

„Združenie spoločností PPÚ“

zastúpené vedúcim účastníkom združenia obchodnou spoločnosťou:

TEKDAN, spol. s r. o.,

Björnsonova 3,

811 05 Bratislava

Projekt pozemkových úprav Popudiny, Močidl'any **zásady umiestnenia nových pozemkov v obvode projektu** **pozemkových úprav**

Úvod

Zásady umiestnenia nových pozemkov (ZUNP) v projekte pozemkových úprav Popudiny, Močidl'any (PPÚ Popudiny, Močidl'any) je spracovaný v zmysle §11 Vyrovnanie 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“) a so schválenými Všeobecnými zásadami funkčného usporiadania územia PPÚ Popudiny, Močidl'any (ďalej len „VZFU“) a spracovaním vyjadrení vlastníkov.

Zásady umiestnenia nových pozemkov 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 umiestnenia nových pozemkov, spôsoby vyrovnania a ďalšie špecifiká, sú po schválení ZUNP záväzné, tak pre účastníkov pozemkových úprav, ako aj pre samotného zhotoviteľa.

Neoddeliteľnou súčasťou týchto ZUNP je grafická príloha v mierke 1: 10000 k.ú. Popudiny a v mierke 1:18000 k.ú. Močidl'any a písomná časť, ktorá obsahuje zásady vyplývajúce zo zákona o pozemkových úpravách a zásady dohodnuté s účastníkmi PPÚ Popudiny, Močidl'any.

A: Zásady vyplývajúce zo zákona o pozemkových úpravách

1. Za pozemky podliehajúce pozemkovým úpravám patrí vlastníkom pozemkov vyrovnanie zodpovedajúce hodnote ich pozemkov a trvalých porastov, ktoré sa na nich nachádzajú; vyrovnanie patrí aj vlastníkom spoluvlastníckych podielov, pričom okresný úrad musí zohľadniť úbytky pre spoločné zariadenia a opatrenia podľa § 12 ods. 8 zákona. Vyrovnanie sa poskytuje vlastníkom pozemkov a vlastníkom spoluvlastníckych podielov na iných pozemkoch (ďalej len "nový pozemok") (§11 ods. 1,2 zákona).
2. Nové pozemky majú byť svojim druhom, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom, pričom sa prihliada na výhody získané pozemkovými úpravami (§11 ods. 3 zákona).
3. Nové pozemky vlastníka sú primerané, ak rozdiel hodnoty pôvodných pozemkov a nových pozemkov vlastníka nepresahuje desať percent 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. Pri vzniku rozdielnej hodnoty pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav si môžu vlastníci určiť rozdiel hodnoty pôvodných pozemkov a nových pozemkov až do výšky 25% v zásadách umiestnenia nových pozemkov. Pri celkovej výmere do 200 m² sa toto kritérium nemusí dodržať s písomným súhlasom vlastníka (§11 ods.4 zákona).

