

5.1 Návrh zásad pre umiestnenie nových pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav v k. ú. Dojč

Všeobecný predpis

Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia (ďalej len VZFUÚ) **vytvárajú a dávajú podklad** o organizácii a pôdnom usporiadaní územia poľnohospodárskej pôdy a lesného pôdneho fondu v k.ú. Dojč - extravilán. Toto územie je rozčlenené na **bloky** tvoriace rovnaký druh pozemkov, bonity alebo špecifických zásad pri sceľovaní - komasácii a **pôdne celky**, ktoré sú menšie a sú ohraničené cestami, potokmi, remízami, ekologickými pásmi, novo-navrhnutým druhom pozemkov a ich využitím.

Návodom **a súčasne i normou** takéhoto usporiadania vlastníckych vzťahov i geometrických parametrov k pôde a pozemkom sú **zásady pre umiestnenie nových pozemkov (ZUNP, ďalej len zásady)**.

Zásady rešpektujú opatrenia VZFUÚ, požiadavky vlastníkov pôdy, nájomcov pôdy a nimi sa riadi i projektant pozemkových úprav pri vytváraní novej organizácie vlastníctva pozemkov a umiestnenia nových pozemkov v súlade s **§11 zákona 330/1991 Zb.** o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a pozemkových spoločenstvách, v platnom znení.

Zásady vyplývajúce zo zákona:

1. Vlastníkovi, resp. spoluvlastníkovi pozemkov, v obvode projektu patrí za pozemky a trvalé porasty v obvode projektu **vyrovnanie**, ktoré sa poskytuje v nových pozemkoch (§ 11 ods. 2.).
2. Nové pozemky majú byť svojím druhom, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom, pričom sa prihliada **na výhody získané pozemkovými úpravami (§11 ods. 3)**. Nové pozemky sú primerané, ak rozdiel hodnoty, resp. výmery pôvodných a nových pozemkov **nepresahuje 10%** hodnoty, resp. výmery pôvodných pozemkov, vrátane príspevku na spoločné zariadenia a opatrenia. **S písomným súhlasom vlastníka** možno v jeho **neprospech prekročiť** prípustný rozdiel hodnoty, polohy, bonity resp. výmery (§11 ods. 4, 5).
3. Minimálna výmera samostatného nového pozemku na poľnohospodárskej pôde je 400m², na lesných pozemkoch 2000m² (§11 ods. 15, 16).
Vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré nespĺňajú podmienku minimálnej výmery, ak s tým vlastník súhlasí, poskytne sa vyrovnanie v peniazoch (§11 ods. 8, 9). Na vyrovnanie v peniazoch je potrebný súhlas vlastníka v písomnej forme doručený Obvodnému pozemkovému úradu v Senici do **30.07.2014**.
Slovenský pozemkový fond alebo správca môže súhlasiť s vyrovnaním v peniazoch za pozemky s nezisteným vlastníkom (§11 ods.11). Vyrovnanie v peniazoch sa vyplatí vlastníkovi v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav.
4. Pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré **nesplňajú podmienku minimálnej výmery** (400m² poľnohospodárskej pôdy, 2000m² lesnej pôdy, § 11 ods. 15), alebo ktoré nemožno sceľiť s ostatnými pozemkami vlastníka a za ktoré nebol uplatnený nárok na vyrovnanie v peniazoch, budú riešené formou spoluvlastníckeho podielu v nových pozemkoch.
5. Na nevyhnutú výmeru pozemkov spoločných zariadení a opatrení boli použité pozemky vo vlastníctve štátu a pozemky vo vlastníctve obce (§11 ods. 7).
6. Ten, kto sa stane vlastníkom pozemku v priebehu konania o pozemkových úpravách, nemôže namietat' výsledky doterajšieho konania (§6 ods. 4).

7. Na účel pozemkových úprav, rozhodnutím obvodného pozemkového úradu, možno zriadiť alebo zrušiť podielové spoluvlastníctvo k pozemku (§11 ods. 14).
8. **Vlastníctvo** k pozemkom, na ktorých sú umiestnené **spoločné zariadenia a opatrenia**, nadobudne **obec** za náhradu. Za náhradu sa považuje vecné plnenie vo forme správy a údržby spoločných zariadení a opatrení, pričom tieto pozemky nemožno scudziť ani zaťažiť. Ak ide o špecifické zariadenia a opatrenia, obvodný pozemkový úrad určí iného vlastníka na základe jeho súhlasu, v rozhodnutí o schválení projektu pozemkových úprav; správu vykonáva organizácia poverená štátom alebo organizácia podľa osobitných predpisov (§11 ods. 19).
9. **Náhradné pozemky**, ktoré boli vyčlenené podľa §15 zákona č. 330/1991 Zb. ods. 1, **budú zrušené** schválením vykonania projektu pozemkových úprav.
10. Obvodný pozemkový úrad (v zastúpení zhotoviteľ projektu) prerokuje návrh nového usporiadania pozemkov s dotknutými vlastníkami pozemkov a z prerokovania vyhotoví zápis. Ak sa **vlastník opakovane** bez vysvetlenia na rokovaniach **nezúčastní**, považuje sa návrh nového usporiadania pozemkov za **prerokovaný**.
11. **Dňom právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania** projektu pozemkových úprav alebo neskorším dňom uvedeným v rozhodnutí, **zanikajú nájomné vzťahy k pôvodným** nehnuteľnostiam (§14 ods. 8).

