

OKRESNÝ ÚRAD PREŠOV

vyvesené dňa _____

POZEMKOVÝ A LESNÝ ODBOR

vyvesené dňa _____

Pozemkový a lesný odbor

Masarykova 10, 080 01 Prešov

podľa rozdeľovníka

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

Vybavuje

Prešov

OU-PO-PLO1-2025/000124-429

Ing. Karlik Ripič

29. 12. 2025

Vec

Návrh zásad umiestnenia nových pozemkov pre obvod projektu jednoduchých pozemkových úprav v katastrálnom území Solivar – Pod Debrami

- verejná vyhláška v zmysle §11 ods. 23 zákona č. 330/1991 Zb.

Podľa § 11 ods. 18 zákona č. 330/1991 Zb. okresný úrad prerokuje s vlastníkom jeho návrhy a požiadavky na určenie nových pozemkov. Podľa výsledkov prerokovaných pravidiel uvedených v odsekoch 2 a 3 a podľa schválených všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav, ak sa vyhotovujú, a miestnych podmienok okresný úrad dohodne so združením účastníkov zásady umiestnenia nových pozemkov.

Podľa § 11 ods. 23 zákona č. 330/1991 Zb. zásady umiestnenia nových pozemkov sú platné, ak s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastnia najmenej dve tretiny výmery pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav. Návrh zásad okresný úrad zverejní verejnou vyhláškou na 15 dní a doručí známym vlastníkom pozemkov alebo porastov v registri porastov, ktorých miesto pobytu alebo sídlo je známe, do vlastných rúk. Za súhlas s návrhom zásad sa považuje aj to, ak vlastník nepodá námietku alebo námietka je neopodstatnená. Okresný úrad oznámi platnosť zásad a platné znenie zásad verejnou vyhláškou na obvyklom mieste v obci; platné zásady doručí združeniu účastníkov do 15 dní odo dňa ich platnosti.

Podľa § 26 ods. 1 Správneho poriadku doručenie verejnou vyhláškou použije správny orgán v prípade, keď účastníci konania alebo ich pobyt nie sú mu známi, alebo pokiaľ to ustanovuje osobitný zákon.

Podľa § 26 ods. 2 Správneho poriadku doručenie verejnou vyhláškou sa vykoná tak, že sa písomnosť vyvesí po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Správny orgán zverejňuje písomnosť súčasne na svojom webovom sídle, ak ho má zriadené a ak je to vhodné aj iným spôsobom v mieste obvyklým, najmä v miestnej tlači, rozhlase alebo na dočasnej úradnej tabuli správneho orgánu na mieste, ktorého sa konanie týka.

Podľa § 3 ods. 6 Správneho poriadku správne orgány sú povinné na úradnej tabuli správneho orgánu, na svojom webovom sídle, ak ho majú zriadené alebo aj iným vhodným spôsobom zrozumiteľne a včas informovať verejnosť o začatí, uskutočňovaní a o skončení konania vo veciach, ktoré sú predmetom záujmu verejnosti alebo o ktorých to ustanovuje osobitný zákon. Pritom sú povinné ochraňovať práva a právom chránené záujmy účastníkov konania a iných osôb. Úradná tabuľa správneho orgánu musí byť nepretržite prístupná verejnosti.

V zmysle § 11 ods. 23 zákona č. 330/1991 Zb. správny orgán návrh zásad umiestnenia nových pozemkov (ďalej aj "NZUNP") pre obvod projektu pozemkových úprav v



katastrálnom území Solivar – Pod Debrami (ďalej aj "JPÚ Solivar – Pod Debrami ") OU-PO-PLO1-2025/000124-429 - z v e r e j ň u j e verejnou vyhláškou na dobu 15 dní na: úradnej tabuli správneho orgánu a centrálnej úradnej elektronickej tabuli (CUET).

Za účelom zabezpečenia informačnej povinnosti správneho orgánu v zmysle v zmysle § 3 ods. 6 Správneho poriadku správny orgán

- z v e r e j ň u j e návrh ZUNP pre obvod JPÚ Solivar - Pod debrami
webovom sídle správneho orgánu,
úradnej tabuli mesta Prešov,
webovom sídle mesta Prešov.

