

NÁVRH

ZÁSAD UMIESTNENIA NOVÝCH POZEMKOV (ZUNP)

v obvode projektu pozemkových úprav Ostrov.

Obsah Zásad umiestnenia nových pozemkov (ďalej aj ako „Zásady“ alebo „ZUNP“) nie je priamo stanovený zákonom, jeho tvorba však vychádza z §11 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a pozemkových spoločenstvách v platnom znení (ďalej aj ako „Zákon“). Zmysel a cieľ pozemkových úprav je multidisciplinárny a zásadnou úlohou je sprístupnenie všetkých nových pozemkov po scelení (konasácií) so zreteľom na racionálne usporiadanie a využívanie poľnohospodárskej pôdy, v celkovej humanizácii a zušľachtovaní krajiny, ale aj v zabezpečení a ochrane vlastníckych práv k pôde, pri zachovaní racionálnosti hospodárenia.

Hlavným cieľom Zásad je stanoviť pravidlá pre umiestnenie nových pozemkov v súlade:

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

1. Všeobecný popis

1.1. Dôvody vypracovania zásad

Zásady určia spôsob vyrovnania s ohľadom na špecifické podmienky danej lokality a požiadavky vlastníkov, pričom dohodnuté Zásady nesmú byť v rozpore so Zákonom o pozemkových úpravách a inými zákonmi, ktorých sa dotkne konanie o pozemkových úpravách.

V rámci prerokovania návrhu Zásad sa určia všeobecné princípy postupov pri umiestňovaní nových pozemkov bez definovania konkrétneho riešenia. Určí sa spôsob vyrovnania, uvedú sa špecifické požiadavky vlastníkov, ktoré bude možné zapracovať, len ak nebudú v rozpore so Zákonom a s väčšinovými záujmami ostatných účastníkov (vlastníci, ktorí vlastní najmenej 2/3 výmery pozemkov obvodu PPÚ).

1.2. Základné údaje, vysvetlenie pojmov

PPÚ Ostrov	
Výmera obvodu PPÚ Ostrov v ha	1057
Počet riešených parciel nároku v registri pôvodného stavu (RPS)	1530
- z toho parcely C-KN (majetkoprávne vysporiadané)	21
- z toho parcely UO	1509
Počet vlastníkov	1398
- známych vlastníkov so známym pobytom (TVL=0,1,2)	534
- ostatných vlastníkov	864
Počet vlastníckych vzťahov	8912
Priemerný počet spoluvlastníkov na parcelu v spoluvlastníctve	6,71

Priemerná výmera parcely [m ²]	6911,41
Priemerný počet spoluvlastníkov na 1 parcelu za obvod PPÚ	5,83
Priemerný počet parciel na 1 vlastníka	6,37
Priemerná výmera vlastníctva 1 vlastníka [m ²]	7547,80

Obvod PPÚ Ostrov je rozdelený na projektové bloky (ďalej aj ako „PB“) v závislosti od miestnych pomerov vychádzajúc z konfigurácie terénu, druhov pozemkov, charakteru užívania, či bonity pozemkov za účelom vytvorenia homogénnych blokov, v ktorých sa bude relatívne samostatne riešiť nový stav usporiadania pozemkov.

V obvode PPÚ je navrhnutých celkovo **6 projektových blokov**, číslované od 1-6 v zmysle grafickej prílohy, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou týchto ZUNP:

- **projektový blok č. 1 (PB1)** tvoria pozemky v severo-západnej časti k.ú. (v honoch – Na Olišinách, Dubníky, Lipiny, Pod grúňom, Okolo hlíny), na ktorých sa nachádza cesta III. triedy vo vlastníctve Košického samosprávneho kraja,
- **projektový blok č. 2 (PB2)** tvoria pozemky východne od štátnej cesty III.tr. časti k.ú. (v honoch – Okružla, Gulačka, Na parcelačke),
- **projektový blok č. 3 (PB3)** je za areálom bývalého hospodárskeho dvora v západnej časti k.ú. (v honoch – Hermanovo, Semerská lúka, Na Sobraneckom, Ortáš, Zadné a Stredné),
- **projektový blok č. 4 (PB4)** tvoria pozemky východne od intravilánu obce a západne od štátnej cesty III.tr. časti k.ú. (v honoch – Za jarkom, Kozlová),
- **projektový blok č. 5 (PB5)** tvoria pozemky najjužnejšej časti k.ú. (v honoch – V lese, Starý laz),
- **projektový blok č. 6 (PB6)** tvoria pozemky najvýchodnejšej časti k.ú. (v honoch - Pod Grúňom, Na Grúni, Pod blatom),

