

IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

Názov projektu:	Jednoduché pozemkové úpravy Nová Polhora lokalita Povrazy
Názov etapy:	Zásady umiestnenia nových pozemkov
Kraj:	Košický
Okres:	Košice-okolie
Obec:	Nová Polhora
Katastrálne územie:	Nová Polhora
Správny orgán:	Okresný úrad Košice-okolie Pozemkový a lesný odbor Hroncova 13 041 70 Košice
Žiadateľ:	JUDr. Marián Hanobik Fábryho 26 040 22 Košice
Zodpovedný projektant:	Ing. Vincent Dulina
Autorizačne overil:	Ing. Vincent Dulina
Vedúca projektu:	Mgr. Monika Boržíková
Spracoval:	Mgr. Ing. Martin Dulina
Zahájenie prác:	december 2018
Ukončenie prác:	december 2021

1. Účel a obsah Zásad umiestnenia nových pozemkov

Hlavným cieľom zásad umiestnenia nových pozemkov (ďalej len „ZUNP“) v obvode projektu jednoduchých pozemkových úprav Nová Polhora lokalita Povrazy (ďalej len „obvod JPÚ“) je stanoviť pravidlá pre umiestnenie nových pozemkov v súlade:

- 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“)
- so všeobecnými zásadami funkčného usporiadania územia (ďalej len „VZFU“)
- s požiadavkami účastníkov jednoduchých pozemkových úprav (ak nie sú v rozpore s VZFU, so zákonom)

V rámci prerokovania návrhu ZUNP sa určia všeobecné princípy a pravidlá postupov pri umiestňovaní nových pozemkov, bez definovania konkrétneho riešenia. Určí sa spôsob vyrovnania, ako aj prípadné špecifické požiadavky vlastníkov, ktoré bude možné zapracovať. Dohodnuté zásady nesmú byť v rozpore s inými zákonmi, ktorých sa konanie o pozemkových úpravách dotkne.

Vysvetlenie niektorých pojmov použitých v návrhu zásad umiestnenia nových pozemkov:

- **obvod projektu jednoduchých pozemkových úprav** - súhrn všetkých pozemkov určených na vykonanie jednoduchých pozemkových úprav. Obvod JPÚ tvorí vymedzená časť katastrálneho územia
- **všeobecné zásady funkčného usporiadania územia (VZFU)** – určujú spôsob funkčného využívania územia v obvode JPÚ
- **pôvodný pozemok** – je pozemok, alebo spoluvlastnícky podiel, s ktorým vstupuje vlastník do konania o pozemkových úpravách a ktorý je v obvode projektu pozemkových úprav
- **nový pozemok** – je 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** – celková hodnota pozemkov podľa znaleckého posudku č.25/2016 ktorý vypracoval Ing. Vladislav Hudák, znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností, zapísaný v registri znalcov vedenom Ministerstvom spravodlivosti SR pod evidenčným číslom 911237 a podľa bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky
- **register pôvodného stavu** – je zoznam a zobrazenie všetkých pôvodných pozemkov, alebo ich častí v príslušnom katastrálnom území s vlastníckymi (právnymi) vzťahmi evidovanými v katastri nehnuteľností v súbore „C“ a tiarch viažucich sa na ne a majúce obmedzujúci vplyv na vlastníka alebo pozemok pri návrhu nového priestorového usporiadania územia, ktoré patria do obvodu projektu pozemkových úprav ku dňu uvedenému správnym orgánom v rozhodnutí o schválení registra pôvodného stavu
- **nárok vlastníka** – je súčet výmer spoluvlastníckych podielov jedného vlastníka z registra pôvodného stavu znížený o výmeru príspevku na spoločné zariadenia a opatrenia.

Použitá podklady :

- Operát katastra nehnuteľností
- Operát obvodu JPÚ
- Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia
- Register pôvodného stavu
- List Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidiek SR č. 6424/2021-3010 Z:17844/2021

2. Zásady vyplývajúce zo zákona č. 330/1991 Zb.

2.1 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 podľa § 12 ods. 8 zákona.

Táto zásada priamo vyplýva z § 11, ods. 1 zákona

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

Táto zásada priamo vyplýva z § 11, ods. 2 zákona.

