



GEOSPOL s. r. o., Štefánikova 1435/74, 905 01 SENICA
tel.: +421 34/ 66 44 251, fax: +421 34/ 66 44 798
e-mail: geospolsi@geospol.sk, www.geospol.sk

Zásady pre umiestnenie nových pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav v katastrálnom území Unín a Sedlište

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 umiestnenia nových pozemkov

Zásady vyplývajúce zo zákona

- 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.
- Nové pozemky majú byť svojim druhom, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom, pričom sa prihliada na výhody získané pozemkovými úpravami.
- 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
- Minimálna výmera samostatného nového pozemku na poľnohospodárskej pôde (pp) je 400 m², na lesných pozemkoch (lp) je 2000 m².
- 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.
- 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 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 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.
- Termín podania žiadostí o vyrovnanie v peniazoch je stanovený do 30.09.2012. Návrhy sa podávajú na Obvodný pozemkový úrad v Senici. Termín vyplatenia bude uvedený v rozhodnutí správneho orgánu o schválení vykonania projektu pozemkových úprav.
- Na účel pozemkových úprav rozhodnutím OPÚ môžu sa zriadiť alebo zaniknúť iné vecné práva k pozemku. Pri zriadení iného vecného práva OPÚ určí mieru zohľadnenia ujmy v rozdeľovacom pláne.

- Pozemky, ktoré patria do obvodu PÚ a tvoria spoločnú nehnuteľnosť, môžu sa rozdeliť, ak s tým súhlasia vlastníci nadpolovičnej výmery spoločnej nehnuteľnosti.
- Na účel pozemkových úprav rozhodnutím OPÚ možno zriadiť alebo zrušiť podielové spoluvlastníctvo k pozemku.
- 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.
- Štát prostredníctvom SPF alebo správcu na účel pozemkových úprav môže kúpiť pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom v obvode PÚ 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. správcom 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.
- Termín podávania návrhov na odpredaj pôdy SPF alebo správcovi je stanovený do 30.09.2012. Návrhy sa podávajú v písomnej forme na Obvodný pozemkový úrad v Senici.
- 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.
- Na výmeru verejných zariadení a opatrení poskytuje pozemky ten, komu prejdú do vlastníctva alebo správy pozemky určené na verejné zariadenia a opatrenia.
- 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

Bloky

Katastrálne územie Unín

Výmera upravovaného územia v k.ú. Unín je **20372751** m². Obsahuje 1 projekčný blok. Blok je rozdelený na 47 pôdných celkov podľa názvu jednotlivých honov a prirodzenými hranicami ciest a druhov pozemkov.

- Neznámi vlastníci s podielom pod 400 m², budú vyrovnaní v peniazoch, na základe súhlasu a žiadosti podanej písomne na OPÚ správcom SPF (veľkosť výmery sa upresní, v žiadosti o vyrovnanie v peniazoch, po dohode so SPF).
- V pôdných celkoch 134 - lok. Na Kozách a 147 - lok. Les od Koválovského, sa nachádzajú urbárske spoločnosti, ktoré sú funkčné. Zostanú v daných lokalitách s podielmi známich aj neznámich vlastníkov tak, ako sú vedené v katastri nehnuteľností, bez zmeny. Prejednanie bude vykonané s predsedami urbárov, ktorý budú na schôdzach informovať urbárníkov.
- V súlade s územno - plánovacou dokumentáciou obce, budú výhľadové zámery pod individuálnu bytovú výstavbu (IBV), priemysel a služby rešpektované.
- Pozemky, ktoré sa v rámci schváleného územného plánu nachádzajú pod budúcou IBV 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.

- Pozemky, ktoré sa v rámci schváleného územného plánu nachádzajú pod budúcou IBV v lok. Koryta, budú projektované súvisle v celej dĺžke honu. Naznačenie hranice budúcej IBV bude vykonané len vo vrstve zappar čiarou.
- Druhy pozemkov v malých výmerách v riešenom území budú komasované do pozemku kde druh pozemku je prevládajúci.
- Pozemky za neznámych vlastníkov v správe SPF budú podľa možnosti komasované do spoločných honov, z dôvodu správcovstva.
- Pozemky s novoscháleným druhom pozemku lesná pôda, budú známym vlastníkom projektované tým, ktorý majú min. výmeru 2000 m², ostatní známi vlastníci do výmery 2000 m² budú presunutí do iných projekčných celkov alebo do spolupodielu.

Katastrálne územie Sedlište

Výmera upravovaného územia v k.ú. Sedlište je **1401999** m². Celé riešené územie predstavuje 1 projekčný blok. Blok je rozdelený na 5 pôdnych celkov podľa názvu jednotlivých honov a prirodzenými hranicami ciest a druhov pozemkov.

