



ROZHODNUTIE

Okresný úrad v Nových Zámkoch, 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 o pozemkových spoločenstvách, v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o pozemkových úpravách“)

podľa § 8 ods. 1 v spojení s § 8b zákona o pozemkových úpravách

I. p o v o ľ u j e

pozemkové úpravy formou jednoduchých pozemkových úprav so zjednodušenou dokumentáciou v lokalite medzi ulicami G.Czuczora a Žitnoostrovská v katastrálnom území Andovce z dôvodu uvedeného v § 2 ods. 1 písm. h) zákona o pozemkových úpravách - že je potrebné usporiadať pozemky pre budúce použitie pozemkov na iné účely ako hospodárenie na pôde.

II. Určuje v zmysle § 8 ods. 1 písm. a) v spojení s § 3 zákona o pozemkových úpravách obvod pozemkových úprav tak, ako je zakreslený v mapovej prílohe tohto rozhodnutia. Zoznam pozemkov v obvode pozemkových úprav: k.ú. Andovce, parcely registra CKN č. 8, 9, 10/1, 10/2, 11/1, 11/2, časť 12, 13, 15, časť 20, 22, 23, 24/1, 24/2, 25, časť 26/1, 33/2, časť 33/3, 37, 40/1, 40/2, 40/3, 40/4, 41/1, 41/2, 41/3, časť 42/4, 42/5, časť 46, časť 53, časť 54, časť 60, časť 62/1, časť 62/2, časť 70/1, 70/2, 72, 84, 86/1, 88, 90, 91, 92/1, 94, 95/1, 96/1, 96/4, 96/6, 96/7, 96/10, 97/1, 97/2, 97/3, časť 98/1, 99, časť 103/1, 337/1 a 337/2; parcely registra EKN č. 7, 73/1, 73/2, 74, 75, časť 76, časť 77, 87, 96/3, 96/9, časť 336/2, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343/1, 343/2, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354/1, 354/2, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364/1, 364/2, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377/1, 377/2, 378, 379, 380, 381, 382/1, 382/2, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391/1, 391/2, 392/1, 392/2, 393, 394/1, 394/2, 395/1, 395/2, 396/1, 396/2, 397, 398/1, 398/2, 399, 400, 401, 402, 403/1, 403/2, 404, 405, 406/1, 406/2, 407, 408, 409/1, 409/2, 410, 411, 412, 413/1, 413/2, 413/3, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423/1, 423/2, 424, 425, 426, 427/1, 427/2, 427/3, 428/1, 428/2, 429, 430, 431, 432, 433, 434 a 435.

III. Nevyníma z obvodu pozemkových úprav žiadne pozemky v zmysle § 8 ods. 1 písm. b) a neurčuje žiadne pozemky podľa § 4 ods. 4 zákona o pozemkových úpravách.

IV. Určuje v zmysle § 8 ods. 1 písm. c) a § 24 ods. 1 zákona o pozemkových úpravách lehotu 6 mesiacov od právoplatnosti tohto rozhodnutia na uskutočnenie prvého zhromaždenia účastníkov pozemkových úprav.

V. Určuje v zmysle § 8 ods. 1 písm. f) rozsah a skladbu projektovej dokumentácie na vypracovanie a vykonanie projektu pozemkových úprav nasledovne:

1. operát obvodu projektu pozemkových úprav;
2. mapa hodnoty pozemkov na základe znaleckého posudku a register pôvodného stavu
3. všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v primeranom rozsahu
4. zásady umiestnenia nových pozemkov
5. plán spoločných zariadení a opatrení a plán verejných zariadení a opatrení
6. rozdeľovací plán vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu
7. zoznam vyrovnání v peniazoch
8. rozdeľovací plán vo forme geometrického plánu pre zápis do katastra nehnuteľností

Všetky elaboráty jednotlivých častí budú vyhotovené v analógovej a elektronickej podobe, overené zodpovedným projektantom oprávneným na projektovanie pozemkových úprav. 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 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 primerane podľa Dočasného metodického návodu ktorý vydal dňa 11.2.2021 ÚGKK SR pod č. PP/2021/001265-1 spolu s MPRV SR pod č. 7359/2021-3020, Z:2658/2021.

