

- 7 - 04 - 2025

Vyvesené dňa

OKRESNÝ ÚRAD PREŠOV

POZEMKOVÝ A LESNÝ ODBOR Pozemkové oddelenie

Masarykova 10, 080 01 Prešov

Vyvesené dňa

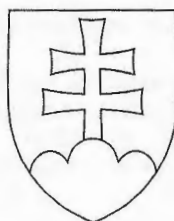
22. 4. 2025

Číslo spisu

OU-PO-PLO1-2025/000189-155

Prešov

04. 04. 2025



Rozhodnutie

o schválení všeobecných zásad funkčného usporiadania územia pre projekt JPÚ Šalgovík, lokalita Chraste

Popis konania / Účastníci konania

Okresný úrad Prešov, pozemkový a lesný odbor, Masarykova 10, 080 01 Prešov (ďalej ako „správny orgán“) ako správny orgán príslušný podľa § 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 v spojení so zákonom č. 180/2013 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej ako „správny orgán“) a v súlade s § 46 a nasl. zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej ako „správny poriadok“) v konaní o jednoduchých pozemkových úpravách v časti katastrálneho územia (ďalej ako „k. ú.“) Šalgovík, v lokalite Chraste a v časti katastrálneho územia Ľubotice (ďalej ako „JPÚ Šalgovík, lokalita Chraste“) začatých na základe žiadosti Ing. Dávida Šoltésa, bytom Šalgovická 220/50, 080 05 Teriakovce (ďalej ako „žiadateľ“) z 10. 01. 2019 takto rozhodol:

Výrok

podľa § 10 ods. 6 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení účinnom do 31. 08. 2022 (ďalej ako „zákon“)

schvaľuje Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia pre projekt JPÚ Šalgovík, lokalita Chraste z 24. 03. 2025 vyhotovené Ing. Petrom Repáňom, zodpovedným projektantom spoločnosti Progres CAD Engineering, s.r.o., Masarykova 16, 080 01 Prešov, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia.

Odôvodnenie

Žiadosťou z 10. 01. 2019 (ďalej ako „žiadosť“) požiadal žiadateľ o JPÚ v navrhovanom obvode projektu, ktorý tvoril prílohu žiadosti z dôvodu uvedeného v § 2 ods. 1 písm. h) zákona.

Správny orgán rozhodnutím číslo OU-PO-PLO1-2020/004865-026 z 04. 05. 2020 právoplatným 08. 06. 2020 povolil JPÚ Šalgovík, lokalita Chraste s následnou korekciou obvodu projektu JPÚ Šalgovík, lokalita Chraste v zmysle rozhodnutia číslo OU-PO-PLO1-2021/000944-067 z 03. 05. 2021 právoplatného 11. 06. 2021.

Súčasťou obvodu projektu JPÚ Šalgovík, lokalita Chraste je aj pozemok označený ako parcela registra „E“ č. 231/24, druh pozemku orná pôda vo výmere 248 m², evidovaná na liste vlastníctva číslo (ďalej ako „LV č.“) 2035, katastrálne územie (ďalej ako „k. ú.“) Ľubotice, pôvodné k. ú. Šalgovík. Predmetný pozemok vytvára spolu s pozemkom označeným ako parcela registra „E“ č. 231/24, druh pozemku orná pôda vo výmere 21180 m², evidovaná na LV č. 535, k. ú. Šalgovík jeden celok. Vzhľadom na túto skutočnosť a na výmeru pozemku v k. ú. Ľubotice tak predmetný pozemok podlieha režimu usporiadania vlastníctva vykonaného pre k. ú. Šalgovík s tým, že nárok vlastníkov týchto pozemkov je posudzovaný jednotne bez ohľadu na umiestnenie pozemkov v dvoch k. ú.

V rámci vypracovania úvodných podkladov zhotoviteľ projektu Ing. Peter Repáň, zodpovedný projektant spoločnosti Progres CAD Engineering, s.r.o., Masarykova 16, 080 01 Prešov (ďalej ako „zhotoviteľ“), vyhotovil register pôvodného stavu projektu JPÚ Šalgovík, lokalita Chraste, ktorý bol schválený 13. 12. 2021.

Úlohou správneho orgánu v etape úvodných podkladov projektu JPÚ Šalgovík, lokalita Chraste týkajúcich sa všeobecných zásad funkčného usporiadania územia (ďalej ako „VZFUÚ“) je posúdiť, či sú splnené všetky podmienky zákona pre schválenie VZFUÚ pre projekt JPÚ Šalgovík, lokalita Chraste a to:

- 1) zverejnenie návrhu VZFUÚ
- 2) oznámenie dotknutým orgánom o prerokúvaní návrhu VZFUÚ
- 3) prerokovanie a vyhodnotenie doručených námietok proti návrhu VZFUÚ.

Pre úspešné ukončenie etapy úvodných podkladov, okrem schválenia registra pôvodného stavu sa vyžaduje aj schválenie

VZFUÚ vo forme vydania rozhodnutia o schválení VZFUÚ po kumulatívnom splnení všetkých vyššie uvedených a zákonom stanovených podmienok.

Správny orgán podľa § 32 ods. 1 správneho poriadku určil nasledujúci rozsah podkladov potrebných pre vydanie tohto rozhodnutia: žiadosť, schválenie registra pôvodného stavu, návrh VZFUÚ z 24. 12. 2024, doručené stanoviská a námietky proti návrhu VZFUÚ, zápisnica z prerokovania námietok proti návrhu VZFUÚ z 21. 03. 2025 a VZFUÚ vo verzii na schválenie.

V súlade so základnými pravidlami správneho konania stanovenými v § 3 správneho poriadku, ktorý sa na konanie o JPÚ vzťahuje, preskúmal správny orgán zabezpečené a predložené podklady tvoriace spisový materiál a zistil nasledujúci skutkový stav:

Dňa 27. 12. 2024 predložil zhotoviteľ správneho orgánu návrh VZFUÚ z 24. 12. 2024 (ďalej ako „návrh VZFUÚ“).

V zmysle § 10 ods. 4 zverejnil správny orgán návrh VZFUÚ listom číslo OU- PO-PLO1-2025/000189-137 z 08. 01. 2025 na úradnej tabuli mesta Prešov od 09. 01. 2025 do 09. 02. 2025 a listom číslo OU- PO-PLO1-2025/000189-145 z 27. 01. 2025 na úradnej tabuli obce Ľubotice od 28. 01. 2025 do 27. 02. 2025. Združeniu účastníkov projektu JPÚ Šalgovík, lokalita Chraste, predsedovi združenia, bol návrh VZFUÚ doručovaný elektronicky a listom číslo OU- PO-PLO1-2025/000189-138 z 08. 01. 2025 doručený 12. 01. 2025.

Podľa § 10 ods. 5 zákona oznámil správny orgán nasledujúcim dotknutým orgánom štátnej správy, že sa prerokúva návrh VZFUÚ:

- 1) mestu Prešov, odboru hlavného architekta listom číslo OU- PO-PLO1-2025/000189-139 z 08. 01. 2025 doručeným 09. 01. 2025
- mestu Prešov, odboru dopravy listom číslo OU- PO-PLO1-2025/000189-140 z 08. 01. 2025 doručeným 09. 01. 2025
- 2) mestu Prešov, odboru majetku listom číslo OU- PO-PLO1-2025/000189-141 z 08. 01. 2025 doručeným 09. 01. 2025
- 3) Regionálnemu úradu pre územné plánovanie a výstavbu Prešov listom číslo OU- PO-PLO1-2025/000189-1 z 08. 01. 2025 doručeným 09. 01. 2025
- 4) Okresnému úradu Prešov, odboru starostlivosti o životné prostredie listom číslo OU- PO-PLO1-2025/000189-143 z 08. 01. 2025 doručeným 09. 01. 2025
- 5) Slovenskému pozemkovému fondu listom číslo OU- PO-PLO1-2025/000189-144 z 27. 01. 2025 doručeným 28. 01. 2025.

K návrhu VZFUÚ sa v zmysle § 10 ods. 5 zákona vyjadrili nasledujúce dotknuté orgány štátnej správy:

- 1) Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia listom z 16. 01. 2025 evidovaným správnym orgánom pod číslom OU-PO-PLO1-2025/000189-146
- 2) Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Prešov listom z 04. 02. 2025 evidovaným správnym orgánom pod číslom OU-PO-PLO1-2025/000189-147
- 3) Mesto Prešov, odbor hlavného architekta listom z 07. 02. 2025 evidovaným správnym orgánom pod číslom OU-PO-PLO1-2025/000189-148
- 4) Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia listom z 11. 03. 2025 evidovaným správnym orgánom pod číslom OU-PO-PLO1-2025/000189-150.

Mesto Prešov, odbor dopravy, mesto Prešov, odbor majetku a Slovenský pozemkový fond sa k návrhu VZFUÚ nevyjadrili.

Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia listom z 16. 01. 2025 (evidovaný pod číslom OU-PO-PLO1-2025/000189-146) vydal stanovisko, v ktorom uvádza, že nemá pripomienky k návrhu VZFUÚ.

V doručenom stanovisku Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Prešov (ďalej ako „RÚÚPaV“) boli prezentované nasledujúce námietky proti návrhu VZFUÚ:

- 1) s vymedzením plochy v zmysle návrhu VZFUÚ bude RÚÚPaV súhlasiť len po obstaraní urbanistickej štúdie odborne spôsobilou osobou pre celú riešenú lokalitu v súlade so stavebným zákonom a záväznou časťou platného územného plánu mesta Prešov (ďalej ako „ÚP mesta Prešov“);
- 2) RÚÚPaV zdôrazňuje povinnosť rešpektovať ochranné pásmo rýchlostnej cesty (východný obchvat mesta Prešov);
- 3) navrhovaná lokalita nie je podľa platného ÚP mesta Prešov určená len ako obytné plochy rodinných domov, preto riešenie podľa návrhu VZFUÚ je nedostatočné a v rozpore s platným ÚP mesta Prešov;
- 4) RÚÚPaV požaduje doplniť do kapitoly 12. presné regulatívy vyplývajúce zo záväznej časti ÚP mesta Prešov, o výseky zo záväzných výkresov grafickej časti a výstupov zo spracovanej urbanistickej štúdie;
- 5) RÚÚPaV nesúhlasí s mapou funkčného usporiadania územia z dôvodu, že nie je vypracovaná odborne spôsobilou osobou a je v rozpore so zásadami urbanizácie nového územia aj z dôvodu navrhovaných slepých ciest (ďalej ako „námiетка RÚÚPaV“).

Mesto Prešov, odbor hlavného architekta v liste z 07. 02. 2025 (evidovaný pod číslom OU-PO-PLO1-2025/000189-148) uviedlo, že ako orgán územného plánovania sa k návrhu VZFUÚ vyjadrí až po predložení urbanistickej štúdie pre dotknuté územie tvoriace obvod projektu JPÚ Šalgovík, lokalita Chraste (ďalej ako „námiетка mesta Prešov“).

Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia listom z 11. 03. 2025 (evidovaný pod číslom OU-PO-PLO1-2025/000189-150) vydal záväzné stanovisko, v ktorom uvádza, že z hľadiska záujmov ochrany prírody a krajiny nemá námietky k návrhu VZFUÚ.

Správny orgán preskúmal doručené stanoviská z hľadiska obsahu a zistil, že stanoviská Okresného úradu Prešov, odboru starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia nie sú námietkami proti návrhu VZFUÚ a stanovisko RÚÚPaV a mesta Prešov je potrebné považovať za námietky proti návrhu VZFUÚ.

