

Návrh Zásad umiestňovania nových pozemkov (ZUNP) v obvode projektu pozemkových úprav v katastrálnom území Preseľany (PPÚ)

Úvod:

Návrh zásad umiestňovania nových pozemkov v obvode PPÚ (v ďalšom texte len "zásady") má za úlohu stanoviť pravidlá pre umiestňovanie nových pozemkov v súlade so zákonom 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov, s požiadavkami účastníkov pozemkových úprav, všeobecnými zásadami funkčného usporiadania územia a cieľom projektu pozemkových úprav.

Zásady:

1. Vlastníkovi pozemkov v obvode PPÚ patrí za pozemky a trvalé porasty vyrovnanie v nových pozemkoch (toto neplatí ak požiada resp. súhlasí s vyrovnaním v peniazoch podľa zásady č. 7). Obvodný pozemkový úrad pri vyrovnaní v pozemkoch zohľadní úbytok hodnoty nároku vlastníka na spoločné zariadenia resp. upresnenia výmery obvodu PPÚ dľa §12 ods. 7 zákona č. 330/1991 Zb. (ďalej len zákon)
2. Nové pozemky sú podľa zákona primerané, keď rozdiel v kvalite, ktorá je vyjadrená hodnotou podľa cenovej mapy nepresiahne 10% a zároveň rozdiel vo výmere pre každý druh pozemku nepresahuje 10% oproti pozemkom v registri pôvodného stavu
3. Nové pozemky sú podľa zákona primerané, keď nové pozemky sú svojim hospodárskym stavom, umiestnením a obmedzeniami porovnateľné s pozemkami v registri pôvodného stavu, pričom sa prihliada na výhody získané pozemkovými úpravami.
4.
 - 4.1. Ak s tým vlastníkom súhlasí, nemusí byť dodržané kritérium uvedené v zásade č. 2. avšak len v jeho neprospech.
 - 4.2. Ak s tým vlastníkom súhlasí, nemusí byť dodržané kritérium uvedené v zásade č. 3.
5. V prípade veľmi malého presahu nároku, t.j. do 10 % celkového nároku vlastníka medzi rôznymi druhmi pozemkov, a zároveň tento nárok nepresiahne 400 m² bude vlastníkovi pozemok umiestnený v prevládajúcom druhu pozemku.
6. Minimálna výmera nového pozemku na poľnohospodárskej pôde je 400 m². Minimálna výmera nového lesného pozemku je 2000 m². Minimálna výmera na nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkoch sa nestanovuje. Vlastník nemôže požadovať vyprojektovanie menšieho nového pozemku, ako je stanovené v tejto zásade.
7. Nároky za pozemky, ktoré nemožno sceliť s inými nárokmi vlastníka, nedosahujúce hodnotu, ktorá umožňuje vytvoriť min. pozemky dľa zásady č. 6 budú na žiadosť, resp. písomný súhlas vlastníka vyrovnané v peniazoch voči Slovenskému pozemkovému fondu, resp. Lesom SR podľa príslušnosti nároku poľnohospodárskej pôde resp. k lesnej pôde a to v hodnote stanovenej v registri pôvodného stavu.
8. Nároky za pozemky, ktoré nemožno sceliť s inými nárokmi vlastníka, nedosahujúce hodnotu, ktorá umožňuje vytvoriť min. pozemky dľa zásady č. 6 a za ktoré nebola uplatnená požiadavka na vyrovnanie v peniazoch dľa zásady č. 7, budú vyrovnané v nových pozemkoch formou spoluvlastníctva k pozemkom spĺňujúcim podmienku min. výmery dľa zásady č. 6.
9. Komasaovať, scelovať je možné pozemky vlastníka v rámci celého obvodu PPÚ Preseľany, s prihliadnutím na zásady č. 2. 3. a 4.
