

PROJEKT POZEMKOVÝCH ÚPRAV V K.Ú. LULA

Zásady umiestnenia nových pozemkov - návrh

Obsah Zásad umiestnenia nových pozemkov (ďalej len „ZUNP“) v Projekte pozemkových úprav v katastrálnom území Lula (ďalej „PPÚ Lula“) bol 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 platnom do 31.8.2022 (ďalej len „zákon o pozemkových úpravách“) dohodnutý so Združením účastníkov pozemkových úprav v Lule (ďalej len „ZUPU“) dňa 2.11.2022 v Lule. Návrh ZUNP bol zostavený na základe hromadného prerokovania návrhov a požiadaviek vlastníkov na určenie nových pozemkov dňa 8.9.2022 v budove obecného úradu spojeného s kultúrnym domom obce Lula, na individuálnych rokovaniach s vlastníkmi v dňoch 12.09.2022 do 16.09.2022 v kancelárii zhotoviteľa, resp. formou tlačiva-dotazníka „Prerokovania návrhov a požiadaviek na určenie nových pozemkov“ doručeného na správny orgán resp. do kancelárie projektanta a na obecný úrad.. Neoddeliteľnou súčasťou návrhu ZUNP je grafická príloha.

1. Stanovenie kritérií vyrovnania v pozemkoch

Vyrovnanie v pozemkoch musí byť realizované tak, aby nové pozemky boli svojím druhom, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom. Okrem kritérií, ktoré sú definované v §11 zákona o pozemkových úpravách je potrebné definovať aj kritériá, ktorých potreba vzišla z miestnych vlastníckych a užívacích pomerov v obvode PPÚ Lula.

1.1. Kritéria stanovené a aplikované podľa § 11 zákona 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách

1.1.1. Kritérium podľa § 11 ods.1 zákona o pozemkových úpravách

Za pozemky podliehajúce pozemkovým úpravám patrí vlastníkom pozemkov vyrovnanie zodpovedajúce hodnote ich pozemkov a trvalých porastov, ktoré sa na nich nachádzajú; vyrovnanie patrí aj vlastníkom spoluvlastníckych podielov, pričom okresný úrad musí zohľadniť úbytky pre spoločné zariadenia a opatrenia.

1.1.2. Kritérium podľa § 11 ods.2 zákona o pozemkových úpravách

Vyrovnanie sa poskytuje vlastníkom pozemkov a vlastníkom spoluvlastníckych podielov na iných pozemkoch (ďalej len „nový pozemok“). Pri výbere nových pozemkov sa 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, lesných podnikov a hospodárskych subjektov,
- c) pomer jednotlivých druhov pozemkov v obvode pozemkových úprav,
- d) vlastnosti a bonitu jednotlivých pozemkov,
- e) záujmy ochrany životného prostredia,
- f) územnoplánovaciú dokumentáciu.

1.1.3. Kritérium podľa § 11 ods.3 zákona o pozemkových úpravách

Nové pozemky majú byť svojím druhom, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom, pričom sa prihliada na výhody získané pozemkovými úpravami.

1.1.4. Kritérium podľa § 11 ods.6 zákona o pozemkových úpravách

Ak s tým vlastník súhlasí, nemusia byť pri vyrovnaní dodržané kritériá uvedené v bode 1.1.3.

1.1.5. Kritérium podľa § 11 ods.4 zákona o pozemkových úpravách – odchýlka od hodnoty pri nových pozemkoch

Nové pozemky vlastníka sú primerané, ak rozdiel hodnoty pôvodných pozemkov a nových pozemkov vlastníka **nepresahuje 25% 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 celkovej výmere do 200 m² sa toto kritérium nemusí dodržať s písomným súhlasom vlastníka.

(Poznámka: 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. Na prerokovaní návrhov a požiadaviek na určenie nových pozemkov si vlastníci určili pri vzniku rozdielnej hodnoty pôvodných pozemkov a nových pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav až do výšky ± 25%.)

1.1.6. Kritérium podľa § 11 ods.5 zákona o pozemkových úpravách – odchýlky od výmery pri nových pozemkoch

Nové pozemky vlastníka sú primerané, ak rozdiel výmery pôvodných pozemkov a nových pozemkov vlastníka **nepresahuje 5 % výmery** pôvodných pozemkov po odpočítaní podielu pozemkov alebo ich časti 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.

