

NÁVRH ZÁSAD UMIESTNENIA NOVÝCH POZEMKOV v obvode projektu pozemkových úprav Čakanovce (PPÚ Čakanovce)

Obsah Zásad umiestnenia nových pozemkov (ďalej „Zásady“ alebo „ZUNP“) nie je priamo stanovený zákonom, jeho tvorba však vychádza z § 11 zákona SNR č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a pozemkových spoločenstvách v platnom znení (ďalej len „zákon“).

Neoddeliteľnou súčasťou návrhu zásad umiestnenia nových pozemkov je aj grafická príloha ZUNP pre doručovanie známym vlastníkom do vlastných rúk v zmysle § 11 ods. 23 zákona v mierke 1:15000.

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

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

1. Všeobecný popis

1.1. Dôvody vypracovania zásad

Zásady určujú spôsob vyrovnania vlastníkom pozemkov a vlastníkom spoluvlastníckych podielov na iných pozemkoch (ďalej len „nových pozemkoch“) 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 Zákomom a s väčšinovými záujmami ostatných účastníkov (vlastníci, ktorí vlastní najmenej 2/3 výmery pozemkov obvodu PPÚ).

1.2. Základné údaje, vysvetlenie pojmov

Výmera obvodu PPÚ Čakanovce (ha)	916,15
Počet parcel vstupujúcich do RPS	1063
- z toho parcely C-KN (majetkoprávne vysporiadané)	33
- z toho parcely UO	1030
Počet vlastníkov	425
- známych vlastníkov so známym pobytom (TVL=0, 1, 2)	326
- ostatných vlastníkov	99
- duplicitných vlastníkov	4
Počet vlastníckych vzťahov	5792
Počet parcel s jedným vlastníkom v 1/1	323
Počet parcel v spoluvlastníctve	740
Priemerný počet spoluvlastníkov na parcelu v spoluvlastníctve	6,57
Maximálny počet spoluvlastníkov na parcelu	73
Priemerná výmera parcely (m ²)	8622,62

Priemerný počet spoluvlastníkov na 1 parcelu za obvod PPÚ	5,45
Priemerný počet parcel na 1 vlastníka	13,67
Priemerná výmera vlastníctva 1 vlastníka (m ²)	21983,15

Obvod PPÚ Čakanovce tvorí pre potreby pozemkových úprav sedem projektových blokov, ktoré sú zobrazené na grafickej prílohe ZUNP a sú rozdelené nasledovne:

Blok	Číslo lokality	Názov lokality	Projekčný celok
1	1	Dlhé záhumnie	1a
1	2	Od Bačkovíka	1b
1	3	Viničky	1c
1	4	Pod medzou	1d
1	5	Stráne	1e
2	1	Stádlo	2a
2	2	Chrasť	2b
2	3	Nad Chrasťou	2c
2	4	Pod bielou hlinou	2d
2	5	Za zverníkom	2e
3	1	Rovné	3a
3	2	Grúň	3b
3	4	Osada	3c
4	1	Medzi dráhami	4a
4	2	Medzi dráhami	4b
5	1	Malom	5a
5	2	Konopiská	5b
6	1	Nižné Lúky	6a
6	2	Kostolné Lazy	6b
6	3	Pažite	6c
7	1	Stavenec	7a
7	2	Drobnýaki	7b
7	3	Rosošany	7c

Názvoslovie lokalít bolo prevzaté z archívnych materiálov katastra nehnuteľností. Každý projektový blok je rozdelený na projekčné celky so svojim číslom a názvom lokality. Projekčné celky sú ohraničené prirodzenými hranicami, čiže existujúcimi alebo novo navrhovanými cestami, vodnými tokmi, kanálmi a ostatnými prirodzenými terénymi hranicami. Do projekčných celkov budú projektované nové pozemky jednotlivých vlastníkov.

