

# OKRESNÝ ÚRAD PREŠOV

## Pozemkový a lesný odbor

Pozemkové oddelenie

Masarykova 10, 080 01 Prešov

OU-PO-PLO1-2025/000015-238/ŠJ

V Prešove 18. 12. 2025

### Návrh všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obode projektu jednoduchých pozemkových úprav v katastrálnom území Nižná Šebastová, lokalita Malomgát (Kamenec)

#### - zverejnenie

Okresný úrad Prešov, Pozemkový a lesný odbor, Masarykova 10, 080 01 Prešov ako správny orgán príslušný podľa § 5 ods. 4 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom фонде a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (ďalej ako „zákon“) v rámci konania o jednoduchých pozemkových úpravách vykonávaných v časti katastrálneho územia Nižná Šebastová, lokalita Malomgát (Kamenec) (ďalej ako „JPÚ Nižná Šebastová“) v zmysle § 10 ods. 4 zákona

#### zverejňuje

návrh všeobecných zásad funkčného usporiadania územia (ďalej ako „VZFU“) v obode projektu JPÚ Nižná Šebastová.

Okresný úrad Prešov, Pozemkový a lesný odbor, Masarykova 10, 080 01 Prešov (ďalej ako „správny orgán“) rozhodnutím číslo OU-PO-PLO1-2024/000908-172/ŠJ zo dňa 13. 06. 2024, právoplatným dňa 15. 07. 2024 povolil vykonanie JPÚ Nižná Šebastová, z dôvodu ustanoveného v § 2 ods. 1 písm. h) zákona, teda je potrebné usporiadať pozemky vzhľadom na ich budúce použitie na iné účely, ako je hospodárenie na pôde.

Správnemu orgánu bol v rámci úvodných podkladov projektu JPÚ Nižná Šebastová predložený návrh VZFU vypracovaný zhotoviteľom - spoločnosťou 1.Pozemkové centrum, s.r.o., Kmeťova 1529/36, 040 01 Košice, IČO: 53 568 745, zastúpenou Mgr. Ing. Martinom Dulinom na zverejnenie 18.12.2025.

Návrh VZFU obsahuje písomnú časť – technickú správu so všeobecnou charakteristikou územia, so zhodnotením priestorového a funkčného usporiadania pozemkov, súčasný stav verejných a spoločných zariadení a opatrení, návrh funkčného usporiadania územia a grafickú časť – mapu návrhu všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obode projektu JPÚ.

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 využívania 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 využívania 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.*

Podľa § 9 ods. 11 zákona *v rámci všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav a s prihliadnutím aj na súvisiace územia mimo obvodu pozemkových úprav sa vykonávajú prieskumy a rozboru najmä:*

- 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 krajiny 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 obvody pozemkových úprav.*

Podľa § 9 ods. 12 zákona *návrh všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav predloží okresný úrad na prerokovanie združeniu účastníkov, obci a dotknutým orgánom štátnej správy a dotknutým správcom verejných zariadení.*

Podľa § 10 ods. 4 zákona *Okresný úrad zverejní návrh všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav na obvyklom mieste v obci na 30 dní 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 nevyjadrí, 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 do 60 dní odo dňa ich doručenia 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 § 3 ods. 6 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov *správne orgány sú povinné na úradnej tabuli správneho orgánu, na svojom webovom sídle, ak ho majú zriadené alebo aj iným vhodným spôsobom zrozumiteľne a včas informovať verejnosť o začatí, uskutočňovaní a o skončení konania vo veciach, ktoré sú predmetom záujmu verejnosti alebo o ktorých to ustanovuje osobitný zákon. Pritom sú povinné ochraňovať práva a právom chránené záujmy účastníkov konania a iných osôb. Úradná tabuľa správneho orgánu musí byť nepretržite prístupná verejnosti.*

V súlade s ustanovením § 10 ods. 4 zákona sa návrh VZFU zverejní na úradnej tabuli a elektronickej úradnej tabuli mesta Prešov, na úradnej tabuli a webovom sídle správneho orgánu po dobu 30 dní.

Do návrhu VZFU je možné nahliadnuť na mestskom úrade v Prešove a zároveň na správnom orgáne po dobu 30 dní odo dňa jeho zverejnenia v pracovných dňoch počas úradných hodín.

#### **Poučenie:**

V zmysle § 10 ods. 4 zákona môžu účastníci konania podať proti návrhu VZFU správne orgánu námietky **v lehote do 30 dní** od jeho zverejnenia alebo doručenia.

JUDr. Eva O r a v c o v á  
vedúca odboru

#### **Prílohy:**

Návrh VZFU: písomná časť - Technická správa  
grafická časť - Mapa návrhu funkčného usporiadania územia v obvode projektu

#### **Doručuje sa:**

1. Mesto Prešov, Hlavná 2907/73, 080 01 Prešov – úradná tabuľa, elektronickej úradná tabuľa
2. Okresný úrad Prešov, Pozemkový a lesný odbor, Masarykova 10, 080 01 Prešov - úradná tabuľa, webové sídlo ([www.minv.sk](http://www.minv.sk))

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa:

pečiatka, podpis:

pečiatka, podpis:

# TECHNICKÁ SPRÁVA

## IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

<b>Názov projektu:</b>	<b>Jednoduché pozemkové úpravy Nižná Šebastová, lokalita Malomgát</b>
<b>Číslo a názov etapy:</b>	<b>Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav</b>
<b>Kraj:</b>	<b>Prešovský (7)</b>
<b>Okres:</b>	<b>Prešov (707)</b>
<b>Obec:</b>	<b>Prešov (524 140)</b>
<b>Katastrálne územie:</b>	<b>Nižná Šebastová (840 955)</b>
<b>Správny orgán:</b>	<b>Okresný úrad Prešov, Pozemkový a lesný odbor Masarykova 10 080 01 Prešov</b>
<b>Označenie zmluvy o dielo:</b>	<b>Zmluva o dielo zo dňa 1.12.2024</b>
<b>Objednávateľ prác:</b>	<b>RK SPIRIT Prešov, s.r.o. Čipkárska 20/582, 080 05 Prešov</b>
<b>Zhotoviteľ prác:</b>	<b>1. Pozemkové centrum, s.r.o. Kmeťova 36, 040 01 Košice</b>
<b>Autorizačne overil:</b>	<b>Ing. Vincent Dulina</b>
<b>Spracoval:</b>	<b>Mgr. Ing. Martin Dulina</b>
<b>Zahájenie prác:</b>	<b>apríl 2025</b>
<b>Ukončenie prác:</b>	<b>december 2025</b>

## Obsah

<b>A. Prieskumy, rozbory a analýza súčasného stavu .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Úvod.....</b>	<b>3</b>
1.1. Základné pojmy.....	3
1.2. Prehľad použitých podkladov .....	3
<b>2. Všeobecná charakteristika územia .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Prírodné pomery .....</b>	<b>5</b>
3.1 Klimatické pomery.....	6
3.2 Hydrologické pomery .....	6
3.3 Geologické a geomorfologické pomery .....	6
<b>4. Súčasný stav priestorového a funkčného usporiadania územia.....</b>	<b>7</b>
4.1 Všeobecná charakteristika územia obvodu .....	7
4.2. Súčasnú využitie pozemkov .....	7
4.3 Bilancia zmien druhov pozemkov podľa registra C-KN .....	7
4.4 Prejavy degradácie a potreba ochrany pôdy .....	8
4.5 Obmedzujúce faktory využívania pôdneho fondu a ich ochranné pásma.....	8
<b>5. Súčasný stav verejných a spoločných zariadení a opatrení .....</b>	<b>8</b>
5.1 Spoločné zariadenia a opatrenia – súčasný stav.....	8
5.2 Verejné zariadenia a opatrenia – súčasný stav.....	8
5.3 Stav užívacích pomerov v obvode .....	8
<b>C. Návrh funkčného usporiadania územia .....</b>	<b>9</b>
<b>6. Návrh funkčného usporiadania územia .....</b>	<b>9</b>
6.1 Priestorová a funkčná optimalizácia rozmiestnenia druhov pozemkov v krajine - nový stav .....	9
6.2 Komunikačné zariadenia a opatrenia – nový stav.....	9
6.3 Protierózne zariadenia a opatrenia – nový stav.....	10
6.4 Vodohospodárske zariadenia a opatrenia – nový stav .....	10
6.5 Ekologické zariadenia a opatrenia - nový stav.....	11
6.6 Verejné zariadenia a opatrenia – nový stav .....	11
6.7 Bilancia a výpočet príspevku na verejné zariadenia a opatrenia .....	11
6.8 Bilancia a výpočet príspevku na spoločné zariadenia a opatrenia .....	12
6.9 Predbežný stupeň naliehavosti výstavby verejných zariadení a opatrení .....	12
<b>7. Použitá literatúra .....</b>	<b>12</b>
<b>8. Prílohy .....</b>	<b>12</b>

## A. Prieskumy, rozbor a analýza súčasného stavu

### 1. Úvod

#### 1.1. Základné pojmy

Na základe zmluvy o dielo zo dňa **01.12.2024**, predmetom ktorej je vypracovanie a vykonanie **projektu jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom v katastrálnom území Nižná Šebastová**, obec Prešov, okres Prešov, kraj Prešovský, naša spoločnosť **1.Pozemkové centrum, s.r.o.** vykonala v mesiacoch máj až jún 2025 geodetické a kartografické práce pre etapu spracovania projektu pozemkových úprav **Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia** v obvode pozemkových úprav (ďalej len VZFÚ).