Znáмым vlastníkom pozemkov a porastov v registri porastov, ktorých miesto pobytu alebo sídlo je známe, správny orgán návrh ZUNP pre obvod JPÚ Solivar – Pod Debrami v zmysle § 11 ods. 23 zákona č. 330/1991 Zb. d o r u č u j e do vlastných rúk.

ZUNP sú tvorené písomnou a grafickou časťou.

Návrh ZUNP bol vypracovaný na základe:

- výsledkov prerokovania návrhov a požiadaviek vlastníkov na určenie nových pozemkov,
- schválených všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode JPÚ Solivar – Pod Debrami,
- miestnych podmienok a
- dohody združenia účastníkov pozemkových úprav.

Poučenie: Proti zverejnenému návrhu zásad umiestnenia nových pozemkov je možné podať námietku na správny orgán v lehote 15 dní od jeho doručenia.

Potvrdenie zverejnenia tejto listiny:

Zverejnenie verejnou vyhláškou (v zmysle § 11 ods. 23 zákona č. 330/1991 Zb.):

úradná tabuľa správneho orgánu (na dobu 15 dní) od: do: pečiatka,
podpis

CUET (na dobu 15 dní)

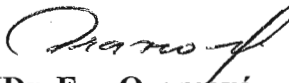
Zverejnenie v zmysle § 3 ods. 6 Správneho poriadku na:

úradnej tabuli mesta Prešov (15 dní) od: **19. JAN. 2026** do: pečiatka, podpis

webovom sídle mesta Prešov (počas celého konania o pozemkových úpravách)

webovom sídle správneho orgánu (počas celého konania o pozemkových úpravách)

MESTO PREŠOV
Mestský úrad
Hlavná č. 73
030 01 PREŠOV
-1-


JUDr. Eva Oraveová
vedúca odboru

Príloha:

- Návrh zásad umiestnenia nových pozemkov
- Grafická príloha NZUNP

Návrh Zásad umiestnenia nových pozemkov pre projekt jednoduchých pozemkových úprav v časti katastrálneho územia Solivar, lokalita „Pod Debrami“

1. VYROVNANIE V POZEMKOCH

Podľa zákona SNR č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (ďalej iba „zákon“) za pozemky podliehajúce pozemkovým úpravám patrí vlastníkom pozemkov vyrovnanie zodpovedajúce hodnote ich pozemkov a trvalých porastov, ktoré sa na nich nachádzajú. Vyrovnanie patrí podľa § 11 ods. 1 zákona aj vlastníkom spoluvlastníckych podielov. Vyrovnanie sa poskytuje vlastníkom pozemkov a vlastníkom spoluvlastníckych podielov na iných nových pozemkoch, pričom sa prihliada podľa § 11 ods. 2 zákona najmä na:

- prírodné podmienky
- vhodnú organizáciu pôdneho fondu jednotlivých poľnohospodárskych podnikov a hospodárskych subjektov
- pomer jednotlivých druhov pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav
- vlastnosti a bonitu jednotlivých pozemkov
- záujmy ochrany životného prostredia
- územnoplánovacia dokumentácia

Vzhľadom na hore uvedené boli navrhnuté nasledujúce kritéria resp. **Zásady umiestnenia nových pozemkov** (ďalej len „ZUNP“ alebo „zásady“), ktoré boli spoločne prerokované správnym orgánom, predstavenstvom združenia účastníkov a zhotoviteľom projektu, zohľadňujúc vyjadrenia známych účastníkov konania na základe prerokovania návrhov a požiadaviek na určenie nových pozemkov v obvode projektu podľa § 11 ods. 18 zákona:

1.1. Nové pozemky budú svojím druhom, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom. Vyrovnanie sa vykoná podľa výmery a vypočítanej ceny tak, aby nové pozemky boli druhom pozemku, spresnenom podľa komisionálneho zistenia v obvode pozemkových úprav, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom, pričom sa prihliada na výhody získané pozemkovými úpravami. Táto zásada vyplýva priamo z § 11 ods. 3 zákona.