10. Pozemky jednotlivých vlastníkov budú zlučované v rámci obvodu pozemkových úprav, ak to bude v súlade s kritériami v bodoch 2. 3. 4. a 5. tak, že všetky pôvodné pozemky sa zlúčia do jedného nového pozemku alebo do minimálneho počtu pozemkov, pričom kritériom pre vytvorenie jedného pozemku bude výmera pôvodných pozemkov do 2500 m², kritériom pre vytvorenie max. 3 pozemkov bude výmera pôvodných pozemkov do 5000 m² a kritériom na umiestnenie viac ako 3 pozemkov bude výmera pôvodných pozemkov viac ako 5000 m².
11. Nové pozemky budú spravidla umiestňované v lokalite, v ktorej sa nachádza prevažujúca časť pôvodných pozemkov vlastníka.
12.
 - 12.1 Vyrovnanie nezistených vlastníkov, vlastníciach v obvode PPÚ menej ako 400 m² výmery poľnohospodárskych pozemkov bude v súlade s § 11 odsek (11) zákona v peniazoch, ktoré sa vykoná medzi Slovenským pozemkovým fondom a nezisteným vlastníkom. Takto nadobudnuté nároky, spolu s nárokmi za vyrovnanie v peniazoch podľa zásady č. 7, budú umiestnené v pozemku do vlastníctva SR v správe Slovenského pozemkového fondu.
 - 12.2 Vyrovnanie nezistených vlastníkov, vlastníciach v obvode PPÚ menej ako 2000 m² výmery lesných pozemkov bude v súlade s § 11 odsek (11) zákona v peniazoch, ktoré sa vykoná medzi podnikom Lesy SR, š.p. a nezisteným vlastníkom. Takto nadobudnuté nároky, spolu s nárokmi za vyrovnanie v peniazoch podľa zásady č. 7, budú umiestnené v samostatnom pozemku do vlastníctva SR v správe Lesov SR, š.p.
 - 12.3 Nároky nezistených vlastníkov vo výmere od 401 m² – 5000 m² budú umiestňované prednostne v rámci ucelených blokov v projektových blokoch B1, B2 pre nájomcu PD Horné Obdokovce, v projektových blokoch B3, B4, B10 pre nájomcu PD Preseľany a v projektovom bloku B13 pre nájomcu VPP Kolíňany, pri dodržaní zásady č. 2
 - 12.4 Nároky nezistených vlastníkov s výmerou nad 5000 m² budú umiestňované individuálne podľa ostatných tu uvedených zásad, avšak prednostne do ucelených blokov v rámci každého projektového bloku.
 - 12.5 Nové pozemky vlastníkov do vlastného užívania budú prednostne umiestňované v lokalitách vyčlenených do náhradného užívania podľa §15 zákona, t.j. v projektových celkoch č. B1-2, B5-3, B6-3, B11-2
 - 12.6 Za lesné pozemky (les Manna) vlastníkov prednostne vytvoriť jednu spoločnú nehnuteľnosť – pozemok v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov. Primerane použiť zásadu č. 5 v prípade presahu pôvodne poľnohospodárskych pozemkov do lesného pozemku z dôvodu rozšírenia lesného pozemku a nepričleňovať nových vlastníkov lesa, v prípade že títo nevládli pôvodné lesné pozemky.
 - 12.7 Pri umiestňovaní nárokov v pozemkoch vo vinici primerane použiť zásadu č. 5 a v prípade súhlasu vlastníka neumiestňovať vo vinohrade (projektový celok č. B5-1 a B5-2) veľmi malé nároky.
 - 12.8 umiestňovanie pozemkov v jednotlivých projektových celkoch:
 - 12.8.1 B1-1, B1-2 umiestňovať pozemky kratšou stranou od PPC19, prepokladaný nájomca PD Horné Obdokovce a vlastné užívanie (B1-2)