Spôsob riešenia špecifických lokalít, t.j. areál bývalého hospodárskeho dvora, lokality potenciálne využiteľné na vytvorenie oddychovej zóny a plochy určenej pre individuálnu bytovú výstavbu, lokality zastavané stavbami vo vlastníctve štátu, príp. VÚC (cesta III. triedy, pozemky pod Sobraneckým potokom), sú uvedené v **bode 5. Špecifické zásady**.

Každý projektový blok (PB1 až PB 6) obsahuje **viacero projekčných celkov**, Tie sú ohraničené prirodzenými hranicami, čiže existujúcimi alebo novo navrhovanými cestami, vodným tokom, odvodňovacími kanálmi a ostatnými prirodzenými terénnymi hranicami. **Do projekčných celkov budú vyčleňované nové pozemky jednotlivých vlastníkov. Vyčleňovanie je projekčná činnosť**, kde za pôvodné pozemky uvedené v registri pôvodného stavu sa v zmysle zásad umiestnenia nových pozemkov do projekčných celkov, ktoré definovali všeobecné zásady funkčného usporiadania územia, naprojektujú nové pozemky náhradou za pozemky pôvodné.

2. Použité podklady

- Operát katastra nehnuteľností (pisomné a grafické údaje)
- Výsledný operát obvodu pozemkových úprav (OOPÚ)
- Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia (VZFUÚ)
- Register pôvodného stavu (ďalej aj ako „RPS“)
- Vyhodnotenie návrhov a požiadaviek vlastníkov (§11 ods. 18 zákona)
- Prerokovanie návrhov a požiadaviek Združenia účastníkov pozemkových úprav

- Zákon 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, obvodných pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách (Zákon)

3. Vyrovnanie v pozemkoch

Záväznosť zásad pre vlastníkov

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. Vyrovnanie sa poskytuje vlastníkom pozemkov a vlastníkom spoluvlastníckych podielov na iných pozemkoch (ďalej aj ako „nový pozemok“).

Nové pozemky majú byť svojím druhom, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom, pričom sa prihliada **na výhody získané pozemkovými úpravami**. V procese vyrovnania je potrebné definovať okrem kritérií, ktoré sú definované v §11 zákona, aj kritériá, ktorých potreba vyplynula z miestnych vlastníckych a užívateľských pomerov v katastrálnom území Ostrov.

Pri jednotlivých kritériách sú preto stanovené tieto kritériá:

3.1. Kritériá sú stanovené podľa zákona – záväzné kritériá

3.2. Kritériá nie sú stanovené podľa zákona – odporúčané kritériá

3.1. Kritériá sú stanovené podľa zákona – záväzné kritériá

3.1.1. Kritérium podľa §11, ods.2 zákona: Vyrovnanie sa poskytuje vlastníkom pozemkov a vlastníkom spoluvlastníckych podielov na nových pozemkoch. 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.

3.1.2. 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 protierózných 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. **Ak s tým vlastníkom súhlasí, nemusia byť tieto kritériá pri vyrovnaní dodržané** (§11, ods.6 zákona).

3.1.3. Kritérium podľa §11, ods.4 zákona: Nové pozemky vlastníka sú primerané, ak **rozdiel hodnoty** pôvodných pozemkov a nových pozemkov vlastníka nepresahuje **10% 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.

