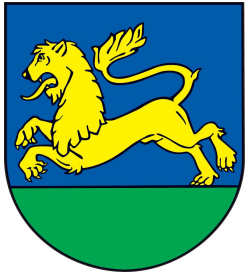


# **Jednoduché pozemkové úpravy v kat. území Bziny lokalita Dielnice**

Kultúrny dom Bziny, 26.01.2013  
Ing.Norbert Molnár



# Jednoduché pozemkové úpravy v kat. území Bziny lokalita Dielnice

žiadosť obce Bziny zo dňa 03.01.2013  
prerokovaná a schválená obecným  
zastupiteľstvom

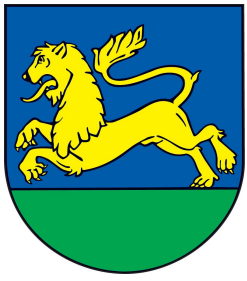
Dôvod: plánovaná výstavba v lokalite  
skutočnosti uvedené v § 2 písm. c) zákona č.330/1990,  
t.j. má dôjsť k investičnej výstavbe, ktorá podstatne  
ovplyvní hospodárenie na pôde alebo životné  
podmienky v obvode pozemkových úprav alebo jeho  
ucelenej časti.

V žiadosti navrhnutý obvod pozemkových úprav a ciele  
pozemkových úprav



# Jednoduché pozemkové úpravy v kat. území Bziny-Dielnice

Projek pozemkových úprav je vhodné vykonať v lokalitách, kde sú pozemky v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov, ktorí by chceli vytvoriť reálne pozemky (na stavebné účely), v porovnaní so štandardným postupom, kedy je potrebné vyhotoviť GP a zmluvy o reálnej deľbe, prípadne rôzne kombinácie viacerých druhov zmlúv, čo je zdĺhavé a nákladné a museli by s navrhovaným riešením súhlasiť úplne všetci účastníci. Okrem toho úspech možno očakávať iba v prípade, keby všetci vlastníci boli známymi vlastníkmi so známym pobytom a mali by záujem o takéto riešenie.