Podľa § 10 ods. 6 zákona prerokoval 21. 03. 2025 správny orgán námietky RÚÚPaV a mesta Prešov so združením účastníkov JPÚ Šalgovík, lokalita Chraste (členmi predstavenstva) za prítomnosti zhotoviteľa.

K námietke RÚÚPaV týkajúcej sa vypracovania urbanistickej štúdie prítomní zhodne uviedli, že zo žiadneho ustanovenia zákona nevyplýva pre správny orgán povinnosť vyžadovať a pre zhotoviteľa povinnosť vypracovávať v rámci etapy VZFUÚ akúkoľvek dokumentáciu súvisiacu s územným plánovaním. Jedinou povinnosťou zhotoviteľa je, že musí vychádzať z aktuálne platnej územnoplánovacej dokumentácie, konkrétne ÚP mesta Prešov.

Pri prerokovaní tejto námietky vychádzali prítomní z § 9 ods. 10 zákona, ktorý uvádza, že VZFUÚ majú obsahovať prehodnotenie alebo určenie regulatívu priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, ktorý je v súlade so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie. Ustanovenie § 9 ods. 11 písm. a) zákona v nadväznosti na § 9 ods. 10 zákona uvádza, že v rámci VZFUÚ sa vykonávajú rozbery dopravných pomerov a technického vybavenia územia. Za príslušnú územnoplánovacia dokumentáciu bol podľa § 18 ods. 4 písm. d) zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov (ďalej ako „zákon o ÚP“) určený územný plán obce, teda ÚP mesta Prešov (záväzná časť). Urbanistická štúdia vyžadovaná RÚÚPaV patrí v zmysle § 16 ods. 1 zákona o ÚP v nadväznosti na § 4 písm. c) vyhlášky Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky č. 392/2023 Z. z. o obsahu a spôsobe spracovania územnoplánovacej dokumentácie a o územnoplánovacích podkladoch a všeobecných požiadavkách na priestorové usporiadanie územia a funkčné využívanie územia medzi územné štúdie a tie patria medzi územnoplánovacie podklady a nie územnoplánovacia dokumentácia. Pre správny orgán ani zhotoviteľa nevyplýva z uvedených ustanovení povinnosť overovania alebo navrhovania vybraných aspektov urbanistického rozvoja v lokalite Chraste, či už z hľadiska priestorového usporiadania alebo funkčného využívania územia formou urbanistickej štúdie. K vyššie uvedeným skutočnostiam dal správny orgán do pozornosti metodické usmernenie vtedajšieho Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky číslo: 10535/2021/SBPSMR/55415 z 03. 05. 2021 (ďalej ako „usmernenie“), v ktorom sa uvádza, že urbanistická štúdia nie je záväzným dokumentom pre orgán územného plánovania, ani pre vlastníka pozemkov.“ Na inom mieste usmernenia s tiež píše, že obstaranie urbanistickej štúdie inou osobou ako orgánom územného plánovania je dobrovoľné. Napriek uvedeným skutočnostiam zhotoviteľ pri príprave návrhu VZFUÚ spolupracoval so spoločnosťou A JURA spol. s r. o., Kukučínova 50/896, 080 05 Prešov-Solivar, ktorá predložila urbanistické riešenie územia tvoriaceho obvod projektu JPÚ Šalgovík, lokalita Chraste. Táto informácia je súčasťou návrhu VZFUÚ (2. kapitola).

K námietke RÚÚPaV týkajúcej sa rešpektovania ochranného pásma rýchlostnej cesty (východný obchvat mesta Prešov) prítomní uviedli, že uvedená požiadavka je bezpredmetná, nakoľko došlo k zmene riešenia rýchlostnej cesty.

Pri prerokovaní tejto námietky vychádzali prítomní z riešenia juhovýchodného obchvatu mesta Prešov, predovšetkým z riešenia dopravných pomerov týkajúcich sa kruhovej križovatky „Hydinárne“ na plánovanom juhovýchodnom obchvate mesta Prešov, ktoré bolo dodané 25. 11. 2024 spoločnosťou Dopravoprojekt a. s., divízia Prešov. Táto informácia je uvedená v 2. kapitole návrhu VZFUÚ a zmena trasovania rýchlostnej cesty je súčasťou návrhu VZFUÚ.

K námietke RÚÚPaV, že funkčné využitie územia nie je len ako obytné plochy rodinných domov a navrhované využitie je nedostatočné a v rozpore s platným ÚP mesta Prešov, prítomní uvádzajú, že využitie územia na individuálnu bytovú výstavbu rodinnými domami je jediné funkčné využitie územia podľa platného ÚP mesta Prešov.

Pri prerokovaní tejto námietky vychádzali prítomní z platného ÚP mesta Prešov, podľa ktorého pre predmetnú lokalitu platí regulatív RL B.1 Plochy určené pre bývanie v rodinných domoch. Hranice ochranného pásma pre navrhovanú rýchlostnú cestu, tak ako sú vykreslené v grafickej časti ÚP mesta Prešov, stratili v dôsledku zmeny dopravných pomerov opodstatnenie. Podľa informácií poskytnutých zhotoviteľom nové trasovanie východného obchvatu mesta Prešov, resp. ochranné pásmo tejto cesty, nezasiahne do dotknutého územia rýchlostnej cesty. Ak by aj ochranné pásmo zasiahlo do dotknutého územia, bude rovnako ako ostatné obmedzenia v území pri usporiadaní nových pozemkov akceptované a vlastníci pozemkov budú s uvedenými obmedzeniami oboznámení.

K námietke RÚÚPaV súvisiacej s vyjadrením nesúhlasu s mapou funkčného usporiadania územia z dôvodu jej nevypracovania odborne spôsobilou osobou prítomní uviedli, že nie je jasné, o akú odborne spôsobilú osobu by sa malo jednať. Z hľadiska zákona a podmienok stanovených zákonom pri tvorbe VZFUÚ vypracovanie mapy FÚÚ ako súčasti VZFUÚ nie je podmienené jej vyhotovením inou odborne spôsobilou osobou ako zhotoviteľom.

K námietke RÚÚPaV, ktorou sa požaduje doplniť do kapitoly 12-tej presné regulatívy vyplývajúce zo záväznej časti ÚP mesta Prešov, o výseky zo záväzných výkresov grafickej časti a výstupov zo spracovanej urbanistickej štúdie prítomní uvádzajú, že písomné údaje (regulatívy) sú uvedené v kapitole 7-mej, čo je pre návrh VZFUÚ postačujúce. Grafická časť, územnoplánovacia informácia, je prílohou č. 1 k návrhu VZFUÚ. Výstupy z urbanistického návrhu riešenia dotknutého územia sú premietnuté do mapy FÚÚ, ktorá je súčasťou návrhu VZFUÚ.

K námietke mesta Prešov týkajúcej sa urbanistickej štúdie bol prítomnými prijatý rovnaký záver ako v prípade námietky RÚÚPaV.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti sa všetci prítomní na prerokovaní zhodli na tom, že námietky RÚÚPaV a mesta Prešov sú neopodstatnené. O vybavení námietky bol RÚÚPaV informovaný listom č. OU-PO-PLO1-2025/000189-153 z 02. 04. 2025 doručeným 02. 04. 2025 a mesto Prešov listom č. OU-PO-PLO1-2025/000189-154 z 02. 04. 2025 doručeným 02. 04. 2025.

Správny orgán v súčinnosti so zhotoviteľom vykonal v texte VZFUÚ (oproti textu návrhu VZFUÚ) len opravu niekoľkých chýb v písaní a zrejmých nesprávností, ktoré obsah návrhu VZFUÚ nemenili.

V rámci posúdenia splnenia zákonom stanovených podmienok pre schválenie VZFUÚ správny orgán konštatuje:

Podľa § 9 ods. 10 zákona Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav sa vypracúvajú

v rozsahu, ktorý zodpovedá dôvodom začatia pozemkových úprav a potrebám ďalšieho konania o pozemkových úpravách. Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav obsahujú

- a) prehodnotenie alebo určenie regulatívu priestorového usporiadania a funkčného využitia územia, ktorý je v súlade so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie, najmenej v rozsahu podľa odseku 11 a z toho vyplývajúceho verejného záujmu podľa § 1,
- b) návrhy spôsobu ďalšieho využitia územia a štruktúry krajiny v obvode projektu pozemkových úprav s cieľom, aby sa v nej vzájomne zladovali priestorové požiadavky hospodárskych a iných činností človeka s krajinnoekologickými podmienkami územia,
- c) vymedzenie chránenej časti krajiny, ak nevznikajú podľa osobitného predpisu.

Podľa § 9 ods. 11 zákona V rámci všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav sa vykonávajú prieskumy a rozbor

- a) dopravných pomerov a technického vybavenia územia,
- b) územných vplyvov rozvoja nepoľnohospodárskych činností,
- c) rozhraničenia lesnej pôdy a poľnohospodárskej pôdy, najvhodnejšieho spôsobu využitia poľnohospodárskej pôdy a lesnej pôdy, zachovania a zvyšovania jej úrodnosti a produkčných schopností a ochrany pred znehodnotením,
- d) požiadaviek na tvorbu miestneho systému ekologickej stability, požiadaviek na ochranu prírody a jednotlivých prírodných zdrojov a pamiatkovej starostlivosti,
- e) potreby úpravy vodného režimu,
- f) zmien v štruktúre poľnohospodárskych podnikov a lesných podnikov,
- g) súvislosti so susednými katastrálnymi územiami alebo obvodmi pozemkových úprav.

Podľa § 10 ods. 4 zákona Okresný úrad zverejní návrh všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav na obvyklom mieste v obci a doručí ho združeniu účastníkov. Proti návrhu podľa prvej vety možno podať námietky okresnému úradu v lehote 30 dní od jeho zverejnenia alebo doručenia.

Podľa § 10 ods. 5 zákona Okresný úrad oznámi všetkým dotknutým orgánom štátnej správy, že sa prerokujú všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav. Dotknuté orgány štátnej správy sú povinné oznámiť svoje stanoviská k návrhu všeobecných zásad funkčného usporiadania územia do 30 dní odo dňa doručenia. Ak sa dotknutý orgán v tejto lehote nevyjadří, predpokladá sa, že nemá námietky k návrhu všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav.

Podľa § 10 ods. 6 zákona Námietky proti všeobecným zásadám funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav okresný úrad prerokuje so združením účastníkov a podľa výsledkov prerokovania rozhodne o schválení týchto zásad. Rozhodnutie sa doručí verejnou vyhláškou. O výsledku prerokovania upovedomí okresný úrad toho, kto námietku podal.

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.

V súlade s § 9 ods. 10 a ods. 11 zákona predložil zhotoviteľ 27. 12. 2024 správne mu orgánu návrh VZFUÚ zodpovedajúci dôvodu, pre ktorý boli začaté JPÚ Šalgovík, lokalita Chraste (iné účely, ako je hospodárenie na pôde) a tiež potrebám ďalšieho konania, ktoré spočívajú v racionálnom a funkčnom priestorovom usporiadaní vlastníctva k pozemkom v obvode projektu JPÚ Šalgovík, lokalita Chraste v súlade so záväznou časťou ÚP mesta Prešov tak, aby súčasne boli splnené podmienky zákona stanovené na ochranu životného prostredia.