3.1.4. Kritérium podľa §11, ods.5 zákona: 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.

3.1.5. Kritérium podľa §11, ods.7 a §12, ods.8 zákona: Ak je potrebné pre spoločné zariadenia a opatrenia (SZO) 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, **potrebu pozemkov na SZO znášajú všetci účastníci, okrem vlastníkov, ktorí súhlasili s vyrovnaním v peniazoch,** a to podľa pomeru ich nárokov na vyrovnanie k výmere všetkých pozemkov v obvode PPÚ. Pozemky určené na verejné zariadenia a opatrenia (VZO) poskytuje ten, komu prejdú do vlastníctva alebo správy nové pozemky určené na VZO.

3.1.6. Kritérium podľa §11, ods.8 a ods.11 zákona: Ak s tým vlastníkom súhlasí, vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, okrem lesných pozemkov, v celkovej výmere vlastníka v obvode PÚ do 400 m² vrátane trvalých porastov na nich, sa poskytne v peniazoch. **Vyrovnanie v peniazoch sa vykoná medzi Slovenským pozemkovým fondom a vlastníkom pozemkov** v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania PPÚ. Na vyrovnanie v peniazoch je potrebný súhlas vlastníka v písomnej forme. Po doručení tohto súhlasu Okresnému úradu nemožno súhlas odvolať.

3.1.7. Kritérium podľa §11, ods.14 zákona: Okresný úrad môže na účely pozemkových úprav rozhodnutím podľa §14 ods.4 zákona zriadiť alebo zrušiť **podielové spoluvlastníctvo k pozemku.**

3.1.8. Kritérium podľa §11, ods.15 zákona: 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, **zlučia 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 komisionálne odsúhlaseného a schváleného 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.

3.1.9. Kritérium podľa §11, ods.20 zákona: Pozemky určené na spoločné zariadenia a opatrenia (SZO) nemožno scudzit' ani zaťažiť. Toto obmedzenie sa vyznačí v

katastri nehnuteľností na základe rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav.

3.1.10. Kritérium podľa §11, ods.24 zákona: Ak sú pozemky v obvode pozemkových úprav, ktoré by mohli byť vyňaté z obvodu pozemkových úprav podľa § 4 ods. 2 zákona a na ktorých sa nachádzajú stavby vo vlastníctve štátu alebo obce, alebo vyššieho územného celku, ako sú **cestné komunikácie, železnice a vodné plochy vybudované do 24. júna 1991 alebo iné stavby podľa osobitného predpisu** (Zákon č. 66/2009 Z. z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov), môže Slovenský pozemkový fond alebo správca poskytnúť vlastníčkovi iný pozemok vo vlastníctve štátu alebo vyrovnanie v peniazoch podľa osobitného predpisu (Vyhláška Ministerstva pôdohospodárstva Slovenskej republiky č. 38/2005 Z. z. o určení hodnoty pozemkov a porastov na nich na účely pozemkových úprav). Určenie druhu pozemku sa vykoná podľa druhu pozemku v čase pred jeho zastavaním.

3.2. Kritériá nie sú stanovené podľa zákona – odporúčané kritériá

Kritériá navrhované na podklade zistených skutočností z prerokovania návrhov a požiadaviek vlastníkov na podklade vyhodnotenia dotazníkovej ankety, z prerokovania so Združením účastníkov pozemkových úprav Ostrov:

Kritérium tvaru

3.2.1. Kritérium a jeho aplikovanie nie je stanovené zákonom. Nové pozemky budú navrhnuté podľa požiadaviek vlastníkov tak, aby pôda bola účelne a ekonomicky využívaná. Napriek tomu navrhujeme zachovanie týchto parametrov **pre poľnohospodársku pôdu bez trvalých porastov** v čo najväčšej miere:

Maximálna dĺžka nového poľnohospodárskeho pozemku: 400 m

Maximálna šírka nového poľnohospodárskeho pozemku: 60 až 120 m

Pri výmere vlastníctva nad 5 ha sa toto odporúčané kritérium nemusí dodržať.

Kritérium veľkosti

3.2.2. Najmenšia výmera nového pozemku, ktorý tvorí **poľnohospodársku pôdu bez trvalých porastov**, je stanovená na **400 m²**. Nové pozemky budú určené do výlučného vlastníctva účastníka (v podiele 1/1) za predpokladu, že jeho úhrnný nárok na vyrovnanie v obvode pozemkových úprav je väčší ako 400 m² poľnohospodárskej pôdy.

