

NÁVRH ZÁSAD UMIESTNENIA NOVÝCH POZEMKOV

Cieľom zásad umiestnenia nových pozemkov je stanoviť jednoznačné pravidlá pre vykonávanie zmien v usporiadaní vlastníckych vzťahov tak, aby boli vytvorené predpoklady pre racionálne priestorové usporiadanie pozemkového vlastníctva v obvode projektu pozemkových úprav v súlade s požiadavkami ochrany životného prostredia a tvorby územného systému ekologickej stability, funkciami poľnohospodárskej krajiny a prevádzkovo-ekonomickými hľadiskami moderného poľnohospodárstva a lesného hospodárstva.

Návrh zásad umiestnenia nových pozemkov bol vypracovaný v súlade s §11 ods. 18 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“), so schválenými Všeobecnými zásadami funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav a s prerokovanými návrhmi a požiadavkami na určenie nových pozemkov.

Základné údaje o území:

- Ø výmera v obvode projektu pozemkových úprav – 3 424 717m² (342.47ha)
- Ø počet vlastníckych parciel vstupujúcich do obvodu projektu pozemkových úprav podľa Registra pôvodného stavu – 2327
- Ø počet vlastníkov vstupujúcich do obvodu projektu pozemkových úprav podľa Registra pôvodného stavu – 423 vlastníkov, z toho
 - typ účastníka 0 - vlastník, ktorého miesto trvalého pobytu alebo sídlo je známe - 231
 - typ účastníka 1 - správa majetku štátu, kde je vlastníkom Slovenská republika - 3
 - typ účastníka 2 - správa majetku obce, kde vlastníkom je obec v SR - 1
 - typ účastníka 3 - známy vlastník, ktorého miesto trvalého pobytu nie je známe - 188
- Ø počet vlastníckych vzťahov v obvode projektu pozemkových úprav podľa Registra pôvodného stavu – 7579
- Ø priemerná výmera parcely v obvode projektu pozemkových úprav - 0.15ha
- Ø priemerný počet spoluvlastníkov k parcele v obvode projektu pozemkových úprav - 3.26
- Ø priemerný počet parciel na jedného vlastníka v obvode projektu pozemkových úprav - 17.92

Projekt pozemkových úprav ORESKÉ, okres SKALICA

1. Nové pozemky majú byť svojim druhom, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom (podľa registra pôvodného stavu), pričom sa prihliada na výhody získané pozemkovými úpravami (§11 ods.3 zákona)
2. Minimálna výmera nového pozemku na poľnohospodárskej pôde je 400m². Vlastníci vstupujúci do pozemkových úprav s výmerou menšou ako 400m² budú združení do celku a určí sa ich spoluvlastnícky podiel k novovytvoreným pozemkom (§11 ods.15 zákona)
3. Pozemok môže mať menšiu výmeru ako 400m², ak ide o pozemok určený na spoločné zariadenia a opatrenia, nie je možné vytvoriť väčší pozemok z dôvodu členitosti terénu a rozhrania druhov pozemkov alebo ide o nescel'ovaný pozemok (nie je zahrnutý do zlučovania, nemení sa vlastníctvo, poloha a tvar - §4 ods.4 zákona).
4. Minimálna výmera nového pozemku na lesnej pôde je 2000m². Vlastníci nových pozemkov na lesnej pôde s výmerou menšou ako 2000m² budú združení do celku a určí sa ich spoluvlastnícky podiel k novovytvoreným pozemkom (§11 ods.16 zákona).
5. Pozemok môže mať menšiu výmeru ako 2000m², ak ide o pozemok určený na spoločné zariadenia a opatrenia, s ohľadom na rozmiestnenie ostatných lesných pozemkov alebo ide o nescel'ovaný pozemok.
6. Pri zlučovaní pozemkov do celkov sa bude prihliadať na to, aby nedochádzalo k zlučovaniu spoluvlastníckych podielov známych vlastníkov, ktorých miesto pobytu alebo sídlo je známe, so spoluvlastníckymi podielmi vlastníkov, s ktorými nakladá Slovenský pozemkový fond (SPF) alebo správca (§11 ods.15 zákona).
7. Zlučovanie spoluvlastníckych podielov známych vlastníkov, ktorých miesto pobytu alebo sídlo je známe, so spoluvlastníckymi podielmi vlastníkov, s ktorými nakladá Slovenský pozemkový fond alebo správca je možné len v prípadoch, kde už prebieha dedičské konanie, resp. sa prihlásili domnelí dedičia a predložia doklady o prerokovávaní dedičstva najneskôr do 31.12.2022.
8. Ak s tým vlastník súhlasí, vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré tvoria poľnohospodársku pôdu do výmery 400m², alebo ktoré predstavujú lesnú pôdu do výmery 2000m² vrátane trvalých porastov na nich sa poskytne v peniazoch. Vyrovnanie v peniazoch je možné vykonať medzi vlastníkom a Slovenským pozemkovým fondom alebo správcom v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav.
9. Na vyrovnanie v peniazoch je potrebný súhlas vlastníka v písomnej forme doručený na Okresný úrad Senica, pozemkový a lesný odbor najneskôr do 31.12.2022. Po tomto dátume už nie je možné žiadať zmenu, alebo ho odvolať. Následne na návrh Okresného úradu Senica, pozemkový a lesný odbor katastrálny odbor vyznačí poznámku o zákaze vlastníka nakladať

