



CZIPO s.r.o

Kmeťova 36, 040 01 Košice

Spracovateľ	:	CZIPO s.r.o.
Investor	:	JUDr. Marián Hanobik
Katastrálne územie	:	Nová Polhora
Obec	:	Nová Polhora
Okres	:	Košice - okolie
Kraj	:	Košický
Dátum	:	december 2018

Projekt pozemkových úprav  
v katastrálnom území  
**Nová Polhora**

**Zásady pre umiestnenie nových  
pozemkov v lokalite Povrazy**

---

## Obsah

Zásady pre umiestnenie nových pozemkov v lokalite Povrazy.....	1
Úvod.....	3
1. Podklady:.....	3
2. Základné údaje.....	3
3. Stanovenie kritérií na vyrovnanie v pozemkoch.....	4
4. Kritériá umiestnenia vlastníkov.....	5
5. Vyrovnanie v peniazoch.....	5
6. Úbytky plôch na spoločné zariadenia a opatrenia.....	6
7. Vlastníctvo k spoločným zariadeniam a opatreniam.....	6
8. Závaznosť zásad pre vlastníka.....	6
9. Schvaľovací proces.....	6

# Úvod

Vypracovanie zásad pre umiestnenie nových pozemkov (ZUNP) je spracované v zmysle § 11 zákona SNR č. 330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov (ďalej len zákona). Účelom ZUNP v obvode pozemkových úprav je stanovenie pravidiel pre umiestnenie nových pozemkov vlastníkov v súlade s požiadavkami účastníkov pozemkových úprav a všeobecnými zásadami funkčného usporiadania územia s prihliadnutím na miestne podmienky. Dohodnuté ZUNP nie sú v rozpore so zákonom, alebo inými zákonmi, ktorých sa konanie o pozemkových úpravách dotkne. Vzhľadom na to, že tieto jednoduché pozemkové úpravy boli povolené z dvoch dôvodov (§2 ods. 1. písm. b) zákona a §2 ods. 1. písm. h) zákona) sú niektoré špecifické riešenia týkajúce sa jednotlivých dôvodov konania o JPU popísané v jednotlivých kapitolách. Podľa platného územného plánu v znení zmien a doplnkov č. 3 je v rámci obvodu JPU schválené územie na individuálnu bytovú výstavu vo výmere 14,98ha a zvyšok územia o výmere 13,35 ha je riešené bez zmeny využitia t.j. určené na poľnohospodárske využitie. Zo schválených ZaD 03 k UP boli prevzaté zmeny v rozsahu zmien plôch určeného na individuálnu bytovú výstavbu vo veľkosti úbytku 1 07 22m<sup>2</sup>. Z toho dôvodu bude nutné určiť novú hodnotu pozemkov a z toho vyplývajúce hodnoty nárokov jednotlivých vlastníkov. Všeobecná jednotková východisková hodnota pozemkov v časti určenej na individuálnu bytovú výstavbu je určená na základe znaleckého posudku č. 25/2016 vypracovaného znalcom Ing. Vladislavom Hudákom vo výške 10,44€ /m<sup>2</sup>. Vo zvyšnej časti je hodnota pozemkov určená podľa BPEJ č. 0550202. Jednotková hodnota tejto BPEJ je 0,1411€/m<sup>2</sup>. Prepočet bude vykonaný v rámci etapy registra nového stavu.

## 1. Podklady:

Podkladom na tvorbu zásad sú:

- obvod JPU
- register pôvodného stavu
- všeobecné zásady funkčného usporiadania územia
- vyjadrenia účastníkov konania

## 2. Základné údaje

### 2.1. Plochy

Celková výmera katastrálneho územia:	204 ha
Výmera obvodu JPU:	28 ha
Počet parciel registra C v obvode JPU:	43
Počet parciel registra E v obvode JPU:	0
Priemerná výmera parcely:	0,65 ha

### 2.2 Vlastníci

Celkový počet vlastníkov:	98
z toho známi vlastníci :	98
z toho neznámi vlastníci :	0

---

z toho právnické osoby :	1
Priemerný počet spoluvlastníkov na parcele:	2,33
Priemerný počet parciel na jedného vlastníka:	0,44

### **3. Stanovenie kritérií na vyrovnanie v pozemkoch**

#### **1. Spôsob obhospodarovania:**

V obvode JPU sa nevyskytujú žiadne špeciálne kultúry (sad, vinič, chmeľnica) a z tohto dôvodu nie je potrebné vyčleniť špeciálne plochy na ich pestovanie.