2. Použité podklady

- Operát katastra nehnuteľností (písomné a grafické údaje)
- Výsledný operát obvodu pozemkových úprav
- Schválené Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia
- Schválený Register pôvodného stavu (ďalej „RPS“)
- Vyhodnotenie dotazníkovej ankety (podľa § 11 ods. 18 zákona) ohľadne návrhov a požiadaviek vlastníkov, ktorá bola realizovaná v rámci doručovania výpisov z RPS
- Prerokovanie návrhov a požiadaviek s účastníkmi PPÚ Čakanovce (podľa § 11 ods. 18 zákona)

- 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

3. Vyrovnanie v pozemkoch

Závaznosť 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. Stanovené kritériá vyrovnania v pozemkoch musia byť realizované tak, aby **nové pozemky** boli svojím druhom, výmerou, hodnotou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom. V procese vyrovnania je potrebné definovať okrem kritérií, ktoré sú definované v § 11 zákona, aj kritériá, ktorých potreba vyplynula z miestnych vlastníckych a užívacích pomerov v katastrálnom území Čakanovce.

3.1. Kritériá stanovené podľa zákona

3.1.1. Kritérium podľa § 11 ods. 2 zákona: Vyrovnanie sa poskytuje vlastníkom pozemkov a vlastníkom spoluvlastníckych podielov na iných 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) územnoplánovaciu dokumentáciu.

3.1.2. Kritérium podľa § 11 ods. 3 a ods. 6 zákona: Ak tento zákon neustanovuje inak, 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 protieróznych 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 vlastník 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 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 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 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.

3.1.5. Kritérium podľa § 11 ods. 7 a § 12, ods. 8 zákona: Ak je potrebné pre spoločné zariadenia a opatrenia (ďalej „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.

3.1.6. Kritérium podľa § 11 ods.8 zákona: Ak s tým vlastníkom 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 a vlastníkom pozemkov v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav.

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, **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 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. 16 zákona: Ak ide o **lesné pozemky**, najmenšia výmera pozemkov na opatrenia podľa odseku 3.1.7. je **2000 m²**. Pozemok môže mať menšiu výmeru ako 2000 m² ak ide o pozemok určený na spoločné zariadenia a opatrenia alebo s ohľadom na rozmiestnenie ostatných lesných pozemkov (§ 3 ods. 1 písm. c) a e) zákona NR SR č. 326/2005 Z. z. o lesoch).

3.1.10. Kritérium podľa § 11 ods. 20 zákona: Pozemky určené na spoločné zariadenia a opatrenia nemožno scudzovať ani zaťažovať. Toto obmedzenie sa vyznačí v katastrí nehnuteľností na základe rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav.

3.1.11. Kritérium podľa § 11 ods. 21 zákona: Pozemky určené projektom pozemkových úprav pre územný systém ekologickej stability regionálneho a nadregionálneho charakteru, ako aj pozemky na vybudovanie spoločných zariadení a opatrení slúžiacich vodnému hospodárstvu, najmä malých vodných nádrží, úprav tokov, závlahových zariadení a odvodňovacích zariadení poskytuje štát. Vlastníkom týchto pozemkov je štát okrem prípadov, ak okresný úrad určí iného vlastníka na základe jeho súhlasu v rozhodnutí o schválení projektu pozemkových úprav a správu vykonáva organizácia poverená štátom alebo organizácia podľa osobitných predpisov. Ak štát v obvode pozemkových úprav nevlastní pozemky v takom rozsahu, aby mohli byť pokryté aj požiadavky pre územný systém ekologickej stability regionálneho a nadregionálneho charakteru, poskytne v rámci pozemkov

určených projektom pozemkových úprav pre územný systém ekologickej stability regionálneho a nadregionálneho charakteru najmä pozemky pre osobitne chránené časti prírody a krajiny; vlastníctvo k ostatným pozemkom určeným pre územný systém ekologickej stability regionálneho a nadregionálneho charakteru zostane zachované podľa pôvodného stavu s tým, že sa môžu sceliť len v území tvoriacom systém ekologickej stability.