3.2.3. Najmenšia výmera nového pozemku, ktorý tvorí **vinice**, môže byť menšia ako 400 m². Nové pozemky jestvujúcich alebo v budúcnosti vysadených **viníc** budú navrhnuté tak, aby bolo možné ich účelné a hospodárne využívanie.

Prístupnosť pozemkov

3.2.4. Nové pozemky budú navrhnuté tak, aby boli prístupné z existujúcich, alebo novonavrhovaných prístupových ciest, či komunikácií. Navrhnutá cestná sieť môže byť podľa potreby zhustená bez potreby zvýšenia percenta príspevku vlastníkov na spoločné zariadenia a opatrenia (komunikačné, protierózne a ekologické opatrenia).

Umiestňovanie nových pozemkov

- 3.2.5. Pri umiestňovaní nových pozemkov sa bude prihliadať na to, či vlastník dá svoje pozemky do nájmu inej osobe, bude na nich hospodáriť sám, alebo prejaví písomný súhlas s ich odpredajom.
- 3.2.6. Nové pozemky budú v zásade umiestnené v tom projektovom bloku, v ktorom sa nachádzali pôvodné pozemky. **Výnimkou môže byť presun vlastníctva medzi projektovými blokmi so súhlasom vlastníka alebo správcu**, ako aj presun vlastníctva tých pozemkov medzi projektovými blokmi, **ktoré spravuje alebo s ktorými nakladá Slovenský pozemkový fond** podľa § 34, ods. 3 zákona (vlastník, ktorého miesto trvalého pobytu nie je známe).
- 3.2.8. Každý projektový blok obsahuje niekoľko projekčných celkov (ktoré vznikli rozdelením bloku prítupovou cestou, kanálom, ekologickým opatrením). Nové pozemky sa budú vyčleňovať do projekčných celkov.
- 3.2.9. Nové pozemky budú v zásade umiestnené v tom projekčnom celku, kde mal vlastník väčšinovú výmeru pôvodných pozemkov. Na žiadosť vlastníka a v záujme scelenia môžu byť nové pozemky umiestnené aj v inom projekčnom celku toho istého projektového bloku, výnimočne aj v inom projektovom bloku s podmienkou dodržania všetkých zákonných kritérií a kritérií podľa týchto Zásad.
- 3.2.10. S ohľadom na §11, ods. 4, z dôvodu výrazných rozdielov jednotkových hodnôt pozemkov aj vnútri projektových blokov sa určuje maximálny rozdiel hodnoty pôvodných pozemkov a nových pozemkov **až do výšky 25%**.
- 3.2.11. Na základe dotazníkového zisťovania môžu byť vedľa seba umiestnené nové pozemky vlastníkov v akomkoľvek príbuzenskom vzťahu, ak o to požiadajú. Na požiadanie môžu byť vedľa seba umiestnené aj pozemky podnikateľských subjektov, ktorých majitelia sú v akomkoľvek príbuzenskom vzťahu.
- 3.2.12. Umiestnenie nových pozemkov bude prerokované s každým známym účastníkom, ktorý sa na pozvanie projektanta alebo správneho orgánu zúčastní prerokovania, alebo s jeho splnomocneným zástupcom. **Plnomocenstvo nemusia doručovať vlastníci, ktorí ho už doručili na obecný úrad alebo správne orgánu pri zaslaní výpisu z RPS.** Plnomocenstvo musí obsahovať:
- osobné údaje splnomocniteľa (vlastníka pozemkov)
 - osobné údaje splnomocnenca (napr.: užívateľ, rodinný príslušník, podielový spoluvlastník a pod.)
 - text, k čomu je splnomocnenec splnomocnený, napr.: “Dolupodpísaný XX týmto splnomocňujem YY na prejednanie a definitívne schválenie umiestnenia mojich nových pozemkov“ (popríklad aj na všetky právne úkony spojené s PPÚ a na doručovanie).
 - úradne overený podpis splnomocniteľa (vlastníka)
- 3.2.13. Neznámych vlastníkov (NV, známy vlastník s neznámym pobytom) pri umiestňovaní nových pozemkov bude zastupovať SPF.
- 3.2.14. Každému NV bude navrhnutý nový pozemok za dodržania zákonných kritérií. Nové pozemky tohto typu vlastníkov budú umiestnené vedľa seba tak, aby tvorili súvislý blok parciel, ktorý bude možné prenajímať a riadne obhospodarovať. Takéto bloky parciel NV budú vo viacerých projekčných celkoch podľa množstva, výmery a hodnoty pozemkov týchto vlastníkov.
- 3.2.15. V prípade, že sa medzi NV vyskytujú osoby s rovnakým alebo podobným menom a priezviskom, prípadne s ďalším rovnakým alebo podobným osobným údajom, nové pozemky takýchto vlastníkov budú umiestnené vedľa seba.
- 3.2.16. Ak to bude možné, budú sa pozemky tých vlastníkov, ktorí budú svoj pozemok prenajímať, umiestňovať na jednom mieste (v rovnakom projekčnom celku), tak aby pri prenájme tvorili jeden súvislý celok. Umiestnenie týchto pozemkov môže byť konzultované aj s doterajším, alebo budúcim užívateľom.

