

**Okresný úrad Piešťany**  
pozemkový a lesný odbor  
Krajinská cesta 5053/13, 921 25 Piešťany

---

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo  
OU-PN-PLO/2014/000558

Vybavuje/linka  
Hevier/0337353351

Piešťany  
01.07.2014

Vec

Rozhodnutie o schválení Všeobecných zásad Funkčného usporiadania územia v obvode projektu jednoduchých pozemkových úprav v katastrálnom území Hubina

---

### ROZHODNUTIE

Okresný úrad Piešťany, pozemkový a lesný odbor 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 neskorších predpisov, podľa § 10 ods. 6 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov“) o pozemkových úpravách

#### s c h v a ľ u j e

Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode projektu jednoduchých pozemkových úprav v katastrálnom území Moravany nad Váhom, lokalita Panský majetok, obec Moravany nad Váhom, okres Piešťany, ktoré tvoria prílohu tohto rozhodnutia a ktorých zhotoviteľom je Geo – HaJ, s.r.o., so sídlom Vajanského ul. 14, Piešťany, autorizačne overené dňa 20.06.2014.

#### Odôvodnenie

Dňa 07.11.2012 bola doručená na Obvodný pozemkový úrad v Trnave žiadosť spoločnosti Universal SPA, s.r.o., so sídlom Račianska 22/A, Bratislava, o začatie konania jednoduchých pozemkových úprav v časti k.ú. Moravany nad Váhom, lokalita Panský majetok. Ku žiadosti boli priložené: súťaž katastrálnej mapy a mapy určeného operátu s vyznačením navrhovaného obvodu pozemkových úprav, zoznam vlastníkov pozemkov v navrhnutom obvode pozemkových úprav, písomná a grafická časť dokumentácie zámeru spoločnosti Universal Spa, s.r.o.. Vo svojej žiadosti navrhovateľ uviedol, že dôvodom pozemkových úprav je realizácia investičného zámeru výstavby liečebno-relaxačného, rehabilitačného, kongresového a hotelového centra v zmysle schváleného územného plánu obce. Žiadateľ navrhol obvod pozemkových úprav a uviedol ciele pozemkových úprav: Výsledok projektu pozemkových úprav umožní jednak spoločnosti Universal spa, s.r.o., realizovať investičný zámer v danej lokalite a zároveň vysporiadaním prístupových

---

Telefón	Fax	E-mail	Internet	IČO
00421/33/735 33 00	00421/33/735 33 03	<a href="mailto:Marek.Hevier@pn.vs.sk">Marek.Hevier@pn.vs.sk</a>	<a href="http://www.minv.sk/?okresny-urad-piestany">www.minv.sk/?okresny-urad-piestany</a>	00151866



pozemkov, ktoré budú nadväzovať na jestvujúce obecné komunikácie s individuálnou bytovou výstavbou, umožnia rozšírenie plôch bývania v súlade s územným plánom obce. Uvedené riešenie prinesie drobným vlastníkom pozemkov v obvode projektu jednoduchých pozemkových úprav sprístupnenie a aj zhodnotenie ich pozemkov.

Žiadateľ sa v žiadosti zaviazal financovať projekt jednoduchých pozemkových úprav v súlade s § 20 zákona. Zhotoviteľom projektu bude spoločnosť Geo – H a J, s.r.o. so sídlom Vajanského ul. 1976/14 Piešťany. Konateľ spoločnosti Ing. Boris Horňák je držiteľom osvedčenia o osobitnej odbornej spôsobilosti na vykonávanie pozemkových úprav.

Obvodný pozemkový úrad v Trnave po preskúmaní žiadosti nariadil v súlade s § 7 ods. 2 zákona o pozemkových úpravách konanie o začatí pozemkových úprav (prípravné konanie) pod č. K2012/01550 dňa 21.11.2012. Nariadenie prípravného konania bolo zverejnené verejnou vyhláškou. V nariadení prípravného konania Obvodný pozemkový úrad v Trnave vyzval účastníkov konania, aby sa vyjadrili k návrhu na začatie konania.

Obvodný pozemkový úrad v Trnave si zabezpečil vlastnícke doklady a mapové podklady zo Správy katastra Piešťany. Zároveň požiadal Správu katastra Piešťany o stanovenie špecifických podmienok pozemkových úprav.

Účelom prípravného konania bolo zistiť naliehavosť, opodstatnenosť, hospodársku účelnosť a záujem vlastníkov, užívateľov a ostatných účastníkov konania o pozemkové úpravy v navrhovanom obvode. Zároveň správny orgán zistí skutočnosti dôležité pre určenie hraníc obvodu pozemkových úprav a určenie pozemkov, ktoré je potrebné vyňať z obvodu pozemkových úprav.

