



## VEREJNÁ VYHLÁŠKA

### **Oznámenie o platnosti Zásad pre umiestnenie nových pozemkov pre Projekt jednoduchých pozemkových úprav v k.ú Jelšovce lokalita „Za záhradami“**

Okresný úrad Nitra, pozemkový a lesný odbor, pozemkové oddelenie (ďalej len „OU-NR-PLO1“) ako orgán príslušný podľa § 5 ods. 4 zákona 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“),

**oznamuje účastníkom konania, že Zásady umiestnenia nových pozemkov (ďalej len „ZUNP“) pre projekt jednoduchých pozemkových úprav v k.ú. Jelšovce lokalita „Za záhradami“  
v zmysle § 11 ods. 23 zákona sú  
P L A T N É.**

#### POSTUP VYPRACOVANIA NÁVRHU ZÁSAD

- vypracovanie návrhu zásad: júla - septembra 2021
- prerokovanie návrhu zásad pre umiestnenie nových pozemkov s vlastníckmi v prítomnosti zástupcu správneho orgánu a zástupcov zhotoviteľa sa uskutočnilo dňa 07.09.2021
- z celkového počtu 94 známych vlastníkov, ktorí boli pozvaní na prerokovanie ich návrhov a požiadaviek na určenie nových pozemkov, sa zúčastnilo 39 vlastníkov
- na základe vyhodnotenia prerokovaných návrhov a požiadaviek vlastníkov s vlastníckmi a so združením bol zostavený návrh zásad

#### POSTUP ZVEREJNENIA A DORUČENIA NÁVRHU ZÁSAD ÚČASTNÍKOM JPÚ

- návrh zásad bol v zmysle § 11 ods. 23 zákona zo dňa 08.07.2020 zverejnený verejnou vyhláškou pod č. OU-NR-PLO1-2021/001816-83 na úradnej tabuli Obce Jelšovce od 14.10.2021 do 29.10.2021 a na úradnej tabuli správneho orgánu od 21.09.2021 do 06.10.2021 s možnosťou podania námietky do 15 dní
- zároveň bol text zásad spoločne so sprievodným listom doručený účastníkom konania so známym pobytom do vlastných rúk

#### ZÁKLADNÉ VSTUPNÉ ÚDAJE

- výmera pozemkov v obvode JPÚ : 116850
- počet známych vlastníkov, ktorým bol text návrhu zásad zaslaný – 94
- počet známych vlastníkov, ktorí text návrhu prevzali – 80
- počet nezistených vlastníkov zastupovaných SPF - 17
- výmera potrebná na odsúhlasenie zásad (§ 11 ods. 23 zákona) – 2/3-iny z celkovej výmery obvodu

## ZÁVER

Podľa § 11 ods. 23 zákona sú zásady pre umiestnenie nových pozemkov platné, ak s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastní najmenšie dve tretiny výmery, na ktorých sú povolené alebo nariadené pozemkové úpravy. Za súhlas sa považuje aj to, ak vlastní nepodá námietku alebo námietka je neopodstatnená. Okresný úrad Nitra, pozemkový a lesný odbor, pozemkové oddelenie na základe vyhodnotenia súhlasu s návrhom zásad umiestnenia nových pozemkov konštatuje, že zásady v zverejnenom znení sú platné.


OU-NR-PLO1 po zverejnení návrhu ZUNP a uplynutí stanovenej lehoty určenej na podanie námietok ZUNP, skonštatoval, že neboli podané žiadne námietky. Bolo preukázané, že so zásadami pre umiestnenie nových pozemkov súhlasili účastníci jednoduchých pozemkových úprav, ktorí vlastní 100% výmery pozemkov, na ktorých sú povolené jednoduché pozemkové úpravy.

Doručenie tohto oznámenia sa vykoná verejnou vyhláškou tak, že sa vyvesí po dobu 15 dní na úradnej tabuli Obce Jelšovce a na úradnej tabuli tunajšieho úradu. Platné znenie zásad sa doručí združeniu účastníkov.

### Príloha:

Platné znenie ZUNP



  
Ing. Juraj Horák  
vedúci odboru

### Doručuje sa:

1. Obec Jelšovce, 951 43 Jelšovce č. 37 – 2x, (1x exemplár na vyvesenie)
2. Úradná tabuľa OÚ Nitra
3. Združenie účastníkov pozemkových úprav JPÚ Jelšovce, predseda Ladislav Hroško, Obecný úrad Jelšovce, 951 43 Jelšovce č. 37

*Potvrdenie doby vyvesenia:*

Vyvesené od: ..... do: ..... pečiatka, podpis .....