1.2. Správny orgán môže na účely pozemkových úprav rozhodnutím zriadiť alebo zrušiť iné vecné právo k pozemku. Táto zásada je v súlade s § 11 ods. 12 zákona.

1.3. Podielové spoluvlastníctvo k pozemkom sa môže rozhodnutím správneho orgánu zriadiť alebo zrušiť. Táto zásada v súlade s § 11 ods. 14 zákona.

1.4. Pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré tvoria poľnohospodársku pôdu alebo ostatnú pôdu vo výmere do 400 m², 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 a určí sa ich spoluvlastnícky podiel; pri zlučovaní pozemkov do týchto celkov sa dbá na to, aby nedochádzalo k zlučovaniu spoluvlastníckych podielov známych vlastníkov, ktorých miesto pobytu alebo sídlo je známe, so spoluvlastníckymi podielmi vlastníkov, ktoré spravuje alebo s ktorými nakladá Slovenský pozemkový fond alebo správca a prihliada sa na záujem vlastníkov pozemkov alebo spoluvlastníckych podielov, ktoré sa majú zlúčiť. Pozemok môže mať menšiu výmeru ako 400 m², ak ide o pozemky určené na spoločné a verejné zariadenia a opatrenia alebo ak sa z celkovej výmery vlastníka vytvárajú samostatné susedné pozemky oddelené hranicou druhu pozemku, alebo ak nie je možné vytvoriť väčší pozemok z dôvodu členitosti terénu, alebo ak ide o pozemkové úpravy vykonávané z dôvodov podľa § 2, ods. 1, písm. h). Táto zásada je v súlade s § 11 ods. 15 zákona.

2. VYROVNANIE V PENIAZOCH

2.1. Vlastník môže požiadať o vyrovnanie v peniazoch podľa § 11 ods. 11 zákona. Ak ide o pozemok s nezisteným vlastníkom, Slovenský pozemkový fond alebo správca môže súhlasiť s vyrovnaním v peniazoch.

2.2. Vyrovnanie v peniazoch sa vykoná medzi **žiadateľom (objednávateľom) prác** a vlastníkom pozemku v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav. Jednotková cena pozemkov v obvode projektu vo výške **60,77 Euro za 1 m²** bola určená **znaleckým posudkom č. 28/2023**, ktorý bol vypracovaný znalcom Ing. Petrom Štenkom, evidenčné číslo znalca 913446. Táto zásada je v súlade s § 8d ods. 4 a 5 zákona.

2.3. Na vyrovnanie v peniazoch je potrebný súhlas vlastníka v písomnej forme. Po doručení tohto súhlasu správne mu orgánu nemožno súhlas odvolať. Súhlas musí mať overený podpis a musí byť doručená správne mu orgánu v lehote 30 dní odo dňa právoplatnosti ZUNP.

3. VLASTNÍCTVO K POZEMKOM

3.1. Na výmeru potrebnú na nové pozemky určené na **spoločné zariadenia a opatrenia (SZO)** prispejú všetci vlastníci podľa pomeru ich nárokov na vyrovnanie a tieto pozemky nadobudne **Mesto Prešov** za náhradu. Za náhradu sa považuje vecné plnenie vo forme správy a údržby tohto zariadenia po dni nadobudnutia vlastníctva k novým pozemkom podľa § 11 ods. 19 zákona.

3.2. Vlastníci pozemkov prijímajú zásadu, že na výmeru potrebnú na nové pozemky určené na **verejné zariadenia a opatrenia (VZO)** podľa § 12 ods. 3 písm. f) prispejú všetci vlastníci podľa pomeru ich nárokov na vyrovnanie k výmere všetkých pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav a tento pozemok nadobudne **Mesto Prešov**

za náhradu. Za náhradu sa považuje vecné plnenie vo forme správy a údržby tohto zariadenia po dni nadobudnutia vlastníctva k novým pozemkom podľa § 14 ods. 5.