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

Táto zásada priamo vyplýva z § 11 ods. 3 zákona.

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

Táto zásada priamo vyplýva z § 11 ods. 4 zákona.

2.5 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 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.

Táto zásada priamo vyplýva z § 11, ods. 5 zákona.

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

Táto zásada priamo vyplýva z § 11 ods. 6 zákona.

2.7 Na vyrovnanie v peniazoch je potrebný súhlas vlastníka v písomnej forme. Po doručení tohto súhlasu okresnému úradu nemožno súhlas odvolať. Pozemky, za ktoré žiada vlastník vyrovnanie v peniazoch podľa §11 odsekov 8 až 10 zákona, sa nesmú previesť ani zaťažiť. To neplatí, ak ich nadobudol Slovenský pozemkový fond alebo správca podľa §11 odseku 17 zákona. Na návrh okresného úradu správa katastra vyznačí poznámku o zákaze vlastníka nakladať s týmito pozemkami okrem prípadov uvedených v §11 odseku 17 zákona. Ak je pozemok zaťažený právami tretích osôb, ktoré prechodom vlastníckeho práva nezanikajú, vypláti sa vyrovnanie vlastníkovi po zohľadnení práv tretích osôb, ktoré na pozemku viaznu, o čom sa vlastník písomne upovedomí. Ak ide o pozemok s nezisteným vlastníkom, Slovenský pozemkový fond alebo správca môže súhlasiť s vyrovnaním v peniazoch.

Táto zásada priamo vyplýva z §11 ods. 11 zákona.

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

Táto zásada priamo vyplýva z § 11 ods. 14 zákona.

2.9 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 a určí sa ich spoluvlastnícky podiel; pri zlučovaní pozemkov do týchto celkov sa dbá na to, aby nedochádzalo k zlučovaniu spoluvlastníckych podielov známych vlastníkov, ktorých miesto pobytu alebo sídlo je známe, so spoluvlastníckymi podielmi vlastníkov, ktoré spravuje alebo s ktorými nakladá Slovenský pozemkový fond alebo správca. Pri určení druhu pozemku na novom pozemku sa vychádza z prevažujúceho druhu pozemku pôvodného pozemku; hodnota trvalého porastu sa pritom nezohľadňuje. Pozemok môže mať menšiu výmeru ako 400 m², ak ide o pozemky určené na spoločné zariadenia a opatrenia alebo ak sa z celkovej výmery vlastníka vytvárajú samostatné susedné pozemky oddelené hranicou druhu pozemku, alebo ak nie je možné vytvoriť väčší pozemok z dôvodu členitosti terénu, alebo ak ide o pozemkové úpravy vykonávané z dôvodov podľa § 2 ods. 1 písm. h) až k).

Táto zásada priamo vyplýva z § 11 ods. 15 zákona.

2.10 Vlastníctvo k pozemkom, na ktorých sú umiestnené spoločné zariadenia a opatrenia, okrem pozemkov uvedených v §11 odseku 21 zákona, 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. 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. Ak sú pozemkové úpravy povolené z dôvodov uvedených v §2 ods. 1 písm. b) a h), vlastníctvo pozemkov tvoriacich spoločné zariadenie a opatrenie odsúhlasia vlastníci, ktorí na tieto prispeli podľa veľkosti podielu v zásadách umiestnenia nových pozemkov.

Táto zásada priamo vyplýva z §11 ods. 19 zákona.

2.11 Pozemky určené na spoločné zariadenia a opatrenia nemožno scudziť ani zaťažiť. Možno ich použiť len na účely podľa §108 zákona 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.

Táto zásada priamo vyplýva z § 11 ods. 20 zákona.

2.12 Okresný úrad prerokuje návrh nového usporiadania pozemkov s dotknutými vlastníkami pozemkov a z prerokovania vyhotoví zápis. Ak sa vlastník opakovane bez ospravedlnenia rokovania nezúčastní, považuje sa návrh nového usporiadania pozemkov za prerokovaný.

Toto kritérium priamo vyplýva z §12 ods. 6 zákona.