3.1.12. Kritérium podľa § 11 ods. 22 zákona: Obmedzenie vyplývajúce z osobitných predpisov preberá na seba vlastník nového pozemku.

3.1.13. 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 NR SR 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), 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.

3.1.14. Kritérium podľa § 14 ods. 8 zákona: Dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav alebo neskorším dňom uvedeným v tomto rozhodnutí zanikajú nájomné vzťahy k pôvodným nehnuteľnostiam a registrácia vinohradov podľa osobitného predpisu (§ 2 písm. I zákona NR SR č. 313/2009 Z. z. o vinohradníctve a vinárstve v znení neskorších predpisov). Ak nájomca riadne a včas plní svoje záväzky zo zmluvy o nájme pôvodných nehnuteľností, má právo na uzavretie zmluvy o nájme nových pozemkov na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku za podmienok, ktoré sú dohodnuté pri nájme pôvodných nehnuteľností, a to na výmeru nových pozemkov zodpovedajúcu výmere pôvodných prenajatých nehnuteľností, upravenú podľa § 13 ods. 1 zákona.

3.1.15 Kritérium podľa § 6 ods. 6 zákona: Ak je účastník zastúpený splnomocnencom, podpis splnomocniteľa na plnomocenstve musí byť osvedčený podľa osobitných predpisov (§ 58 zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov. Zákon č. 599/2001 Z. z. o osvedčovaní listín a podpisov na listinách okresnými úradmi a obcami v znení neskorších predpisov.)

3.1.16 Kritérium podľa § 6 ods. 7 zákona: Vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti zastupuje v konaní pozemkové spoločenstvo. (§ 16 ods. 2 zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách.)

3.1.17 Kritérium podľa § 6 ods. 4 zákona: Ten, kto sa stane vlastníkom pozemku v priebehu konania o pozemkových úpravách, nemôže namietat výsledky doterajšieho konania.

3.1.18 Kritérium podľa § 6 ods. 5 zákona: Slovenský pozemkový fond a správca v konaní vo veciach pozemkových úprav vykonávajú práva vlastníka nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu a zastupujú neznámych vlastníkov pozemkov alebo vlastníkov pozemkov, ktorých miesto pobytu nie je známe.

3.2. Špecifické kritériá podľa miestnych pomerov

Pre k.ú. Čakanovce sú navrhnuté niektoré špecifické kritériá, ktoré neodporujú zákonu a iným

všeobecne záväzným právnym predpisom.

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.

Kritérium veľkosti

3.2.2. Najmenšia výmera nového pozemku, ktorý tvorí **poľnohospodárske pozemky bez trvalých porastov**, je stanovená na **400 m²**, **pre lesné pozemky 2000 m²**. Nové pozemky budú určené do výlučného vlastníctva účastníka (v podiele 1/1) za predpokladu, že jeho úhrnný nárok na vyrovnanie po odpočítaní príspevku na spoločné a verejné zariadenia v obvode pozemkových úprav je väčší ako 400 m² poľnohospodárskych pozemkov a 2000 m² lesných pozemkov.

Nedodržanie minimálnej výmery nového pozemku je prípustné v týchto špecifických prípadoch:

- ak sa jedná o pozemok zasahujúci do obvodu PPÚ na hranici s hranicou zastavaného územia obce, resp. katastrálnou hranicou,
- ak sa jedná o pozemok pod stavbou alebo iným objektom,
- ak sa jedná o pozemok, ktorý bol vytvorený z dôvodu zmeny druhu pozemku, resp. zmeny spôsobu využívania pozemku, resp. oplotený pozemok na hranici zastavaného územia obce,
- ak to bude potrebné pre zabezpečenie prístupu pre vlastníka resp. užívateľa pozemkov.

