



Mesto Prešov podľa § 6 ods. 1 v spojení s § 4 ods. 3 písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov vydáva Všeobecne záväzné nariadenie mesta Prešov č. 2/2026, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Zmien a doplnkov č. 19/2025 Územného plánu mesta Prešov.

Článok 1 Úvodné ustanovenia

1. Týmto Všeobecne záväzným nariadením mesta Prešov č. 2/2026 sa vyhlasuje záväzná časť Zmien a doplnkov č.19/ 2025 Územného plánu mesta Prešov.
2. Záväzná časť Zmien a doplnkov č.19/2025 Územného plánu mesta Prešov je Prílohou k Všeobecne záväznému nariadeniu mesta Prešov č. 2/2026, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Zmien a doplnkov č. 19/2025 Územného plánu mesta Prešov.
3. Ostatné časti Územného plánu mesta Prešov, nevymedzené ako záväzné časti, sú jeho smernou časťou.

Článok 2 Uloženie dokumentácie Zmien a doplnkov č.19/2025 Územného plánu mesta Prešov

1. Dokumentácia Zmien a doplnkov č.19/2025 Územného plánu mesta Prešov a Územného plánu mesta Prešov v znení Zmien a doplnkov č.19/2025 (čistopis) sú uložené na:
 - a) Meste Prešov, Mestskom úrade v Prešove, odbore hlavného architekta,
 - b) Meste Prešov, stavebnom úrade,
 - c) Regionálnom úrade pre územné plánovanie a výstavbu Prešov, oddelení územného plánovania.

Článok 3 Záverčné ustanovenia

1. Všeobecne záväzné nariadenie mesta Prešov č. 2/2026, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Zmien a doplnkov č.19/2025 Územného plánu mesta Prešov, je platné dňom jeho vyvesenia na úradnej tabuli mesta Prešov a nadobúda účinnosť 15-tým dňom od jeho vyvesenia na úradnej tabuli mesta Prešov.

V Prešove dňa 06.05.2026

Ing. František Ol'ha v. r.
primátor mesta Prešov



C - ÚZEMNOPLÁNOVACIA DOKUMENTÁCIA „ZMENY A DOPLNKY Č.19/2025 ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA PREŠOV“ - ZÁVÄZNÁ ČASŤ -

Územnoplánovacia dokumentácia „Zmeny a doplnky č.19/2025 Územného plánu mesta Prešov“ menia a dopĺňajú text Záväznej časti Územnoplánovacej dokumentácie „Územný plán mesta Prešov“ v znení zmien a doplnkov č.1 - 18 nasledovne:

Legenda:

Aaaaaaa – sprievodný text

Aaaaaaa – doterajší text

Aaaaaaa – navrhovaný text

Aaaaaaa – vypustený text

Čl. 1 Základné ustanovenia

sa mení a dopĺňa nasledovne:

Záväzná časť územného plánu mesta Prešov vymedzuje:

- územný rozsah platnosti územného plánu
- regulatívy funkčného a priestorového usporiadania a využitia územia
- plochy na verejnoprospešné stavby
- ochranné pásma a chránené časti krajiny
- zastavané územie mesta
- a ostatné uvedené zásady a regulatívy v súlade s ustanoveniami § 13 ods. 3 písm. b) a § 13 ods. 4 písm. b) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov- účinnom k 31.03.2024.

~~V územnom pláne a jeho záväznej časti sa používajú pojmy v súlade so stavebným zákonom (najmä § 139, 139a a 139b zákona), vyhláškou MŽP SR č. 55/2001 Z.z., o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii, vyhláškou č. 532/2001 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, inými súvisiacimi vyhláškami, STN 73 4301 Budovy na bývanie, STN 73 6101 Navrhovanie ciest a diaľnic, STN 73 6110 Navrhovanie miestnych komunikácií a ďalšími súvisiacimi technickými normami a predpismi.~~

Čl. 3 Zásady a regulatívy funkčného a priestorového usporiadania a využitia administratívneho územia mesta Prešov

3B) Prípustné, obmedzujúce a vylučujúce podmienky pre využitie jednotlivých funkčných plôch:

V regulatíve RL B.1 Plochy určené pre bývanie v rodinných domoch

V ods .d) Ostatné podmienky vypúšťa sa text v bode 4:

~~Pri výstavbe v lokalite kúpeľov Išla je nutné rešpektovať existujúcu vzrastlú zeleň, v prípade, že využitie funkčnej plochy si vyžaduje povolenie na odstránenie existujúcich drevín, je potrebné zhodnotiť stav týchto drevín dendrologickým prieskumom a výsledok zapracovať do dokumentácie pre územné rozhodnutie danej investície, v ktorej bude zdokumentovaný komplexný návrh využitia pozemku so zakomponovaním existujúcich perspektívnych stromov a krov v zmysle dendrologického prieskumu.~~



V regulatíve **RL B.5 Plochy určené pre bývanie v bytových domoch**
sa text odseku b) dopĺňa nasledovne:

b) prípustné funkcie:

bývanie v polyfunkčných **bytových** domoch, zariadenia základnej a vyššej občianskej vybavenosti, nevýrobná prevádzka, ktorá nie je zdrojom zhoršenia pohody bývania s únosnou indukciou podnikateľskej a individuálnej dopravy vozidlami do 3,5 t

V regulatíve **RL B.7 Plochy určené pre bývanie v málopodlažných bytových domoch**
sa text odsekoch b),d)) dopĺňa nasledovne:

b) prípustné funkcie:

bývanie v polyfunkčných **bytových** domoch, zariadenia základnej a občianskej vybavenosti, nevýrobných služieb a administratívy s únosnou indukciou podnikateľskej a individuálnej dopravy vozidlami do 3,5 t

d) ostatné podmienky:

1.zástavba samostatne stojacimi alebo radovými **bytovými** budovami maximálne štvorpodlažnými vrátane obytného podkrovia alebo ustupujúceho podlažia, **podlažnosť v k.ú. Nižná Šebastová v lokalite medzi kúpeľmi Išla a plochou RD určuje UŠ „Obytný súbor pri Išli“, 01/2026, zastavanosť areálov** bytovými budovami do 30 % plochy parciel tvoriacich pozemok stavby, podiel plôch zelene minimálne 30 % plochy parciel tvoriacich pozemok stavby, minimálne 20% plochy zelene celkovej plochy zelene na parcelách tvoriacich pozemok stavby musí byť na rastlom teréne, subplocha zelene musí byť z časti využitá ako priestor pre stromovitú vegetáciu. V Pamiatkovej rezervácii Prešov sú vegetačné strechy a vegetačné terasy prípustné len v úrovni pôvodného terénu po schválení orgánom ochrany pamiatkového fondu.

7) Pri výstavbe v lokalite kúpeľov Išla je nutné rešpektovať existujúcu vzrastlú zeleň, v prípade, že využitie funkčnej plochy si vyžaduje povolenie na odstránenie existujúcich drevín, je potrebné zhodnotiť stav týchto drevín dendrologickým prieskumom a výsledok zapracovať do dokumentácie pre územné rozhodnutie danej investície, v ktorej bude zdokumentovaný komplexný návrh využitia pozemku so zakomponovaním existujúcich perspektívnych stromov a krov v zmysle dendrologického prieskumu.

Regulatív **RL 1.7 Letecká doprava sa mení a dopĺňa nasledovne:**

Rešpektovať ochranné pásma vojenského letiska ~~a osobitného letiska~~

Rešpektovať Osobitné letisko Prešov v rozsahu jeho prekážkových rovín a plôch.

Rešpektovať navrhovaný vyvýšený heliport v areáli Fakultnej nemocnice v rozsahu jeho prekážkových rovín a plôch.

ČL. 4 VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV:

RL 11.10 Ochranné pásmo letiska *sa mení a dopĺňa nasledovne:*

RL 11.10 Ochranné pásmo letiska **a leteckého pozemného zariadenia**

Do administratívneho územia mesta Prešov nezasahujú žiadne v súlade s leteckým zákonom určené ochranné pásma civilných letísk ani heliportov. **Celé územie je však dotknuté ochranným pásmom leteckého pozemného zariadenia - okrskového prehľadového rádiolokátoru TAR/SRE/KZ, z ktorého vyplýva pre celé územie mesta výškové obmedzenie stavieb a zariadení nestavebnej povahy (vrátane použitia stavebných a iných mechanizmov) v rozmedzí nadmorských výšok cca 480,7 – 578,8 m n.m.**



Bpv, pričom obmedzujúca výška v území stúpa v sklone 0,5° v smere od zariadenia, ktoré sa nachádza na Letisku Košice.

Rešpektované musia byť prekážkové roviny a plochy vojenského letiska Prešov a osobitného letiska, ktoré definujú obmedzenie výšky zástavby a obmedzenie umiestňovania vzdušných vedení.

S Dopravným úradom je nutné prerokovať:

stavby, zariadenia nestavebnej povahy alebo vykonávanie činností alebo využívanie územia, ktoré by svojimi vlastnosťami mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky, sa vyžaduje, ak:

a) ~~stavby a zariadenia vysoké 100 m a viac nad terénom~~

b) ~~stavby a zariadenia vysoké 30 m a viac umiestnené na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú krajinu~~

e) ~~zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice~~

d) ~~zariadenia, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje:~~

a) by svojou výškou, charakterom alebo použitím stavebných mechanizmov mohli narušiť alebo narušia ochranné pásma okrskového prehládového rádiolokátoru TAR/SRE/KZ,

b) sa ich najvyšší bod nachádza vo výške 40 m a viac nad terénom,

c) sú ich súčasťou veterné turbíny s rotujúcimi lopatkami alebo sú na nich umiestnené veterné turbíny s rotujúcimi lopatkami,

d) môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov alebo leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia veľmi vysokého napätia 110 kV a viac, energetické zariadenia alebo vysielacie stanice,

e) môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá alebo silné svetelné zdroje a nadzemné elektrické vedenia s napätím viac ako 1 000 V vedúce ponad údolia alebo v blízkosti diaľnic, rýchlostných ciest a ciest I. triedy.

ČL.5 VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY A PLOCHY PRE VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

V RL 12.1 Plochy pre výstavbu verejnoprospešných stavieb sa do tabuľky verejnoprospešných stavieb pod položku 87 dopĺňajú nasledovné údaje:

	Civilné letectvo	
88	Infraštruktúra súvisiaca s rozvojom vojenského letiska Prešov a heliportom vrtuľníkovej záchranej zdravotnej služby pri FNŠP Prešov	Na území mesta Prešov

Schéma záväzných častí riešenia

Schéma verejnoprospešných stavieb

Urbanistická štúdia „Obytný súbor pri Išli“, 01/2026

Doplnenie zmeny funkčného využitia plochy formou náložky.

