



Podľa rozdeľovníka

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

Vybavuje/linka

Košice

OU-KS-PLO1-2025/000277-408

Mgr. Jozefína Gicová/
6004173

27. 11. 2025

Vec

Zverejnenie návrhu Zásad umiestnenia nových pozemkov v obvode projektu jednoduchých pozemkových úprav v katastrálnom území Sokol', lokalita Pod ľažnicami II - verejná vyhláška

Okresný úrad Košice-okolie, pozemkový a lesný odbor (ďalej len „OÚ-KS-PLO“) ako príslušný orgán podľa § 5 ods. 4 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 len „zákon“) v súlade § 11 ods. 23 zákona

z v e r e j ň u j e

návrh zásad umiestnenia nových pozemkov v obvode projektu jednoduchých pozemkových úprav v katastrálnom území Sokol', lokalita Pod ľažnicami II.

V zmysle § 11 ods. 23 zákona OÚ-KS-PLO doručil návrh zásad umiestnenia nových pozemkov (ďalej len "ZUNP") všetkým známym vlastníkom pozemkov v obvode projektu jednoduchých pozemkových úprav v kat. území Sokol', lokalita Pod ľažnicami II (ďalej len "JPU Sokol'") na odsúhlasenie.

V rámci návrhu nového usporiadania pozemkov v obvode JPU Sokol', OÚ-KS-PLO v zmysle § 11 ods. 18 zákona prerokoval s vlastníkami ich návrhy a požiadavky na určenie nových pozemkov formou dotazníka a verejného zhromaždenia, konaného dňa 20.08.2025.

Na základe výsledkov prerokovania, miestnych podmienok a podľa všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode JPU Sokol', schválených rozhodnutím č. OÚ-KS-PLO1-2025/000277-391 zo dňa 15.07.2025, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 15.08.2025, OÚ-KS-PLO dohodol s predstavenstvom Združenia účastníkov jednoduchých pozemkových úprav v katastrálnom území Sokol', lokalita Pod ľažnicami II na pracovnom rokovaní dňa 29.10.2025 návrh ZUNP.

Zverejňovaný návrh ZUNP určuje všeobecné princípy a pravidlá postupu umiestňovania nových pozemkov a spôsob vyrovnania ako aj prípadné špecifické požiadavky vlastníkov.

Proti údajom uvedeným v návrhu ZUNP môže podať vlastníak písomnú námietku do 15 dní odo dňa doručenia, alebo zverejnenia na adresu: Okresný úrad Košice-okolie, pozemkový a lesný odbor, Hroncova 13, 041 70 Košice.

Telefón
+421556004173

E-mail
plo.ks@minv.sk

Internet
www.minv.sk

IČO
00151866

Zásady umiestnenia nových pozemkov sú platné v zmysle ustanovenia § 11 ods. 23 zákona ak s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastní dve tretiny výmery pozemkov, na ktorých sú povolené jednoduché pozemkové úpravy. Za súhlas s návrhom ZUNP sa považuje aj to, ak vlastník nepodá námietku alebo námietka je neopodstatnená.

OÚ-KS-PLO v zmysle § 11 ods. 23 zákona, oznámi platnosť ZUNP a platné znenie zásad verejnou vyhláškou a zároveň platné zásady doručí združeniu účastníkov.

V zmysle § 11 ods. 23 zákona v súčinnosti s § 26 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov sa návrh ZUNP zverejní po dobu 15 dní na úradnej tabuli Okresného úradu Košice-okolie, pozemkového a lesného odboru a súčasne na úradnej tabuli Obce Sokol'. Správny orgán zverejňuje návrh aj na svojom webovom sídle.