# Jednoduché pozemkové úpravy v kat. území Bziny-Dielnice návrh obvodu územia

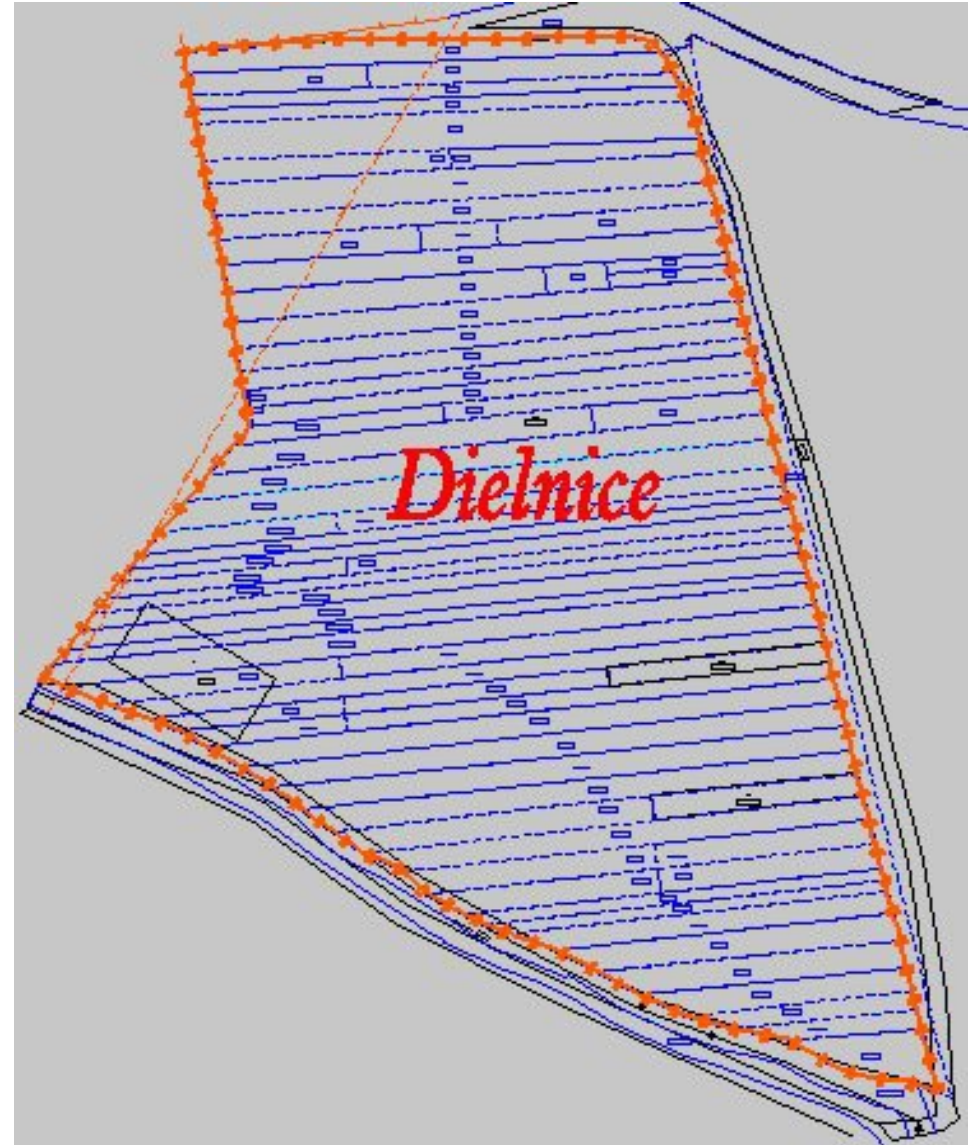


# Katastrálne územie Bziny

- ◆ Výmera katastrálneho územia – 584 ha
- ◆ Zastavané územie obce (intravilán) – 33 ha
- ◆ Mimoastavané územie (extravilán) – 551 ha
- ◆ Riešené územie v pozemkových úpravách – 6 ha



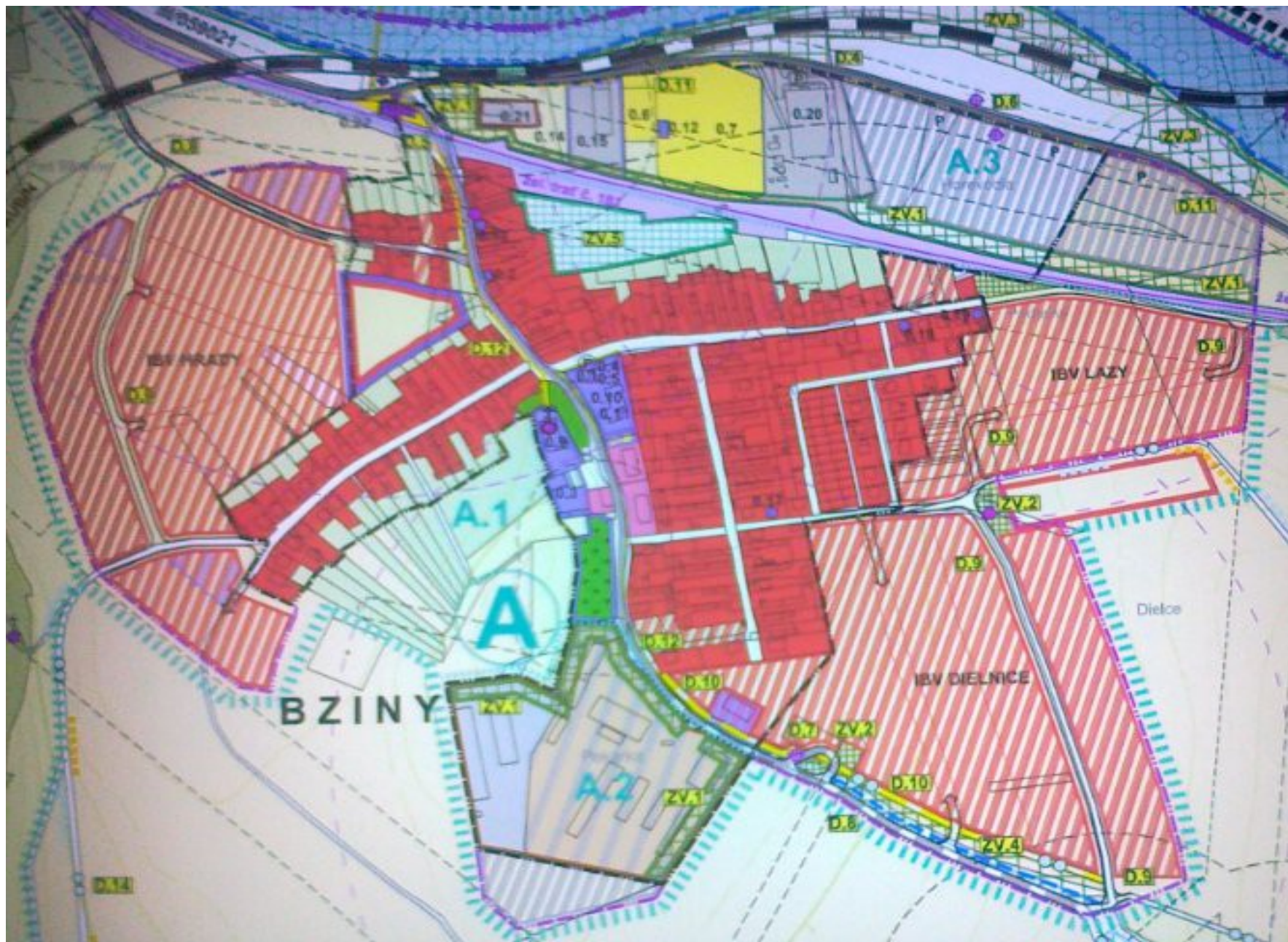
# Jednoduché pozemkové úpravy v kat. území Bziny-Dielnice