#### **2. Tvarové (geometrické) kritéria:**

Novonavrhované pozemky poľnohospodárskej pôdy, okrem pozemkov určených na spoločné zariadenia a opatrenia budú mať výmeru minimálne 400 m<sup>2</sup>. (podľa §.11 ods.15 zákona).

Pokiaľ to morfológia územia a terénne podmienky dovoľia, budú aj z hľadiska efektívnosti poľnohospodárskej výroby vytvárať pôdne celky v tvare rovnobežníkov a im podobným tvarom t.j. obdĺžniky, kosodĺžniky, štvorce.

Šírka pôdnych celkov bude stanovená v rovinných územiach optimálne k dĺžke pozemku, pričom v časti určenej na nepoľnohospodárske využitie bude šírka pozemku aspoň 18m.

#### **3. Kritéria pridelenia pozemku**

3.1 najmenšia výmera pozemku je uvedená v bode 2.

3.2 ak vlastník nevlastní dostatočnú výmeru, zvolí si jedného alebo viac spoluvlastníkov

3.3 pri umiestňovaní nových pozemkov budú rešpektované príbuzenské vzťahy, požiadavky z dotazníka, zmluvy o budúcich kúpnych zmluvách, územný plán obce a všeobecné zásady funkčného usporiadania pozemkov.

3.4. vlastníci v správe SPF budú umiestnený do jednej, alebo viac parciel v spolu určenom podiele

#### **4. Odchýlky od výmery:**

Nový pozemok vlastníka je primeraný, ak rozdiel výmery pôvodných a nových pozemkov vlastníka nepresahuje 5% vrátane častí určených na spoločné zariadenia a opatrenia (§. 11 ods.5 zákona).

#### **5. Odchýlka ceny:**

Hodnota nových pozemkov bude považovaná za primeranú, ak rozdiel hodnoty pôvodných a nových pozemkov vlastníka nepresahuje 25% hodnoty pôvodných pozemkov vrátane častí určených pre spoločné zariadenia a opatrenia.

## 6. Výnimky:

Ak s tým vlastníkom súhlasí, nemusia byť pri vyrovnaní dodržané kritéria uvedené v bodoch 4 a 5. (§. 11 ods.6 zákona).

- a) **umiestnenie vlastníkov s výmerou do 400m<sup>2</sup>:** vlastník ktorého celkový nárok je nižší ako 400m<sup>2</sup> po odrátaní príspevku na spoločné zariadenia a opatrenia, bude zlúčený do jedného pozemku s vlastními podľa dotazníka vo forme spoluvlastníctva. Ak nevytvoria pozemok s minimálnou výmerou 400m<sup>2</sup> po odrátaní príspevku na spoločné zariadenia a opatrenia, budú im pridelení ďalší spoluvlastníci spracovateľom.
- b) **pozemok môže mať menšiu výmeru ako 400 m<sup>2</sup>,** 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)
- c) **prekročenie rozdielu výmer nových pozemkov:** 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 m<sup>2</sup> sa toto kritérium nemusí dodržať s písomným súhlasom vlastníka.