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“), **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, 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 podľa **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“).

Pozemkové úpravy v katastrálnom území Nižná Šebastová, lokalita Malomgát boli povolené rozhodnutím Okresného úradu Prešov, Pozemkový a lesný odbor (ďalej len „správny orgán“ alebo „OU-PO-PLO“), číslo **OU-PO-PLO1-2024/000908-172/ŠJ** zo dňa **13.06.2024**. Týmto rozhodnutím bol v zmysle §8 ods. 1, v spojení s §8b a 8d zákona určený obvod pozemkových úprav v časti katastrálneho územia Nižná Šebastová s výmerou **9,4191 ha**.

VZFÚ pre JPÚ Nižná Šebastová, lokalita Malomgát sa vypracúvajú v rozsahu, ktorý zodpovedá dôvodom začatia pozemkových úprav a potrebám ďalšieho konania o pozemkových úpravách. VZFÚ vytvárajú komunikačnú, vodohospodársku a ekologickú kostru novo usporiadaného územia a sú východiskom pri spracovaní zásad umiestnenia nových pozemkov. Ich hlavným cieľom je usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom nachádzajúcich v obvode projektu. Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode jednoduchých pozemkových úprav tvoria neoddeliteľnú časť projektu jednoduchých pozemkových úprav a sú spracované v zmysle §§8b, 9, 10, 11 a 12 zákona.

#### 1.2. Prehľad použitých podkladov

- Územný plán Mesta Prešov schválený mestským zastupiteľstvom uzn. č. 8/1995 zo dňa 30.1.1995 v znení neskorších zmien a doplnkov, ktorého záväzná časť bola vyhlásená VZN č.5/2013 v znení zmeny vyhlásenej Všeobecne záväzným nariadením č.11/2013 a č.5/2017.
- Územný plán Prešovského samosprávneho kraja schválený uznesením č. 268/2019 a VZN č. 77/2019 dňa 26.8.2019, ktorého záväzná časť bola vydaná Všeobecne záväzným nariadením Prešovského samosprávneho kraja č. 77/2019, ktoré bolo schválené Zastupiteľstvom Prešovského samosprávneho kraja uznesením č. 269/2019 dňa 26.08. 2019 s účinnosťou od 06.10.2019.
- Atlas krajiny Slovenskej republiky, Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky

Bratislava, 2002

- urbanistická štúdiá obytného súboru Malomgát vypracovaná spoločnosťou DESIGNERS, s.r.o, Kpt. Nálepku 6, 080 01 Prešov zodpovedným projektantom Ing. Arch. Petrom Steinigrom, autorizovaný architekt SKA 1074 AA schválené odborom územného rozvoja, architektúry a výstavby Mesta Prešov listom č. OÚRAaV/4905/02221593/2022 zo dňa 29.3.2022 (ďalej UŠ)

- Účelové zameranie polohopisu a výškopisu
- Aktuálne dostupné ortofotosnímky

## 2. Všeobecná charakteristika územia

Obec Nižná Šebastová vznikla ako stredoveká roľnícka a zemianska dedina, ktorá sa postupne rozvinula vďaka strategickej polohe a priaznivým podmienkam pre hospodárstvo. Dnes je súčasťou mesta Prešov ako jeho mestská časť a jej historický pôvod je stále viditeľný v miestnych pamiatkach a urbanizme a je prepojená s priemyslom aj vojenskou infraštruktúrou. Zachováva si charakter predmestia so silnou občianskou vybavenosťou: pamätihodnosti, parky, ľahké napojenie na mesto Prešov a cyklo i autobusovú dopravu.

Mestská časť Nižná Šebastová sa nachádza na východnom okraji mesta Prešov, v Košickej kotline, na pravom brehu rieky Torysa. Ide o mierne zvlnené územie s nadmorskou výškou približne 255–372 m n. m. Leží 3–4 km východne od centra Prešova. Je situovaná medzi mestskými časťami Ľubotice (na juhu a západe) a Šalgovík (na juhovýchode). Z južnej strany hraničí s kat. územím Ľubotice.

Mestskou časťou Nižná Šebastová preteká potok Šebastovka, ktorý pramení v Slanských vrchoch a tvorí prirodzenú os osídlenia. Lokalita je dobre dostupná z centra mesta cestou č. I/18 (Vranovská ulica) a následným napojením na ulice Bardejovská, Strážnická a Poľná. Okolie Nižnej Šebastovej tvorí kombinácia obytných zón, priemyselnej zóny Širpo a poľnohospodárskej krajiny.

Nižná Šebastová je súčasťou dobre prepojenej zelenej infraštruktúry – charakterizovanej niekoľkými lokálnymi biokoridormi (Torysa, Sekčov, Delňa, Šalgovický potok) a biocentrami, ktoré dohromady tvorí územný systém ekologickej stability mesta Prešov. Tieto prvky zabezpečujú ekologickú funkciu a udržiavanie biodiverzity v kombinácii s mestskou zástavbou.

Nižná Šebastová má veľmi dobré dopravné napojenie na mesto Prešov aj okolie. Je prístupná osobnou, verejnou (MHD napr. linky č. 1, 13) aj regionálnou dopravou. Hlavné cestné ťahy sú cesta I/18 (Vranovská ulica) - spája Prešov s Vranovom nad Topľou, vzdialená len pár minút jazdy a obchvat Prešova (R4/D1) - z Nižnej Šebastovej, ktorým je možné ľahko sa napojiť na obchvat smerom na Poprad alebo Košice. V mestskej časti je priamo železničná stanica Nižná Šebastová vzdialená cca. 2km.

Mestská časť je plne pokrytá verejným vodovodom aj verejnou splaškovou kanalizáciou. Je rovnako vybudovaná distribučná sieť nízkeho a vysokého napätia. Rovnako je mestská časť plne plynofikovaná.

Obvod JPU tvorí iba malú časť katastrálneho územia Nižná Šebastová. Riešenie celého územia po častiach je prípustným riešením aj podľa vyjadrenia odboru územného rozvoja, architektúry a výstavby Mesta Prešov listom č. OÚRAaV/4905/02221593/2022 zo dňa 29.3.2022.

Priestorová lokalizácia riešeného územia je znázornená na obrázku č. 1.

Obr. 1 Priestorová lokalizácia riešeného územia



### 3. Prírodné pomery

Katastrálne územie Nižná Šebastová sa nachádza v Košickej kotline, s mierne zvlneným reliéfom a nadmorskej výške cca 255–372 m n. m. Celé územie je charakteristické širokou nivou (riečne záplavové územie Torysy) a miernymi terasami a východne sa terén zvyšuje smerom k Slanským vrchom.

Lokalita patrí z pohľadu fytogeografického členenia do Panónskej oblasti (Panonicum), Východoslovenskej nížiny (presnejšie subprovincia Košická kotlina, ktorá je časťou Východoslovenskej nížiny) a podokres Prešovská kotlina. Panónska oblasť je charakteristická teplejším podnebím, úrodnými pôdami výskytom lužných, dubovo-hrabových a dubových lesov,

často s prevahou stepnej a lesostepnej flóry. V katastri Nižnej Šebastovej prevládajú nížinné, nivné a terasové biotopy, okrajovo lúčne a poľnohospodárske spoločenstvá.

Popri Toryse a potoku Šebastovka sa zachovali zvyšky pôvodných lužných lesov a brehových porastov s vrbami (*Salix* spp.), jelšou lepkavou (*Alnus glutinosa*), topolmi (*Populus* spp.) a brestami (*Ulmus* spp.). Priamo v katastri Nižnej Šebastovej sa nenachádza vyhlásená prírodná rezervácia, ale v blízkom okolí (napr. brehové pásy Torysy, okrajové časti Slanských vrchov, podmáčané lúky) možno nájsť výskyt kosatca sibírskeho (*Iris sibirica*) – chránený druh, vyskytuje sa na vlhkých lúkach a v lužných porastoch v širšom okolí Prešova, prvosenky holej (*Primula elatior*) – na vlhkých lúkach, hadinca obyčajného (*Echium vulgare*) – stepné trávnaté plochy, kručinky chlpacej (*Genista pilosa*) – chránený polokrov v stepných biotopoch, mečíkovec stepného (*Gladiolus imbricatus*) – v okolitých mokradiach a vlhkých lúkach a ponikleca slovenského (*Pulsatilla slavica*) – veľmi vzácny a zákonom chránený, v suchších lokalitách širšieho okolia. V niektorých častiach sa vyskytujú aj invázne druhy (pajaseň žliazkatý, netýkavka žliazkatá), ktoré ohrozujú pôvodnú flóru. Ochrana pôvodných spoločenstiev je preto dôležitá.