- Neznámi vlastníci s podielom pod 400 m² po zohľadnení scháleného úbytkového koeficientu, budú vyrovnaní v peniazoch, na základe súhlasu a žiadosti podanej písomne na OPÚ správcom SPF.
- Známi vlastníci s podielom pod 400 m², budú vyrovnaní v peniazoch, na základe súhlasu a žiadosti podanej písomne na OPÚ.
- Známi vlastníci s podielom nad 400 m², ktorý prejavia záujem o predaj pozemkov podľa §11 ods.17, budú zo strany SPF Senica akceptovaní podľa individuálneho posúdenia, podľa záznamu s pracovného stretnutia zo dňa 20.12.2011 na RO SPF Senica.
- V lok. Unínske štrkoviská so schváleným druhom pozemku vodná plocha, kde je chovný a lovný revír SRZ MO Holíč, budú pozemky nadeľované nasledovne:
 1. neznámi vlastníci s podielom do 400 m² budú vyrovnaní v peniazoch (vid. vyššie),
 2. neznámi vlastníci s podielom nad 400 m² budú presunutí do iných projekčných celkov po dohode so správcom,
 3. pozemky známych vlastníkov, ktorých vlastnícky podiel bude v menovanej lokalite menší ako 400 m² budú, v zásade komasované do prevládajúceho druhu pozemku v katastri, príp. projektovaný do spolupodielu so zabezpečením prístupu z obecnej komunikácie cez ost. plochu,
 4. pozemky známych vlastníkov, ktorých vlastnícky podiel je v menovanej lokalite väčší ako 400 m², budú projektovaní v samostatnej parcele, tiež so zabezpečením prístupu z obecnej komunikácie cez ost. plochu
 5. SRZ MO Holíč bude zastupovať v umiestnení nových pozemkov tých vlastníkov, od ktorých sa preukáže overeným splnomocnením,
 6. v prípade nezájmu vlastníka o menovaný druh pozemku môže byť presunutý do prevládajúceho druhu pozemku za svoje podiely.
- Druhy pozemkov v malých výmerách v riešenom území budú komasované do pozemku kde druh pozemku je prevládajúci.
- V prípade zájmu viacerých vlastníkov o naprojektovanie novej parcely do konkrétnej časti niektorej lokality, bude táto pridelená losovaním, za prítomnosti členov predstavenstva a dotknutých osob na obecnom úrade.

Obmedzenia technického a ekologického charakteru

V riešených k.ú. Unín a k.ú. Sedlište 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 pasíem 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

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

- 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.
- Všetky biokoridory, sprievodná zeleň a vetrolamy budú navrhnuté tak, aby neobmedzovali užívanie susedných pozemkov.
- Vlastníctvo k pozemkom, na ktorých sú umiestnené spoločné zariadenia a opatrenia okrem pozemkov uvedených v § 11 odst. 21, 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, OPÚ určí iného vlastníka na základe jeho súhlasu, v rozhodnutí o schválení projektu pozemkových úprav.
- Pozemky určené na spoločné zariadenia a opatrenia nemožno scudziť ani zaťažiť. Možno ich použiť len na účely upravené osobitným predpisom.
- Pozemky, určené PPÚ pre územný systém ekologickej stability, regionálneho a nadregionálneho charakteru poskytuje štát. Vlastníkom týchto pozemkov je štát.

Verejné zariadenia a opatrenia

- Verejné zariadenia a opatrenia budú navrhované v súlade so schválenými všeobecnými zásadami funkčného usporiadania a miestnym územným systémom ekologickej stability.
- Pozemok verejného zariadenia a opatrenia, na ktorý si poskytne výmeru budúci vlastník alebo správca bude vysporiadaný podľa §12 ods.8.
- V k.ú. Unín je v lok. Staré hory navrhnuté verejné zariadenie a opatrenie na rekreáciu, ktoré bude v budúcnosti slúžiť ako relaxačný areál. Na vysporiadanie tohto areálu poskytla obec Unín vlastné pozemky, preto bude po projekte tento areál vo vlastníctve obce.
- Pod verejnými zariadeniami a opatreniami sú ponechaní pôvodní vlastníci, ak pri osobnom jednaní nebude dohodnuté inak.

Vypracoval: Ing. Zuzana Havičová - projektant

- 8. 08. 2012



Ing. Vladimír Jablonický
zodpovedný projektant

- 8. 08. 2012

Štefan Vacula
predseda predstavenstva ZUPU

- 8. 08. 2012

Ing. Roman Wágner
Riaditeľ OPÚ Senica

OBVODNÝ POZEMKOVÝ ÚRAD
V SENICI
Hollého 750
905 01 SENICA
4

„Financované z prostriedkov EPFRV“