



Č. j.:OU-NR-PLO1-2023/002546-163

V Nitre, dňa 31.10.2023

VEREJNÁ VYHLÁŠKA

ROZHODNUTIE

o schválení všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav formou jednoduchých pozemkových úprav v katastrálnom území Host'ovce, lokalita „Lúka pri ČOV“.

Okresný úrad Nitra, pozemkový a lesný odbor, pozemkové oddelenie (ďalej len „OU-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 pozemkových spoločenstvách v znení účinnom do 31. augusta 2022, v súlade s § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „Správny poriadok“) rozhodol

t a k t o:

podľa § 10 ods. 6 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a pozemkových spoločenstvách v znení účinnom do 31. augusta 2022 (ďalej len „zákon o PÚ“)

s c h v a ľ u j e

všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav vykonávaných formou jednoduchých pozemkových úprav (ďalej len „JPÚ“) v katastrálnom území Host'ovce, lokalita „Lúka pri ČOV“, obec Host'ovce, okres Zlaté Moravce, ktorých zhotoviteľom je spoločnosť LUSH spol. s r. o., Kuzmányho nábrežie 851/14, 960 01 Zvolen.

Odôvodnenie:

Okresný úrad Nitra, pozemkový a lesný odbor, pozemkové oddelenie pod č. OU-NR-PLO1-2021/033229-002 zo dňa 07.09.2021 podľa § 7 ods. 2 zákona o PÚ na žiadosť Obce Host'ovce, Obecný úrad Host'ovce, 951 91 Host'ovce č. 49 nariadil prípravné konanie pozemkových úprav formou JPÚ v katastrálnom území Host'ovce, lokalita „Lúka pri ČOV“ z dôvodu uvedeného v § 2 ods. 1 písm. h) zákona o PÚ, je potrebné usporiadať pozemky vzhľadom na ich budúce použitie na iné účely, ako je hospodárenie na pôde.

Po zhodnotení výsledkov prípravného konania a preukázaní podmienok povolenia JPÚ OU-NR-PLO1 rozhodnutím č. OU-NR-PLO1-2022/005429-043 zo dňa 08.02.2022 povolil podľa § 8 ods. 1 v spojení § 8b a § 8d zákona o PÚ jednoduché pozemkové úpravy v časti katastrálneho územia Host'ovce, lokalita „Lúka pri ČOV“ z dôvodu uvedenom v § 2 ods. 1, písm. h) zákona o PÚ a začali sa práce na zabezpečení úvodných podkladov.

Podľa § 8 ods. (1) zákona o PÚ Okresný úrad po zhodnotení výsledkov prípravného konania, ak sa preukáza dôvody podľa § 2 ods. 1, rozhodne o nariadení pozemkových úprav podľa § 2 ods. 2 alebo rozhodne o povolení pozemkových úprav podľa § 2 ods. 3. Rozhodnutie okrem všeobecných náležitostí obsahuje

- a) určenie obvodu pozemkových úprav,
- b) určenie pozemkov, ktoré sú vyňaté z obvodu pozemkových úprav,
- c) lehotu na uskutočnenie prvého zhromaždenia účastníkov pozemkových úprav,
- d) obmedzenie účastníkov, ak bolo nariadené podľa § 26,
- e) zoznam pozemkov zahrnutých do obvodu projektu pozemkových úprav podľa § 4 ods.4,
- f) pri jednoduchých pozemkových úpravách aj rozsah a skladbu projektovej dokumentácie na vypracovanie a vykonanie projektu pozemkových úprav s odôvodnením.