Prístupnosť pozemkov

3.2.3. Nové pozemky musia byť navrhnuté tak, aby boli prístupné z existujúcich, alebo novo navrhovaných komunikácií. Navrhnutá cestná sieť môže byť v prípade potreby zhustená.

Umiestňovanie nových pozemkov

3.2.4. Pri umiestňovaní nových pozemkov sa bude prihliadať na to, či vlastník dá svoje pozemky do nájmu inej osobe, bude na nich hospodáriť sám, alebo prejavil písomný súhlas s ich odpredajom.

3.2.5. Nové pozemky budú v zásade umiestnené v tom projektovom bloku, v ktorom sa nachádzali pôvodné pozemky. **Výnimkou môže byť presun vlastníctva pozemkov 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 podľa § 34 ods. 3 zákona.

3.2.6. Každý projektový blok obsahuje niekoľko **projekčných celkov**.

3.2.7. S ohľadom na § 11 ods. 4 zákona v prípade výrazných rozdielov jednotkových hodnôt pozemkov vo vnútri projektových blokov sa určuje maximálny rozdiel hodnoty pôvodných pozemkov a nových pozemkov **až do výšky 25 %** so súhlasom vlastníka.

3.2.8. 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.

3.2.9. Umiestnenie nových pozemkov bude prerokované s každým známym účastníkom alebo s jeho splnomocneným zástupcom, ktorý sa na pozvanie správneho orgánu alebo projektanta zúčastní prerokovania. **Plnomocnenstvo nemusí doručovať vlastníci, ktorí ho už doručili na obecný úrad alebo správne orgánu pri zaslaní výpisu z RPS.**

3.2.10. Neznámych vlastníkov (NV),(známy vlastníkov s neznámych pobytom , TUC-3) pri umiestňovaní nových pozemkov bude zastupovať Slovenský pozemkový fond.

3.2.11. 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.

3.2.12. 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.

3.2.13. Ak to bude možné, budú sa pozemky tých vlastníkov, ktorí budú svoj pozemok prenajímať, umiestňovať v rovnakom projektovom bloku tak, aby pri prenájme tvorili jeden súvislý celok. Umiestnenie týchto pozemkov bude konzultované s doterajším alebo budúcim užívateľom.

3.2.14. Poradie vlastníkov v konkrétnych projekčných celkoch navrhne zhotoviteľ.

3.2.15. Pozemky registra C KN zapísané na LV zostanú v pôvodnom umiestnení a s pôvodnými vlastníckymi vzťahmi, ak ich poloha a tvar súhlasia so skutočne zameraným stavom v teréne (v rámci 3. triedy presnosti merania).

3.2.16. Pri projektovaní nových pozemkov v lokalitách určených územnoplánovacou dokumentáciou obce Čakanovce na budúcu IBV resp. územnú rezervu budú prednostne umiestňovaní vlastníci pôvodných pozemkov v tejto lokalite. Na základe písomnej požiadavky vlastníkov však môžu byť umiestnení mimo takejto lokality. Vlastníci, ktorí nespĺňajú kritérium minimálnej výmery v zmysle zákona a týchto Zásad (400 m²), budú riešení formou spoluvlastníckych podielov k novému pozemkom, spĺňajúcim podmienku minimálnej výmery.

4. Vyrovnávanie v peniazoch

4.1. Ak s tým vlastníkom súhlasí, vyrovnávanie 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. Vyrovnávanie v peniazoch sa vykoná medzi Slovenským pozemkovým fondom (ďalej „SPF“) a vlastníkom pozemkov v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav. (§ 11 ods. 8 zákona)

4.2. Na vyrovnávanie v peniazoch je potrebný súhlas vlastníka v písomnej forme. Po doručení tohto súhlasu okresnému úradu nemožno súhlas odvolať. Pozemky, za ktoré žiada vlastníkom vyrovnávanie v peniazoch podľa odseku 4.1. Zásad, sa nesmú previesť ani zaťažiť. To neplatí, ak ich nadobudol Slovenský pozemkový fond alebo správca (§ 11 ods. 11 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 vyrovnávanie vlastníkom až po zohľadnení práv tretích osôb, ktoré na pozemku viažu. O tomto postupe bude vlastníkom písomne informovaný. Ak ide o pozemok s nezisteným vlastníkom, Slovenský pozemkový fond alebo správca môže súhlasiť s vyrovnávaním v peniazoch.