Ku 31.12.2012 boli zrušené krajské pozemkové úrady a ich kompetencie prešli na obvodné pozemkové úrady v sídle kraja. Podľa čl. VI. ods.7 zákona č. 345/2012 Z.z. o niektorých opatreniach v miestnej štátnej správe a o zmene a doplnení niektorých zákonov Obvodný pozemkový úrad v sídle kraja na rozhodovanie v správnom konaní v prvom stupni vo veciach, ktoré sú zákonom ustanovené obvodnému pozemkovému úradu, zriaďuje osobitný organizačný útvar. Od 1.1.2013 viedol prípravné konanie Obvodný pozemkový úrad v Trnave, odbor prvostupňového rozhodovania.

Na základe vykonaného prípravného konania bolo konštatované, že návrh spoločnosti Universal SPA, s.r.o. na vykonanie pozemkových úprav v lokalite Panský majetok, formou jednoduchých pozemkových úprav je v súlade s § 8b zákona o pozemkových úpravách. Zároveň možno konštatovať, že vykonanie pozemkových úprav v navrhovanej lokalite je jediným možným spôsobom usporiadania vlastníctva tak, aby bolo možné realizovať zámery investora a zároveň umožniť všetkým vlastníkom pozemkov realizovať zámery podľa platného územného plánu. Prípravné konanie preukázalo naliehavosť a opodstatnenosť pozemkových úprav. Obvodný pozemkový úrad v Trnave, odbor prvostupňového rozhodovania dospel k záveru, že konanie bude hospodársky účelné. Vlastníci prevažnej časti majú záujem o pozemkové úpravy v navrhovanom obvode.

Vykonaným prípravným konaním bolo preukázané, že sú splnené predpoklady a zákonné podmienky na povolenie konania pozemkových úprav v k.ú. Moravany nad Váhom, v lokalite Panský majetok, formou jednoduchých pozemkových úprav.

Vychádzajúc z uvedených zistení rozhodnutím č. K2013/00389 zo dňa 25.03.2013 Obvodný pozemkový úrad v Trnave, odbor prvostupňového rozhodovania povolil podľa § 8 ods. 1 v spojení s § 8b zákona č. 330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov pozemkové úpravy z iných dôvodov, ako je hospodárenie na pôde. Obvodom pozemkových úprav je časť katastrálneho územia Moravany nad Váhom, lokalita Panský majetok. Podrobné určenie obvodu pozemkových úprav je v uvedenom rozhodnutí o povolení JPÚ. Obvodný pozemkový úrad v Trnave následne začal práce na zabezpečení úvodných podkladov.



V súlade so zákonom č. 180/2013 bol ku 31.10.2013 Obvodný pozemkový úrad v Trnave zrušený a agenda bola presunutá na novovzniknutý Okresný úrad Piešťany, pozemkový a lesný odbor.

Cieľom vypracovania úvodných podkladov bolo zostavenie registra pôvodného stavu a vypracovanie všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav.

Pri spracovaní Všeobecných zásad funkčného usporiadania územia boli zhotoviteľom a správnym orgánom využité najmä tieto podklady:

- územný plán obce Moravany nad Váhom
- údaje katastra nehnuteľností
- údaje polohopisu a výškopisu
- podrobná ortofotomapa
- výsledky aktualizácie BPEJ
- údaje registra pôvodného stavu
- pásma hygienickej ochrany a technické pásma
- podklady správcov sietí
- miestna obhliadka
- dokumentácie o dopravných pomeroch
- dokumentácie o ekologických pomeroch
- údaje získané v prípravnom konaní
- rokovanie s predstavenstvom Združenia účastníkov jednoduchých pozemkových úprav v k.ú. Moravany nad Váhom, lokalita Panský majetok

Správny orgán prerokoval návrh VZFU so združením účastníkov dňa 14.11.2013 a následne aj na pracovných rokovaníach so zástupcami obce Moravany nad Váhom a investora.

Po spracovaní zásad boli Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode JPÚ Moravany nad Váhom, lokalita Panský majetok (VZFU) zverejnené na Okresnom úrade Piešťany a Obecnom úrade Moravany nad Váhom v termíne od 07.03.2014 do 06.04.2014. VZFU boli zaslané združeniu účastníkov aj Obci Moravany nad Váhom. Oznámenie o prerokovávaní VZFU bolo zároveň oznámené dotknutým orgánom štátnej správy a správcov sietí. Ku zaslaným a zverejneným podkladom sa vyjadrili : OÚ Piešťany – odbor dopravy a pozemných komunikácií, odbor starostlivosti o životné prostredie, Hydromeliorácie, š.p. a Archeologický ústav SAV. Žiadne z uvedených stanovísk nebolo negatívne a stanovené podmienky je možné zapracovať do nasledujúcich etáp JPÚ alebo stavebných dokumentácií. Orgány a organizácie, ktoré sa nevyjadrili, podľa zákona o pozemkových úpravách nemajú námietky proti VZFU.

