

PROJEKT JEDNODUCHÝCH POZEMKOVÝCH ÚPRAV V K.Ú. KALNÁ Lokalita IBV VEĽKÉ ZEME

ZÁSADY UMIESTNENIA NOVÝCH POZEMKOV

Úvod

Hlavným cieľom zásad umiestnenia nových pozemkov (ďalej len „zásad“) v obvode projektu jednoduchých pozemkových úprav (ďalej len „obvod PJPÚ“) je stanoviť pravidlá pre umiestnenie nových pozemkov v súlade :

- so všeobecnými zásadami funkčného usporiadania územia (ďalej len „VZFUÚ“).
- s požiadavkami účastníkov pozemkových úprav ak nie sú v rozpore s VZFUÚ, so zákonom 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 záujmami ostatných účastníkov konania
- s dodržaním zákonných kritérií

V rámci prerokovania návrhu zásad umiestnenia nových pozemkov sa určili všeobecné princípy postupov pri umiestňovaní nových pozemkov, bez definovania konkrétneho riešenia. Určil sa spôsob vyrovnania, výška príspevkov na spoločné zariadenia a opatrenia (ďalej len „SZO“), využitie plôch na iné účely, vlastníctvo k pozemkom, na ktorých sú SZO.

V zásadách je použitých niekoľko pojmov, ktoré je potrebné vysvetliť, nakoľko sa v texte viackrát opakujú a ich nesprávne pochopenie by mohlo viesť k mylnej interpretácii navrhnutých zásad.

Vybrané základné pojmy

- obvod projektu pozemkových úprav – súhrn všetkých pozemkov určených pre vypracovanie a vykonanie projektu pozemkových úprav
- všeobecné zásady funkčného usporiadania územia (VZFUÚ) – navrhujú spôsob funkčného využívania územia v obvode projektu pozemkových úprav, ako aj infraštruktúru vidieckej krajiny formou technických, biologických, ekologických, ekonomických a právnych opatrení. Hlavným cieľom všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode projektu pozemkových úprav je zadefinovať funkčné využitie nových pozemkov.
- pôvodný pozemok – je pozemok alebo jeho časť, alebo spoluvlastnícky podiel, s ktorým vstupuje vlastníik do konania o pozemkových úpravách a ktorý sa nachádza v obvode projektu pozemkových úprav za ktorý bude v konaní o pozemkových úpravách vyčlenený náhradou pozemok nový.
- nový pozemok – pozemok, ktorý sa na základe vyrovnania v zmysle týchto zásad poskytuje vlastníkom pozemkov a vlastníkom spoluvlastníckych podielov na inom mieste a je zapísaný v rozdeľovacom pláne v registri nového stavu.
- hodnota pozemku – je určená podľa druhu pozemku vedeného v katastri nehnuteľností spresneného na základe komisionálneho zistenia a znaleckého posudku
- Spoločné zariadenia a opatrenia (SZO) – slúžia vlastníkom pozemkov (poľné cesty, vetrolamy, sprievodná zeleň ciest, ...)
- „OU-LV-PLO“ – Okresnú úrad Levice, Pozemkový a lesný odbor

1. Stanovenie kritérií vyrovnania v pozemkoch

Vyrovnanie v pozemkoch musí byť realizované tak, aby náhradné (nové) pozemky boli svojím druhom, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom. V procese vyrovnania je potrebné definovať okrem kritérií, ktoré sú definované v §11 zákona, aj kritériá, ktorých potreba vyvstala z miestnych vlastníckych a užívacích pomerov v danom katastrálnom území.

1.1. Kritéria stanovené a aplikované podľa zákona

Aplikácia kritérií podľa § 11 zákona v znení neskorších predpisov.

1.1.1. Kritérium podľa § 11, ods.2 zákona

Vyrovnanie sa poskytuje vlastníkom pozemkov a spoluvlastníckych podielov na iných pozemkoch (ďalej len „nový pozemok“). „OU-LV-PLO“ pri výbere nových pozemkov prihliada na prevádzkovo-ekonomické pomery všetkých účastníkov a na okolnosti, ktoré ovplyvňujú využívanie, zhodnocovanie a výnos z pozemkov. V tomto projekte sa prihliada sa najmä na územnoplánovaciú dokumentáciu.