### 3.1 Klimatické pomery

Klimatické pomery v mestskej časti Nižná Šebastová (a v celom okolí Prešova) sú typické pre mierne teplú klimatickú oblasť s dostatkom zrážok a relatívne dlhým vegetačným obdobím. Hlavné klimatické charakteristiky:

- Priemerná ročná teplota: 8–9 °C (najvyššie priemerné denné hodnoty v júli 18–19 °C, najnižšie priemerné denné hodnoty v januári –4 až –3 °C).
- Zrážky: Ročný úhrn zrážok sa pohybuje okolo 600–650 mm (väčšina zrážok pripadá na máj až júl; zima je mierne suchšia).
- Smer vetrov: Najčastejšie fúka západný a severozápadný vietor. Priemerná rýchlosť vetra je 2–4 m/s (najsilnejší v jarých mesiacoch).
- Zimné obdobie: V priemere 50–70 dní za rok, najčastejšie december–február. Snehová pokrývka nie je trvalá, v nížinných častiach sa často roztápa.
- Priemerný ročný úhrn slnečného svitu 1 700–1 800 hodín za rok.

### 3.2 Hydrologické pomery

Záujmové územie patrí do úmoria Čierneho mora a povodia Bodrog a podpovodia Torysa. Hlavný vodný tok Torysa je prítokom vodného toku Hornádu, ktorý je prítokom rieky Slaná, ktorá sa následne vlieva do Tisy a nakoniec do Dunaja, ktorý ústi do Čierneho mora. Podľa hydrogeologického rajónovania územie obce patrí do hydrogeologického rajónu 041 – Východoslovenská kotlina – severná časť, ktorý je súčasťou Východoslovenskej nížiny. Tento rajón je charakteristický podzemnými vodami viazanými na kvartérne fluviálne sedimenty (štrky, piesky, íly). Charakteristickým pre tento hydrogeologický rajón sú vodonosné vrstvy štrku, pieskov a miestami aj sprašových hĺn, plytká hladina podzemnej vody (2-6 m pod povrchom), z ekologického hľadiska významná pre zeleň a poľnohospodársku krajinu.

### 3.3 Geologické a geomorfologické pomery

Podľa geomorfologického členenia SR (KOL., 2002) územie patrí do geomorfologickej oblasti Východoslovenská nížina, celku Košická kotlina, podcelku Prešovská kotlina a okrsku Toryská niva.

Reliéf územia mestskej časti Nižná Šebastová je typický nížinný a mierne zvlnený, s jasne rozpoznateľnými formami, ktoré súvisia s činnosťou rieky Torysa a jej prítokov. Miestami mierne vyvýšené terasy, smerom na východ mierny nárast výšky do pahorkatiny. Reliéf vhodný na osídlenie,

poľnohospodárstvo, rozvoj obytnej a priemyselnej zástavby.

Geologické podložie územia mestskej časti Nižná Šebastová je tvorené najmä kvartérnymi sedimentmi (usadeninami), ktoré boli uložené činnosťou rieky Torysa a jej prítokov počas štvrtohôr (kvartéru). Hlavné geologické charakteristiky sú:

- Geologická oblasť: Východoslovenská nížina, podcelok Košická Kotlina
- Horniny: Kvartérne (štvrtohorné) sedimenty (Štrky a piesky, íly a hlinité sedimenty, sprašové hliny).
- Podložie: Neogénne sedimenty
- Seizmická aktivita: Oblasť patrí do oblasti s veľmi nízkou seizmickou aktivitou
- Geologické riziká: riziko zosuvov je minimálne. Podložie je pevné, dobre únosné pre základy stavieb; pri výstavbe je potrebné brať do úvahy vyššiu hladinu podzemnej vody v niektorých častiach.

#### 4. Súčasný stav priestorového a funkčného usporiadania územia

##### 4.1 Všeobecná charakteristika územia obvodu

Obvod pozemkových úprav sa nachádza v južnej časti katastrálneho územia od hranice s kat. územím Ľubotice až po približne hranicu intravilánu. V súčasnosti je celý obvod využívaný na veľkoblokové hospodárenie s malou časťou zastavanej plochy, ktorú tvorí panelová časť Poľnej ulice.

##### 4.2. Súčasnú vyžitie pozemkov

Na základe mapovania aktuálneho stavu bol zistený stav súčasného využitia pozemkov. Z hľadiska využívania pozemkov je riešené územie využívané ako poľnohospodárska pôda a zastavané plochy a nádvoria.

V severozápadnej časti sa nachádza časť panelovej cesty označenej ako **MC1** tvoriacu časť Poľnej ulice. Táto plynule pokračuje poľnou cestou označenou ako **PC1** a **PC2**, ktorá slúži na prístup k pozemkom v obvode, ako aj k pozemkom nachádzajúcich sa severne a západne od obvodu. PC1 a PC2 sú súčasťou jednej poľnej cesty, ktorá je rozdelená hranicou obvodu JPÚ. Dĺžka miestnej cesty MC1 je 6 m a dĺžka poľnej cesty PC1 a PC2 je spolu 331 m.

Obvodom prechádza elektrické vedenie v dĺžke približne 29 m.

##### 4.3 Bilancia zmien druhov pozemkov podľa registra C-KN

Pri spracovaní polohopisu a výškopisu bol zistený nesúlad medzi skutočným a evidovaným stavom druhov pozemkov. Uvedený nesúlad sa odstráni pri tvorbe registra nového stavu.

Tab. č. 2 Bilancia nesúladov druhov pozemkov

druh pozemku		druh pozemku vedený v katastri nehnuteľností		navrhovaný druh pozemku z mapovania polohopisu		zmeny	
kód	popis	výmera (m <sup>2</sup> )	podiel (%)	výmera (m <sup>2</sup> )	podiel (%)	rozdiel (m <sup>2</sup> )	rozdiel (%)
2	orná pôda	9 31 20	98,86%	9 41 52	99,96%	- 10 32	-1,10%
	<i>poľnohospodárska pôda</i>	9 31 20	98,86%	9 41 52	99,96%	- 10 32	-1,10%
13	zastavaná plocha a nádvorie	10 72	1,14%	40	0,04%	10 32	1,10%
	<i>nepoľnohospodárske a nelesné pozemky</i>	10 72	1,14%	40	0,04%	10 32	1,10%
<b>SPOLU</b>		<b>9 41 92</b>	<b>100,00%</b>	<b>9 41 92</b>	<b>100,00%</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>

#### 4.4 Prejavy degradácie a potreba ochrany pôdy

V riešenom území neboli zistené výrazné prejavy degradácie poľnohospodárskej pôdy. Potreba ochrany poľnohospodárskej pôdy v obvode k schválenému zámeru využívania pozemkov je bezpredmetná. Do doby predpokladanej zmeny je potrebné dodržiavať využívanie a ochranu poľnohospodárskej pôdy so stanovenými podmienkami vyplývajúce z právnej ochrany poľnohospodárskej pôdy.

#### 4.5 Obmedzujúce faktory využívania pôdneho fondu a ich ochranné pásma

V obvode sa nachádza ochranné pásmo elektrických vedení (10 m od krajného vodiča, 1m v prípade podzemného vedenia) a ochranné pásmo miestnej cesty (15 m od osi cesty).

### 5. Súčasný stav verejných a spoločných zariadení a opatrení

#### 5.1 Spoločné zariadenia a opatrenia – súčasný stav

V obvode sa nachádza jedna poľná cesta označená ako P1 a P2 (z dôvodu jej rozdelenia hranicou obvodu) v celkovej dĺžke 331 m. Šírka cesty je premenlivá od 2,8 m do 6,0 m.

Tab. č. 3 Spoločné zariadenia a opatrenia komunikačného charakteru - súčasný stav

Označenie komunikačného zariadenia a opatrenia	Popis	Opatrenie	Výmera v m <sup>2</sup>
PC1	cesta nespevnená	SZO_KOMU	11 42
PC2	cesta nespevnená	SZO_KOMU	72
Spolu			<b>12 14</b>

#### 5.2 Verejné zariadenia a opatrenia – súčasný stav

V obvode sa nachádza časť Poľnej ulice vo výmere 40 m<sup>2</sup> a dĺžke 6 m a šírke 6,40 m.

Tab. č. 4 Bilancia verejných zariadení a opatrení (VZO) komunikačného charakteru v obvode

Označenie verejného zariadenia a opatrenia	Druh komunikácie	Opatrenie	Plocha (m <sup>2</sup> )	Dĺžka (m)	šírka(m)
MC1	Poľná ulica, panelová	VZO	40	6	6,4
Spolu			<b>40</b>		

#### 5.3 Stav užívacích pomerov v obvode

Poľnohospodárske pozemky sú v obvode užívané nájomcami: Františkom Vrabeľom (kultúrne diely 259120601/1, 257120701/1 a 257120701/1) a Martinom Verešpejom (kultúrne diely 257120701/1 a 257120701/1). Menšie zarastené časti sú bez užívacieho stavu.

Tab.č.5 Prehľad vlastníctva vybraných vlastníkov a správcov

Kód krytia	Vlastník alebo správca	Výmera v m <sup>2</sup>
1	Pôvodné neknihované pozemky vo vlastníctve SR v správe SPF	11 35
2	Pôvodné neknihované pozemky vo vlastníctve obce	0
3	Pôvodné knihované pozemky vo vlastníctve SR v správe SPF	21 63
4	Mesto Prešov	0
<b>Spolu:</b>		<b>32 98</b>

## C. Návrh funkčného usporiadania územia

### 6. Návrh funkčného usporiadania územia

#### 6.1 Priestorová a funkčná optimalizácia rozmiestnenia druhov pozemkov v krajine - nový stav

Predmetné územie je v zmysle platného Územného plánu mesta Prešov podľa lokalít a výkresu v M 1:10 000 zaradené do kategórie funkčných plôch **RL B.1 Bývanie v rodinných domoch**. Urbanistická koncepcia funkčného využitia a priestorového usporiadania pozemkov vychádza zo základnej idey vytvoriť v riešenom území ucelený súbor samostatne stojacich rodinných domov, 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 s rozvojovým územím mestskej časti Prešova. UŠ spodrobňuje územný plán mesta Prešov pre lokalitu Malomgát a vytvára územnoplánovací podklad pre budúce územné rozhodovanie, nakoľko územný plán zóny Nižná Šebastová v súčasnosti nie je obstaraný.