Dňa 03.04.2014 bola Okresnému úradu Piešťany, pozemkovému a lesnému odboru doručená námietka Obce Moravany nad Váhom zo dňa 02.04.2014, v ktorej Obec Moravany nad Váhom vyjadruje nesúhlas s navrhnutým rozšírením obvodu JPÚ Moravany nad Váhom o prístup cez pozemky parc. č. „373/7, 1748/3, 1748/2 a 1734/28, na ktorých má byť umiestnená prístupová komunikácia“. Obec z uvedeného dôvodu navrhuje dopravné napojenie z novej komunikácie v stavebnom obvode pri kúpeľoch a v ďalšom napojenie na ulicu Jarná, alebo navrhnuť možnosti napojenia z opačnej strany obce. Obec zároveň požaduje ponechať pôvodný účel využitia uvedených parciel na športový areál.

Dňa 09.04.2014 sa uskutočnilo pracovné stretnutie investora, zástupcov Obce Moravany nad Váhom a zhotoviteľa projektu na Okresnom úrade Piešťany, pozemkovom a lesnom odbore.

Námietka bola prerokovaná a bolo rokované o možných alternatívach riešenia námietky obce. Bolo navrhnuté a predbežne dohodnuté, že vec je možné riešiť dvomi spôsobmi :

1. Presvedčiť zástupcov obce o potrebe južného napojenia cez vyššie uvedené pozemky, pričom nedôjde k obmedzeniu súčasného rozsahu využívania športového areálu, čo bolo podložené zameraním existujúcich objektov a zobrazením navrhutej komunikácie.
2. Napojenie lokality cez ulicu Jarná, pričom táto alternatíva vyžaduje úpravu VZFU – vypustenie navrhnutého rozšírenia obvodu JPÚ o prístup hranicou športového areálu, doplnenie prístupu o komunikáciu – napojenie na ulicu Jarná.

Navrhnuté napojenie cez stavebný obvod pri kúpeľoch nie je možné, nakoľko sa jedná o súkromný majetok fyzickej osoby. Aj keď sa jedná o cestu, táto ešte nebola odovzdaná do majetku obce. Cestu nemožno vytvoriť ani okolo Váhu, nakoľko sa jedná už o k.ú. Piešťany. Dopravné napojenie zo severnej strany je navrhnuté a VZFU ho obsahujú. Rovnako cestná sieť v obvode JPÚ je napojená na cestnú sieť na hranici zastavaného územia obce.

Dňa 16.04.2014 sa uskutočnilo mimoriadne zasadnutie Obecného zastupiteľstva Obce Moravany nad Váhom, na základe ktorého Obec Moravany nad Váhom nesúhlasí s dopravným napojením lokality Panský majetok cez parcely 373/3, 1748/1, 1748/2 a 1748/28. Zástupca správneho orgánu sa osobne zúčastnil na rokovaní, pričom prítomným podrobne vysvetlil dôvody navrhutej zmeny obvodu pozemkových úprav a dôvody dopravného napojenia lokality Panský majetok cez športový areál. Predložil grafický podklad –zameranie existujúcich stavieb a navrhovanú komunikáciu.

Na základe uvedených skutočností boli VZFU aktualizované podľa alternatívy č. 2 a návrh bol predložený na prerokovanie. Vo VZFU bolo zároveň potrebné z dôvodu novelizácie zákona o pozemkových úpravách platnej od 01.05.2014 prepracovať bilancie plôch v nadväznosti na príspevok vlastníkov na spoločné zariadenia a opatrenia. Aj po zmenách v bilanciách plôch zostal príspevok vlastníkov nezmenený. Vo všetkých mapových prílohách bola vypustená plocha navrhnutá na rozšírenie obvodu pozemkových úprav, pričom v mape návrhu dopravných pomerov pribudlo napojenie z ulice Jarná.

Zástupca obce Ing. Hulman aj prizvaný zástupca JUDr. Klieštenec zhodne uviedli, že takto prepracované VZFU plne vyhovujú podmienkam obce uvedeným v námietke a uznesení obecného zastupiteľstva a s takouto úpravou VZFU obec súhlasí. Úprava rešpektuje dohody z predchádzajúcich rokovaní.