4.3. Pre pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom do 400 m², na ktoré nebol uplatnený nárok na vyrovnávanie v peniazoch, sa bude postupovať podľa § 11 ods. 15 zákona, t. j. zlúčia sa do celku s ostatnými pozemkami alebo spoluvlastníckymi podielmi vlastníkov a určí sa ich spoluvlastnícky podiel.

4.4. Štát prostredníctvom Slovenského pozemkového fondu alebo správcu na účel pozemkových úprav môže kúpiť pozemky^{7e)} (§ 19 zákona NR SR č. 180/1995 Z. z. v znení zákona č. 419/2002 Z. z.) alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom v obvode pozemkových úprav uvedených v § 11 ods. 8 a 9 na účel vytvorenia väčších celkov alebo pre potreby štátu, ak ich vlastníci ponúknu na predaj alebo ak vlastníci súhlasia s predajom. Štát prostredníctvom Slovenského pozemkového fondu alebo správcu môže kupovať aj ďalšie pozemky, ak ich vlastníci ponúknu na odpredaj. Cena pozemku a trvalého porastu na ňom sa určí podľa osobitného predpisu.^{7d)} (Vyhláška Ministerstva pôdohospodárstva Slovenskej republiky č. 38/2005 Z. z. o určení hodnoty pozemkov a porastov na nich na účely pozemkových úprav) (§ 11 ods.17 zákona).

4.5. Vlastníci pozemkov, ktorí spĺňajú kritériá podľa ods. 4.1. a 4.2. si musia svoj nárok na vyrovnanie v peniazoch uplatniť písomne na adresu: Okresný úrad Košice-okolie, pozemkový a lesný odbor, Hroncova 13, Košice, 041 70 (ďalej „OÚ KS 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 4.3.**

5. Využitie plôch na iné účely

V záujmovom území sa nenachádzajú žiadne plánované plochy na špecifické využitie ako ovocný sad, vinice, chmeľnice. Nachádzajú sa len lesné pozemky, ktorých hranice boli upravené podľa skutočne zameraných prírodných hraníc v teréne, odsúhlasené a schválené Rozhodnutím o schválení VZFUÚ č. OÚ-KS-PLO1-2022/008061-713 zo dňa 13.07.2022, ktoré nadobudlo právoplatnosť 12.08.2022.

6. Úbytky plôch

Podľa § 11 ods. 7 zákona, 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 zákona t. j. potrebu pozemkov na spoločné zariadenia a opatrenia (poľné cesty, vetrolamy, 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 všeobecných zásad funkčného usporiadania územia (VZFUÚ) je potreba pozemkov na vykrytie jestvujúcich a navrhnutých opatrení nasledovná:

6.1 Pre jestvujúce a navrhované spoločné zariadenia a opatrenia (SZO) je potrebná výmera 23,5526 ha, čo predstavuje 2,57 % z celkovej výmery obvodu PPÚ. Na ich vykrytie bude použitých 5,0785 ha pozemkov vo vlastníctve Slovenskej republiky (správca SPF) a 4,2587 ha pozemkov obce Čakanovce.

6.2. Zostávajúca výmera SZO 14,2154 ha bude vykrytá príspevkom každého vlastníka pozemkov okrem vlastníkov, ktorí prejavili záujem o vyrovnanie v peniazoch.