1.1.7. Kritérium podľa § 11 ods. 14 zákona o pozemkových úpravách

Okresný úrad môže na účely pozemkových úprav rozhodnutím podľa § 14 ods. 4 zákona o pozemkových úpravách zriadiť alebo zrušiť podielové spoluvlastníctvo k pozemku.

1.1.8. Kritérium podľa § 11 ods.15 zákona o pozemkových úpravách – umiestnenie vlastníkov s malou výmerou tvoriace poľnohospodársku pôdu a ostatnú pôdu

Pozemky, alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré tvoria poľnohospodársku pôdu alebo ostatnú pôdu vo výmere do 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.

1.1.9. Kritérium podľa § 11 ods.16 zákona o pozemkových úpravách – umiestnenie vlastníkov s malou výmerou tvoriace lesné pozemky

Pozemky, alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré tvoria lesné pozemky do výmery 2000 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 2000 m² a určí sa ich spoluvlastnícky podiel.

1.2. Kritériá, ktoré nie sú stanovené podľa zákona o pozemkových úpravách

Kritériá navrhované na podklade zistených skutočností a na podklade vyhodnotenia dotazníkov a zápisníc.

1.2.1. Umiestňovanie nových pozemkov

- a) Pre účely projektovania nového stavu je obvod PPÚ Lula rozdelený na 12 projektových blokov označených v grafickej prílohe. Sceleňovanie (komasáciu) pozemkov je možné vykonať v rámci celého obvodu PPÚ Lula, pokiaľ nie je v týchto zásadách uvedené inak (bod 1.2.4). Každý z projektových blokov je rozdelený prirodzenými hranicami resp. navrhnutými spoločnými a verejnými zariadeniami a opatreniami na menšie časti – projekčné celky, ktoré predstavujú plochy určené na projektovanie nových pozemkov.
- b) Pri umiestňovaní nových pozemkov sa bude prihliadať na to, či vlastníak dá svoje pozemky do nájmu inej osobe, alebo bude na nich hospodáriť sám.
- c) Nové pozemky sa budú umiestňovať do novovytvorených projekčných celkov.
- d) Umiestnenie nových pozemkov bude prerokované s každým dotknutým vlastníkom. Okresný úrad prerokuje návrh nového usporiadania pozemkov s dotknutými vlastními pozemkov a z prerokovania vyhotoví zápis. Ak sa vlastníak opakovanne bez ospravedlnenia rokovania nezúčastní, považuje sa návrh nového usporiadania pozemkov za prerokovaný (§12 ods.6 zákona o pozemkových úpravách).
- e) 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.
- f) Vlastnícke podiely pôvodných pozemkov budú v rámci obvodu PPÚ Lula zlučované do väčších celkov tak, aby sa celkový počet parciel zmenšil na minimum. Musia byť ale zachované všetky zákonné kritériá (v zmysle bodu 1.1.3).
- g) Ak to vyplynie z rôznej bonity pôvodných pozemkov alebo ak to vyplynie z odlišných zámerov o spôsobe užívania, napr. keď časť vlastníctva chce vlastníak užívať sám a druhú časť chce prenajať inému užívateľovi, bude vytvorených viac pozemkov.
- h) Nové pozemky vlastníka nemusia byť umiestnené vo všetkých projektových blokoch, v ktorých sa nachádzajú jeho pôvodné pozemky.
- i) Ak sa nebudú vedieť vlastníci dohodnúť, budú sa nové pozemky umiestňovať prevažne do tých projekčných celkov, kde mal pôvodný vlastníak väčšinovú výmeru.
- j) 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.
- k) Na nové pozemky nezistených vlastníkov je možné aplikovať príbuzenské skupiny.
- l) Pri zlučovaní pozemkov dbať na to, aby nedošlo k zlučovaniu spoluvlastníckych podielov vlastníkov so známym pobytom s vlastními, ktorých spravuje alebo s ktorými nakladá SPF.
- m) Účastník pozemkových úprav, ktorý sa prihlási ako domnelý dedič po známom vlastníkovi, ktorého miesto trvalého pobytu alebo sídlo nie je známe, je povinný dodať na OU-LV-PLO potvrdenie zo súdu o návrhu na dedičské konanie z dôvodu novoobjaveného majetku do 31.01.2023.
- n) Do rozdeľovacieho plánu vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu budú zapracované prevody a prechody vlastníctva, ktoré budú v katastrálnom operáte zapísané do 31.3.2023.

