

## **Zásady umiestnenia nových pozemkov pre projekt jednoduchých pozemkových úprav Stráne pod Tatrami POS v obvode pod osídlením - NÁVRH**

Zásady umiestnenia nových pozemkov (ďalej len „ZUNP“) v obvode pozemkov pod osídlením projektu jednoduchých pozemkových úprav v časti katastrálneho územia Stráne pod Tatrami pod osídlením marginalizovaných skupín obyvateľstva (ďalej len „JPU Stráne pod Tatrami POS“) sú vypracované na základe ustanovení § 8g a §11 zákona 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (ďalej aj „zákon“).

### **I. Úvodné a štatistické údaje**

Cieľom zásad umiestnenia nových pozemkov je stanoviť jednoznačné pravidlá pre vykonávanie zmien v usporiadaní vlastníckych vzťahov tak, aby boli vytvorené predpoklady pre racionálne priestorové usporiadanie pozemkového vlastníctva v obvode jednoduchých pozemkových úprav pod osídlením a v obvode na účely vyrovnania v súlade s požiadavkami ochrany životného prostredia a tvorby územného systému ekologickej stability, funkciami poľnohospodárskej krajiny a prevádzkovo-ekonomickými hľadiskami moderného poľnohospodárstva a lesného hospodárstva.

Celková výmera katastrálneho územia:	<b>421 ha</b>
Výmera obvodu JPU po osídlení:	<b>11,3617 ha</b>
Výmera obvodu JPU na účely vyrovnania	<b>3,6478 ha</b>
Počet parciel registra C v obvode JPU:	<b>238</b>
Počet parciel registra E v obvode JPU:	<b>100</b>
Príspevok obce na verejné zariadenia a opatrenia	<b>3 52 76 m<sup>2</sup></b>

### **Miestne podmienky**

Obec Stráne pod Tatrami pozostáva z 2 častí: z miestnej časti a z osídlenia marginalizovanej skupiny obyvateľstva, ktorá je vzdialená 1 km od centra obce. Stráne pod Tatrami ležia v Kežmarskej pahorkatine uprostred Popradskej kotliny na juhovýchodnom úpätí Vysokých Tatier, 5 km od mesta Kežmarok.

Obvod projektu jednoduchých pozemkových úprav tvorí samostatný obvod pozemkov pod osídlením a samostatný obvod pozemkov na účely vyrovnania.

Obvod pozemkov pod osídlením sa nachádza cca 1 kilometer severozápadne od zastavaného územia obce Stráne pod Tatrami. V obvode pozemkov pod osídlením sa nachádza spevnená asfaltová komunikácia cesta III.tr. č. 3097, ktorá komunikačne spája obvod pozemkov pod osídlením s obcou Stráne pod Tatrami. Na túto komunikáciu sa pripája sústava miestnych ciest s asfaltovým povrchom. Ďalej sa v obvode pozemkov pod osídlením nachádza aj plocha miestnej základnej školy a plocha slúžiaca obchodu. Zvyšná plocha je využívaná ako plocha určená na bývanie či už formou bytových domov alebo rodinných domov.

## II. Použité podklady

- Operát katastra nehnuteľností (písomné a grafické údaje)
- Výsledný operát obvodu pozemkových úprav
- Schválené Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia pod osídlením
- Zverejnený návrh Registra pôvodného stavu (ďalej aj „RPS“)
- Vyhodnotenie vyjadrení k spôsobu vyrovnania
- Prerokovanie návrhov a požiadaviek v zmysle §11 ods. 18 zákona o pozemkových úpravách
- Zákon SNR č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, obvodných pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov
- Usmernenie Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky č.5958/2023-3020, Z: 7010/2023 a Metodický list č. PPÚ - 5/2022 - Doporučený postup prác pri spracovaní, odovzdávaní a kontrole dokumentácie projektu pozemkových úprav: Zásady umiestnenia nových pozemkov

## III. Zásady vyplývajúce zo zákona

1. Za pozemky podliehajúce pozemkovým úpravám patrí vlastníkom pozemkov vyrovnanie (§ 11 ods. 1 zákona).
2. Vlastníkom pozemkov a vlastníkom spoluvlastníckych podielov poskytuje vyrovnanie v pozemkoch na účely vyrovnania alebo v pozemkoch pod osídlením alebo v peniazoch (§ 8g ods. 7 zákona).
3. Za pozemky vo vlastníctve štátu, ktoré prechádzajú do vlastníctva obce, nie je nárok na vyrovnanie (§ 8g, ods. 7 zákona).
4. Vyjadrenie vlastníka je záväzná a nemožno ho počas konania meniť. Vlastník sa môže rozhodnúť pre jeden z troch spôsobov vyrovnania:
  - vyrovnanie v obvode pozemkov na účely vyrovnania
  - vyrovnanie v obvode pozemkov pod osídlením
  - vyrovnanie v peniazoch za cenu znaleckého posudku