VI. Vyzýva v zmysle § 5 ods. 9 zákona fyzické osoby, právnické osoby a obce, ktoré môžu byť dotknuté pozemkovými úpravami v ich pôsobnosti alebo v ich právach, aby v lehote do 30 dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia o povolení pozemkových úprav informovali Okresný úrad Nové Zámky, pozemkový a lesný odbor o existujúcich zariadeniach, ktoré vlastnia alebo spravujú, a plánovaných zámeroch, ktoré sa majú uskutočniť v obvode pozemkových úprav a môžu mať vplyv na konanie o pozemkových úpravách.

VII. Vyzýva v zmysle § 8 ods. 3 zákona o pozemkových úpravách vlastníkov trvalého porastu na cudzom pozemku, aby v určenej lehote požiadali okresný úrad o zápis trvalého porastu na cudzom pozemku do registra porastov, určili hranice trvalého porastu na cudzom pozemku a preukázali vlastníctvo trvalého porastu na cudzom pozemku, ako aj oprávnenosť jeho výsadby.

VIII. Oznamuje, že predpokladaný termín schválenia vykonania projektu pozemkových úprav je december 2027.

Odôvodnenie:

Podaním zo dňa 8.12.2023 požiadal Ing. Miroslav Tamáš, bytom Andovce, Jasná 237/21 Okresný úrad Nové Zámky, pozemkový a lesný odbor (ďalej len OU-NZ-PLO) o povolenie jednoduchých pozemkových úprav z dôvodu budúceho použitia pozemkov na iné účely ako hospodárenie na pôde. Žiadosť sa vzťahuje k pozemkom v centrálnej časti obce v lokalite medzi ulicami G. Czuczora a Žitnoostrovská. Zároveň sa zaviazal financovať tieto pozemkové úpravy v zmysle § 20 zákona o pozemkových úpravách a preukázal zabezpečenie financovania nákladov spojených s jednoduchými pozemkovými úpravami predložením zmluvy uzatvorenej s osobou podľa § 25 ods. 1 zákona o pozemkových úpravách – so spoločnosťou VRLÁK, s.r.o., Pribinova 471/102, Hlohovec 92001, IČO 48118044, ktorej spoločníkom je Ing. Lubomír Vrlák, držiteľ oprávnenia na projektovanie pozemkových úprav č. osvedčenia 405/2004.

Na základe tejto žiadosti OU-NZ-PLO nariadil dňa 19.12.2023 pod č. OU-NZ-PLO-2023/027246-2 v súlade s § 7 ods. 2 zákona o pozemkových úpravách konanie o začatí pozemkových úprav (prípravné konanie)..

V prípravnom konaní OU-NZ-PLO vykonával potrebné zisťovania.

Správny orgán vyzval podľa § 5 ods. 5) zákona o pozemkových úpravách fyzické osoby, právnické osoby a obce, ktoré môžu byť dotknuté pozemkovými úpravami v ich pôsobnosti alebo v ich právach aby informovali okresný úrad o existujúcich zariadeniach, ktoré vlastnia alebo spravujú, a plánovaných zámeroch, ktoré sa majú uskutočniť v obvode pozemkových úprav a môžu mať vplyv na konanie o pozemkových úpravách. Správny orgán tiež vyzval podľa § 11 ods. 28) zákona o pozemkových úpravách SPF a obec aby oznámili okresnému úradu rozsah pozemkov, ktoré potrebujú na zabezpečenie požiadaviek, ktoré im vyplývajú zo všeobecne záväzných právnych predpisov, ďalej na pokrytie potreby pozemkov pre stavby budované vo verejnom záujme, o ktorých sa rozhodlo pred nariadením pozemkových úprav. Podľa doručených vyjadrení sa v obvode pozemkových úprav nenachádzajú také zariadenia, ani nie sú plánované žiadne zámery, ktoré by mohli mať vplyv na konanie o pozemkových úpravách.