2 prílohy

1. písomná časť návrhu ZUNP
2. grafická časť návrhu ZUNP

Ing. Gabriel Vukušič
vedúci odboru

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky

Rozdeľovník k číslu OU-KS-PLO1-2025/000277-408

Obec Sokol', Kostolianska 159, Sokol', Košice-okolie
Národná agentúra pre sieťové a elektronické služby, Pribinova 25, 811 09 Bratislava 18

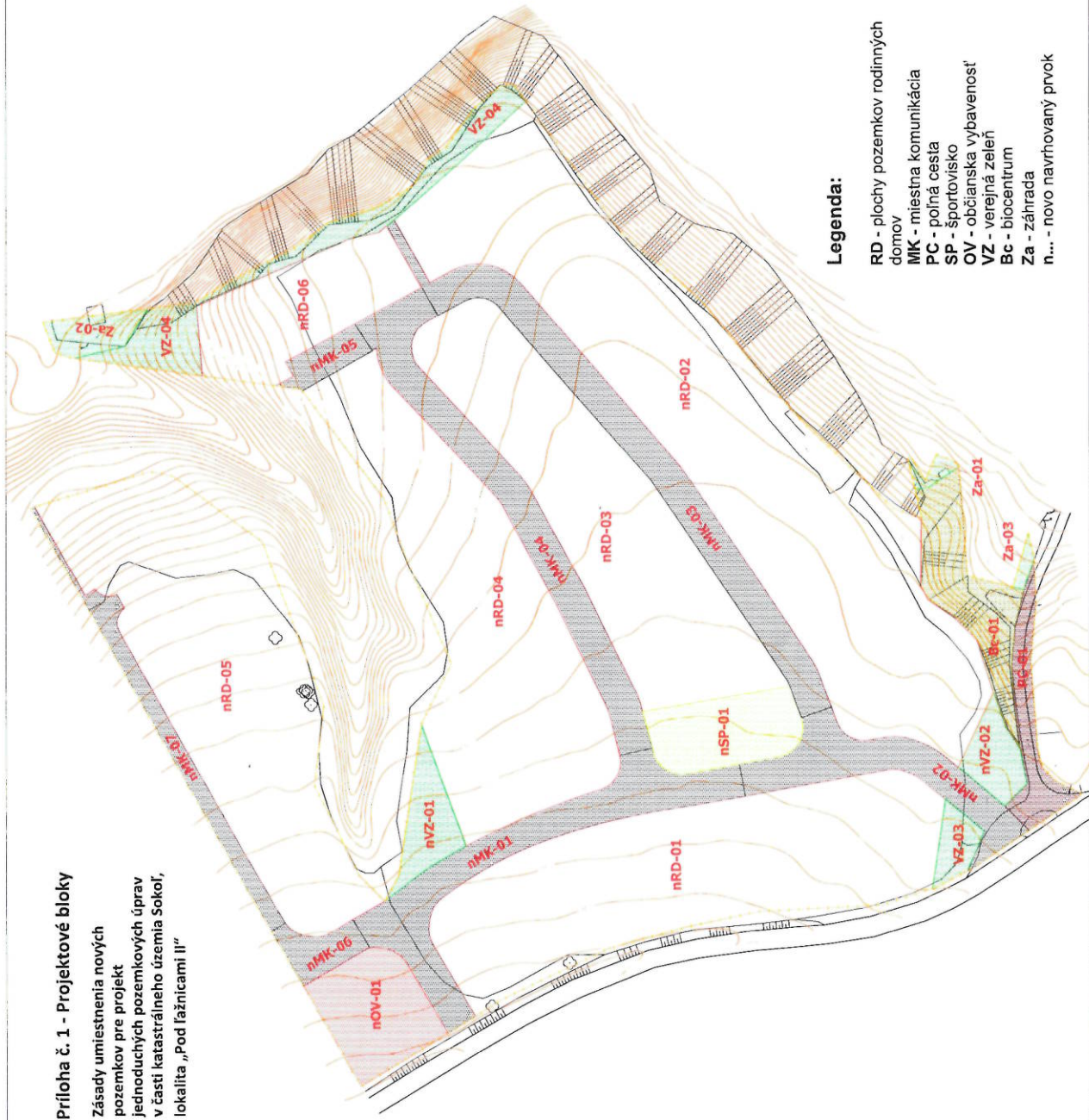
Príloha č. 1

Zhotoviteľ Progres GEO, s.r.o. Masarykova 16 080 01 Prešov IČO: 31688560	Kraj	Okres	Obec
	Košický	Košice-okolie	Sokol'
	Katastrálne územie Sokol'	Názov projektu pozemkových úprav JPÚ Sokol', Pod Pažnicami II	Správny orgán OÚ Košice-okolie, PLO
	Názov etapy Zásady umiestnenia nových pozemkov		Začiatok prác 07/2025
Názov grafickej časti Grafická časť zásad umiestnenia nových pozemkov			Koniec prác 10/2025
Vyhotožil		Oprávnený projektant	Autorizačne overil
Dňa: 31.10.2025	Meno a priezvisko: Ing. Peter Repáň	Dňa: 31.10.2025	Meno a priezvisko: Ing. Peter Repáň
Súradnicový systém	S-JTSK	Overené dŕžiteľom oprávnenou na projektovanie pozemkových úprav podľa § 25a zákona č. 330/1991 Z.z.	Autorizačne overené podľa § 7 zákona NR SR č. 215/1995 Z. z. o geodézii a kartografii
Výškový systém	žiadny		
Mierka	bez mierky		
Formát	A3		
Číslo časti / počet časti	1/1		
		<i>pečiatka a podpis</i>	<i>pečiatka a podpis</i>

OU-KS-PLO1-2025/000277-0073077/2025-P001

Príloha č. 1 - Projektové bloky

Zásady umiestnenia nových pozemkov pre projekt jednoduchých pozemkových úprav v časti katastrálneho územia Sokol, lokalita „Pod fažnicami II“



Legenda:

- RD - plochy pozemkov rodinných domov
- MK - miestna komunikácia
- PC - poľná cesta
- SP - športovisko
- OV - občianska vybavenosť
- VZ - verejná zeleň
- Bc - biocentrum
- Za - záhrada
- n... - novo navrhovaný prvok

