

PROJEKT POZEMKOVÝCH ÚPRAV V K.Ú. ČABINY

Návrh zásad umiestnenia nových pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav v katastrálnom území Čabiny.

Zásady umiestnenia nových pozemkov v obvode PPÚ Čabiny (ďalej len „ZUNP“) majú za úlohu stanoviť pravidlá pre umiestnenie nových pozemkov v súlade so zákonom č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“), s požiadavkami účastníkov pozemkových úprav, všeobecnými zásadami funkčného usporiadania územia a cieľom projektu pozemkových úprav.

Základné údaje:

Výmera katastrálneho územia:	3884 ha
Výmera pozemkov v obvode PPÚ:	3744 ha
Výmera vyňatých pozemkov z obvodu PPÚ:	140 ha
Počet parcel v obvode PPÚ:	4179
Počet účastníkov v PPÚ:	1900
Počet známych vlastníkov prihlásených do PPÚ:	371
Počet známych vlastníkov neprihlásených do PPÚ:	272
Poručníci s dedičom:	76
Počet nezistených vlastníkov:	1181

Zásady vyplývajúce zo zákona:

1. 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 (§ 11 ods. 1 zákona).
Vyrovnanie sa poskytuje vlastníkom pozemkov a vlastníkom spoluvlastníckych podielov na iných pozemkoch (ďalej len nový pozemok). Pri výbere nových pozemkov sa bude prihliadať na prevádzkovo-ekonomické pomery všetkých účastníkov a na okolnosti, ktoré ovplyvňujú využívanie, zhodnocovanie a výnos z pozemkov (§ 11 ods. 2 zákona).
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) vlastností a bonitu jednotlivých pozemkov,
 - e) záujmy ochrany životného prostredia,
 - f) územnoplánovaciú dokumentáciu.
2. Nové pozemky majú byť svojím druhom, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom, pričom sa prihliada na výhody získané pozemkovými úpravami (§ 11 ods. 3 zákona).
3. Nové pozemky vlastníka sú primerané, ak rozdiel hodnoty pôvodných pozemkov a nových pozemkov vlastníka nepresahuje 10 % hodnoty pôvodných pozemkov vrátane pozemkov alebo ich časti 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 (§ 11 ods. 4 zákona).
4. Nové pozemky vlastníka sú primerané, ak rozdiel výmery pôvodných pozemkov a nových pozemkov vlastníka nepresahuje 10 % výmery pôvodných pozemkov vrátane pozemkov alebo ich časti 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 (§ 11 ods. 5 zákona).

5. Ak s tým vlastníkom súhlasí, nemusia byť pri vyrovnaní dodržané kritériá uvedené v bode č. 2 (§ 11 ods. 6 zákona).
6. Ak s tým vlastníkom súhlasí, vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré tvoria poľnohospodársku pôdu do výmery 400m² vrátane trvalých porastov na nich, poskytne sa 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 (§ 11 ods. 8 zákona).

Ak s tým vlastníkom súhlasí, vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k lesným pozemkom do výmery 2 000 m² vrátane lesných porastov na nich sa poskytne v peniazoch. Vyrovnanie v peniazoch sa vykoná medzi správcom a vlastníkom pozemku v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav (§ 11 ods. 9 zákona).

7. Pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré tvoria poľnohospodársku 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 do 400 m² a určí sa ich spoluvlastnícky podiel. Pri určení druhu pozemku na novom pozemku sa vychádza z prevažujúceho druhu pozemku pôvodného pozemku; hodnota trvalého porastu sa pritom nezohľadňuje (§ 11 ods. 15 zákona).

Ak ide o pozemky tvoriace lesný pôdny fond, najmenšia výmera pozemkov na opatrenia uvedené vyššie je 2 000 m² (§ 11 ods. 16 zákona).

