

PROJEKT POZEMKOVÝCH ÚPRAV V KATASTRÁLNOM ÚZEMÍ MALÉ ŠAROVCE

ZÁSADY PRE UMIESTNENIE NOVÝCH POZEMKOV

1. Úvod

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

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

V rámci prerokovania návrhu zásad pre umiestnenie 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, vlastníctvo k pozemkom, na ktorých sú štátne komunikácie a potoky a pod.

V návrhu zásad 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 poriadok v priestore.
- **združenie účastníkov** – je právnickou osobou, ktorá vzniká na prvom zhromaždení účastníkov pozemkových úprav
- **predstavenstvo** – je výkonným orgánom združenia účastníkov, ktoré zastupuje združenie účastníkov v konaní o pozemkových úpravách
- **pôvodný pozemok** – je pozemok alebo jeho časť, alebo spoluvlastnícky podiel, s ktorým vstupuje vlastník 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 (náhradný)** – 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 podľa bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek.
- **register pôvodného stavu (RPS)** – obsahuje geodetické a popisné údaje o pozemkoch alebo ich častiach a právnych vzťahov k nim, vstupujúcich do pozemkových úprav, aktualizované ku dňu zahájenia jeho pripomienkového konania v etape vypracovania projektu pozemkových úprav. Súčasťou RPS je aj ocenenie jednotlivých pozemkov a zoznam vlastníkov.
- **Spoločné zariadenia a opatrenia (SZO)** – slúžia vlastníkom pozemkov (poľné cesty, vetrolamy, sprievodná zeleň ciest, ...)
- **Územný plán obce (ÚPO)** – súhrnná dokumentácia, ktorá rieši funkčné využívanie a priestorové usporiadanie územia k.ú. a obce, koncepciu verejnej dopravy, technickej infraštruktúry vrátane problematiky životného prostredia, ochrany prírody a krajiny a ekologickej stability územia. Zohľadňuje plánované a určí nové rozvojové zámery obce aj s ich priestorovou definíciou.
- **projektový blok** – obvod projektu pozemkových úprav je z technologického dôvodu vhodné rozdeliť do viacerých častí (projektových blokov). Ich veľkosť je určená v závislosti od miestnych pomerov vychádzajúc z konfigurácie terénu, druhov pozemkov alebo charakteru užívania, či hodnoty pozemkov obvykle uznávanej v obci tak, aby vznikli vnútorne homogénne bloky. Projektový blok je zložený z jedného alebo viacerých projekčných celkov.
- **projekčný celok** - plocha ohraničená nezrušiteľnými prírodnými alebo umelými zameranými prekážkami (rieka, potok, kanál, štátne cesty, existujúce poľné cesty, ..) a navrhnutými plochami spoločných zariadení a opatrení (nové poľné cesty), ktorá vytvára homogénny plošný celok slúžiaci k vyrovnaniu, t.j. vyčleňovaniu nových pozemkov náhradou za pôvodné pozemky v zmysle schválených zásad.

2. 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 paragrafe 11 zákona, aj kritériá, ktorých potreba vyvstala z miestnych vlastníckych a užívateľských pomerov v danom katastrálnom území.

2.1 Kritériá stanovené a aplikované podľa zákona

Aplikácia kritérií podľa § 11 Zákona 330/1991 o Pozemkových úpravách (ďalej len „zákon“).

2.1.1 Kritérium podľa § 11, ods.2 zákona.

Vyrovnanie sa poskytuje vlastníkom pozemkov a spoluvlastníckych podielov na iných pozemkoch (ďalej len „nový pozemok“). Obvodný pozemkový úrad pri výbere nových pozemkov prihliada na prevádzkovo-ekonomické pomery všetkých účastníkov a na okolnosti, ktoré ovplyvňujú využívanie, zhodnocovanie a výnos z pozemkov. Prihliada sa najmä na :

- a) prírodné podmienky,
- b) vhodnú organizáciu pôdneho fondu jednotlivých poľnohospodárskych podnikov,
- c) pomer jednotlivých druhov pozemkov v obvode pozemkových úprav,
- d) vlastnosti a bonitu jednotlivých pozemkov,
- e) záujmy ochrany životného prostredia
- f) územnoplánovacia dokumentácia

2.1.2 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 VZFUÚ sa za pôvodný druh pozemku považuje navrhovaný stav. Nové určenie hodnoty takého pozemku sa vykoná v rámci aktualizácie registra pôvodného stavu.