## 4. Kritériá umiestnenia vlastníkov

Nové pozemky pre vlastníkov budú umiestnené :

- podľa polohy pôvodných pozemkov
- ak má vlastník pozemky iba časti určenej na jeden účel, môže mať nové pozemky vyčlenené v tej istej časti.
- ak má vlastník pozemky v oboch častiach (podľa účelu využitia), budú mu nové pozemky umiestnené v oboch častiach pomerne podľa veľkosti výmer v jednotlivých častiach,
- ak vlastník nemal pozemky v časti , v ktorom žiada vymerať svoje pozemky, je to možné až po uplatnení nárokov pôvodných vlastníkov.
- dohody s vlastníkom
- podľa poradia určeného losovaním, ak nebude možné postupovať podľa vyššie uvedených kritérií

## 5. Vyrovnanie v peniazoch

Vlastníci, ktorým vznikne nárok na pozemok s výmerou menšou ako 400m<sup>2</sup> môžu dostať náhradu 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. Podľa §11 ods. 11. zákona je na takéto vyrovnanie potrebný písomný súhlas vlastníka. Po doručení tohto súhlasu Obvodnému pozemkovému úradu Košice okolie nie je možné tento súhlas odvolať. Pozemok, za ktorý žiada vlastník vyrovnanie v peniazoch, nemožno zaťažiť ani previesť. Na návrh správneho orgánu vyznačí Okresný úrad Košice okolie, katastrálny odbor poznámku o zákaze nakladania s týmito pozemkami na liste vlastníctva. Po vyplatení peňažnej náhrady nie je možné žiadať o inú zmenu vyrovnania. Ak je pozemok zaťažený inými právami tretích osôb, ktoré prevodom vlastníckeho práva nezanikajú, vyplatí sa vyrovnanie vlastníkovi po zohľadnení práv tretích osôb, ktoré na pozemku viažu, o čom sa vlastník písomne upovedomí. Ak vlastník požaduje vyrovnanie v peniazoch, musí túto skutočnosť písomne oznámiť najneskôr do 28.2.2019. Po tomto termíne bude považovaný návrh na

---

vyrovnanie v peniazoch za bezpredmetný a vlastníkovi vzniká nárok na pozemok v spoluvlastníctve s inými vlastníkmi.

## **6. Úbytky plôch na spoločné zariadenia a opatrenia**

Navrhované a existujúce spoločné zariadenia a opatrenia tvorí cestná sieť P1 a Pv1 a vodoochrannárske opatrenie R1 v časti územia určeného na poľnohospodárske využitie a cestná sieť SC1, SC2 a ochranná zeleň Z1 v časti určenej na nepoľnohospodárske využitie.

Výmera, ktorú vlastní SR-SPF a Obec Nová Polhora nepostačuje na pokrytie výmery navrhnutých spoločných zariadení a opatrení. Z tohto dôvodu je potrebné pristúpiť k tomu, aby každý vlastník prispel na spoločné zariadenia a opatrenia v rozsahu 17,5 % zo svojej výmery v časti určenej na nepoľnohospodárske využitie a 9,6% zo svojej výmery v časti určenej na poľnohospodárske využitie.

## **7. Vlastníctvo k spoločným zariadeniam a opatreniam**

Komunikácie P1,Pv1, SC1, SC2, ak aj ochranná zeleň Z1 a rigol R1 pripadnú do vlastníctva Obce Nová Polhora v zmysle zákona, za náhradu. Za náhradu sa považuje vecné plnenie vo forme správy a údržby spoločných zariadení a opatrení.

## **8. Záväznosť zásad pre vlastníka**

Požiadavky vlastníkov nebudú zohľadnené, ak by došlo k porušeniu zákona alebo k rozporu s väčšinovými záujmami ostatných účastníkov konania.

## **9. Schvaľovací proces**

Vypracovaný návrh ZUNP bol predložený dňa 19.12.2018 na pripomienkovanie predstavenstvu združenia účastníkov JPU. Po doplnení námietok boli dňa 19.12.2018 odsúhlasené predstavenstvom združenia účastníkov JPU. Následne budú zverejnené na obci po dobu 15 dní a doručené každému vlastníkovi do vlastných rúk. Po uplynutí 30 dňovej lehoty na doručenie námietok a po zapracovaní opodstatnených námietok, budú ZUNP schválené v prípade súhlasu 2/3 výmery účastníkov JPU.

ZUNP sú vlastníkom odsúhlasené, ak vlastník nepodá námietku alebo je jeho námietka neopodstatnená.

V Košiciach 19.12.2018

Mgr. Ing. Martin Dulina

# Zásady umiestnenia nových pozemkov

## grafická časť

