

# **Projekt pozemkových úprav v katastrálnom území Jasenov**

## **Zásady umiestnenia nových pozemkov ( ZUNP ) v obvode projektu pozemkových úprav v katastrálnom území Jasenov ( PPÚ ).**

Zásady umiestnenia nových pozemkov v obvode PPÚ ( ďalej len "zásady" ) 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: 1326 ha

Výmera pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav: 1229 ha

Výmera vyňatých pozemkov z obvodu PPÚ: 97 ha

Počet parciel v obvode PPÚ: 2440

Počet účastníkov v PPÚ: 1649

Počet známych vlastníkov prihlásených do PPÚ: 536

Počet známych vlastníkov neprihlásených do PPÚ: 484

Poručníci, po ktorých sa neprihlásil žiadny dedič: 71

Počet nezistených vlastníkov: 558

### **Zásady vyplývajúce zo zákona**

1) § 11 ods. 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. 2 - 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. Prihliada sa najmä na:

a) Prírodné podmienky,

b) Vhodnú organizáciu pôdneho fondu jednotlivých poľnohospodárskych podnikov, a hospodárskych subjektov, schválený územný plán obce Jasenov.

c) Pomer jednotlivých druhov pozemkov ( kultúr ) v obvode pozemkových úprav,

d) Vlastnosti a bonitu jednotlivých pozemkov,

e) Záujmy ochrany životného prostredia.

2) § 11 ods. 3 - Nové pozemky majú byť svojím druhom, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom, pričom sa prihliada na výhody získané pozemkovými úpravami.

3) § 11 ods. 4 - Nové pozemky vlastníka sú primerané, ak rozdiel hodnoty pôvodných pozemkov a nových pozemkov vlastníka nepresahuje desať percent hodnoty pôvodných pozemkov vrátane pozemkov alebo ich častí 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.

4) § 11 ods. 5 - Nové pozemky vlastníka sú primerané, ak rozdiel výmery pôvodných pozemkov a nových pozemkov vlastníka nepresahuje desať percent výmery pôvodných pozemkov vrátane pozemkov alebo ich častí 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.

5) § 11 ods. 6 - Ak s tým vlastníkom súhlasí, nemusia byť pri vyrovnaní dodržané kritériá uvedené v bode č. 2.

6) § 11 ods. 8 - Ak s tým vlastníkom súhlasí, vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré tvoria poľnohospodársku pôdu do výmery 400 m<sup>2</sup> 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. 9 - Ak s tým vlastníkom súhlasí, vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k lesným pozemkom do výmery 2000 m<sup>2</sup> vrátane trvalých porastov na nich, poskytne sa v peniazoch. Vyrovnanie v peniazoch sa vykoná medzi štátnou organizáciou lesného hospodárstva a vlastníkom pozemkov v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav.

7) § 11 ods. 15 - Pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré tvoria poľnohospodársku pôdu vo výmery do 400 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> a určí sa ich spoluvlastnícky podiel, pričom sa zachová prevažujúci druh pozemku a kritéria primeranosti ( bod č.3,4 ).

Ak ide o pozemky tvoriace lesný pôdny fond, najmenšia výmera pozemkov na opatrenia podľa ods.15 je 2000 m<sup>2</sup>.

8) §11 ods.19 - Vlastníctvo k pozemkom, na ktorých sú vybudované spoločné zariadenia a opatrenia nadobudne do vlastníctva Obec Jasenov ( podľa tabuľky č.1 ) za náhradu. Za náhradu sa považuje vecné plnenie vo forme správy a údržby spoločných zariadení a opatrení.

9) Vlastníctvo k pozemkom na ktorých sú, alebo budú vybudované vodohospodárske zariadenia, alebo verejné zariadenia nadobudne vlastníkom podľa bodu č.23 týchto zásad.

10) Ak sa na pôvodný pozemok vlastníka vzťahujú ťarchy a obmedzenia, tieto sa musia primerane uplatniť aj pri nových pozemkoch.