Zásady umiestnenia nových pozemkov pre projekt jednoduchých pozemkových úprav v časti katastrálneho územia Sokol, lokalita „Pod lažnicami II“

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 (*dalej 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,
- vlastností a bonitu jednotlivých pozemkov,
- záujmy ochrany životného prostredia,
- územnoplánovaciú dokumentáciu.

Vzhľadom na hore uvedené boli navrhnuté nasledujúce kritéria resp. Zásady umiestnenia nových pozemkov (*dalej 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. Nové pozemky sú primerané, ak rozdiel výmery pôvodných a nových pozemkov nepresahuje 5 % výmery pôvodných pozemkov po odpočítaní podielu pozemkov na spoločné zariadenia a opatrenia. Pri celkovej výmere pôvodných pozemkov alebo spoluvlastníckych podielov vlastníka v obvode projektu pozemkových úprav do 100 m² sú nové pozemky vlastníka primerané, ak rozdiel podľa prvej vety nepresahuje 5 m². S písomným súhlasom vlastníka možno v jeho neprospech prekročiť zákonom

prípustný rozdiel výmery a hodnoty nových pozemkov bez nároku na vyrovnanie v peniazoch (§ 11 ods. 4 a 5 zákona).

1.3. 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.

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

1.5. 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 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.

1.6. V záujme plynulého prechodu hospodárenia v novom usporiadaní môže správny orgán na žiadosť vlastníka schváliť umiestnenie nových pozemkov a začatie hospodárenia na nich už po dohodnutí zásad umiestnenia nových pozemkov, ak ide o vlastníka, ktorého nárok na vyrovnanie je nesporný alebo v jeho nespornej časti. Schválenie umiestnenia nových pozemkov sa oznamuje verejnou vyhláškou. Táto zásada je v súlade s § 14 ods. 8 zákona.

