

OU-NR-PLO1-2021/005024-46

v Nitre, dňa 27.09.2021

ROZHODNUTIE

Okresný úrad Nitra, pozemkový a lesný odbor, pozemkové oddelenie (ďalej len „OÚ-NR-PLO1“), ako príslušný orgán v zmysle § 5 ods. 4 zákona 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“) a § 8 ods. 1 a podľa § 8b zákona

p o v o ľ u j e

pozemkové úpravy formou jednoduchých pozemkových úprav (ďalej len „JPÚ“) so zjednodušenou dokumentáciou v katastrálnom území Tekovské Nemce z dôvodu uvedeného v § 2 ods. 1 písm. h) zákona, t.j. je potrebné usporiadať pozemky vzhľadom na ich budúce použitie na iné účely, ako je hospodárenie na pôde, v spojení s § 8d zákona.

Okresný úrad Nitra, pozemkový a lesný odbor, pozemkové oddelenie týmto rozhodnutím

- I. Určuje** v zmysle § 8 ods. 1 písm. a) a § 3 zákona obvod JPÚ, ktorý sa skladá z 5 lokalít katastrálneho územia (ďalej len „k.ú.“) Tekovské Nemce vyznačených v mapovom operáte, ktorý tvorí grafickú prílohu tohto rozhodnutia.
- II. Nevyníma** z obvodu pozemkových úprav žiadne pozemky v zmysle § 8 ods. 1 písm. b) a § 4 ods. 2 zákona.
- III. Stanovuje** v zmysle § 8 ods. 1 písm. c) a § 24 ods. 1 zákona lehotu 12 mesiacov od právoplatnosti tohto rozhodnutia na uskutočnenie prvého zhromaždenia účastníkov pozemkových úprav. Zhromaždenie zvolá OU-NR-PLO1 a Obecný úrad v Tekovských Nemciach verejnou vyhláškou.
- IV. Obmedzuje** v zmysle § 8 ods. 1 písm. d) a § 26 zákona účastníkov JPÚ v týchto činnostiach:
 - meniť spôsob využitia pozemku,
 - zriaďovať, meniť alebo rušiť vodohospodárske zariadenia a stavby na dotknutých pozemkoch,
 - vysádzať alebo likvidovať trvalé porasty (vinice, ovocné sady, stromovú zeleň),
 - zmeny z poľnohospodárskej pôdy do lesného pôdneho fondu.Uvedené obmedzenia účastníkov možno vykonať len so súhlasom OÚ-NR-PLO1.

- V. V zmysle § 8 ods. 1 písm. e) **neurčuje** zoznam pozemkov zahrnutých do obvodu projektu pozemkových úprav podľa § 4 ods. 4, ktoré svoju polohu, tvar a vlastníctvo nemenia.
- VI. **Určuje** v zmysle § 8 ods. 1 písm. f) a § 8b ods. 1 zákona, rozsah a skladbu projektovej dokumentácie na vypracovanie a vykonanie projektu pozemkových úprav nasledovne:

Úvodné podklady projektu JPÚ

- Operát obvodu projektu pozemkových úprav- prešetrovanie, vytýčenie, zameranie, zobrazenie a trvalé označenie hranice obvodu projektu JPÚ; účelové mapovanie polohopisu v obvode JPÚ, účelové mapovanie výškopisu v obvode JPÚ
- Mapa hodnoty pozemkov, Register pôvodného stavu
- Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode projektu JPÚ

Návrh nového usporiadania územia v obvode projektu JPÚ

- Zásady na umiestnenie nových pozemkov
- Aktualizácia registra pôvodného stavu, plán spoločných a verejných zariadení a opatrení
- Rozdeľovací plán vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu, zrovnávacie zostavenie (kombinatórium)

Vykonanie projektu jednoduchých pozemkových úprav

- Postup prechodu na hospodárenie v novom usporiadaní,
- Rozdelenie parciel C-KN hranicou obvodu projektu pozemkových úprav Aktualizovaný register pôvodného stavu; aktualizovaný rozdeľovací plán vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu; aktualizované zrovnávacie zostavenie
- Rozdeľovací plán vo forme geometrického plánu/ obnovy katastrálneho operátu.