1.1.2. Kritérium podľa § 11, ods.3 zákona

Nové pozemky majú byť svojím druhom, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom, pričom sa prihliada na výhody získané pozemkovými úpravami. Pri zmene druhu pozemku z dôvodov riešenia protieróznych opatrení a iných opatrení navrhnutých vo všeobecných zásadách funkčného usporiadania územia sa za pôvodný druh pozemku považuje navrhovaný stav. Nové určenie hodnoty takéhoto pozemku sa vykoná v rámci aktualizácie registra pôvodného stavu.

1.1.3. Kritérium podľa § 11, ods.4 zákona – odchýlka od hodnoty pri nových pozemkoch

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.

Na základe prerokovaní návrhov a požiadaviek si vlastníci **neodsúhlasili** pri vzniku rozdielnej hodnoty pozemkov v obvode projektu jednoduchých pozemkových úprav rozdiel hodnoty pôvodných pozemkov a nových pozemkov až do výšky $\pm 25\%$.

1.1.4. Kritérium podľa § 11, ods.5 zákona – odchýlky od výmery pri nových pozemkoch

Nové pozemky vlastníka sú primerané, ak rozdiel výmery pôvodných pozemkov a nových pozemkov vlastníka nepresahuje päť percent výmery pôvodných pozemkov po odpočítaní podielu pozemkov alebo ich častí 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.

1.1.5. Kritérium podľa § 11, ods.6 zákona

Ak s tým vlastníci súhlasí, nemusia byť pri vyrovnaní dodržané kritériá uvedené v odseku 3.

1.1.6. Kritérium podľa § 11, ods.7 zákona – spoločné zariadenia a opatrenia

Ak je potrebné pre spoločné zariadenia a opatrenia vyčleniť nevyhnutnú výmeru poľnohospodárskej pôdy, lesných pozemkov alebo 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 zákona. Ak sú pozemkové úpravy povolené, štát a obec prispievajú v rozsahu neknihovaných pozemkov a následne sa postupuje podľa § 12 ods. 8 zákona.

Podľa VZFUÚ sú spoločnými zariadeniami navrhovaný líniový interakčný prvok nIPI-1 a plocha na zriadenie trafostanice nPi-1, ktorých sumárna výmera je 3337m².

Zo schválených Všeobecných zásad funkčného usporiadania územia vyplýva, že výmera pozemkov potrebných na spoločné zariadenia a opatrenia bude z výmery bývalých neknihovaných pozemkov štátu a obce.

1.1.7. Kritérium podľa § 11, ods.14 zákona

Na účel pozemkových úprav rozhodnutím „OU-LV-PLO“ možno zriadiť alebo zrušiť podielové spoluvlastníctvo k pozemku.

1.1.8. Kritérium podľa § 11, ods.15 zákona – umiestnenie malých vlastníkov

Pozemky, alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré tvoria poľnohospodársku pôdu 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.

1.2. Kritériá, ktoré nie sú stanovené podľa zákona

Kritériá navrhované na podklade zistených skutočností a na podklade vyhodnotenia zápisov z prerokovania návrhov a požiadaviek na určenie nových pozemkov.

1.2.1. Umiestňovanie nových pozemkov

- a) **Umiestnenie nových pozemkov bude prerokované s každým dotknutým vlastníkom.** „OU-LV-PLO“ prerokuje návrh nového usporiadania pozemkov s dotknutými vlastníkami pozemkov a z prerokovania vyhotoví zápis. Ak sa vlastníci opakovanne bez ospravedlnenia rokovania nezúčastní, považuje sa návrh nového usporiadania pozemkov za prerokovaný §12 ods.6 zákona.
- b) Pri umiestňovaní nových pozemkov sa bude prihliadať na polohu prevažnej časti pôvodných pozemkov v rámci obvodu projektu JPÚ.