§11 ods. 22 – Obmedzenie vyplývajúce z osobitných predpisov podľa bodu č.21 preberá na seba vlastníkom nového pozemku.

### Špecifické zásady

11) Minimálna výmera nových pozemkov na poľnohospodárskej pôde a iných nelesných pozemkoch je 400 m<sup>2</sup>, na lesných pozemkoch je 2000m<sup>2</sup>. Toto neplatí pre existujúce zastavané plochy, ostatné plochy, vodné plochy, ktoré nemožno sceliť s ostatnými pozemkami, zahradené konce intravilánových pozemkov v lokalite Dlhé.

12) Scelovanie bude prebiehať v rámci projektových blokov, ktoré sú limitované zastúpením Bonitovaných pôdno - ekologických jednotiek ( BPEJ ) :

- **Blok 1 Pri Laborci** – pozemky BPEJ hodnoty v rozmedzí 0,1709 – 0,1046 EUR/m<sup>2</sup>, rovinatý terén západne od intravilánu obce a regionálnej cesty III. triedy po riekou Laborec.

- **Blok 2 Pod Lazami** – pozemky BPEJ hodnoty v rozmedzí 0,1278 – 0,0216 EUR/m<sup>2</sup>, sčasti rovinatý sčasti kopcovitý terén východne od intravilánu obce a regionálnej cesty III. triedy po NPR Humenský Sokol.

- **Blok 3 Pod hradom a Pod ladovskou** – pozemky BPEJ hodnoty v rozmedzí 0,1278 - 0,0216 EUR/m<sup>2</sup>, svahovitý terén za intravilánom obce smerom k Jasenovskému hradu a na k.ú.Chlmec a južne od poľnej cesty vedúcej z Družstevnej ulice k chate poľovníckeho združenia Sokol.

13) Nové pozemky budú scelované a umiestňované do 3 blokov (popísané v bode č.12 ) v čo možno najmenšom počte, podľa druhov pozemkov, resp. podľa prevažujúceho druhu pozemku.

V prípade, že vlastníkom vlastní prevažnú časť pôvodných pozemkov len v jednom bloku pri dodržaní bodu č. 3 a 4 je možné mu pridať nový pozemok len v bloku s prevažujúcim vlastníctvom.

V prípade, že vlastníkom vlastní pôvodné pozemky len v jednom bloku v tomto bloku mu budú pridelené aj nové pozemky.

Vzájomné scelovanie medzi blokmi bude možné pre pozemky vyhovujúce kritériami bod č.2,3,4, pokiaľ tým nebudú obmedzení ostatní vlastníci.

13a) Lokality podľa územnoplánovacej dokumentácie potenciálne na bytovú a inú výstavbu:

**Prednostne umiestniť pôvodných vlastníkov.**

Vlastníkom, ktorý vlastní v príslušnom bloku min.400m<sup>2</sup> bude vytvorený samostatný pozemok, vlastníci s výmerou do 400m<sup>2</sup> budú zlúčení do spoluvlastníckych podielov s ostatnými vlastníkmi, resp. s vlastníkmi, ktorých uviedli v dotazníku alebo v zápisnici z prerokovania nového stavu.

Nové pozemky sa navrhnu kolmo na prístupové komunikácie.

Pokiaľ vlastník v zápisnici z prerokovania návrhov a požiadaviek na umiestnenie nových pozemkov podľa §11 ods.18 zákona požiada o uvoľnenie výmery z týchto blokov, táto sa rozpočíta úmerne podľa veľkosti výmery na ostatných vlastníkov v príslušnom bloku.

Vzájomné presuny výmery medzi jednotlivými blokmi na IBV budú možné iba pre bloky B4 a B5.

