie a navrhovanie zeminy a vysádzanie stromov, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť potrubia a plynulosť prevádzky.
3. Elektrické vedenie možno zriaďovať najmenej v takej vzdialenosti od potrubia, aby sa zachovali ochranné pásma podľa §36.

Na účel pozemkových úprav rozhodnutím Obvodného pozemkového úradu môžu sa zriaďovať alebo zaniknúť iné vecné práva k pozemku. Pri zriadení iného vecného práva OPÚ určí mieru zohľadnenia ujmy v rozdeľovacom pláne.

Vypracoval: Ing. Vladimír Jablonický - zodpovedný projektant

.....
Ing. Vladimír Jablonický
zodpovedný projektant

.....
Helena Pavúčková
predseda predstavenstva ZUPU

.....
Ing. Roman Wágner
Riaditeľ OPÚ Senica

„Financované z prostriedkov EPFRV“