

JPÚ Pečovská Nová Ves pod osídlením marginalizovaných skupín obyvateľstva

**Zásady umiestnenia nových pozemkov pre projekt jednoduchých
pozemkových úprav Pečovská Nová Ves - osídlenie**

Návrh

Zásady umiestnenia nových pozemkov (ďalej len „ZUNP“) v obvode pod osídlením projektu jednoduchých pozemkových úprav v časti katastrálneho územia Pečovská Nová Ves pod osídlením marginalizovaných skupín obyvateľstva (ďalej len „JPÚ Pečovská Nová Ves - osídlenie“) 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. Miestne podmienky

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 územného plánu obce, ochrany životného prostredia a tvorby územného systému ekologickej stability, funkciami poľnohospodárskej krajiny a prevádzkovo-ekonomickými hľadiskami moderného poľnohospodárstva a lesného hospodárstva.

Obec Pečovská Nová Ves je stredisková obec okresu Sabinov a nachádza sa v susedstve okresného mesta. Rozloha k.ú. je 1175 ha, pričom obvod konania JPÚ pod osídlením je 3,4231 ha. Rómska osada je lokalizovaná vzdialene od centra obce asi 2 km. Osídlenie vzniklo už v dávnejších dobách a vyplynulo z historického vývoja danej doby. Územie rómskej osady je lokalizované pri toku riečky Ľutinka a z roviny sa osídlenie rozšírilo do svahu.

Obec danú lokalitu zaradila do intravilánu a má spracovaný územný plán. Význačnú časť územia pod osídlením tvoria zastavané plochy a nádvorcia. Zástavba rodinných domov je situovaná pozdĺž miestnych komunikácií. Dvory sú užívané ako samostatné a sú oplotené, v ojedinelých prípadoch sú užívané ako spoločné. Časť obvodu na ľavej strane toku Ľutinka je využívaná v súlade s územným plánom ako plocha občianskej vybavenosti s nasledujúcimi stavbami: Materská škola v rómskej osade, komunitné centrum, Centrum hygieny, práčovňa a rómsky kostolík. Obslužná komunikácia v osídlení sa napája na rekonštruovanú miestnu komunikáciu (mimo obvodu JPÚ) pred mostom cez vodný tok Ľutinka. Komunikácia z časti s asfaltovým krytom je konštruovaná bez samostatných chodníkov. Zabezpečuje prístup k rodinným domom prípadne k spoločným dvorom. Pri meraní bolo identifikovaných 91 stavieb legalizovaných resp. legalizovateľných. Z toho je 44 stavieb so súpisným číslom.

Obec zabezpečila prívod vody z verejného vodovodu a lokalita je plne elektrifikovaná. Severná časť osídlenia je umiestnená na pozemkoch fyzických osôb a je v zanedbanom stave. Obec tieto pozemky potrebuje v konaní JPÚ vysporiadať, vlastníkov vyrovať v peniazoch alebo v pozemkoch. Po úspešnom ukončení projektu JPÚ Pečovská Nová Ves - osídlenie a jeho zápise do KN, tak bude môcť pokračovať v stavbe ďalších verejných a infraštruktúrnych zariadení pre skvalitnenie života rómov žijúcich v dotknutej lokalite. Očakáva sa však zo strany obyvateľov osídlenia zodpovedná spätná väzba k preinvestovaným investíciám a k ochrane novozriadených verejných zariadení.

Celková výmera katastrálneho územia:	1175 ha
Výmera obvodu JPU po osídlení:	3,4231 ha
Počet parciel registra C v obvode JPU:	70
Počet parciel registra E v obvode JPU:	10

II. Použité podklady

- Operát katastra nehnuteľností (písomné a grafické údaje),
- Výsledný operát obvodu pozemkových úprav,
- Schválené Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia pod osídlením,
- Register 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 фонде 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.
2. Vlastníkom pozemkov a vlastníkom spoluvlastníckych podielov sa 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, obce a správcov štátneho majetku, 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 pozemkoch na účely vyrovnania
 - vyrovnanie v pozemkoch pod osídlením
 - vyrovnanie v peniazoch za cenu určenú v znaleckom posudku, vyhotovenom pre toto konanie.
 Ak sa vlastníka v lehote 30 dní od doručenia písomnej výzvy písomne nevyjadrí, patrí mu vyrovnanie v pozemkoch na účely vyrovnania. Ak nie je dostatočná výmera pozemkov na účely vyrovnania, vlastníkom sa poskytne vyrovnanie v pozemkoch na účely vyrovnania pomerne podľa pomeru ich vzájomných nárokov na vyrovnanie a zvyšok nárokov sa vyrovná v peniazoch (§8g, ods. 8 zákona).
5. Nové pozemky sa vlastníkom poskytnú v rovnakej výmere, ako majú pôvodné pozemky (§8 g, ods. 11 zákona), pričom ustanovenia § 11 ods. 1 - 6 zákona sa v prípade konania povoleného podľa § 8g nepoužijú.
6. Pozemky pod osídlením, za ktoré vlastníci dostanú vyrovnanie v peniazoch a v pozemkoch na účely vyrovnania, prejdú do vlastníctva obce (§8g, ods. 12 zákona).
7. Okresný úrad môže na účely pozemkových úprav zriadiť alebo zrušiť v nových pozemkoch pod osídlením a pozemkoch na účely vyrovnania podielové spoluvlastníctvo k pozemku rozhodnutím podľa § 14 ods. 5 zákona (§ 11, ods. 14 zákona).