V zmysle § 10 ods. 4 zákona správny orgán zverejnil návrh VZFUÚ, návrh VZFUÚ doručil aj Združeniu účastníkov JPÚ Šalgovík, lokalita Chraste a podľa § 10 ods. 5 oznámil dotknutým orgánom štátnej správy, že sa prerokúva návrh VZFUÚ. Súčasne dotknuté orgány štátnej správy poučil o možnosti podať v zákonnej lehote proti návrhu VZFUÚ námietky.

Doručené námietky správny orgán v zmysle § 10 ods. 6 prerokoval a o výsledku prerokovania námietok príslušné dotknuté orgány štátnej správy upovedomil.

Vzhľadom na to, že podané námietky boli vyhodnotené ako neopodstatnené, nedošlo k obsahovej zmene návrhu VZFUÚ, len ku korekciám, ktoré obsah návrhu VZFUÚ nemenili.

Keďže rozhodnutie o schválení VZFUÚ sa má v súlade s § 10 ods. 6 zákona doručiť verejnou vyhláškou, oznámi ho správny orgán postupom podľa § 10 ods. 6 zákona v spojení s § 26 ods. 2 správneho poriadku tak, že ho zverejní na 15 dní na úradnej tabuli a elektronickej úradnej tabuli správneho orgánu, centrálnej úradnej elektronickej tabuli správneho orgánu (CUET) prostredníctvom Národnej agentúry pre sieťové a elektronicke služby a v súčinnosti s mestom Prešov a obcou Ľubotice aj na úradnej tabuli a elektronickej úradnej tabuli mesta Prešov a obce Ľubotice.

Podľa § 42y ods. 2 zákona v znení účinnom od 01. 09. 2022 Konanie o pozemkových úpravách, ktoré sa začalo a právoplatne neskončilo do 31. augusta 2022, sa dokončí podľa tohto zákona v znení účinnom do 31. augusta 2022.

V nadväznosti na § 42y ods. 2 zákona v znení účinnom od 01. 09. 2022 vydáva správny orgán toto rozhodnutie podľa zákona v znení účinnom do 31. 08. 2022, keďže konanie o JPÚ Šalgovík, lokalita Chraste nebolo právoplatne ukončené do 31. 08. 2022.

Poučenie

V súlade s § 53 a nasl. správneho poriadku proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie na Okresný úrad Prešov,

odbor opravných prostriedkov prostredníctvom správneho orgánu ktorý toto rozhodnutie vydal – Okresný úrad Prešov, Pozemkový a lesný odbor, Masarykova 10, 080 01 Prešov v lehote 15 dní odo dňa oznámenia tohto rozhodnutia.

V zmysle § 51 ods. 1 správneho poriadku rozhodnutie sa účastníkovi konania oznamuje doručením písomného vyhotovenia tohto rozhodnutia, ak zákon neustanovuje inak. Deň doručenia rozhodnutia je dňom jeho oznámenia.

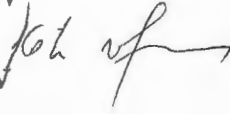
Podľa § 26 ods. 2 správneho poriadku sa doručenie verejnou vyhláškou vykoná tak, že sa písomnosť vyvesí po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Vyvesené:

- 7 - 04 - 2025

MESTO PREŠOV
Mestský úrad
Hlavná č. 73
080 01 PREŠOV
- 1 -



.....
pečiatka, podpis

Zvesené:

.....
pečiatka, podpis

1 príloha

Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia pre projekt JPÚ Šalgovík, lokalita Chraste

JUDr. Eva Oravcová
vedúca odboru

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky orgánom verejnej moci
IČO: 00151866 Sufix: 10122

Doručuje sa

Národná agentúra pre sieťové a elektronické služby, Ulica Kollárova 543/8, 917 01 Trnava, Slovenská republika
Mesto Prešov, Hlavná 2907/73, 080 01 Prešov, Slovenská republika
Obec Ľubotice, Čsl. letcov 2, 080 06 Ľubotice, Slovenská republika

Zhotoviteľ Progres CAD Engineering, s.r.o. Masarykova 16 080 01 Prešov IČO: 31672655	Kraj	Prešovský	Okres	Prešov	Obec	Prešov
	Katastrálne územie	Šalgovík, Ľubotice	Názov projektu pozemkových úprav	JPÚ Šalgovík - Chraste	Správny orgán	OÚ Prešov, PLO
	Názov etapy					Začiatok prác
Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav					01/2022	
					Koniec prác	
03/2025						
Oprávnený projektant		Autorizačne overil		Úradne overil		
Dňa:	Meno a priezvisko:	Dňa:	Meno a priezvisko:	Dňa:	Meno a priezvisko:	
24.3.2025	Ing. Peter Repáň					
Overené držiteľom oprávnenia na projektovanie pozemkových úprav podľa § 25a zákona č. 330/1991 Zb.		Autorizačne overené podľa § 7 zákona NR SR č. 215/1995 Z. z. o geodézii a kartografii		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z. z. o geodézii a kartografii		
<i>pečiatka a podpis</i>		<i>pečiatka a podpis</i>		<i>pečiatka a podpis</i>		
Vedúci projektu		Združenie účastníkov pozemkových úprav		Schválenie správnym orgánom		
Dňa:	Meno a priezvisko:	Dňa:	Meno a priezvisko:	Dňa:	Meno a priezvisko:	
<i>pečiatka a podpis</i>		<i>podpis</i>		<i>pečiatka a podpis</i>		

TECHNICKÁ SPRÁVA

IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

Názov projektu: Projekt jednoduchých pozemkových úprav v k. ú. Šalgovík, lokalita Chraste

Názov etapy: Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav

Kraj: Prešovský (7)
Okres: Prešov (707)
Obec: Prešov (524 140)
Katastrálne územie: Šalgovík (860 328)

Správny orgán: Okresný úrad Prešov, Pozemkový a lesný odbor
Masarykova 10, 080 01 Prešov

Označenie zmluvy o dielo: Zmluva o dielo „JPÚ Šalgovík – Chraste 3/2019“ zo dňa 19. 02. 2020 v znení jej Dodatku č. 1 zo dňa 15. 11. 2021

Objednávateľ prác: Ing. Dávid Šoltés
Teriakovce 220, 080 05 Prešov 5
a
Viliam Molnár
Bažantia 20, 080 01 Prešov 1

Zhotoviteľ prác: Progres CAD Engineering, s.r.o.
Masarykova 16, 080 01 Prešov 1
Štatutárni zástupcovia: Ing. Peter Repáň a Ing. Oto Svätójánsky,
spoloční konatelia spoločnosti

Zodpovedný projektant: Ing. Peter Repáň
Autorizačne overil: neoveruje sa
Spracoval: Ing. Peter Repáň

Zahájenie prác: január 2022

Ukončenie prác: marec 2025

OBSAH

1. ÚVOD	3
2. PODKLADY PRE SPRACOVANIE VZFUÚ	3
3. POPIS ZÁUJMOVÉHO ÚZEMIA.....	5
4. SÚČASNÉ VYUŽITIE POZEMKOV	6
5. SPOLOČNÉ A VEREJNÉ ZARIADENIA A OPATRENIA	7
6. SÚČASNÝ STAV SPOLOČNÝCH A VEREJNÝCH ZARIADENÍ A OPATRENÍ.....	7
7. NÁVRH VEREJNÝCH ZARIADENÍ A OPATRENÍ.....	8
8. NÁVRH VÝMER PRE VLASTNÍKOV.....	9
9. VODOHOSPODÁRSKE A HYDROMELIORAČNÉ POMERY	10
10. TECHNICKÉ PREKÁŽKY – OCHRANNÉ PÁSMA	10
11. BILANCIA PLÔCH NÁVRHU VZFUÚ	12
12. PLÁN VŠEOBECNÝCH ZÁSAD FUNKČNÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA	12
13. ZÁVER	13

ZOZNAM TABULIEK

Tab. č. 1: Zastúpenie druhov pozemkov v obvode projektu JPÚ podľa evidencie katastra nehnuteľností a súčasného užívania pozemkov

Tab. č. 2: Prehľad navrhnutých verejných zariadení v obvode projektu JPÚ

Tab. č. 3: Prehľad vlastníctva určeného na krytie plôch na verejné zariadenia a opatrenia podľa Registra pôvodného stavu v obvode projektu JPÚ

Tab. č. 4: Stanovenie výmery, ktorá bude prednostne kryť potrebu pozemkov pre vybudovanie verejných zariadení a opatrení v obvode projektu JPÚ

Tab. č. 5: Zastúpenie druhov pozemkov v obvode JPÚ podľa súčasného a navrhovaného využitia pozemkov

ZOZNAM PRÍLOH

Príloha č. 1 – Územnoplánovacia informácia mesta Prešov

Príloha č. 2 – Znázornenie obvodu projektu JPÚ na katastrálnej mape

Príloha č. 3 – Znázornenie obvodu projektu JPÚ na katastrálnej mape s ortofotomapou

Príloha č. 4 – Mapa súčasného využívania pozemkov

Príloha č. 5 – Vzorové priečne rezy komunikácií

Príloha č. 6 – Tabuľka – Prehľad navrhnutých VZO v obvode projektu JPÚ

Príloha č. 7 – Mapa funkčného usporiadania územia, 3 varianty, súťaž s katastrálnou mapou a s ortofotomapou

1. ÚVOD

Na základe zmluvy o dielo s označením „JPÚ Šalgovík – Chraste 3/2019“ zo dňa 16. 02. 2020 v znení jej Dodatku č. 1 zo dňa 15. 11. 2021, predmetom ktorej je vypracovanie a vykonanie projektu jednoduchých pozemkových úprav v katastrálnom území Šalgovík v lokalita Chraste, obec Prešov, okres Prešov, kraj Prešovský, (ďalej len „jednoduché PÚ“ alebo „JPÚ“), naša spoločnosť **Progres CAD Engineering, s.r.o.** vykonala v mesiacoch január 2022 až marec 2025 geodetické a kartografické práce a projektantské práce pre etapu spracovania projektu jednoduchých pozemkových úprav **Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav** (ďalej aj „VZFUÚ“).

Práce boli vykonané v súlade s platnými legislatívnymi a technickými predpismi, najmä však v zmysle:

- zákona SNR č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách a iné v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“),
- vyhlášky Ministerstva pôdohospodárstva SR č. 38/2005 Z. z. o určení hodnoty pozemkov a porastov na nich na účely PÚ,
- vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku,
- zákona Národnej rady SR (ďalej len „NR SR“) č. 162/2004 Z. z. katastri nehnuteľnosti a zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon),
- vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra SR (ďalej len „ÚGKK SR“) č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva katastrálny zákon,
- zákona NR SR č. 215/1995 Z. z. o geodézii a kartografii v znení neskorších predpisov,
- vyhlášky ÚGKK SR č. 300/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon o geodézii a kartografii, najmä jej prílohy č. 1,
- a podľa Metodického návodu na vykonávanie geodetických činností pre projekt pozemkových úprav, označenie MN 74.20.73.46.30, Bratislava, august 2008 (ďalej len „MN“),
- a Dočasného metodického návodu na vykonávanie geodetických činností pre projekt pozemkových úprav v rámci operátu obvodu, číslo 7359/2021-3020, Z: 2658/2021 zo dňa 11. februára 2021 v znení jeho Dodatku č. 1, číslo 7359/2021-3020, Z: 6245/2021 zo dňa 23. marca 2021 (ďalej len „DMN“).