# Počet vlastníků

- ◆ Počet známých vlastníků – 85 (96 %)
- ◆ Výmera známých vlastníků – 5,76 ha (99 %)
- ◆ Počet neznámých vlastníků – 3 (4 %)
- ◆ Výmera neznámých vlastníků – 0,05 ha (1 %)
- ◆ Minimálna výmera 1 vlastníka - 42 m<sup>2</sup>
- ◆ Maximálna výmera 1 vlastníka – 3519 m<sup>2</sup>

# Územný plán – grafická časť

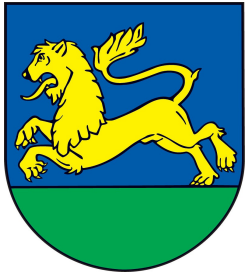






# Jednoduché pozemkové úpravy v kat. území Bziny-Dielnice

- ◆ Príslušným orgánom na konanie o pozemkových úpravách je obvodný pozemkový úrad v mieste obvodu pozemkových úprav ako orgán prvostupňový a obvodný pozemkový úrad v Žiline ako orgán odvolací.



# Jednoduché pozemkové úpravy v kat. území Bziny-Dielnice

- ◆ Po doručení žiadosti obvodný pozemkový úrad nariadi prípravné konanie pozemkových úprav
- ◆ Po zhodnotení výsledkov prípravného konania, v rámci ktorého obvodný pozemkový úrad preverí dôvody, naliehavosť, hospodársku účelnosť vykonania pozemkových úprav, rozhodne ObPÚ o povolení pozemkových úprav z iných dôvodov ako je hospodárenie na pôde.



# Jednoduché pozemkové úpravy v kat. území Bziny-Dielnice

- ◆ Špecifiká zákona o pozemkových úpravách pre pozemkové úpravy z iných dôvodov, ako je hospodárenie na pôde sú nasledovné:
- ◆ Podľa §13 ods.5 zákona, ak sú PÚ povolené z iných dôvodov, ako je hospodárenie na pôde, projekt PÚ schváli ObPÚ po prerokovaní a vybavení námietok alebo rozhodnutí o námietkach súvisiacich s nedodržaním zásad umiestnenia nových pozemkov alebo podmienok primeranosti ustanovených zákonom. Podmienkou schválenia projektu PÚ je súhlas účastníkov, ktorí vlastnia najmenej dve tretiny výmery pozemkov, na ktorých sú povolené PÚ. Za súhlas sa považuje aj to, ak vlastník nepodá námietku alebo je námietka neopodstatnená.



# Jednoduché pozemkové úpravy v kat. území Bziny-Dielnice

- ◆ Podľa §8a ods.2 zákona, ak ani po prepracovaní rozdeľovacieho plánu nedôjde k jeho odsúhlaseniu účastníkmi, ktorí vlastnia dve tretiny výmery pozemkov, na ktorých sú povolené úpravy, obvodný pozemkový úrad konanie zastaví.