- 3.2.17.** Poradie vlastníkov v konkrétnych projekčných celkoch navrhne zhotoviteľ. V projekčných celkoch s trvalým porastom bude toto poradie závislé v prvom rade od polohy vlastníctva riadne obhospodarovaného a udržiavaného trvalého porastu, v druhom rade od polohy vlastníctva pôvodného pozemku a v treťom rade od dohody vlastníkov. Ak vlastník mal všetky pozemky v jednom bloku, v tomto bloku mu budú prednostne vymerané aj nové pozemky (ak nedôjde k dohode s vlastníkmi z iného bloku). Ak vlastník nemal pôvodné pozemky v bloku, v ktorom žiada vyčleniť svoje pozemky, je to možné až po uplatnení nárokov pôvodných vlastníkov. Ak vlastník má svoje pozemky v rôznych blokoch, budú mu vyčlenené prednostne podľa požiadavky v dotazníku.
- 3.2.18.** Užívateľ prídomej záhrady má prednostné právo umiestnenia vlastných pozemkov pod túto záhradu, no v prípade ak nemá dostatok vlastných pozemkov v obvode PPÚ, môžu tam byť umiestnené pozemky jeho príbuzných, alebo iných vlastníkov, s ktorými má možnosť uzatvoriť nájom.
- 3.2.19.** Pozemky registra C-KN zapísané na LV zostanú v pôvodnom umiestnení s pôvodnou výmerou a s pôvodnými vlastníckymi vzťahmi len v prípade, ak ich poloha, tvar a výmera súhlasia (v rámci 3. triedy presnosti merania) so skutočne zameraným stavom v teréne.
- 3.2.20.** Za pozemky, ktoré pôvodne boli celé poľnohospodársky využívané, ale dnes zasahujú svojou časťou do vodných plôch, zastavaných plôch, prípadne do iných nepoľnohospodárskych pozemkov, sa prednostne poskytnú nové pozemky na poľnohospodárskej pôde. Nový pozemok na nepoľnohospodárskej pôde sa v tejto lokalite poskytne len ak to bude potrebné z hľadiska primeranosti hodnoty pozemku.