Jednoduché pozemkové úpravy v katastrálnom území Šalgovík, lokalita Chraste, boli povolené rozhodnutím Okresného úradu Prešov, Pozemkový a lesný odbor (ďalej len „správny orgán“ alebo „OÚ-PO-PLO“), číslo **OU-PO-PLO1-2020/004865-026** zo dňa **04. 05. 2020**. Rozhodnutím správneho orgánu číslo **OU-PO-PLO1-2021/000944-067** zo dňa **03. 05. 2021** bol obvod projektu rozšírený. Rozhodnutím správneho orgánu číslo **OU-PO-PLO1-2021/000944-120** zo dňa **13. 12. 2021** bol schválený Register pôvodného stavu.

Konanie o pozemkových úpravách zahŕňa zistenie a **nové usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov** ako aj súvisiacich iných vecných práv v obvode pozemkových úprav a nové rozdelenie pozemkov (scelenie, oddelenie alebo iné úpravy pozemkov) a prípadné technické, biologické, ekologické, ekonomické a právne opatrenia súvisiace s novým usporiadaním právnych pomerov.

VZFUÚ podľa zákona obsahujú **prehodnotenie alebo určenie regulatívu priestorového usporiadania a funkčného využívania územia**, ktorý je v súlade so záväznou časťou

územnoplánovacej dokumentácie, najmenej v rozsahu podľa § 9, odseku 11 zákona a z toho vyplývajúceho verejného záujmu, návrhy spôsobu ďalšieho využívania územia a štruktúry krajiny v obvode projektu pozemkových úprav s cieľom, aby sa v nej vzájomne zladžovali priestorové požiadavky hospodárskych a iných činností človeka s krajinnoekologickými podmienkami územia, vymedzenie chránenej časti krajiny, ak nevznikajú podľa osobitného predpisu.

Podľa zákona sa v rámci VZFUÚ v obvode pozemkových úprav vykonávajú **prieskumy a rozbor**y dopravných pomerov a technického vybavenia územia, územných vplyvov rozvoja nepoľnohospodárskych činností, rozhraničenia lesnej pôdy a poľnohospodárskej pôdy, najvhodnejšieho spôsobu využitia poľnohospodárskej pôdy a lesnej pôdy, zachovania a zvyšovania jej úrodnosti a produkčných schopností a ochrany pred znehodnotením, požiadaviek na tvorbu miestneho systému ekologickej stability, požiadaviek na ochranu prírody a jednotlivých prírodných zdrojov a pamiatkovej starostlivosti, potreby úpravy vodného režimu, zmien v štruktúre poľnohospodárskych podnikov a lesných podnikov a súvislosti so susednými katastrálnymi územiami alebo obvodmi pozemkových úprav.

Návrh Všeobecných zásad funkčného usporiadania územia je dokument obsahujúci informácie a podmienky, za ktorých je možné v praxi uplatniť pozemkové úpravy v zmysle zákona. Návrh VZFUÚ je záverečnou etapou úvodných podkladov a predstavuje dôležitý dokument pre ďalšie etapy projektu JPÚ. Jedným z hlavných cieľov etapy VZFUÚ v rámci projektu JPÚ je navrhnuť vhodný a prijateľný spôsob funkčného využitia územia v obvode projektu, kde dominujú predovšetkým prístupové komunikácie k budúcim stavebným pozemkom a dopravné a technické napojenie riešeného územia.

Vyhotovuje sa **so zjednodušenou dokumentáciou** v zmysle § 8b, bod (1) zákona a podľa § 8d zákona. Popisuje súčasné pomery v riešenom území a následne návrhom spoločných a verejných zariadení a opatrení predstavuje novú koncepciu usporiadania pozemkov v obvode projektu JPÚ. Tieto riešenia rešpektujú budúce investičné zámery po ukončení projektu JPÚ, ako aj požiadavky na využitie pozemkov všetkými dotknutými vlastníkmi.

2. PODKLADY PRE SPRACOVANIE VZFUÚ

Pre spracovanie VZFUÚ boli použité nasledovné materiály a dokumenty:

- Rozhodnutie správneho orgánu o povolení pozemkových úprav,
- Rozhodnutie správneho orgánu o zmene obvodu projektu,
- Aktuálne údaje katastrálneho operátu,
- Dokumentácia Určenia hranice obvodu projektu pozemkových úprav,
- Dokumentácia Účelového mapovania polohopisu a výškopisu pre projekt pozemkových úprav,
- Dokumentácia Registra pôvodného stavu,
- Platný územný plán mesta Prešov,
- Územnoplánovacia informácia mesta Prešov pre riešenú lokalitu, *viď prílohu č. 1*
- Urbanistické riešenie, ktoré vypracoval A JURA spol. s r.o., Kukučínova 50, 080 05 Prešov
- Výsledky konzultácií so zástupcami mesta Prešov a s predstavenstvom Združenia účastníkov konania a obhliadky riešeného územia,
- Riešenie juhovýchodného obchvatu mesta Prešov, hlavne kruhovej križovatky Hydinárne, dodané Dopravoprojektom a.s., divízia Prešov, dňa 25. 11. 2024
- Vyjadrenia dotknutých organizácií.

3. POPIS ZÁUJMOVÉHO ÚZEMIA

Katastrálne územie **Šalgovík** je jedným zo štyroch katastrálnych území krajského mesta Prešov. Mesto Prešov leží vo východnej časti Slovenska na sútoku riek Torysa a Sekčov v Košickej kotline. Obklopujú ho z východu Slanské vrchy a zo západu Šarišská vrchovina. Katastrálne územie **Šalgovík**, bývalá samostatná obec, je od roku 1970 mestskou časťou Prešova. V severnej časti susedí s katastrálnym územím Ľubotice, z východnej časti s katastrálnym územím Teriakovce a z južnej časti s katastrálnym územím Solivar, ktorý je tiež mestskou časťou Prešova.

Záujmovým územím je obvod projektu jednoduchých pozemkových úprav v k. ú. Šalgovík (územno-správne členenie Prešovský kraj, okres Prešov, obec Prešov, katastrálne územie Šalgovík), lokalita **Chraste**. Lokalita **Chraste** sa nachádza v extraviláne obce Šalgovík východne od zastavaného územia obce a futbalového ihriska na poľnohospodárskej pôde. Je ohraničená z juhu existujúcou asfaltovou cestou, ktorá vedie k objektom priemyselného parku v bývalých hydinnárskych závodoch, z východu hraničí s plánovaným juhovýchodným obchvatom mesta Prešov, zo severu hranicou k. ú. Ľubotice a zo západu zastavanou časťou obce Šalgovík.

Lokalita **Chraste** sa nachádza mimo zastavaného územia Šalgovík, v oblasti určenej územným plánom mesta Prešov na individuálnu bytovú výstavbu (ďalej aj „IBV“). Do obvodu projektu JPÚ je zahrnutá aj parcela zo susedného katastrálneho územia Ľubotice o výmere 248 m² (viď elaborát Registra pôvodného stavu, technickú správu). Lokalita je bez technického vybavenia s priamym prístupom a prízdom z asfaltovej obecnej komunikácie s možnosťou napojenia na verejný vodovod, kanalizáciu, plyn ako aj na elektrické vedenie.

Inžinierske siete prechádzajúce cez územie obvodu JPÚ sú vyznačené v účelovej mape polohopisu a výškopisu. Pozemky v obvode projektu JPÚ sú rovinaté a využívané prevažne ako orná pôda a z časti ako ostatná plocha. Na východnej časti záujmového územia, hranica obvodu projektu JPÚ bezprostredne susedí s hranicou ochranného pásma plánovanej komunikácie, t. zv. juhovýchodný obchvat Prešova.

V platnom ÚP mesta Prešov, je predmetné územie označené ako archeologická lokalita a v návrhu ÚP mesta Prešov je vyznačená ako plocha pre obytné rodinné domy.

Do obvodu projektu JPÚ v zmysle schváleného územného plánu mesta bola navrhnutá výmera **16 07 04 m²**.

V obvode projektu JPÚ sa nenachádzajú žiadne chránené územia ani lokality zo súvislej európskej sústavy chránených území Natura 2000 - územie európskeho významu alebo chránené vtáčie územie.

Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia v písomnom stanovisku uviedol, že katastrálne územie Šalgovík, lokalita Chraste, je podľa zákona o ochrane prírody a krajiny zaradené do I. stupňa ochrany t. j. jedná sa o územie, ktorému sa neposkytuje osobitná ochrana. Uviedol, že v uvedenom katastri sa podľa regionálneho územného systému ekologickej stability nachádzajú významné prvky ekologickej stability ako biotopy a biocentrá regionálneho významu, biokoridory, ochranné lesy a lúčne biotopy chránených rastlín a živočíchov. Uvedené prvky sú chránené zákonom o ochrane prírody a krajiny, ale odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany

prírody a vybraných zložiek životného prostredia ich nepovažuje za také prekážky, ktoré by obmedzovali vyhotovenie pozemkových úprav, ak druh nových pozemkov zostane ponechaný.

Celé územie zahrnuté do obvodu projektu je v územnom pláne mesta Prešov vyznačené ako archeologická lokalita.

Znázornenie obvodu projektu JPÚ na katastrálnej mape vid' prílohu č. 2. Znázornenie obvodu projektu JPÚ na katastrálnej mape s ortofotomapou vid' prílohu č. 3.

4. SÚČASNÉ VYUŽITIE POZEMKOV

Podľa príloh č. 1 a 2 k vyhláške ÚGKK SR č. 461/2009 Z. z. je definovaných 10 druhov pozemkov rozčlenených na 39 spôsobov využívania pozemkov. Účelom mapovania súčasného využitia pozemkov (ďalej len „SVP“) je detailne zachytiť prejavy a spôsob využívania územia s doplnením ekologicko – fyziognomickej charakteristiky. Túto charakteristiku vykonávame terénnym prieskumom a interpretáciou leteckých snímok alebo ortofotomáp.

Užívateľmi pozemkov v lokalite Chraste sú samostatne hospodáriaci roľníci pán Jozef Jurašek, pán František Šoltes, Družstvo AGROPLUS Prešov a pani Soňa Jurašeková.

Mapa súčasného využívania pozemkov sa nachádza v grafickej prílohe č. 4.

Tab. č. 1: Zastúpenie druhov pozemkov v obvode projektu JPÚ podľa evidencie katastra nehnuteľností a súčasného užívania pozemkov

Druh pozemku (kód)	Stav KN		Súčasnú využitie pozemkov		Zmeny	
	výmera v m ²	výmera v %	výmera v m ²	výmera v %	výmera v m ²	výmera v %
Orná pôda (2)	145784	90,72 %	145779	90,71 %	- 5	- 0,01 %
Zastavaná plocha a nádvoria (13)	9278	5,77 %	9278	5,77 %	0	0 %
Ostatná plocha (14)	5642	3,51 %	5647	3,52 %	+ 5	+ 0,01 %
Spolu	160704	100.00 %	160704	100.00 %		

4.1. Poľnohospodárska pôda

Orná pôda

Orná pôda v súčasnom využívaní pozemkov je zastúpená vo výmere 14 57 84 m².

Trvalé trávne porasty

Trvalé trávne porasty v súčasnom využívaní pozemkov nie sú zastúpené.

4.2. Zastavané plochy

Zastavané plochy tvoria asfaltové komunikácie vo výmere 92 78 m².

4.3. Ostatné plochy

Ostatné plochy tvoria prevažne neobhospodarované plochy a nelesná drevinová vegetácia vo výmere 56 47 m².