Podľa ust. § 8b ods. (1) zákona o PÚ môže Okresný úrad povoliť alebo nariadiť vykonanie pozemkových úprav formou jednoduchých pozemkových úprav so zjednodušenou dokumentáciou, ak sa rieši len časť katastrálneho územia alebo hospodárskeho obvodu. Jednoduché pozemkové úpravy sa môžu vykonávať pre všetky dôvody pozemkových úprav uvedené v § 2 ods. 1. Osobitosti konania z dôvodov podľa § 2 ods. 1 písm. b), c), h) až k) upravujú ustanovenia § 8c až 8h. Okresný úrad v rozhodnutí podľa § 8 môže upraviť rozsah vyhotovených častí s ich odôvodnením.

Ods. (2) Ak okresný úrad nariadi vykonanie pozemkových úprav formou jednoduchých pozemkových úprav so zjednodušenou dokumentáciou z dôvodov uvedených v § 2 ods. 1 písm. g), úvodné podklady a návrh nového usporiadania územia v obvode pozemkových úprav sa vypracujú pre jednotlivé etapy vyplývajúce z rozsahu a následkov živeľnej pohromy.

Ods. (3) Zásady umiestnenia nových pozemkov sa nevyhotovujú, ak sa neposkytuje vyrovnanie podľa § 11 v pozemkoch.

Ods. (4) Prípravné konanie pri jednoduchých pozemkových úpravách sa vykoná podľa § 7.

Ods. (5) Na rozhodnutie o povolení alebo nariadení jednoduchých pozemkových úprav sa vzťahuje § 8 a na zastavenie konania o jednoduchých pozemkových úpravách sa primerane vzťahuje § 8a.

Podľa ust. § 8d ods. (1) zákona o PÚ žiadateľ o jednoduché pozemkové úpravy vykonávané z dôvodu podľa § 2 ods. 1 písm. h) musí v prípravnom konaní preukázať zabezpečenie financovania nákladov spojených s jednoduchými pozemkovými úpravami predložením zmluvy uzatvorenej s fyzickou osobou alebo právnickou osobou podľa § 25 ods. 1.

Ods. (2) Budúci účel využitia pozemkov v navrhovanom obvode projektu pozemkových úprav musí byť v súlade s platným územným plánom obce. Ak sa navrhovaný obvod projektu pozemkových úprav nachádza na území obce, ktorá nemá a nie je povinná mať územný plán podľa osobitného predpisu, budúci účel využitia pozemkov v navrhovanom obvode projektu pozemkových úprav musí byť odsúhlasený uznesením zastupiteľstva a žiadateľ musí preukázať splnenie podmienok podľa osobitného predpisu.

Ods. (3) Pri nepreukázaní účelnosti podľa § 7 ods. 2 písm. a), nepreukázaní záujmu podľa § 7 ods. 2 písm. c), nepreukázaní zabezpečenia financovania nákladov podľa odseku 1 alebo nesplnení podmienok podľa odseku 2 okresný úrad pozemkové úpravy nepovolí.

Ods. (4) Hodnota pozemkov sa určí znaleckým posudkom podľa osobitného predpisu. Znalec vychádza z budúceho účelu využitia pozemku. Pri využití pozemkov na jeden účel postačuje pri určení hodnoty pozemku údaj o jednotkovej východiskovej hodnote pozemku podľa osobitného predpisu. Znalca ustanoví okresný úrad. Náklady na znalecký posudok uhrádza žiadateľ podľa odseku 1.

Ods. (5) Vyrovnanie v peniazoch sa vykoná medzi žiadateľom podľa odseku 1 a vlastníkom pozemku v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania pozemkových úprav.

Cieľom vypracovania úvodných podkladov bolo zostavenie registra pôvodného stavu a vypracovanie všeobecných zásad funkčného usporiadania územia (ďalej len „VZFU“) v obvode JPÚ Host'ovce, lokalita „Lúka pri ČOV“.