Vzhľadom k predpokladanému zámeru budúceho využitia územia sa pozemkom v obvode JPÚ navrhovaných miestnych ciest vrátane chodníkov a prícestnej zelene zmení druh pozemku na ostatnú plochu. Vo zvyšnej časti plochy obvodu zostane druh pozemku nezmenený.

Tento spôsob využívania je v súlade s návrhom dopravného napojenia vypracovaného spoločnosťou DESIGNERS s.r.o., ktorý rešpektuje dopravnú komunikačnú sieť mesta Prešov podľa výkresu č. 4 Doprava a regulatívu RL 1.1. záväznej časti územného plánu mesta Prešov a je tvorená navrhovanými miestnymi obslužnými komunikáciami funkčnej triedy C2, kategórie MO 8,0/40 a následne doplnená miestnymi obslužnými komunikáciami funkčnej triedy C3, kategórie MO 6,5/30 zabezpečujúcu dopravnú obsluhu vo vnútri urbanistického obvodu a sekundárne dopravné napojenia na existujúcu komunikačnú sieť po okrajoch obvodu.

Z uvedeného dôvodu sa v obvode JPÚ nenavrhujú žiadne organizačné a agrotechnické opatrenia. Na budúce možné použitie poľnohospodárskej pôdy na stavebné zámery musí byť vydaný súhlas v zmysle zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy so stanovenými podmienkami vyplývajúcich z právnej ochrany poľnohospodárskej pôdy .

#### 6.2 Komunikačné zariadenia a opatrenia – nový stav

Návrh komunikačných zariadení a opatrení vychádza z urbanistickej štúdie Obytného súboru Malomgát spracované spoločnosťou DESIGNERS s.r.o. UŠ spracúva väčší rozsah územia ako je stanovený obvod a tak sa táto UŠ použije iba v rozsahu obvodu.

Dopravná vybavenosť IBV Malomgát je navrhovaná na komfortné napojenie všetkých

stavebných parciel 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.

Navrhuje sa prepojenie s existujúcimi cestami a to konkrétne s Poľnou ulicou v Nižnej Šebastovej a Makarenkovou ulicou v Ľuboticiach. Vzhľadom na význam týchto základných komunikácií a predpokladaný charakter dopravy, kde sa uvažuje s linkami MHD, je táto komunikácia navrhovaná pre funkčnú triedu C2, kategórie MO 8,0/40 s jednostrannými chodníkmi šírky 2 m. Obidve komunikácie budú prepojené prostredníctvom priesečnej križovatky, v blízkosti ktorej budú situované zastávky MHD. Z tejto navrhovanej komunikácie sa v obvode nachádza iba časť nachádzajúca sa v južnej časti obvodu JPÚ (paralelne s hranicou kat. územia). Územie bude následne zahustené pravouhlou sieťou navzájom prepojených miestnych obslužných komunikácií, ktoré budú sprístupňovať jednotlivé pozemky, vrátane napojenia na existujúcu časť Poľnej ulice. Uličný koridor je navrhnutý v šírke min. 7,5 m. V ňom budú situované miestne obslužné komunikácie funkčnej triedy C3, kategórie MO 6,5/30 s jednostrannými chodníkmi šírky min. 2,0 m a zelený pás min. šírky 0,5 m. V mape VZFÚ sú tieto komunikácie označené ako **nVZO-1(DOP, MC1)** o celkovej výmere 1 69 44 m<sup>2</sup>.

Tab. č. 6 Bilancia návrhu komunikačných zariadení a opatrení

Označenie verejného zariadenia a opatrenia	Druh komunikácie	Stav	Plocha (m <sup>2</sup> )	Dĺžka (m)	Šírka (m)
nVZO-1(DOP, MC1)	miestna cesta	nový návrh	1 69 44	1995	8,5-9,5
<b>Spolu</b>			<b>1 69 44</b>		

### 6.3 Protierózne zariadenia a opatrenia – nový stav

V území obvodu JPU neevidujeme plochy, ktoré sú výrazne postihnuté vodnou alebo inou eróziou a preto nie je potrebné vykonať protierózne opatrenia. Budú postačovať protierózne opatrenia vybudované v súvislosti s vybudovaním cestnej siete.

### 6.4 Vodohospodárske zariadenia a opatrenia – nový stav

Riešeným obvodom nepreteká žiaden vodný tok. Súčasťou celkovej koncepcie nakladania s vodou majú byť aj opatrenia na zadržiavanie a využívanie dažďovej vody v zastavanom území obce najmä ako úžitkovej vody na zavlažovanie záhrad a verejnej zelene. Vodozádržnými opatreniami sú opatrenia na minimalizáciu alebo úplné vylúčenie odvádzania dažďových vôd do verejnej kanalizácie a ich priameho odvádzania do vodných tokov. Zvod dažďových vôd je riešený sériou vodozádržných opatrení. Keďže v zmysle inžiniersko geologického prieskumu nie je možné v území vybudovať funkčný vsakovací systém, dažďové vody RD sa budú zachytávať na parcelách v retenčných nádobách so spätným využitím na zavlažovanie zelene. Prebytočné dažďové vody a voda zo spevnených plôch budú odvedené do retenčných nádrží umiestnenými pod spevnenými plochami a následne cez ORL s pomalým výtokom zaústené do prirodzeného recipientu (bezmenný potok napojený na Bánovecký potok v Ľuboticiach) (mimo obvodu JPÚ). V rámci vodozádržných opatrení je alternatívne uvažovaný a predbežne prejednaný so správcom toku SVP systém zemných akumulčných nádrží, ktoré budú budované súbežne s bezmenným potokom (suchý polder) za účelom ochrany územia pred prípadnými záplavami ako aj akumulácie vody v období privalových dažďov. Tento suchý polder sa uvažuje vybudovať východne od kat. územia Nižná Šebastová. Akumulačný objem týchto otvorených nádrží je niekoľkonásobne väčší ako objem podzemných

nádrží (cca. 1500 m<sup>3</sup>) a výrazne presahuje kapacitu dažďových vôd z lokality. To umožní výrazné spomalenie naplnenia potoka v období privalových dažďov, napĺňanie dažďovou vodou z lokality bude pomalšie a v nižšom objeme ako v súčasnom stave.

#### 6.5 Ekologické zariadenia a opatrenia - nový stav

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. Z hľadiska zelene v území bude obytný súbor vhodne doplnený o výsadbu nízkej a vysokej zelene tak, aby neboli dotknuté žiadne ochranné pásma jestvujúcich a navrhovaných inžinierskych sietí a vytvoril sa vyvážený pomer medzi navrhovanými urbanistickými objektmi a prírodnými zložkami.

Pri výsadbe verejnej zelene treba uprednostňovať domáce druhy drevín a krovín, ktoré sú ekologicky a esteticky vhodnejšie a vyžadujú menšiu starostlivosť a náklady na údržbu ako cudzokrajné rastliny.

Z vyššie uvedeného sa nenavrhujú samostatné ekologické zariadenia a opatrenia.

#### 6.6 Verejné zariadenia a opatrenia – nový stav

V obvode sa navrhuje okrem verejných zariadení a opatrení komunikačného charakteru popísaných v kapitole 6.2 ponechať zvyšnú časť obvodu v doterajšom stave ako plochy rodinných domov označených ako projekčné celky s číslom 1 až 14. Tieto sa nezaraďujú medzi žiadne verejné zariadenia a opatrenia.

Tab. č. 7 Súhrn plošných parametrov VZO

Bilancia návrhu komunikačných verejných zariadení a opatrení					
Označenie verejného zariadenia a opatrenia	Druh komunikácie	Stav	Plocha (m <sup>2</sup> )	Dĺžka (m)	Šírka (m)
nVZO-1(DOP,MC1)	miestna cesta	nový návrh	1 69 44	1995	8,5-9,5
<b>Spolu</b>	<b>1 69 44</b>				

#### 6.7 Bilancia a výpočet príspevku na verejné zariadenia a opatrenia

Výmera verejných zariadení a opatrení komunikačného charakteru je **1 69 44** m<sup>2</sup>. Mesto Prešov nevlastní žiadnu výmeru v obvode JPU a tak bude podľa §8d ods. 6 zákona na výmeru verejných zariadení určených podľa §12 ods. 3 písm. f) zákona prispievať štát v rozsahu neknihovaných pozemkov, ktoré sú vo výmere 11 35 m<sup>2</sup>. Na zostávajúcu výmeru o veľkosti **1 58 09** m<sup>2</sup> budú vlastníci prispievať v zmysle §8d ods. 5 zákona, pričom túto zásadu si môžu vlastníci odsúhlasiť v zásadách umiestnenia nových pozemkov. Z uvedeného dôvodu sa predpokladá maximálny príspevok vlastníkov na verejné zariadenia a opatrenia vo výške **17,5%** z výmery každého vlastníka.