5. SPOLOČNÉ A VEREJNÉ ZARIADENIA A OPATRENIA

Spoločné zariadenia a opatrenia (ďalej len „SZO“) slúžia vlastníkom a užívateľom pozemkov v obvode projektu JPÚ a patria sem:

- cestné komunikácie (poľné a lesné cesty) slúžiace na sprístupnenie pozemkov a súvisiace stavby (mosty, priepusty, železničné priecestia a pod.),
- protierózne opatrenia slúžiace na ochranu pôdy pred veternou a vodnou eróziou a súvisiace stavby (zalesnenia, zatrávnenia, vetrolamy, vsakovacie pásy, terasy, prehrádzky a prielahy),
- opatrenia na ochranu životného prostredia, ktoré spočívajú hlavne vo vytvorení ekologickej stability a podmienok biodiverzity krajiny (biokoridory, biocentrá, interakčné prvky, sprievodná zeleň),
- vodohospodárske opatrenia, ktoré zabezpečujú krajinu pred prívalovými vodami a podmáčaním a zabezpečujú zdroj vody na krytie vlahového deficitu (nádrže, poldre, odvodnenia a závlahy),
- ďalšie spoločné zariadenia a opatrenia.

Verejné zariadenia a opatrenia (ďalej len „VZO“) slúžia obyvateľom obce riešeného územia (podľa § 12 ods. 3 zákona), teda aj vlastníkom a užívateľom pozemkov v obvode JPÚ ako aj ostatnej verejnosti a patria sem:

- zariadenie na rekreáciu,
- športové zariadenia,
- zariadenia na dodávku pitnej vody,
- zariadenia na čistenie odpadových vôd,
- skládky tuhého odpadu,
- cestné komunikácie okrem poľných a lesných ciest,
- ďalšie verejné zariadenia a opatrenia.

6. SÚČASNÝ STAV SPOLOČNÝCH A VEREJNÝCH ZARIADENÍ A OPATRENÍ

Charakteristika riešeného územia a existujúcej dopravnej siete v obvode projektu pozemkových úprav bola vyhotovená na podklade zamerania skutočného stavu, z rekognoskácie územia, dostupných podkladov a z požiadaviek vlastníkov a užívateľov pozemkov.

Z urbanistického hľadiska sa riešené územie nachádza na severovýchode katastrálneho územia Šalgovík, východne od zastavaného územia. Z južnej strany sa v ňom nachádza existujúca miestna komunikácia, ktorá toto územie sprístupňuje. Súčasťou tejto komunikácie sú obojstranné povrchové rigoly pre odvádzanie dažďových vôd z územia.

Z urbanistického hľadiska sa jedná o monofunkčnú plochu pre individuálnu bytovú výstavbu. V rámci tejto lokality je možné uvažovať aj s plochou služieb, t. j. funkčné využitie pre maloobchodné služby, predajne potraviny, parkovisko, verejnú zeleň.

Územie je minimálne svahovité so západným sklonom. Z geologického hľadiska sa jedná o stabilné rovinaté územie.

7. NÁVRH VEREJNÝCH ZARIADENÍ A OPATRENÍ

Účelom návrhu verejných zariadení a opatrení je hlavne sprístupnenie územia pre účely individuálnej bytovej výstavby, vyriešenie dopravných pomerov a návrh projektových blokov pre umiestňovanie parciel jednotlivých vlastníkov, ktoré budú svojim tvarom, polohou a prístupom ku komunikáciám vhodné pre IBV.

Riešené územie tvorí existujúca zberná komunikácia so šírkou dopravného priestoru 10,0 m s vjazdi na pozemky ležiace mimo cesty, obojstranné rigoly pozdĺž komunikácie a plocha súkromných vlastníkov pre výstavbu RD. Táto plocha sa nachádza na sever od existujúcej zbernej komunikácie, a je prerozdelená prístupovými obojsmernými dvojpruhovými komunikáciami so šírkou dopravného priestoru 8,0 m.

Priečny profil dopravného priestoru 8,0 m tvorí:

- zelený pás šírky 0,75 m, z toho 0,5 m ako príľahlý cestný pozemok,
- dvojpruhová komunikácia medzi obrubníkmi šírky 5,5 m,
- priestor pre chodník šírky 1,75 m, z toho 0,5 m príľahlý cestný pozemok.

V prílohe č. 5 sú znázornené vzorové priečne rezy komunikácií.

Regulatív v zmysle ÚP mesta Prešov, zmeny a doplnky 2017, pre všetky stavebné bloky RD je:

- zastavanosť budovami 50 %,
- podiel zelene minimálne 30 %,
- podlažnosť, do 3 nadzemných podlaží.

Navrhujeme v danej lokalite vytvoriť parcely pre budúce prístupové komunikácie k budúcim stavebným pozemkom. Tomuto účelu sú prispôsobené aj návrhy VZO.

Tab. č. 2: Prehľad navrhnutých verejných zariadení (VZ) v obvode projektu JPÚ

Označenie, kategória	Typ	Popis	Výmera
MK-1 (C2-obslužná-MO 7,5/40)	VZ	Hlavná zberná komunikácia, existujúca miestna asfaltová komunikácia zo Šalgovíka do areálu logistického centra (bývalé Hydinárne), šírka dopravného priestoru 17 m, obsahuje verejnú zeleň – zelený pás, chodník, odvodňovací rigol a zastávku mestskej hromadnej dopravy	11809
nMK-2 (C3-obslužná-MO 6,5/40)	VZ	Novo navrhovaná prístupová miestna komunikácia s obratiskom, šírka dopravného priestoru 8 m	1618

Označenie, kategória	Typ	Popis	Výmera
nMK-3 (C3-obslužná-MO 6,5/40)	VZ	Novo navrhovaná prístupová miestna komunikácia s obratiskom, šírka dopravného priestoru 8 m	1729
nMK-4 (C3-obslužná-MO 6,5/40)	VZ	Novo navrhovaná prístupová miestna komunikácia s obratiskom, šírka dopravného priestoru 8 m	1861
nMK-5 (C3-obslužná-MO 6,5/40)	VZ	Novo navrhovaná prístupová miestna komunikácia s obratiskom, šírka dopravného priestoru 8 m	2017
nMK-6 (C3-obslužná-MO 6,5/40)	VZ	Novo navrhovaná prístupová miestna komunikácia zokruhovaná a s obratiskom, šírka dopravného priestoru 8 m	4831
nMK-7 (C3-obslužná-MO 6,5/40)	VZ	Novo navrhovaná prístupová miestna komunikácia zokruhovaná, šírka dopravného priestoru 8 m	4687
nMK-8 (C3-obslužná-MO 6,5/40)	VZ	Novo navrhovaná prístupová miestna komunikácia, napojenie na kruhovú križovatku Hydinárne (juhovýchodný obchvat Prešova) a na Vodárenskú ulicu v Ľuboticiach, prístup k novo navrhovanému podzemnému vodojemu, šírka dopravného priestoru 8 m	2029
nVOD-1	VZ	Plocha pre novo navrhovaný podzemný vodojem	426
Spolu verejné zariadenia (VZ):			31007

8. NÁVRH VÝMER PRE VLASTNÍKOV

Tab. č. 3: Prehľad vlastníctva určeného na krytie plôch na verejné zariadenia a opatrenia podľa Registra pôvodného stavu v obvode projektu JPÚ

Vlastník	Výmera [m ²]
Mesto Prešov	694
Slovenská republika v správe Slovenského pozemkového fondu (pôvodne neknihovaný pozemok, v súčasnosti parcely registra E KN číslo 337/1)	11023
Vlastníci	19290
Spolu:	31007

Tab. č. 4: Stanovenie výmery, ktorá bude prednostne kryť potrebu pozemkov pre vybudovanie verejných zariadení a opatrení v obvode projektu JPÚ

Krytie potreby pozemkov pre vybudovanie verejných zariadení a opatrení	Výmera [m ²]
Výmera obvodu projektu JPÚ	160704
Plocha potrebná pre verejné zariadenia a opatrenia	31007
Prednostné krytie z vlastníctva mesta Prešov	694
Prednostné krytie z vlastníctva Slovenskej republiky	11023
Celkové vlastníctvo jednotlivých vlastníkov podľa Registra pôvodného stavu, z ktorého sa vypočíta percento príspevku	148987
Predbežný príspevok vlastníkov [m² a %]	19290 (12,95 %)

9. VODOHOSPODÁRSKE A HYDROMELIORAČNÉ POMERY

Vodohospodárske opatrenia zabezpečujú krajinu pred privalovými vodami a podmáčaním a zabezpečujú zdroj vody na krytie vlahového deficitu (nádrže, poldre, odvodnenia a závlahy). Na území obvodu projektu JPÚ patria medzi verejné zariadenia a opatrenia, lebo majú aj verejný charakter (môžu slúžiť všetkým obyvateľom obce, často majú aj ekologický a rekreačný význam). V severovýchodnej časti obvodu projektu JPÚ, medzi hranicou obvodu projektu a hranicou intravilánu obce, je umiestnený povrchový odvodňovací rigol, ktorý do obvodu projektu JPÚ zasahuje len v severozápadnej časti obvodu projektu v dĺžke cca 85 m. V teréne slúži k odvádzaniu privalovej vody z poľnohospodárskej pôdy.

Povrchové vody

V obvode projektu JPÚ sa nenachádzajú povrchové vody.

Chránené vodné zdroje

V obvode projektu JPÚ sa nenachádzajú pásma hygienickej ochrany (ďalej len „PHO“).

Hydromelioračné opatrenia a zariadenia

V obvode projektu JPÚ sa nenachádzajú evidované hydromelioračné opatrenia a zariadenia.

10. TECHNICKÉ PREKÁŽKY – OCHRANNÉ PÁSMO

Medzi technické faktory patrí systém technických prekážok (napr. komunikačné stavby s ochrannými pásmami, priehrady s ochrannými pásmami, melioračné stavby, priemyselné a ťažobné objekty, nadzemné a podzemné vedenia s ochrannými pásmami a pod.). Tieto prekážky - limity je väčšinou potrebné rešpektovať v plnom rozsahu. V obvode projektu pozemkových úprav sme špecifikovali nasledovné technické prekážky.

Dopravné prvky

V obvode projektu JPÚ sa nenachádzajú cestné komunikácie s ochrannými pásmami. Stavebná čiara je podľa územného plánu stanovená na 5 m od okraja miestnej komunikácie.

Elektrické vedenia a ochranné pásmo

Územím je vedené 22 kV elektrické vedenie. Vedenie má ochranné pásmo **10 m** na každú stranu od krajného vodiča. Podľa § 43, bod (2) je ochranné pásmo vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča. Vzdialenosť obidvoch rovín od krajných vodičov je pri napätí od 1 kV do 35 kV vrátane pre vodiče bez izolácie 10 m; v súvislých lesných priesekoch 7 m, pre vodiče so základnou izoláciou 4 m; v súvislých lesných priesekoch 2 m, pre zavesené káblové vedenie 1 m.

Podľa § 43, bod (4) tohto zákona je v ochrannom pásme vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia a pod elektrickým vedením je zakázané:

- zriaďovať stavby, konštrukcie a skládky,

- vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m,
- vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti do 2 m od krajného vodiča vzdušného vedenia s jednoduchou izoláciou,,
- uskladňovať ľahko horľavé alebo výbušné látky,
- vykonávať činnosti ohrozujúce bezpečnosť osôb a majetku,
- vykonávať činnosti ohrozujúce elektrické vedenie a bezpečnosť a spoľahlivosť prevádzky sústavy.

Zriaďovať stavby v ochrannom pásme elektroenergetického zariadenia možno iba po predchádzajúcom súhlase prevádzkovateľa sústavy. Súhlas prevádzkovateľa sústavy na zriadenie stavby v ochrannom pásme elektroenergetického zariadenia je dokladom pre územné konanie a stavebné konanie.

