

## JPÚ Šarišská Poruba pod osídlením marginalizovaných skupín obyvateľstva

# Zásady umiestnenia nových pozemkov pre projekt jednoduchých pozemkových úprav Šarišská Poruba v obvode pod osídlením - návrh

Zásady umiestnenia nových pozemkov (ďalej len „ZUNP“) v obvode pod osídlením projektu jednoduchých pozemkových úprav v časti katastrálneho územia Šarišská Poruba pod osídlením marginalizovaných skupín obyvateľstva (ďalej len „JPÚ Šarišská Poruba - 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 len „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 ochrany životného prostredia a tvorby územného systému ekologickej stability, funkciami poľnohospodárskej krajiny a prevádzkovo-ekonomickými hľadiskami moderného poľnohospodárstva a lesného hospodárstva. Obec disponuje platným územným plánom.

Obec Šarišská Poruba sa nachádza v Prešovskom kraji, administratívne spadá pod okres Prešov. Obec leží na severných svahoch Slanských vrchov. Celková výmera katastrálneho územia obce je 592ha.

Obvod projektu pozemkových úprav tvorí samostatný obvod pozemkov pod osídlením a samostatný obvod pozemkov na účely vyrovnania. Obvod jednoduchých pozemkových úprav pod osídlením tvorí časť katastrálneho územia Šarišská Poruba a obvod pozemkov na účely vyrovnania časť katastrálneho územia Chmeľov, podľa platného rozhodnutia o povolení jednoduchých pozemkových úprav číslo OU-PO-PLO1-2022/007156-47, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 15. decembra 2022.

Obvod jednoduchých pozemkových úprav je určený juhovýchodne od centrálnej časti obce, v zastavanom území časti obce a čiastočne je situovaný aj mimo zastavaného územia. Výmera pozemkov v obvodoch pod osídlením je 1,9035ha. Výmera pozemkov na účely vyrovnania je 0,9216ha.

Význačnú časť územia pod osídlením tvoria druhy pozemkov zastavané plochy a nádvoría a ostatné plochy. Zástavba rodinných domov je chaotická bez napojenia na komunikácie. Dvory sú užívané ako samostatné a sú oplotené, v niektorých prípadoch sú užívané ako spoločné. Dopravné napojenie osídlenia je riešené z miestnej komunikácie s asfaltovým povrchom, ktorá je ukončená pri vstupe do osídlenia mostom cez ľavostranný prítok Porubského potoka.

Hlavnými zásadami riešenia návrhu funkčného usporiadania územia je v maximálnej miere využiť existujúce opatrenia a zariadenia, vytvorené v rámci komplexných pozemkových úprav. Návrh funkčného usporiadania územia predstavuje súbor opatrení, ktoré vytvárajú podmienky pre racionálne užívanie územia.

Obec Šarišská Poruba je zásobovaná elektrickou energiou. Obec nemá vybudovanú verejnú kanalizáciu ani ČOV. Objekty občianskej vybavenosti a veľká časť rodinných domov má vybudované vlastné žumpy. Časť rodinných domov má domovú kanalizáciu zaústenú do priekop, alebo priamo

do potoka, čo je spolu s vyvážením žump hygienickou závadou, pre ktoré je potrebné vybudovať kanalizáciu. Dažďové vody z intravilánu sú odvádzané priekopami a rigolmi, ktoré sú zaústené do neupraveného miestneho potoka. Obec tieto pozemky potrebuje v konaní JPU vysporiadať, vlastníkov vyrovnať v peniazoch alebo v pozemkoch. Po úspešnom ukončení projektu JPU Šarišská Poruba - osídlenie a jeho zápise do KN, tak bude môcť pokračovať v stavbe ďalších verejných a infraštruktúrnych zariadení pre skvalitnenie života obyvateľov marginalizovanej skupiny žijúcej 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:	592,3960 ha
Výmera obvodu JPU po osídlení:	1,9035 ha
Počet parciel registra C v obvode JPU:	4
Počet parciel registra E v obvode JPU:	30

## II. Použité podklady

- Operát katastra nehnuteľností (písomné a grafické údaje),
- Výsledný operát obvodu pozemkových úprav,
- Schválené Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia pod osídlením (ďalej len „VZFUÚ“),
- Zverejnený návrh Registra pôvodného stavu (ďalej len „RPS“),
- Vyhodnotenie vyjadrení k spôsobu vyrovnania,
- Prerokovanie návrhov a požiadaviek v zmysle §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,
- 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 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, ktoré prechádzajú do vlastníctva obce, nie je nárok na vyrovnanie (§ 8g ods. 7 zákona).
4. Na vyrovnanie v pozemkoch budú použité parcely E KN č. 1114/8 a 1114/9 v katastrálnom území Chmeľov vo vlastníctve Slovenskej republiky v správe Slovenského pozemkového fondu. (§ 8g ods. 9 zákona).
5. 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 vlastník v lehote 30 dní od doručenia písomnej výzvy písomne nevyjadří, 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).