1.2.2. Tvarové kritériá

Pomer šírky k dĺžke pozemku s druhom pozemku orná pôda vo veľkoblokovom užívaní, by mal byť v rozmedzí 1:5 až 1:10, pričom minimálna šírka pozemku by mala byť 6 m. Prekročenie tohto tvarového kritéria v odôvodnených prípadoch nebude považované za nedodržanie ZUNP.

1.2.3. Prístupnosť pozemkov

Nové pozemky musia byť navrhnuté tak, aby boli prístupné z existujúcich, alebo novonavrhovaných poľných komunikácií, prípadne aby bola prístupnosť pozemku zabezpečená z existujúcej alebo novonavrhovanej komunikácie právom prechodu cez susedný pozemok. Sieť poľných ciest navrhnutá vo Všeobecných zásadách funkčného usporiadania územia (VZFUÚ) môže byť v nevyhnutných prípadoch podľa potreby doplnená jednoduchými prístupovými komunikáciami.

1.2.4. Umiestňovanie nových pozemkov vlastníkov so špecifickým vlastníctvom pôvodných pozemkov

- a) V projektových blokoch 2–Za dedinou a 4–Nad dedinou sa zachová vlastníctvo a umiestnenie pozemkov predstavujúce rodinné domy, dvory a záhrady, resp. stavebné pozemky, ktoré bude spresnené zameraním

skutočných hraníc. Vlastníctvo k pozemkom pod spoločným zariadeniami a opatreniami a pod verejnými zariadeniami a opatreniami bude ich vlastníkom zlúčené s ich pozemkami v susedných projektových blokoch. Podmienkou bude dodržanie zásad primeranosti a v prípade potreby súhlas vlastníka s neprimeranosťou v druhu pozemku.

- b) **V projektovom bloku 3–Zvernica** sa zachová pôvodné vlastníctvo a umiestnenie pozemkov spresnené zameraním skutočných hraníc. Pokiaľ o pozemky nachádzajúce sa v tomto projektovom bloku prejaví záujem ich terajší užívateľ a súčasne vlastníci týchto pozemkov o ne neprejavia záujem, môžu byť so súhlasom vlastníka tieto pozemky scelené v iných projektových blokoch. Podmienkou bude dodržanie zásad primeranosti a v prípade potreby súhlas vlastníka s neprimeranosťou v druhu pozemku.
- c) **V projektových blokoch 5-Kaštieľ a 6–Malá Lula** sa zachová pôvodné vlastníctvo a umiestnenie pozemkov spresnené zameraním skutočných hraníc (najmä rodinné domy s príslušenstvom). Vo vnútri týchto blokov možno so súhlasom vlastníkov ich vlastníctvo sceliť a racionálne usporiadať.
- d) **V projektových blokoch 8–Šomodka, 11–Sad a 12-Vinice** sa zachová pôvodné umiestnenie pozemkov spresnené zameraním skutočných hraníc. Vo vnútri týchto blokov možno vlastníctvo sceliť a racionálne usporiadať so súhlasom vlastníkov. Presun vlastníctva medzi týmito blokmi je možný so súhlasom vlastníkov. Pokiaľ o pozemky nachádzajúce sa v tomto projektovom bloku prejaví záujem iný vlastník alebo ich terajší užívateľ a súčasne vlastníci týchto pozemkov o ne neprejavia záujem, môžu byť so súhlasom vlastníka tieto pozemky scelené v iných projektových blokoch. Podmienkou bude dodržanie zásad primeranosti a v prípade potreby súhlas vlastníka s neprimeranosťou v druhu pozemku.
- e) Lesné pozemky jednotlivých vlastníkov budú ponechané prevažne na pôvodnom mieste, za predpokladu zachovania minimálnej výmery lesného pozemku v zmysle kritéria 1.1.9. K ich presunom resp. scelovaniu dôjde len po vzájomnej dohode vlastníkov.
- f) Ak o pozemky, ktoré boli prehlásené za lesné pozemky v komisionálnom šetrení zmien medzi skutočným a evidovaným stavom, ich vlastníci neprejavia záujem, môže sa výmera rozšírených lesov zahrnúť do nových pozemkov na poľnohospodárskej pôde a na uvoľnenú výmeru budú v tomto prípade umiestnení vlastníci, ktorí o takéto pozemky prejavia záujem a spĺňajú podmienky primeranosti vo výmere a v hodnote.