4. Vyrovnanie v peniazoch

- 4.1. Kritérium podľa §11, ods.8 zákona:** Ak s tým vlastník súhlasí, vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, okrem lesných pozemkov, v celkovej výmere vlastníka v obvode projektu pozemkových úprav **do 400 m²** vrátane trvalých porastov na nich, sa poskytne v peniazoch. Vyrovnanie v peniazoch sa vykoná medzi Slovenským pozemkovým fondom (SPF) a vlastníkom pozemkov v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav.
- 4.2. Kritérium podľa §11, ods.11 zákona:** 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 odsekov 4.1. a 4.2. , sa nesmú previesť ani zaťažiť. To neplatí, ak ich nadobudol Slovenský pozemkový fond alebo správca podľa §11, ods.17 zákona. Na návrh okresného úradu katastrálny odbor vyznačí poznámku o zákaze vlastníka nakladať s týmito pozemkami okrem prípadov uvedených v §11, ods.17 zákona. Ak je pozemok zaťažený právami tretích osôb (ťarchy), ktoré prechodom vlastníckeho práva nezanikajú, vyplatí sa vyrovnanie vlastníkovi po zohľadnení práv tretích osôb, ktoré na pozemku viaznu, **okrem prípadov ťarchy na vlastníka typu exekúcia, alebo záložné právo**. O tom sa vlastník písomne upovedomí. Ak ide o pozemok s nezisteným vlastníkom, Slovenský pozemkový fond môže súhlasiť s vyrovnaním v peniazoch.
- 4.3. Za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom do 400 m²** vrátane trvalých porastov na nich, ponúkne SPF odkúpenie za cenu podľa Vyhlášky 38/2005 Zb. z 21.01.2005 o určení hodnoty pozemkov a porastov na nich pre účely pozemkových úprav.

4.4. Pre pozemky do 400 m², na ktoré nebol uplatnený nárok na vyrovnanie v peniazoch platí §11, ods.15 zákona, t.j. pozemky sa zlúčia do celku s ostatnými pozemkami s výmerou do 400 m² a určí sa ich spoluvlastnícky podiel.

Vlastníci pozemkov, ktorí spĺňajú kritériá podľa ods. 4.1. si musia svoj **nárok na vyrovnanie v peniazoch uplatniť písomne** na adresu: Okresný úrad Michalovce, pozemkový a lesný odbor, Sama Chalupku 18, Michalovce, 071 01 (ďalej aj ako OÚ MI PLO) v termíne do 15 dní od doručenia týchto Zásad. **Po tomto termíne bude považovaný návrh na vyrovnanie v peniazoch za bezpredmetný a vlastníkovi vzniká nárok na pozemok v spoluvlastníctve s inými vlastníkmi podľa bodu 4.4.**

5. Špecifické zásady (spôsob riešenia špecifických lokalít)

V tejto časti ZUNP sú stanovené zásady v špecifických lokalitách.

V obvode PPÚ Ostrov sa nachádzajú plochy :

- Vodáreň
- Starý židovský cintorín

Lesné pozemky:

Lesné pozemky sa v k.ú.Ostrov nenachádzajú. V Projekčnom bloku č. 1 je porast, podľa MÚSES ide o ekologický prvok, ktorý zostane vo vlastníctve majiteľa porastu, ktorému bol pozemok vyčlenený v zmysle ustanovení § 15 ods. 1 .

VZO – Starý židovský cintorín

Na VZO - starý židovský cintorín, vlastníctvo na týchto pozemkoch ostane nezmenené

6. Úbytky plôch

Podľa § 11 ods.7 zákona 330/1991 Z.z. 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 v poradí pôvodné neknihované pozemky, ďalšie pozemky štátu a pozemky obce. Ak nie je dostatok výmery pozemkov vo vlastníctve štátu a obce v uvedenom poradí, postupuje sa podľa § 12 ods. 8: potrebu pozemkov na spoločné zariadenia a opatrenia (poľné cesty, vetrolamy, vsakovacie pásy, biokoridory, biocentrá, sprievodná zeleň a pod.) znášajú všetci účastníci, okrem vlastníkov, ktorí súhlasili s vyrovnaním v peniazoch, a to podľa pomeru ich nárokov na vyrovnanie k výmere všetkých pozemkov v obvode pozemkových úprav. Inými slovami: každý vlastník rovnakým percentom z výmery všetkých svojich pozemkov v obvode PPÚ.

V zmysle už schválených navrhnutých opatrení vo všeobecných zásadách funkčného usporiadania územia (VZFUÚ) a na základe **aktualizácie registra pôvodného stavu (RPS) ku dňu 06.06.2022** je potreba pozemkov na vykrytie jestvujúcich a navrhnutých opatrení nasledovná:

SZO spolu – výmera -523041 m² – prispieva – 456103 m² - SPF
- 6938 m² – Hydromeliorácie
- 60000 m² - vlastníci pozemkov
VZO – spolu – výmera -166689 m² –prispieva – 100214 m² – SPF
30564 m² – SVP
31184 m² – KSK
4727 m² – vlastníci pozemkov

Príspevok vlastníkov na spoločné zariadenia a opatrenia činí 1,0 %. Tento príspevok bol vypočítaný na podklade aktualizovaného registra pôvodného stavu a opatrení navrhnutých vo schválených všeobecných zásad funkčného usporiadania územia.