6. Pozemky pod osídlením, za ktoré vlastníci dostanú vyrovnanie v pozemkoch v obvode na účely vyrovnania alebo v peniazoch, prejdú do vlastníctva obce (§8g ods. 12 zákona).
7. Okresný úrad môže na účely pozemkových úprav zriadiť alebo zrušiť 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 (§11 ods. 22 zákona).
9. Obec nesmie pozemok pod osídlením scudziť ani zaťažiť okrem prevodu alebo nájmu pozemku pod obydľím alebo príhľáhu 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 pod obydľím obec potvrdí, či ide o obyvateľa obydľia (§8g ods. 12 zákona).
10. Obec neprevedie vlastníctvo k pozemku pod obydľím alebo príhľáhu pozemku obyvateľovi obydľia, voči ktorému je vedené exekučné konanie podľa osobitného predpisu (§8g ods. 13 zákona).
11. Obyvateľ obydľia nesmie po dobu desiatich rokov odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva podľa odseku 12 zákona previesť pozemok pod obydľím alebo príhľáhu pozemok na tretiu osobu s výnimkou blízkej osoby podľa § 116 Občianskeho zákonníka alebo príbuznej osoby podľa § 117 Občianskeho zákonníka (§ 8g ods.14).
12. 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).
13. Ten, kto sa stane vlastníkom pozemku v priebehu konania o pozemkových úpravách, nemôže namietat výsledky doterajšieho konania (§ 6 ods. 4 zákona).

#### IV. Špeciálne zásady

##### Projektové bloky

14. Celý obvod pod osídlením tvoria dva projektové bloky **A** a **B** o výmere 1,9035 ha, ktorý sa skladá zo sedemnástich projekčných celkov označených ako č. 1-17. Jednotlivé projekčné celky tvoria:
- |  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| č. 1- zastavané plochy a nádvoria      | č.10- zastavané plochy a nádvoria   |
| č.2- zastavané plochy a nádvoria       | č.11- zastavané plochy a nádvoria   |
| č.3- zastavané plochy a nádvoria       | č.12- vodný tok                     |
| č.4- zastavané plochy a nádvoria       | č.13- plochy občianskej vybavenosti |
| č.5- zastavané plochy a nádvoria       | č.14- plánovaná miestna komunikácia |
| č.6- plánovaná komunikácia, parkovisko | č.15- plánovaná miestna komunikácia |
| č.7- plánovaná miestna komunikácia     | č.16- plánovaná miestna komunikácia |
| č.8- zastavané plochy a nádvoria       | č.17- zastavané plochy a nádvoria   |
| č.9- zastavané plochy a nádvoria       |                                     |

Ich zobrazenie je znázornené v grafickej prílohe č. 1.

##### Spoločné a verejné zariadenia a opatrenia

15. V zmysle schválených všeobecných zásad funkčného usporiadania územia (ďalej len „VZFUÚ“) neboli navrhnuté žiadne spoločné zariadenia a opatrenia v obvode pod osídlením.
16. V obvode pod osídlením boli navrhnuté verejné zariadenia a opatrenia komunikačného charakteru (miestne komunikácie, parkovisko) vo výmere 3979m<sup>2</sup>, občianskej vybavenosti vo výmere 559m<sup>2</sup>. Vlastníctvo k verejným zariadeniam a opatreniam komunikačného charakteru, a občianskej vybavenosti nadobudne do vlastníctva obec Šarišská Poruba a to rozhodnutím, ktoré bude vydané Okresným úradom Prešov, pozemkový a lesný odbor.