## ZÁSADY UMIESTNENIA NOVÝCH POZEMKOV (ZUNP) JPÚ JELŠOVCE

Za pozemky podliehajúce pozemkovým úpravám patrí vlastníkom pozemkov ako aj vlastníkom spoluvlastníckych podielov vyrovnanie zodpovedajúce hodnote ich pozemkov resp. spoluvlastníckych podielov, pričom okresný úrad musí zohľadniť úbytky pre spoločné zariadenia a opatrenia (§11 ods.1 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“))

### 1 Stanovenie kritérií vyrovnania v pozemkoch resp. v peniazoch

- 1.1 Nové pozemky majú byť svojím druhom, upresneným komisionálnym šetrením v obvode projektu JPÚ, 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. Ak s tým vlastník súhlasí, nemusia byť pri vyrovnaní dodržané vymenované kritériá (§11 ods.6 zákona).
- 1.2 Nové pozemky sú primerané, ak rozdiel výmery pôvodných a nových pozemkov **nepresahuje 5% výmery pôvodných pozemkov** po odpočítaní podielu pozemkov alebo ich časti potrebných na spoločné zariadenia a opatrenia. S písomným súhlasom vlastníka možno prekročiť prípustný rozdiel výmery nových pozemkov bez nároku na vyrovnanie, pri celkovej výmere do 200 m<sup>2</sup> sa toto kritérium nemusí dodržať. Táto zásada je v súlade s § 11 ods.5 zákona.
- 1.3 Pri vzniku rozdielnej hodnoty pozemkov v obvode projektu JPÚ sú nové pozemky vlastníka primerané, ak rozdiel hodnoty pôvodných pozemkov a nových pozemkov **nepresahuje 25 % hodnoty pôvodných pozemkov**. S písomným súhlasom vlastníka možno prekročiť prípustný rozdiel výmery nových pozemkov bez nároku na vyrovnanie, pri celkovej výmere do 200 m<sup>2</sup> sa toto kritérium nemusí dodržať. Táto zásada je v súlade s § 11 ods.4 zákona.
- 1.4 Výmera pozemkov potrebných na spoločné zariadenia a opatrenia je určená v schválenom elaboráte Všeobecných zásad funkčného usporiadania územia. Na výmeru spoločných zariadení a opatrení sa prednostne vyčlení výmera pozemkov vo vlastníctve štátu a obce v rozsahu pozemkov neknihovaných parciel. V prípade nedostatočnej výmery takýchto

pozemkov prispievajú na výmeru spoločných zariadení a opatrení aj vlastníci pozemkov podľa pomeru ich nárokov na vyrovnanie k výmere všetkých pozemkov v obvode projektu JPÚ. Táto zásada je v súlade s § 11 ods.7 zákona a § 12 ods.8 zákona.

Spoločné zariadenia a opatrenia tvoria :

- prístupové komunikácie k novým pozemkom v lokalite určenej pre individuálnu bytovú výstavbu, občiansku vybavenosť.
- Ekologická zeleň( park)

Na výmeru potrebnú pre komunikáciu k novým pozemkom a ekologickú zeleň (park) prispievajú všetci vlastníci pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav **do výšky max. 15,50 % ich výmery** v obvode projektu JPÚ, uvedenej vo výpisoch z registra pôvodného stavu každého vlastníka. ( komunikácia 12.88% a park-ihrisko 2.23%)

**1.5** Po odpočítaní výmery príspevku na spoločné zariadenia a opatrenia ostáva vlastníkovi zvyšná výmera, ktorá sa nazýva nárok na vyrovnanie. Nové pozemky budú vlastníkovi pridelené vo výmere, ktorá zodpovedá jeho nároku na vyrovnanie.

**1.6** Odporúčaná minimálna výmera samostatného nového pozemku v bloku I - lokalite určenej pre individuálnu bytovú výstavbu je **550-600 m<sup>2</sup>** (v ojedinelých prípadoch, ak nárok na vyrovnanie jedného vlastníka bude menší ako 600 m<sup>2</sup>, je možné naprojektovať aj pozemok o menšej výmere).

**1.7** Ak s tým vlastník súhlasí, vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, v celkovej výmere vlastníka v obvode projektu pozemkových úprav do 400 m<sup>2</sup>, sa poskytne v peniazoch. Vyrovnanie v peniazoch sa vykoná medzi obcou a vlastníkmi pozemkov v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav. Táto zásada je v súlade s § 11 ods.8 v spojení s § 8d ods.5 zákona.

**1.8** Na vyrovnanie v peniazoch je potrebný súhlas vlastníka v písomnej forme. Písomný súhlas s vyrovnaním v peniazoch je nutné doručiť OÚ Nitra, pozemkovému a lesnému odboru v lehote do 30 dní odo dňa doručenia návrhu zásad umiestnenia nových pozemkov. Po doručení tohto súhlasu nemožno súhlas odvolať (§ 11 ods.11. zákona).

