

Zásady umiestnenia nových pozemkov pre projekt jednoduchých pozemkových úprav v katastrálnom území Spišská Stará Ves, lokalita „Vyšná Mláka“

1. VYROVNANIE V POZEMKOCH

Podľa zákona SNR č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (ďalej iba "zákon") za pozemky podliehajúce pozemkovým úpravám patrí vlastníkom pozemkov vyrovnanie zodpovedajúce hodnote ich pozemkov a trvalých porastov, ktoré sa na nich nachádzajú. Vyrovnanie patrí podľa § 11 ods. 1 zákona aj vlastníkom spoluvlastníckych podielov. Vyrovnanie sa poskytuje vlastníkom pozemkov a vlastníkom spoluvlastníckych podielov na iných nových pozemkoch, pričom sa prihliada podľa § 11 ods. 2 zákona najmä na:

- prírodné podmienky
- vhodnú organizáciu pôdneho fondu jednotlivých poľnohospodárskych podnikov a hospodárskych subjektov
- pomer jednotlivých druhov pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav
- vlastnosti a bonitu jednotlivých pozemkov
- záujmy ochrany životného prostredia
- územnoplánovaciu dokumentáciu

Vzhľadom na hore uvedené boli navrhnuté nasledujúce kritéria resp. Zásady umiestnenia nových pozemkov (ďalej len „ZUNP“ alebo „zásady“), ktoré boli spoločne prerokované správnym orgánom, predstavenstvom združenia účastníkov konania a zhotoviteľom projektu, zohľadňujúc vyjadrenia známych účastníkov konania na základe prerokovania návrhov a požiadaviek na určenie nových pozemkov v obvode projektu podľa § 11, ods. 18 zákona:

1.1. Nové pozemky budú svojím druhom, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom. Vyrovnanie sa vykoná podľa výmery a vypočítanej ceny tak, aby nové pozemky boli druhom pozemku, spresnenom podľa komisionálneho zistenia v obvode pozemkových úprav, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom, pričom sa prihliada na výhody získané pozemkovými úpravami. Táto zásada vyplýva priamo z § 11 ods. 3 zákona.

1.2. Hodnota nových pozemkov je primeraná, ak nie je v porovnaní s hodnotou pôvodného pozemku vyššia alebo nižšia o viac ako 25 %. Pri celkovej výmere do 200 m² sa toto kritérium nemusí dodržať s písomným súhlasom vlastníka. Táto zásada je v súlade s § 11 ods. 4 zákona. Cieľom spracovania bude zachovanie pôvodnej hodnoty pozemku resp. pozemkov a odchýlka bude použitá iba v nutných prípadoch.

1.3. Nové pozemky sú primerané, ak rozdiel výmery pôvodných a nových pozemkov nepresahuje 5 % výmery pôvodných pozemkov po odpočítaní podielu pozemkov na spoločné zariadenia a opatrenia. Pri celkovej výmere pôvodných pozemkov alebo spoluvlastníckych podielov vlastníka v obvode projektu pozemkových úprav do 100 m² sú nové pozemky vlastníka primerané, ak rozdiel podľa prvej vety nepresahuje 5 m². S písomným súhlasom vlastníka možno v jeho neprospech prekročiť zákonom prípustný rozdiel výmery a hodnoty nových pozemkov bez nároku na vyrovnanie v peniazoch (§ 11 ods. 4 a 5 zákona).

1.4. Okresný úrad môže na účely pozemkových úprav rozhodnutím zriadiť alebo zrušiť iné vecné právo k pozemku. Táto zásada je v súlade s § 11 ods. 12 zákona.

1.5. Podielové spoluvlastníctvo k pozemkom sa môže rozhodnutím správneho orgánu zriadiť alebo zrušiť. Táto zásada je v súlade s § 11 ods. 14 zákona.

1.6. 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 a prihliada sa na záujem vlastníkov pozemkov alebo spoluvlastníckych podielov, ktoré sa majú zlúčiť. 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). Táto zásada je v súlade s § 11 ods. 15 zákona.