- 12.8.2 B2-1 umiestňovať menšie pozemky v ucelenom útvere vo východnej časti celku od VPC1 alebo od HPC9 v prípade, že ich nebude možné sceliť s inými nárokmi, nároky presahujúce do spoločných zariadení (teraz ostatné plochy) umiestniť do ornej pôdy nižšej hodnoty, prípadne v lesnom pozemku. Väčšie pozemky umiestňovať od PPC17. Predpokladaný nájomca PD Preseľany.
- 12.8.3 B2-2 umiestňovať len veľké pozemky od PPC17 z dôvodu horšie prístupného celku. Predpokladaný nájomca PD Preseľany.
- 12.8.4 B3-1 les „Manna“ – prístup z PPC15. Predpokladaný nájomca Lesy SR, prípadne spoločenstvo vlastníkov lesov.
- 12.8.5 B3-2 menšie pozemky umiestňovať od PPC16 väčšie pozemky od VPC1 alebo HPC9. Predpokladaný nájomca PD Preseľany.
- 12.8.6 B3-3 pozemky umiestňovať od PPC16, predpokladaný nájomca PD Preseľany.
- 12.8.7 B3-4 pozemky umiestňovať od PPC 15, smerovo viac „po vrstevnici“ nároky presahujúce do spoločného zariadenia MBc3 umiestniť v lesnom pozemku „Manna“. Predpokladaný nájomca PD Preseľany.
- 12.8.8 B4-1 ponechať doterajších vlastníkov. Predpokladaný nájomca PD Preseľany a Tehelňa Preseľany.
- 12.8.9 B4-2 malé pozemky umiestňovať od PPC9 a PPC10, väčšie pozemky od HPC5, predpokladaný nájomca PD Preseľany.
- 12.8.10 B4-3 pozemky umiestňovať s prístupom od PPC10, predpokladaný nájomca PD Preseľany.
- 12.8.11 B4-4 menšie pozemky umiestňovať od PPC10, väčšie pozemky od VPC2, prednostne umiestňovať pozemky nezistených vlastníkov, predpokladaný nájomca PD Preseľany.
- 12.8.12 B5-1, B5-2 vinice, pozemky umiestňovať v smere oporného vedenia viniča s prístupom z HPC6, v prípade malých nárokov tieto so súhlasom vlastníka prednostne umiestňovať v iných blokoch spolu s ostatnými poľn. pozemkami.
- 12.8.13 B5-3 pozemky umiestňovať kratšou stranou od VPC1, predpokladané vlastné užívanie
- 12.8.14 B6-1 ponechať doterajší smer umiestňovania pozemkov, prístup od PPC14, prípadne väčšie pozemky od HPC4, ponechať obmedzenia inžinierskymi sieťami doterajším vlastníkom predpokladaný nájomca PD Preseľany.
- 12.8.15 B6-2 pozemky umiestňovať kratšou stranou od HPC5, ponechať obmedzenia inžinierskymi sieťami doterajším vlastníkom predpokladaný nájomca PD Preseľany.
- 12.8.16 B6-3 pozemky umiestňovať kratšou stranou od HPC5, ponechať obmedzenia inžinierskymi sieťami doterajším vlastníkom predpokladaný nájomca PD Preseľany, časť vlastné užívanie.
- 12.8.17 B7-1 umiestňovať prednostne pozemky pre PD Preseľany, prístup od HPC8, PPC14.
- 12.8.18 B7-2 pozemky umiestňovať kratšou stranou od HPC8 aj cez prejazdny prieloh ER2, predpokladaný nájomca PD Preseľany.
- 12.8.19 B7-3 vo východnej časti umiestňovať pozemky kratšou stranou od HPC8, v západnej časti alternatívne aj od VPC1, predpokladaný nájomca PD Preseľany.
- 12.8.20 B8-1 veľké pozemky umiestňovať od VPC3 s ponechaním obmedzení inžinierskymi sieťami doterajším vlastníkom, malé pozemky od PPC11, predpokladaný nájomca PD Preseľany.
- 12.8.21 B8-2 umiestňovať len väčšie pozemky s prístupom od PPC11 a PPC12, predpokladaný nájomca PD Preseľany.
- 12.8.22 B8-3 veľké pozemky umiestňovať od HPC8, menšie pozemky umiestňovať od HPC10, predpokladaný nájomca PD Preseľany.
- 12.8.23 B9-1 umiestňovať pôvodných vlastníkov vo veľkých výmerách, s ponechaním rozsahu obmedzení inžinierskymi sieťami, prístup z HPC3, predpokladaný nájomca PD Preseľany.
- 12.8.24 B9-2 umiestňovať pôvodných vlastníkov vo veľkých výmerách, prípadne väčší pozemok nezistených vlastníkov s prístupom z HPC3, s ponechaním rozsahu obmedzení inžinierskymi sieťami, predpokladaný nájomca PD Preseľany.