**B4 – Dlhé, B5 – Lúky** v týchto blokoch budú ponechaní pôvodní vlastníci

Vzájomné presuny výmery medzi jednotlivými blokmi na IBV nebudú možné pre bloky:

**B6 – Konopianky:** v tomto bloku budú ponechaní pôvodní vlastníci

**B7 – Pri Družstve:** v tomto bloku budú ponechaní pôvodní vlastníci

**B13 – Hôrka:** v tomto bloku bude ponechaný pôvodný stav vlastníctva ( umiestnenie aj vlastníctvo )

**B15 – Raškove:** v tomto bloku bude ponechaný pôvodný stav vlastníctva ( umiestnenie aj vlastníctvo )

**B16 – Pod Dzilom:** v časti **B16a IBV** : v tomto bloku bude ponechaný pôvodný stav vlastníctva ( umiestnenie aj vlastníctvo ) časť **B16b** zahrnie sa do scelenia s ostatnými pozemkami.

**B17 – Sever:** pod preložku I/74 a IBV a vysporiadané parcely do CKN ponechá sa pôvodný stav vlastníctva, ostatná pôda sa scelí s ostatnými pozemkami.

**B18 – Hardal:** kritérium na ponechanie v bloku 40 m<sup>2</sup> v pôvodných pozemkoch

**B19 – Ľesostav:** kritérium na ponechanie v bloku 40 m<sup>2</sup> v pôvodných pozemkoch

**B20 – Žribky:** existujúce vysporiadané stavebné pozemky ponechať v pôvodnom stave, zvyšok zahrnúť do scelovania, umožniť vlastníkom intravilánových pozemkov vysporiadať si pozemky na hranici zastavaného územia obce, resp. ak nie sú účastníkmi PPÚ ponechať pôvodných vlastníkov s kritériom na ponechanie v bloku 40m<sup>2</sup> v pôvodných pozemkoch.

Existujúce oplotené vysporiadané zastavané pozemky do CKN stavu ponechať v pôvodnom stave. Existujúce neoplotené vysporiadané pozemky do CKN stavu ponechať na pôvodnom mieste, hranice sa upravujú podľa skutočného stavu a navrhnutých spoločných a verejných zariadení a opatrení.

**Majetkoprávne vysporiadanie parciel do CKN stavu v týchto blokoch rešpektovať ak budú do katastra nehnuteľností zapísané na listy vlastníctva najneskôr do 1.12.2012, neplatí pre bloky B13-Hôrka a B-15 Raškove, kde sa ponecháva pôvodný stav.**

13b) Do lokality B-11 pod Okúrom ( miestne biocentrum ) prednostne umiestniť neznámych vlastníkov, pokiaľ o lokalitu neprejaví záujem iný vlastník.

13c) Pod plánovanou preložkou cesty I/74 ponechať pôvodné vlastníctvo, podľa dohody mesto Humenné sa záväzne vyjadří k trase preložky a stavu prepracovania územného plánu Mesta Humenné do 1.10.2012.

13d) 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 dohľadu obvodného pozemkového úradu hlasovaním alebo žrebom.

14) Parcely so spoluvlastníkmi s druhom pozemku zastavané plochy a nádvoria, zapísané na listoch vlastníctva v registri C katastra nehnuteľností, sa ponechajú na pôvodnom mieste. Vlastnícky vysporiadať ich bude možné na základe doručenia písomnej dohody spoluvlastníkov Správne mu orgánu, ktorú zabezpečí ten v koho prospech sa pozemok vysporiada, formu písomnej dohody určí správny orgán.

15) Pozemky pridelené do náhradného užívania podľa § 15 „zákona“ zanikajú, na ich umiestnenie pri tvorbe nových pozemkov sa bude prihliadať iba v prípade, že nebudú obmedzené práva ostatných účastníkov konania a budú dodržané kritéria v bode č.13 a zásady vyplývajúce zo zákona.

16) Zmeny vlastníctva ( predaj, kúpa, darovanie, dedenie a pod. ) budú pri pozemkových úpravách zohľadnené ( scelené s pozemkami nadobúdateľa ), ak budú do katastra nehnuteľností zapísané na listy vlastníctva najneskôr do 1.12.2012.

17) Písomný súhlas známych vlastníkov s vyrovnaním v peniazoch za pozemky do 400 m<sup>2</sup> poľnohospodárskej pôdy a do 2000 m<sup>2</sup> lesných pozemkov je potrebné doručiť na Obvodný pozemkový úrad v Humennom do 30.11.2012.

