

„Združenie spoločností PPU“

zastúpené vedúcim účastníkom združenia obchodnou spoločnosťou:

TEKDAN, spol. s r. o.,

Björnsonova 3,
811 05 Bratislava

a člen „Združenia spoločností PPU“



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

pracovisko Sasinkova 8, 90901 Skalica

tel.: +421905300850

mail: havicova@geopol.sk, www.geopol.sk

spracovateľ projektu pozemkových úprav Mokrá Háj

Zásady umiestnenia nových pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav v katastrálnom území Mokrá Háj

Úvod: Zásady umiestnenia 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 pôvodných pozemkov a nových pozemkov nepresahuje 10% hodnoty pôvodných pozemkov, vrátane príspevku na spoločné zariadenia a opatrenia. S písomným súhlasom vlastníka (pri osobnom prejednaní) možno v jeho neprospech prekročiť prípustný rozdiel hodnoty bez nároku na vyrovnanie v peniazoch. Pri celkovej výmere do 200 m² sa toto kritérium nemusí dodržať s písomným súhlasom vlastníka.
- Nové pozemky vlastníka sú primerané, ak rozdiel výmery pôvodných pozemkov a nových pozemkov nepresahuje 5% výmery pôvodných pozemkov, po odpočítaní podielu pozemkov potrebných na spoločné zariadenia a opatrenia. S písomným súhlasom vlastníka (pri osobnom prejednaní) možno v jeho neprospech prekročiť prípustný rozdiel výmery bez nároku na vyrovnanie v peniazoch. Pri celkovej výmere do 200 m² sa toto kritérium nemusí dodržať s písomným súhlasom vlastníka.
- 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 v celkovej výmere do 400 m² alebo lp v celkovej výmere do 2000 m², sa poskytne v peniazoch. Vyrovnanie v peniazoch sa vykoná medzi Slovenským pozemkovým fondom (SPF) a vlastníkom pozemkov pri pp a medzi správcom a vlastníkom pri lp, 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 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. Na návrh OÚ PLO, 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 OÚ PLO. 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 30.09.2022. Návrhy sa podávajú na OÚ Senica PLO. Termín vyplatenia bude uvedený v rozhodnutí správneho orgánu o schválení vykonania projektu pozemkových úprav.
- 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.
- Pozemky, ktoré patria do obvodu pozemkových úprav a tvoria spoločnú nehnuteľnosť, môžu sa rozdeliť, ak s tým súhlasia vlastníci nadpolovičnej výmery spoločnej nehnuteľnosti.
- Na účel pozemkových úprav rozhodnutím OÚ PLO možno zriadiť alebo zrušiť podielové spoluvlastníctvo k pozemku.
- Pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré tvoria pp alebo ostatnú plochu 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 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 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. 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 vlastník 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 30.09.2022. Návrhy sa podávajú v písomnej forme na OÚ Senica PLO.
- Na výmeru spoločných zariadení a opatrení sa vyčlení nevyhnutná výmera pp, lp a inej pôdy, použijú sa najprv pozemky vo vlastníctve štátu a potom pozemky obce. Ak nie je dostatok výmery pozemkov vo vlastníctve štátu a obce v uvedenom poradí, postupuje sa podľa §12 ods. 8, prispievajú všetci účastníci rovnakým podielom, a to podľa pomeru ich nárokov na vyrovnanie k výmere 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

Výmera upravovaného územia v k. ú. Mokry Háj je **6395845 m²**. Obsahuje 2 projekčné bloky. Blok 1 predstavuje prevažnú časť riešeného územia a je rozdelený na 17 projekčných celkov, rozčlenených podľa názvu jednotlivých honov a prirodzenými hranicami ciest a druhov pozemkov. Blok 2 je menšia časť územia a rozdelená je na 3 projekčné celky, podľa názvu jednotlivých honov a prirodzenými hranicami ciest a druhov pozemkov.

- V súlade s ÚPD obce, budú výhľadové zámery pod IBV, priemysel, služby a rekreačné zóny rešpektované. Ide o celok č. 202 v hone Horný Novosad a časť celku č.203 Grmaniská.
- Ďalej v celku č.203 Grmaniská, je už IBV zrealizovaná v zmysle platného ÚPD a celá lokalita je zahrnutá do obvodu PÚ keďže v čase prípravného konania to bola poľnohospodárska pôda. Tvar pozemkov a vlastnícky režim ostáva bez zmeny.
- Pozemky, ktoré sa v rámci schváleného ÚPD 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.
- Druhy pozemkov v malých výmerách v riešenom území budú komasované do pozemku kde druh pozemku je prevládajúci.
- Pozemky v celku č.201 v hone Nové hory, ktoré slúžia ako vinohradnícka lokalita obce pre hospodárenie fyzických osôb, budú ponechané prednostne pôvodným vlastníkom, s presnou lokáciou hraníc pozemkov, vinohradníckych domčekov a pivníc.
- 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.
- V prípade sporu alebo záujmu viacerých vlastníkov o naprojektovanie novej parcely do konkrétnej časť niektorej lokality, bude sa prihliadať na pôvodný pozemok, príp. sa táto prideli losovaním, za prítomnosti členov predstavenstva a dotknutých osôb na obecnom úrade.

Obmedzenia technického a ekologického charakteru

V riešenom k. ú. Mokry Háj 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

- 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, OÚ PLO určí iného vlastníka na základe jeho súhlasu, v rozhodnutí o schválení projektu pozemkových úprav.