4. 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 (§11 ods. 5 zákona).
5. Minimálna výmera samostatného nového pozemku na poľnohospodárskej pôde (PP) je 400 m², na lesných pozemkoch (LP) je 2000 m² (§11 ods. 15,16 zákona).
6. Ak s tým vlastník súhlasí, vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, okrem lesných pozemkov, v celkovej výmere vlastníka v obvode projektu pozemkových úprav do 400 m², vrátane trvalých porastov na nich 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 (§11 ods. 8 zákona).
7. Na vyrovnanie v peniazoch je potrebný súhlas a žiadosť vlastníka v písomnej forme, doručená Okresnému úradu Senica, pozemkový a lesný odbor (OÚ PLO). 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 zákona. Na návrh OÚ PLO, Správa katastra vyznačí poznámku o zákaze vlastníka nakladať s týmito pozemkami okrem prípadov uvedených v §11 ods.17 zákona. Ak je pozemok zaťažený právami tretích osôb, ktoré prechodom vlastníckeho práva nezanikajú, vyplatí sa vyrovnanie vlastníkovi po zohľadnení práv tretích osôb, ktoré na pozemku viaznu, 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 OÚ PLO (§11 ods.11 zákona). 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.
Termín podania žiadostí o vyrovnanie v peniazoch je stanovený do 31.12.2022. Žiadosti sa podávajú na OÚ Senica PLO. Termín vyplatenia bude uvedený v rozhodnutí správneho orgánu o schválení vykonania projektu pozemkových úprav.
8. Na účel pozemkových úprav rozhodnutím OÚ PLO môžu sa zriadiť alebo zaniknúť iné vecné práva k pozemku. Pri zriadení iného vecného práva OÚ PLO určí mieru zohľadnenia ujmy v rozdeľovacom pláne (§11 ods.12 zákona).
9. Na účel pozemkových úprav rozhodnutím OÚ PLO možno zriadiť alebo zrušiť podielové spoluvlastníctvo k pozemku (§11 ods.14 zákona).
10. 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, zlúčia sa do celku s ostatnými pozemkami alebo spoluvlastníckymi podielmi vlastníkov a určí sa ich spoluvlastnícky podiel, pri dodržaní podmienky min. výmery.; 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 s ktorými nakladá Slovenský pozemkový fond alebo správca. Pri určení druhu pozemku na novom pozemku sa vychádza z prevažujúceho druhu pozemku pôvodného pozemku; hodnota trvalého porastu sa pritom nezohľadňuje. (§11 ods.15 zákona).
11. 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 zákona, prispievajú všetci vlastníci rovnakým podielom, a to podľa ich nárokov na vyrovnanie k hodnote všetkých pozemkov v obvode pozemkových úprav.
12. Na výmeru verejných zariadení a opatrení poskytuje pozemky ten, komu prejdú do vlastníctva alebo správy pozemky určené na verejné zariadenia a opatrenia.
13. 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 (§6 ods.4 zákona).

B: Špecifické zásady – návrh zásad umiestnenia nových pozemkov dohodnuté účastníkmi PPÚ Popudiny , Močidl'any

Výmera upravovaného územia v k. ú. Popudiny je **2540437 m²**. Obsahuje 2 projekčné bloky. Blok 1 predstavuje prevažnú časť riešeného územia a je rozdelený na 10 pôdnych celkov, rozčlenených podľa názvu jednotlivých honov a prirodzenými hranicami ciest a druhov pozemkov. Blok 2 je menšia časť územia -jeden projekčný celok vinohradnícka oblasť Popudiny.

Výmera upravovaného územia v k. ú. Močidl'any je **7506971 m²**. Obsahuje 2 projekčné bloky. Blok 1 predstavuje prevažnú časť riešeného územia a je rozdelený na 13 pôdnych celkov, rozčlenených podľa názvu jednotlivých honov a prirodzenými hranicami ciest a druhov pozemkov. Blok 2 je menšia časť územia -jeden projekčný celok vinohradnícka oblasť Močidl'any.