Všetky elaboráty jednotlivých častí budú vyhotovené v analógovej a elektronickej podobe, overené zodpovedným projektantom oprávneným na projektovanie pozemkových úprav podľa § 25 ods. 1 zákona. Všetky materiály vyhotovené v analógovej forme budú odovzdané aj v elektronickej podobe vo formáte PDF. Celé dielo bude vyhotovené v zmysle zákona o pozemkových úpravách, podľa Dočasného metodického návodu na vykonávanie geodetických činností pre projekt pozemkových úprav v rámci operátu obvodu č. 7359/2021-3020, Z: 2658/2021 zo dňa 11. februára 2021 v znení Dodatku č. 1 zo dňa 23.03.2021 a podľa platných článkov Metodického návodu MP SR a ÚGKK SR č. MN 74.20.73.46.30 na vykonávanie geodetických činností pre projekt pozemkových úprav z augusta 2008 a Metodických štandardov projektovania pozemkových úprav č. 3576/09-430.

- VII. **Oznamuje** v zmysle § 8 ods. 6 zákona, že predpokladaný termín schválenia vykonania projektu pozemkových úprav je **3Q/2024**.
- VIII. **Upozorňuje** v zmysle § 5 ods. 5 zákona fyzické osoby, právnické osoby a obce, ktoré môžu byť dotknuté jednoduchými pozemkovými úpravami v ich pôsobnosti alebo v ich právach, že sú povinné v lehote do 30 dní od nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia o povolení pozemkových úprav, písomne informovať Okresný úrad Nitra, pozemkový a lesný odbor, pozemkové oddelenie o existujúcich zariadeniach, ktoré vlastní alebo spravujú, a o plánovaných zámeroch, ktoré sa majú uskutočniť v obvode pozemkových úprav a môžu mať vplyv na konanie o pozemkových úpravách.

Odôvodnenie

Dňa 13.07.2020 bola doručená na Okresný úrad Nitra, pozemkový a lesný odbor, pozemkové oddelenie žiadosť Obce Tekovské Nemce, Tekovská 405, 966 54 Tekovské Nemce o povolenie jednoduchých pozemkových úprav v k.ú. Tekovské Nemce.

Dôvod vykonania pozemkových úprav spočíva v tom, že je potrebné usporiadať pozemky vzhľadom na ich budúce použitie na iné účely, ako je hospodárenie na pôde. Jednoduché pozemkové úpravy usporiadajú vlastníctvo k pozemkom v 5 lokalitách k.ú. Tekovské Nemce (viď. Príloha č. 1). Lokalita **TN1** s výmerou 4 5877 m² predstavuje územno-priestorovú rezervu na južnom konci Starých Gruntov. V súlade s územným plánom bude táto lokalita začlenená do zastavaného územia obce a vytvoria sa možnosti pre realizáciu IBV a čistiarne odpadových vôd. Územie s poľnohospodárskou ornou pôdou, ktoré sa rozprestiera od západného okraja obce až približne po líniu 22 KW elektrického vedenia predstavuje lokalitu **TN2**. Cieľom tejto lokality je jej začlenenie do zastavaného územia obce a vytvorenie stavebných pozemkov s potrebnými inžinierskymi sieťami v dotyku s ulicou Hradská. Výmera lokality TN2 je 3 3018 m². Lokalita **TN3** je územie s výmerou 2 7645 m² tvorené nadmernými záhradami rodinných domov na ulici Za potokom s potenciálom pre vytvorenie stavebných pozemkov. Územie domov s nadmernými záhradami na ulici Dlhý rad vytvára lokalitu **TN4**. Táto lokalita predstavuje potenciálny priestor pre lokalizáciu komplexnej obytnej zóny obce- IBV, HBV a územie nekomerčného charakteru, športu a rekreácie. Výmera lokality TN4 je vyčíslená na 2 4063 m². Na ulici Krátky rad za farou a kostolom sa rozprestiera lokalita **TN5** s najmenšou výmerou- 1 7404 m², ktorá je tvorená nadrozmernými záhradami, domami. Táto lokalita vytvára potenciálny priestor pre lokalizáciu komplexnej obytnej ulice.

Súčasťou žiadosti na začatie konania sú prílohy JPÚ Tekovské Nemce – navrhovaný obvod, zoznam vlastníkov v navrhovanom obvode a výpis uznesenia Obecného zastupiteľstva v Tekovských Nemciach č. 57/2019 zo dňa 10.06.2019 kde je uvedené, že obecné zastupiteľstvo schválilo začatie prípravy projektu jednoduchých pozemkových úprav v k.ú. Tekovské Nemce. Návrh na vykonanie pozemkových úprav formou jednoduchých pozemkových úprav sa týka pozemkov, ktoré sú umiestnené v 5 lokalitách k. ú. Tekovské Nemce - v extraviláne i intraviláne obce. Hranice navrhovaného obvodu JPÚ sú zakreslené v grafickom znázornení tvoriacom prílohu tohto rozhodnutia.