2.13 Potrebu pozemkov na spoločné zariadenia a opatrenia znášajú všetci účastníci okrem vlastníkov, ktorí súhlasili s vyrovnaním v peniazoch, a to podľa pomeru ich nárokov na vyrovanie k výmere všetkých pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav (§ 11 ods. 3 zákona). Obdobne sa postupuje pri prírastku alebo úbytku výmery pozemkov v dôsledku nového merania, pričom povinnosť podľa prvej vety sa vzťahuje aj na vlastníkov, ktorí súhlasili s vyrovnaním v peniazoch. Pozemky určené na verejné zariadenia a opatrenia poskytuje ten, komu prejdú do vlastníctva alebo správy nové pozemky určené na verejné zariadenia a opatrenia.

Táto zásada priamo vyplýva z §12 ods. 8 zákona.

3. Kritériá vyrovnania vychádzajúce z miestnych vlastníckych a užívacích pomerov

V procese vyrovnania je potrebné definovať okrem kritérií, ktoré sú definované v § 11 zákona aj kritériá, ktorých potreba vychádza z miestnych vlastníckych a užívacích pomerov a budúceho funkčného využitia pozemkov v obvode JPÚ. Na základe prerokovania návrhov a požiadaviek na určenie nových pozemkov podľa §11 ods. 18 zákona s jednotlivými vlastníkami pozemkov boli určené doplnujúce zásady:

Umiestňovanie nových pozemkov

3.1 Pri umiestňovaní nových pozemkov sa bude prihliadať na návrhy a požiadavky vlastníkov podľa zápisníc z prerokovania návrhov a požiadaviek vlastníkov podľa §11 ods. 18 zákona a polohu pôvodných pozemkov v častiach, určených podľa účelu využitia, ktorá je v obvode jednoduchých pozemkových úprav.

3.2 Na základe požiadaviek a návrhov vlastníkov je možné vytvoriť pozemky aj v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov.

3.3 Nové pozemky budú projektované do projekčných blokov, ktoré vznikli po naprojektovaní spoločných zariadení a opatrení a verejných zariadení a opatrení a schválení Všeobecných zásad funkčného usporiadania územia.

- 3.4 Ak sa nebudú vedieť vlastníci dohodnúť inak, budú sa nové pozemky umiestňovať pomerne podľa výmery prislúchajúcej časti určenej podľa účelu využitia.
- 3.5 Nové pozemky musia byť navrhnuté tak, aby boli prístupné z existujúcich alebo navrhovaných pozemných komunikácií.
- 3.6 Pri návrhu umiestňovania nových pozemkov a pri tvorbe rozdeľovacieho plánu sa bude prvotný návrh postupne spresňovať a doladovať v úzkej spolupráci s jednotlivými účastníkmi, pričom snaha o kompromis a dohodu je nevyhnutná. Je potrebné postupovať tak, aby práva vlastníkov a účastníkov, ako i zákonné ustanovenia neboli porušené.

4. Obmedzenia

Obmedzenia vlastníkov v nakladaní s pozemkami vyplývajúce zo zákona č. 330/1991 Zb.

4.1. Okresný úrad Košice-okolie, pozemkový a lesný odbor v rozhodnutí o nariadení jednoduchých pozemkových úprav Nová Polhora lokalita Povrazy v zmysle §8 ods. 1 písm. d) a § 26 zákona o PU obmedzil účastníkov pozemkových úprav pri nakladaní s pozemkami v nasledovne: Bez súhlasu Okresného úradu, pozemkové a lesného odboru nie je možné v obvode pozemkových úprav:

- meniť spôsob využitia pozemkov
- zriaďovať, meniť alebo rušiť stavby na dotknutých pozemkoch
- vysádzať alebo rušiť trvalé porasty

4.2 Obmedzenia vyplývajúce zo schválených Všeobecných zásad funkčného usporiadania územia.

Podľa § 10 ods.8 zákona schválené VZFU nahrádzajú na účely výstavby spoločných zariadení a opatrení rozhodnutie o umiestnení stavby alebo rozhodnutie o využívaní územia.

4.3 Obmedzenia na nových pozemkoch vyplývajúce z ochranných pásiem

Dodržať ochranné pásma jednotlivých inžinierskych stavieb a zariadení podľa príslušných zákonov a stanovených noriem.