14. V súlade s územnoplánovacou dokumentáciou obce, budú výhľadové zámery pod investičnou bytovou výstavbou, priemysel, služby a rekreačné zóny rešpektované. V k.ú. Popudiny ide o časti celkov č. 101 v hone Kráčiny pri ceste III/1122 smer Popudiny-Trnovec, č. 103 v hone Prostredné pole pri židovskom cintoríne, č. 107 v hone Žľabové padelky pri miestnej komunikácii k vinohradom a č. 110 lokalita Maťašov mlyn (Kovačikov mlyn). V k.ú. Močidl'any ide o časti celkov č. 104 v hone Panská niva medzi cestou I/51 a Močidl'anskými vinohradmi, č.113 v hone Výpusta pri ceste I/51.
15. Pozemky, ktoré sa v rámci schváleného územného plánu nachádzajú pod budúcou investičnou bytovou výstavbou, priemysel, služby, rekreačné zóny a vlastnícky podiel bude väčší ako 50 m², budú v zásade komasované ako samostatný komasačný celok a vlastníci môžu byť odtiaľ presunutý len na vlastnú žiadosť. Vlastníkom podielov menších ako 50 m², bude výmera scelená do nových pozemkov v poľnohospodárskej pôde, bez písomného súhlasu vlastníka pozemku.
16. Druhy pozemkov v malých výmerách v riešenom území budú komasované do pozemku, kde druh pozemku je prevládajúci.
17. Pozemky v projekčných celkoch č. 201 k.ú. Popudiny a k.ú. Močidl'any, ktoré slúžia ako vinohradnícke lokality obce pre hospodárenie fyzických osôb, budú ponechané pôvodným vlastníkom, s presnou lokalizáciou hraníc pozemkov, vinohradníckych domčekov a pivníc. V celkoch budú prednostne umiestnené nové pozemky tých pôvodných vlastníkov, ktorí v týchto celkoch užívajú pozemky a vlastní biologický porast.
18. Pozemky v k.ú. Popudiny v projekčných celkoch č. 106 v hone Dlhé úľahle, č.107 v hone Žľabové padelky, č. 108 v hone Pasienky, pozemky v k.ú. Močidl'any v projekčnom celku č. 105 v hone Faberky, a časť projekčného celku č. 106 v hone Horné lúky, ktoré slúžia na hospodárenie fyzických osôb, budú ponechané pôvodným vlastníkom, ak prejavia záujem aj naďalej intenzívne využívať predmetné lokality. Vlastníkom podielov k pôvodným pozemkom, ktorí v týchto celkoch neužívajú pozemky, bude táto výmera scelená do nových pozemkov v poľnohospodárskej pôde.
19. V projekčnom celku č.113 k.ú. Močidl'any je v obvode PPÚ zahrnutá časť intravilánu, ide o zariadenia - kultúrny dom s materskou škôlkou a areálom, cesta I/51 s autobusovými zastávkami v intraviláne, križovanie cesty I/51 s cestou III/1122, vodný tok – bezmenný pravostranný prítok Chvojnice, vodný tok – pôvodný náhom na Kovačikov mlyn, kde parcely budú vysporiadané ako pozemky spoločných zariadení a opatrení a verejných zariadení a opatrení podľa príslušnosti. Ostatné pozemky z projekčného celku č.113 budú komasované ako samostatný pôdny celok v poľnohospodárskej pôde.
20. Pozemky za neznámych vlastníkov v správe SPF, ktoré budú po ukončení konania o pozemkových úpravách v správe SPF, budú podľa možnosti umiestnené v súvislých celkoch do blokov určených na poľnohospodárske využitie, s prihliadnutím na zachovanie primeranosti v zmysle ustanovenia § 11 ods.2, ods.3, ods. 4 a ods.5 zákona.
21. Pri umiestňovaní nových pozemkov, pokiaľ je to možné a žiadúce, treba rešpektovať príbuzenské vzťahy, prípadne riadne potvrdené vzťahy či záujmy.
22. Ak je účastník zastúpený splnomocnencom, podpis splnomocniteľa na plnomocenstve musí byť úradne osvedčený.
23. Ak pri umiestňovaní nových pozemkov dôjde k rôznym „sporom“ a nezhodám medzi vlastníkmi, prípadne pri potrebe individuálneho riešenia rôznych situácií, rozhodne o riešení predstavenstvo ZÚPÚ na svojom zasadnutí za prítomnosti OÚ-SE-PLO.

Obmedzenia technického a ekologického charakteru

V riešenom k. ú. Popudiny, Močidl'any sa nachádzajú zariadenia, objekty a prvky technického a ekologického charakteru, ktoré predstavujú obmedzenia v rámci návrhu a užívania nových pozemkov z hľadiska dodržania ochranných, bezpečnostných a manipulačných pasiem jednotlivých zariadení, objektov a prvkov. Ochranné, bezpečnostné a manipulačné pásma stanovuje pre každé zariadenie, objekt a prvok zákon, podľa svojej príslušnosti. V daných pásmach je zakázané vykonávať stavebnú, zemnú, príp. inú činnosť bez konzultácie s vlastníkom alebo správcom príslušného zariadenia.