Projekt pozemkových úprav ORESKÉ, okres SKALICA

s týmito pozemkami do doby vydania rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav.

10. Slovenský pozemkový fond alebo správca **môže** za vlastníkov, ktorých miesto trvalého pobytu nie je známe (nezistení vlastníci) a ktorých pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom tvoria poľnohospodársku pôdu do výmery 400m², alebo ktoré predstavujú lesnú pôdu do výmery 2000m² súhlasiť s vyrovnaním v peniazoch.
11. Vlastníkov, ktorých miesto trvalého pobytu nie je známe zastupujú na lesnej pôde Lesy SR s výnimkou spoločných nehnuteľností pozemkového spoločenstva, kde týchto vlastníkov zastupuje Slovenský pozemkový fond. Na poľnohospodárskej pôde je zástupcom týchto vlastníkov Slovenský pozemkový fond (SPF).
12. Nové pozemky vlastníkov zastupovaných SPF a Lesmi SR budú vyčlenené v ucelených častiach so zachovaním primeranosti.
13. Vlastnícke podiely budú prednostne scel'ované do miest s najväčším zastúpením výmery pôvodných parciel. Počet nových pozemkov bude závisieť od počtu a rozmiestnenia pôvodných parciel.
14. Pri umiestnení nových pozemkov budú zohľadnené existujúce prvky polohopisu a výškopisu (terénne stupne, hrany, medze, občasné vodné toky a pod.).
15. Pri určovaní druhu pozemku v registri nového stavu sa bude vychádzať z reálnych druhov pozemkov zistených zameraním a komisionálnym prešetrením reálneho stavu v prírode a z riešenia opatrení vo všeobecných zásadách funkčného usporiadania územia a v pláne verejných a spoločných zariadení a opatrení.
16. Rozdiel medzi vstupujúcou hodnotou pôvodných pozemkov vlastníka (podľa registra pôvodného stavu) a hodnotou nových pozemkov (podľa registra nového stavu) nepresiahne 25% v zmysle § 11 ods.4 zákona vrátane príspevku na spoločné zariadenia a opatrenia. Pri celkovej výmere do 200m² sa toto kritérium nemusí dodržať s písomným súhlasom vlastníka.
17. Rozdiel medzi vstupujúcou výmerou pôvodných pozemkov vlastníka (podľa registra pôvodného stavu) a výmerou nových pozemkov (podľa registra nového stavu) nepresiahne 5% v zmysle § 11 ods.5 zákona po odpočítaní podielu pozemkov potrebných na spoločné zariadenia a opatrenia. Pri celkovej výmere do 200m² sa toto kritérium nemusí dodržať s písomným súhlasom vlastníka.
18. So súhlasom vlastníka bude možné prekročiť prípustný rozdiel výmery a hodnoty nových pozemkov v neprospech vlastníka bez nároku na vyrovnanie v peniazoch a ak s tým bude vlastník písomne súhlasiť, nemusia byť dodržané kritériá uvedené v bode 1 (§11 ods.6 zákona).