2.1.3 Kritérium podľa § 11, ods.4 zákona – odchýlka hodnoty nových pozemkov

Nové pozemky vlastníka sú primerané, ak rozdiel hodnoty pôvodných pozemkov a nových pozemkov vlastníka nepresahuje **10%** hodnoty pôvodných pozemkov vrátane pozemkov alebo ich častí 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.

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

Nové pozemky sú primerané, ak rozdiel výmery pôvodných pozemkov a nových pozemkov nepresahuje **10%** výmery pôvodných pozemkov vrátane 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.

2.1.5 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:

- Pôvodné neknihované pozemky
- Ďalšie pozemky vo vlastníctve štátu
- Obecné pozemky

Ak nie je dostatok výmery pozemkov vo vlastníctve štátu a obce v uvedenom poradí, potrebu pozemkov na SZO znášajú všetci účastníci, a to podľa pomeru ich nárokov na vyrovnanie k hodnote všetkých pozemkov v obvode pozemkových úprav.

2.1.6 Kritérium podľa § 11, ods.14 zákona

Na účel pozemkových úprav rozhodnutím obvodného pozemkového úradu možno zriadiť alebo zrušiť podielové spoluvlastníctvo k pozemku.

2.1.7 Kritérium podľa § 11, ods.15 zákona – umiestnenie vlastníkov s malými výmerami

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. Pri určení druhu pozemku na novom pozemku sa vychádza z prevažujúceho druhu pozemku pôvodného pozemku; hodnota trvalého porastu sa pritom nezohľadňuje.

2.2 Kritériá, ktoré nie sú stanovené podľa zákona

Kritériá navrhované na podklade zistených skutočností a na podklade vyhodnotenia dotazníkovej ankety.

2.2.1 Umiestňovanie nových pozemkov

- Pri umiestňovaní nových pozemkov sa bude prihliadať na to, či vlastník dá svoje pozemky do nájmu inej osobe, alebo bude na nich hospodáriť sám.
- Nové pozemky sa budú umiestňovať do novovytvorených projekčných celkov.
- Umiestnenie nových pozemkov bude prerokované s každým známym účastníkom so známym pobytom.
- Umiestňovanie nových pozemkov bude realizované v rámci jednotlivých projektových blokov. Nevylučuje sa presúvanie pozemkov medzi projektovými blokmi. Hranice projektových blokov sú znázornené v grafickej prílohe týchto zásad.
- Ak to bude možné, budú sa pozemky tých vlastníkov, ktorí budú svoj pozemok prenajímať, umiestňovať na jednom mieste (v tom istom projekčnom celku), tak aby pri prenájme tvorili jeden súvislý celok. Umiestnenie týchto pozemkov môže byť konzultované aj s doterajším, alebo budúcim užívateľom.
- Vlastnícke podiely pôvodných pozemkov budú v rámci obvodu PPÚ zlučované do väčších celkov tak, aby sa celkový počet parciel zmenšil na minimum. Musia byť ale zachované všetky zákonné kritériá.
- Ak sa nebudú vedieť vlastníci dohodnúť inak, budú sa nové pozemky umiestňovať prevažne do tých projekčných celkov, kde mal pôvodný vlastník väčšinovú výmeru.
- Ak pri umiestňovaní nových pozemkov dôjde k nezhodám alebo sporom medzi vlastníkmi alebo pri potrebe individuálneho riešenia rôznych situácií, rozhodne o riešení predstavenstvo združenia účastníkov pozemkových úprav na svojom zasadnutí za prítomnosti a dohľadu obvodného pozemkového úradu hlasovaním alebo žrebom.
- Ak to bude možné, zohľadnia sa aj pozemky vytýčené podľa §15 zákona (tzv. „náhradné pozemky“) v predchádzajúcom období.