# Jednoduché pozemkové úpravy v kat. území Bziny-Dielnice

- ◆ Je na obvodnom pozemkovom úrade ešte pred povolením jednoduchých pozemkových úprav zvážiť, či je reálna šanca na ich úspešné ukončenie. Všetko to bude zisťovať v rámci prípravného konania a až potom môže povoliť jednoduché pozemkové úpravy



# Jednoduché pozemkové úpravy v kat. území Bziny-Dielnice

Obvodný pozemkový úrad v rámci prípravného konania zabezpečí:

- ◆ potrebné podklady zo správy katastra (mapové podklady a údaje o vlastníkoch),
- ◆ vykoná prieskum v teréne,
- ◆ preštuduje územnoplánovacia dokumentáciu,
- ◆ zistí stav sietí v predpokladanom obvode PÚ,
- ◆ preverí údaje o vlastníkoch na Regobe,
- ◆ urobí prieskum záujmu u jednotlivých vlastníkov formou anketového lístku a vyhodnotí tento prieskum.

Na záver vyhodnotí celé prípravné konanie a povolí prípadne zamietne pozemkové úpravy.



# Jednoduché pozemkové úpravy v kat. území Bziny-Dielnice

Priebeh jednoduchých pozemkových úprav:  
Po povolení jednoduchých pozemkových úprav ObPÚ okrem iného určí v rozhodnutí o povolení termín na uskutočnenie prvého zhromaždenia účastníkov pozemkových úprav, na ktorom si zvolia účastníci svoje predstavenstvo, ktoré ich bude počas celého projektu zastupovať a bude sa podieľať na tvorbe celého projektu. Predstavenstvo na svojom prvom zasadnutí si odsúhlasí stanovky a zvolí si zo svojich radov predsedu.



# Jednoduché pozemkové úpravy v kat. území Bziny-Dielnice

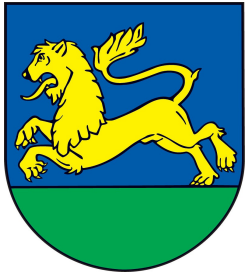
- ◆ Vypracovanie elaborátu obvodu projektu pozemkových úprav v zjednodušenej forme:  
V rámci tejto etapy projektu sa založí bodové pole na účely merania pre projekt, zameria sa v odôvodnených prípadoch sa vytýči obvod projektu pozemkových úprav a prípadne sa spresní. Obvod projektu je pre nás hranica riešeného územia.





# Jednoduché pozemkové úpravy v kat. území Bziny-Dielnice

- ◆ Po spresnení obvodu PJPÚ prebehne zmapovanie polohopisu a výškopisu v nevyhnutnej miere a súčasne sa odsúhlasia aj nové druhy pozemkov v obvode projektu. Tie budú slúžiť na ocenenie pozemkov a súčasne budú aj navrhovaným druhom pozemku na zápis nového stavu do katastra nehnuteľností.



# Jednoduché pozemkové úpravy v kat. území Bziny-Dielnice

- ◆ Vypracovanie, zverejnenie a schválenie registra pôvodného stavu:

V tejto etape ide o zistenie : kto-aký vlastník, s akou výmerou a akou hodnotou vstupuje do PJPÚ. V zmysle zákona o pozemkových úpravách by mal vlastník z projektu vystupovať  $\pm 10\%$  výmery a aj hodnoty svojich pozemkov. Vtedy je dodržané základné kritériu primeranosti pozemkov. V registri pôvodného stavu teda ide o súpis pozemkov a vlastníkov v obvode projektu. Každému známemu vlastníkovi so známym pobytom sa zasiela výpis z registra pôvodného stavu, voči ktorému sa môže podľa zákona odvolať do 30 dní od doručenia.



# Jednoduché pozemkové úpravy v kat. území Bziny-Dielnice

V prípade, že sa nezúčastnil ustanovujúceho zhromaždenia obdrží aj prihlášku do pozemkových úprav. Ak sa neprihlási, podľa zákona ho bude rovnako jako známych vlastníkov bez známeho pobytu zastupovať SPF a bude označený typom účastníka 9, čo znamená, že ide o vlastníka, ktorý si neuplatnil svoje práva. Po obdržaní prihlášky sa stáva aktívnym vlastníkom.