Ak sa vlastníka v lehote 30 dní od doručenia písomnej výzvy písomne nevyjadrí, patrí mu vyrovnanie v obvode pozemkov na účely vyrovnania. Ak nie je dostatočná výmera v obvode pozemkov na účely vyrovnania, vlastníkom sa poskytne vyrovnanie v obvode pozemkov na účely vyrovnania pomerne podľa pomeru ich vzájomných nárokov na vyrovnanie a zvyšok nárokov sa vyrovná v peniazoch (§8g, ods. 8 zákona).
5. Obvod pozemkov na účely vyrovnania tvoria parcely registra **E-KN č. 1778, 1779, 1782, 1783, 1777, 1780, 1781, 1784, 1789, 1792, 1793, 1794, 1797, 1798, 1790, 1791, 1795, 1796, 1802/1 a 1801** vo vlastníctve obce Stráne pod Tatrami (§8g, ods. 9 zákona).
6. Nové pozemky vlastníkom sa poskytnú v rovnakej výmere, ako majú pôvodné pozemky (§8g, ods. 11 zákona).
7. Pozemky pod osídlením, za ktoré vlastníci dostanú vyrovnanie v obvode pozemkov na účely vyrovnania alebo v peniazoch, prejdú do vlastníctva obce (§8g, ods. 12 zákona).
8. Okresný úrad môže na účely pozemkových úprav zriadiť alebo zrušiť podielové spoluvlastníctvo k pozemku rozhodnutím podľa § 14 ods. 4 zákona (§ 11, ods. 14 zákona).

9. Na pozemky v novom usporiadaní sa vzťahujú obmedzenia, ktoré vyplývajú z existencie ochranného pásma prvkov technickej infraštruktúry (§11, ods. 22 zákona).
10. Ten, kto sa stane vlastníkom pozemku v priebehu konania o pozemkových úpravách, nemôže namietat výsledky doterajšieho konania (§ 6 ods. 4 zákona).
11. Vyrovnanie v peniazoch poskytuje obec. Vyrovnanie v peniazoch sa vykoná medzi obcou a vlastníkom pozemku v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav (§8g, ods. 10 zákona).
12. Obec nesmie pozemok pod osídlením scudziť ani zaťažiť okrem prevodu alebo nájmu pozemku pod obydľím alebo príľahlého pozemku do vlastníctva obyvateľovi tohto obydľia; toto obmedzenie sa vyznačí v katastri nehnuteľností na základe rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav. Na účel prevodu pozemku podľa druhej vety obec potvrdí, či ide o obyvateľa obydľia (§8g, ods. 12 zákona).
13. Obec neprevedie vlastníctvo k pozemku pod obydľím alebo príľahlému pozemku obyvateľovi obydľia, voči ktorému je vedené exekučné konanie podľa osobitného predpisu (§8g, ods. 13 zákona).
14. Obyvateľ obydľia nesmie po dobu desiatich rokov odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva podľa odseku 12 previesť pozemok pod obydľím alebo príľahlý pozemok na tretiu osobu s výnimkou blízkej osoby podľa § 116 Občianskeho zákonníka alebo príbuznej osoby podľa § 117 Občianskeho zákonníka (§8g, ods. 14 zákona).

#### **IV. Špeciálne zásady**

##### **Projektové bloky**

Celý obvod pozemkov pod osídlením tvorí jeden projektový blok A o výmere 11,3617 ha, ktorý sa skladá zo sedemnástich projekčných celkov označených ako č. 1-17. Jednotlivé projekčné celky tvoria:

- č.1 – miestna komunikácia
- č.2 - 14 – zastavané plochy a nádvorcia
- č.15 – plocha občianskej vybavenosti – škola
- č.16 – plocha občianskej vybavenosti – komunitné centrum
- č.17 – plocha občianskej vybavenosti – obchod

Ich zobrazenie je znázornené v grafickej prílohe č. 1.

##### **Spoločné a verejné zariadenia a opatrenia**

1. V zmysle schválených všeobecných zásad funkčného usporiadania územia (VZFUÚ) neboli navrhnuté žiadne spoločné zariadenia a opatrenia.
2. V obvode pozemkov pod osídlením boli navrhnuté verejné zariadenia a opatrenia komunikačného charakteru vo výmere 54 38m<sup>2</sup> a ostatného charakteru o výmere 4 02 78m<sup>2</sup>. Verejné zariadenia a opatrenia komunikačného charakteru prejdú do vlastníctva obce Stráne pod Tatrami, a to rozhodnutím, ktoré bude vydané Okresným úradom Kežmarok, pozemkový a lesný odbor.