8. Vlastníctvo k pozemkom, na ktorých sú umiestnené spoločné zariadenia a opatrenia nadobudne Obec Čabiny za náhradu. Za náhradu sa považuje vecné plnenie vo forme správy a údržby spoločných zariadení a opatrení (§ 11 ods. 19 zákona).
9. Vlastníctvo k pozemkom slúžiacich vodnému hospodárstvu, alebo verejné zariadenia nadobudne vlastníkom podľa bodu č. 28 týchto zásad (§ 11 ods. 21 zákona).
10. Ak sa na pôvodný pozemok vlastníka vzťahujú ťarchy a obmedzenia, tieto sa musia primerane uplatniť aj pri nových pozemkoch.

Obmedzenie vyplývajúce z osobitných predpisov podľa bodu č.26 preberá na seba vlastníkom nového pozemku (§11 ods. 22).

Špecifické zásady:

11. Minimálna výmera nových pozemkov na poľnohospodárskej pôde a iných nelesných pozemkoch je 400 m², na lesných pozemkoch je 2 000 m². Toto neplatí pre existujúce zastavané plochy, ostatné plochy a vodné plochy, ktoré nemožno sceliť s ostatnými pozemkami.
12. Scelovanie nových pozemkov bude prebiehať v týchto projektových blokoch:
 - **Blok 1 – Čabiny-východ** – je umiestnený východne medzi štátnou cestou druhej triedy C–II/559 Humenné – Medzilaborce z obce Volica do obce Čabiny, časťou obce Nižné Čabiny, hospodárskym dvorom Nižné Čabiny, lesnou cestou 2L-14 Čabiny – Čabalovce a katastrálnou hranicou s k.ú. Čabalovce, k.ú. Zbudská Belá, k.ú. Valentovce a k.ú. Volica. Má výmeru 916 89 27 m².
 - **Blok 2 – Čabiny-západ** – je umiestnený západne medzi štátnou cestou tretej triedy C–III/55915 v smere Čabiny – Sukov, časťou obce Vyšné Čabiny, železničnou traťou Medzilaborce – Humenné a katastrálnou hranicou k.ú. Volica, k.ú. Radvaň nad Laborcom, k.ú. Krivá Oľka, k.ú. Nižná Oľka, k.ú. Repejov a k.ú. Sukov. Má výmeru 1540 71 39 m².
 - **Blok 3 – Čabiny-stred** – je umiestnený severo–južným smerom medzi štátnou cestou tretej triedy C–III/55915 v smere Čabiny – Sukov, katastrálnou hranicou s k.ú. Sukov a k.ú. Krásny Brod, štátnou cestou druhej triedy C–II/559 Humenné – Medzilaborce z obce Krásny Brod do obce Čabiny, časťou obce Nižné Čabiny, štátnou cestou druhej triedy C–II/559 Humenné – Medzilaborce z obce Čabiny do obce Volica, katastrálnou hranicou s k.ú. Volica, železničnou traťou Humenné – Medzilaborce a časťou obce Vyšné Čabiny. Má výmeru 216 89 94 m².
 - **Blok 4 – Čabiny-sever** – je umiestnený severne smerom medzi časťou obce Nižné Čabiny, štátnou cestou druhej triedy C–II/559 Humenné – Medzilaborce z obce Čabiny do obce Krásny Brod,

katastrálnou hranicou s k.ú. Krásny Brod a k.ú. Čabalovce, lesnou cestou 2L-14 Čabalovce – Čabiny a hospodárskym dvorom v Nižných Čabinách. Má výmeru 1069 66 70 m².