- 12.8.25 B10-1 umiestňovať pôvodných vlastníkov vo veľkých výmerách, s ponechaním rozsahu obmedzení inžinierskymi sieťami, prístup z PPC3, predpokladaný nájomca PD Preseľany.
- 12.8.26 B10-2 umiestňovať pozemky s výmerou nad 2500 m² kratšou stranou od PPC1 a PPC2, prípadne menšie pozemky od PPC2, predpokladaný nájomca PD Preseľany.
- 12.8.27 B11-1 umiestňovať len veľké pozemky na 0,5 ha od PPC1 prípadne menšie pozemky umiestňovať od HPC2, predpokladaný nájomca PD Preseľany.
- 12.8.28 B11-2 veľké pozemky umiestňovať od PPC4, predpokladaný nájomca VPP Kolíňany, prípadne menšie pozemky a pozemky do vlastného užívania umiestňovať zásadne od HPC2.
- 12.8.29 B12-1, B12-2 umiestňovať len veľké pozemky nad 0,5 ha s prístupom od PPC8, prípadne menšie pozemky od HPC1 v bloku, predpokladaný nájomca PD Preseľany.
- 12.8.30 B13-1 umiestňovať len veľké pozemky nad 0,5 ha s prístupom od PPC7, prípadne menšie pozemky od HPC1 v bloku, predpokladaný nájomca PD Preseľany.
- 12.8.31 B13-2 pozemky s prístupom od PPC6, predpokladaný nájomca PD Preseľany.
- 12.8.32 B13-3, B13-4 pozemky s prístupom od PPC5, predpokladaný nájomca VPP Kolíňany.
13. Pre vlastníkov, ktorí majú záujem svoje nové pozemky po pozemkových úpravách prenajať, budú, pokiaľ to bude možné, zohľadnené nájomné vzťahy tak, aby bolo umožnené bezproblémové a efektívne hospodárenie na pozemkoch (umiestnenie nových pozemkov so spoločným budúcim nájomcom, pokiaľ to bude možné, vedľa seba).
14. Pri umiestňovaní nových pozemkov, pokiaľ to bude možné, budú v prípade záujmu vlastníkov rešpektované príbuzenské vzťahy, resp. partnerské vzťahy, a nové pozemky umiestňované vedľa seba.
15. Nové pozemky budú umiestňované tak, aby bol na každý zabezpečený prístup z poľnej, resp. lesnej cesty (spoločného zariadenia). V prípade neprimeranej potreby na spoločné zariadenie vo vzťahu k novému pozemku, ku ktorému je potrebné zabezpečiť prístup, bude táto cesta ponechaná vo vlastníctve vlastníka pozemku priľahlého k takejto ceste a k zabezpečeniu prístupu na ďalšie pozemky bude na takejto ceste zriadené vecné bremeno.
16. Vlastníkom spoločných zariadení na poľnohospodárskych a ostatných plochách bude Obec Preseľany, vlastníkom prípadných spoločných zariadení na lesných pozemkoch bude Lesy SR, š.p. Banská Bystrica., vlastníkom existujúcich spoločných zariadení – vodných plôch bude SR v správe SVP, š.p. s výnimkou odvodňovacích kanálov, kde bude vlastníkom obec Preseľany. Vlastníkom nového spoločného vodohospodárskeho zariadenia „Suchý polder“ bude Obec Preseľany. Vlastníkom existujúceho verejného zariadenia – pozemku pod vodojemom budú Obec, ktoré ho vlastní aj doposiaľ
17. Rozsah verejných a spoločných zariadení je znázornený v grafickej časti ZUNP, a taktiež bilancie plôch verejných a spoločných zariadení sú znázornené v tabuľkovej časti ZUNP. Rozsah a umiestnenie spoločných zariadení je možné v primeranom rozsahu prispôsobiť potrebám rozdeľovacieho plánu.
18. Pre zabezpečenie plošných potrieb na verejné a spoločné zariadenia budú použité pôvodné neknihované pozemky vo vlastníctve SR a obce Preseľany a taktiež ostatné pôvodné pozemky vo vlastníctve SR, ktoré na tieto účely slúžili aj doposiaľ, nachádzajúce sa v obvode PPÚ. Uvedená zásada bude realizovaná tak, že o hodnotu pôvodných neknihovaných pozemkov bude znížený nárok príslušného správcu majetku