Správny orgán dňa 22.12.2023 prerokoval dôvody a predpoklady začatia pozemkových úprav s obcou, informoval o pripravovaných pozemkových úpravách, zisťoval východiská a

zámery obce. Zistil, že zámer využitia lokality na individuálnu bytovú výstavbu siaha historicky ešte do obdobia 80-tych rokov minulého storočia, prekážkou boli vždy rozdrobené vlastnícke pomery. Obec však nemá finančné zdroje na investície do nového usporiadania formou pozemkových úprav alebo výkupov. Podľa viacročných skúseností je záujem o IBV v obci stále vysoký, nakoľko dostupnosť do okresného mesta je mimoriadne dobrá a náklady neporovnateľne nižšie. Tým sa stupňuje tlak na vznik nových lokalít IBV aj na poľnohospodárskej pôde ak sú tam jednoduchšie vlastnícke pomery, čo nie je žiadúce, kým nie sú vyčerpané vhodné plochy vnútri zastavaného územia.

Obec Andovce má spracovaný a schválený územný plán obce, ktorý bol schválený uznesením číslo 10/2003 zo dňa 30.12.2003 v znení neskorších zmien a doplnkov č. 1 z roku 2006, zmien a doplnkov č. 2 z roku 2009, zmien a doplnkov č. 4 z roku 2012, zmien a doplnkov č. 5 z roku 2013 a zmien a doplnkov č. 7 z roku 2017. Obec Andovce sa vyjadrila k funkčnému využitiu územia dňa 17.7.2024 pod č. 246/2024 tak, že podľa platného územného plánu lokalita je určená na výstavbu rodinných a bytových domov a uviedla aj zásady a regulatívy pri umiestňovaní stavieb. Nový územný plán zadaný v r. 2020, ktorého návrh bol v r. 2022 verejne prerokovaný podľa § 22 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov je vo fáze tesne pred schválením.

Na informovanie účastníkov o pripravovanom konaní zvolal správny orgán stretnutie pozvánkou č. OU-NZ-PLO-2024/004375-009 v termíne 27.2.2024 o 17,00 hod v kultúrnej sále Obecného úradu Andovce. Prílohou pozvánky bola aj stručná a výstižná informácia o pripravovanom konaní a vzor písomného vyhlásenia o záujme o pozemkové úpravy. Stretnutia sa zúčastnilo 48 vlastníkov, budúci zhotoviteľ a zástupca Slovenského pozemkového fondu (SPF).

OU-NZ-PLO v spolupráci s obcou listom zo dňa 28.5.2024 zriadil prípravný výbor v počte 4 členov. Dňa 20.6.2024 OU-NZ-PLO prerokoval s katastrálnym odborom stav údajov katastra nehnuteľností. Dňa 7.6.2024 vykonal správny orgán terénnu pochôdzku v danej lokalite za účelom rekognoskácie navrhovaného obvodu pozemkových úprav a posúdenia priebehu hranice v teréne.

Záujem o pozemkové úpravy bol zisťovaný formou písomných vyhlásení. Vzor písomného vyhlásenia bol doručený vlastníkom spolu s pozvánkou na stretnutie s vlastníkmi a možnými účastníkmi pozemkových úprav. Správny orgán bolo doručených 55 písomných vyhlásení a vyjadrenie od SPF zo dňa 29.2.2024. SPF uviedol, že súhlasí s realizáciou JPÚ za podmienky, že bude súhlasiť nadpolovičná väčšina známych vlastníkov (okrem žiadateľa).