2. VYROVNANIE V PENIAZOCH

2.1. Vlastník môže písomne požiadať o vyrovnanie v peniazoch podľa § 11 ods. 11 zákona. Ak ide o pozemok s nezisteným vlastníkom, Slovenský pozemkový fond môže súhlasiť s vyrovnaním v peniazoch. Táto zásada je v súlade s § 11 ods. 11 zákona.

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 **16,07 Euro za 1 m²** bola určená znaleckým posudkom č. 22/2024, ktorý bol vypracovaný znalcom Ing. Petrom Štenkom, evidenčné číslo znalca 913446. Táto zásada je v súlade s § 8d ods. 4 a 7 zákona.

2.3. Žiadosť o vyrovnanie v peniazoch musí mať úradne overený podpis a musí byť doručená správne mu orgánu (*Okresný úrad Košice-okolie, Pozemkový a lesný odbor*,

Hroncova 13, 041 70 Košice) v lehote 30 dní odo dňa právoplatnosti ZUNP. Ak tak žiadateľ/vlastník už urobil, nie je potrebné opätovné zaslanie.

3. VLASTNÍCTVO K POZEMKOM

3.1. Na výmeru potrebnú na nové pozemky určené na **spoločné zariadenia a opatrenia** prispievajú všetci vlastníci podľa pomeru ich nárokov na vyrovnanie a tieto pozemky nadobudne Obec Sokol 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 vybraný nový pozemok určený na **verejné zariadenia a opatrenia** podľa § 12 ods. 3 písm. f) prispievajú všetci vlastníci podľa pomeru ich nárokov na vyrovnanie k výmere všetkých pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav a tento pozemok nadobudne Obec Sokol 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. Táto zásada je v súlade s § 8d ods. 5 zákona.

3.3. Vlastníci pozemkov prijímajú zásadu, že pozemok podľa bodov 3.1. a 3.2. nemožno scudziti ani zaťažiť; toto obmedzenie sa nevzťahuje na zaťaženie pozemkov, ak ide o budovanie inžinierskych sietí. Obmedzenie sa vyznačí v katastrí nehnuteľností na základe rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav. Táto zásada je v súlade s § 8d ods. 5 zákona.

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 Sokol v lokalite Pod lažnicami II, s jednotlivými známymi vlastníckmi pôvodných pozemkov podľa § 11 ods. 18 zákona navrhujeme nasledovné doplňujúce zásady:

4.1. Obvod projektu jednoduchých pozemkových úprav predstavuje 6 projektových blokov č. nRD-01 až nRD-06 (**pozri Prílohu č. 1 – Projektové bloky**), ktoré sú určené na sceľovanie pozemkov určených pre individuálnu bytovú výstavbu ako plochy pozemkov rodinných domov. Jednotlivé bloky sú ohraničené plochami pre miestne komunikácie, chodníky a verejnú zeleň.

4.2. Projektové bloky pre občiansku vybavenosť (*nOV-01*) pre športoviská (*nSP-01*), verejnú zeleň (*nVZ-01, nVZ-02 VZ-03 a VZ-04*), biocentrum (*Bc-01*) a záhrady (*Za-01, Za-02 a Za-03*) budú navrhované do vlastníctva podľa návrhov a požiadaviek vlastníkov a podľa pôvodného vlastníctva.

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 (NMK-01 až 07)** a poľnej cesty (PC-01) podľa Všeobecných zásad funkčného usporiadania územia nadobudne do vlastníctva **Obec Sokol**.

4.5. Vlastníci prijímajú zásadu, že na výmeru potrebnú na pozemky určené na verejné zariadenia a opatrenia, ako aj na spoločné zariadenia a opatrenia, prispedia podľa pomeru ich nárokov na vyrovnanie k výmere všetkých pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav a to vo výške **18 % ich výmery**.