Ostatný text Záväznej časti ÚPN mesta Prešov v znení zmien a doplnkov zostáva bez zmien a doplnkov.

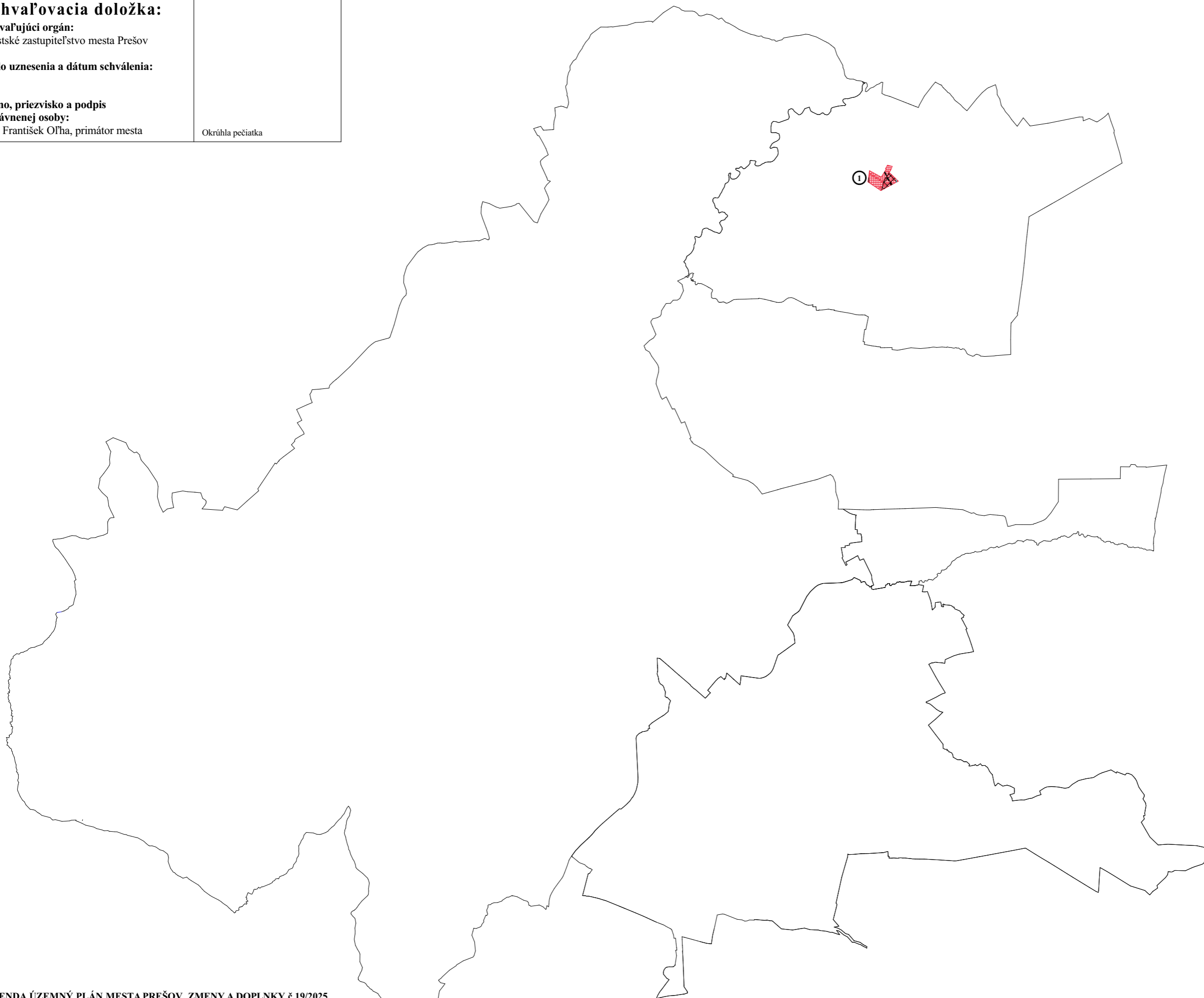
Schvaľovacia doložka:

Schvaľujúci orgán:
Mestské zastupiteľstvo mesta Prešov

Číslo uznesenia a dátum schválenia:

Meno, priezvisko a podpis
oprávnenej osoby:
Ing. František Ol'ha, primátor mesta

Okrúhla pečiatka



LEGENDA ÚZEMNÝ PLÁN MESTA PREŠOV, ZMENY A DOPLNKY č.19/2025

- ① - ZMENA PLOCHY OBYTNÉ PLOCHY RODINNÝCH DOMOV (B1) NA PLOCHU OBYTNÉ PLOCHY MÁLOPODLAŽNÝCH BYTOVÝCH DOMOV (B7)
- ZMENA PLOCHY AREÁLOVEJ OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI (C2) NA PLOCHU OBYTNÉ PLOCHY MÁLOPODLAŽNÝCH BYTOVÝCH DOMOV (B7)
- ZMENA PLOCHY NEAREÁLOVEJ OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI (C3) NA PLOCHU OBYTNÉ PLOCHY MÁLOPODLAŽNÝCH BYTOVÝCH DOMOV (B7)



ÚZEMNÝ PLÁN MESTA PREŠOV ÚZEMNÝ PLÁN MESTA PREŠOV, ZMENY A DOPLNKY č.19/2025 (NA ÚPRAVY ÚZEMNÉHO ARIEVOU A ÚZEMNÉHO PLOCHOVÉHO ÚRADIENIA)

OBSTARAVATEĽ: MESTO PREŠOV, HLAVNÁ č. 73, 08001 PREŠOV
OBSTARAVATEĽSKÁ ČINNOSŤ: ING. ARCH. VLADIMÍR DEBNAR

SPRACOVATEĽ: ING. ARCH. MILAN REŠOVSKÝ, s.r.o.
ZMENY A DOPLNKOV: LESSNÁ 48
08001 PREŠOV
ING. ARCH. MILAN REŠOVSKÝ, AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT SKA
ING. ARCH. MAREK VINČENKO

ROK: 03/2025
OBŠAR: SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASŤÍ RIEŠENIA



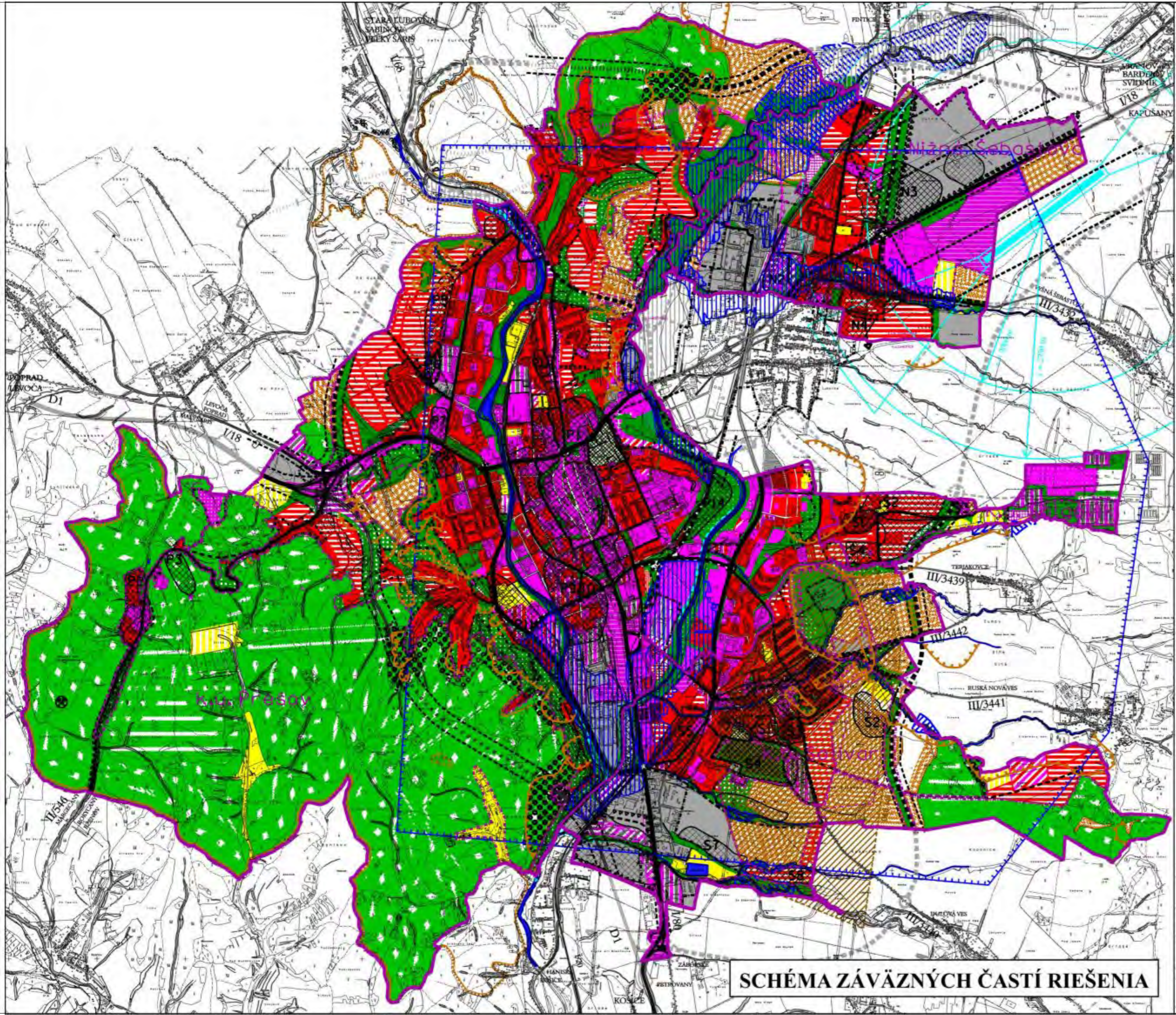
ÚZEMNÝ PLÁN MESTA PREŠOV



ÚZEMNÝ PLÁN MESTA PREŠOV, ZMENA A DOPLNOKY 1.6.2019

LEGENDA:

oblasť plochy odstavých domov	plochy občianskej vybavenosti
oblasť plochy bytových domov	plochy škôly
plochy polyfunkčné (O) - bytovo	plochy vreckovej a kombinovanej občianskej
plochy polyfunkčné (O) - vlnitá	hranica parkovacej zóny, alebo parkovacej ulice
plochy krajinného rámcu	odstavá plocha
plochy urbanizačnej siete	územie anotáčného letiska (ZAKL)S
cesty	les
uličný a záhradkársky ovsad	park
oblasť prechodná, výstavby a skladovacie	vodná nádrž
plochy pre priemyselné parky	územie obchodného prevádzkaru
plochy rekreácie a športu	hranica zastavaného územia
potencionálne plochy rekreačnej a športu	hranica administratívneho územia mesta
archeologická lokalita	hranica športového územia
ekologická / zvlášť ochranná plocha	plochy polnohospodárskej pôdy
odstavá plocha športovej prevádzky	hranica centrálnej miestnej ulice
územný priestor podzemnej	hranica športu
osvetľované územie	hranica
ozvlášť územie športu	hranica lokality
hranica prístupného územia geotermálnej energie	pohľadom na územie
	územie lokality územie športu
	starý železný diaľ



ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIE JE VO VÝKRESI 1.6

ÚZEMNÝ PLÁN MESTA PREŠOV

ÚZEMNÝ PLÁN MESTA PREŠOV, ZMENA A DOPLNOKY 1.6.2019

ORGANIZÁTOR:	MESTO PREŠOV, ILLONÁ Č. 70, 0800 PREŠOV URBÁNIZÁČNÁ ČINNOSŤ, ILLONÁ Č. 70, 0800 PREŠOV
SPRACOVATEL:	IVAN LUDOVIC, MESTO PREŠOV
PROJEKTOVÝ SPRACOVATEL:	ING. ARCH. ANTON KLEMA, ATELIER PRÁCA ARCHITECTURA
GRADNÝ SPRACOVATEL:	ING. ARCH. ANTON KLEMA, ATELIER PRÁCA ARCHITECTURA
ROK:	2021
STRANA:	13 z 13

SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASŤÍ RIEŠENIA

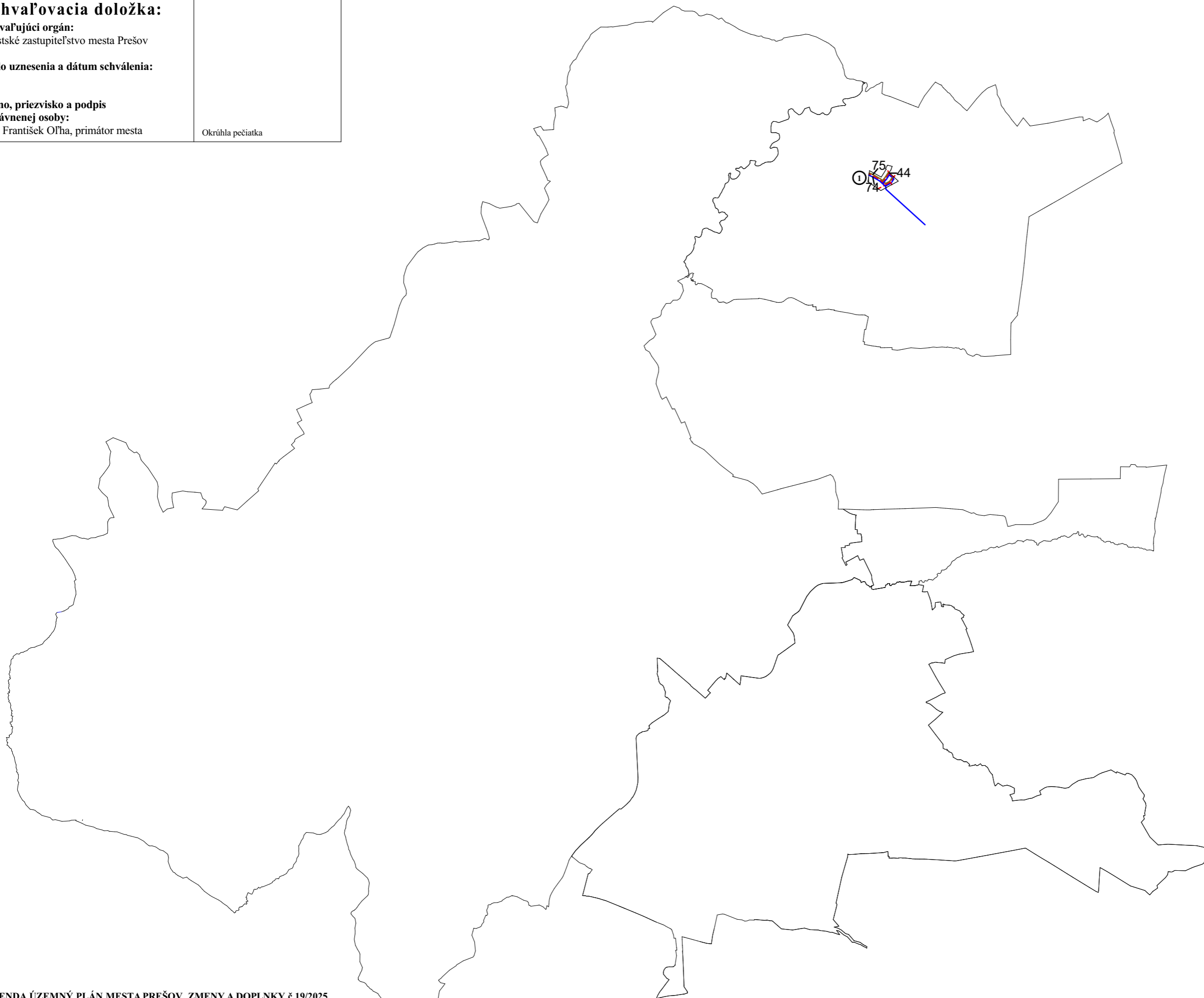
Schvaľovacia doložka:

Schvaľujúci orgán:
Mestské zastupiteľstvo mesta Prešov

Číslo uznesenia a dátum schválenia:

Meno, priezvisko a podpis
oprávnenej osoby:
Ing. František Ol'ha, primátor mesta

Okrúhla pečiatka



ÚZEMNÝ PLÁN MESTA PREŠOV

ÚZEMNÝ PLÁN MESTA PREŠOV, ZMENY A DOPLNKY č.19/2025

OBSTARAVATEĽ: MESTO PREŠOV, HLAVNÁ Č.73, 08001 PREŠOV
OBSTARAVATEĽSKÁ ČINNOSŤ: ING. ARCH. VLADIMÍR DEBNAR

SPRACOVATEĽ: ING. ARCH. MILAN REŠOVSKÝ, s.r.o.
ZMENY A DOPLNKOV: LEŠNÁ 48
08001 PREŠOV
ING. ARCH. MILAN REŠOVSKÝ, AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT SKA
ING. ARCH. MAREK VINČENKO

ROK: 03/2025
OBŠAR: SCHÉMA VEREJNOPROSPESNÝCH STAVIEB

LEGENDA ÚZEMNÝ PLÁN MESTA PREŠOV, ZMENY A DOPLNKY č.19/2025

- ① - ZMENA PLOCHY OBYTNÉ PLOCHY RODINNÝCH DOMOV (B1) NA PLOCHU OBYTNÉ PLOCHY MÁLOPODLAŽNÝCH BYTOVÝCH DOMOV (B7)
- ZMENA PLOCHY AREÁLOVEJ OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI (C2) NA PLOCHU OBYTNÉ PLOCHY MÁLOPODLAŽNÝCH BYTOVÝCH DOMOV (B7)
- ZMENA PLOCHY NEAREÁLOVEJ OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI (C3) NA PLOCHU OBYTNÉ PLOCHY MÁLOPODLAŽNÝCH BYTOVÝCH DOMOV (B7)

ÚZEMNÝ PLÁN MESTA PREŠOV



ÚZEMNÝ PLÁN MESTA PREŠOV, ZMENY A DOPLNKY 1/2019

LEGENDA:

- plocha zastavenia
- plochy územných stanov
- plocha mestského parku
- plocha zónového územia
- národné parky a vodné nádrže
- stavby cestných komunikácií
- železničné trate
- výkonné cesty
- primárne rozvody napätia
- kanalizácia
- vodovod
- úpravy vodovodu inovo
- hranica katastrálneho územia
- HÚAV výkonné vodenie
- stavby ochranných priekop a hrádiel
- tepelná a energetická nádrže
- yzdajom
- verejné náhynné potoková

Zoznam verejnoprospešných stavieb

1. Zlepšenie úpravy vlny nádrže na 1000 m³
2. Rekonštrukcia nádrže v Prešove na 1000 m³
3. Národný park Tatranský národný park
4. Liptovský národný park
5. Národný park Tatranský národný park
6. Národný park Tatranský národný park
7. Národný park Tatranský národný park
8. Národný park Tatranský národný park
9. Národný park Tatranský národný park
10. Národný park Tatranský národný park
11. Národný park Tatranský národný park
12. Národný park Tatranský národný park
13. Národný park Tatranský národný park
14. Národný park Tatranský národný park
15. Národný park Tatranský národný park
16. Národný park Tatranský národný park
17. Národný park Tatranský národný park
18. Národný park Tatranský národný park
19. Národný park Tatranský národný park
20. Národný park Tatranský národný park
21. Národný park Tatranský národný park
22. Národný park Tatranský národný park
23. Národný park Tatranský národný park
24. Národný park Tatranský národný park
25. Národný park Tatranský národný park
26. Národný park Tatranský národný park
27. Národný park Tatranský národný park
28. Národný park Tatranský národný park
29. Národný park Tatranský národný park
30. Národný park Tatranský národný park
31. Národný park Tatranský národný park
32. Národný park Tatranský národný park
33. Národný park Tatranský národný park
34. Národný park Tatranský národný park
35. Národný park Tatranský národný park
36. Národný park Tatranský národný park
37. Národný park Tatranský národný park
38. Národný park Tatranský národný park
39. Národný park Tatranský národný park
40. Národný park Tatranský národný park
41. Národný park Tatranský národný park
42. Národný park Tatranský národný park
43. Národný park Tatranský národný park
44. Národný park Tatranský národný park
45. Národný park Tatranský národný park
46. Národný park Tatranský národný park
47. Národný park Tatranský národný park
48. Národný park Tatranský národný park
49. Národný park Tatranský národný park
50. Národný park Tatranský národný park
51. Národný park Tatranský národný park
52. Národný park Tatranský národný park
53. Národný park Tatranský národný park
54. Národný park Tatranský národný park
55. Národný park Tatranský národný park
56. Národný park Tatranský národný park
57. Národný park Tatranský národný park
58. Národný park Tatranský národný park
59. Národný park Tatranský národný park
60. Národný park Tatranský národný park
61. Národný park Tatranský národný park
62. Národný park Tatranský národný park
63. Národný park Tatranský národný park
64. Národný park Tatranský národný park
65. Národný park Tatranský národný park
66. Národný park Tatranský národný park
67. Národný park Tatranský národný park
68. Národný park Tatranský národný park
69. Národný park Tatranský národný park
70. Národný park Tatranský národný park
71. Národný park Tatranský národný park
72. Národný park Tatranský národný park
73. Národný park Tatranský národný park
74. Národný park Tatranský národný park
75. Národný park Tatranský národný park
76. Národný park Tatranský národný park
77. Národný park Tatranský národný park
78. Národný park Tatranský národný park
79. Národný park Tatranský národný park
80. Národný park Tatranský národný park
81. Národný park Tatranský národný park
82. Národný park Tatranský národný park
83. Národný park Tatranský národný park
84. Národný park Tatranský národný park
85. Národný park Tatranský národný park
86. Národný park Tatranský národný park
87. Národný park Tatranský národný park
88. Národný park Tatranský národný park
89. Národný park Tatranský národný park
90. Národný park Tatranský národný park
91. Národný park Tatranský národný park
92. Národný park Tatranský národný park
93. Národný park Tatranský národný park
94. Národný park Tatranský národný park
95. Národný park Tatranský národný park
96. Národný park Tatranský národný park
97. Národný park Tatranský národný park
98. Národný park Tatranský národný park
99. Národný park Tatranský národný park
100. Národný park Tatranský národný park