2.2.2 Tvarové kritériá

Pomer šírky pozemku k dĺžke by mal byť v rozmedzí 1:5 až 1:10, pričom minimálna šírka pozemku by mala byť 12 m a maximálna dĺžka by mala byť 700 m. Tieto rozmery sú odporúčané, ich prekročenie v odôvodnených prípadoch nebude považované za nedodržanie ZUNP.

2.2.3 Prístupnosť pozemkov

Nové pozemky musia byť navrhnuté tak, aby boli prístupné z existujúcich, alebo novonavrhaných komunikácií. Navrhnutá sieť poľných ciest môže byť podľa potreby zhustená.

2.3 Kritériá na riešenie nového stavu na lesnom pôdnom fonde

Lesné pozemky jednotlivých vlastníkov budú ponechané prevažne na pôvodnom mieste. K ich prípadným presunom resp. sceľovaniu dôjde len po vzájomnej dohode vlastníkov.

3. Stanovenie kritérií vyrovnania v peniazoch

3.1 Kritérium podľa § 11, ods.8 zákona – vyrovnanie v peniazoch za pozemky do 400 m²

Ak s tým vlastník súhlasí, vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré tvoria poľnohospodársku pôdu do výmery 400 m², poskytne sa v peniazoch. Vyrovnanie v peniazoch sa vykoná medzi Slovenským pozemkovým fondom a vlastníkom pozemku v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav.

3.2 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 obvodnému pozemkovému úradu nemožno súhlas odvolať. Pozemky, za ktoré žiada vlastník vyrovnanie v peniazoch podľa ods.3.1, nesmú sa previesť ani zaťažiť. Na návrh obvodného pozemkového úradu správa katastra vyznačí poznámku o zákaze vlastníka nakladať s týmito pozemkami. Po vyplatení vyrovnania v peniazoch nemožno žiadať zmenu vyrovnania.

Ak je pozemok zaťažený právami tretích osôb, ktoré prechodom vlastníckeho práva nezanikajú, vyplatí sa vyrovnanie po zohľadnení práv tretích osôb, ktoré na pozemku viaznu, o čo sa vlastník upovedomí.

3.3 S hore uvedených bodov 3.1 a 3.2 vyplýva, že Obvodný pozemkový úrad v Leviciach bude posielat' tlačivá pre vyjadrenie súhlasu na uplatnenie nároku na vyrovnanie v peniazoch vlastníkom, ktorých sa body 3.1 a 3.2 týkajú. Tí z vlastníkov, ktorí si budú chcieť takýto nárok uplatniť, musia následne podpísané tlačivo poslať späť na adresu OPÚ v Leviciach v termíne do 31.1.2013.

4. Obmedzenia

Obmedzenia vlastníkov v nakladaní s pozemkami možno rozdeliť na:

- 4.1 Obmedzenia vyplývajúce zo schválených zásad VZFUÚ. Podľa § 10, ods. (8) zákona schválené VZFUÚ nahrádzajú na účely výstavby SZO rozhodnutie o umiestnení stavby alebo rozhodnutie o využívaní územia.
- 4.2 Obmedzenia vyplývajúce z existencie energetických vedení v obvode PPÚ (ochranné pásme inžinierskych sietí podľa Zákona 656/2004 Z.z. o energetike a Zákona 610/2003 Z.z. o elektronických komunikáciách). Z hľadiska bežného užívania nových pozemkov na poľnohospodárskej pôde nemajú ochranné pásma energetických vedení na užívanie zásadný vplyv, avšak na plochách lesného pôdneho fondu zo zákona o energetike vyplýva, že na týchto plochách nemôže rásť lesný porast, teda nemôžu plniť pôvodnú hospodársku funkciu v prospech vlastníkov.
- 4.3 Obmedzenia vyplývajúce zo Zákona o pozemkových úpravách č.330/1991 Z.z. ObPÚ v Leviciach v rozhodnutí o nariadení pozemkových úprav v k.ú. Malé Šarovce v zmysle § 26 Zákona o pozemkových úpravách obmedzil účastníkov pozemkových úprav v nasledovných činnostiach pri nakladaní s pozemkami: meniť spôsob využitia pozemku; zriaďovať, meniť alebo rušiť vodohospodárske zariadenia; vysádzať alebo likvidovať trvalé porasty; zmeny z poľnohospodárskej pôdy do lesného pôdneho fondu.