Pán Špendel upozornil na skutočnosť, že dôvodom na rozšírenie obvodu pozemkových úprav o prístup cez vyššie uvedené parcely, bolo najmä predchádzanie konfliktným situáciám a znepríjemňovaniu života občanov v existujúcej zástavbe v obci, nakoľko sa predpokladá zvýšená intenzita nákladnej dopravy pri výstavbe kúpeľného komplexu ako aj celkové zvýšenie intenzity dopravy pri využívaní celého územia po realizácii plánovanej výstavby. Pán Špendel požiadal zástupcov obce o ponechanie predmetnej časti športového areálu nezastavanej a požiadal, aby obec túto plochu nepreviedla do vlastníctva inej osoby, aby mohla byť v prípade potreby použitá ako alternatívny prístup v prípade negatívnej odozvy občanov obce na zvýšené zaťaženie existujúcich komunikácií v obci dopravou smerujúcou do lokality Panský majetok.

Po prerokovaní bolo hlasované o vyriešení námietky proti VZFU – vyhovení námietke, úprave VZFU a schválení aktualizovaného znenia VZFU, s výsledkom hlasovania za/proti/zdržal sa/nehlasoval 7/0/1/0.

Na základe výsledku hlasovania bolo konštatované, že predstavenstvo nadpolovičnou väčšinou členov predstavenstva navrhuje vyhovieť námietke Obce Moravany nad Váhom a schvaľuje aktualizované znenie VZFU.



Na základe uvedených skutočností bolo zástupcom správneho orgánu združeniu účastníkov oznámené, že aktualizovaná verzia VZFU bude schválená rozhodnutím OÚ Piešťany, pozemkovým a lesným odborom.

Nakoľko podľa novelizovaného znenia zákona o pozemkových úpravách sú jednoduché pozemkové úpravy v k.ú. Moravany nad Váhom, lokalita Panský majetok povolené z iných dôvodov ako je hospodárenie na pôde, sa považujú za pozemkové úpravy povolené podľa ustanovenia § 2 ods. 1 písm. h) a § 8d zákona o pozemkových úpravách.

Správny orgán pred schválením všeobecných zásad funkčného usporiadania územia posúdil zásady podľa § 8d ods. 4 – zásady sú odsúhlasené orgánom územného plánovania – Obcou Moravany nad Váhom a zásady spĺňajú podmienku osobitného predpisu - § 13 zákona č. 220/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov – územie bolo pred schválením zmien a doplnkov Územného plánu obce Moravany nad Váhom posúdené a bol vydaný súhlas podľa § 13 ods. 2 a § 14 zákona č. 220/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov Krajským pozemkovým úradom v Trnave, pod č. KPÚ-B 2008/00281 zo dňa 30.04.2008, v znení doplnku č. 1 č. KPÚ-B 2009/00142 zo dňa 09.04.2009.

Miestny územný systém ekologickej stability sa nevyhotovuje, vplyv na životné prostredie sa preukazuje podľa osobitného predpisu – zákon 24/2006 Z.z.. Územný plán obce Moravany nad Váhom, zmeny a doplnky č. 1/2008 boli posudzované podľa § 14 zákona č. 24/2006 Z.z.. Správny orgán si zabezpečil dokumenty : Odborný posudok k strategickému dokumentu, vypracovaný Ing. arch. Drgoňovou – ADD Piešťany, s.r.o. zo dňa 10.08.2009 a Záverečné stanovisko z posúdenia strategického dokumentu UPD obce Moravany nad Váhom vyhotovený Obvodným úradom životného prostredia Piešťany, odborom štátnej vodnej správy, ochrany prírody a krajiny č. MER/200900162-Mi zo dňa 17.08.2009.

Vzhľadom na to, že zásady sú spracované v súlade so zákonom o pozemkových úpravách a príslušnými právnymi predpismi Okresný úrad Piešťany, pozemkový a lesný odbor tieto zásady schválil.


#### **Poučenie :**

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa doručenia na Okresný úrad Trnava, odbor opravných prostriedkov. Odvolanie sa podáva na orgáne ktorý toto rozhodnutie vydal - Okresnom úrade Piešťany, pozemkovom a lesnom odbore.

V zmysle § 10 ods. 6 zákona č. 330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov sa toto rozhodnutie doručuje verejnou vyhláškou podľa § 26 ods. 2 zák. 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 Moravany nad Váhom.

Príloha : Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode projektu jednoduchých pozemkových úprav v k.ú. Hubina



  
Ing. Marek Hevier  
vedúci odboru

**Doručuje sa :**

1. Verejnou vyhláškou

**Na vedomie:**

2. Združenie účastníkov jednoduchých pozemkových úprav v k.ú. Moravany nad Váhom, lokalita Panský majetok
3. Obecný úrad Moravany nad Váhom
4. Okresný úrad Piešťany, katastrálny odbor
5. Slovenský pozemkový fond, regionálny odbor, Vajanského 22, Trnava