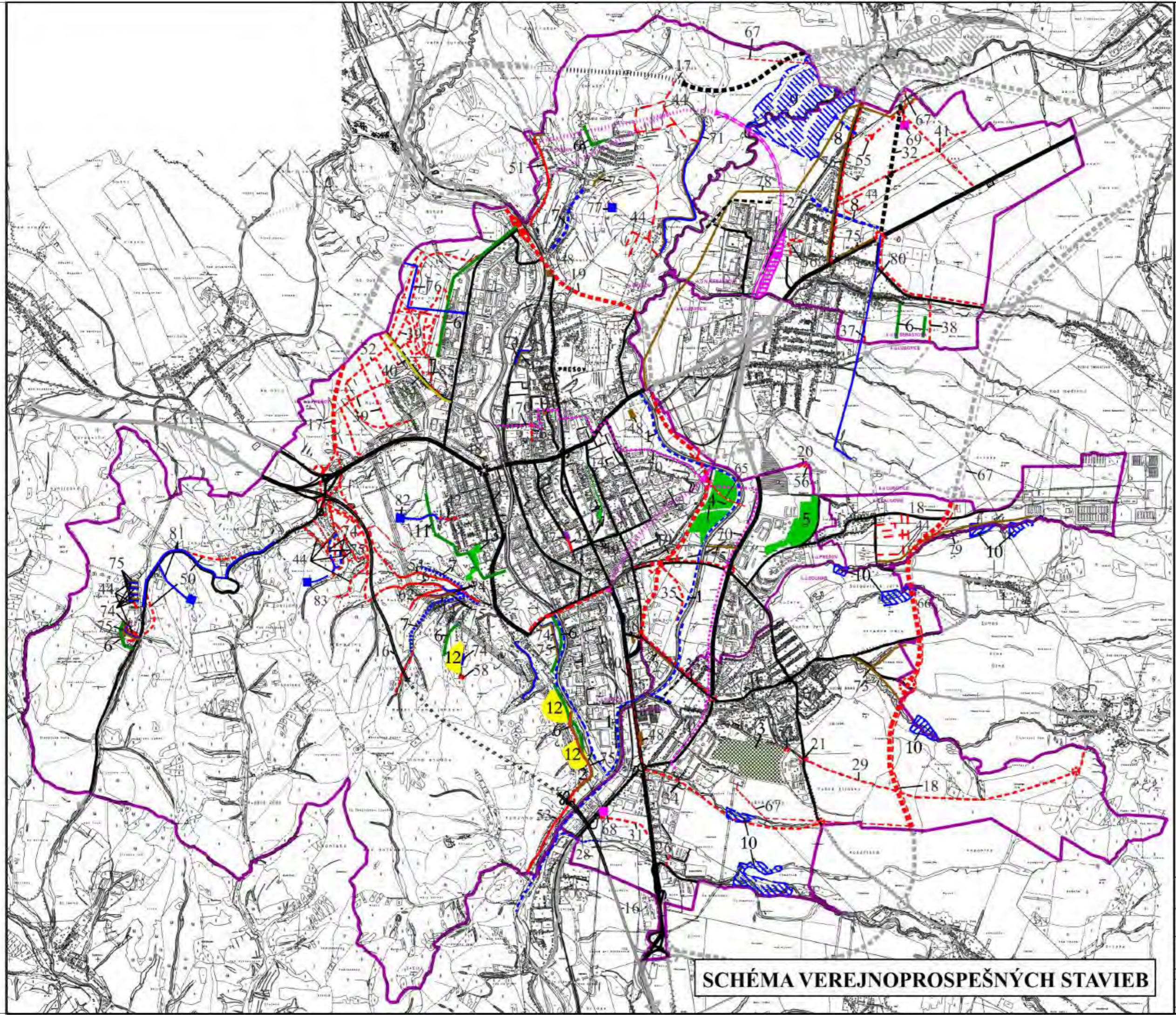


SCHÉMA VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

ÚZEMNÝ PLÁN MESTA PREŠOV
 ÚZEMNÝ PLÁN MESTA PREŠOV, ZMENY A DOPLNKY 1/2019

ORGANIZÁTOR: MESTO PREŠOV, ULICA Č. 13, 080 01 PREŠOV
 (MESTSKÝ ÚRAD)

PROJEKTOVÁCI: INŽENIERSKÁ FIRMA S. R. O. PREŠOV
 (INŽENIERSKÁ FIRMA S. R. O. PREŠOV)

STAVBA: VÝKRES VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

ŠKALA: 1:10000



URBANISTICKÁ ŠTÚDIA

OBYTNÝ SÚBOR PRI IŠLI

OBJEDNÁVATEĽ

TOBIX s.r.o.
090 03, Ladomirová 20

SPRACOVATEĽ

UNH spol. s r.o., Ing. arch. Kamil Sedlár
Autorizovaný architekt SKA 1278 AA
Sídlo: Ľubochnianska 5/A, 080 06 Ľubotice
tel.: 0905 631 710, e-mail : sedlar@unh.sk

Obsah

A/ Sprievodná správa

- A.1 Identifikačné údaje
- A.2 Základné údaje charakterizujúce stavbu
- A.3 Prehľad východiskových podkladov
- A.4 Členenie stavby na stavebné objekty
- A.5 Etapizácia, lehoty výstavby

B/ Komplexné urbanistické, architektonické, dopravné a technické riešenie

- B.1 Zhodnotenie polohy
- B.2 Základná urbanistická koncepcia, širšie vzťahy
- B.3 Funkčné využitie a organizácia riešeného územia – regulatív zástavby
- B.4 Architektonické riešenie stavby
- B.5 Základná stavebno-technická koncepcia
- B.6 Územnotechnické podmienky prípravy územia

C/ Výkresová časť

- 01 širšie vzťahy m 1:10 000
- 02 analýza súčasného stavu riešeného územia m 1:1500
- 03 komplexný urbanistický návrh m 1:1500
- 04 doprava, technická infraštruktúra m 1:1500
- 05 vizualizácie
- 06 vizualizácie
- 07 vizualizácie
- 08 vizualizácie

A.1 Identifikačné údaje

Stavba :	OBYTNÝ SÚBOR PRI IŠLI – urbanistická štúdia
Miesto stavby :	k.ú. Nižná Šebastová, Prešov parcela č. KN C 3510/8, 3510/18, 2751, 2767/6, 2767/23, 2767/24, 2767/26, 2767/27 parcela č. KN E 830/1, 830/3, 830/54
Objednávateľ:	TOBIX s.r.o., 090 03 Ladomirová 20
Spracovateľ :	UNH spol. s r.o. Lubochnianska 5/A, 080 06 Ľubotice Ing. arch. Kamil Sedlár autorizovaný architekt SKA 1278 AA Tel.: 0905 631 710, e-mail : sedlar@unh.sk
Autorský kolektív :	<ul style="list-style-type: none"> • architektúra : Ing. arch. Kamil Sedlár • tech. infraštruktúra: Ing. Richard Soporský • doprava, sp. plochy : Ing. Miroslav Váhovský / VÁHOPROJEKT, s.r.o. • požiarna ochrana : Mgr. Jozef Kehl
Termín spracovania :	01 / 2026
Stupeň PD :	Urbanistická štúdia

A.2 Základné údaje

Predmetom urbanistickej štúdie je spracovanie koncepčného návrhu obytného súboru pri Išli na parcelách (viď. výkresová časť) ako základného podkladu pre realizáciu urbanizácie riešeného územia a ako podklad pre pripravovanú zmenu územného plánu mesta Prešov v riešenom území.

Táto štúdia je tiež podkladom pre komunikáciu s dotknutými orgánmi štátnej správy, so správcami inžinierskych sietí a pre ďalšiu projektovú činnosť.

Vymedzenie riešeného územia:

Riešené územie je situované v katastrálnom území Nižná Šebastová.

Zo **severnej strany** je plocha vymedzená areálom bývalých kúpeľov Išla, pričom samotná východná časť areálu sa nachádza v riešenom území.

Z **južnej strany** spevnenou komunikáciou na parcele KN E 835/1, ktorá je v súčasnosti zahrnutá do územnej rezervy plánovanej budúcej komunikácie prepájajúcej Fintickú ul. a plánovaný privádzač Grófske k severnému obchvatu R4.

Zo **západnej strany** cestou III. triedy – Fintickou ul.

Z **východnej strany** voľnými, pôvodne poľnohospodársky využívanými pozemkami na parcele KN E 830/55 a 830/74.

Územie má rozlohu cca 5,84 Ha, nadmorská výška terénu je od 270 do 278 m.n.m..