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

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

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

4.9. Nové pozemky určené na individuálnu bytovú výstavbu na poľnohospodárskom pôdnom fonde v jednotlivých projektových blokoch budú mať druh pozemku záhrada (kód druhu pozemku 5) alebo trvalý trávnatý porast. Pozemky určené pre komunikácie budú mať druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie s príslušným kódom spôsobu využitia pozemku.

4.10. 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.

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.

Prerokovanie návrhov a požiadaviek na určenie nových pozemkov projektu jednoduchých pozemkových úprav v časti katastrálneho územia Sokol, lokalita Pod lažnicami II s vlastníkmi pôvodných pozemkov, podľa ustanovenia § 11 ods. 18 zákona sa uskutočnilo dňa 20. 08. 2025 od 16:00 hod. v kultúrnom dome v obci Sokol. Zároveň bol každému vlastníkovi spolu s výpisom z Registra pôvodného stavu doručený aj dotazník podľa par. 11 ods. 18, ktorý mali vyplniť a zaslať späť správnymu orgánu.

Z rokovaní boli vyhotovené zápisy s uvedenými návrhmi a požiadavkami vlastníkov, ktoré podpísali potvrdili jednotliví vlastníci, zástupca správneho orgánu a zástupca zhotoviteľa projektu. Údaje zo zápisov ako aj údaje z dotazníkov zaslaných správnym orgánom vlastníkom boli vyhodnotené a slúžili ako podklad pre vypracovanie návrhu

zásad umiestnenia nových pozemkov. Originály zápisov a dotazníkov sú uložené na **správnom orgáne**, ktorým je **Okresný úrad Košice-okolie, Pozemkový a lesný odbor, Hroncova 13, 041 70 Košice**.

Tieto zásady boli dňa **21. 10. 2025** dohodnuté so združením účastníkov pozemkových úprav podľa výsledkov prerokovaní návrhov a požiadaviek s jednotlivými vlastníkami, 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 vlastníajú 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 vlastníak 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 21. 10. 2025

*Vypracoval:
Ing. Peter Repáň
projektant pozemkových úprav
Progres GEO, s.r.o.
Masarykova 16
080 01 Prešov*

Doložka o autorizácii

Tento listinný rovnopis elektronického úradného dokumentu bol vyhotovený podľa vyhlášky č. 85/2018 Z. z. Úradu podpredsedu vlády Slovenskej republiky pre investície a informatizáciu z 12. marca 2018, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o spôsobe vyhotovenia a náležitostiach listinného rovnopisu elektronického úradného dokumentu.

Údaje elektronického dokumentu	
Názov:	[Zverejnenie návrhu Zásad umiestnenia nových pozemkov v obvode projektu jednoduchých pozemkových úprav v katastrálnom území Sokol, lokalita Pod Pažnicami II - verejná vyhláška]
Identifikátor:	OU-KS-PLO1-2025/000277-0073077/2025

Autorizácia elektronického dokumentu	
Dokument autorizoval:	Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky, OÚ KS 10114 SK IČO: 00151866
Spôsob autorizácie:	kvalifikovaná elektronická pečať s pripojenou kvalifikovanou elektronickou časovou pečiatkou
Deklarovaný dátum a čas autorizácie:	28.11.2025 13:52:19 časové pásmo +01:00
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky:	28.11.2025 13:52:19 časové pásmo +01:00
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje:	OU-KS-PLO1-2025/000277-0073077/2025

Ostatné prílohy
Označenie listov príloh, ktoré nie sú platne autorizované alebo nie sú autorizované vôbec: OU-KS-PLO1-2025/000277-0073077/2025-P001, OU-KS-PLO1-2025/000277-0073077/2025-P002

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii	
Doložku vyhotovil:	Mgr. Jozefína Gicová
Funkcia alebo pracovné zaradenie:	referent
Označenie orgánu verejnej moci:	Okresný úrad Košice - okolie IČO: 00151866
Dátum vytvorenia doložky:	28.11.2025
Podpis a pečiatka:	