8. Na pozemky v novom usporiadaní sa vzťahujú obmedzenia, ktoré vyplývajú z existencie ochranného pásma prvkov technickej infraštruktúry (napr. elektrické vedenie).
9. Obec nesmie pozemok pod osídlením scudziť ani zaťažiť okrem prevodu alebo nájmu pozemku pod obydlím alebo príslušného pozemku do vlastníctva obyvateľovi tohto obydlija; toto obmedzenie sa vyznačí v katastri nehnuteľností na základe rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav. Na účel prevodu pozemku pod obydlím obec potvrdí, či ide o obyvateľa obydlija (§8g, ods. 12 zákona).
10. Obyvateľ obydlija nesmie po dobu desiatich rokov odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva podľa odseku 12 previesť pozemok pod obydlím alebo príslušný pozemok na tretiu osobu s výnimkou blízkej osoby podľa § 116 Občianskeho zákonníka alebo príbuznej osoby podľa § 117 Občianskeho zákonníka (§8g, ods. 14 zákona).
11. Obec neprevedie vlastníctvo k pozemku pod obydlím alebo príslušnému pozemku obyvateľovi obydlija, voči ktorému je vedené exekučné konanie podľa osobitného predpisu (§8g, ods. 13 zákona).
12. Ten, kto sa stane vlastníkom pozemku v priebehu konania o pozemkových úpravách, nemôže namietat výsledky doterajšieho konania (§ 6 ods. 4 zákona).
13. Vyrovnanie v peniazoch poskytuje obec. Vyrovnanie v peniazoch sa vykoná v zmysle § 8g ods. 10 zákona medzi obcou a vlastníkom pozemku pod osídlením v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav (§14, ods. 5 zákona).

IV. Špeciálne zásady

Projektové bloky

1. Celý obvod pod osídlením tvorí jeden projektový blok A o výmere 3,4321ha, ktorý sa skladá z 22 projekčných celkov označených ako č. 1-22. Jednotlivé projekčné celky tvoria zastavané plochy a nádvoria, plochy určené na výstavbu, existujúce cesty, ostatné plochy a vodnú plochu. Ich zobrazenie je znázornené v grafickej prílohe č. 1.

Spoločné a verejné zariadenia a opatrenia

2. V zmysle schválených všeobecných zásad funkčného usporiadania územia (VZFUÚ) neboli navrhnuté žiadne spoločné zariadenia a opatrenia, ani v obvode pod osídlením, ani v obvode pozemkov na účely vyrovnania.
3. V obvode pod osídlením boli navrhnuté verejné zariadenia a opatrenia komunikačného charakteru (miestne komunikácie, parkovisko) vo výmere 5599m², občianskej vybavenosti vo výmere 4211 m² a plochy verejnej zelene v obytnej zástavbe vo výmere 1427m². Vlastníctvo k verejným zariadeniam a opatreniam komunikačného charakteru, občianskej vybavenosti a verejnej zelene nadobudne do vlastníctva rozhodnutím OÚ Prešov PLO , obec Pečovská Nová Ves.
4. Vlastníctvo k vodohospodárskym zariadením líniového charakteru v obvode JPÚ (vodný tok Ľutinka) vo výmere 240m² nadobudne Slovenská republika v správe Slovenský vodohospodársky podnik, š.p. rozhodnutím OÚ Prešov PLO.