2. Stanovenie kritérií vyrovnaní v peniazoch

- 2.1. Kritérium podľa § 11 ods.8 zákona o pozemkových úpravách – **vyrovnávanie v peniazoch za pozemky do 400 m2** Ak s tým vlastník súhlasí, vyrovnávanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, okrem lesných pozemkov, v celkovej výmere v obvode projektu pozemkových úprav do 400 m2 vrátane trvalých porastov na nich, sa poskytne v peniazoch. Vyrovnávanie v peniazoch sa vykoná medzi Slovenským pozemkovým fondom a vlastníkom pozemkov v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav.
- 2.2. Kritérium podľa § 11 ods.9 zákona o pozemkových úpravách – **vyrovnávanie v peniazoch za lesné pozemky do 2000 m2** Ak s tým vlastník súhlasí, vyrovnávanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k lesným pozemkom celkovej výmery vlastníka do 2 000 m² vrátane lesných porastov na nich sa poskytne v peniazoch. Vyrovnávanie v peniazoch sa vykoná medzi správcom (Lesy SR, š. p.) a vlastníkom pozemku v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav.
- 2.3. Kritérium podľa § 11 ods.11 zákona o pozemkových úpravách – podmienka vyrovnania v peniazoch. Na vyrovnávanie v peniazoch je potrebný súhlas vlastníka v písomnej forme. Po doručení tohto súhlasu okresnému úradu nemožno súhlas odvolať. Pozemky, za ktoré žiada vlastník vyrovnávanie v peniazoch podľa ods.2.1 a 2.2, sa nesmú previesť ani zaťažiť. Na návrh okresného úradu správa katastra vyznačí poznámku o zákaze vlastníka nakladať s týmito pozemkami.
- 2.4. Ak je pozemok zaťažený právami tretích osôb, ktoré prechodom vlastníckeho práva nezanikajú, vyplatí sa vyrovnávanie po zohľadnení práv tretích osôb, ktoré na pozemku viaznu, o čom sa vlastník upovedomí.
- 2.5. Uplatnenie nároku na vyrovnávanie v peniazoch si vlastníci pozemkov, ktorí spĺňajú kritériá podľa ods.2.1 a 2.2 môžu uplatniť do 31.01.2023 na Okresný úrad Levice, pozemkový a lesný odbor, Rozmarínová 4, 934 01 Levice.

3. Obmedzenia v nakladaní s pozemkami

- 3.1 **Obmedzenia vyplývajúce zo zákona o pozemkových úpravách.** Okresný úrad v rozhodnutí o nariadení pozemkových úprav v k. ú. Lula v zmysle §26 zákona o pozemkových úpravách obmedzil účastníkov pozemkových úprav v nasledovných činnostiach pri nakladaní s pozemkami: meniť spôsob využitia pozemkov, zriaďovať, meniť alebo rušiť vodohospodárske zariadenia a stavby, vysádzať alebo rušiť trvalé porasty (vinice, ovocné sady, stromovú zeleň), prevádzať pozemky z poľnohospodárskej pôdy do lesných pozemkov a robiť zásahy do usporiadania pôdneho fondu.
- 3.2 **Obmedzenia vyplývajúce zo schválených Všeobecných zásad funkčného usporiadania územia.** Podľa §10 ods. 7 zákona o pozemkových úpravách schválené VZĽÚ 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 Lula (ochranné pásma inžinierskych sietí podľa Zákona č. 656/2004 Z. z. o energetike a Zákona č.452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách). Z hľadiska bežného užívania nových pozemkov na poľnohospodárskej pôde nemajú ochranné pásma energetických vedení, ktoré prechádzajú katastrálnym územím Lula, na užívanie zásadný vplyv.
- 3.4 Ten, kto sa stane vlastníkom pozemku v priebehu konania o pozemkových úpravách, nemôže namietat' výsledky doterajšieho konania (§6 ods. 4).