- c) Nové pozemky budú projektované do projekčných celkov, ktoré vznikli po naprojektovaní spoločných zariadení a opatrení a verejných zariadení a opatrení a schválení Všeobecných zásad funkčného usporiadania územia.
- d) Ak nebude možné vlastníkom naprojektovať samostatný pozemok o výmere minimálne 400 m², bude výmera jeho nároku zlúčená do spoluvlastníctva s inými podobnými vlastními na základe jeho preferencií a požiadaviek (napr. s príbuzenstvom) tak, aby vznikol stavebný alebo poľnohospodársky pozemok zodpovedajúci požadovaným výmerovým a tvarovým kritériám.
- e) Poradie vlastníkov v konkrétnych projekčných celkoch bude určené v prvom rade dohodou medzi vlastními, v opačnom prípade žrebovaním, za dodržania podmienok zákona v primeranosti v hodnote a vo výmere.

1.2.2. Tvarové kritériá

Pozemky budú mať, až na racionálne zdôvodniteľné ojedinelé prípady, výmeru 400-1200m², šírku 10-25 m a dĺžku 20-40 m.

1.2.3. Prístupnosť pozemkov

Nové pozemky musia byť navrhnuté tak, aby boli prístupné z existujúcich, alebo novonavrhovaných komunikácií.

2. Stanovenie kritérií vyrovnania v peniazoch

- 2.1. Kritérium podľa § 11, ods.8 zákona – **vyrovnanie v peniazoch za pozemky do 400 m²** Ak s tým vlastníkom súhlasí, vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom do výmery 400 m², poskytne sa v peniazoch. Vyrovnanie v peniazoch sa vykoná medzi Obcou Kalná nad Hronom a vlastníkom pozemku v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav.
- 2.2. Kritérium podľa § 11, ods.11 zákona – podmienka vyrovnania v peniazoch. Na vyrovnanie v peniazoch je potrebný súhlas vlastníka v písomnej forme. Po doručení tohto súhlasu nemožno súhlas odvolať. Pozemky, za ktoré žiada vlastníkom vyrovnanie v peniazoch podľa ods.2.1, nesmú sa previesť ani zaťažiť. Na návrh obvodného pozemkového úradu správa katastra vyznačí poznámku o zákaze vlastníka nakladať s týmito pozemkami. Ak je pozemok zaťažený právami tretích osôb, ktoré prechodom vlastníckeho práva nezanikajú, vyplatí sa vyrovnanie vlastníkom po zohľadnení práv tretích osôb, ktoré na pozemku viažu, o čom sa vlastníkom písomne upovedomí. Ak ide o pozemok s nezisteným vlastníkom, Slovenský pozemkový fond alebo správca môže súhlasiť s vyrovnaním v peniazoch.
- 2.3. Ak je pozemok zaťažený právami tretích osôb, ktoré prechodom vlastníckeho práva nezanikajú, vyplatí sa vyrovnanie po zohľadnení práv tretích osôb, ktoré na pozemku viažu, o čom sa vlastníkom upovedomí.
- 2.4. Uplatnenie nároku na vyrovnanie v peniazoch za pozemky do 400 m². Vlastníci pozemkov, ktorí spĺňajú kritériá podľa ods.2.1 a 2.2 si svoj nárok na vyrovnanie v peniazoch uplatnia do 15 dní od schválenia zásad písomne na „OU-LV-PLO“.

3. Obmedzenia

Obmedzenia vlastníkov v nakladaní s pozemkami možno rozdeliť na:

- 3.1 **Obmedzenia vyplývajúce zo zákona 330/1991 Zb. „OU-LV-PLO“** v rozhodnutí o nariadení pozemkových úprav v k.ú. Kalná v zmysle §26 obmedzil účastníkov pozemkových úprav v nasledovných činnostiach pri nakladaní s pozemkami: meniť spôsob využitia pozemkov, zriaďovať, meniť alebo rušiť vodohospodárske zariadenia, zriaďovanie stavieb na dotknutých pozemkoch, vysádzanie viníc, ovocných stromov, stromovej zelene, meniť druh pozemkov, robiť zásahy do usporiadania pôdneho fondu.
- 3.2 **Obmedzenia vyplývajúce zo schválených Všeobecných zásad funkčného usporiadania územia.** Podľa §10, ods. 8 zákona schválené VZFÚ nahrádzajú na účely výstavby spoločných zariadení a opatrení rozhodnutie o umiestnení stavby alebo rozhodnutie o využívaní územia.
- 3.3 **Obmedzenia vyplývajúce z existencie energetických vedení** v obvode PPÚ (ochranné pásma inžinierskych sietí podľa Zákona č. 656/2004 Z.z. o energetike a Zákona č. 610/2003 Z.z. o elektronických komunikáciách). Existenciu podzemných inžinierskych sietí je potrebné zohľadniť pri projektovaní nových pozemkov.
- 3.4 Zmeny vo vlastníctve (napr. v prípade dedenia, kúpy atď.) budú do rozdeľovacieho plánu zapracované do 15 dní po vyhlásení platnosti ZUNP, to znamená že do dohto termínu budú prerokované požiadavky a návrhy prípadných nových vlastníkov a následne budú zapracované do rozdeľovacieho plánu, po tomto termíne bude rozdeľovací plán spracovaný podľa požiadaviek a návrhov pôvodného vlastníka.