Špecifické zásady by mali stanovovať najmä nasledovné princípy a pravidlá:

12. Hodnota pozemkov je určená podľa vyhlášky č. 38/2005 Zb., podľa bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek a pri lesnej pôde podľa vyhlášky MP SR o určení pozemkov a porastov na účely PÚ č. 38/2005 Z. z. a znaleckého posudku č. 2/2012 vypracovaného znalcom v odbore lesníctvo - Ing. Ivanom Gregušom, Piešťany.
13. Podľa vyjadrenia Lesov SR š.p., odštepny závod Šaštín, po zápise projektu pozemkových úprav do katastra nehnuteľností **nebudú Lesy SR š.p. užívať pozemky vo vlastníctve fyzických osôb**, s výnimkou pozemkov neznámych vlastníkov (v správe správcu), nové lesné pozemky neznámych vlastníkov budú v jednotlivých blokoch odčlenené od ostatných nových lesných pozemkov v rámci bloku, projekčného celku z dôvodu vykonávania správcovských činností.
14. V prípade, že známy vlastník pozemku požiada o **zámenu medzi lesnou pôdou** a poľnohospodárskou pôdou z dôvodu scelenia minimálnych výmer pozemkov, bude mu vyhovieť do veľkosti zámeny 100m², pričom na hodnotu porastu na lesnej pôde sa neprihliada.
15. Geometrické parametre nových pozemkov na PP:
 - tvar spravidla obdĺžnikový – zároveň rešpektujúci hranice pôdneho celku,
 - orientácia – dlhšou stranou sledovať smer vrstevníc,
 - šírka nového pozemku minimálne 6m, ak to nie je možné dodržať, umiestením v inom bloku alebo pôdneho celku v primeranej hodnote pozemku,
 - prístup k pozemkom bude zabezpečený poľnou cestou minimálne z jednej strany pozemku,
 - minimálna výmera pre poľnohospodárske pozemky je 400m²; menšie pozemky, ktoré nemožno sceliť s ostatnými pozemkami vlastníka, sa zlúčia s pozemkami iných vlastníkov a určí sa ich spoluvlastnícky podiel,
 - minimálna výmera pre lesné pozemky je 2000m², menšie pozemky sa zlúčia s pozemkami iných vlastníkov a určí sa ich spoluvlastnícky podiel.
16. Obmedzenia na pozemkoch:
 - Ochranné pásma pre vzdušné vedenia elektrizačnej sústavy, ktoré sa nachádzajú v obvode PPÚ, sú určené podľa §36 zákona č. 656/2004 o energetike. Časti nových pozemkov, ktorými budú tieto vedenia prechádzať budú týmto ochranným pásmom obmedzované.