4. Vlastníctvo k pozemkom kde sa nachádzajú alebo budú vybudované spoločné zariadenia a opatrenia

- 4.1.** Pozemky na spoločné zariadenia a opatrenia (poľné cesty a ekologické zariadenia a opatrenia) poskytne štát a Obec Lula a prejdú do vlastníctva Obce Lula. Vlastníkom pozemkov resp. podielov k pôvodným pozemkom pod týmito zariadeniami sa výmera zahrnie do nových pozemkov v poľnohospodárskej pôde. Podľa §11 ods.19 zákona o pozemkových úpravách, vlastníctvo k pozemkom, na ktorých sú umiestnené spoločné zariadenia a opatrenia, okrem pozemkov uvedených v §11 ods. 21 zákona o pozemkových úpravách, nadobudne obec v ktorej obvode sa pozemky nachádzajú, za náhradu. Za náhradu sa považuje vecné plnenie vo forme správy a údržby spoločných zariadení a opatrení.
- 4.2.** Ak ide o špecifické spoločné zariadenie a opatrenie, okresný úrad určí iného vlastníka na základe jeho súhlasu v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav.
- 4.3.** Pozemky na spoločné zariadenia a opatrenia ekologické vyššieho významu poskytne štát a zostanú v jeho vlastníctve. Vlastníkom pozemkov resp. podielov k pôvodným pozemkom pod týmito zariadeniami sa výmera zahrnie do nových pozemkov v poľnohospodárskej pôde.

5. Vlastníctvo k pozemkom kde sa nachádzajú alebo budú vybudované verejné zariadenia a opatrenia

- 5.1.** Pozemky, na ktorých sú stavby vo vlastníctve štátu (vodné toky Liska a Luliansky potok) poskytne štát a budú vo vlastníctve štátu. Vlastníkom pozemkov resp. podielov k pôvodným pozemkom pod týmito zariadeniami sa výmera zahrnie do nových pozemkov v poľnohospodárskej pôde.
- 5.2.** Pozemky, na ktorých sú stavby vo vlastníctve Nitrianskeho samosprávneho kraja (regionálne cesty III. triedy č. 1555 a 1657) poskytne štát a budú vo vlastníctve Nitrianskeho samosprávneho kraja. Vlastníkom pozemkov resp. podielov k pôvodným pozemkom pod týmito zariadeniami sa výmera zahrnie do nových pozemkov v poľnohospodárskej pôde.
- 5.3.** Pozemky, na ktorých sú stavby vo vlastníctve Obce Lula (miestne komunikácie, dom smútku, čistička, futbalové ihrisko) poskytne obec a budú vo vlastníctve Obce Lula. Vlastníkom pozemkov resp. podielov k pôvodným pozemkom pod týmito zariadeniami sa výmera zahrnie do nových pozemkov.
- 5.4.** Pozemky, na ktorých sa nachádza stavba vo vlastníctve Západoslovenská distribučná a.s. (trafostanica) zostanú vo vlastníctve tohto vlastníka.

6. Postup schvaľovania

- 6.1.** Podľa § 11 ods.23 zákona o pozemkových úpravách zásady umiestnenia nových pozemkov sú platné, ak s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastníajú najmenej dve tretiny výmery pozemkov, na ktorých sú povolené alebo nariadené pozemkové úpravy.
- 6.2.** Návrh zásad sa zverejní verejnou vyhláškou na úradnej tabuli Okresného úradu Levice, súčasne na webovom sídle úradu a na Obecnom úrade Lula spôsobom v mieste obvyklým. Zároveň sa doručia každému známemu účastníkovi pozemkových úprav.
- 6.3.** Za súhlas sa považuje aj to, ak vlastníak nepodá námietku alebo námietka je neopodstatnená.

V Lule, 2.11.2022

Vypracoval: Ing. Jozef Urban, Geodetická kancelária URBAN-LAUKO s.r.o., zodpovedný projektant PPÚ Lula
Ing. Janka Mészárosová, Okresný úrad Levice, Pozemkový a lesný odbor, vedúca projektu

Mária Farkašová
predseda predstavenstva ZUPU

Ing. Miloš Mrkvica
vedúci odboru

PROJEKT POZEMKOVÝCH ÚPRAV V K.Ú. LULA

Zásady umiestnenia nových pozemkov - návrh Grafická časť