18) 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 je do 30.11.2012.

19) Spôsob prerozdelenia zbytkových plôch v projekčných celkoch: zbytková výmera sa prerozdelení úmerne podľa veľkosti nových pozemkov v projektovom bloku pri dodržaní bodu č. 3 a 4 týchto zásad.

20) Vlastníkom za pozemky pod vodohospodárskymi stavbami a zariadeniami ( hydromelioračné kanály, vodný tok Laborec, potoky : Jasenovský, Krivoštiánka, Zlámaný šanec, Bobkovec, Prameň Pod hradom, vodojem ) 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.

21) Obmedzenia:

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

- ochranné pásmo elektrických vedení - pri napätí od 1 do 35 kV vrátane 10m, v súvislých lesných porastoch 7m, pri napätí od 35 do 110 kV vrátane 15m od krajného vodiča.
- ochranné pásmo zaveseného káblového vedenia s napätím od 1 do 110 kV vrátane je 2m od krajného vodiča na každú stranu
- ochranné pásmo transformovne VN/NN - 10 m od konštrukcie transformovne
- ochranné pásmo pre plynovody a prípojky s menovitou svetlosťou do 200 mm - 4m
- ochranné pásmo pre NTL a STL plynovody a prípojky, ktorými sa rozvádza plyn v zastavanom území obce 1m
- ochranné pásmo regulačnej stanice 8m od RS
- ochranné pásmo pre STL plynovody a prípojky vo voľnom priestranstve a v nezastavanom území 10m
- ochranné pásmo cesty I. triedy 50 m od osi vozovky mimo zastavané územie
- ochranné pásmo cesty III. triedy 20 m od osi vozovky mimo zastavané územie
- ochranné pásmo miestnej komunikácie 15m od osi vozovky
- ochranné pásmo verejného vodovodu a verejnej kanalizácie 1,5m do priemeru 500mm vodorovnej vzdialenosti od vonkajšieho pôdorysného okraja potrubia na obidve strany
- pásmo ochrany verejného vodovodu a verejnej kanalizácie 2,5m nad priemer 500mm vodorovnej vzdialenosti od vonkajšieho pôdorysného okraja potrubia na obidve strany
- ochranné pásmo od vonkajšieho okraja objektov ČOV k okraju súvislej bytovej zástavby 100m
- ochranné pásmo hospodárskeho dvora 200m
- ochranné pásmo výrobnéj zóny 50m
- ochranné pásmo lesa 50m od lesných pozemkov
- ochranné pásmo vodohospodársky významných tokov v zmysle §49 zák. č. 364/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov 10m od brehovej čiary
- ochranné pásmo od brehovej čiary potokov 5m
- ochranné pásmo hydromelioračných kanálov min.2m
- PHO prameňa Pod hradom – ohraničené oplotením
- PHO cintorínov 50m
- ochranné pásmo výrobnéj zóny v areáli hospodárskeho dvora 50m
- elektronické komunikačné káble 0,5 – 1m

Vymedzenie chránených území podľa osobitných predpisov v k.ú:

- hrad Jasenov č.ÚZPF -126/0
- územie európskeho významu SKUEV 0050 Humenský Sokol
- CHVÚ Vihorlatské vrchy (SKCHVU035)
- NPR Humenský Sokol 3., 4. a 5.stupeň ochrany, OP NPR 100 m 3. stupeň ochrany
- PR Jasenovská bučina 5. stupeň ochrany, OP PR 100 m 3. stupeň ochrany
- pásmo hygienickej ochrany vodného zdroja Jasenov – prameň pod hradom PHO 1,2.

Časť územia v lokalite Nováková ( prameň Pod hradom ) spadá do pásma hygienickej ochrany podzemných vôd II.stupňa ( vyznačené v grafickej časti ) – z toho vyplýva obmedzenie hospodárstva vo forme obmedzenia aplikovania chemických hnojív a postrekov.