Výška tohto príspevku sa považuje za maximálnu. Podľa znenia zákona č. 330/1991 Z.z. bude potrebné použiť pre účely SZO okrem neknihovaných pozemkov a obecných pozemkov aj ďalšie pozemky vo vlastníctve štátu.

7. Vlastníctvo k pozemkom

7.1. Podľa § 11 ods.19 zákona, vlastníctvo k pozemkom, na ktorých sú umiestnené SZO nadobudne obec 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, OÚ MI PLO určí iného vlastníka na základe jeho súhlasu v rozhodnutí o schválení projektu pozemkových úprav.

8. Užívanie pozemkov

V obvode PPÚ pôsobí viacero poľnohospodárskych subjektov, ktoré užívajú zväčša pôdu prenajatú. Predpokladá sa, že aj po pozemkových úpravách budú tieto nájomné vzťahy medzi vlastníkami a užívateľmi pokračovať. Preto bol urobený predbežný prieskum vo forme dotazníka, ktorý bol zaslaný každému vlastníkovi spolu s výpisom z RPS. Z vyhodnotenia písomných návrhov a požiadaviek vlastníkov vyplynuli nasledovné výsledky:

Zvyšní vlastníci sa pri prerokovaní návrhov a požiadaviek na určenie nových pozemkov v zmysle § 11 ods.18 zákona nevyjadrili, alebo sa vyjadrili nejasne.

9. Obmedzenia

9.1. Obmedzenia vyplývajúce zo zákona. OÚ MI PLO v rozhodnutí o nariadení pozemkových úprav v k.ú. Ostrov v zmysle § 26 zákona obmedzil účastníkov pozemkových úprav v nasledovných činnostiach pri nakladaní s pozemkami. Bez súhlasu OÚ MI PLO nie je možné v obvode pozemkových úprav meniť spôsob využitia pozemku, zriaďovať, meniť alebo rušiť vodohospodárske zariadenia, stavby na dotknutých pozemkoch, vysádzať alebo rušiť trvalé porasty, ovocné sady, stromovú zeleň v krajine, prevádzať pozemky z poľnohospodárskej do lesnej pôdy, zriaďovať alebo rušiť zemné terasy a budovať oplotenia pozemkov.

9.2. Obmedzenia vyplývajúce z prítomnosti elektrických rozvodov a vedení ochranné pásma sú stanovené podľa § 43 Zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike v platnom znení.

Ochranné pásmo pri vonkajších vedeniach VVN do 35 kV je stanovené od krajného vodiča na 10 m na obe strany. Ochranné pásmo pri vonkajších vedeniach VVN od 35 kV do 110 kV je stanovené od krajného vodiča na 15 m na obe strany.

9.3. Obmedzenia vyplývajúce z prítomnosti rozvodov a vedení plynu - ochranné pásma sú stanovené podľa § 79 Zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike v platnom znení.

Ochranné pásmo pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200mm je 4m od osi plynovodu na každú stranu.

9.4. Obmedzenia vyplývajúce z prítomnosti rozvodov verejného vodovodu - ochranné pásma sú stanovené podľa § 19 Zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v platnom znení.

Pásma ochrany sú vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od vonkajšieho pôdorysného okraja vodovodného potrubia alebo kanalizačného potrubia na obidve strany

- a) 1,5 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii do priemeru 500 mm vrátane,*
- b) 2,5 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii nad priemer 500 mm.*

9.5. Obmedzenia vyplývajúce z prítomnosti rozvodov elektronických komunikačných sietí - ochranné pásmo je stanovené podľa § 68 Zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách v platnom znení.