## 6.8 Bilancia a výpočet príspevku na spoločné zariadenia a opatrenia

Spoločné zariadenia a opatrenia sa v obvode JPU nenachádzajú a z toho dôvodu je výpočet príspevku na spoločné zariadenia a opatrenia bezpredmetný.

Tab. č. 8 Tabuľka krytia výmery VZO vo vlastníctve štátu a obce

Zariadenie a opatrenie	Potrebná výmera v m <sup>2</sup>	Kód krytia v m <sup>2</sup>				Príspevok vlastníkov v m <sup>2</sup>	Spolu
		1	2	3	4		
VZO komunikačné	1 69 44	11 35	0	0	0	1 58 09	1 69 44
VZO spolu	1 69 44	11 35	0	0	0	1 58 09	1 69 44
Celkom:	1 69 44	11 35	0	21 63	0	1 58 09	1 58 09
Vlastníctvo alebo správa		0	0	21 63	0	1 58 09	21 63
<b>Percentuálny príspevok vlastníkov na VZO</b>						<b>16,9887 %</b>	

Informácie o kóde krytia sú uvedené v tab. č. 5 na str. 9.

## 6.9 Predbežný stupeň naliehavosti výstavby verejných zariadení a opatrení

Na návrh žiadateľa bude prvým realizovaným verejným zariadením a opatrením pripojenie miestnej cesty označenej ako VZO-1(DOP,MC1) na Poľnú ulicu.

## 7. Použitá literatúra

- Metodické štandardy projektovania pozemkových úprav, Zlatica Muchová, Jozef Vanek a kol. Nitra 2009
- <https://apl.geology.sk>
- <http://geo.enviroportal.sk>
- <http://www.sopsr.sk>
- <https://ismcs.cdb.sk/portal/>
- <https://app.sazp.sk/atlassr/>
- Geologická mapa SR (geology.sk)
- <https://portal.vupop.sk/portal/apps/webappviewer>
- <http://www.podnemapy.sk/portal/verejnost/bpej/priruckaBPEJ.pdf>
- <https://www.uzemneplany.sk/ochranne-pasma>

## 8. Prílohy

1. Zápisnica z prerokovania návrhu VZFU zo dňa 9.10.2025 a 16.12.2025
2. Mapa funkčného usporiadania územia
3. Urbanistická štúdia pre Obytný súbor Malomgát vypracovaná spoločnosťou DESIGNERS s.r.o.
4. CD nosič so súbormi:
  - technická správa v súbore s názvom **840955\_J1\_VZFU\_VZR\_TSPa.PDF**,
  - mapa funkčného usporiadania územia v obvode PÚ v mierke 1:1 000 v súbore s názvom **840955\_J1\_VZFU\_VZR\_MFUU.PDF**,
  - grafické údaje mapy funkčného usporiadania územia v obvode PÚ v súbore s názvom **840955\_J1\_VZFU\_VZR\_MFUU.VGI**,

# OKRESNÝ ÚRAD PREŠOV

## Pozemkový a lesný odbor

Pozemkové oddelenie  
Masarykova 10, 080 01 Prešov

---

### Z Á P I S N I C A

**z pracovného stretnutia predstavenstva združenia účastníkov v rámci úvodných podkladov projektu jednoduchých pozemkových úprav v časti k.ú. Nižná Šebastová, lokalita Malomgát (Kamenec)**

**Dátum pracovného stretnutia:** 09.10.2025

**Miesto pracovného stretnutia:** Pozemkový a lesný odbor, Masarykova 10, 080 01 Prešov, zasadačka – 4. poschodie

**Prítomní:**

*Za správny orgán – Okresný úrad Prešov, Pozemkový a lesný odbor (ďalej ako „správny orgán“):* Ing. Jana Šoltýsová

*Za združenie účastníkov (predstavenstvo):* Peter Kapraľ, Ing. Martin Vrábel, Mgr. Slavomír Fabuľa -splnomocnený zástupca na základe plnomocenstva za Bc. Terézia Fabuľa, Matúš Miňo, Mgr. Jozef Baloga

*Za zhotoviteľa:* Mgr. Ing. Martin Dulina

**Predmet pracovného stretnutia:**

Prerokovanie **návrhu Všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v rámci úvodných podkladov projektu jednoduchých pozemkových úprav v časti k. ú. Nižná Šebastová, lokalita Malomgát (Kamenec) (ďalej ako „JPÚ Nižná Šebastová“).**

**Priebeh pracovného stretnutia:**

Ing. Jana Šoltýsová, zástupca správneho orgánu privítala prítomných na prvom stretnutí združenia účastníkov (ďalej ako „ZÚ“) JPÚ Nižná Šebastová.

Hneď na úvod stretnutia sa prihlásil o slovo Peter Kapraľ, predseda predstavenstva ZÚ JPÚ Nižná Šebastová a zároveň žiadateľ o JPÚ Nižná Šebastová, ktorý predložil prítomným členom predstavenstva a zástupcovi správneho orgánu návrh na rozšírenie obvodu JPÚ Nižná Šebastová.

Územie, ktoré navrhuje doplniť do obvodu JPÚ bezprostredne susedí s existujúcim obvodom JPÚ Nižná Šebastová v severovýchodnej časti a tvorí s ním prirodzený funkčný a hospodársky celok z hľadiska prístupnosti, obhospodarovania a krajinnookologických väzieb. Lokalita je v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou mesta Prešov.

Návrh odôvodnil potrebou vyriešenia dopravného napojenia predmetnej lokality Malomgát aj iným spôsobom ako je plánované napojenie na Poľnú ulicu, ktorá nespĺňa šírkové parametre pre prejazd áut z dôvodu budúcej výstavby rodinných domov. Navrhované rozšírenie umožní komplexné riešenie dopravného napojenia, prístupových komunikácií a protieróznych opatrení v rámci lokality Malomgát.

Poľná ulica je vo vlastníctve mesta Prešov, Slovenskej republiky v správe Slovenského pozemkového fondu a súkromných vlastníkov. Mesto Prešov v súčasnosti neuvažuje o majetkovoprávnom vysporiadaní a ani rozšírení Poľnej ulice.

**Záver:**

Členovia predstavenstva ZÚ JPÚ Nižná Šebastová súhlasili s návrhom na rozšírenie obvodu projektu JPÚ Nižná Šebastová.

K prerokovaniu návrhu všeobecných zásad funkčného usporiadania územia (ďalej ako „VZFU“), ktorý bol predmetom stretnutia nedošlo z dôvodu predloženia návrhu na rozšírenie obvodu JPÚ Nižná Šebastová žiadateľom o JPÚ a odsúhlasenia tohto návrhu členmi predstavenstva ZÚ JPÚ Nižná Šebastová. Prerokovanie návrhu VZFU bolo v tej chvíli bezpredmetné.

Zástupca správneho orgánu Ing. Jana Šoltýsová poďakovala prítomným za účasť a stretnutie ukončila.

Zápisnicu po jej prečítaní podpisujú prítomní.



Ing. Jana Šoltýsová



Ing. Martin Vrábel



Matúš Miňo



Mgr. Ing. Martin Dulina



Peter Kapral



Mgr. Slavomír Fabuľa



Mgr. Jozef Baloga

# OKRESNÝ ÚRAD PREŠOV

## Pozemkový a lesný odbor

Pozemkové oddelenie

Masarykova 10, 080 01 Prešov

---

### Z Á P I S N I C A

**z pracovného stretnutia predstavenstva združenia účastníkov v rámci úvodných podkladov projektu jednoduchých pozemkových úprav v časti k.ú. Nižná Šebastová, lokalita Malomgát (Kamenec)**

**Dátum pracovného stretnutia:** 16.12.2025

**Miesto pracovného stretnutia:** Pozemkový a lesný odbor, Masarykova 10, 080 01 Prešov, zasadačka – 4. poschodie

**Prítomní:**

*Za správny orgán – Okresný úrad Prešov, Pozemkový a lesný odbor (ďalej ako „správny orgán“):*  
Ing. Jana Šoltýsová

*Za združenie účastníkov (členovia predstavenstva):* Peter Kapraľ, Mgr. Slavomír Fabuľa - splnomocnený zástupca na základe plnomocenstva za Bc. Terézia Fabuľa, Matúš Miňo, Mgr. Jozef Baloga (po telefonickom dohovore)

*Za zhotoviteľa:* Mgr. Ing. Martin Dulina

**Predmet pracovného stretnutia:**

Prerokovanie návrhu Všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v rámci úvodných podkladov projektu jednoduchých pozemkových úprav v časti k. ú. Nižná Šebastová, lokalita Malomgát (Kamenec) (ďalej ako „JPÚ Nižná Šebastová“).

**Priebeh pracovného stretnutia:**

Ing. Jana Šoltýsová, zástupca správneho orgánu privítala prítomných na stretnutí združenia účastníkov JPÚ Nižná Šebastová.

*1. Všeobecné informácie*

Zástupca správneho orgánu, Ing. Jana Šoltýsová oboznámila prítomných, že podľa § 9 ods. 12 zákona SNR č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (ďalej ako „zákon“) návrh všeobecných zásad funkčného usporiadania územia (ďalej ako „VZFU“) v obvode pozemkových úprav predloží okresný úrad na prerokovanie združeniu účastníkov.

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. VZFU v obvode pozemkových úprav obsahujú:

- a) prehodnotenie alebo určenie regulatívu priestorového usporiadania a funkčného využívania 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 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.