Vyhodnotenie záujmu podľa aktualizovaných údajov KN ku dňu 31.5.2024 je nasledovné: písomná výmera upraveného obvodu PÚ je 68349,69 m². Výmera vlastníctva známych vlastníkov okrem žiadateľa (Ing. Tamáša) je 53467 m². Výmera vlastníctva známych vlastníkov okrem žiadateľa o PÚ, ktorí písomne vyjadrili záujem o PÚ je 42420 m², čo je 79,33%. Tým bola presvedčivo splnená podmienka záujmu vlastníkov okrem žiadateľa. Celkovo teda možno konštatovať, že záujem vyjadrili vlastníci výmery 57302,15 m² (známi vlastníci vrátane žiadateľa a vlastníctvo v správe SPF) čo je 83,84 % výmery obvodu pozemkových úprav. Záujem o PÚ bol preukázaný.

Správny orgán posúdil potrebu vyhotovenia jednotlivých častí projektovej dokumentácie projektu PÚ a zistil, že vzhľadom na malú výmeru v centre obce a použité geodetické metódy merania nie je potrebné vyhotovovať práce v bodovom poli, s čím súhlasí aj orgán správy katastra. Tiež nie je potrebné osobitne vyhotoviť dokumentáciu MÚSES na účely pozemkových úprav pre plochu o výmere necelých 7 ha. Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia a plán spoločných zariadení a opatrení a verejných zariadení a opatrení budú vyhotovené v primeranom rozsahu, ktorý zodpovedá dôvodom začatia pozemkových úprav a potrebám ďalšieho konania o pozemkových úpravách.

Predpokladaný termín schválenia vykonania projektu pozemkových úprav sa uvádza z dôvodu informovania nájomcov o termíne zániku nájomných vzťahov k pôvodným pozemkom.

V zmysle § 8 ods. 1 až 4 zákona o pozemkových úpravách okresný úrad po zhodnotení výsledkov prípravného konania 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.

Prílohou rozhodnutia je mapový podklad, ktorý určí okresný úrad. Okresný úrad v rozhodnutí podľa odseku 1 vyzve vlastníkov trvalého porastu na cudzom pozemku, aby v určenej lehote požiadali okresný úrad o zápis trvalého porastu na cudzom pozemku do registra porastov, určili hranice trvalého porastu na cudzom pozemku a preukázali vlastníctvo trvalého porastu na cudzom pozemku, ako aj oprávnenosť jeho výsadby. Ak je menej ako 50 účastníkov konania, rozhodnutie o povolení alebo nariadení pozemkových úprav sa im doručí do vlastných rúk. V ostatných prípadoch sa rozhodnutie oznamuje verejnou vyhláškou.

Podľa § 8b ods. 1 a 5 zákona o pozemkových úpravách okresný úrad môže povoliť alebo nariadiť vykonanie pozemkových úprav formou jednoduchých pozemkových úprav so zjednodušenou dokumentáciou, ak sa rieši len časť katastrálneho územia alebo hospodárskeho obvodu. Na rozhodnutie o povolení alebo nariadení jednoduchých pozemkových úprav sa vzťahuje § 8 zákona o pozemkových úpravách.

Prípravným konaním bol preukázaný dôvod a jednoznačná potreba riešiť rozdrobené vlastnícke pomery a nevhodné usporiadanie lokality. Rozdrobenosť parciel a vlastníckych vzťahov spočíva v nasledovných ukazovateľoch: Na ploche iba cca 6,8 ha je evidovaných 188 parciel, čo znamená priemernú výmeru parcely necelých 362 m². K týmto parcelám je evidovaných 919 vlastníckych vzťahov na 137 listoch vlastníctva. Počet vlastníkov je celkovo cca 430 (všetky údaje o vlastníkoch po predbežnom zlúčení osôb s rôznym zápisom v KN), z toho počtu asi polovicu predstavujú vlastníci so známym pobytom, aj keď podiel výmery týchto vlastníkov je cca 88%. Rozdrobenosť vlastníctva čo do veľkosti výmery pripadajúcej na spoluvlastnícky podiel je tiež extrémna a to najmä v lokalite na juhu navrhovaného obvodu pozemkových úprav. Tu je evidovaných cca 120 drobných parciel s priemernou výmerou 150 m², ale spolu vo vlastníctve cca 300 osôb. Pritom na jedného vlastníka pripadajú výmery od 0,13 m². Celkovo 39 osôb vlastní výmeru menšiu ako 1 m², 133 osôb vlastní výmeru od 1 m² do 10 m², 62 osôb výmeru od 10 m² do 20 m². Extrémom sú štyria vlastníci, ktorí sú v celom obvode spolupodielnikmi v 6 parcelách a na každého z nich pripadá výmera 0,67 m². Výkon vlastníckych práv v takomto stave je prakticky nemožný. Rovnako je v takomto stave mimoriadne komplikované usporiadanie užívacích vzťahov. Vzhľadom na možnosť finančného vyrovnania v konaní o pozemkových úpravách, je tu jedinečná možnosť efektívne znížiť počet vlastníkov s veľmi malými spoluvlastníckymi podielmi. Finančné vyrovnanie pritom nie je povinné a je celkom na vôli vlastníka, či s ním súhlasí.

