

• Mesto Prešov
Hlavná 73
080 01 Prešov
Slovenská republika
•

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Prešov
	OU-PO-PLO1-2025/000189-137	JUDr. Marta Hlavatá/ 051/7485917	08. 01. 2025

Vec

Návrh všeobecných zásad funkčného usporiadania územia pre projekt JPÚ Šalgovík, lokalita Chraste –
zverejnenie na úradnej tabuli na 30 dní

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 fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (ďalej ako „správny orgán“) v konaní o jednoduchých pozemkových úpravách v časti katastrálneho územia Šalgovík, lokalita Chraste (ďalej ako „JPÚ Šalgovík, lokalita Chraste“)

podľa § 10 ods. 4 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“)

zverejňuje

návrh všeobecných zásad funkčného usporiadania územia z 24. 12. 2024 pre projekt JPÚ Šalgovík, lokalita Chraste (ďalej ako „návrh VZFUÚ“) vypracovaný zhotoviteľom projektu - spoločnosťou Progres CAD Engineering, s.r.o., Masarykova 16, 080 01 Prešov (ďalej ako „zhotoviteľ“) na obvyklom mieste v obci, teda na úradnej tabuli mesta Prešov a elektronickej úradnej tabuli (webovom sídle) mesta Prešov na 30 dní.

Zákonný rámec zverejnenia VZFUÚ :

Správny orgán na základe žiadosti Ing. Dávida Šoltésa, bytom Šalgovická 220/50, 080 05 Teriakovce rozhodnutím číslo OU-PO-PLO1-2020/004865-026 z 04. 05. 2020 právoplatným 08. 06. 2020 povolil JPÚ Šalgovík, lokalita Chraste z dôvodu uvedeného v § 2 ods. 1 písm. h) zákona 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.

Na základe písomných stanovísk dotknutých orgánov štátnej správy a dotknutých správcov, rokovaní príslušných zástupcov obce, zhotoviteľa vrátane architekta aj Združenia účastníkov JPÚ Šalgovík, lokalita Chraste a za súčasnej

znalosti dopravných pomerov týkajúcich sa kruhovej križovatky „Hydinárne“ na plánovanom juhovýchodnom obchvate mesta Prešov bol v zmysle § 9 ods. 12 zákona vypracovaný návrh VZFUÚ.

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

- 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,
- 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,
- 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

- 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,
- súvislosti so susednými katastrálnymi územiami alebo obvody 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 prerokúvajú 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 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.

V zmysle vyššie citovaných ustanovení zákona zverejní mesto Prešov na obvyklom mieste, teda na úradnej tabuli mesta Prešov a elektronickej úradnej tabuli (webovom sídle) mesta Prešov na 30 dní návrh VZFUÚ v rozsahu technická správa a mapa návrhu funkčného usporiadania územia v obvode projektu JPÚ Šalgovík, lokalita Chraste.

Do návrhu VZFUÚ je možné nahliadnuť aj na správnom orgáne v pracovných dňoch počas úradných hodín správneho orgánu.

Správny orgán zároveň poučuje, že v zmysle § 10 ods. 4 zákona môžu účastníci konania podať proti návrhu VZFUÚ písomné námietky a to do 30 dní odo dňa zverejnenia/ doručenia návrhu VZFUÚ.

S pozdravom

2 prílohy

- Technická správa
- Mapa návrhu funkčného usporiadania územia

JUDr. Eva Oravcová
vedúca odboru

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky

TECHNICKÁ SPRÁVA

IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

Názov projektu:	Projekt jednoduchých pozemkových úprav v k. ú. Šalgovík, lokalita Chraste
Názov etapy:	<u>Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav</u>
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:	december 2024

OBSAH

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

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 – Znárodnenie obvodu projektu JPÚ na katastrálnej mape

Príloha č. 3 – Znárodnenie 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 december 2024 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“), **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“).

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** 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 prízvodom 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 rovinné 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. z. 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 viď *prílohu* č. 2. Znázornenie obvodu projektu JPÚ na katastrálnej mape s ortofotomapou viď *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 spôsoby 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 roľník pán Jozef Jurašek, pán František Šoltés, Družstvo AGROPLUS Prešov a pani Soňa Jurašková.

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 nádvorcia (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 vlhového 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 vjazdami 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 Hydínarne), 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
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

Označenie, kategória	Typ	Popis	Výmera
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 prívalovými vodami a podmáčaním a zabezpečujú zdroj vody na krytie vlhového 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 prívalej 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 pásmom 10 m po oboch stranách. Toto vedenie navrhujeme preložiť do zeme, ako izolované káblové vedenie s ochranným pásmom 1 m po oboch stranách. Navrhovaná trasa nebude brániť plánovanej výstavbe.

Plynové vedenia a ochranné pásmo

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 pásmo 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 pásmo existujúceho podzemného vedenia plynu DN 100 je 1,0 m po oboch stranách. Toto ochranné pásmo 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 parcel.

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.