V riešenom území sa nachádza elektrické vzdušné vedenie s ochranným pásomom 10 m po oboch stranách. Toto vedenie navrhujeme preložiť do zeme, ako izolované káblové vedenie s ochranným pásomom 1 m po oboch stranách. Navrhovaná trasa nebude brániť plánovanej výstavbe.

Plynové vedenia a ochranné pásma

Podľa § 79, body (1) a (2) zákona NR SR č. 251/2012 Z. z. o energetike, zriaďujú sa ochranné pásma na ochranu plynárenských zariadení a priamych plynovodov. Ochranné pásma na účely tohto zákona je priestor v bezprostrednej blízkosti priameho plynovodu alebo plynárenského zariadenia vymedzený vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia meraný kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia. Vzdialenosť na každú stranu od osi plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia je:

- **4 m** pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm,
- **8 m** pre plynovod s menovitou svetlosťou od 201 mm do 500 mm,
- **12 m** pre plynovod s menovitou svetlosťou od 501 mm do 700 mm,
- **50 m** pre plynovod s menovitou svetlosťou nad 700 mm,
- **1 m** pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území obce s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa,
- **8 m** pre technologické objekty,
- **150 m** pre sondy,
- **50 m** pre iné plynárenské zariadenia zásobníka a ťažobnej siete.

Ochranné pásma existujúceho podzemného vedenia plynu DN 100 je 1,0 m po oboch stranách. Toto ochranné pásma rešpektujeme.

Verejné vodovody a verejné kanalizácie

Podľa zákona NR SR č. 442/2002 o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách, § 19, bod (2) sú pásma ochrany vymedzené najmenšou vodorovnou vzdialenosťou od vonkajšieho pôdorysného okraja vodovodného a kanalizačného potrubia na obidve strany:

- **1,5 m** pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii do priemeru 500 mm vrátane,
- **2,5 m** pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii nad priemer 500 mm.

Ochranné pásmo existujúceho podzemného vedenia vody PE DN 100 JE 1,5 m po oboch stranách. Toto ochranné pásmo rešpektujeme.

Telekomunikačné vedenie

Podľa zákona NR SR č. 351/2011 o elektronických komunikáciách, § 68, bod (5) je ochranné pásmo vedenia široké **0,5 m** od osi jeho trasy po oboch stranách a prebieha po celej dĺžke jeho trasy. Hĺbka a výška ochranného pásma je **2 m** od úrovne zeme, ak ide o podzemné vedenie a v okruhu **2 m**, ak ide o nadzemné vedenie.

V ochrannom pásme je zakázané umiestňovať stavby, zariadenia a porasty, vykonávať zemné práce, ktoré by mohli ohroziť vedenie alebo bezpečnú prevádzku siete a vykonávať prevádzkové činnosti spojené s používaním strojov a zariadení, ktoré rušia prevádzku sietí, pridružených prostriedkov a služieb.

Ďalšie technické prekážky

Navrhujeme rešpektovať stavebnú čiaru vo vzdialenosti 5 m od hranice dopravného priestoru pre umiestnenie rodinných domov v rámci stavebných parciel.

11. BILANCIA PLÔCH NÁVRHU VŠEOBECNÝCH ZÁSAD FUNKČNÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA

Tab. č. 5: Zastúpenie druhov pozemkov v obvode JPÚ podľa súčasného a navrhovaného využitia pozemkov

Druh pozemkov	Súčasnú využitie pozemkov		Navrhované využitie pozemkov		Zmeny	
	výmera v m ²	výmera v %	výmera v m ²	výmera v %	výmera v m ²	výmera v %
Orná pôda (2)	145779	90,72 %	129697	80,71 %	-16082	-10,01 %
Zastavaná plocha a nádvoria (13)	9278	5,77 %	31007	19,29 %	+21729	+13,52 %
Ostatná plocha (14)	5647	3,51 %	0	0 %	-5647	-3,51 %
Spolu	160704	100,00 %	160704	100,00 %		

12. PLÁN VŠEOBECNÝCH ZÁSAD FUNKČNÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA

Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia predstavujú funkčnú delimitáciu územia obvodu pozemkových úprav, ktorá rozdeľuje územie na ucelené celky so stanovením spôsobu ich využitia. Plán predbežne určuje zásady využívania jednotlivých celkov územia, zohľadňujúce všetky realizované hodnotenia podmieňujúce návrh racionálneho a ekologicky priaznivého usporiadania pôdy v obvode pozemkových úprav – najmä návrh cestnej siete, delimitácia pôdy, protierózna ochrana pôdy, vodohospodárske a hydroekologické opatrenia, biologické a ekologické limity a opatrenia ako aj iné prípadné legislatívne limity a obmedzenia.

Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia

Navrhujú spôsob funkčného využívania územia v obvode projektu pozemkových úprav, ako aj infraštruktúru krajiny formou technických, biologických, ekologických, ekonomických a právnych opatrení v súlade so stanovenými cieľmi pozemkových úprav na základe kompromisu požiadaviek a možností.

Grafickým výsledkom Všeobecných zásad funkčného usporiadania územia je Mapa funkčného usporiadania územia v prílohe č. 7.

13. ZÁVER

Návrh VZFUÚ bol prerokovaný so zástupcami Združenia účastníkov konania dňa 01. 08. 2024 a predložený správnomu orgánu na zverejnenie a pripomienkovanie. Správny orgán následne návrh VZFUÚ zverejnil. Doručené stanoviská a pripomienky boli dňa 21. 03. 2025 na správnom orgáne za prítomnosti členov predstavenstva Združenia účastníkov konania a za prítomnosti zhotoviteľa projektu prerokované. Zhotoviteľ následne pripravil verziu VZFUÚ k schváleniu.

V Prešove dňa 24. 03. 2025

Ing. Peter Repáň
projektant pozemkových úprav
autorizovaný geodet a kartograf
Progres CAD Engineering, s.r.o.
Masarykova 16
080 01 Prešov



MESTO PREŠOV
MESTSKÝ ÚRAD V PREŠOVE
Odbor územného rozvoja, architektúry a výstavby
Referát územného rozvoja a architektúry mesta
Jarková 24
080 01 Prešov

Progres CAD Engineering, s.r.o.
Progres G&O, s.r.o.
Masarykova 16
080 01 Prešov

Váš list číslo / zo dňa	Naše číslo	Vybavuje / linka	Prešov
29.03.2022	OÚR,AaV/2022/5506	Ing. Tomčák Pavel 051/3100274 pavel.tomcak@presov.sk	06.04.2022

Vec

Prešov, k.ú.Šalgovík, funkčné využitie pozemkov vymedzených obvodom projektu pozemkových úprav - Šalgovík, lokalita Chraste
- ú z e m n o p l á n o v a c i a i n f o r m á c i a

Mesto Prešov ako orgán územného plánovania v zmysle § 16, ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, v súlade s čl. 9 Prílohy k VZN mesta Prešov č. 5/2018, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Zmien a doplnkov 2017 Územného plánu mesta Prešov, dáva k predloženej žiadosti túto územnoplánovacia informáciu.

Územný plán mesta Prešov v mierke M 1:10 000 nie je spracovaný na podklade katastrálnej mapy a z tohto dôvodu hranice funkčných plôch nemusia byť totožné s hranicami pozemkov. Územný plán mesta Prešov je zverejnený a dostupný na stránke mesta Prešov: <https://www.presov.sk/uzemny-plan.html>

Podľa platného Územného plánu mesta Prešov sa vymedzené územie nachádza prevažne na ploche **bývania - návrh**, pre ktorú platí regulatív **RL B.1 Plochy určené pre bývanie v rodinných domoch** (v súlade s grafickou prílohou).

Juhovýchodná časť vymedzeného územia sa nachádza na ploche verejnej a súkromnej zelene, pre ktorú platí regulatív **RL G.1 Plochy krajinej zelene** a zároveň v ochrannom pásme pre navrhovanú Rýchlostnú cestu - východný obchvat mesta, ktorý je plochou pre verejnoprospešnú stavbu **VPS č. 16**, pre ktorú platí **čl. 5 Plochy pre verejnoprospešné stavby, regulatív RL 12**.

Južná časť vymedzeného územia sa nachádza v priestore obslužnej komunikácie a v dopravnom priestore obslužnej komunikácie (Sekčovská ulica), ktorá je verejnoprospešnou stavbou **VPS č. 41 Verejné miestne komunikácie vozidlové: a) kat. MZ (zberné) B1, B2, B3, b) kat. MO (obslužné) C1, C2, C3** - v zastavanom území mesta podľa výkresu dopravy ÚPN-M, pre ktoré platí **čl. 5 Plochy pre verejnoprospešné stavby, regulatív RL 12**.

Severovýchodnou časťou vymedzeného územia, podľa ÚPN mesta Prešov - výkresu č.5a - Vodné hospodárstvo, prechádzajú prírodné vodovodné rady, pre ktoré platí ochranné pásmo v súlade so zákonom č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov.

Zároveň sa vymedzené územia nachádza na evidovanom a predpokladanom archeologickom nálezisku a akákoľvek stavebná činnosť je v zmysle regulatívu **RL 7** podmienená súhlasom pamiatkového úradu.

RL B Plochy bývania

Hlavnou funkciou je funkcia obytná, ktorá musí mať nadpolovičný podiel vo využití územia a podlažných plôch obytných stavieb na jednotlivých pozemkoch.

V budovách na bývanie a v budovách, ktoré sú stavebne spojené so stavbami na bývanie je možné umiestniť herňu len so súhlasom nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v priamo dotknutom bytovom dome.

RL B.1 Plochy určené pre bývanie v rodinných domoch

- a) hlavná funkcia:
 - bývanie v rodinných domoch, podiel podlažných plôch nadzemných podlaží v domoch na bývanie pre túto funkciu musí byť minimálne 70 %;
- b) prípustná funkcia:
 - bývanie v malopodlažných bytových alebo polyfunkčných domoch do 3 nadzemných podlaží, zariadenia základnej občianskej vybavenosti: predškolské, školské, zdravotnícke, sociálna starostlivosť, maloobchod do 200 m² predajnej plochy, administratíva, nevýrobné služby a výrobné prevádzky remeselného charakteru, nenáročné na zásobovanie (vozidlá do 3,5 t), neprodukuje hluk, zápach a nebezpečný odpad, nevýrobná prevádzka, ktorá nie je zdrojom zhoršenia pohody bývania;
- c) neprípustné funkcie:
 - veľkokapacitné zariadenia občianskej vybavenosti a výroby, lôžkové zdravotnícke a sociálne zariadenia, veľkoobchody, sklady, autoumyvárne, autoservisy a dielne, dopravné areály, radové a hromadné garáže, zariadenia na zneškodňovanie odpadov, veľkoobchodné sklady a prevádzky;
- d) ostatné podmienky:
 - 1. pri zástavbe samostatne stojacimi domami zastavanosť pozemku budovami do 50 % plochy parciel tvoriacich pozemok stavby, pri zástavbe radovými budovami zastavanosť pozemku do 66 %, pri terasovej a átriovej zástavbe do 70 %. Podiel plôch zelene minimálne 30 %;
 - 2. stavby v centrálnej mestskej zóne minimálne dvojpodlažné. Stavby v ochrannom pásme Pamiatkovej rezervácie Prešov musia rešpektovať podmienky stanovené príslušným orgánom ochrany pamiatkového fondu;
 - 3. garážovanie a parkovanie musí byť riešené na pozemku jednotlivých domov v počte podľa príslušnej dopravnej normy (STN 73 6110).