- 19. Vlastník resp. splnomocnený zástupca vlastníka bude písomne vyzvaný, aby sa zúčastnil prerokovania a písomného odsúhlasenia návrhu nového usporiadania pozemkov. V prípade, ak sa vlastník opakovane bez ospravedlnenia rokovania nezúčastní, považuje sa návrh nového usporiadania pozemkov za prerokovaný (v zmysle § 12 ods. 6 zákona).**
20. Vlastníka môže v konaní o pozemkových úpravách a teda aj pri prerokovaní a odsúhlasení návrhu nového usporiadania pozemkov zastupovať splnomocnený zástupca na základe doloženia plnomocenstva. Podpis splnomocniteľa na plnomocenstve musí byť osvedčený.
21. Ten, kto sa stane vlastníkom pozemku v obvode projektu pozemkových úprav v priebehu konania o pozemkových úpravách, nemôže namietat' výsledky etáp doterajšieho konania, o ktorých bolo právoplatne rozhodnuté, alebo vstúpili do platnosti, pretože boli splnené zákonné podmienky ich platnosti (§6 ods.4 zákona).
22. V prípade záujmu vlastníkov pozemkov a pri dodržaní kritérií v bode 1 môžu byť pri umiestňovaní nových pozemkov zohľadnené príbuzenské alebo iné vzťahy, dohody a záujmy vlastníkov pozemkov predložené najneskôr do 31.12.2022.
23. Obvod projektu pozemkových úprav sa rozdelil na menšie ucelené projekčné bloky 1 až 18.
24. Projekčné bloky 6B a 6C, ktoré sú v blízkosti zastavaného územia obce, budú prednostne riešené v prospech pôvodných vlastníkov. Presun pozemkov a spoluvlastníckych podielov z týchto blokov do iných projekčných blokov bude možný nad 200m² len s písomným súhlasom vlastníka, alebo správcu. Pri výmere spoluvlastníckeho podielu do 200m² môže byť scelený do iných projekčných blokov, ak vlastník, alebo správca netrvá na jeho zachovaní. V rámci týchto blokov je možné spájať pozemky a spoluvlastnícke podiely navzájom.
25. Projekčné bloky 3A a 3B, ktoré nadväzujú na zastavané územie obce, budú prednostne riešené v prospech pôvodných vlastníkov. Presun pozemkov a spoluvlastníckych podielov z týchto blokov do iných projekčných blokov bude možný nad 50m² len s písomným súhlasom vlastníka, alebo správcu. Pri výmere spoluvlastníckeho podielu do 50m² môže byť scelený do iných projekčných blokov, ak vlastník, alebo správca netrvá na jeho zachovaní. V rámci týchto blokov je možné spájať pozemky a spoluvlastnícke podiely navzájom.
26. Projekčný blok 8 (lokalita Mikušov mlyn) bude prednostne riešený v prospech pôvodných vlastníkov.
27. Scea'ovanie (zlučovanie) pozemkov alebo spoluvlastníckych podielov v rámci ostatných projekčných blokov bude možné kombinovať pri dodržaní kritérií uvedených v bode 1 a to samostatne v rámci poľnohospodárskych pozemkov a samostatne v rámci lesných pozemkov.
28. Pri umiestnení nových pozemkov na lesnej pôde (projekčný blok 18A, 18B, 18C) budú zohľadnené ucelené lesné časti a prirodzené hranice. Pod týmito časťami rozumieme jednotky

priestorového rozdelenia lesa (lesné dielce, porasty a i.) a podkladom je lesný hospodársky plán (program starostlivosti o lesy). Tento určuje spôsob lesného hospodárenia tak, aby nedošlo k narušeniu racionálneho hospodárenia alebo k narušeniu trvalej udržateľnosti lesných pozemkov ako prírodného zdroja.

29. Vlastníctvo na lesnej pôde bude riešené na reálne rozhraničenie lesnej a poľnohospodárskej pôdy a to prednostne v prospech pôvodných vlastníkov so zohľadnením bodu **28** týchto zásad.
30. Vlastníctvo na lesnej pôde bude možné riešiť nasledovne:
 - A. vlastníci na lesnej pôde s výmerou menšou ako 2000m² budú združení do spoluvlastníckych podielov so zohľadnením bodu **4 a 5** týchto zásad
 - B. vlastníkom na lesnej pôde s výmerou väčšou ako 2000m² bude môcť byť vyčlenená samostatná parcela za predpokladu dodržania bodov **1, 16 až 18** týchto zásad, inak budú združení do spoluvlastníckych podielov.
 - C. ak ide o pôvodný nelesný pozemok, ktorý zasahuje do lesa len malou časťou (do 200m²) a dotknutý vlastník nevlastní žiadne iné lesné pozemky, môže byť táto výmera scelená do jeho nových pozemkov na poľnohospodárskej pôde pri dodržaní bodov **16 a 17**.
31. Do obvodu projektu pozemkových úprav vstupuje aj spoločná nehnuteľnosť Spoločný urbársky les - list vlastníctva 335, parcela E KN 968, druh pozemku lesný pozemok. V súčasnosti pozemkové spoločenstvo neexistuje, nie je konštituované.
32. Na základe výsledkov prerokovania návrhov a požiadaviek vlastníkov na určenie nových pozemkov (§11 ods.18. zákona), bude pozemok tvoriaci spoločnú nehnuteľnosť rozdelený (§11 ods.13 zákona) a riešený ako individuálne vlastníctvo na lesných pozemkoch.
33. Dňom právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav, alebo neskorším dňom uvedeným v rozhodnutí, zanikajú nájomné vzťahy k pôvodným nehnuteľnostiam v obvode projektu pozemkových úprav. Doterajší nájomca má právo na uzavretie zmluvy o nájme nových pozemkov za podmienok, ktoré boli dohodnuté pri nájme pôvodných nehnuteľností (§14 ods.8 zákona) s výnimkou uvedenou v §14 ods.9 zákona.
34. Verejné zariadenia a opatrenia, ktoré slúžia obyvateľom riešeného územia a spoločné zariadenia a opatrenia (komunikačné, vodohospodárske, ekologické a protierózne), ktoré slúžia vlastníkom pozemkov v obvode pozemkových úprav sú riešené vo Všeobecných zásadách funkčného usporiadania územia a v Pláne spoločných a verejných zariadení a opatrení, kde je stanovený ich priebeh a parametre.
35. Schválené všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav nahrádzajú na účely výstavby spoločných zariadení a opatrení rozhodnutie o umiestnení stavby,