V rámci VZFU v obvode pozemkových úprav a s prihliadnutím aj na súvisiace územia mimo obvodu pozemkových úprav sa vykonávajú prieskumy a rozboru najmä:

- 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 krajiny 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 obvody 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 VZFU je záverečnou etapou úvodných podkladov a predstavuje dôležitý dokument pre ďalšie etapy projektu JPÚ. Jedným z hlavných cieľov etapy VZFU v rámci projektu JPÚ je navrhnúť 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 ods. 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 vlastníckmi.

Návrh VZFU obsahuje písomnú časť – technickú správu so všeobecnou charakteristikou územia, so zhodnotením priestorového a funkčného usporiadania pozemkov, súčasný stav verejných a spoločných zariadení a opatrení, návrh funkčného usporiadania územia a grafickú časť – mapu návrhu všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode projektu JPÚ.

## *2. Prerokovanie návrhu všeobecných zásad funkčného usporiadania územia*

V ďalšom bode boli členovia predstavenstva združenia účastníkov podrobne oboznámení s návrhom všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode projektu JPÚ Nižná Šebastová, ktorý vypracoval zhotoviteľ projektu Mgr. Ing. Martin Dulina za spoločnosť 1.Pozemkové centrum, s.r.o., Kmeťova 1529/36, 040 01 Košice.

Zhotoviteľ projektu navrhuje v danej lokalite vytvoriť parcely pre budúce obslužné a prístupové komunikácie k budúcim stavebným pozemkom. Tomuto účelu sú prispôsobené aj návrhy 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. Návrh verejných zariadení a funkčných plôch vychádza z urbanistickej štúdie.

Verejné zariadenia a opatrenia (ďalej ako „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:

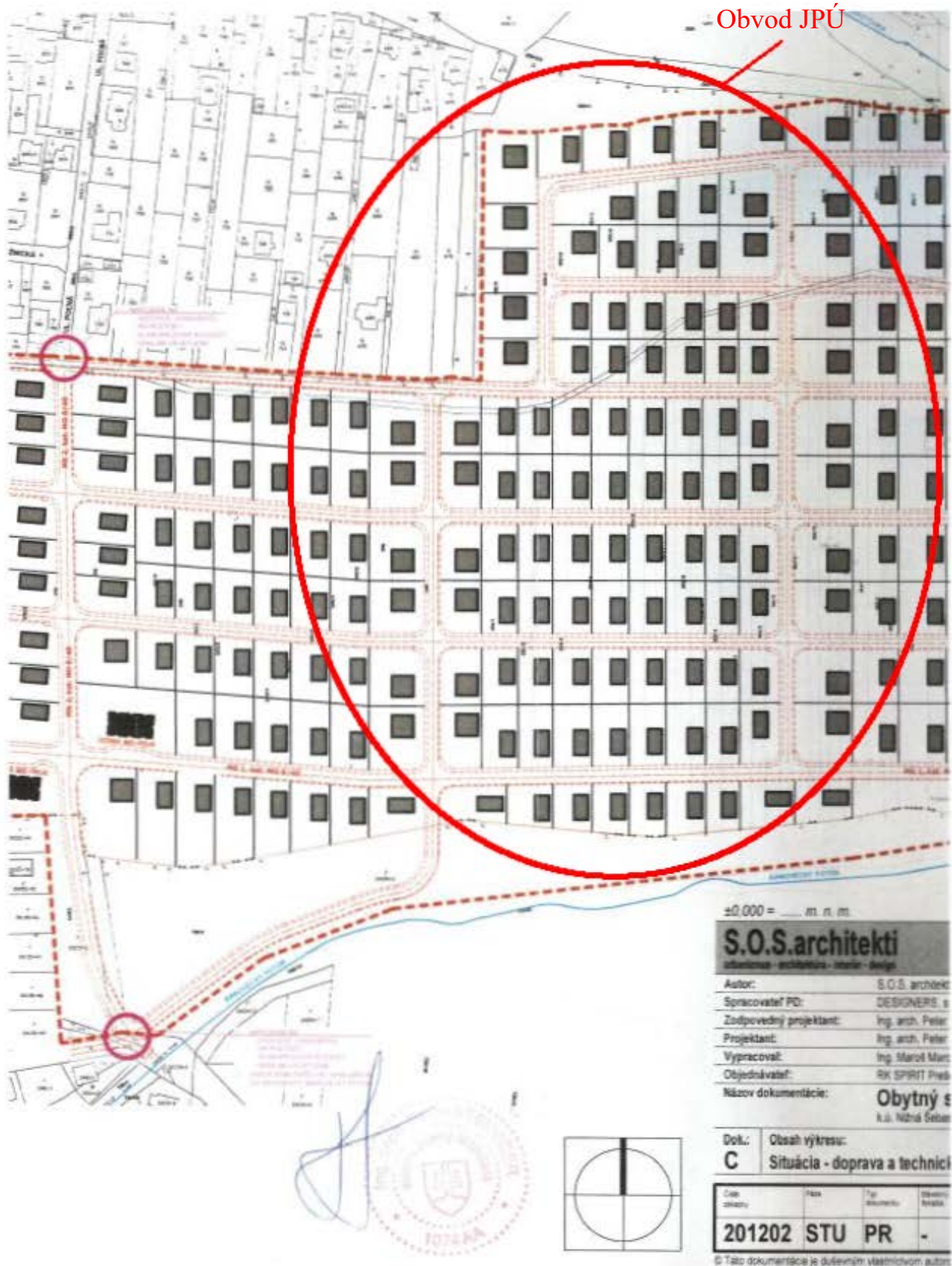
- ✓ zariadenie na rekreáciu,
- ✓ športové zariadenia,
- ✓ zariadenia na dodávku pitnej vody,
- ✓ zariadenia na čistenie odpadových vôd,
- ✓ skládky tuhého odpadu,
- ✓ cestné komunikácie okrem poľných a lesných ciest,
- ✓ ďalšie verejné zariadenia a opatrenia.

Návrh komunikačných zariadení a opatrení vychádza z urbanistickej štúdie Obytného súboru Malomgát spracovanej spoločnosťou DESIGNERS, s.r.o. – Ing. arch. Peter Steiniger. Urbanistická štúdia (UŠ) spracúva väčší rozsah územia ako je stanovený obvod JPÚ a tak sa táto UŠ použije iba v rozsahu obvodu JPÚ.

Dopravná vybavenosť IBV Malomgát je navrhovaná na komfortné napojenie všetkých stavebných parciel na cestnú sieť a parametrami pre prístup všetkých bežných vozidiel ako aj vozidiel požiarnych, vozidiel technických služieb, prípadne MHD, ak bude v budúcnosti táto požiadavka realizovaná.

Navrhuje sa prepojenie s existujúcimi cestami, a to konkrétne s Poľnou ulicou v Nižnej Šebastovej a Makarenkovou ulicou v Ľuboticiach. Vzhľadom na význam týchto základných komunikácií a predpokladaný charakter dopravy, kde sa uvažuje s linkami MHD, je táto komunikácia navrhovaná pre funkčnú triedu C2, kategórie MO 8,0/40 s jednostrannými chodníkmi šírky 2 m. Obidve komunikácie budú prepojené prostredníctvom priešernej križovatky, v blízkosti ktorej budú situované zastávky MHD. T tejto navrhovanej komunikácie sa v obvode nachádza iba časť nachádzajúca sa v južnej časti obvodu JPÚ (paralelne s hranicou kat. územia). Územie bude následne zahustené pravouhloú sieťou navzájom prepojených miestnych obslužných komunikácií, ktorá bude sprístupňovať jednotlivé pozemky, vrátane napojenia na existujúcu časť Poľnej ulice. Uličný koridor je navrhnutý v šírke min. 7,5 m. V ňom budú situované miestne obslužné komunikácie funkčnej triedy C3, kategórie MO 6,5/30 s jednostrannými chodníkmi šírky min. 2,0 m a zelený pás min. šírky 0,5 m. V mape VZFU sú tieto komunikácie označené ako **nVZO-1 (DOP, MC1)** o celkovej výmere 1 69 44 m<sup>2</sup>.

Detail z grafickej časti urbanistickej štúdie Obytného súboru Malomgát –  
 výkres: Situácia - doprava a technická infraštruktúra



Obvod JPÚ

±0.000 = ... m. n. m.