Spoločné zariadenia a opatrenia

24. Spoločné zariadenia a opatrenia budú navrhované v súlade so schválenými všeobecnými zásadami funkčného usporiadania a miestnym územným systémom ekologickej stability.
25. Pri komunikačných zariadeniach bude rešpektovaný navrhnutý dopravný systém a orientácia nových pozemkov bude jednoznačne riešená tak, aby každý pozemok bol prístupný z komunikácie alebo pásu určeného na sezónnu dopravu.
26. Všetky biokoridory, sprievodná zeleň a vetrolamy budú navrhnuté tak, aby neobmedzovali užívanie susedných pozemkov.
27. Vlastníctvo k pozemkom, na ktorých sú umiestnené spoločné zariadenia a opatrenia okrem pozemkov uvedených v § 11 odst. 21 zákona, nadobudne obec za náhradu. Za náhradu sa považuje vecné plnenie vo forme správy a údržby spoločných zariadení a opatrení. Ak ide o špecifické spoločné zariadenie a opatrenie, OÚ PLO určí iného vlastníka na základe jeho súhlasu, v rozhodnutí o schválení projektu pozemkových úprav.
28. Pozemky určené na spoločné zariadenia a opatrenia nemožno scudzit' ani zaťažiť. Možno ich použiť len na účely upravené osobitným predpisom.
29. Pozemky, určené projektom pozemkových úprav pre územný systém ekologickej stability, regionálneho a nadregionálneho charakteru, poskytuje štát. Vlastníkom týchto pozemkov je štát. Vlastníkom podielov k pôvodným pozemkom pod týmito zariadeniami táto výmera scelí do nových pozemkov v poľnohospodárskej pôde.

Verejné zariadenia a opatrenia

Verejné zariadenia a opatrenia budú navrhované v súlade so schválenými všeobecnými zásadami funkčného usporiadania a miestnym územným systémom ekologickej stability.

30. Pozemok verejného zariadenia a opatrenia, na ktorý si poskytne výmeru budúci vlastník alebo správca bude vysporiadaný podľa §12 ods.8 zákona.
31. Pozemky, na ktorých sú umiestnené stavby vo vlastníctve štátu: (cesta I. triedy), melioračné a vodohospodárske stavby (Chvojnica, Močidliansky potok, malá vodná nádrž Prietržka, odvodňovacie kanále) stavby vo vlastníctve VÚC Trnava: (regionálne cesty III. triedy), stavby vo vlastníctve Obce Popudinské Močidl'any (miestne komunikácie, chodníky), pozemky na ich vysporiadanie poskytne vlastník stavby a budú projektované v prospech štátu, VÚC Trnava resp. Obce Popudinské Močidl'any. Vlastníkom podielov k pôvodným pozemkom pod týmito zariadeniami sa táto výmera scelí do nových pozemkov v poľnohospodárskej pôde.
32. Na vysporiadanie pozemkov na verejné zariadenia a opatrenia pre rozvoj obce - cyklistický chodník, parkovisko pri cintoríne, verejná zeleň, vinohradnícka búda s dvorom, kaplnka sv. Urbana, božia muka medzi trojicou líp, božia muka pri PD, kultúrny dom s materskou škôlkou a areálom, poskytne Obec Popudinské Močidl'any vlastné pozemky, preto budú po projekte PÚ vo vlastníctve obce. Vlastníkom podielov k pôvodným pozemkom pod týmito zariadeniami sa táto výmera scelí do nových pozemkov v poľnohospodárskej pôde.
33. Na pozemky na verejné zariadenie pre rozvoj obce:
 - verejné zariadenie a opatrenie na dodávku pitnej vody – poskytne vlastníctvo BVS a.s. Bratislava
 - verejné zariadenie a opatrenie na dodávku úžitkovej vody – poskytne vlastníctvo PD Popudinské Močidl'any
34. Pod ostatnými verejnými zariadeniami a opatreniami sú ponechaní pôvodní vlastníci, ak pri osobnom jednaní nebude dohodnuté inak.