4.4. Úbytky plôch

V zmysle schválených Všeobecných zásad funkčného usporiadania územia, po návrhu spoločných zariadení a opatrení dochádza k zmenám medzi jednotlivými druhmi pozemkov, ale i k požiadavke pokryť potrebu pozemkov na spoločné zariadenia a opatrenia a na verejné 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, t. j. potrebu pozemkov na spoločné zariadenia a opatrenia znášajú všetci účastníci okrem vlastníkov, ktorí súhlasili s vyrovaním v peniazoch, a to podľa pomeru ich nárokov na vyrovanie k výmere všetkých pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav.

Zo schválených Všeobecných zásad funkčného usporiadania územia vyplýva, že príspevok vlastníkov na pokrytie potrebnej výmery na spoločné zariadenia a opatrenia bude do 0,4 % výmery pôvodných pozemkov v časti určenej na individuálnu bytovú výstavu a do 9,7 % z výmery pozemkov v časti určenej na poľnohospodárske využitie.

V zmysle schválených Všeobecných zásad funkčného usporiadania územia a stanoviska Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR môžu vlastníci poskytnúť príspevok na pokrytie potrebnej výmery na verejné zariadenia a opatrenia (miestne cesty) v rozsahu do 17,3 % výmery pôvodných pozemkov v časti určenej na individuálnu bytovú výstavu, potvrdený písomným súhlasom vlastníkov v zápise z prerokovania návrhu nového usporiadania pozemkov podľa §12 ods. 6 zákona.

5. Postup

- 5.1 Prvý vypracovaný návrh Zásad umiestnenia nových pozemkov (ďalej len ZUNP) bol predložený dňa 19.12.2018 na pripomienkovanie predstavenstvu združenia účastníkov JPU (ďalej len predstavenstvo) a po zapracovaní pripomienok predstavenstvom odsúhlasený. Následne bol návrh ZUNP zverejnený verejnou vyhláškou a doručený každému vlastníkovi do vlastných rúk. V rámci námietkového konania k návrhu ZUNP zo dňa 19.12.2018 boli podané 4 námietky, ktoré boli prejednané dňa 12.4.2019 a vyhodnotené ako neopodstatnené. Návrh ZUNP bol schválený dňa 16.04.2019.
V konaní o námietke voči výpisu z Registra nového stavu pani Heleny Bobovičovej, zastúpenej Stanislavom Jurkom, Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR zistilo nedostatky v dokumentácii JPU. Na ich odstránenie bolo potrebné prejednať návrhy a požiadavky vlastníkov na určenie nových pozemkov podľa §11 ods. 18 zákona a klasifikovať miestne cesty s charakterom obslužných a prístupových komunikácií, novonavrhnuté pešie a cyklistické komunikácie vedené pozdĺž obslužných a prístupových komunikácií ako verejné zariadenia a opatrenia.
- 5.2 Na základe výsledkov prerokovania požiadaviek a návrhov na určenie nových pozemkov s vlastníkmi v dňoch 18. - 19.11.2021 bol vypracovaný návrh ZUNP, ktorý bol prejednaný a odsúhlasený predstavenstvom dňa 03.12.2021.
- 5.3 Návrh ZUNP sa podľa §11 ods. 23 zákona zverejní verejnou vyhláškou a doručí známym vlastníkom do vlastných rúk. Za súhlas s návrhom zásad sa považuje aj to, ak vlastník nepodá námietku alebo námietka je neopodstatnená.
- 5.4 Správny orgán podané námietky vlastníkov k návrhu ZUNP prerokuje s predstavenstvom združenia účastníkov a posúdi ich opodstatnenosť.
- 5.5 Podľa §11 ods. 23 zákona ZUNP sú platné, ak s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastnia najmenej dve tretiny výmery pozemkov, na ktorých sú povolené alebo nariadené pozemkové úpravy.

V Košiciach dňa 3.12.2021

Mgr. Ing. Martin Dulina

Zásady umiestnenia nových pozemkov

grafická časť

Legenda:



hranice verejných/spoločných zariadení a opatrení

Pv1 (4,0/30)

Názvy spoločných zariadení a opatrení
(šírka v m/rýchlosť v km)

MD17.5/30

Názvy verejných zariadení a opatrení
(šírka v m/rýchlosť v km)

0550202

kód BPEJ



Obvod JPU



rozhranie účelu využitia

r/r

navrhovaný/doterajší druh pozemku



Mierka 1:3500