1.7. V záujme plynulého prechodu hospodárenia v novom usporiadaní môže správny orgán na žiadosť vlastníka schváliť umiestnenie nových pozemkov a začatie hospodárenia na nich už po dohodnutí zásad umiestnenia nových pozemkov, ak ide o vlastníka, ktorého nárok na vyrovnanie je nesporný alebo v jeho nespornej časti. Schválenie umiestnenia nových pozemkov sa oznamuje verejnou vyhláškou. Táto zásada je v súlade s § 14 ods. 7 zákona.

2. VYROVNANIE V PENIAZOCH

2.1. Vyrovnanie v peniazoch sa vykoná medzi žiadateľom (objednávateľom) prác, teda Mestom Spišská Stará Ves, a vlastníkom pozemku v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav. Jednotková cena pozemkov v obvode projektu bola určená znaleckým posudkom č. 22/2022, ktorý bol vypracovaný znalcom Ing. Petrom Štenkom, evidenčné číslo znalca 913446. Táto zásada je v súlade s § 8d ods. 4 a 5 zákona.

2.2. Ak ide o pozemok s nezisteným vlastníkom, Slovenský pozemkový fond môže súhlasiť s vyrovnaním v peniazoch. Táto zásada je v súlade s § 11 ods. 11 zákona.

2.3. Žiadosť o vyrovnanie v peniazoch musí mať overený podpis a musí byť doručená správnomu orgánu v lehote do 30 dní od doručenia tohto návrhu ZUNP.

3. VLASTNÍCTVO K POZEMKOM

3.1. Na výmeru potrebnú na nové pozemky určené na verejné zariadenia a opatrenia a na spoločné zariadenia a opatrenia prispievajú vlastníci podľa pomeru ich nárokov na vyrovnanie a tieto pozemky nadobudne Mesto Spišská Stará Ves za náhradu. Za náhradu sa považuje vecné plnenie vo forme správy a údržby tohto zariadenia po dni nadobudnutia vlastníctva k novým pozemkom podľa § 11 ods. 19 zákona.

3.2. Pozemky určené na komunikácie budú zapísané s ťarchou, že ich nemožno scudzit' ani zaťažit'; toto obmedzenie sa nevzťahuje na zaťaženie pozemkov ak ide o budovanie inžinierskych sietí.

Obmedzenie sa vyznačí v katastri nehnuteľnosti na základe rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav.

4. DOPLŇUJÚCE ŠPECIFICKÉ ZÁSADY UMIESTNENIA NOVÝCH POZEMKOV

Na základe prerokovania návrhov a požiadaviek na určenie nových pozemkov v obvode projektu jednoduchých pozemkových úprav v katastrálnom území Spišská Stará Ves v lokalite Vyšná Mláka, s jednotlivými známymi vlastníkami pôvodných pozemkov podľa § 11, ods. 18 zákona navrhujeme nasledovné doplňujúce zásady:

4.1. Obvod projektu jednoduchých pozemkových úprav predstavuje tri projektové bloky. č. PB1 až č. PB3 (*pozri Prílohu č. 1 – Projektové bloky*), ktoré sú určené na scel'ovanie pozemkov určených pre individuálnu bytovú výstavbu, ďalej projektový blok č. PB4, ktorým je Pamätné miesto, Morový a cholerový cintorín, projektový blok č. PB5 pre miestne a obslužné komunikácie, chodníky, verejnú zeleň, líniovú zeleň popri komunikáciách a projektový blok č. PB6, ktorým je vodný tok Vyšná Mláka a líniová zeleň pozdĺž tohto toku.

4.2. Každý nový pozemok bude prístupný z pozemku, ktorý je vyčlenený na vybudovanie miestnej alebo obslužnej komunikácie.