4. DOPLŇUJÚCE ŠPECIFICKÉ ZÁSADY UMIESTNENIA NOVÝCH POZEMKOV

Na základe prerokovania návrhov a požiadaviek na určenie nových pozemkov v obvode projektu jednoduchých pozemkových úprav v časti katastrálneho územia **Solivar, lokalita Pod Debrami**, s jednotlivými známymi vlastníckmi pôvodných pozemkov podľa § 11 ods. 18 zákona navrhujeme nasledovné doplňujúce zásady:

4.1. Obvod projektu jednoduchých pozemkových úprav predstavuje 23 projektových blokov č. nRD-01 až nRD-23 (**pozri Prílohu č. 1 – Projektové bloky**), ktoré sú určené na sceľovanie pozemkov určených pre individuálnu bytovú výstavbu ako plochy určené pre výstavbu rodinných domov CHLÚ Solivar ako aj prípustné zariadenia základnej občianskej vybavenosti v troch blokoch OV-01 až OV-03. V blokoch nRD-14, nRD-21, nRD-22 a nRD-23 sa môžu vytvoriť aj pozemky menšie ako 400 m². Jednotlivé bloky sú ohraničené plochami pre miestne komunikácie, chodníky, kanály a poľné cesty.

4.2. Vlastníci pozemkov prijímajú zásadu, že v blokoch OV-01 a OV-02 môže byť realizovaná **iba výstavba zariadení základnej občianskej vybavenosti**. Územie týchto blokov nie je vhodné na výstavbu rodinných domov, v blízkosti bude realizovaná výstavba frekventovanej kruhovej križovatky.

4.3. Každý nový pozemok bude prístupný z pozemku, ktorý je vyčlenený na vybudovanie miestnej komunikácie alebo z poľnej cesty.

4.4. Vlastníctvo k novým pozemkom, ktoré sú vyčlenené na vybudovanie miestnych komunikácií (MK), poľných ciest (PC), chodníkov (Cho), trafostanice (TS) a kanálov (KA) nadobudne do vlastníctva, prípadne do spoluvlastníctva s inými vlastníckmi, **Mesto Prešov**.

4.5. Vlastníci pozemkov prijímajú zásadu, že pozemky podľa bodov 3.1. a 3.2. nemožno scudziť ani zaťažiť; toto obmedzenie sa nevzťahuje na zaťaženie pozemkov, ak ide o budovanie inžinierskych sietí a na **poľnú cestu PC-02**. Obmedzenie sa vyznačí v katastri nehnuteľností na základe rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav. Táto zásada je v súlade s § 8d ods. 5 zákona.

4.6. Vlastníci prijímajú zásadu, že na výmeru potrebnú na pozemky určené na verejné zariadenia a opatrenia, ako aj na spoločné zariadenia a opatrenia, podľa bodov 3.1. a 3.2., prispievajú podľa pomeru ich nárokov na vyrovnanie k výmere všetkých pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav a to vo výške **16,50 % ich výmery**.

4.7. Výmery jednotlivých nových pozemkov budú navrhnuté podľa požiadaviek vlastníckmi, v súlade s výmerami ich pôvodných pozemkov a po odpočítaní príspevkov v prospech verejných a spoločných zariadení a opatrení.

4.8. V prípade bezpodielového spoluvlastníctva manželov ich forma vlastníctva po vyrovnaní v nových pozemkoch zostane zachovaná.

4.9. Počet nových pozemkov pre každého vlastníka bude závisieť od jeho požiadavky vznesenej na prerokovaní návrhov a požiadaviek.

4.10. Nové pozemky určené na individuálnu bytovú výstavbu na poľnohospodárskom pôdnom fonde v jednotlivých projektových blokoch budú mať druh **pozemku orná pôda alebo trvalý trávnatý porast**. Pozemky určené pre komunikácie budú mať druh pozemku **zastavaná plocha a nádvorie** s príslušným kódom spôsobu využitia pozemku.