6.3. Po zohľadnení výmer z bodu 6.2. a po zohľadnení výmer vlastníkov prihlásených na vyrovnanie v peniazoch, je výška príspevku každého vlastníka na SZO 1,61 % výmery pozemkov v obvode PPÚ.

6.4. Pre jestvujúce a navrhované verejné zariadenia a opatrenia (VZO – SR a VÚC) je potrebná výmera 17,6753 ha, čo predstavuje 1,93 % z celkovej výmery obvodu PPÚ. Na jej vykrytie budú použité pozemky SR v správe SPF – 10,6349 ha a SVP - 7,0404 ha.

6.5. Pre jestvujúce a navrhované verejné zariadenia a opatrenia iné (VZO iné) je potrebná výmera 4,0630 ha, čo predstavuje 0,44 % z celkovej výmery obvodu PPÚ. V tejto kategórii sú zahrnuté zariadenia na komunikácie, cintorín, školu, vodojem a čistiareň odpadových vôd. Na jej vykrytie budú použité pozemky SR v správe SPF – 1,1139 a Obce Čakanovce – 2,9491 ha.

Na jestvujúce a novo navrhované spoločné a verejné zariadenia a opatrenia je celkovo potrebná výmera 47,9415 ha.

Celkový príspevok Obce Čakanovce na SZO a VZO bude 7,2078 ha.

Celkový príspevok Slovenskej republiky na SZO a VZO bude 23,8677 ha.

Príspevok vlastníkov pozemkov na spoločné zariadenia a opatrenia bude 1,61 %.

Tento príspevok bol vypočítaný na podklade Registra pôvodného stavu a opatrení navrhnutých vo schválených Všeobecných zásadách funkčného usporiadania územia. Podľa znenia zákona bude potrebné použiť pre účely SZO okrem neknižovaných pozemkov a obecných pozemkov aj ďalšie pozemky vo vlastníctve SR. Celkový príspevok SR na SZO bude spresnený pred začatím projektovania nových pozemkov na základe aktualizácie Registra pôvodného stavu.

6.6. Príspevok na pokrytie potrebnej výmery pre novonavrhované verejné zariadenia a opatrenia (miestne komunikácie) v časti určenej na individuálnu bytovú výstavbu poskytnú vlastníci, ktorých nové pozemky budú miestnou komunikáciou sprístupnené.

6.7. Príspevok na pokrytie potrebnej výmery pre novonavrhované ekologické spoločné zariadenie a miestny biokoridor (nMBk1) poskytnú vlastníci pozemkov, ktorí tam budú umiestnení.

7. Vlastníctvo k pozemkom

7.1. Podľa § 11 ods. 19 zákona: vlastníctvo k pozemkom, na ktorých sú umiestnené SZO okrem pozemkov uvedených v bode 7.2, 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 KS PLO určí iného vlastníka na základe jeho súhlasu v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav.

7.2. Podľa § 11 ods. 21 zákona: pozemky určené projektom PÚ pre územný systém ekologickej stability regionálneho a nadregionálneho charakteru poskytuje štát. Vlastníkom týchto pozemkov je štát okrem prípadov, ak okresný úrad 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 prenajatú pôdu. Predpokladá sa, že po pozemkových úpravách budú tieto nájomné vzťahy medzi vlastníckmi a užívateľmi pokračovať. Preto bol vykonaný predbežný prieskum vo forme dotazníka, ktorý bol zaslaný každému vlastníkovi spolu s výpisom z RPS. Výsledky z vyhodnotenia vyplnených dotazníkov budú použité pri spracovaní RNS.

9. Obmedzenia

9.1. **Obmedzenia vyplývajúce zo zákona.** OÚ KS PLO v rozhodnutí o nariadení pozemkových úprav v k. ú. Čakanovce obmedzil účastníkov pozemkových úprav :

- meniť spôsob využitia pozemku
- zriaďovať, meniť alebo zrušiť vodohospodárske zariadenia,
- zriaďovať, meniť alebo zrušiť ovocné sady, stromovú zeleň,
- meniť druh pozemku z poľnohospodárskej do lesnej pôdy.

