

OKRESNÝ ÚRAD PREŠOV

POZEMKOVÝ A LESNÝ ODBOR

Pozemkové oddelenie

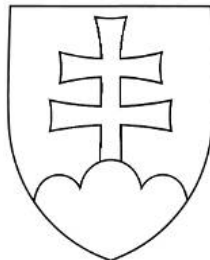
Masarykova 10, 080 01 Prešov

Číslo spisu

OU-PO-PLO1-2026/003589-382

Prešov

02. 09. 2026



Rozhodnutie

o schválení všeobecných zásad funkčného usporiadania územia
v obvode projektu JPÚ Vyšná Šebastová, lokalita Briežky

Popis konania / Účastníci konania

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 „zákon“) a v súlade s § 46 a nasl. zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej ako „správny poriadok“) v rámci konania o jednoduchých pozemkových úpravách (ďalej ako „JPÚ“) vykonávaných v časti katastrálneho územia Vyšná Šebastová, lokalita Briežky (ďalej ako „JPÚ Vyšná Šebastová“) takto rozhodol

Výrok

podľa § 10 ods. 6 zákona

schvaľuje všeobecné zásady funkčného usporiadania územia (ďalej ako „VZFU“) v obvode projektu JPÚ Vyšná Šebastová, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia.

Odôvodnenie

Okresný úrad Prešov, Pozemkový a lesný odbor, Masarykova 10, 080 01 Prešov (ďalej ako „správny orgán“) rozhodnutím číslo OU-PO-PLO1-2024/009066-165/ŠJ zo dňa 24.07.2024, právoplatným dňa 26.08.2024 povolil vykonanie JPÚ Vyšná 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.

V rozhodnutí správny orgán určil v súlade s § 8 ods. 1 písm. f) zákona v nadväznosti na § 8d zákona zhotoviteľovi projektu JPÚ Vyšná Šebastová, spoločnosti Progres CAD Engineering, s.r.o., Masarykova 16, 080 01 Prešov, IČO: 31 672 655, zastúpenej Ing. Petrom Repánom, zodpovedným projektantom (ďalej ako „zhotoviteľ“) rozsah a skladbu projektovej dokumentácie na vypracovanie a vykonanie projektu JPÚ Vyšná Šebastová.

V zmysle uvedeného bol zhotoviteľom projektu v rámci dokumentácie úvodných podkladov po schválení registra pôvodného stavu vyhotovený návrh VZFU zo dňa 10.06.2026.

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 rozbor 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 obvodmi 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.

Návrh VZFU v obvode projektu JPÚ Vyšná Šebastová bol vypracovaný v súlade s vyššie citovanými ustanoveniami zákona, platnými legislatívnymi a technickými predpismi. Technická správa obsahuje popis záujmového územia, jeho základné charakteristiky, zhodnotenie súčasného stavu priestorového a funkčného usporiadania pozemkov v obvode projektu JPÚ Vyšná Šebastová a tiež návrh nového funkčného usporiadania územia vrátane návrhu verejných a spoločných zariadení a opatrení v obvode projektu JPÚ Vyšná Šebastová.

Pre spracovanie VZFU boli použité nasledovné materiály a dokumenty:

- rozhodnutie správneho orgánu o povolení pozemkových úprav,
- 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 obce (detail riešeného územia),
- výsledky konzultácií so zástupcami obce a s predstavenstvom Združenia účastníkov konania a obhliadky riešeného územia,
- vyjadrenia dotknutých organizácií.

Návrh VZFU 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 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

Úlohou správneho orgánu v etape prerokovania úvodných podkladov, konkrétne VZFU, je v zmysle zákona zverejniť návrh VZFU, oznámiť dotknutým orgánom ich prerokovanie a prerokovať so združením účastníkov JPÚ Vyšná Šebastová, lokalita Briežky (ďalej ako „ZÚ JPÚ Vyšná Šebastová“) námietky proti návrhu VZFU, ak sú podané a podľa výsledkov ich prerokovania rozhodnúť o schválení VZFU.

Návrh VZFU bol v súlade s § 10 ods. 4 zákona a § 26 správneho poriadku zverejnený na úradnej tabuli a elektronickej úradnej tabuli obce Vyšná Šebastová od 17.06.2026 do 20.07.2026, na úradnej tabuli správneho orgánu od 16.06.2026 do 16.07.2026, webovom sídle Okresného úradu Prešov a na CUET (centrálne úradná elektronická tabuľa, prostredníctvom portálu Slovensko.sk). Posledný deň zverejnenia uplynul pre všetky zverejnenia dňa 20.07.2026.

Zároveň bol návrh VZFU doručený predsedovi ZÚ JPÚ Vyšná Šebastová, Mgr. Mariánovi Beluškovovi dňa 01.07.2026.

V súlade s § 9 ods. 12 zákona bol návrh VZFU prerokovaný so ZÚ JPÚ Vyšná Šebastová dňa 24.03.2026 a predložený na prerokovanie obci Vyšná Šebastová dňa 16.06.2026 a dotknutým orgánom štátnej správy a dotknutým správcom verejných zariadení dňa 16.06.2026 a 17.06.2026. Zároveň bola daná možnosť všetkým účastníkom konania oboznámiť sa s návrhom VZFU. Proti návrhu VZFU bolo možné v lehote 30 dní od jeho zverejnenia alebo doručenia podať námietky.