Kapacity, plošná a priestorová bilancia, návrh :

- riešené územie - 58 351 m² / 5,84 Ha
- navrhovaný počet objektov - 12 x RD, samostatne stojace, 2.NP
 - 5 x bytový dom v rad. zástavbe /malý/ - 2.NP
 - 8 x bytový dom, 3.NP
 - 6 x bytový dom, 4.NP
 - 10 x bytový dom, 4.NP

- predpokladaný celkový počet bytov v bytových domoch cca - 316
- predpokladaný celkový počet parkovacích miest pri bytových domoch cca - 394

Podľa druhu pozemku sú parcely evidované ako orná pôda, v areáli Išla sú evidované ako zastavané plochy a nádvorja. Svojim prevažne rovinatým charakterom, dostupnosťou dopravného a technického vybavenia územia vytvára vhodné podmienky na umiestnenie výstavby rodinných domov, bytových domov, ako aj súvisiacich stavieb vybavenosti riešeného územia.

Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z ÚPD:

Táto urbanistická štúdia nie je spracovaná v súlade s platným územným plánom Mesta Prešov, pričom slúži ako podklad na vypracovanie územno-plánovacej dokumentácie na pripravované zmeny a doplnky územného plánu Mesta Prešov v riešenej lokalite. Podrobnejší opis navrhovaného využitia funkčných plôch v riešenom území je spracovaný v samostatnej územno-plánovacej dokumentácii.

Ochranné pásma:

Riešené územie nie je súčasťou chránených území, národných parkov. Na území sa nenachádza biotop národného ani európskeho významu ani výskyt chránených druhov rastlín resp. živočíchov. Z hľadiska pamiatkovej ochrany je územie archeologickou lokalitou s evidovanými nálezmi sídliska včasného až vrcholného stredoveku. Z tohto dôvodu bude nevyhnutné pred budúcou realizáciou stavieb vykonať predstihový archeologický výskum.

Severnú časť riešeného územia zasahujúceho do areálu Išla tvorí zeleň a pôvodné dreviny ktoré z dôvodu zachovania ekologickej stability územia budú v maximálnej možnej miere tolerované, pričom pôvodné dreviny budú zachované takmer bez zásahu v celom rozsahu. V okrajovej časti riešeného územia sa nachádza aj podzemné vedenie dažďovej kanalizácie ako aj nadzemné káblové vedenia VN, NN, oznamovacie vedenia a stĺpovej trafostanice. Pred realizáciou ďalšej projektovej činnosti bude potrebné vytýčiť jestvujúce inžinierske siete a skoordinať umiestnenie navrhovaných stavieb (komunikácie, inžinierske siete, objekty) podľa podmienok jednotlivých správcov.

A.3 Prehľad východiskových podkladov

- Územný plán sídla s navrhovanými zásadami využitia územia, jeho prípustnou záťažou, koncepciou prevádzky a technickej infraštruktúry
- kópia z katastrálnej mapy, listy vlastníctva
- digitálny podklad katastrálnej mesta Prešov s orientačným znázornením výškových pomerov- vrstevníc / spracovateľ Jozef Bucko – GEOPLAN Prešov s.r.o.
- niektoré stanoviská správcov technickej infraštruktúry k možnostiam napojenia lokality na TI
- požiadavky objednávateľa PD a dokumenty doložené k nahliadnutiu

A.4 Členenie stavby na stavebné objekty

Bude spresnené v ďalšom stupni PD pre jednotlivé stavebné zámery.

A.5 Etapizácia, lehoty výstavby

Stavebný zámer bude realizovaný po zrealizovaní zmien a doplnkov UPD Mesta Prešov a zabezpečení následných projektových dokumentácií a povolení v zmysle stavebného zákona.

B.1 Zhodnotenie lokality

Riešené územie je z hľadiska širších vzťahov súčasťou urbanistického prostredia mesta Prešov, katastrálne územie Nižná Šebastová južne od areálu bývalých kúpeľov Išla. Jedná sa o územie, ktoré je v súčasnosti nezastavané, takmer celý záber tvoria v súčasnosti poľnohospodársky využívané plochy s výnimkou východnej časti areálu Išla, ktorý zároveň vymedzuje riešenú lokalitu zo severnej strany. Z južnej strany je plocha obmedzená bývalou prístupovou komunikáciou, ktorá je v súčasnosti zahrnutá do územnej rezervy plánovanej budúcej komunikácie prepájajúcej Fintickú ul. a plánovaný privádzač Grófske k severnému obchvatu R4. Zo západnej strany územie odčleňuje samotná Fintická ul.

V časti budúceho staveniska tvorí pôvodnú morfológiu územia hladko modelovaný a rovinatý terén. Vzhľadom na veľmi nízku nepravidlosť reliéfu sa v bezprostredne hodnotenom území nevyskytujú ani nevznikajú žiadne geodynamické javy. Vzhľadom na prevažne rovinatý charakter povrchu územia a jeho širšieho okolia patrí hodnotené územie k stabilným. V území neboli identifikované žiadne erózne javy.

V záujmovom území sa nenachádzajú ložiská nerastov a neprevádza sa banícka činnosť. Z hľadiska geologických pomerov možno považovať územie za vhodné na výstavbu.

Na okrajoch dotknutého územia sa v jeho východnej časti nachádzajú priebežné vetvy podzemných a vzdušných vedení inžinierskych sietí. Jedná sa o plynovod, vodovod, kanalizáciu a elektrické káblové vedenie. Ich poloha je vyznačená a popísaná len schematicky, vzhľadom na charakter budúcej zástavby sa predpokladá ich využitie na napojenie budúceho obytného súboru.

Lokalita je vhodná pre hromadnú bytovú výstavbu z viacerých hľadísk, najmä z hľadiska jej priamej nadväznosti na existujúcu obytnú zástavbu, dostupnosti dopravnej a technickej vybavenosti územia, dostupnosti občianskej vybavenosti mesta Prešov a zároveň jej prirodzeným prírodným danostiam (tvarovanie terénu, svetové strany, blízkosť prírodných prvkov potrebných ku kvalitnému bývaniu a pod.) Navrhovaná forma a štruktúra zástavby rešpektuje v území územnotechnické možnosti a je komponovaná vo väzbe na navrhovaný dopravný systém, existujúce inžinierske siete, prírodné danosti a majetkovo-právne vzťahy.

B.2 Základná urbanistická koncepcia

Predmetné územie je v zmysle platného Územného plánu mesta Prešov podľa lokalít a výkresu v M 1:10 000 zaradené do kategórie funkčných plôch – obytné plochy v rodinných domoch a plochy občianskej vybavenosti. Urbanistická koncepcia funkčného využitia a priestorového usporiadania pozemkov vychádza zo základnej idey vytvoriť v riešenom území ucelený súbor samostatne stojacich bytových domov rôznych veľkostí, v južnej časti riešeného územia rodinných domov, prípadnej lokálnej občianskej vybavenosti, priestorov pre šport a rekreáciu a nevyhnutnej dopravnej a technickej infraštruktúry.

Riešené územie nemá v súčasnosti žiadne hmotovo-priestorové väzby na existujúcu zástavbu. Vytvára samostatný urbanistický celok na nezastavanom území, s dopravnými koridormi dimenzovanými pre plánované dopravné napojenie navrhovanej lokality na Fintickú ul. s plánovaným výhľadovým napojením území vo východnej časti od riešeného územia.

Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov je do značnej miery poplatná existujúcim vlastníckym vzťahom k pozemkom. Obytná skupina je urbanisticky riešená ako uličný typ zástavby, ktorý je tvorený prevažne bytovými domami rôznych veľkostí na navrhovaných parcelách, vytvorených reparceláciou pôvodných pozemkov registra C a E s rešpektovaním pôvodných hraníc pozemkov (pozn. transformácia parciel zo stavu KN E do KN C bude riešená úpravami, ktoré budú nasledovať po odsúhlasení tejto urbanistickej štúdie, v ďalšej fáze projektovej dokumentácie. Usporiadanie navrhovaných pozemkov vytvára priestorové podmienky na dopravné prepojenie riešeného územia na sieť miestnych komunikácií s možnosťou budúceho prepojenia na ďalšie aj plánované komunikácie v zmysle platného Územného plánu mesta Prešov. Predmetné územie sa zaradzuje medzi nosné urbanistické priestory. Návrh rešpektuje nadradený komunikačný systém a je bezkonfliktne začlenený do okolitej urbanistickej štruktúry.

V území je predbežne umiestnených cca 41 nových objektov rôzneho druhu budov určených pre bývanie ako aj plôch určených pre športovo-rekreačné využitie a pre prípadnú občiansku vybavenosť.

Navrhované budovy určené na bývanie a v doplnkovej miere aj na občiansku vybavenosť sú osadené tak, aby ich umiestnenie umožňovalo maximálnu insoláciu z južnej, východnej a západnej strany s minimalizáciou tienenia susednými objektmi. Každý objekt má priamy prístup z navrhovaných komunikácií a možnosť napojenia na plánovanú infraštruktúru na hranici parcely. Možnosť realizácie odstavného státia pre automobily je priamo na plochách vo väzbe na navrhovanú komunikáciu. Na parcelách rodinných domov je priestor aj na realizáciu doplnkových stavieb (garáže, prístrešky, altánky a pod.), či už vo väzbe na navrhovanú komunikáciu v predpolí objektov alebo na parcele vedľa objektov. Na rohových parcelách sú umiestnené objekty tak, aby umožňovali prístup prípadne vybudovanie doplnkových stavieb z oboch strán, avšak z rešpektovaní parametrov insolácie objektov. V návrhu uvažujeme s umiestnením kombinácie rôznych bytových domov 3-5 podlažných, v južnej časti aj RD umiestnených v zmysle zastavovacieho plánu. Podpivničenie je možné pre všetky objekty. Kompozícia vychádza z požiadavky vytvoriť rovnaké technické podmienky pre všetky navrhované objekty a pritom umožniť rozmanitosť v spôsobe zástavby a architektonickom riešení.

Navrhované budovy pre bývanie sú vzhľadom k tvaru územia a predpokladu rôznorodosti požiadaviek budúcich užívateľov rôznych veľkostí (viď. výkresová časť) s cieľom ponechať mierne rozvoľnenú výstavbu, ktorá by mala výškovo gradovať v smere západ-východ /od najnižšej po najvyššiu/ pri ktorej vzniká priestor na bohatú výsadbu zelene z zmysle súčasných EKO trendov v snahe o dosiahnutie maximálnej kvality životného prostredia v bývaní a minimalizáciu civilizačných faktorov.