## V. Iné zásady

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

17. 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.
18. Ak sa vlastníkom pozemkov alebo spoluvlastníckych podielov poskytuje vyrovnanie v pozemkoch, musí byť výmera nového pozemku najmenej 400m<sup>2</sup>. V prípade vlastníka s menšou výmerou pozemkov ako 400m<sup>2</sup>, za ktoré nebol uplatnený nárok na vyrovnanie v peniazoch bude potrebné pridruženie takéhoto vlastníka s iným vlastníkom (alebo vlastníkmi) taktiež s výmerou menšou ako 400m<sup>2</sup> tak, aby bola dosiahnutá výmera nového pozemku najmenej 400m<sup>2</sup> a určí sa ich spoluvlastnícky podiel. Pridruženie vlastníkov pozemkov s výmerou menšou ako 400m<sup>2</sup> môže byť dosiahnuté ich vzájomnou dohodou alebo losovaním za účasti Okresného úradu Prešov, Pozemkového a lesného odboru.
19. V nevyhnutných prípadoch je možné v obvode pod osídlením vytvoriť nový pozemok aj s menšou výmerou ako je 400 m<sup>2</sup>, ak si to budú vyžadovať okolnosti a požiadavky vlastníkov pozemkov pri prerokovaní ich návrhov a požiadaviek podľa §11 ods.18 zákona.
20. 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 území Šarišská Poruba na svojom zasadnutí za prítomnosti a dohľadu Okresného úradu Prešov, pozemkového a lesného odboru hlasovaním alebo žrebom.
21. 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 obydli-plocha prislúchajúca k stavbe.
22. Nové pozemky vytvorené pod osídlením môžu mať výmeru inú ako je vedená na liste vlastníctva z dôvodu nesúladu evidovanej výmery s výmerou získanou meraním- grafická výmera. Grafická výmera je pre JPÚ záväzná.
23. Pri poskytnutí nového pozemku pod osídlením je potrebné zosúladiť výmeru nového pozemku s existujúcimi hranicami v skutkovom stave (plot, múr a pod.) tak, že plocha - výmera pod obydliím bude vyplnená grafickou výmerou vlastníka pozemku pod osídlením a doplnená do spoluvlastníctva výmera príbuznej osoby alebo inej osoby žijúcej v osídlení, ktorá vlastní pozemok pod osídlením a vyjadrila sa, že chce pozemok pod osídlením, ale obydlie nevlastní. V nevyhnutnom prípade sa doplní do spoluvlastníctva obec.
24. 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.
25. V prípade, že pod stavbou sa nachádza pozemok vlastníka, ktorý nie je vlastníkom stavby a nie je možné postupovať podľa bodu 21 – V. Iné zásady, vlastníkom pozemku sa stane obec.
26. 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.

27. Vlastník spoločnej nehnuteľnosti, ktorý je členom urbárskej spoločnosti v obci Šarišská Poruba a požiadal o vyrovnanie v pozemkoch v obvode na účely vyrovnania bude umiestnený prednostne do jednej spoločnej parcely s ostatnými vlastníkami z urbárskej spoločnosti, pokiaľ sa nevyjadril inak v dotazníku na určenie požiadaviek vlastníkov podľa § 11 ods. 18 zákona alebo pokiaľ sa pri prerokovaní umiestnenia nových pozemkov vyjadrí inak.
28. Pri uplatňovaní zásad umiestnenia nových pozemkov nie je možné požadovať neprimerané použitie jednej zásady pri porušení druhej.

#### Ďalší postup konania

29. Všetci vlastníci majú rovnaké práva a povinnosti v konaní o pozemkových úpravách.
30. V ostatných v týchto zásadách neupravených prípadoch platia ustanovenia zákona SNR č. 330/1991 Zb.
31. Okresný úrad prerokuje so známymi vlastníkami podľa §11 ods. 18 zákona návrhy a požiadavky na určenie nových pozemkov. So Slovenským pozemkovým fondom ako správcom prerokuje návrhy a požiadavky za známych vlastníkov, ktorých miesto trvalého pobytu alebo sídlo nie je známe.
32. Návrh zásad umiestnenia nových pozemkov sa po dohodnutí s predstavenstvom združenia pozemkových úprav v zmysle § 11 ods. 23 zákona zverejní na obci na 15 dní a doručí vlastníkom so známym pobytom do vlastných rúk podľa § 11 ods. 23 zákona a SPF za vlastníkov s neznámym pobytom.
33. Návrh zásad umiestnenia nových pozemkov sa zverejní verejnou vyhláškou a doručí každému známemu účastníkovi pozemkových úprav a správcom do vlastných rúk.
34. 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.**
35. Za súhlas sa považuje aj to, ak vlastník nepodá námietku alebo námietka je neopodstatnená. Neopodstatnená námietka je tá, ktorá nesúvisí so zásadami umiestnenia nových pozemkov.
36. Na účely posúdenia platnosti zásad umiestnenia nových pozemkov sa výmera pozemkov počíta len v samostatnom obvode pozemkov pod osídlením (§ 8g ods. 15 zákona).
37. Návrh umiestnenia nových pozemkov bude prerokovaný v zmysle §12 ods. 6 zákona s dotknutými vlastníkami 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.

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

V Prešove, dňa 16.11.2023

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 Šarišská Poruba – osídlenie:  
Miroslav Cina, predseda predstavenstva