13. Nové pozemky budú sceľované a umiestňované do 4 blokov (popísané v bode č.12) v čo možno najmenšom počte, podľa druhov pozemkov, resp. podľa prevažujúceho druhu pozemku.
Ak vlastník vlastní väčšiu časť pôvodných pozemkov len v jednom bloku, je možné mu prideliť nový pozemok len v tomto bloku, pri dodržaní bodov č. 3 a 4.
Ak vlastník vlastní pôvodné pozemky len v jednom bloku, tak len v tomto bloku mu budú pridelené aj nové pozemky, avšak nevylučuje sa aj v inom bloku.
Vzájomné sceľovanie medzi blokmi bude možné len pre pozemky, ktoré spĺňajú kritériá bodov č.2, 3 a 4, ak tým nebudú obmedzení ďalší vlastníci.
14. Existujúce oplotené vysporiadané zastavané pozemky do C KN stavu ponechať v pôvodnom stave.
15. Existujúce neoplotené vysporiadané pozemky do C KN stavu ponechať na pôvodnom mieste, hranice sa upravujú podľa skutočného stavu a navrhnutých spoločných a verejných zariadení a opatrení.
16. Parcely so spoluvlastníkmi s druhom pozemku zastavané plochy a nádvorá, zapísané na listoch vlastníctva v registri C KN, sa ponechávajú na pôvodnom mieste. Vlastnícky vysporiadať ich bude možné na základe doručenia písomnej dohody spoluvlastníkov Obvodnému pozemkovému úradu Humenné, ktorú zabezpečí ten v koho prospech sa pozemok vysporiada, formu písomnej dohody určí Obvodný pozemkový úrad Humenné.
17. Ten, kto sa stane vlastníkom v priebehu konania o pozemkových úpravách, nemôže namietat' výsledky doterajšieho konania.
18. Zmeny vlastníctva (predaj, kúpa, darovanie, dedenie a pod.) budú pri tvorbe rozdeľovacieho plánu zohľadnené (sceľované s ďalšími pozemkami nadobúdateľa), ak budú do katastra nehnuteľností zapísané na listy vlastníctva najneskôr do 31.05.2013.
19. Písomný súhlas vlastníkov s vyrovnaním v peniazoch za pozemky do 400 m² poľnohospodárskej pôdy a do 2 000 m² lesných pozemkov je potrebné doručiť na Obvodný pozemkový úrad Humenné do 31.05.2013.
20. Pozemky, ktoré patria do obvodu pozemkových úprav a tvoria spoločnú nehnuteľnosť, môžu sa rozdeliť, ak s tým súhlasia vlastníci nadpolovičnej výmery spoločnej nehnuteľnosti. Termín na doručenie súhlasu na Obvodný pozemkový úrad Humenné je do 31.05.2013.
21. Spôsob prerozdelenia zostatkových plôch v projekčných celkoch: zostatková výmera sa prerozdelí úmerne podľa veľkosti nových pozemkov v projektovom bloku pri dodržaní bodu č. 3 a 4 týchto zásad.
22. Pri umiestňovaní nových pozemkov ak to bude možné budú zohľadňované aj príbuzenské vzťahy, prípadne iné riadne potvrdené vzťahy alebo záujmy pri dodržaní bodov č. 2, 3, 4, 11 a 12 týchto zásad.
23. 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 na svojom zasadnutí za prítomnosti a dohľadu Obvodného pozemkového úradu Humenné hlasovaním alebo žrebovaním.
24. Pri uplatňovaní ZUNP nie je možné požadovať neprímerané použitie jednej zásady pri porušení druhej.
25. Vlastníkom za pozemky pod vodohospodárskymi stavbami a zariadeniami (zemná hrádza, MVN Olšavka, vodný tok Laborec a drobné vodné toky) podľa § 11 ods. 24 zákona Slovenský pozemkový fond poskytne iný pozemok vo vlastníctve štátu. Určenie druhu pozemku sa vykoná podľa stavu v čase pred jeho zastavaním v hodnote platnej v čase nariadenia alebo povolenia pozemkových úprav.
26. Obmedzenia:

Ochranné pásma, ktoré vyplývajú zo súčasne platných právnych noriem, sú:

- ochranné pásmo cesty II. triedy 25 m od osi vozovky mimo zastavané územie,
- ochranné pásmo cesty III. triedy 20 m od osi vozovky mimo zastavané územie,
- vzdialenosť podobných zariadení, zameraných na chov hovädzieho dobytku by mala byť 500 m od obytných zón, 250 m od ciest I. a II. triedy, 300 m od diaľnic a 250 m od vodných tokov,
- ochranné pásmo hnojiska 150 m od povrchového vodného zdroja,
- ochranné pásmo elektrického vedenia VVN 220 kV je 25 m,
- ochranné pásmo pre plynovody (tlak v rozmedzí 0,4 – 4 MPa a menovitú svetlosť do 350 mm) je 20 m po oboch stranách od osi potrubia,
- ochranné pásmo podzemných telekomunikačných vedení je 1,5 m od jeho osi obojstranne,
- ochranné pásmo vodného toku Laborec je 6 m od brehovej čiary,

- ochranné pásmo odvodňovacích kanálov je 4 m od brehovej čiary.

Vymedzenie chránených území podľa osobitných predpisov v k.ú:

- CHVÚ Laborecká vrchovina

27. Príspevok vlastníkov na spoločné zariadenia a opatrenia je 0%.

28. Bilancia potreby výmer pre spoločné zariadenia a opatrenia, verejné zariadenia a vodohospodárske zariadenia:

Spoločné zariadenia a opatrenia	ha	Navrhované vlastníctvo	Prispieva ha
Komunikačné	38,6266	Obec Čabiny	34,5013 SR – SPF 4,1253 SR – Lesy SR š.p.
Protierózne	0,0699	Obec Čabiny	0,0699 SR – SPF
Vodohospodárske (špecifický význam)	1,6686	SR – SVP š.p	1,0912 SR – SPF 0,5774 SR – SVP š.p.
Ekologické (vyšší význam)	9,7478 201,7186	SR – SVP š.p pôvodní vlastníci	9,7478 SR – SPF 201,7186 pôvodní vlastníci
Ekologické	63,2565	Obec Čabiny	63,2565 SR – SPF
Verejné zariadenia a opatrenia	ha	Navrhované vlastníctvo	Prispieva ha
VZO-1 Vodný tok Laborec	37,1593	SR – SVP š.p.	0,1924 SR – SPF 36,9669 SR – SVP š.p.
VZO-2 Vojenský cintorín	0,0328	Obec Čabiny	0,0328 Obec Čabiny
VZO-3 Budova Towercom a.s.	0,0006	Towercom a.s.	0,0006 Towercom a.s.
VZO-4 Rekreačné zariadenie pri poľovníckej chate	0,2843	Obec Čabiny	0,2843 Obec Čabiny
VZO-5 Pozemok SPP a.s.	0,0364	SPP a.s.	0,0364 SPP a.s.
nVZO-6 Malá ČOV	0,2868	Obec Čabiny	0,2868 Obec Čabiny
nVZO-8 Kompostovisko	0,1269	Obec Čabiny	0,1269 Obec Čabiny
nVZO-9 Kompostovisko	0,2067	Obec Čabiny	0,2067 Obec Čabiny
VZO-10 Miestna komunikácia	0,4645	Obec Čabiny	0,4645 Obec Čabiny
VZO-11 Miestna komunikácia	0,0073	Obec Čabiny	0,0073 Obec Čabiny
Spolu	353,6936		

Z celkovej výmery vlastnenej SR – SPF 173,4145 ha prispeje na spoločné zariadenia a opatrenia a verejné zariadenia a opatrenia výmerou 108,8591 ha.

Z celkovej výmery vlastnenej SR – Lesy SR š.p 609,0285 ha prispeje na spoločné zariadenia a opatrenia výmerou 4,1253 ha.

Z celkovej výmery vlastnenej SR – SVP š.p 37,5443 ha prispeje na spoločné zariadenia a opatrenia a verejné zariadenia a opatrenia výmerou 37,5443 ha

Z celkovej výmery vo vlastníctve Obce Čabiny 1,9998 ha prispeje obec Čabiny na spoločné a verejné zariadenia a opatrenia výmerou 1,4093 ha.

Zásady umiestnenia nových pozemkov boli prerokované na predstavenstve ZÚPÚ dňa 7.3.2013.