Po preskúmaní žiadosti Okresný úrad Nitra, pozemkový a lesný, pozemkové oddelenie odbor dňa 05.08.2020 nariadil podľa § 7 ods. 2 zákona prípravné konanie pod č. OU-NR-PLO1-2020/028974-2. V prípravnom konaní OÚ-NR-PLO1 vykonával potrebné zisťovania, prerokoval dôvody pre vykonanie JPÚ. Na základe predloženej žiadosti a priložených dokladov, zabezpečil a preskúmal údaje katastra nehnuteľností a mapové podklady, zostavil zoznam vlastníkov s výmerami, dňa 27.04.2021 vykonal obhliadku v teréne. Správny orgán v prípravnom konaní obstaral vyjadrenia dotknutých orgánov a organizácii k možnostiam rozvoja v obvode projektu JPÚ.

Z obvodu JPÚ sa nevyvímajú žiadne pozemky, takže všetky pozemky v obvode JPÚ podliehajú pozemkovým úpravám a tvoria obvod projektu pozemkových úprav o výmere 14,77 ha.

V rámci prípravného konania JPÚ Tekovské Nemce v súlade s ust. § 7 ods. 2 písm. c) zákona správny orgán vykonal prieskum záujmu vlastníkov o konanie pozemkových úprav písomnou anketou. Vlastníkom bola zaslaná anketa spolu s vysvetlením cieľa, obsahu a problematiky jednoduchých pozemkových úprav. Po uplynutí doby na vyjadrenie, počas ktorej mohli vlastníci vyjadriť svoj súhlas alebo nesúhlas s vykonaním JPÚ v k.ú. Tekovské Nemce sa vyhodnotil záujem o pozemkové úpravy. Vlastníci, ktorí súhlasili s JPÚ zastávajú 8,48 ha

výmery obvodu. S JPÚ nesúhlasilo 23 vlastníkov čo predstavuje výmeru 1,15 ha. V rámci prípravného konania bol oslovený aj Slovenský pozemkový fond ako správca pozemkov vo vlastníctve štátu a správca pozemkov neznámych vlastníkov a vlastníkov pozemkov, ktorých miesto pobytu nie je známe za účelom zistenia jeho záujmu o pozemkové úpravy. Celkový záujem vlastníkov predstavuje výmeru **10,25 ha** (SPF + vlastníci súhlasiaci s JPÚ) z celkovej výmery 14,77 ha obvodu projektu JPÚ. V percentuálnom vyjadrení to predstavuje **69 %** z celkovej výmery obvodu. Záujem vlastníkov v zmysle § 7 ods. 2 písm. c) zákona bol týmto prieskumom preukázaný.

V prípravnom konaní boli tiež prerokované a stanovené špecifické podmienky pre JPÚ s katastrálnym odborom Okresného úradu Nitra, ktoré slúžia aj ako podklad pre určenie rozsahu projektovej dokumentácie.

OU-NR-PLO1 v rámci prípravného konania podľa § 7 ods. 2 písm. a) zákona preveroval dôvody, naliehavosť a účelnosť vykonania pozemkových úprav. Listom č. OU-NR-PLO1-2021/005024-038 zo dňa 07.05.2021 vyzval Obec Tekovské Nemce ako žiadateľa o projekt jednoduchých pozemkových úprav v k.ú. Tekovské Nemce, aby uviedla dôvody, naliehavosť a účelnosť pozemkových úprav. Obec v odpovedi zo dňa 11.05.2021 uviedla nasledujúce dôvody:

- lokality sú v zmysle územného plánu obce zaradené do individuálnej bytovej výstavby,
- rozdrobenosť pozemkov,
- zabránenie odlivu obyvateľstva,
- rozvoj obce.

Na základe dôvodov uvedených v odpovedi správny orgán posúdil, že spĺňajú požadovaný účel a naliehavosť pozemkových úprav v danej lokalite.