SR, resp. nárok obce na vyrovnanie. Zoznam použitých pôvodných pozemkov na verejné a spoločné zariadenia je taktiež znázornený v tabuľkovej časti ZUNP.

19. Pre zabezpečenie ďalších plošných potrieb na spoločné zariadenia, ktoré nemožno zabezpečiť pokrytím pozemkov v vlastníctve štátu a obce podľa zásady č. 18. prispievajú všetci účastníci podľa pomeru ich nárokov k hodnote všetkých pozemkov, avšak podľa rozsahu plánu spoločných zariadení a opatrení schváleného vo Všeobecných zásadách funkčného usporiadania územia príspevok potrebný nie je, čo však nevylučuje povinnosť vlastníka prispieť na spoločné zariadenia v prípade oprávnenej a schválenej zmeny rozsahu spoločných zariadení. Tento príspevok sa považuje dľa zákona za odplatný, pričom odplatom bude zriadenie a údržba týchto spoločných zariadení.
20. Z dôvodu spresnenia výmery obvodu PPÚ, ktorá je uvedená v tabuľkovej časti ZUNP budú v súlade s § 12 ods. 7 zákona opravené výmery pozemkov vstupujúce do vyrovnania vynásobením koeficientom 0,99817, t.zn. znížené o 0,183% (18 m² na 1 ha výmery).
21. V lokalitách, kde boli v minulosti umiestňované pozemky do náhraného užívania dľa §15 zákona budú, pokiaľ to bude možné prednostne umiestňované pozemky vlastníkov, ktorým boli tieto náhradné pozemky vyčlenené.
22. Pri projektovaní pozemkov v spoluvlastníctve vlastníkom nárokov podľa zásady č. 8 nebude vytvárané spoluvlastníctvo vlastníkov iného typu, t zn. známy vlastník s nezisteným vlastníkom, poručiteľom, správcom majetku SR a pod. Na vyžiadanie vlastníka možno vytvoriť spoluvlastníctvo s vlastníkom iného typu (t.j. s vlastníkom bez známeho pobytu, poručiteľom s prihlásenými dedičmi, poručiteľom s neprihlásenými dedičmi a neaktívnym vlastníkom, a to len so súhlasom domnelého dediča, neaktívneho účastníka alebo zástupcu nezisteného vlastníka)
23. Nie je možné požadovať neprimerané uplatňovanie jednej zásady pri súčasnom porušení inej zásady. Ak pri umiestňovaní nových pozemkov dôjde k rôznym „sporom“ a nedohodám medzi vlastníkmi, príp. pri potrebe individuálneho riešenia rôznych situácií, rozhodne o riešení predstavenstvo ZÚPÚ na svojom zasadaní za prítomnosti a dohľadu ObPÚ hlasovaním alebo žrebovom.
24. Výklad týchto ZUNP vykonáva v prípade potreby predstavenstvo ZÚPÚ spolu s ObPÚ.