Navrhovaná OV tvorí doplnkovú vybavenosť obytného súboru a vytvára možnosť pre umiestnenie lokálnych služieb pre obyvateľov, mali by byť dobre dostupné aj pešou chôdzou (cca do 300m) pre všetky navrhované objekty, prednostne budú umiestňované v parteri obytných domov.

Verejná časť navrhovaných plôch pre šport a rekreáciu sa nachádza približne v centrálnej časti riešeného územia, kde je dostatok prirodzenej zelene a vzhľadom k morfológii terénu aj ideálne miesto na vytvorenie športovísk, detských ihrísk príp. doplnkových stavieb so službami.

Dopravná infraštruktúra lokality je navrhovaná na pohodlné napojenie všetkých navrhovaných budov na cestnú sieť s parametrami pre prístup všetkých bežných vozidiel ako aj vozidiel požiarnych, vozidiel technických služieb prípadne MHD, ak bude v budúcnosti táto požiadavka realizovaná ako aj cyklistov. Pre predmetnú stavbu sa jedná rozšírenie siete miestnych ciest prioritne potrebných pre dopravnú obsluhu navrhovaných bytových domov, t.j. výstavbu prístupových ciest, parkovacích plôch a vjazdov na pozemky plánovaných parciel pre RD, spevnených plôch a nové pešie ťahy ako aj prepojujacie chodníky.

Základné údaje

Hlavné parametre objektu:

Existujúce cesty: Cesta III/3431 na ul. Fintická

Funkčná trieda, kategória: MZ3, MO 8/30

Novo navrhované komunikácie:

Funkčná trieda: MO3 – obslužné cesty sprístupňujúce objekty a územia,
Kategória: MO 7/30

Dopravné napojenie

Lokalita bude dopravne napojená na cestu III/3431 na ul. Fintickej na dvoch miestach vo vzdialenosti cca 100m od seba (vzdialenosť križovatiek). Prvé napojenie je nové s prostredníctvom navrhovanej stykovej križovatky, druhé je situované v mieste existujúcej stykovej križovatky s ul. Vodnou /Potočnou/, z ktorej po prestavbe vznikne priesečná križovatka. Vzdialenosť križovatiek 100m zodpovedá STN 736110 Projektovanie miestnych ciest, rovnako aj rozhládové pomery v navrhovaných križovatkách. Polomery vetiev novej križovatky sú 8m a zodpovedajú predpokladanej skladbe dopravného prúdu v riešenom území. Charakter cesty III/3431 sa nezmení, tzn. uličný priestor na ul. Fintickej zostane v pôvodnom šírkovom usporiadaní podobne ako je to v miestach existujúcich križovatiek na celej ulici. V existujúcej zástavbe na ul. Fintickej sú situované chodníky, na ktoré sa napoja navrhované pešie ťahy predmetnej stavby. V pešej dostupnosti z navrhovanej lokality sú situované autobusové zastávky, ktoré budú prepojené so sieťou navrhovaných chodníkov, čím sa zabezpečí možnosť využívania hromadnej dopravy pre obyvateľov navrhovanej lokality.

Funkčné a technické riešenie

V hraniciach plánovanej lokality je navrhnutá sieť miestnych obslužných ciest, ktoré zabezpečia dopravnú obsluhu pre bytové a v južnej časti aj pre rodinné domy. Jedná sa o miestne obslužné cesty funkčnej triedy MO3 – obslužné cesty sprístupňujúce objekty a územia. Hlavná prístupová cesta vytvorí prirodzený dopravný okruh, ktorý bude na dvoch miestach prepojený ďalšími cestami. Okrem toho sa z uvažovaného „okruhu“ napoja ďalšie územia v severovýchodnej časti aj s výhľadovým potenciálom. Všetky navrhované cesty sú dvojpruhové obojsmerné komunikácie kategórie MO 7/30. Jednotlivé cesty vytvárajú uličné koridory v hraniciach lokality. Pre navrhované komunikácie a parkoviská boli použité charakteristiky komunikácií podľa STN 73 6110 „Projektovanie miestnych ciest“.

Smerové vedenie jednotlivých komunikácií zodpovedá priestorovým pomerom, hraniciam jednotlivých pozemkov pre obytný súbor a pozemkom určeným na komunikácie a inžinierske siete. Smerovo sú miestne komunikácie vedené v priamych úsekoch. Polomery križovatkových vetiev pri vzájomných napojeniach v križovatkách vo vnútri obytného súboru zodpovedajú predpokladanej skladbe dopravného prúdu v riešenom území. Výškové vedenie zodpovedá pri napojení súčasnému výškovému vedeniu existujúcich komunikácií v predmetnom úseku. Ďalej budú všetky komunikácie viazané na úroveň jestvujúceho terénu a v maximálnej miere bude rešpektovať okolitú zástavbu.

Šírka uličného priestoru je 10m s obojstranným chodníkom (okrem krátkeho úseku s jednostranným Chodníkom). Tento rozmer okrem cesty šírky 6,0m vyplnia obojstranné chodníky šírky 2x2,0m. V miestach bytových domov sú na navrhované cesty naviazané vonkajšie parkoviská s kolmým státím ako aj príjazdy do podzemných parkovísk. Parkovanie pre jednotlivé rodinné domy bude riešené individuálne, na pozemku rodinného domu. Odvodnenie povrchu vozovky je riešené jej 2,0%-ným priečnym a pozdĺžnym sklonom smerom k obrubníku a následne cez uličné vpusty do dažďovej kanalizácie.

Inžinierske siete budú realizované v navrhovanom dopravnom koridore. V zmysle stanovísk jednotlivých správcov je možné napojenie lokality v 2 uzloch, a to v polohe napojenia lokality na Fintickú ul., V každej s týchto polôh je dostupný vodovod a kanalizácia v správe VVS, VN a NN rozvody v správe VSD, plynovod v správe SPP, verejné osvetlenie a slaboprúdové rozvody.

Dažďové vody z komunikácií sú riešené cez uličné vpuste samostatnou dažďovou kanalizáciou, zaústenou do existujúcej dažďovej kanalizácie a následne do otvoreného dažďového rigolu s vyústením do rieky Sekčov. Dažďové vody jednotlivých budov sa budú zachytávať na parcelách v retenčných nádobách so spätným využitím na zavlažovanie zelene.

Nevyhnutnou súčasťou urbanistického celku a rovnocenným partnerom ostatnej vybavenosti priestoru je zeleň. Zeleň je charakteristický miestotvorný prvok, ovplyvňuje obytnú hodnotu daného priestoru, zlepšuje hygienické a mikroklimatické podmienky a je dôležitým kompozičným prostriedkom k členeniu, zjednoteniu či odlíšaniu priestorov. Použitím prvkov zelenej infraštruktúry aplikujeme princíp spomaleného odtoku zrážkovej vody z miesta jej dopadu a jej následného vsakovania a odvádzania, ozdravovanie životného prostredia čistením, zvlhčovaním a ochladzovaním ovzdušia, podporou retencie, postupného vsakovania, prirodzenej filtrácie a kolobehu vody, znížením prašnosti a hluku, zmiernením efektu tepelných ostrovov, tvorbou tieňa pod korunami stromov, estetickým zatraktívením prostredia.

Zeleň v území bude v obytnom súbore vhodne doplnená o výsadbu nízkych a vysokých drevín tak, aby neboli dotknuté žiadne ochranné pásma jestvujúcich a navrhovaných inžinierskych sietí a vytvoril sa vyvážený pomer medzi navrhovanými urbanistickými objektmi a prírodnými zložkami, pričom pôvodná vysoká a nízka zeleň v areáli IŠLI bude zachovaná takmer bez zásahu v celom rozsahu .

B.3 Funkčné využitie a organizácia riešeného územia – regulatív zástavby

Hlavnou funkciou bude bývanie v bytových domoch a s nimi spojený rozvoj technickej infraštruktúry a obslužnej dopravy územia (príslušné komunikácie, upravená líniová a plošná zeleň, nevyhnutné odstavné plochy pre automobily a pod.).

Na území nebudú prípustné funkcie ako výroba, skladovanie a zariadenia dopravy a zneškodňovanie odpadov ako hlavné stavby a všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov na účely bývania.

Zastavovacie podmienky jednotlivých objektov budú podrobnejšie riešené v ďalšom stupni projektovej dokumentácie, pričom sa budú všeobecne riadiť podľa vyhlášky č. 532/2002 Z.z.

B.4 Architektonické riešenie stavieb

Architektonické riešenie stavieb v území predpokladá zástavbu celou škálou tvaroslovia bytových domov, ktoré by mali byť usporiadané do kompozičných celkov aj podľa tvaroslovia striech a výšok (min 3 domy a viac vedľa seba s podobnou charakteristikou strechy – rovná, pultová, valbová, príp. sedlová, resp. výškovou hladinou strechy – výška strechy vo viacerých úrovniach. Strechy bytových domov doporučujem prednostne riešiť ako rovné (ploché) s využitím plochy strechy na realizáciu intenzívnej alebo extenzívnej zelenej strechy v snahe zachytiť čo najviac zrážkovej vody, eliminovať spätné sálanie tepla v letných mesiacoch späť do ovzdušia, realizovať prípadnú strešnú terasu v zmysle súčasných EKO trendov vo výstavbe.

Z hľadiska prípustnosti použitia tvaroslovia, použitia stavebného slohu a stavebných materiálov sa predpokladá využitie typových projektov resp. individuálnych projektov bytových domov. Priestor od ulice navrhujeme realizovať bez oplotenia, oplotenie domov medzi parcelami je možné navrhovať z nepriehľadných materiálov v max. výške 160 cm. Na plochách budú realizované vodozadržné opatrenia s umiestnením lokálnych retenčných nádrží ku každej budove v snahe zachytiť v prípade privalových zrážok čo najväčšie množstvo zrážkovej vody pre účely zavlažovania a využitia dažďovej vody ako úžitkovej a minimalizovať zahlcovanie dažďových odvodňovacích systémov.

B.5 Základná stavebno-technická koncepcia

Stavebnotechnické riešenie stavieb, tepelnotechnické vlastnosti stavebných konštrukcií, súhrnné požiadavky na plochy a priestory – budú podrobne riešené v jednotlivých projektoch rodinných a bytových domov samostatne. V nasledujúcom opise je uvedená orientačná schéma možného riešenia.