Ochranné pásmo vedenia je široké 0,5 m od osi jeho trasy po oboch stranách a prebieha po celej dĺžke jeho trasy. Hĺbka a výška ochranného pásma je 2 m od úrovne zeme, ak ide o podzemné vedenie a v okruhu 2 m, ak ide o nadzemné vedenie

9.6. Ochranné pásmo pri cestných komunikáciách - ochranné pásmo je stanovené podľa § 11 Zákona č. 135/1961 Z.z. o pozemných komunikáciách v platnom znení.

Ochranné pásmo pri cestných komunikáciách III. triedy na 20 m, pri miestnych komunikáciách na 15 m, na obe strany od osi cesty.

9.7. Ochranné pásmo pri hospodárskych dvoroch - pásmo hygienickej ochrany poľnohospodárskych dvorov vyhlasujú regionálne úrady verejného zdravotníctva podľa osobitých predpisov.

9.8. Obmedzenia vyplývajúce z prítomnosti vôd - oprávnenia pri správe vodných tokov sú stanovené v § 49 Zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách v platnom znení.

Pri výkone správy vodného toku môže správca vodného toku užívať pobrežné pozemky. Pobrežnými pozemkami pri vodohospodársky významných tokoch sú pozemky do 10,0 m od brehovej čiary, pri ostatných do 5,0 m.

Manipulačné pásy odvodňovacích kanálov sú 3,0 m na obidve strany od ich brehových čiar (podľa vyjadrenia SVP š.p. zo dňa 04.12.2020).

Obmedzenia v nakladaní s pôvodným pozemkom, ktoré vyplývajú zo zákona č. 543/2002 ochrane prírody a krajiny, prechádzajú na vlastníka nového pozemku.

9.10. Kompenzácia za vecné bremená

Vecné bremená zapísané v katastri vo forme ťarchy na pôvodnú parcelu prechádzajú na vlastníka novej parcely - „in rem“ (Občiansky zákonník, § 151n ods. 2: Vecné bremená spojené s vlastníctvom nehnuteľnosti prechádzajú s vlastníctvom veci na nadobúdateľa),

9.11. Obmedzenie vyplývajúce z vyššie uvedených predpisov preberá na seba vlastník nového pozemku.

9.12. Prihliadanie k zmenám vlastníckych vzťahov

Spracovateľ projektu vykonal aktualizáciu RPS ku dňu 06.06.2022. To znamená, že na prejednanie umiestnenia nových pozemkov budú prizvaní len tí vlastníci (účastníci PPÚ), ktorí boli zapísaní na liste vlastníctva (LV) k tomuto dátumu. Vlastníci, ktorí budú zapísaní na LV po tomto termíne, budú zapracovaní do PPÚ v ďalších etapách v rámci aktualizácie RPS a v rámci aktualizácie rozdeľovacieho plánu a budú povinní rešpektovať už schválený rozdeľovací plán.

10. Postup schvaľovania

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

10.2. Všetci vlastníci majú rovnaké práva a povinnosti v konaní o pozemkových úpravách.

10.3. Zásady sa zverejnia verejnou vyhláškou a doručia každému známemu účastníkovi
| pozemkových úprav.

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

10.5. Správny orgán spolu s predstavenstvom združenia účastníkov a spracovateľom vyhodnotí podané námietky,

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

10.7. Spory medzi vlastními, ktoré sa týkajú uplatňovania Zásad, rieši predstavenstvo združenia účastníkov pozemkových úprav za prítomnosti zástupcu Okresného úradu Michalovce, pozemkového a lesného odboru.

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

V Michalovciach, dňa 27.06.2022

Za zhotoviteľa: Ing. Miloš Jacko, PhD.

.....
podpis

Združenie „PPÚ VÝCHOD 2018“ Progres CAD Engineering, s.r.o

Subdodávateľ GEOLAND TOP, s.r.o.

Za Okresný úrad Michalovce, pozemkový a lesný odbor:

Ing. Zlatica Rošková, vedúca projektu

.....
podpis

Za predstavenstvo združenia účastníkov pozemkových úprav Ostrov

František Marcin, predseda predstavenstva

.....
podpis

Prerokované 27.06.2022

Príloha: grafický prehľad k ZUNP