# Jednoduché pozemkové úpravy v kat. území Bziny-Dielnice

- ◆ Okrem výmery je súčasťou výpisu aj hodnota. Pre účely komplexných pozemkových úprav sa hodnota určuje na podklade aktualizovaných BPEJ alebo na podklade znaleckého posudku. Pri projekte JPÚ je vhodné riešiť ocenenie individuálne, stanovením jednotnej hodnoty pozemkov. Postup závisí asi od konkrétneho prípadu. Spôsob ocenenia sa dohodne s predstavenstvom združenia účastníkov pozemkových úprav pod dohľadom ObPÚ.



# Jednoduché pozemkové úpravy v kat. území Bziny-Dielnice

- ◆ Okrem zaslania výpisov jednotlivým vlastníkom sa RPS zverejní na obci na dobu 30 dní a doručí sa združeniu účastníkov. ObPÚ rieši prípadné námietky a po ich vyriešení RPS schváli. Spolu s dokladom o schválení RPS odovzdá ObPÚ príslušnej správe katastra FUVI, ktoré je potrebné na zápis poznámky do katastra nehnuteľností.  
„Parcela sa nachádza v obvode PJPÚ“



# Jednoduché pozemkové úpravy v kat. území Bziny-Dielnice

- ◆ Vypracovanie, prerokovanie, zverejnenie a schválenie všeobecných zásad funkčného usporiadania územia:  
Cieľom tejto etapy je navrhnuť funkčné usporiadanie územia súčasťou ktorého je navrhnuť spoločné zariadenia.  
Spoločnými zariadeniami sú :
  - ◆ cestné komunikácie, slúžiace na sprístupnenie pozemkov
  - ◆ protierózne opatrenia slúžiace na ochranu pôdy pred vodnou a veternou eróziou
  - ◆ opatrenia na ochranu životného prostredia (biokoridory, biocentrá, sprievodná zeleň)
  - ◆ vodohospodárske opatrenia



# Jednoduché pozemkové úpravy v kat. území Bziny-Dielnice

- ◆ Spoločné zariadenia prejdú zápisom projektu do katastra na obce.
- ◆ Pri jednoduchých pozemkových úpravách na spoločné zariadenia väčšinou prispieva ten, kto žiada o povolenie JPÚ. Dá sa však v ďalšej etape dohodnúť, že by potrebu na spoločné zariadenia znášali všetci účastníci a prispeli by na spoločné zariadenia. Ide o to, aby sa vysvetlilo jednotlivým vlastníkom, že aj napriek tomu, že prispajú svojou výmerou na spoločné zariadenia, ich pozemky sa stanú hodnotnejšie.



# Jednoduché pozemkové úpravy v kat. území Bziny-Dielnice

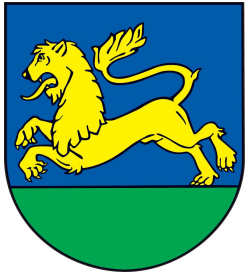
- ◆ **Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia zverejní ObPÚ na obci na dobu 30 dní a doručia sa združeniu účastníkov. ObPÚ vyzve účastníkov, aby sa k návrhu vyjadrili do 30 dní. Súčasne ObPÚ oznámi všetkým dotknutým orgánom štátnej správy, že sa prerokúvajú VZFUÚ. Dotknuté orgány štátnej správy sú povinné oznámiť svoje stanoviská k návrhu VZFUÚ do 30 dní odo dňa doručenia. Prípadné námietky ObPÚ prerokuje so združením účastníkov a podľa výsledkov prerokovania rozhodne o ich schválení. Rozhodnutie sa doručí verejnou vyhláškou.**





# Jednoduché pozemkové úpravy v kat. území Bziny-Dielnice

- ◆ **Zásady pre umiestnenie nových pozemkov.**  
Ide o jednu z najdôležitejších etáp projektu, kde sa dohodnú zásady podľa ktorých sa budú nové pozemky navrhovať. V tejto etape je povinný ObPÚ v spolupráci so zhotoviteľom prerokovať s jednotlivými vlastníkami ich návrhy a požiadavky na umiestnenie nových pozemkov. Zásady nesmú byť v rozpore so zákonom o pozemkových úpravách.