V prípravnom konaní bola preverovaná aj záväznosť grafickej časti územného plánu-dodržanie grafického zobrazenia miestnych komunikácií. Obec ako orgán územného plánovania sa formou elektronickej odpovede zo dňa 30.07.2021 vyjadrila, že z hľadiska územnoplánovacej dokumentácie obce Tekovské Nemce je zobrazenie miestnych komunikácií v grafickej časti územného plánu záväzné, no pre projekt pozemkových úprav zobrazenie miestnych komunikácií nie je záväzné.

Zhotoviteľom projektu pozemkových úprav v k.ú. Tekovské Nemce je firma Ing. Jozef Urban – Geodetická kancelária, Ul. K. Marxa 1429/7, 934 01 Levice, zastúpená Ing. Jozefom Urbanom, ktorý je držiteľom osvedčenia na projektovanie pozemkových úprav v zmysle platných právnych predpisov. Navrhovateľ sa zaviazal k finančnému krytiu nákladov pozemkových úprav v rozsahu jemu prislúchajúcom, čo doložil platnou zmluvou o dielo.

Podľa § 8 zákona, OU-NR-PLO1 stanovuje lehotu 12 mesiacov od nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia na zvolanie prvého zhromaždenia účastníkov JPÚ.

Podľa § 6 ods. 4 zákona, ten, kto sa stane vlastníkom pozemku v priebehu konania o pozemkových úpravách, nemôže namietat' výsledky doterajšieho konania.

V zmysle § 6 ods. 5 zákona, Slovenský pozemkový fond a správca v konaní vo veciach pozemkových úprav vykonávajú práva vlastníka nehnuteľností vo vlastníctve štátu a zastupujú neznámych vlastníkov pozemkov alebo vlastníkov pozemkov, ktorých miesto pobytu nie je známe.

V zmysle § 6 ods. 6 zákona, ak je účastník zastúpený splnomocnencom, podpis splnomocniteľa na plnomocenstve musí byť osvedčený podľa osobitných predpisov.

V zmysle § 26 zákona OU-NR-PLO1 rozhodol o obmedzení účastníkov pozemkových úprav tým, že bez súhlasu OU-NR-PLO1 nie je možné meniť spôsob využitia pozemku, zriaďovať, meniť alebo zrušiť vodohospodárske zariadenia, stavby na dotknutých pozemkoch, vinice, chmeľnice, ovocné sady, stromovú zeleň v krajine, prevádzať pozemky z poľnohospodárskeho do lesného pôdneho fondu a robiť podobné zásahy do usporiadania pôdneho fondu.

Poučenie :

V zmysle § 8 ods. 4 zákona, nakoľko účastníkov je viac ako 50, toto rozhodnutie sa doručí verejnou vyhláškou podľa § 26 ods. 2 zákona č. 71/1967 o správnom konaní tak, že sa vyvesí na úradnej tabuli tunajšieho úradu po dobu 15 dní. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Súčasne sa rozhodnutie zverejní na úradnej tabuli v obci Tekovské Nemce spôsobom v mieste obvyklým.

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie podľa ust. § 54 ods. 2 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov do 15 dní od doručenia na Okresný úrad Nitra, pozemkový a lesný odbor. Odvolacím orgánom je Okresný úrad Nitra, odbor opravných prostriedkov, pozemkový referát. Toto rozhodnutie je po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov a nadobudnutí právoplatnosti preskúmateľné súdom.

Prílohy

1. Grafické zobrazenie obvodu JPÚ (mapová príloha obvodu JPÚ M 1:7000)

Ing. Juraj Horák
vedúci odboru

Doručuje sa

1. Obecný úrad Tekovské Nemce, Tekovská 405, 955 54 Tekovské Nemce- 2x (1x exemplár na vyvesenie účastníkom konania verejnou vyhláškou na úradnej tabuli v mieste sídla správneho orgánu a verejnou vyhláškou v obci Tekovské Nemce)
2. a/a

Na vedomie

1. Ing. Jozef Urban- Geodetická kancelária, Ul. K. Marxa 1429/7, 934 01 Levice
2. Okresný úrad Nitra, odbor opravných prostriedkov, Štefánikova tr. 69, 949 01 Nitra
3. Okresný úrad Zlaté Moravce, katastrálny odbor, Sládkovičova 3, 953 01 Zlaté Moravce (po právoplatnosti)

Potvrdenie doby vyvesenia:

Vyvesené od: do: pečiatka, podpis:

Príloha č. 1

Grafické zobrazenie obvodu JPÚ Tekovské Nemce