Projekt pozemkových úprav ORESKÉ, okres SKALICA

rozhodnutie o využívaní územia, rozhodnutie o odňatí poľnohospodárskej pôdy a rozhodnutie o vyňatí lesného pozemku (§10 ods.7 zákona).

36. Pozemky určené na verejné zariadenia a opatrenia poskytuje ten, komu prejdú do vlastníctva alebo správy.
37. Pozemky pod regionálnymi cestami III.triedy č.1146 a č.1126 budú vyčlenené do vlastníctva správcu uvedených komunikácií a to Trnavský samosprávny kraj.
38. Pozemky po miestnou komunikáciou (CH), ktorá je zaradené do funkčnej triedy D3 - komunikácia pre chodcov budú vyčlenené do vlastníctva Obce Oreské.
39. Pozemky pod verejné zariadenia kultúrno-historických objektov a vidieckeho turizmu (REK) - kaplnka, pomník, kamenné kríže a oddychové miesto budú riešené do vlastníctva Obce Oreské.
40. Pozemky pod vodným tokom Chvojnica (VT) ako súčasť regionálneho biokoridoru budú vyčlenené do vlastníctva správcu vodného toku a to Slovenská republika, správa Slovenský vodohospodársky podnik, š.p s využitím pozemkov štátu.
41. Pozemky pod záver hrádze vodohospodárskej stavby Polder Oreské (HR) budú vyčlenené do vlastníctva správcu a to Slovenská republika, správa Slovenský vodohospodársky podnik, š.p s využitím pozemkov štátu. Stavba Polder Oreské zasahuje do katastrálneho územia Oreské len malou časťou, zvyšná časť je v katastrálnom území Lopašov.
42. Pozemky pod lesnými cestami (LC) v projekčnom bloku 18 budú vyčlenené do vlastníctva Slovenskej republiky, správa LESY Slovenskej republiky, štátny podnik s využitím ich vlastných pozemkov.
43. Na pozemky pre ekologické zariadenia a opatrenia (e) budú umiestnení prednostne pôvodní vlastníci.
44. Na pozemky pre ostané spoločné zariadenia a opatrenia – komunikačné (C), ostatné ekologické (E) a protierózne (P) opatrenia sa použijú pozemky vo vlastníctve štátu a potom pozemky obce (§11 ods.7 zákona). Postupovať sa bude v poradí pôvodné neknihované pozemky a ďalšie pozemky. Príspevok jednotlivých účastníkov na tieto opatrenia nie je potrebný.
45. Vlastníctvo týchto spoločných zariadení a opatrení nadobudne Obec Oreské za náhradu. Za náhradu sa považuje vecné plnenie vo forme správy a údržby spoločných zariadení a opatrení (§11 ods.19 zákona).
46. Pozemky určené na spoločné zariadenia a opatrenia nemožno scudziť, zaťažiť a ani zmeniť účel využitia a toto obmedzenie sa vyznačí v katastri nehnuteľností na základe rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav.
47. Pôvodným vlastníkom pozemkov a spoluvlastníckych podielov pod riešenými opatreniami bude poskytnutá náhrada vo forme okolitých poľnohospodárskych, prípadne lesných pozemkov.

48. V rámci nového stavu sa v opodstatnených prípadoch a so súhlasom dotknutých vlastníkov môže zriadiť vecné bremeno – právo prechodu v prospech vlastníkov okolitých pozemkov, na ktoré nebude v obvode projektu pozemkových úprav vytvorená prístupová komunikácia. Právo prechodu bude vyznačené v mapách nového stavu.
49. V priebehu spracovania nového usporiadania územia môže prísť k potrebe doplniť, prípadne upraviť navrhovanú kostru cestnej siete. Všetky zmeny cestnej siete oproti už schváleným dokumentom v rámci konania pozemkových úprav, budú prerokované na predstavenstve združenia účastníkov.
- 50. Zásady umiestnenia nových pozemkov platia, ak s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastníajú najmenej dve tretiny výmery pozemkov, na ktoré sú nariadené pozemkové úpravy. Za súhlas sa považuje aj to, ak vlastníak nepodá námietku alebo je námietka neopodstatnená (§11 ods. 23 zákona).**