## V. Iné zásady

### Pravidlá sceľovania pozemkov a vlastníckych podielov k novým pozemkom

1. Nové pozemky budú prednostne navrhnuté tak, aby boli prístupné z verejnej komunikácie alebo verejne dostupného priestranstva. V odôvodnených prípadoch je možné zabezpečiť prístup na nové pozemky formou ťarchy – práva prechodu a prejazdu.
2. Nové pozemky pod osídlením budú umiestnené tak, že výmera vlastníka sa v prvom rade umiestni pod obydlie, v ktorom býva vlastník alebo blízka osoba vlastníka alebo príbuzná osoba vlastníka. Prípadná zvyšná výmera vlastníka sa umiestni v najbližšom okolí obydlia-plocha prislúchajúca k stavbe.
3. V prípade, že vlastník stavby nevlastní pozemok pod stavbou, ale vlastní pozemok v inej časti obvodu JPU pod osídlením, tak mu prednostne bude pridelený nový pozemok pod jeho stavbou.
4. V prípade, že pod stavbou sa nachádza pozemok vlastníka, ktorý nie je vlastníkom stavby a nie je možné postupovať podľa bodu 2. V. Iné Zásady, vlastníkom pozemku sa stane obec.
5. V prípade, že na pozemku vlastníka sa nenachádza stavba a vlastník pozemku nevlastní žiadnu stavbu v JPU v obvode pod osídlením, nie je možné umiestniť nový pozemok pod žiadnu stavbu s výnimkou zachovania príbuzenského pomeru (podmienka je zdokladovanie príbuzenského vzťahu a súhlasu obidvoch strán).
6. Ak pri umiestňovaní nových pozemkov dôjde k rôznym nezhodám alebo „sporom“ medzi vlastníkmi alebo pri potrebe individuálneho riešenia rôznych situácií, rozhodne o riešení predstavenstvo Združenia účastníkov pozemkových úprav v katastrálnom Stráne pod Tatrami na svojom zasadnutí za prítomnosti a dohľadu Okresného úradu Kežmarok, pozemkového a lesného odboru hlasovaním alebo žrebom.
7. Pri uplatňovaní zásad umiestnenia nových pozemkov nie je možné požadovať neprimerané použitie jednej zásady pri porušení druhej.
8. Návrh umiestnenia nových pozemkov bude prerokovaný v zmysle §12 ods. 6 zákona s dotknutými vlastníkmi pozemkov, ktorí sa na pozvanie správneho orgánu zúčastnia prerokovania. Z prerokovania sa vyhotoví zápis. Ak sa vlastník ani v náhradnom termíne rokovania nezúčastní, považuje sa návrh nového usporiadania pozemkov za prerokovaný.

### Postup schvaľovania

1. Všetci vlastníci majú rovnaké práva a povinnosti v konaní o pozemkových úpravách.
2. V ostatných v týchto zásadách neupravených prípadoch platia ustanovenia zákona SNR č.330/1991 Zb.
3. Okresný úrad prerokuje so známymi vlastníkmi návrhy a požiadavky na určenie nových pozemkov podľa §11 ods.18 zákona. So Slovenským pozemkovým fondom ako správcom prerokuje návrhy a požiadavky za známych vlastníkov, ktorých miesto trvalého pobytu alebo sídlo nie je známe.
4. Návrh zásad umiestnenia nových pozemkov sa po dohodnutí s predstavenstvom združenia pozemkových úprav následne doručí vlastníkom so známym pobytom do vlastných rúk

## JPÚ Stráne pod Tatrami pod osídlením marginalizovaných skupín obyvateľstva

podľa ust. §11 ods. 23 zákona.

5. Podľa § 11, ods. 23 zákona v spojení s § 8g, ods. 15 zákona : **Zásady umiestnenia nových pozemkov sú platné, ak s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastníajú najmenej dve tretiny výmery v obvode pozemkov pod osídlením.**
6. Za súhlas sa považuje aj to, ak vlastníák nepodá námietku alebo námietka je neopodstatnená. Neopodstatnená námietka je tá, ktorá nesúvisí so zásadami umiestnenia nových pozemkov.
7. Ten, kto sa stane vlastníkom pozemku v priebehu konania o pozemkových úpravách, nemôže namietaať výsledky doterajšieho konania (§ 6 ods. 4 zákona).
8. Návrh ZÚNP sa zverejní verejnou vyhláškou a doručí každému známemu účastníkovi pozemkových úprav a správcovi do vlastných rúk.
9. Na účely posúdenia platnosti zásad umiestnenia nových pozemkov sa výmera pozemkov počíta len v samostatnom obvode pozemkov pod osídlením (§ 8g, ods. 15 zákona).

Príloha č. 1 – Grafická časť zásad umiestnenia nových pozemkov v obvode pozemkov pod osídlením

**V Košiciach, dňa 25.02.2025**

Za zhotoviteľa:

Mgr. Ing. Martin Dulina, EURO GEO, s.r.o., Košice

Za Okresný úrad Kežmarok, pozemkový a lesný odbor:

Ing. Gabriela Krempaská , vedúca projektu

Za predstavenstvo združenia účastníkov JPÚ Stráne pod Tatrami RO

Slavomír Badžo, predseda predstavenstva