VZFU sa podľa § 9 ods. 10 zákona o PÚ vypracúvajú v rozsahu, ktorý zodpovedá dôvodom začatia pozemkových úprav a potrebám ďalšieho konania o pozemkových úpravách. Pri tvorbe VZFU sa vychádzalo najmä z limitov využitia územia, s dôrazom na ochranu a tvorbu životného prostredia. Boli využité tieto podklady:

- Metodické štandardy projektovania pozemkových úprav (Zlatica Muchová, Jozef Vanek a kol.)
- Podklady z predchádzajúcich etáp projektu
- Podklady z katastra nehnuteľností
- Vyjadrenia príslušných správcov verejných zariadení a opatrení v obvode projektu
- Urbanistická štúdia lokality – zmiešané územie, zhotovená ARCH. ATELIÉR NEUTRA, Ing. arch. Peter Mizia (2023)

OU-NR-PLO1 podľa § 9 ods. 12 zákona o PÚ prerokoval návrh VZFU s predstavenstvom združenia účastníkov pozemkových úprav a s obcou dňa 23.05.2023 a vyzval dotknuté orgány štátnej správy a dotknutých správcov verejných zariadení, aby sa vyjadrili k návrhu VZFU v obvode JPÚ do 15 dní od doručenia výzvy. Návrh VZFU bol uvedený na webovom sídle OU-NR-PLO1.

Podľa ust. § 9 ods. (10) zákona o PÚ sa všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav vypracúvajú v rozsahu, ktorý zodpovedá dôvodom začatia pozemkových úprav a potrebám ďalšieho konania o pozemkových úpravách. Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav obsahujú

- a) prehodnotenie alebo určenie regulatívu priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, ktorý je v súlade so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie, najmenej v rozsahu podľa odseku 11 a z toho vyplývajúceho verejného záujmu podľa § 1,*
- b) návrhy spôsobu ďalšieho využívania územia a štruktúry krajiny v obvode projektu pozemkových úprav s cieľom, aby sa v nej vzájomne zladžovali priestorové požiadavky hospodárskych a iných činností človeka s krajinnoekologickými podmienkami územia,*
- c) vymedzenie chránenej časti krajiny, ak nevznikajú podľa osobitného predpisu.*

Podľa ust. § 9 ods. (12) zákona o PÚ návrh všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav predloží okresný úrad na prerokovanie združeniu účastníkov, obci a dotknutým orgánom štátnej správy a dotknutým správcov verejných zariadení.

Návrh VZFU - JPÚ Host'ovce, lokalita „Lúka pri ČOV“ bol podľa § 10 ods. 4 zákona o PÚ zverejnený verejnou vyhláškou č. OU-NR-PLO1-2023/002546-157 zo dňa 22.08.2023 v obci Host'ovce od 22.08.2023 do 21.09.2023, doručený združeniu účastníkov pozemkových úprav a zároveň OU-NR-PLO1 podľa § 10 ods. 5 zákona o PÚ oznámil dotknutým orgánom štátnej správy a dotknutým správcov verejných zariadení a opatrení, že sa prerokúvajú VZFU v obvode JPÚ a poučil ich o možnosti podania námietok do 30 dní od doručenia VZFU. Písomná a grafická časť bola zverejnená na webovom sídle OU-NR-PLO1.

Podľa ust. § 10 ods. (4) zákona o PÚ Okresný úrad zverejní návrh všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav na obvyklom mieste v obci a doručí ho združeniu účastníkov. Proti návrhu podľa prvej vety možno podať námietky okresnému úradu v lehote 30 dní od jeho zverejnenia alebo doručenia.

Podľa ods. (5) Okresný úrad oznámi všetkým dotknutým orgánom štátnej správy, že sa prerokúvajú všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav. Dotknuté orgány štátnej správy sú povinné oznámiť svoje stanoviská k návrhu všeobecných zásad funkčného usporiadania územia do 30 dní odo dňa doručenia. Ak sa dotknutý orgán v tejto lehote nevyjadrí, predpokladá sa, že nemá námietky k návrhu všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav.