- ťarcha: Vecné bremeno podľa §22 a násl. Zákona č.79/1957 Zb. o výrobe, rozvode a spotrebe elektriny v spojení s §69 ods.10 zákona č. 656/2004 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia a.s. Toto vecné bremeno, ktoré zaťažuje pozemky registra KN-E podľa vyhotoveného GP č.36566497-431/2011 týkajúceho elektroenergetického zariadenia 2x110kW vedenie č.8202 a 8890. Vecným bremenom zaťažime nové pozemky pod stožiarimi VN, ktoré budú vo vlastníctve obce Dojč.
 - Ochranné pásmo pre cesty II. a III. triedy v zmysle §15 vyhlášky č. 35/1984 Zb., ktorou sa vykonáva cestný zákon, je pri cestách II. triedy 25m a pri cestách III. triedy 20m od osi po oboch stranách vozovky. Susediace nové pozemky týchto ciest budú časťou obmedzené týmto ochranným pásmom.
 - Pri výkone správy vodných tokov resp. kanálov môže správca užívať časti pobrežných pozemkov vo vzdialenosti 6m od brehovej čiary pri šírke toku od 10 do 50m; 4m od brehovej čiary pri šírke toku do 10m.
17. Slovenský pozemkový fond a správca v konaní vo veciach pozemkových úprav vykonávajú práva vlastníka nehnuteľností vo vlastníctve štátu a zastupujú neznámych vlastníkov pozemkov alebo vlastníkov pozemkov, ktorých miesto pobytu nie je známe. Pozemky týchto vlastníckych skupín (1, 3, 4) budú umiestnené a scelené v príslušnom bloku alebo projekčnom celku vedľa seba.
 18. Pri umiestňovaní nových pozemkov, pokiaľ nebudú porušené zákonné kritéria, zohľadnia sa príbuzenské vzťahy, ak o to požiada vlastník alebo splnomocnený zástupca pri rokovaní o umiestnení nových pozemkov.
 19. **Hospodársky dvor (HD) – BL25, PC25a**, v objekte hospodárskeho dvora PD Dojč je 50 pôvodných pozemkov – p.č. 2702 až 2751 (ich častí) tieto pozemky pretínajú 5 a viac hospodárskych budov a dvora. Vlastnícky usporiadať tieto budovy je možné delením pôvodných pozemkov podľa budov a vytvoriť viac nových pozemkov podľa pôvodného vlastníctva dodržaním hraníc pôvodných pozemkov. Vlastnícke podiely neznámych vlastníkov budú vyčlenené a umiestené v nových pozemkoch v objekte hospodárskeho dvora do správy SPF.
 20. **IBV- individuálna bytová výstavba BL24, PC č.21,22,23 - Záhumenice** za kostolom v týchto pôdnych celkoch je možné pôvodné vlastnícke podiely spájať do nových pozemkov pri dodržaní minimálnej výmery 400 m². Vlastnícke podiely NV budú vyčlenené do nových pozemkov v správe SPF.
 21. **ZO- záhradkárská osada: BL26,PC 27**,vlastníctvo p.č.4490/1 Lv 1959 SSZ 1/1, p.č. 4490/2 Lv1773, p.č.4491/1, Lv1533. Nové pozemky budú zamerané v užívateľských hraniciach ZO, vlastníctvo pôvodných pozemkov zostáva zachovalé.
 22. **URBÁR – BL44,45**, vlastníctvo na LV č.2855 tvorí 10 pôvodných pozemkov (les) v súčasnosti orná pôda, nové urbárske pozemky budú umiestené na pôvodnom mieste so vzájomnou úpravou hraníc susediacich pozemkov. Výmera urbárskych podielov zostane zachovaná.
 23. Zoznam blokov (BL), projekčných celkov (PC), kde pôvodné vlastníctvo zostane zachované (scel'ovanie pozemkov a spoluvlastníckych podielov je len v rámci daného BL alebo PC) pri dodržaní zásady minimálnej výmery, **umiestenie** do iných BL a PC je možné na základe súhlasu vlastníka:
 - BL 33, PC č. 84,36,39,40- Pri krúžku, Lúky za Gajárom,
 - BL41, PC50,51,63a,63b,
 - BL42, PC47a,47b,48,64 – Horné lúky,
 - BL23, PC19a,20a,20b – Záhumenice za hradskou,
 24. Lokality, kde budú **prednostne umiestňovaní** vlastníci s pozemkami najmenších výmer (0-400m²,400m²-2000m²):
 - BL 13, PC14,
 - BL 14, PC 16a,16b,16c,16d –Vitkuvské diely. PC 18b-Uhliška,
 - BL 25, PC25b,PC 25e – Padelky, PC 26b,26c,26d Jašterice a Mlync,
 - BL 28, PC30b, PC31,PC26,
 - BL 31, PC33,PC34,PC35 – Háj

BL 34, PC83, BL 35, PC43 – Pri Starej Myjave
BL 36, PC44b, Medzi Myjavou, PC60a, PC60b – Za Myjavou
BL 43, PC53a, PC53b - Trstený kút,
BL 44, PC55, PC56,
BL 45, PC78, PC58.

25. **SHR, známi vlastníci**, ktorí dajú nové pozemky do nájmu PD Dojč alebo inému subjektu, **známi vlastníci**, ktorí sa k budúcemu užívaniu pozemkov **nevyjadria** a vlastníci, ktorých v **konaní** o PÚ zastupuje **SPF** budú ich nové pozemky umiestnené v blokoch:

BL 11, PC2, PC77, PC3, PC10, PC11, PC65 – Bištava,
BL 12, PC4a, PC4b, PC4b – Vešťanské prídavky
BL 13, PC13
BL 14, PC 15, PC17, PC18, PC69
BL 21, PC 5, PC 66, PC7a, PC7b – Cery a úbery,
BL 22, PC6 Repníská a Holubinky, PC8 – Diely nad hrubou dolinou, PC 9, PC72 –
Diely pri hliníku, PC71a, PC71b – Pod širokým
BL 23, PC 24 – Dráhy
BL 25, PC26a, Pri HD-PD
BL 28, PC30a, PC76,