Predpokladáme použitie klasických stavebných konštrukcií. Zakladanie na základových pásoch resp. základových doskách /pätkách/, murivo tehlové resp. z pórobetónových tvaroviek (alt. montované stavby), nosné obvodové múry min. hrúbky cca 300 mm so zateplením v tradičnej murovanej technológii zväčša v konštrukčnom jednotrakte resp. trojtrakte, prestropenie monolitickou ŽB doskou. Strechy sú navrhované prevažne ploché resp. pultové. Obytné priestory by mali byť presvetlené oknami a presklenenými stenami v zmysle platných STN s využitím vhodnej orientácie lokality na prepojenie obytných priestorov so zeleňou.

Z hľadiska tepelno-technického je potrebné navrhnuť konštrukcie vyhovujúce súčasným trendom v zmysle úspory energií a trvalo-udržateľného rozvoja s cieľom dosiahnuť požadované triedy objektov A0 a vyššie.

B.6 Územnotechnické podmienky prípravy územia

/ napojenie na technickú a dopravnú infraštruktúru)

Riešené územie je možné podľa stanovísk správcov technickej infraštruktúry napojiť na jestvujúcu technickú vybavenosť.

V riešenom území resp. v miestach napojenia územia na existujúcu zástavbu sa nachádzajú všetky siete technickej infraštruktúry, t.j. vodovod, kanalizácia, plynovod, NN a VN rozvody, verejné osvetlenie, slaboprúdové telekomunikačné vedenia. Jedná sa hlavne o 2 uzly v dopravnom napojení na Fintickú ul. Napojenie navrhovaných sietí na verejnú infraštruktúru sa predpokladá nasledovne :

VODOVOD – Zásobovanie navrhovaného OS pitnou vodou je možné riešiť napojením na existujúce vodovodné potrubie LT DN 100 situované na Fintickej ulici. Rozvody vody budú vedené prevažne v krajnici navrhovaných komunikácií, súbežne s navrhovanou splaškovou kanalizáciou a dažďovou kanalizáciou. Zokruhovanie rozvodov bude riešené na to isté potrubie v druhom mieste dopravného napojenia na Fintickú ul. Navrhovaný vodovod bude zároveň plniť aj funkciu požiarneho vodovodu, na potrubí budú v pravidelných intervaloch navrhnuté požiarne hydranty v nadzemnom vyhotovení.

PLYNOVOD – zásobovanie OS zemným plynom je možné riešiť napojením na existujúci STL plynovod DN 100 OCL na Fintickej ul. a vybudovaním nového plynovodu STL D110 v zmysle pripojovacích podmienok správcu (SPP). Predbežne sa s rozvodmi plynu neuvažuje.

KANALIZÁCIA SPLAŠKOVÁ – v priestore OS je navrhovaná delená kanalizácia. Navrhovaná splašková kanalizácia zabezpečí odvedenie výlučne splaškových vôd do mestskej ČOV, kde dôjde k ich vyčisteniu. Odvedenie odpadových vôd z riešenej lokality bude realizované do splaškovej kanalizácie DN 300, ktorá sa bude následne napájať do existujúcej splaškovej kanalizácie DN 600 na ul. Vodnej /Potočnej/ príp. do tlakovej kanalizácie DN 100 na ul. Fintickej. V celej lokalite predpokladáme gravitačné odvedenie splaškových vôd

Dažďové vody z plôch navrhovaných budov budú zachytávané v zmysle vodozádržných opatrení na parcelách jednotlivých objektov, dažďové vody zo spevnených plôch budú odvádzané separátne dažďovou kanalizáciou do recipienta, ktorým je rieka Sekčov (viď popis nižšie).

DAŽĎOVÁ KANALIZÁCIA – navrhovaná dažďová kanalizácia zabezpečí odvedenie výhradne dažďových vôd z povrchového odtoku z navrhovaných komunikácií, chodníkov a príľahlých zelených pásov do recipienta. Dažďové vody z komunikácií sú riešené cez uličné vpuste samostatnou dažďovou kanalizáciou DN 400, zaústenou do existujúcej dažďovej kanalizácie nachádzajúcej sa v juhozápadnej časti areálu IŠĽa a následne do otvoreného dažďového rigolu s vyústením do rieky Sekčov. Dažďové vody jednotlivých budov sa budú zachytávať na parcelách v retenčných nádobách so spätným využitím na zavlažovanie zelene.

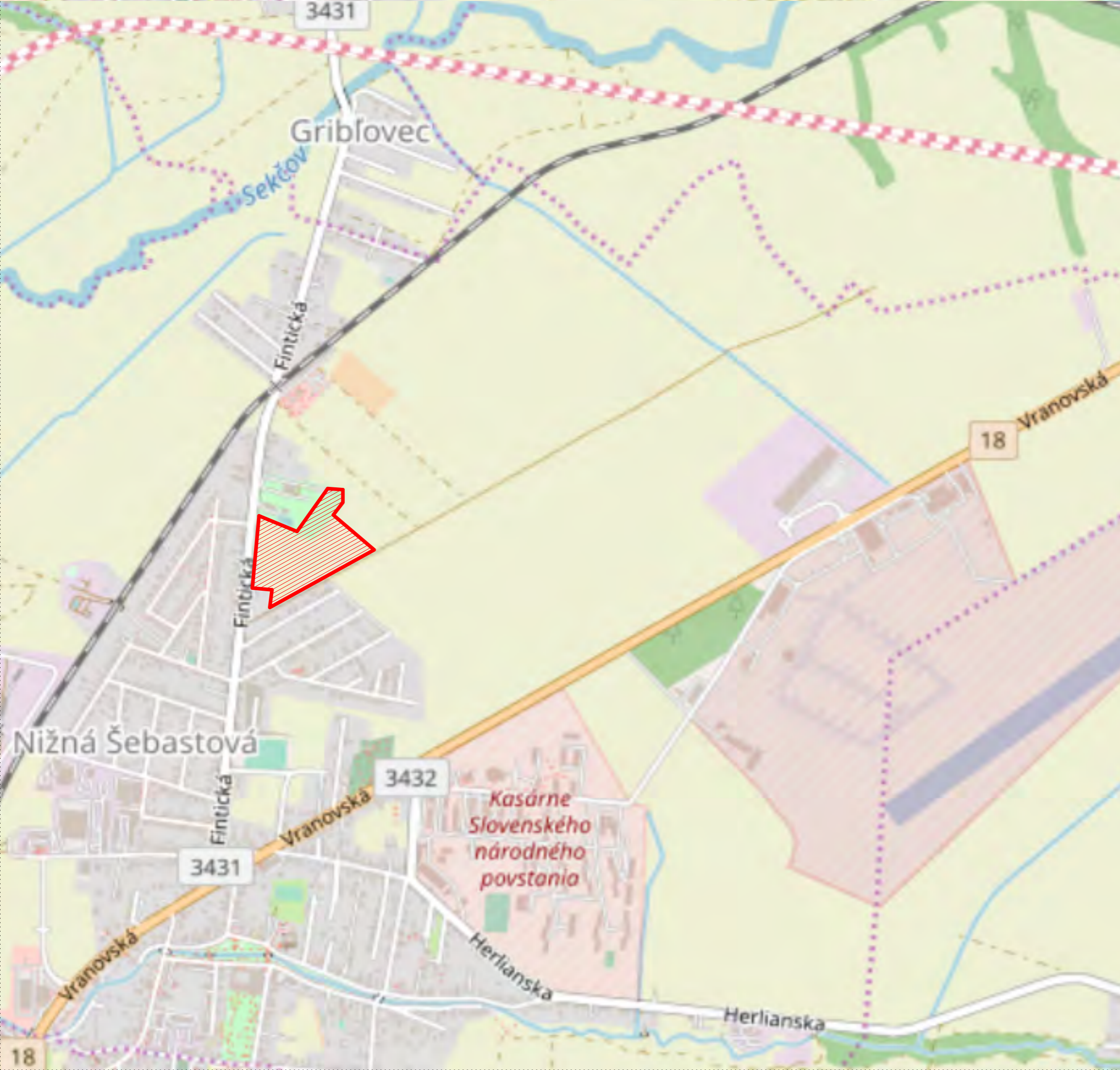
Dažďové vody zo striech a spevnených plôch navrhovaných objektov sa budú zachytávať individuálne na jednotlivých parcelách do retenčných nádrží (vodozádržné opatrenia) a následne využívať ako úžitková voda (zavlažovanie, napojenie úžitkovej vody na rozvody BD a pod.) Výškové charakteristiky územia umožňujú gravitačné odvedenie dažďovej vody z OS.

VN a NN ROZVODY – distribučná NN sústava bude pozostávať z káblového vedenia prepájajúceho existujúce a navrhované Trafostanice (TS). Z trafostaníc bude trasované NN vedenie (prevažne v chodníku resp. v zelenom páse) do SR skríň, na ktoré budú napojené priamo jednotlivé objekty cez odberné elektrické zariadenie (OEZ). Káblové vedenie bude ukončené v elektromerových rozvádzačoch RE, ich umiestnenie bude na hranici pozemkov.

VEREJNÉ OSVETLENIE – rozvody VO budú realizované v celom rozsahu OS a možným napojením na existujúce rozvody VO na ul. Fintickej.

Inžinierske siete TI riešenom území budú umiestnené logicky v nadväznosti na trasu dopravnej infraštruktúry. V koridore prístupovej komunikácie š. 6,0m resp. 5,5m umiestňujeme pod teleso komunikácie trasu navrhovanej splaškovej kanalizácie a dažďovej kanalizácie, pod chodníkom š. 2m sú navrhnuté trasy vodovodu, pod zeleným pásom š. 0,5m sú navrhnuté káblové vedenia verejného osvetlenia, NN a slaboprúdových rozvodov. Miesta napojenia budúcich objektov budú lokalizované samostatne.