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. Ak sa vlastníkom pozemkov alebo spoluvlastníckych podielov poskytuje vyrovnanie v pozemkoch na účely vyrovnania, musí byť výmera nového pozemku najmenej 400m². V prípade vlastníka s menšou výmerou pozemkov ako 400m², za ktoré nebol uplatnený nárok na vyrovnanie v peniazoch bude potrebné pridruženie takéhoto vlastníka s iným vlastníkom (alebo vlastními) taktiež s výmerou menšou ako 400m² tak, aby bola dosiahnutá výmera nového pozemku najmenej 400m² a určí sa ich spoluvlastnícky podiel. Pridruženie vlastníkov pozemkov s výmerou menšou ako 400m² môže byť dosiahnuté ich vzájomnou dohodou alebo losovaním za účasti Okresného úradu Prešov, Pozemkového a lesného odboru.
3. V nevyhnutných prípadoch je možné v obvode pod osídlením vytvoriť nový pozemok aj s menšou výmerou ako je 400 m², ak si to budú vyžadovať okolnosti a požiadavky vlastníkov pozemkov pri prerokovaní ich návrhov a požiadaviek podľa §11 ods.18 zákona.
4. Ak pri umiestňovaní nových pozemkov dôjde k rôznym nezhodám alebo „sporom“ medzi vlastními alebo pri potrebe individuálneho riešenia rôznych situácií, rozhodne o riešení predstavenstvo Združenia účastníkov pozemkových úprav v k. ú. Pečovská Nová Ves na svojom zasadnutí za prítomnosti a dohľadu Okresného úradu Prešov, pozemkového a lesného odboru hlasovaním alebo žrebom.
5. Nové pozemky pod osídlením budú umiestnené tak, že výmera vlastníka v obvode pod osídlením 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 obydliá - plocha prislúchajúca k stavbe.
6. 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 stavbu.
7. V prípade, že pod stavbou sa nachádza pozemok vlastníka, ktorý nie je vlastníkom stavby, vlastníkom pozemku sa stane obec.
8. V prípade, že na pozemku vlastníka v obvode pod osídlením sa nenachádza stavba a vlastník pozemku nevlastní žiadnu stavbu v obvode JPU pod osídlením a zároveň si chce vlastník pozemok ponechať v obvode pod osídlením, nie je možné umiestniť nový pozemok pod žiadne existujúce a navrhované verejné a spoločné zariadenie.
9. Pri uplatňovaní zásad umiestnenia nových pozemkov nie je možné požadovať neprimerané použitie jednej zásady pri porušení druhej.
10. Návrh umiestnenia nových pozemkov bude prerokovaný v zmysle §12 ods. 6 zákona s dotknutými vlastními 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.

VI. Postup schvaľovania

1. Všetci vlastníci majú rovnaké práva a povinnosti v konaní o pozemkových úpravách.
2. Na účely posúdenia platnosti zásad umiestnenia nových pozemkov sa výmera pozemkov počíta len v samostatnom obvode pozemkov pod osídlením (§ 8g ods. 15 zákona).
3. V ostatných v týchto zásadách neupravených prípadoch platia ustanovenia zákona SNR č. 330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov.
4. Okresný úrad prerokuje so známymi vlastními podľa §11 ods. 18 zákona návrhy a požiadavky na určenie nových pozemkov. So Slovenským pozemkovým fondom ako správcom prerokuje návrhy a požiadavky za nezistených vlastníkov a za vlastníkov s nezisteným pobytom.
5. Návrh zásad umiestnenia nových pozemkov sa po dohodnutí s predstavenstvom združenia pozemkových úprav v zmysle § 11 ods. 23 zákona následne doručí vlastníkom so známym pobytom do vlastných rúk.
6. Návrh zásad umiestnenia nových pozemkov sa zverejní verejnou vyhláškou a doručí každému známemu účastníkovi pozemkových úprav a správcom do vlastných rúk.

7. Za súhlas sa považuje aj to, ak vlastník nepodá námietku alebo námietka je neopodstatnená. Neopodstatnená námietka je najmä tá, ktorá nesúvisí so zásadami umiestnenia nových pozemkov.
8. Podľa § 11 ods. 23 zákona v spojení s § 8g ods. 15 zákona : **Zásady umiestnenia nových pozemkov sú platné, ak s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastnia najmenej dve tretiny výmery pozemkov v obvode pod osídlením.**

Príloha č. 1 – Grafická časť zásad umiestnenia nových pozemkov

V Prešove, dňa 19.10.2023

Za zhotoviteľa: Ing. Gergely Szabó, EuroGeo-CADaster s.r.o.

Za Okresný úrad Prešov, pozemkový a lesný odbor:
Ing. Bibiána Mrázová , vedúca projektu

Za predstavenstvo združenia účastníkov JPÚ Pečovská Nová Ves - osídlenie
Štefan Vaľuš, predseda predstavenstva