5. Úbytky plôch a výpočet príspevkov

Na základe schválených Všeobecných zásad funkčného usporiadania územia boli vyčlenené plochy potrebné na spoločné zariadenia a opatrenia ako aj verejné 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.

V technickej správe VZFUÚ v bode 11 boli uvedené bilancie plôch, z ktorých vyplýva, že vlastníci nebudú musieť na výmeru SZO prispievať zo svojho nároku.

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.

7. Tvorba projektových blokov

Pre potreby ZUNP a nasledujúcich etáp je obvod PPÚ rozdelený na 5 projektových blokov (viď. grafická príloha). Jednotlivé projektové bloky sú oddelené prirodzenými hranicami (štátnou cestou, plotom, rozhraním lesnej a ornej pôdy).

Blok č.1 je tvorený prevažne lesnými pozemkami, ktoré sa nachádzajú v bezprostrednej blízkosti rieky Hron a ornou pôdou, ktorá je „oddelená“ od zvyšného územia práve korytom rieky Hron.

Blok č.2 sa nachádza vedľa zastavaného územia obce (ďalej ZUO). Je ohraničený hranicou ZUO a štátnou cestou. Pozostáva z cintorína, zvyšku družstevného dvora a príľahlej ornej pôdy.

Blok č.3 sa nachádza v areáli bývalého družstevného záhradníctva (3b) a dvora s obecnou kuchyňou (3a). Časť tejto plochy je v ÚPO definovaná ako plocha s výhľadovým smerom rozvoja nepoľnohospodárskej výroby a skladov.

Blok č.4 je tvorený z troch samostatných častí – rozšírený oplotený areál základnej školy, vedľajšie stavebné obecné pozemky a súkromné pozemky s rozšírením do oplotených záhrad.

Blok č.5 tvorí zvyšná časť obvodu PPÚ.

Projektový **blok č.1** bol vytvorený na základe:

- prevažujúceho druhu pozemku (lesná pôda)
- polohy pôvodných pozemkov „za Hronom“
- hodnoty pozemkov

Projektové **bloky č.2, 3 a 4** boli vytvorené na základe:

- polohy blokov vzhľadom k ZUO (sú súčasťou resp. bezprostredne susedia so ZUO)
- plánované špecifické využitie pozemkov v budúcnosti v zmysle ÚPO

Projektový **blok č.5** bol vytvorený na základe:

- prevažujúceho druhu pozemku (orná pôda)
- polohy pôvodných pozemkov
- hodnoty pozemkov

8 Špecifické zásady projektovania nových parciel

8.1 Projektový blok č.2

Obec Šarovce prejavila záujem vlastníť pozemky v areáli cintorína, ako aj zvyšnú časť bývalého družstevného dvora a blok ornej pôdy po štátnu cestu. Podmienkou však je, aby boli podiely súhlasiacich vlastníkov z týchto projektových blokov zlúčené s ich podielmi v susednom projekčnom bloku č.5 a naopak – nárok obce z bloku č.5 sa zníži a použije sa v bloku č.2. Preto sa navrhuje prijať nasledovné zásady pri projektovaných nových pozemkoch:

Takto získaný nárok obce bude využitý v nasledovnom poradí:

- areál cintorína
- areál bývalého družstevného dvora
- blok ornej pôdy medzi cintorínom a štátnou cestou

8.2 Projektový blok č.3

Blok č.3 je rozdelený na dve oddelené časti:

3a) Oplotený areál obecnej kuchyne

Obec prejavila záujem vlastníť pozemky v rámci tohto areálu. Podmienkou však je, aby boli podiely súhlasiacich vlastníkov z tohto projektového bloku zlúčené s ich podielmi v susednom projektovom bloku č.5 resp. 3b a naopak – nárok obce z bloku č.5 resp. 3b sa zníži a použije sa v bloku č.3a

3b) Areál bývalého družstevného záhradníctva

Pokiaľ sa pri jednaní o nových pozemkoch nenájde vlastník, ktorý by prejavil záujem vlastníť pozemky v bloku 3b, budú sa tu scelovať vlastnícke podiely doterajších vlastníkov.

Orná pôda v súkromnom užívaní (predĺženie existujúcej záhrady) bude riešená podľa nasledovných zásad:

Ak má dotknutý užívateľ dostatočný zodpovedajúci nárok v rámci obvodu PPÚ, využije sa prednostne v tejto záhrade.

8.3 Projektový blok č.4

Obec Šarovce prejavila záujem vlastníť pozemky v areáli dvora Základnej školy v časti mimo ZÚO. Zodpovedajúci nárok obce z bloku č.5 sa zníži a použije sa v bloku č.4. Zmeny sú podmienené súhlasmi dotknutých vlastníkov.

Existujúce oplotené záhrady medzi areálom vodného zdroja a súkromnými pozemkami budú riešené nasledovne: Ak majú dotknutí užívatelia dostatočný zodpovedajúci nárok v rámci obvodu PPÚ, využijú sa prednostne v týchto záhradách.

9 Užívanie

Z výsledkov dotazníka vyplýva, že iba 11 vlastníkov z oslovených 155-tich (známi vlastníci so známym pobytom) prejavilo záujem pozemky resp. časť pozemkov aj užívať.

Pri umiestňovaní nových pozemkov u vlastníkov, ktorí nemajú záujem vykonávať poľnohospodársku činnosť, môžu byť zohľadňované aj budúce nájomné vzťahy tak, aby bolo umožnené efektívne obhospodarovanie poľnohospodárskej pôdy nájomcom, pričom musia byť dodržané všetky zákonné kritériá primeranosti nových pozemkov.

10 Postup schvaľovania

- 10.1 Podľa § 11 ods.23 zákona, Zásady pre umiestnenie nových pozemkov sú platné, ak s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastní najmenej dve tretiny výmery pozemkov, na ktorých sú povolené alebo nariadené pozemkové úpravy.
- 10.2 Zásady sa zverejnia verejnou vyhláškou a doručia každému známemu vlastníkovi do vlastných rúk. Do kompletnej dokumentácie môžu účastníci konania nahliadnuť na Obecnom úrade v Šarovciach (aj na www.sarovce.sk) a na OPÚ v Leviciach (aj na www.pozemkovyurad.sk).
- 10.3 Za súhlas sa považuje aj to, ak vlastník nepodá námietku alebo námietka je neopodstatnená.
- 10.4 Správny orgán spolu s predstavenstvom združenia účastníkov a spracovateľom vyhodnotí námietky.
- 10.5 Opodstatnenou námietkou je tá, ktorá je podaná v lehote (t.j.30 dní od doručenia zásad účastníkovi), neodporuje zákonu a väčšinovým požiadavkám účastníkov.
- 10.6 O vyhodnotení súhlasov s návrhom sa vypracuje protokol, v ktorom sa uvedú súhlasy a nesúhlasy, ich vzájomný pomer a ich váha podľa výmery pozemkov.

Príloha: Zásady umiestnenia nových pozemkov – grafická príloha

V Leviciach, dňa 29.05.2012

Vypracoval: Ing. Ján Predajniansky, projektant, Geodetická kancelária Progeos s.r.o. projektant
 Ing. Juraj Hancko, ObPÚ Levice, vedúci projektu
 Predstavenstvo ZUPU (Združenie účastníkov pozemkových úprav)

JUDr. Judita Trníková
 predseda predstavenstva ZUPU

Ing. Ladislav Kollár
 riaditeľ ObPÚ Levice