**1.9** Pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom vo výmere do 400 m<sup>2</sup>, 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, pričom sa prihliada na pôvodné vlastnícke skupiny resp. iné požiadavky vlastníkov pozemkov. Táto zásada je v súlade s § 11 ods.15 zákona.

**1.10** Ten, kto sa stane vlastníkom pozemku v priebehu konania o pozemkových úpravách, nemôže namietat' výsledky doterajšieho konania. Táto zásada je v súlade s § 7 ods.6 zákona.

## **2. Vlastníctvo k pozemkom**

**2.1** Na pozemky určené pre spoločné zariadenia a opatrenia budú použité výmery podľa vyššie uvedeného bodu 1.4.

**2.2** Vlastníctvo k pozemku pre komunikácie a ekologickú zeleň ( park vid'. grafická príloha), nadobudne obec, za náhradu. Za náhradu sa považuje vecné plnenie vo forme správy a údržby spoločných zariadení a opatrení. Táto zásada je v súlade s § 11 ods.19 zákona. Tieto pozemky obec nemôže scudziť ani zaťažiť (§11 ods.20 zákona). Toto obmedzenie sa vyznačí v katastri nehnuteľností.

Podmienky napojenie parciel mimo obvod JPU Jelšovce k novej komunikácii v obvode projektu JPU obec dorieši samostatnou dohodou.

**2.3** Pozemok určený pre občiansku vybavenosť zostane vo vlastníctve pôvodných vlastníkov, a to buď ako jeden pozemok v ich podielovom spoluvlastníctve, alebo ako samostatné pozemky vo vlastníctve jednotlivých pôvodných vlastníkov, ak sa nedohodnú inak.

**2.4** Na účel pozemkových úprav rozhodnutím okresného úradu môžu sa zriadiť alebo zaniknúť iné vecné práva k pozemku (záložné práva a vecné bremená podľa Občianskeho zákonníka). Táto zásada je v súlade s § 11 ods.12 zákona.

**2.5** Na účel pozemkových úprav môže okresný úrad rozhodnutím zriadiť alebo zrušiť podielové spoluvlastníctvo k pozemku. Táto zásada je v súlade s § 11 ods.14 zákona.

## **3. Doplňujúce zásady umiestnenia nových pozemkov**

**3.1** V obvode projektu JPÚ budú vytvorené tri projektové bloky (vid'. grafická príloha) :

- I. lokalita pre individuálnu bytovú výstavbu
- II. lokalita pre individuálnu bytovú výstavbu – obmedzená ochranným pásmom ŽSR.  
Zložená z časti od cesty cca 20m bez obmedzení a z časti v ochrannom pásme ŽSR
- III. lokalita určená pre občiansku vybavenosť

Pozemky jednotlivých vlastníkov budú zlučované prevažne v rámci týchto projektových blokov.

- 3.2** Pri vytváraní a umiestňovaní nových pozemkov v rámci jednotlivých blokov sa podľa možnosti zohľadní umiestnenie doterajšieho pozemku vlastníka, . príp. umiestnenie súčasných záhrad mimo obvod JPÚ, trvalých porastov vlastníka a pod. a pri zlúčení spoluvlastníckych podielov rôznych vlastníkov do celku, sa podľa možností zohľadnia príbuzenské prípadne iné vzťahy.
- 3.3** V prípade, že sa na pôvodnom pozemku vlastníka nachádzajú inžinierske siete príp. iné existujúce zariadenia, nový pozemok vlastníka bude umiestnený tak, aby obmedzenia pozemku vyplývajúce z existencie sietí a zariadení boli rovnaké pre vlastníka v pôvodnom aj novom stave. V prípade, že dôjde k inej dohode vlastníkov, táto zásada nemusí byť dodržaná.
- 3.4** Ak pri umiestňovaní nových pozemkov dôjde k požiadavke rovnakého umiestnenia nového pozemku rôznymi vlastníkmi, prednostné právo pridelenia nového pozemku má ten vlastník, ktorý vlastní väčšinu výmery pôvodného pozemku, na ktorom je umiestnený nový pozemok.
- 3.5** Ak pri umiestňovaní nových pozemkov dôjde k nezhodám alebo sporom medzi vlastníkmi alebo pri potrebe individuálneho riešenia rôznych situácií, rozhodne o riešení predstavenstvo ZÚPÚ na svojom zasadnutí za prítomnosti a dohľadu správneho orgánu hlasovaním alebo žrebom.
- 3.6** Pri uplatňovaní zásad umiestnenia nových pozemkov nie je možné dožadovať sa neprimeraného použitia jednej zásady na úkor inej zásady.
- 3.7** Požiadavkám vlastníka na umiestnenie nových pozemkov nebude možné vyhovieť, keď nebudú v súlade so zákonom, so schválenými zásadami umiestnenia nových pozemkov alebo s väčšinovými záujmami iných vlastníkov.