Obsahom pozemkových úprav je scelovanie - komasácia, parcelácia, usporiadanie pozemkov, rozmiestňovanie druhov pozemkov, arondácia hraníc a s tým súvisiaci výkon právnych, terénnych, komunikačných, vodohospodárskych, ekologických a iných opatrení s cieľom zlepšiť životné podmienky vidieckeho obyvateľstva a usporiadať vlastnícke a užívacie vzťahy na upravovanom území.

Pozemkové úpravy sa vykonávajú vo verejnom záujme čo pramení priamo z účelu a obsahu pozemkových úprav, keďže sa vytvárajú nové vlastnícke vzťahy, dochádza ku komplexnému riešeniu regulovanému právnym predpisom a je nesporne vo verejnom záujme, aby bola odstránená neprehľadnosť vo vlastníckych a užívачích vzťahoch.

Pozemkové úpravy vytvoria nové priestorové usporiadanie pozemkového vlastníctva formou postupnosti odborných krokov v procese správneho konania, čo je efektívnym riešením v prípade, keď to pre veľkú zložitosť, či počet vlastníckych vzťahov a celkovú rozdrobenosť nie je možné vykonať inými bežnými prostriedkami (kúpne a zámenné zmluvy, geometrické plány...).

Prípravným konaním bol preukázaný záujem vlastníkov o pozemkové úpravy a preukázané zabezpečenie financovania podľa § 8d zákona o pozemkových úpravách.

Okresný úrad Nové Zámky, pozemkový a lesný odbor z horeuvedených dôvodov považuje za účelné vykonanie pozemkových úprav formou jednoduchých pozemkových úprav so zjednodušenou dokumentáciou, preto rozhodol o povolení pozemkových úprav ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

V zmysle § 8 ods. 4 zákona o pozemkových úpravách, ak je viac ako 50 účastníkov konania, oznamuje sa toto rozhodnutie verejnou vyhláškou podľa § 26 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní tak, že sa vyvesí po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Poučenie: Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie na Okresný úrad Nové Zámky, pozemkový a lesný odbor do 15 dní od jeho doručenia. Odvolacím orgánom je Okresný úrad Nitra, odbor opravných prostriedkov. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom.

Príloha:

Mapová príloha - obvod JPÚ v mierke 1:2200

Oznamuje sa verejnou vyhláškou:

1. úradná tabuľa Okresného úradu Nové Zámky
2. Obec Andovce, Hlavná 157/2, 941 23 Andovce (verejná vyhláška)

Na vedomie:

3. Ing. Miroslav Tamáš, Andovce, Jasná 237/21
4. VRLÁK, s.r.o., Pribinova 471/102, Hlohovec 92001, IČO 48118044

Po právoplatnosti:

5. OÚ Nové Zámky, katastrálny odbor, Podzámska 25, 940 01 Nové Zámky

Ing. Marek Šebík
vedúci odboru

Potvrdenie doby vyvesenia :

Vyvesené od:.....

do:

pečiatka, podpis



Mapová príloha k rozhodnutiu
č. OU-NZ-PLO-2024/004375-3
k.ú. Andovce
Mierka 1:2200