**S.O.S.architekti**  
 situácia - architektúra - interiér - design

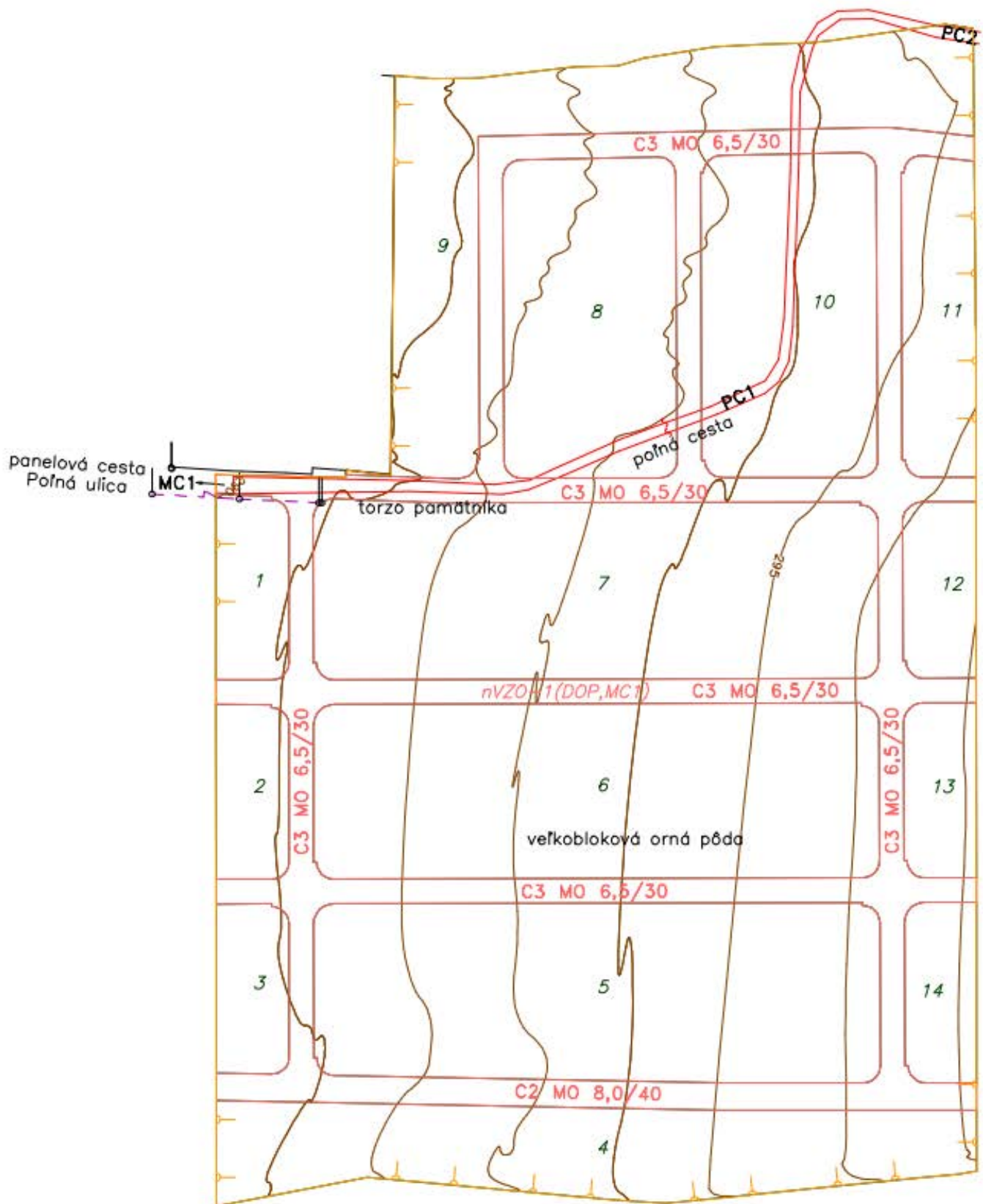
Autor: S.O.S. architekti  
 Spracovateľ PD: DESIGNERS, s.  
 Zodpovedný projektant: Ing. arch. Peter  
 Projektant: Ing. arch. Peter  
 Vypracoval: Ing. Mariol Marš  
 Objednávateľ: RK SPIRIT Prie  
 Názov dokumentácie: **Obytný s**  
 k.ú. Ižba Geza

Dok.: **C**    Obsah výkresu:  
 Situácia - doprava a technická

Číslo výkresu	Název výkresu	Typ dokumentu	Stav výkresu
201202	STU	PR	-

© Tato dokumentace je duševním vlastnictvím autora

Mapa funkčného usporiadania územia



## LEGENDA

Návrh verejných zariadení a opatrení

**nVZO** nové zariadenie a opatrenie (návrh)

**C3 MO 6,5/30** funkčná trieda a kategória miestnej cesty

Verejné zariadenia a opatrenia dopravného charakteru

**DOP** zariadenia a opatrenia dopravného charakteru

**MC1** miestna cesta – Poľná ulica

Spoločné zariadenia a opatrenia dopravného charakteru

**PC1** poľná cesta

Trasy technickej infraštruktúry, rozvodové a prenosové siete


 rozvody elektrickej energie (VN, NN)

 obvod projektu pozemkových úprav


 polohopis

 výškopis 5 m vrstevnica

 výškopis 1 m vrstevnica

 popis 5 m vrstevnic

 stĺp

 číslo projekčného celku

Tab. č. 1: Bilancia návrhu komunikačných zariadení a opatrení

Označenie verejného zariadenia a opatrenia	Druh komunikácie	Stav	Plocha (m <sup>2</sup> )	Dĺžka (m)	Šírka (m)
nVZO-1(DOP, MC1)	miestna cesta	nový návrh	1 69 44	1995	8,5-9,5
<b>Spolu</b>			<b>1 69 44</b>		

Tab. č. 2: Prehľad vlastníctva vybraných vlastníkov a správcov

Kód krytia	Vlastník alebo správca	Výmera v m <sup>2</sup>
1	Pôvodné neknihované pozemky vo vlastníctve SR v správe SPF	11 35
2	Pôvodné neknihované pozemky vo vlastníctve obce	0
3	Pôvodné knihované pozemky vo vlastníctve SR v správe SPF	21 63
4	Mesto Prešov	0
<b>Spolu:</b>		<b>32 98</b>

Tab. č. 3: Tabuľka krytia výmery VZO vo vlastníctve štátu a obce

Zariadenie a opatrenie	Potrebná výmera v m <sup>2</sup>	Kód krytia v m <sup>2</sup>				Príspevok vlastníkov v m <sup>2</sup>	Spolu
		1	2	3	4		
VZO komunikačné	1 69 44	11 35	0	0	0	1 58 09	1 69 44
VZO spolu	1 69 44	11 35	0	0	0	1 58 09	1 69 44
Celkom:	1 69 44	11 35	0	21 63	0	1 58 09	1 58 09
Vlastníctvo alebo správa		0	0	21 63	0	1 58 09	21 63
<b>Percentuálny príspevok vlastníkov na VZO</b>						<b>16,9887 %</b>	

Správny orgán prerokoval s členmi predstavenstva združenia účastníkov JPÚ Nižná Šebastová návrh všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode projektu JPÚ Nižná Šebastová. Združenie účastníkov JPÚ Nižná Šebastová súhlasilo s návrhom všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode projektu JPÚ bez doplňujúcich požiadaviek.

Zápisnicu po jej prečítaní podpisujú prítomní.