4. Úbytky plôch

Na základe schválených Všeobecných zásad funkčného usporiadania územia boli vyčlenené plochy potrebné na spoločné zariadenia a opatrenia. Na základe toho dochádza k zmenám medzi jednotlivými druhmi pozemkov a následne k požiadavke pokryť potrebu pozemkov na spoločné zariadenia a opatrenia.

Vo VZFUÚ bola uvedená bilancia plôch, z ktorej vyplýva, že **vlastníci nebudú prispievať zo svojej výmery na výmeru spoločných zariadení a opatrení.**

6. Vlastníctvo k pozemkom kde sú, alebo budú vybudované spoločné zariadenia a opatrenia

Podľa § 11 ods.19 zákona, 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. Podľa § 11 ods.20 zákona, pozemky určené na spoločné zariadenia a opatrenia nemožno scudzit' ani zaťažiť. Možno ich použiť len na účely upravené osobitným predpisom (Stavebný zákon č.50/1976 Zb.) Toto obmedzenie sa vyznačí v katastri nehnuteľností na základe rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav. Okresný úrad môže rozhodnutím obmedzenie zrušiť, ak je to potrebné pre rozvoj územia a v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou; podmienkou je zachovanie prístupu k pozemkom a zachovanie funkcií vodohospodárskych zariadení. Obmedzenie sa nevzťahuje na zaťaženie pozemkov, ak ide o budovanie inžinierskych sietí, pričom zaťaženie z tohto dôvodu nesmie obmedziť účel spoločného zariadenia a opatrenia; to platí aj pre územia, kde boli pozemkové úpravy vykonané.

7. Zásady tvorby projektových blokov a projekčných celkov

Pre potreby ZUNP a nasledujúcich etáp nie je potrebné obvod JPÚ rozdeliť na viac projektových blokov.

8. Užívanie

Súčasný užívací stav poľnohospodárskych pozemkov sa nezmení, až pokiaľ nedôjde k výstavbe v zmysle územnoplánovacej dokumentácie.

9. Postup schvaľovania

Podľa § 11 ods.23 zákona, Zásady umiestnenia nových pozemkov sú platné, ak s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastní najmenej dve tretiny výmery pozemkov, na ktorých sú povolené alebo nariadené pozemkové úpravy.

Návrh zásad sa zverejní verejnou vyhláškou a doručí každému známemu účastníkovi pozemkových úprav. Na doručenie jednotlivým vlastníkom je vypracovaná zjednodušená verzia Návrhu zásad umiestnenia nových pozemkov, ktorá obsahuje plný text zásad a upozornenie na možnosť nahliadnuť do podrobnej dokumentácie.

Za súhlas sa považuje aj to, ak vlastník nepodá námietku alebo námietka je neopodstatnená.

Opodstatnenou námietkou je tá, ktorá je podaná v lehote (t.j.15 dní od doručenia zásad účastníkovi), neodporuje zákonu a väčšinovým požiadavkám účastníkov.

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

Okresný úrad oznámi platnosť zásad a platné znenie zásad verejnou vyhláškou na obvyklom mieste v obci; platné zásady doručí jednotlivým účastníkom.

V Leviciach 12.03.2020

Vypracoval: Ing. Jozef Urban, Geodetická kancelária URBAN-LAUKO s.r.o., zodpovedný projektant
Ing. Juraj Hancko, OÚ-LV-PLO, vedúci projektu

Prerokované s účastníkmi JPÚ

Ing. Igor Gogora
zástupca žiadateľa o JPÚ, Obec Kalná nad Hronom

Ing. Miloš Mrkvica
vedúci odboru