V zákonnej lehote boli na OU-NR-PLO1 doručené štyri vyjadrenia od orgánov štátnej správy a správcov verejných zariadení a opatrení v zmysle § 10 ods. 4 a 5 zákona o PÚ:

Úrad Nitrianskeho samosprávneho kraja, Rázusova 2A, 949 01 Nitra – v stanovisku č. CS10189/2023,CZ33491/2023 zo dňa 4.9.2023 požaduje v celom procese riešenia pozemkových úprav rešpektovať Územný plán regiónu Nitrianskeho kraja schválený uznesením č. 113/2012 z 23. riadneho zasadnutia Zastupiteľstva NSK konaného dňa 14. mája 2014 a jeho záväznú časť vyhlásenú Všeobecnej záväzným nariadením NSK č. 2/2012 a zároveň Zmeny a doplnky č. 1, schválené uzn. č. 111/2015 zo 16. riadneho zasadnutia Zastupiteľstva NSK konaného dňa 20. júla 2015 a ich záväznú časť vyhlásenú Všeobecne záväzným nariadením NSK č. 6/2015.

Štátna ochrana prírody SR, Správa chránenej krajiny Ponitrie, Samova ul. 3, 949 01 Nitra, stanovisko č. CHKO PN344-001-001/2030 zo dňa 4.9.2023 požaduje pri riešení pozemkových úprav rešpektovať ochranné pásma, najmä ochranné pásma tokov, tiež ich brehové porasty. Priestory obsadené verejnou zeleňou predstavujú ekostabilizačné prvky v rámci intravilánov a pôsobia aj ako ochranné prvky. Tieto zelené prvky v intraviláne sú mnohokrát jediným priestorom na úkryt a možnosť hniezdenia vtáctva. Je žiaduce vyčleňovať popri cestách a poľných prístupových komunikáciách parcely do vlastníctva obce alebo štátu tak, aby bola v budúcnosti na týchto parcelách možnosť výsadby líniových vegetačných prvkov. Na výsadbu týchto líniových vegetačných prvkov žiadajú používať pôvodné ekologicky vhodné druhy drevín a krovín. V rámci pozemkových úprav v k.ú. Hostŕovce požadujú zachovanie existujúcich líniových brehových porastov, zachovanie krajínovotvorných prvkov v území, prípadne vysádzanie nových líniových prvkov.

Okresný úrad Zlaté Moravce, odbor starostlivosti o životné prostredie, Sládkovičova 3, 953 01 Zlaté Moravce, v stanovisku č. OU-ZM-OSZP-2023/001170-002 zo dňa 19.9.2023 požaduje zahrnúť do podmienok všeobecných zásad funkčného usporiadania nasledovné podmienky:

1. Pri návrhoch nových obytných súborov zabezpečiť územnú rezervu pre funkčnú uličnú zeleň bez kolízie s podzemnými alebo vzdušnými koridormi inžinierskych sietí.
2. V prípade plôch určených na výstavbu rodinných domov stanoviť minim. 30% podiel z celkovej plochy pozemkov, ako plochu trvalo nezastavanú žiadnymi stavbami a určenú funkčne na zeleň.
3. Širšie vzťahy musia rešpektovať RÚSES okresu Zlaté Moravce, schválený OÚ Zlaté Moravce, OSŽP.
4. V čo najväčšej miere implementovať Stratégiu adaptácie SR na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy vypracovanej MŽP SR z roku 2018, ktorá vychádza z Uznesenia vlády SR č. 148/2014 k Stratégii adaptácie SR na nepriaznivé dôsledky klímy, ako aj Stratégiu environmentálnej politiky Slovenskej republiky do roku 2023.
5. Podporovať výsadbu alejí vhodných drevín so zohľadňovaním orientácie tienenia spevnených plôch stromami. Výsadba vytvára adekvátnu kompenzáciu voči celkovej zastavanej ploche spôsobujúcej presušenie a prehrievanie ovzdušia, znižovaniu priaznivej mikroklimy, čo má z dlhodobého hľadiska negatívnej ekologické a socioekonomické dopady.