**Ing. Jana Šoltýsová**



**Peter Kapraľ**

**Ing. Martin Vrábel'**



**Mgr. Slavomír Fabuľa**



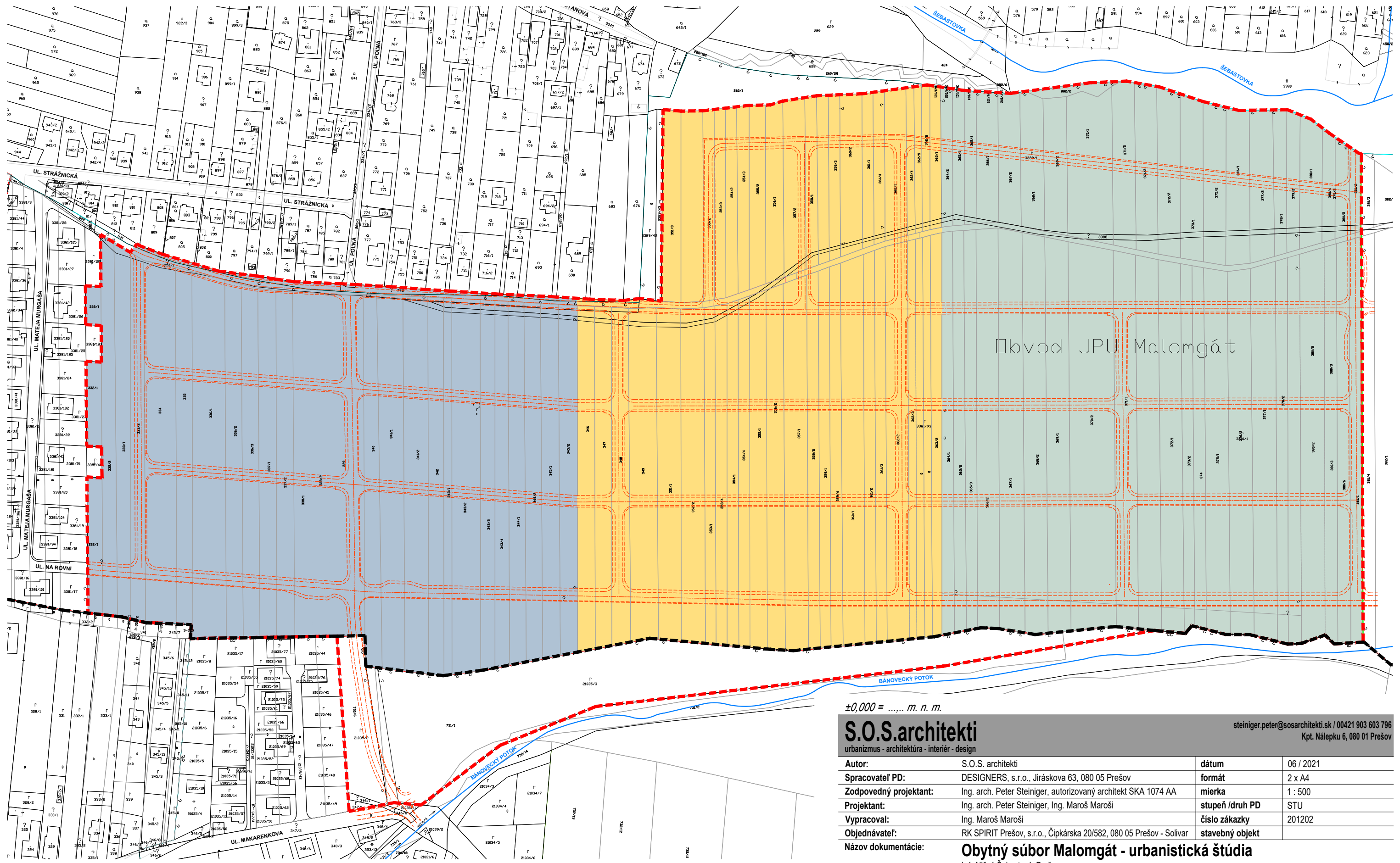
**Matúš Miňo**



**Mgr. Jozef Baloga**



**Mgr. Ing. Martin Dulina**

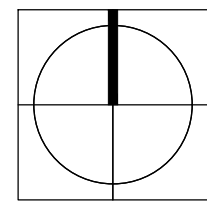


**LEGENDA**

ROZDELENIE FUNKČNÉHO ÚZEMIA:

	ČASŤ A - 2. ETAPA
	ČASŤ B - 1. ETAPA
	ČASŤ C - 3. ETAPA

ROZHRANIE KATASTRÁLNYCH ÚZEMÍ NIŽNA ŠEBASTOVÁ A LUBOTICE



±0,000 = ..... m. n. m.

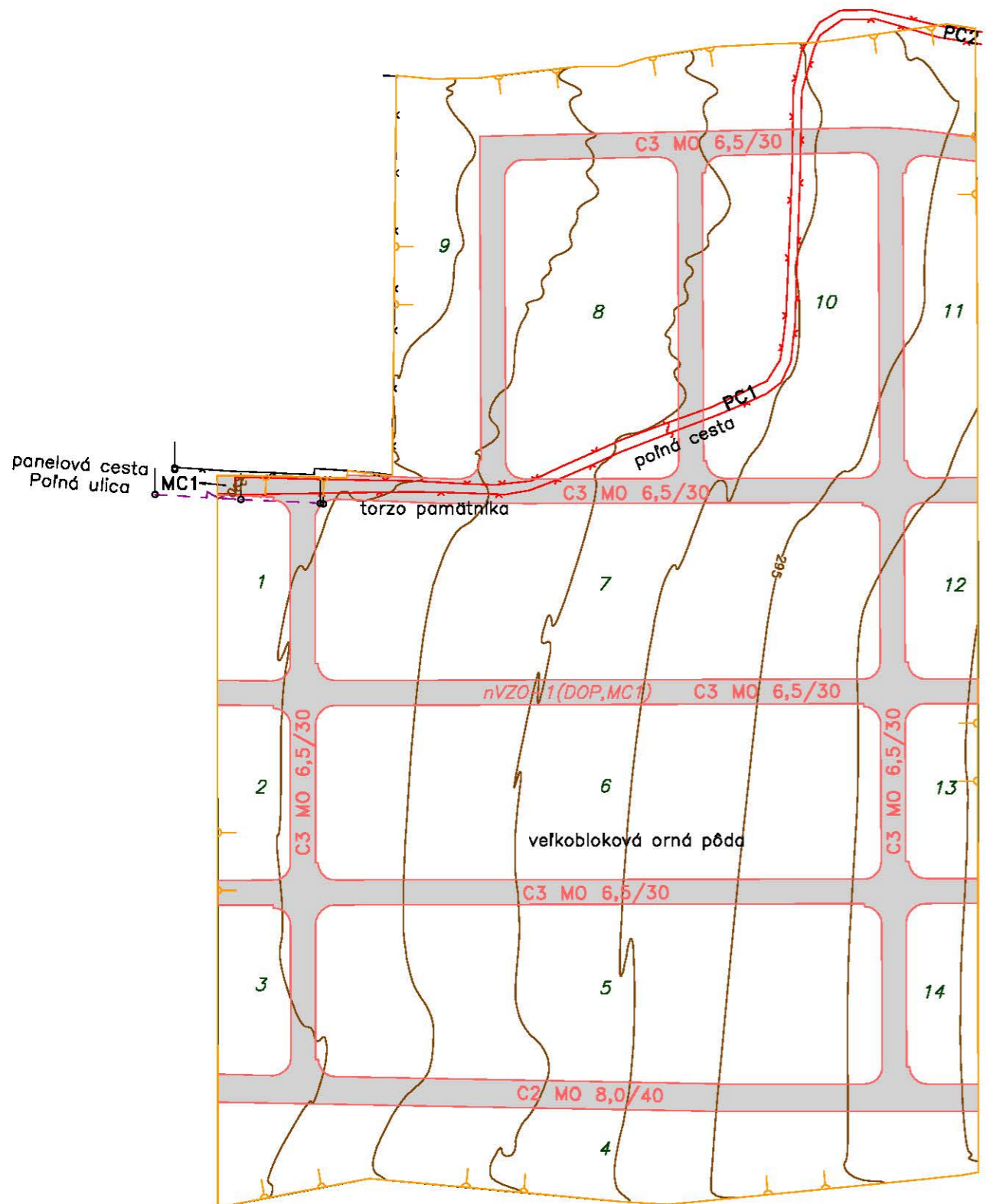
**S.O.S.architekti**  
urbanizmus - architektúra - interiér - design

steiniger.peter@sosarchitekti.sk / 00421 903 603 796  
Kpt. Nálepku 6, 080 01 Prešov

<b>Autor:</b>	S.O.S. architekti	<b>dátum</b>	06 / 2021
<b>Spracovateľ PD:</b>	DESIGNERS, s.r.o., Jiráskova 63, 080 05 Prešov	<b>formát</b>	2 x A4
<b>Zodpovedný projektant:</b>	Ing. arch. Peter Steiniger, autorizovaný architekt SKA 1074 AA	<b>mierka</b>	1 : 500
<b>Projektant:</b>	Ing. arch. Peter Steiniger, Ing. Maroš Maroší	<b>stupeň /druh PD</b>	STU
<b>Vypracoval:</b>	Ing. Maroš Maroší	<b>číslo zákazky</b>	201202
<b>Objednávateľ:</b>	RK SPIRIT Prešov, s.r.o., Čipkárska 20/582, 080 05 Prešov - Solivar	<b>stavebný objekt</b>	
<b>Názov dokumentácie:</b>	<b>Obytný súbor Malomgát - urbanistická štúdia</b> k.ú. Nižná Šebastová, Prešov		

<b>Dok.:</b>	<b>Obsah výkresu:</b>
<b>C</b>	<b>Situácia - prepracovaný návrh obvodu projektu JPÚ</b>

Číslo zákazky	Fáza	Typ dokumentu	Stavebný objekt lokality	Profesia	Identifikácia spracovateľa	Číslo výkresu	Podlažie /druh	Rev.
201202	STU	PR	-	A+	SOS	07	++	-



LEGENDA

Návrh verejných zariadení a opatrení

- nVZO nové zariadenie a opatrenie (návrh)
- C3 MO 6,5/30** funkčná trieda a kategória miestnej cesty

Verejné zariadenia a opatrenia dopravného charakteru

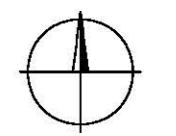
- DOP zariadenia a opatrenia dopravného charakteru
- MC1 miestna cesta – Poľná ulica

Spoločné zariadenia a opatrenia dopravného charakteru

- PC1 poľná cesta

Trasy technickej infraštruktúry, rozvodové a prenosové siete

- rozvody elektrickej energie (VN, NN)
- obvod projektu pozemkových úprav
- polohopis
- výškopis 5 m vrstevnica
- výškopis 1 m vrstevnica
- popis 5 m vrstevnic
- stĺp
- číslo projekčného celku



Mierka 1:2000

<b>Zhotoviteľ</b>  1. Pozemkové centrum, s.r.o. Kmeťova 1529/36 Košice 040 01 IČO: 53 568 745	Kraj	Okres	Obec		
	Prešovský	Prešov	Prešov		
	Katastrálne územie	Názov projektu pozemkových úprav	Správny orgán		
	Nižná Šebastová	JPÚ Malomgát	OÚ Prešov PLO		
Názov etapy	Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav		Začiatok prác		
			04/25		
Názov grafickej časti	Mapa funkčného usporiadania územia		Koniec prác		
			12/25		
<b>Vyhotovil</b>		<b>Oprávnený projektant</b>		<b>Autorizačne overil</b>	
Dňa:	Meno a priezvisko:	Dňa:	Meno a priezvisko:	Dňa:	Meno a priezvisko:
08.07.2025	Mgr. Ing. M. Dulina	16.12.2025	Ing. Vincent Dulina	16.12.2025	Ing. Vincent Dulina
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	Bpv.				
Mierka	1:2000				
Formát	A3				
Číslo časti / počet častí	1	pečiatka a podpis		pečiatka a podpis	