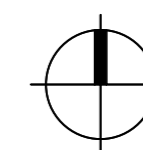
01	širšie vzťahy	m 1:10 000
02	analýza súčasného stavu riešeného územia	m 1:1500
03	komplexný urbanistický návrh	m 1:1500
04	doprava, technická infraštruktúra	m 1:1500
05	vizualizácie	
06	vizualizácie	
07	vizualizácie	
08	vizualizácie	



LEGENDA :












RIEŠENÉ ÚZEMIE

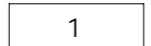
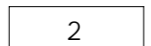
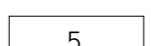


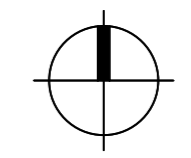
Zodpovedný projektant:	Ing. arch. Kamil Sedlár	 <small>UNH spol. s r.o. Ľubochnianska 5/A, Ľubotice 080 06 IČO : 45 984 808 IČ DPH : SK2023175374</small>
Autor, vypracoval:	Ing. arch. Kamil Sedlár	
Objednávateľ:	TOBIX s.r.o., 090 03 Ladomirová 20	
Miesto:	Prešov - Nižná Šebastová, Fintická ul., parc. č. KN C - 3510/8,18, 2767/6,23,26,27, 2751, KN E - 830/1,3,54	
Názov dokumentácie:	OBYTNÝ SÚBOR PRI IŠLI - URBANISTICKÁ ŠTÚDIA	Formát: 2 A3
Objekt - súbor:		Dátum: 01/2026
Obsah výkresu:	situácia - širšie vzťahy	Stupeň: UPD
		Číslo zákazky: 112/25
		Mierka: 1 : 10000
		Číslo výkresu: 01



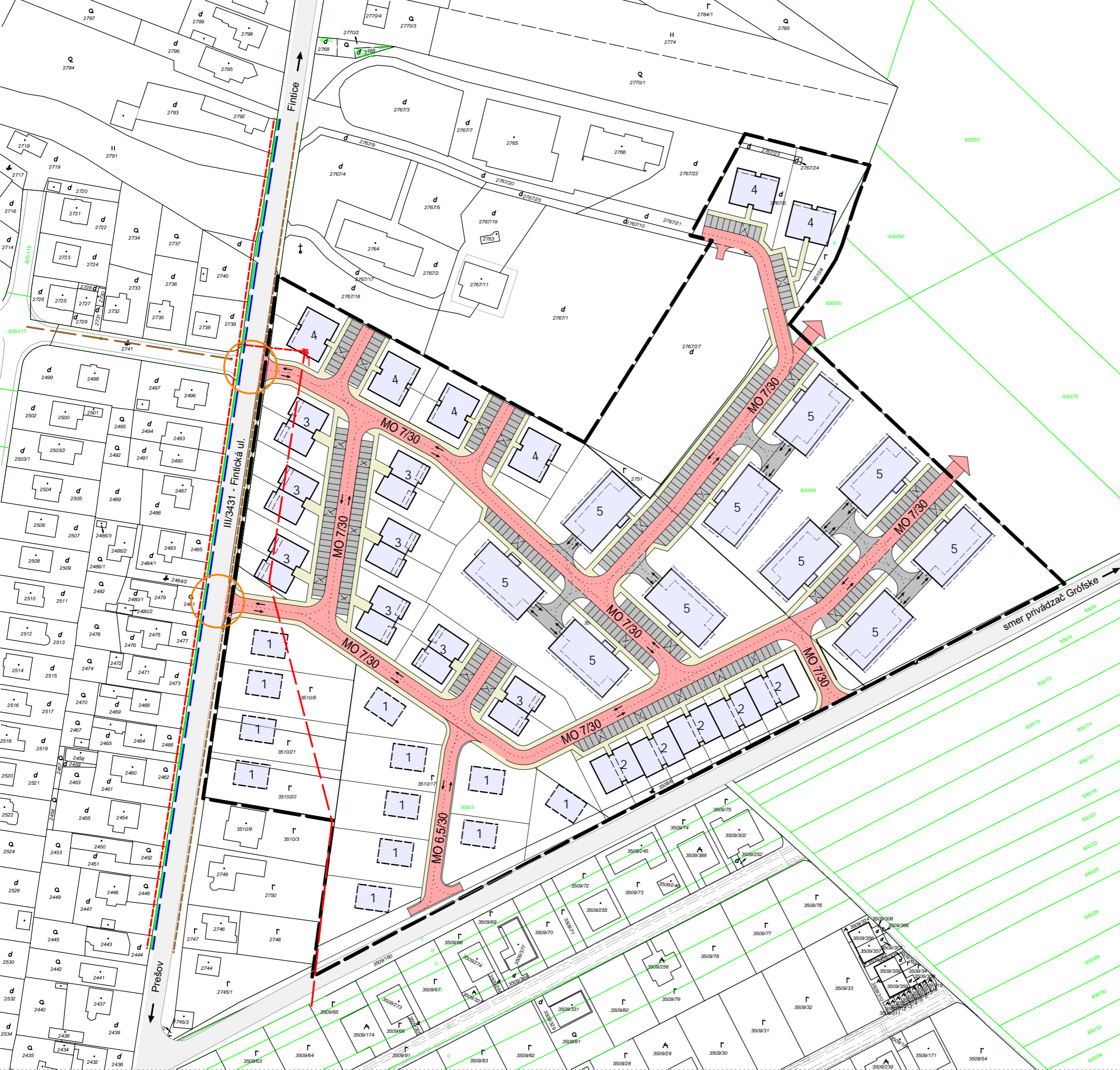
LEGENDA :

-  HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA
-  NAVRHOVANÁ KOMUNIKÁCIA
-  NAVRHOVANÁ SPEVNENÁ PLOCHA - PARKOVISKO, VSTUP DO OBJEKTU
-  NAVRHOVANÁ PEŠIA KOMUNIKÁCIA - CHODNÍK
-  NAVRHOVANÉ PLOCHY PRE VEREJNÉ DETSKÉ IHRISKO
-  NAVRHOVANÁ SÚKROMNÁ ZELEŇ
-  NAVRHOVANÁ VEREJNÁ ZELEŇ
-  EXISTUJÚCE STROMY
-  NAVRHOVANÉ STROMY

-  NAVRHOVANÝ RODINNÝ DOM - 2NP
počet bytov - 1
počet parkovacích miest : 2+1, celkový počet 12
-  NAVRHOVANÝ BYTOVÝ DOM - 2NP
počet bytov - 4, z toho 2 izb. - 1, 3 izb. - 3
počet parkovacích miest: 6, celkový počet 5
-  NAVRHOVANÝ BYTOVÝ DOM - 3NP
počet bytov - 6, z toho 2 izb. - 1, 3 izb. - 5
počet parkovacích miest: 8, celkový počet 8
-  NAVRHOVANÝ BYTOVÝ DOM - 4NP
počet bytov - 8, z toho 2 izb. - 1, 3 izb. - 7
počet parkovacích miest: 10, celkový počet 6
-  NAVRHOVANÝ BYTOVÝ DOM - 4NP
počet bytov - 20, z toho 2 izb. - 15, 3 izb. - 3, 4/5 izb. - 2
počet parkovacích miest: 24, celkový počet 10



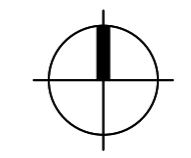
Zodpovedný projektant:	Ing. arch. Kamil Sedlár	 UNH spol. s r.o. Lubochnianska 5/A, Lúbovice 080 06 IČO : 45 984 808 IČ DPH : SK2023175374	
Autor, vypracoval:	Ing. arch. Kamil Sedlár		
Objednávateľ:	TOBIX s.r.o., 090 03 Ladomirová 20		
Miesto:	Prešov - Nižná Šebastová, Fintická ul., parc. č. KN C - 3510/8,18, 2767/6,23,26,27, 2751, KN E - 830/1,3,54		
Návod dokumentácie:	OBYTNÝ SÚBOR PRI IŠLI - URBANISTICKÁ ŠTÚDIA	Formát:	2 A3
Objekt - súbor:	komplexný urbanistický návrh	Dátum:	01/2026
Obsah výkresu:		Štupeň:	UPD
		Číslo zákazky:	112/25
		Mierka:	1:1500
		Číslo výkresu:	03



LEGENDA :

-  HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA
-  NAVRHOVANÁ KOMUNIKÁCIA - MO 7/30, MO 6,5/30
-  NAVRHOVANÁ SPEVNENÁ PLOCHA - PARKOVISKO, VSTUP DO OBJEKTU
-  NAVRHOVANÁ PEŠIA KOMUNIKÁCIA - CHODNÍK
-  EXISTUJÚCE VZDUŠNÉ VN VEDENIE + STĽPÓVÁ TRAFOSTANICA POTREBNÁ PREKLÁDKA VEDENIA
-  EXISTUJÚCE NN VEDENIE VZDUŠNÉ
-  EXISTUJÚCA SPLAŠKOVÁ KANALIZÁCIA DN 600
-  EXISTUJÚCA TLAKOVÁ SPLAŠKOVÁ KANALIZÁCIA DN 100
-  EXISTUJÚCI VODOVOD LT DN 100
-  EXISTUJÚCI PLYNOVOD STL 100 OCL
-  BODY NAPOJENIA NA VODOVOD, PLYNOVOD A SPLAŠKOVÚ KANALIZÁCIU

- 1 NAVRHOVANÝ RODINNÝ DOM - 2NP
počet bytov - 1
počet parkovacích miest : 2+1, celkový počet 12
- 2 NAVRHOVANÝ BYTOVÝ DOM - 2NP
počet bytov - 4, z toho 2 izb. - 1, 3 izb. - 3
počet parkovacích miest: 6, celkový počet 5
- 3 NAVRHOVANÝ BYTOVÝ DOM - 3NP
počet bytov - 6, z toho 2 izb. - 1, 3 izb. - 5
počet parkovacích miest: 8, celkový počet 8
- 4 NAVRHOVANÝ BYTOVÝ DOM - 4NP
počet bytov - 8, z toho 2 izb. - 1, 3 izb. - 7
počet parkovacích miest: 10, celkový počet 6
- 5 NAVRHOVANÝ BYTOVÝ DOM - 4NP
počet bytov - 20, z toho 2 izb. - 15, 3 izb. - 3, 4/5 izb. - 2
počet parkovacích miest: 24, celkový počet 10



Zodpovedný projektant:	Ing. arch. Kamil Sedlár	 UNH spol. s r.o. Lubochnianska 5/A, Lubotice 080 06 IČO : 45 984 808 IČ DPH : SK2023175374	
Autor, vypracoval:	Ing. arch. Kamil Sedlár		
Objednávateľ:	TOBIX s.r.o., 090 03 Ladomirová 20		
Miesto:	Prešov - Nižná Šebastová, Fintická ul., parc. č. KN C - 3510/8,18, 2767/6,23,26,27, 2751, KN E - 830/1,3,54		
Název dokumentácie:	OBYTNÝ SÚBOR PRI IŠLI - URBANISTICKÁ ŠTÚDIA		
Objekt - súbor:	doprava a technická infraštruktúra	Formát:	2 A3
Obsah výkresu:		Dátum:	01/2026
		Stupeň:	UPD
		Číslo zákazky:	112/25
		Mierka:	1:1500
		Číslo výkresu:	04