Na základe uvedených došlých vyjadrení a stanovísk nebolo potrebné opravovať elaborát VZFU. Zhotoviteľ doručené vyjadrenia, resp. stanoviská zobral na vedomie, ich obsah využije v nasledovných etapách projektu pozemkových úprav.

Slovenský pozemkový fond, vzhľadom na výšku príspevku 22,75% z výmery všetkých pozemkov v obvode JPÚ Host'ovce k novo navrhnutým verejným zariadeniam a opatreniam, na ktoré je potrebné použiť príspevok od vlastníkov pozemkov v obvode JPÚ na úrovni 6492 m², navrhol vyňať z obvodu projektu existujúce miestne komunikácie. SPF navrhol, aby zostalo zachované vlastníctvo pod existujúcimi komunikáciami, ktorých majetkovoprávne vysporiadanie by sa riešilo mimo konania JPÚ. Uvedené žiada z dôvodu zníženia príspevku na verejné zariadenia a opatrenia. Spracovateľom bola požiadavka zapracovaná do VZFU JPÚ Host'ovce, príspevok od vlastníkov pozemkov v obvode projektu bude na úrovni 5089 m², čo predstavuje príspevok vlastníkov maximálne 17,90% z výmery všetkých pozemkov v obvode.

Zároveň bola na požiadavku SPF v bode 5.3. výpočet príspevku na spoločné zariadenia a verejné zariadenia a opatrenia vypustená veta - „Zariadenia by prešli do vlastníctva obce“. Vlastníctvo k predmetným pozemkom (VZO) bude riešené až pri zásadách umiestnenia nových pozemkov. V zmysle uvedených požiadaviek zhotoviteľ upravil text dokumentácie VZFU.

Vzhľadom na to, že VZFU v obvode JPÚ v časti katastrálneho územia Host'ovce, lokalita „Lúka pri ČOV“ sú spracované v rozsahu, ktorý zodpovedá dôvodom začatia pozemkových úprav a potrebám ďalšieho konania v súlade so zákonom o PÚ a príslušnými právnymi predpismi, **OU-NR-PLO1 ich schválil.**

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na tunajší Okresný úrad Nitra, pozemkový a lesný odbor, pozemkové oddelenie. Odvolacím orgánom je Okresný úrad Nitra, odbor opravných prostriedkov, pozemkový referát. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom.

V zmysle § 10 ods. 6 zákona č. 330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov sa toto rozhodnutie doručuje verejnou vyhláškou podľa § 26 ods. 2 z. č. 71/1967 Zb. 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 Host'ovce.

Príloha:

Grafická časť VZFU – Mapa funkčného usporiadania územia




Ing. Juraj Horák
vedúci odboru

Doručuje sa:

1. Obec Host'ovce, Obecný úrad, 951 91 Host'ovce č. 49
2. Účastníkom konania verejnou vyhláškou
3. Združenie účastníkov JPU Host'ovce, lokalita "Lúka pri ČOV, 951 91 OcÚ Host'ovce 49
4. Úradná tabuľa Okresného úradu Nitra

Na vedomie:

1. LUSH spol. s r.o., Kuzmányho nábrežie 851/14 Zvolen
2. OKRESNÝ ÚRAD NITRA, Odbor opravných prostriedkov, Štefánikova trieda 69, 949 01 Nitra