4.11. Vecné bremená a záložné práva bánk a iných subjektov v obvode projektu pozemkových úprav budú prevedené na novovytvorené parcely s nezmenenými popisnými informáciami, uvedenými v katastri nehnuteľností.

4.12. Vlastníci pozemkov prijímajú zásadu, že v prípade keď bude potrebné pri návrhu nových pozemkov upravovať výmeru nároku, tento rozdiel sa bude aplikovať pomerne k ich nárokom na vyrovnanie na všetkých dotknutých vlastníkov.

5. PLATNOSŤ ZUNP

Zásady uvádzané v bodoch 1, 2 a 3 vyplývajú zo zákona a zásady uvádzané v bode 4 sú navrhnuté na základe návrhov a vyjadrení známych účastníkov konania a na základe prerokovania návrhov a požiadaviek na určenie nových pozemkov v obvode projektu podľa § 11 ods. 18 zákona.

Hromadné prerokovanie návrhov a požiadaviek na určenie nových pozemkov projektu jednoduchých pozemkových úprav v časti katastrálneho územia Solivar, lokalita Pod Debrami s vlastníkmi pôvodných pozemkov, podľa ustanovenia § 11 ods. 18 zákona sa uskutočnilo dňa 03. 09. 2025 od 17:00 hod. v Kultúrnom zariadení Šváby v Prešove.

Individuálne prerokovania návrhov a požiadaviek na určenie nových pozemkov s jednotlivými vlastníkmi sa uskutočnili v dňoch 16. 09. 2025 až 10. 10. 2025.

Z rokovaní boli vyhotovené zápisy s uvedenými návrhmi a požiadavkami vlastníkov, ktoré podpismi potvrdili jednotliví vlastníci, zástupca správneho orgánu a zástupca zhotoviteľa projektu. Údaje zo zápisov boli vyhodnotené a slúžili ako podklad pre vypracovanie návrhu zásad umiestnenia nových pozemkov. Originály zápisov sú uložené na **správnom orgáne**, ktorým je **Okresný úrad Prešov, Pozemkový a lesný odbor, Masarykova 10, 080 01 Prešov**.

Tieto zásady boli dňa **04. 11. 2025** dohodnuté so združením účastníkov pozemkových úprav podľa výsledkov prerokovaní návrhov a požiadaviek s jednotlivými vlastníkmi, podľa schválených Všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav a podľa miestnych podmienok.

Zásady umiestnenia nových pozemkov sú platné ak s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastnia najmenej dve tretiny výmery pozemkov, na ktorých sú povolené pozemkové úpravy. Návrh zásad bude zverejnený verejnou vyhláškou a doručený známym vlastníkom do vlastných rúk. Za súhlas s návrhom zásad sa považuje aj to, ak vlastník nepodá námietku alebo námietka je neopodstatnená. Správny orgán platné znenie zásad a platnosť zásad oznámi verejnou vyhláškou na obvyklom mieste v obci. Platné zásady doručí združeniu účastníkov pozemkových úprav.

Prílohy: Príloha č. 1 – Projektové bloky

V Prešove dňa 04. 11. 2025

Vypracoval:

Ing. Peter Repáň

projektant pozemkových úprav

Progres CAD Engineering, s.r.o.

Masarykova 16

080 01 Prešov

Príloha č. 1 - Projektové bloky

Zásady umiestnenia nových pozemkov pre projekt jednoduchých pozemkových úprav v časti katastrálneho územia Solivar, lokalita „Pod Debrami“

Legenda:

- nMK-01 až 29 - plochy určené na vybudovanie nových komunikácií
- nRD-01 až 23 - plochy určené na výstavbu rodinných domov
- Cho-01, nCho-02 až 05 - plochy pre chodníky
- PC-01 a 02 - plochy pre poľné cesty
- KA-01 až 05 - plochy pre nezakrytý kanál
- OV-01 až 03 - plochy nožnej občianskej vybavenosti
- nTS-01 - plocha pre novú trafostanicu