9.2. Obmedzenia vyplývajúce z prítomnosti elektrických rozvodov a vedení; ochranné pásma sú stanovené podľa § 43 zákona NR SR 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. Ochranné pásmo pri vonkajších vedeniach VVN od 110 kV do 220 kV je stanovené od krajného vodiča na 20 m na obe strany.

9.3. Obmedzenia vyplývajúce z prítomnosti rozvodov verejného vodovodu; ochranné pásma sú stanovené podľa § 19 zákona NR SR 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) 1,8 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii do priemeru 500 mm vrátane,
- b) 3,0 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii nad priemer 500 mm.

9.4. Obmedzenia vyplývajúce z prítomnosti rozvodov elektronických komunikačných sietí; ochranné pásmo je stanovené podľa § 68 zákona NR SR 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.

9.5. Ochranné pásmo pri cestných komunikáciách; ochranné pásmo je stanovené podľa § 11 zákona NZ ČSSR č. 135/1961 Z. z. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v platnom znení. Ochranné pásmo pri cestných komunikáciách II. triedy je stanovené na 25 m, III. triedy na 20 m, pri miestnych komunikáciách na 15 m, na obe strany od osi cesty.

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

9.7. Obmedzenia vyplývajúce z prítomnosti vôd; oprávnenia pri správe vodných tokov sú stanovené v § 49 zákona NR SR 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 vodohospodárskych významných tokoch sú pozemky do 10,0 m od brehovej čiary, pri ostatných do 5,0 m.

9.8. Obmedzenia vyplývajúce z ochrany lesa podľa § 10 zákona NR SR 326/2005 Z. z. o lesoch. Ochranné pásmo lesa tvoria pozemky do vzdialenosti 50 m od hranice lesného pozemku.

9.9. Obmedzenia vyplývajúce z prítomnosti chránených území Obmedzenia v nakladaní s pôvodným pozemkom, ktoré vyplývajú zo zákona NR SR č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny, prechádzajú na vlastníka nového pozemku.

9.10. Prihliadanie k zmenám vlastníckych vzťahov. Spracovateľ projektu vykonal poslednú aktualizáciu RPS ku dňu **26.07.2022**. To znamená, že návrh ZUNP bude doručený tým vlastníkom (účastníkom PPÚ), ktorí sú zapísaní na liste vlastníctva (ďalej „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 vlastníajú najmenej dve tretiny výmery pozemkov, na ktorých sú 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 vlastníak nepodá námietku alebo námietka je neopodstatnená.

10.5. Správny orgán spolu s predstavenstvom združenia účastníkov a spracovateľom vyhodnotí 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. V sporoch a nezhodách medzi vlastníakmi, ktoré vzniknú pri umiestňovaní nových pozemkov alebo sa týkajú uplatňovania Zásad na umiestnenie nových pozemkov, rozhodne o riešení predstavenstvo združenia účastníkov pozemkových úprav na svojom zasadnutí za prítomnosti zástupcu Okresného úradu Košice okolie, pozemkového a lesného odboru.

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

Grafická príloha – Grafická časť návrhu zásad umiestnenia nových pozemkov v obvode pozemkových úprav pre doručovanie známym vlastníakom do vlastných rúk v zmysle § 11 ods. 23 v mierke 1:21000.

V Košiciach, dňa 18.08.2022

Za zhotoviteľa:

Ing. Zuzana Buľková, Geodetic spol. s r.o., Košice..... 

Za Okresný úrad Košice-okolie, pozemkový a lesný odbor:

Ing. Katarína Schuller, vedúca projektu..... 

Za predstavenstvo združenia účastníkov pozemkových úprav Čakanovce

Mgr. Ladislav Vojtko, predseda predstavenstva 