Obmedzenia v OPPÚ:

1. Obvodom pozemkových úprav v projektových celkoch B6-1, B6-2, B6-3, B B7-1, B8-1, B9-1, B9-2, B10-1, B10-2 a B12-1 prechádza vzdušná trasa VN 22 kV elektrickej energie. Podľa § 36 zákona č. 656/2004 Z.z. o energetike je tu stanovené ochranné pásmo 10 m od krajného vodiča po oboch stranách vedenia. Časti nových pozemkov, ktorými bude toto vedenie prechádzať budú týmto pásmom zasiahnuté a ich vlastníci budú týmto ochranným pásmom obmedzovaní.
2. Obvodom pozemkových úprav v projektových celkoch prechádza trasa VTL plynovodu DN300. Podľa § 56 zákona č. 656/2004 Z.z. o energetike je tu stanovené ochranné pásmo 8 m od osi potrubia po oboch stranách vedenia. Časti nových pozemkov, ktorými bude toto vedenie prechádzať budú týmto pásmom zasiahnuté a ich vlastníci budú týmto ochranným pásmom obmedzovaní.
3. Obvodom pozemkových úprav prechádza trasa diaľkového vodovodu DN600. Podľa § 19 zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch je tu stanovené ochranné pásmo 2,5 m od okraja potrubia po oboch stranách vedenia. Časti nových pozemkov, ktorými bude toto vedenie prechádzať budú týmto pásmom zasiahnuté a ich vlastníci budú týmto ochranným pásmom obmedzovaní.
4. Obvodom pozemkových úprav prechádzajú podzemné trasy VN a NN vedení elektrickej energie. Podľa § 36 zákona č. 656/2004 Z.z. o energetike je tu stanovené ochranné pásmo 1 m od krajného vodiča po oboch stranách vedenia. Časti nových pozemkov, ktorými bude toto vedenie prechádzať budú týmto pásmom zasiahnuté a ich vlastníci budú týmto ochranným pásmom obmedzovaní.
5. V obvode pozemkových úprav v podblokoch B10-B13 sa nachádzajú zavlžovacie zariadenia vo vlastníctve Hydromeliorácií, š.p., Vlastníci nových pozemkov budú povinní tieto na svojich pozemkoch strieť a zároveň vlastníci nových pozemkov, na ktorých sa budú nachádzať závlahové detaily (hydranty) budú obmedzení vecným právom vo forme vecného bremena v prospech vlastníkov susediacich nehnuteľností k týmto pristupovať a v primeranej miere aj využívať.

Prílohy:

- Priložená je zjednodušená grafická príloha v mierke 1:17 000, s označením projektových celkov a popisom spoločných zariadení a opatrení
- Podrobnejšia grafická príloha a tabuľkové prílohy sú zverejnené na obecnom úrade v Preseľanoch a tiež na internetovej stránke www.gsk-geodezia.sk
- vysvetlivky: **PPÚ**=projekt pozemkových úprav, **nezistený vlastník**=vlastník, ktorého sídlo nie je známe, **VPP**=Vysokoškolský poľnohospodársky podnik, **PD**=Poľnohospodárske družstvo, **HPC**=hlavná poľná cesta, **VPC**=vedľajšia poľná cesta, **PPC**=prístupová poľná cesta, **ER**=protierózna ochrana, **MBc**=miestne biocentrum, **MBk**=miestny biokoridor, **IP**=interakčný prvok, **V**=vodný tok, kanál, **S**=stromoradie, **FP**=hnojisko, **ZÚPU**=Združenie účastníkov pozemkových úprav, **ZUNP**=zásady umiestňovania nových pozemkov, **ObPU**=Obvodný pozemkový úrad, **VN**=vysoké napätie, **NN**=nízke napätie, **VTL**=vysokotlaký,

Ing. Ladislav Skladaný
riaditeľ Obvodného pozemkového úradu v Topoľčanoch

Juraj Trst'án
predseda predstavenstva Združenia účastníkov PÚ