# Jednoduché pozemkové úpravy v kat. území Bziny-Dielnice

- ◆ Návrh zásad pre umiestnenie nových pozemkov sa pošle všetkým známym vlastníkom a zverejnia sa na obci na dobu 15 dní. Každý vlastník má právo podať námietku voči zásadám umiestnenia nových pozemkov do 15 dní od doručenia, ak ObPÚ nestanoví inak. Zásady umiestnenia nových pozemkov sa stávajú platné ak s nimi súhlasia vlastníci, ktorí vlastnia 2/3-iny výmery pozemkov v obvode JPÚ.



# Jednoduché pozemkové úpravy v kat. území Bziny-Dielnice

- ◆ Rozdeľovací plán vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu.

V tejto etape projektu prebieha samotný návrh nových pozemkov, ktorý sa prejedná s každým účastníkom osobne a o prerokovaní sa spíše zápisnica. Po dopracovaní návrhu na základe jednotlivých výsledkov prerokovania sa návrh rozdeľovacieho plánu vo forme vytyčovacieho a umiestňovacieho plánu zverejní na obci na dobu 30 dní. Návrh sa doručí predstavenstvu účastníkov PÚ. Každému vlastníkovi sa pošle výpis z registra nového stavu v písomnej a aj grafickej forme. Vlastník môže podať námietku voči výpisu do 30 dní od doručenia.



# Jednoduché pozemkové úpravy v kat. území Bziny-Dielnice

Vlastník môže podať námietku voči výpisu do 30 dní od doručenia. Prípadné námietky ObPÚ rieši spolu s predstavenstvom. Opodstatnené námietky sa zapracujú a dotknutým účastníkom sa pošle nový výpis z registra nového stavu. Na schválenie PJPÚ je potrebný súhlas vlastníkov vlastniacich 2/3 - ovú výmeru obvodu PJPÚ. PJPÚ schváli ObPÚ rozhodnutím.



# Jednoduché pozemkové úpravy v kat. území Bziny-Dielnice

- ◆ **Nariadenie vykonania projektu.**  
Po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia o schválení projektu nariadi ObPÚ jeho vykonanie. Spolu s nariadením vykonania projektu sa zverejní aj postup prechodu na nové hospodárenie v novom usporiadaní. Vykonanie projektu sa delí na dve časti:
- ◆ **Vytýčenie hlavných lomových bodov a podrobné vytýčenie**
- ◆ **Vyhotovenie rozdeľovacieho plánu vo forme geometrického plánu**



# Jednoduché pozemkové úpravy v kat. území Bziny-Dielnice

- ◆ Po nariadení vykonania a zverejnení plánu prechodu na nové hospodárenie sa vytýčia lomové body jednotlivých nových pozemkov. Každému vlastníkovi sú odovzdané vytýčené body označené dreveným kolíkom. Vlastník si je povinný nové hranice stabilizovať trvalým spôsobom podľa katastrálneho zákona. O prevzatí sa spíše vytyčovací protokol, ktorý podpíše vlastník, vyhotoviteľ projektu a správny orgán



# Jednoduché pozemkové úpravy v kat. území Bziny-Dielnice

- ◆ Po úradnom overení rozdeľovacieho plánu vo forme GP zhotoviteľ odovzdá ObPÚ všetky podklady potrebné pre zápis projektu do katastra nehnuteľností.
- ◆ ObPÚ vydá rozhodnutie o schválení vykonania projektu a dňom jeho právoplatnosti alebo dňom neskorším uvedeným v tomto rozhodnutí, vstúpia do platnosti nové vlastnícke vzťahy a zanikajú všetky predošlé vlastnícke a aj nájomné vzťahy.



# Jednoduché pozemkové úpravy v kat. území Bziny-Dielnice

- ◆ Podľa §20 zákona o pozemkových úpravách náklady na pozemkové úpravy vyvolané potrebami uplatnenia iných hospodárskych záujmov ako je hospodárenie na pôde uhradí s výnimkou osobných a vecných nákladov štátnych orgánov ten, v záujme ktorého boli pozemkové úpravy vykonané (napr. poštovné pri rozposielaní potrebných písomností).





# Jednoduché pozemkové úpravy v kat. území Bziny-Dielnice

Ďakujem za pozornosť.