Komasácia – sceľovanie nových pozemkov v obvode jedného bloku, z dvoch a viacerých blokov je možné: a) **do výmery 1000 m²** (pri celkovej výmere vlastníctva väčšej ako 0,2ha)
b) **do výmery 2000m²** (pri celkovej výmere vlastníctva menšej ako 0,2ha)

26. Lesné pozemky budú umiestňované v pôvodných lokalitách a budú sceľované do nových lesných pozemkov o minimálnej výmere 2000m². Lesné pozemky sú v BL a lesné dielce (LD):

BL14,LD: 135_a_1,135_a_2,135_b,135_c,135_d,135_e.
BL31,LD: 136_a,136_b,137_a_1,137_a_2,137_a_3,137_b,138_a_1,138_a_2,138_b.
BL15,LD: 139_a_1,139_a_2,139_b,139_c,140_a,140_b,140_c,140_d,141_a_1,
141_a_2, 141_b, 142_1, 142_2,
BL26,LD: L_1,63_a,70,69_b,69_a_1,69_a2
BL28,LD: 68_a_1,68_a_2,68_a_3,68_b,E_10,67,66,55_1,55_2,56,28,L_2
BL44,LD: 71_a,71_b,L_3

27. Rokovania o umiestňovaní sa budú konať v budove Obecného úradu Dojč vo štvrtok v týždňových cykloch, **pisomné pozvánky budú expedované 21 dní vopred**, čas rokovania **20 min. na jedného** pozvaného účastníka, opakované rokovania budú dohodnuté osobne alebo telefonicky. Dotknutí vlastníci rokovaním a iní vlastníci PÚ si rokovania môžu dohodnúť aj telefonicky podľa časových možností projektanta PÚ.
28. Pri uplatňovaní ZUNP nie je možné požadovať neprímerané použitie jednej zásady pri porušení druhej.
29. Návrhy schválené aktuálnym vlastníkom, právnym zástupcom alebo splnomocneným zástupcom sú záväzné aj pre právnych nástupcov.
30. Pri umiestňovaní nových pozemkov **s výmerou do 400m²**, kde vytvárame nový pozemok **zlúčením drobných vlastníckych podielov rôznej bonity** (hodnoty) tento nový pozemok môže mať inú hodnotu ako je uvedená na výpise z RPS.
31. Ak pri umiestňovaní nových pozemkov dôjde k **rôznym nezhodám alebo sporom** medzi vlastníckymi alebo pri potrebe individuálneho riešenia rôznych situácií, **rozhodne predstavenstvo združenia účastníkov pozemkových úprav (PZUPÚ)** na svojom zasadnutí za **prítomnosti a dohľadu** obvodného pozemkového úradu.

Postup schvaľovania

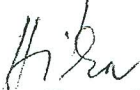
Zásady na umiestnenie nových pozemkov sa zverejnia verejnou vyhláškou na úradnej tabuli Obvodného pozemkového úradu v Senici, na internetovej stránke správneho orgánu, na dočasnej úradnej tabuli v obci Dojč, na internetovej stránke obce Dojč a v okolitých obciach na 15 dní. Zároveň sa doručia každému známemu účastníkovi pozemkových úprav do vlastných rúk.


Námietky proti ZUNP aj s ich odôvodnením možno podať písomne na Obvodný pozemkový úrad v Senici, Hollého 750, 905 01 Senica, v lehote do 15 dní odo dňa doručenia ZUNP.

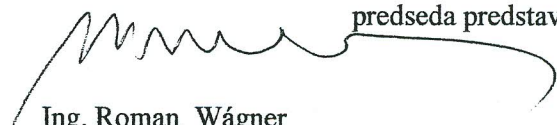
Podľa § 11 ods. 23 zákona ZUNP sú platné, ak s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastnia najmenej dve tretiny výmery pozemkov, na ktorých sú povolené alebo nariadené pozemkové úpravy. Za súhlas sa považuje aj to, ak vlastník nepodá námietku alebo námietka odporuje zákonu alebo väčšinovým požiadavkám účastníkov.

O vyhodnotení súhlasov s návrhom ZUNP sa vypracuje protokol, v ktorom sa uvedú súhlasy aj nesúhlasy, ich vzájomný pomer a ich váha podľa výmery pozemkov.




Ing. Slavomír Hitka
Vypracoval: zodpovedný projektant


MVDr. Pavol Kubík
predseda predstavenstva ZSPU


Ing. Roman Wágner
Obvodný pozemkový úrad v Senici

OBVODNÝ POZEMKOVÝ ÚRAD
V SENICI
Hollého 750
905 01 SENICA
4