22) Úbytky plôch :

- Príspevok vlastníkov na spoločné zariadenia a opatrenia je 7 %.
- Príspevok vlastníkov z pozemkov v lokalite Pod Dzilom časť 16a, Hôrka, Do Oreskej doliny ( vysporiadané zast.plochy do CKN ) , Raškove, Žribky ( vysporiadané pozemky do CKN ) – ktoré sú prístupné od existujúcich komunikácií je 0%.

23) Bilancia potreby výmer pre spoločné zariadenia a opatrenia, verejné zariadenia a vodohospodárske zariadenia:

Tabuľka č.1

<b>Spoločné zariadenia</b>	<b>ha</b>	<b>Navrhované vlastníctvo</b>	<b>Prispieva ha</b>
<i>Ekologické ( medze, remízky)</i>	128,8066	36,7949 Obec Jasenov 7,5290 Lesy SR 81,2832 Urbár Jasenov 0,4337 Urbár Valaškovce 2,7658 podľa bodu č.13b	27,5628 SR-SPF 7,5290 Lesy SR 81,2832 Urbár Jasenov 0,4337 Urbár Valaškovce 2,7658 vlastníci <u>9,2321 príspevok vlastníkov</u>
<i>Ekologické ( vyšší význam )</i>	604,6996	3,6339 SR-SPF 299,1037 Lesy SR 69,3966 Urbár Jasenov 229,8192 Urbár Valaškovce 0,2815 Urbár Brekov 2,4647 pôvodní vlastníci	3,6339 SR-SPF 299,1037 Lesy SR 69,3966 Urbár Jasenov 229,8192 Urbár Valaškovce 0,2815 Urbár Brekov 2,4647 vlastníci
<i>Komunikačné</i>			
Cesty účelové – spevnené a nespevnené	26,2944	Obec Jasenov	2,8734 SR-SPF 1,3141 Urbár Valaškovce <u>22,1069 ha príspevok vlastníkov</u>
<b>Vodohospodárske zariadenia</b>			
Hydromelioračné kanály HK – 1,2,3	1,4388	Hydromeliorácie š.p.	SR-SPF
Vodné toky – Jasenovský potok, Krivošťianka, Zlámaný šanec, Bobkovec	9,3062	SR – SVP š.p.	SR-SPF
Odvodňovacie priekopy	0,8753	Obec Jasenov	SR-SPF
<b>Verejné zariadenia</b>			
Vodárenské zariadenia – pozemky vodojemu VZO-13, prameň Pod hradom VZO-22,	0,2900	SR-SPF	SR-SPF
Areál zdravia VZO-25a, 25b	0,5442	0,4790 Obec Jasenov 0,0652 SR-SPF	0,4790 Obec Jasenov 0,0652 SR-SPF
Kompostovisko VZO-8	0,7661	SR-SPF	SR-SPF
Čistička odpadových vôd VZO-9	0,0054	Obec Jasenov	Obec Jasenov
Hrad Jasenov VZO-16	0,7741	Obec Jasenov	Obec Jasenov
Vodojem VZO - 23	0,0442	VVS a.s.	VVS a.s.

Miestna komunikácia VZO-1	0,0317	Obec Jasenov	Obec Jasenov
<b>Spolu</b>	<b>773,8766</b>		

Z celkovej výmery vo vlastníctve Obce Jasenov 0,9573 ha prispeje obec Jasenov na spoločné a verejné zariadenia a opatrenia výmerou 0,9573 ha.

Z celkovej výmery vlastnenej SR – SPF 46,8117 ha prispeje na spoločné zariadenia a opatrenia a verejné zariadenia a opatrenia výmerou 46,8117 ha.

Pôvodné pozemky Urbariátu obce pozemkové spoločenstvo Jasenov, Urbárskej spoločnosti a lesného spoločenstva Valaškovce a Urbariátu Brekov zahrnuté do ekologických spoločných zariadení – bez zmeny, popísala sa iba ich funkcia a manažment opatrení.

Zásady umiestnenia nových pozemkov boli prerokované na predstavenstve ZÚPÚ dňa 23.8.2012.