RL G Plochy verejnej a súkromnej zelene

Hlavnou funkciou je udržiavanie plôch verejnej a súkromnej zelene pre zabezpečenie ich pozitívnych účinkov na životné prostredie.

RL G.1 Plochy krajinskej zelene

- a) hlavná funkcia:
 - lesoparky, lesy osobitného určenia, hospodárske lesy, trvalé trávnaté porasty (pasienky, lúky), ochranná a izolačná zeleň, sprievodná zeleň vodných tokov, nešpecifikovaná krajinná zeleň, prvky ÚSES - biocentrá, biokoridory, interakčné prvky;
- b) prípustné funkcie:
 - doplnkové zariadenia občianskej vybavenosti - športové a rekreačné zariadenia strešné fotovoltaické zariadenia. Plochy môžu byť doplnené o pešie chodníky a cyklistické cestičky s doplnkovými budovami malej architektúry (prístrešky, lavičky a pod.);
- c) neprípustné funkcie:
 - bývanie okrem služobných bytov v budovách prípustnej vybavenosti, areály občianskej vybavenosti, administratíva, výroba všetkých druhov, dopravné areály, zariadenia na zneškodňovanie odpadov;

- d) ostatné podmienky:
budovami zastavané plochy sú prípustné len v minimálnom rozsahu (do 1 % plochy parciel tvoriacich pozemok stavby), budovy prízemné s podkrovím do 80 m² zastavanej plochy. Podiel plôch zelene minimálne 95 %. Zeleň má mať prírodný charakter, podiel domácich druhov drevín musí byť minimálne 95 %.

Čl. 5 Plochy pre verejnoprospešné stavby

RL 12 Verejnoprospešné stavby sú v zmysle zákona č. 262/1992 Zb. stavby, určené na verejnoprospešné služby a pre verejné technické vybavenie územia, podporujúce jeho rozvoj a ochranu životného prostredia. Podľa § 108, ods. 1, možno pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť, alebo vlastnícke práva obmedziť rozhodnutím stavebného úradu.

Plochy pre umiestnenie verejnoprospešných stavieb sú zobrazené vo výkrese č.8 grafickej časti územného plánu, ktorá je prílohou jeho záväznej časti.

Podľa čl. 3 bodu 3.B) Prípustné, obmedzujúce a vylučujúce podmienky pre využitie jednotlivých funkčných plôch platí, že na všetky novonavrhované plochy (**obytné plochy rodinných domov - návrh**, obytné plochy bytových domov - návrh, plochy občianskej vybavenosti - návrh) určené podľa výkresu č.2 ÚPN mesta Prešov, **je potrebné obstarat' Urbanistickú štúdiu navrhovanej výstavby.**

Pred spracovaním urbanistickej štúdie, v zmysle § 4, odst.3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov žiadame, na Mesto Prešov ako orgán územného plánovania, predložiť na odsúhlasenie zadanie pre urbanistickú štúdiu predmetného územia.

Táto územnoplánovacia informácia je platná počas účinnosti Zmien a doplnkov 2017 Územného plánu mesta Prešov.

S pozdravom

MESTO PREŠOV
Mestský úrad v Prešove
ODBOR ÚZEMNÉHO ROZVOJA, ARCHITECTÚRY A VÝSTAVBY
080 01 Prešov



Ing. Milena Kollarčíková
poverená riadením odboru

Príloha č. 2 - Znáročnenie obvodu projektu JPÚ na katastrálnej mape

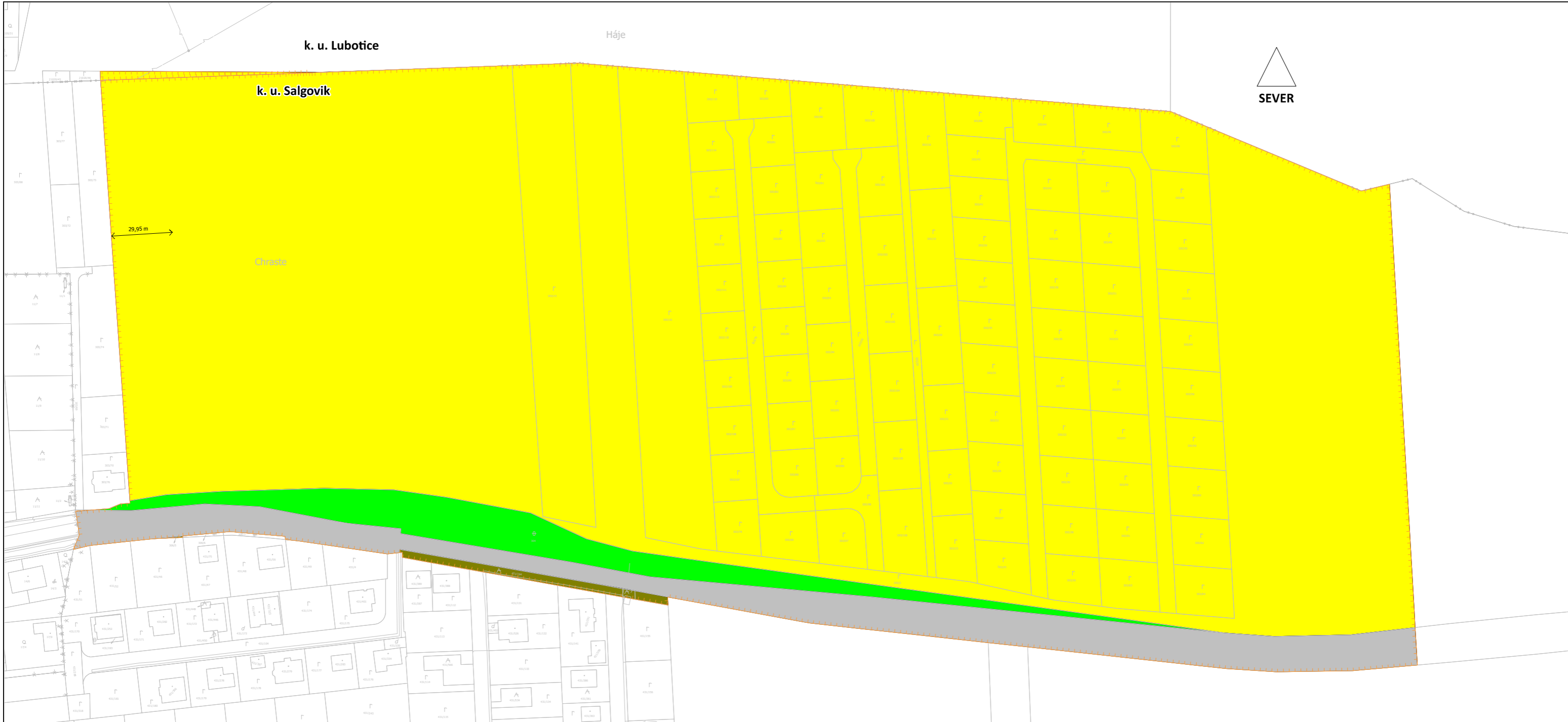




Zhotoviteľ Progres CAD Engineering, s.r.o. Masarykova 16 080 01 Prešov	Kraj	Prešovský	Okres	Prešov	Obec	Prešov	
	Katastrálne územie	Šalgovík, Lubotice	Názov projektu pozemkových úprav	JPÚ Šalgovík - Chraste	Správny orgán	OÚ Prešov, PLO	
	Názov etapy	Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav				Začiatok prác	08/2020
	Názov grafickej časti	Mapa súčasného využívania pozemkov				Koniec prác	12/2024
Vyhotožil		Oprávnený projektant		Autorizačne overil			
Dňa:	Meno a priezvisko:	Dňa:	Meno a priezvisko:	Dňa:	Meno a priezvisko:		
27.12.2024	Ing. Peter Repáň	27.12.2024	Ing. Peter Repáň				
Súradnicový systém	S-JTSK	Overené držiteľom oprávnenia na projektovanie pozemkových úprav podľa § 25a zákona č. 330/1991 Zb.		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 častí	1/1						
		<i>pečiatka a podpis</i>		<i>pečiatka a podpis</i>			

JPÚ Šalgovík - Chraste

Mapa súčasného využívania pozemkov



Legenda

JPÚ Šalgovík - Chraste

Obvod projektu

Katastrálna mapa

Hranice parciel registra C KN

Súčasné využitie pozemkov

- Orná pôda
- Ostatná plocha
- Ostatná plocha - nelesná drevinová vegetácia
- Zastavaná plocha




0 100
meters
Scale 1:1 878





Legenda

Súčasn^é využívanie pozemkov:

 Hranice súčasného užívania

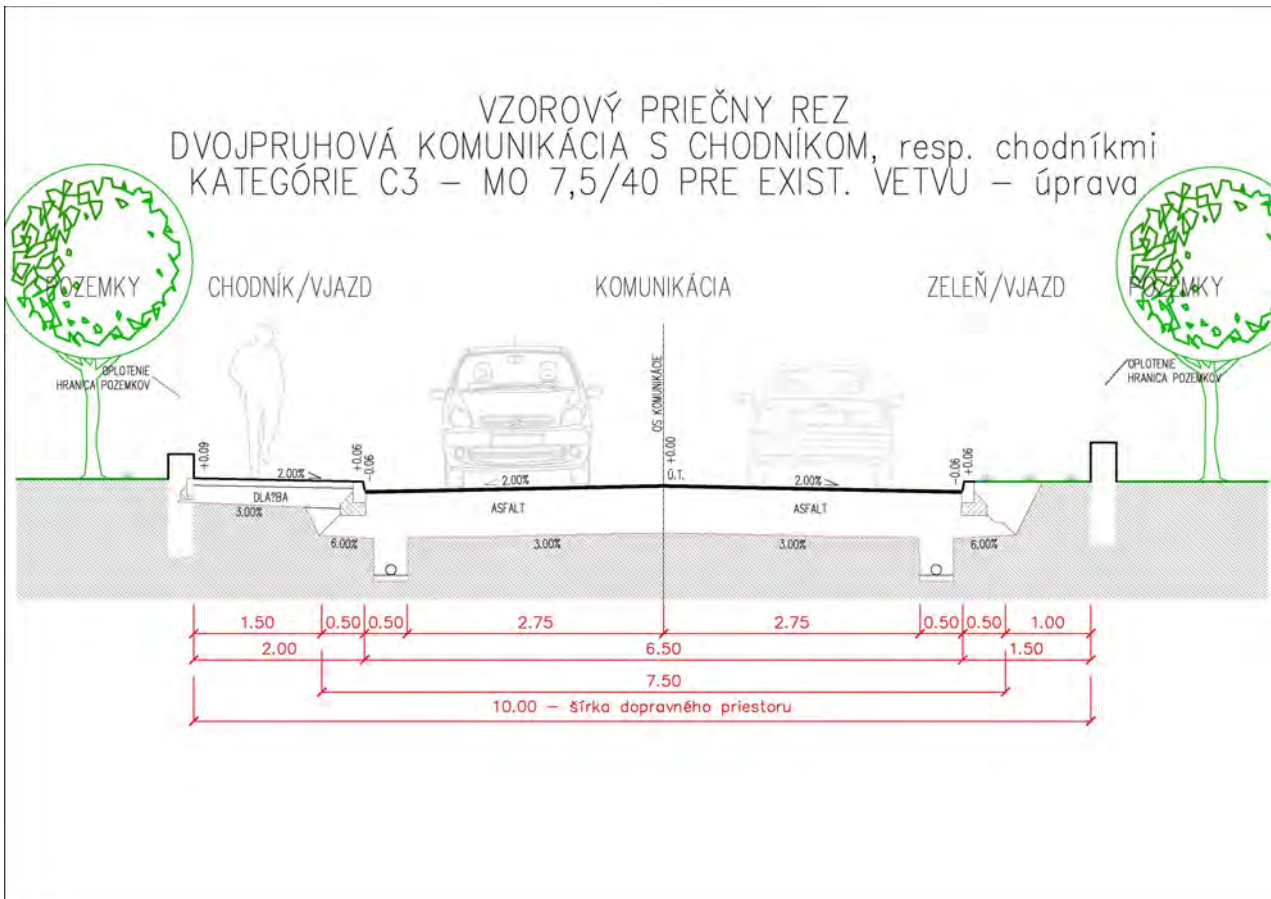
Ostatná kresba:

 Katastrálna mapa, parcely registra C KN

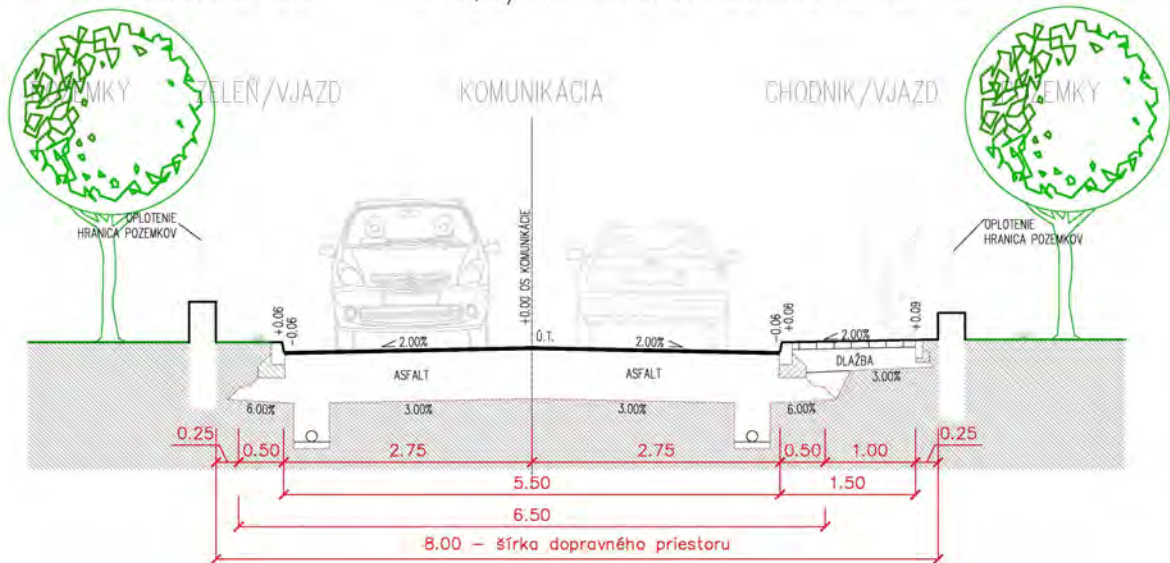
 Obvod projektu JPÚ



SEVER



VZOROVÝ PRIEČNY REZ – DVOJPRUHOVÁ KOMUNIKÁCIA S CHODNÍKOM
KATEGÓRIE C3 – MO 6,5/40 PRE DVOJPRUHOVÉ VETVY

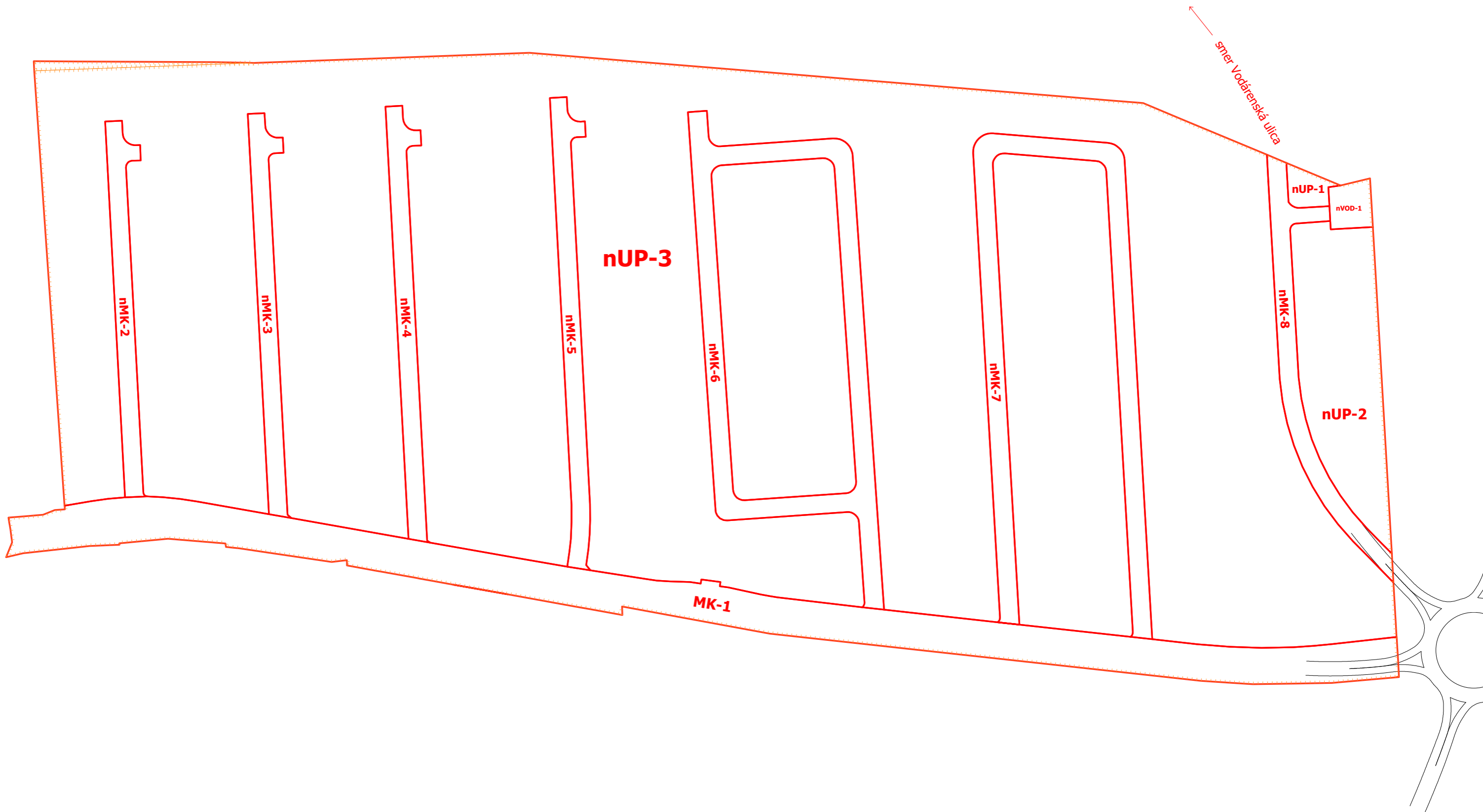


Príloha č. 6 - Tabuľka - Prehľad navrhnutých VZO v obvode projektu JPÚ

P. č.	Typ	Označenie	Kategória	Stav	Popis	Dĺžka	Výmera	Výmera na pokrytie
1	VZO	MK-1	C2 - obslužná - MO 7,5/40	bez zmeny	Existujúca miestna komunikácia zo Šalgovíka do areálu logistického centra (bývalé Hydinárne)	664	11809	11809
2	VZO	nMK-2	C3 - obslužná - MO 6.5/30	nová	Novo navrhovaná prístupová miestna komunikácia	178	1618	1618
3	VZO	nMK-3	C3 - obslužná - MO 6.5/30	nová	Novo navrhovaná prístupová miestna komunikácia	191	1729	1729
4	VZO	nMK-4	C3 - obslužná - MO 6.5/30	nová	Novo navrhovaná prístupová miestna komunikácia	205	1861	1861
5	VZO	nMK-5	C3 - obslužná - MO 6.5/30	nová	Novo navrhovaná prístupová miestna komunikácia	223	2017	2017
6	VZO	nMK-6	C3 - obslužná - MO 6.5/30	nová	Novo navrhovaná prístupová miestna komunikácia	539	4831	4831
7	VZO	nMK-7	C3 - obslužná - MO 6.5/30	nový	Novo navrhovaná prístupová miestna komunikácia	516	4687	4687
8	VZO	nMK-8	C3 - obslužná - MO 6.5/30	nový	Novo navrhovaná prístupová miestna komunikácia, napojenie na kruhovú križovatku Hydinárne (Juhovýchodný obchvat Prešova) a na Vodárenskú ulicu v Ľuboticiach	210	2029	2029
9	VZO	nVOD-1		nový	Plocha pre novo navrhovaný podzemný vodojem	0	426	426
10		nUP-1		nová	Plocha pre použitie podľa platného územného plánu, rodinné domy, občianska vybavenosť, verejná zeleň	0	333	0
11		nUP-2		nová	Plocha pre použitie podľa platného územného plánu, rodinné domy, občianska vybavenosť, verejná zeleň	0	5058	0
12		nUP-3		nová	Plocha pre použitie podľa platného územného plánu, rodinné domy, občianska vybavenosť, verejná zeleň	0	124306	0
Spolu:						2726	160704	31007
							VZO	31007

Krytie potreby pozemkov pre vybudovanie verejných zariadení a opatrení	Výmera [m ²]
Výmera obvodu projektu JPÚ	160704
Plocha potrebná pre verejné zariadenia a opatrenia (VZO)	31007
Prednostné krytie z vlastníctva Slovenskej republiky, v správe SPF, na existujúcu miestnu komunikáciu MK-1	11023
Prednostné krytie z vlastníctva mesta Prešov	694
Predbežný príspevok vlastníkov na VZO [m²]	19290
Predbežný príspevok vlastníkov na VZO v percentách	12,95%

Zhotoviteľ Progres CAD Engineering, s.r.o. Masarykova 16 080 01 Prešov	Kraj	Prešovský		Okres	Prešov		Obec	Prešov		
	Katastrálne územie	Šalgovík, Eubotice		Názov projektu pozemkových úprav	JPÚ Šalgovík - Chraste		Správny orgán	OÚ Prešov, PLO		
	Názov etapy	Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav							Začiatok prác	08/2020
	Názov grafickej časti	Mapa funkčného usporiadania územia							Koniec prác	12/2024
Vyhotožil		Oprávnený projektant			Autorizačne overil					
Dňa:	Meno a priezvisko:	Dňa:	Meno a priezvisko:	Dňa:	Meno a priezvisko:					
24.12.2024	Ing. Peter Repaň	24.12.2024	Ing. Peter Repaň							
Súradnicový systém	S-JTSK	Overené držiteľom oprávnenia na projektovanie pozemkových úprav podľa § 25a zákona č. 330/1991 Zb.			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 častí	1/1									
			<i>pečiatka a podpis</i>		<i>pečiatka a podpis</i>					





Háje

směr Vodárenská ulice

Chraste

Kliny

nMK-2

nMK-3

nMK-4

nMK-5

nUP-3

nMK-6

nMK-7

nMK-8

nUP-1

nVOD-1

nUP-2

MK-1