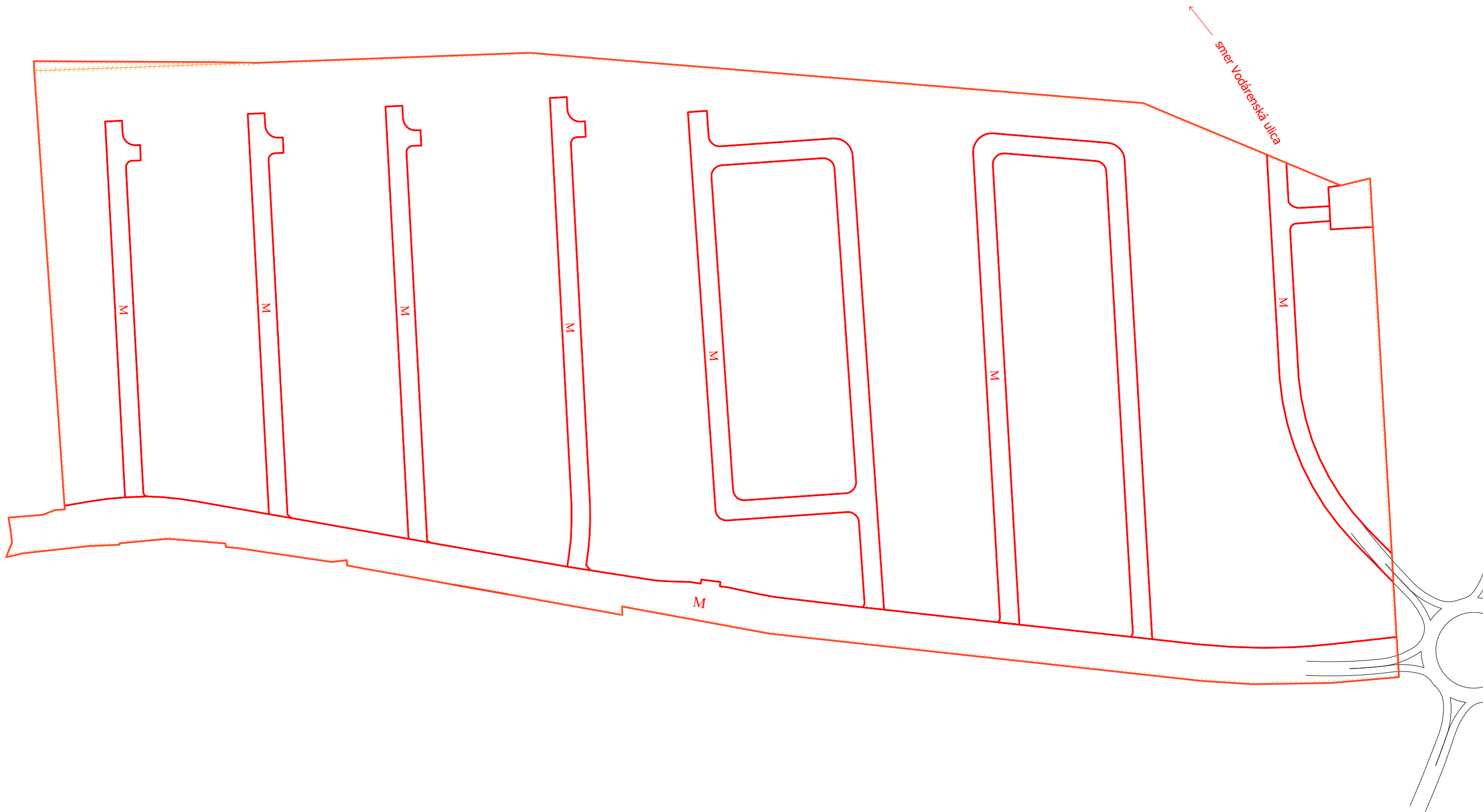
12. ZÁVER

Návrh VZFUÚ bol prerokovaný so zástupcami združenia účastníkov konania dňa 01. 08. 2024 a predložený správny orgán na zverejnenie a pripomienkovanie.

V Prešove dňa 24. 12. 2024

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

Zhotoviteľ Progres CAD Engineering, s.r.o. Masarykova 16 080 01 Prešov	Kraj	Prešovský	Okres	Prešov	Obec	Prešov	
	Katastrálne územie	Stará Ľubovňa	Názov projektu pozemkových úprav	JPÚ Šalgovík - Chraste	Správny orgán	OÚ Prešov, PLO	
	Názov etapy	Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obode pozemkových úprav				Začiatok prác	01/2022
	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:		
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	3xA3						
Číslo časti / počet častí	1/1	<i>pečiatka a podpis</i>		<i>pečiatka a podpis</i>			





á e

ras e

Směr Vodárenská ulice

nMK-2

nMK-3

nMK-4

nMK-5

nMK-6

nMK-7

nMK-8

nUP-3

nUP-1

nVOD-1

nUP-2

MK-1

lin



nUP-3

nUP-1

nVOD-1

nUP-2

nMK-2

nMK-3

nMK-4

nMK-5

nMK-6

nMK-7

nMK-8

MK-1

Chraste

Hájec

Kliny

směr Vodárenská ulice

2022

2022

2022

© GKU, NLC

© GKU, NLC

© GKU, NLC