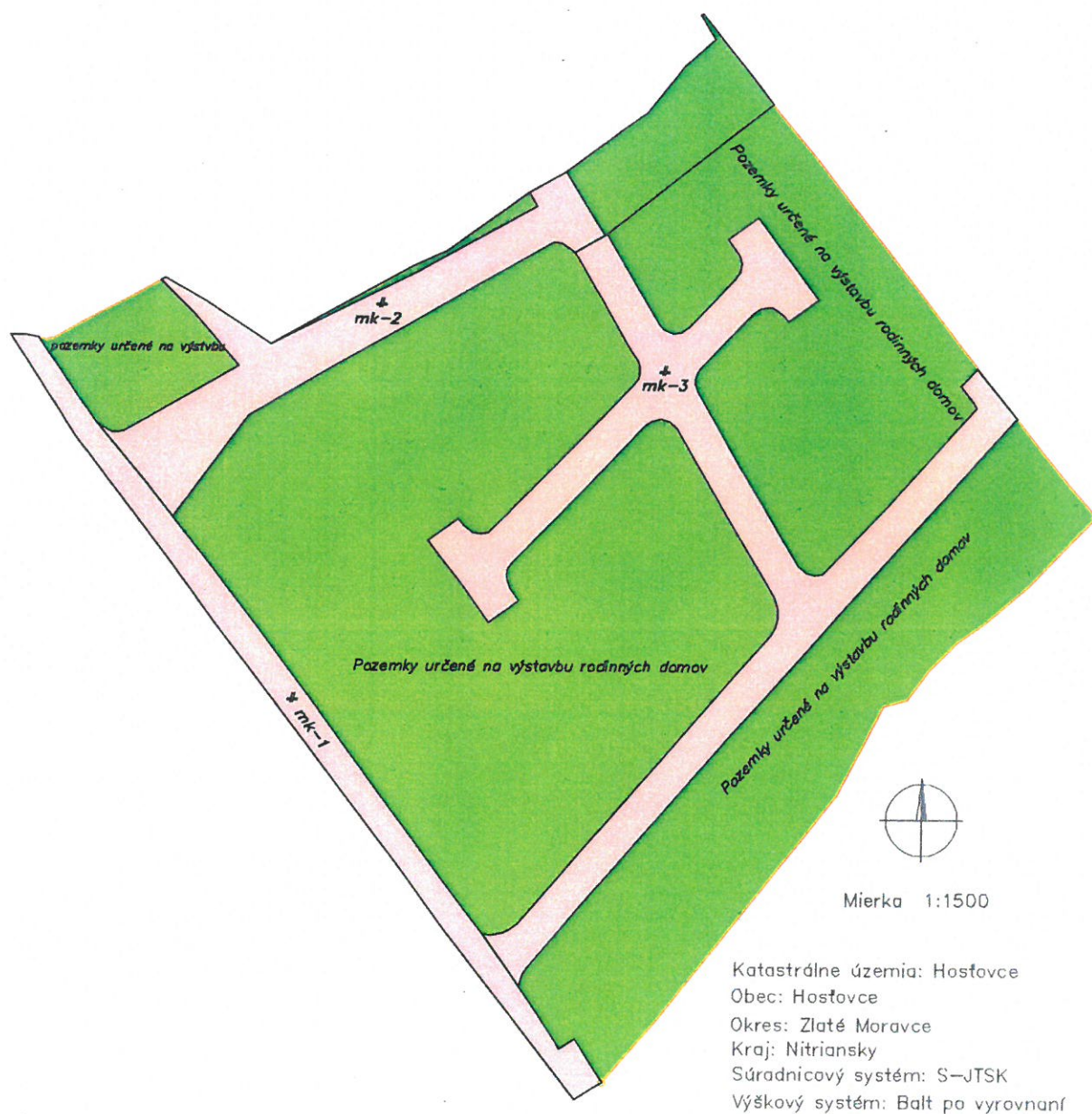
Potvrdenie vyvesenia tejto verejnej vyhlášky:

Vyvesené od: do: pečiatka, podpis

Projekt jednoduchých pozemkových úprav Hostovce "Lúka pri ČOV"

Návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia v obvode JPU

Mapa č.2: Návrh funkčného usporiadania územia v obvode projektu jednoduchých pozemkových úprav v obvode Hostovce "Lúka pri ČOV"



LEGENDA:

- Hranica obvodu JPU
- Pozemky určené na výstavbu rodinných domov
- Navrhovaná cesta— uličný pás