4.3. Vlastníctvo k novým pozemkom, ktoré sú vyčlenené na vybudovanie miestnych a obslužných komunikácií, označené (*označenie sú podľa Všeobecných zásad funkčného usporiadania územia a sú uvedené aj v Prílohe č. 1 – Projektové bloky*) ako 12-vetva A, 5-vetva B, 4-vetva C, 13-vetva D, č. 6, chodníky označené ako č. 7 až 11, plochy verejnej a líniovej zelene pozdĺž komunikácií označené ako č. 15 až 19 a č. 26, ako aj plochy líniovej zelene pozdĺž vodného toku Vyšná Mláka, označené ako č. 20 až 25, nadobudne do vlastníctva, prípadne do spoluvlastníctva s inými vlastníkami, Mesto Spišská Stará Ves. Vlastníctvo k novým pozemkom vodného toku Vyšná Mláka, označené ako č. 27 až 29 nadobudne do výlučného vlastníctva Slovenská republika, v správe Slovenský vodohospodársky podnik, š.p.

4.4. Keďže v obvode projektu pozemkových úprav mesto Spišská Stará Ves nevlastní žiadne pozemky, vlastníci prijímajú zásadu, že na výmeru potrebnú na pozemky určené na verejné zariadenia a opatrenia, ako aj na spoločné zariadenia a opatrenia, prispievajú s písomným súhlasom vlastníci podľa pomeru ich nárokov na vyrovnanie k výmere všetkých pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav a to vo výške **maximálne 19 % ich výmery**.

4.5. Výmery jednotlivých nových pozemkov budú navrhnuté podľa požiadaviek vlastníkov, v súlade s výmerami ich pôvodných pozemkov a po odpočítaní príspevkov v prospech verejných a spoločných zariadení a opatrení.

4.6. V prípade bezpodielového spoluvlastníctva manželov ich forma vlastníctva po vyrovnaní v nových pozemkoch zostane zachovaná.

4.7. Počet nových pozemkov pre každého vlastníka bude závisieť od jeho požiadavky vznesenej na prerokovaní.

4.8. Nové pozemky na poľnohospodárskom pôdnom fonde v projektových blokoch PB1, PB2 a PB3 budú mať druh pozemku ostatná plocha.

4.9. Vecné bremená a záložné práva bánk a iných subjektov v obvode projektu pozemkových úprav budú prevedené na novovytvorené parcely s nezmenenými popisnými informáciami, uvedenými v katastri nehnuteľností.

5. PLATNOSŤ ZUNP

Zásady uvádzané v odsekoch 1, 2 a 3 vyplývajú zo zákona a zásady uvádzané v odseku 4 sú navrhnuté na základe návrhov a vyjadrení známych účastníkov konania a na základe prerokovania návrhov a požiadaviek na určenie nových pozemkov v obvode projektu podľa na základe § 11, ods. 18.

Tieto zásady boli dňa 26. 09. 2023 dohodnuté so združením účastníkov pozemkových úprav podľa výsledkov prerokovaní návrhov a požiadaviek s jednotlivými vlastníkami, podľa schválených Všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav a podľa miestnych podmienok.

Zásady umiestnenia nových pozemkov sú platné ak s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastnia najmenej dve tretiny výmery pozemkov, na ktorých sú povolené pozemkové úpravy. Návrh zásad bude zverejnený verejnou vyhláškou a doručený známym vlastníkom do vlastných rúk. Za súhlas s návrhom zásad sa považuje aj to, ak vlastník nepodá námietku alebo námietka je neopodstatnená. Okresný úrad platné znenie zásad a platnosť zásad oznámi verejnou vyhláškou na obvyklom mieste v obci. Platné zásady doručí združeniu účastníkov.

Prílohy:

Príloha č. 1 – Projektové bloky

V Prešove dňa 27. 11. 2023

Vypracoval:

Ing. Peter Repáň
projektant pozemkových úprav
Progres GEO, s.r.o.
Masarykova 16
080 01 Prešov

ZVEREJNENÉ: 08. 12. 2023

MESTO
081 01 SPIŠSKÁ STARÁ VES
-2-

Príloha č. 1