- Pozemky určené na spoločné zariadenia a opatrenia nemožno scudzit' ani zat'ažiť. Možno ich použiť len na účely upravené osobitným predpisom.
- Pozemky, určené projektom pozemkových úprav pre územný systém ekologickej stability, regionálneho a nadregionálneho charakteru poskytuje štát. Vlastníkom týchto pozemkov je štát.

Verejné zariadenia a opatrenia

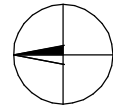
- Verejné zariadenia a opatrenia budú navrhované v súlade so schválenými všeobecnými zásadami funkčného usporiadania a miestnym územným systémom ekologickej stability.
- Pozemok verejného zariadenia a opatrenia, na ktorý si poskytne výmeru budúci vlastník alebo správca bude vysporiadaný podľa §12 ods.8.
- V katastrálnom území Mokry Háj je v lokalite Grmaniská navrhnuté verejné zariadenie a opatrenie na rekreáciu, ktoré bude v budúcnosti slúžiť ako relaxačný areál. Na vysporiadanie tohto areálu poskytla obec Mokry Háj 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

.....
Ing. Dagmar Markovičová
vedúca projektu
Okresný úrad Senica, pozemkový a lesný odbor

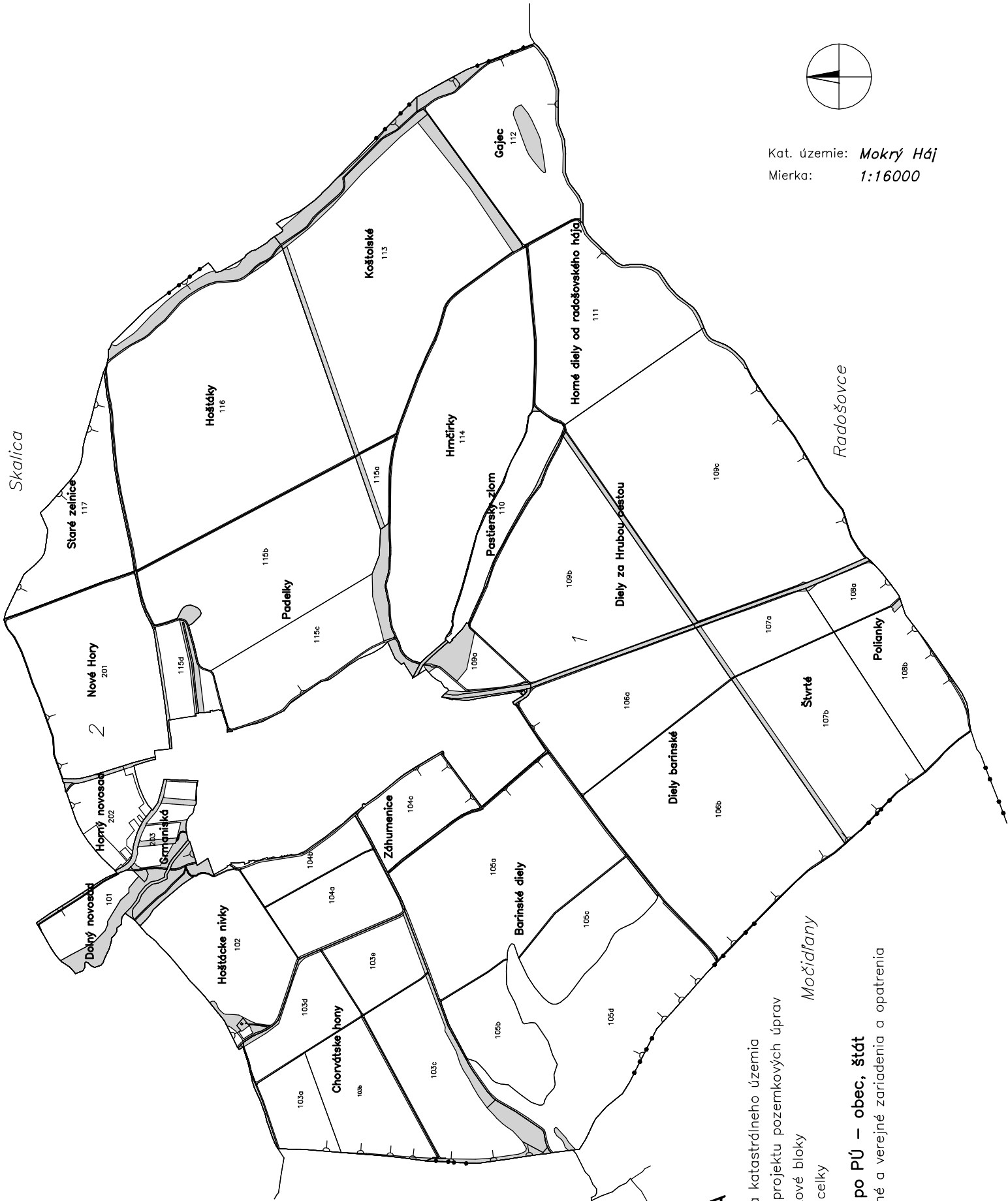
.....
Milan Huť'a
predseda predstavenstva
Združenia účastníkov pozemkových úprav

Zásady umiestnenia nových pozemkov



Kat. územie: *Mokrý Háj*

Mierka: *1:16000*



LEGENDA

- hranica katastrálneho územia
- obvod projektu pozemkových úprav
- projektové bloky
- pôdne celky

Vlastníctvo po PÚ – obec, štát

spoločné a verejné zariadenia a opatrenia