Vyjadrenia dotknutých orgánov:

Okresný úrad Prešov, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií v stanovisku (list č. OU-PO-OCDPK-2026/071931-02) zo dňa 17.06.2026 zaevidovanom pod č. OU-PO-PLO1-2026/003589-362 konštatuje, že nosnými prvkami základného komunikačného systému záujmového územia jednoduchých pozemkových úprav sú cesty III/3432 a III/3437 (ďalej len „cesta“) v prietahu záujmového kat. územia Vyšná Šebastová, okres Prešov. V súlade s ustanovením § 10 ods. 5 zákona č. 330/1991 Zb. a z dôvodu ochrany osobitných záujmov na ceste podľa cestného zákona (zákon č. 135/1961 Zb.), žiada dodržať tieto podmienky:

- Prípravu a uskutočnenie plánovaných jednoduchých pozemkových úprav v kat. území Vyšná Šebastová, v lokalite Briežky (ďalej ako „JPÚ“) riešiť v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou obce Vyšná Šebastová, v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) v nadväznosti na ustanovenia zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (nový stavebný zákon); v súlade so zákonom č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o územnom plánovaní“) a v súlade s cestným zákonom.
- Realizáciou plánovaných JPÚ nesmie dôjsť k zhoršovaniu bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky, modernizácii cesty, poškodeniu odvodnenia cesty a k sťažovaniu jej údržby pomocou pracovných strojov a iných mechanizmov.
- Rešpektovať všetky cestné odvodňovacie zariadenia, realizáciou JPÚ sa nesmú zhoršiť odtokové pomery na odvodňovacích zariadeniach cesty ani nesmie dôjsť k jej podmáčaniam.
- Je nutné rešpektovať parametre normovaného a súčasného šírkového usporiadania cesty vrátane jej príslušenstva.
- Pri spracovávaní návrhu JPÚ rešpektovať existujúce cestné ochranné pásma (t. j. 20 m od osi vozovky ciest III. triedy) s vylúčením akejkoľvek predpokladanej stavebnej činnosti v súlade s § 16 vyhlášky č. 35/1984 Zb., ktorou sa vykonáva cestný zákon. V prípade realizácie akejkoľvek stavebnej činnosti v cestnom ochrannom pásme cesty je potrebné postupovať v súlade s ustanoveniami § 11 cestného zákona. Výnimky možno povoliť len v odôvodnených prípadoch, ak tým nebudú dotknuté všeobecné záujmy, najmä dopravné záujmy a záujmy majetkovej správy dotknutej komunikácie.
- Návrh nových pozemných komunikácií vo veci dopravného sprístupnenia pozemkov určených na zastavanie v kat. území Vyšná Šebastová, v lokalite Briežky, ako aj ich dopravné pripojenie na základný komunikačný systém obce Vyšná Šebastová, je potrebné spracovať v súlade s platnou STN 73 6102 Projektovanie ciest a STN 73 6110 Projektovanie miestnych ciest.

- Pri návrhu miestnych ciest je nutné dodržať dovoľené vzájomné vzdialenosti križovatiek vzhľadom na bezpečnosť a plynulosť dopravných prúdov v cestnej premávke medzi navrhovanými miestnymi cestami a existujúcou sieťou miestnych ciest a cesty III/3432, III/3437 v súlade s tabuľkou 6 - STN 73 6110 Projektovanie miestnych ciest.
- Na dopravné pripojenie miestnych ciest na cestu, je potrebné požiadať tunajší úrad o povolenie na pripojenie pozemnej komunikácie na cestu v súlade s ustanovením § 3b cestného zákona.
- Technické podmienky pripojenia miestnych ciest na cestu a jej odvodnenie prerokovať a odsúhlasiť s vlastníkom cesty Úrad Prešovského samosprávneho kraja, Námestie mieru 2, 080 01 Prešov, resp. s jej správcom Správa a údržba ciest PSK, Jesenná 14, 080 05 Prešov (ďalej len „správca cesty“).
- Dopravné sprístupnenie pozemkov v extraviláne obce Vyšná Šebastová, lokalita Briežky v dotyku z cestou riešiť výlučne pripojením na navrhnuté miestne cesty bez zriadenia vjazdov z cesty III. triedy.
- Ďalší stupeň dokumentácie žiadame predložiť na vyjadrenie tunajšiemu úradu, správcovi cesty - Správa a údržba ciest PSK, Oblasť Prešov, Jesenná 14, 080 05 Prešov a OR PZ v Prešove, okresnému dopravnému inšpektorátu, Vajanského 32, 080 01 Prešov.

SPP - distribúcia, a.s. vo vyjadrení (list č. TD/EX/0034/2026/Uh) zo dňa 17.06.2026 zaevidovanom pod č. OU-PO-PLO1-2026/003589-363 uvádza, že záujmové územie Vyšná Šebastová zasahuje do ochranného a/alebo bezpečnostného pásma plynárenských zariadení v správe SPP-D. Orientačné znázornenie trasy plynárenského zariadenia/umiestnenia technologického objektu vrátane jeho ochranného a bezpečnostného pásma, ktoré zasahujú do záujmového územia sú prílohami vyjadrenia.

Slovenská správa ciest vo vyjadrení (list č. SSC/5912/2026/6371/20213) zo dňa 19.06.2026 zaevidovanom pod č. OU-PO-PLO1-2026/003589-364 uvádza, že Slovenská správa ciest je správcom ciest I. tried. Z dôvodu, že v predmetnej lokalite Briežky sa cesta I. triedy nenachádza, nemá námietky k plánovaným pozemkovým úpravám a v danom území nemá žiadne záujmy.

Slovenský vodohospodársky podnik, š.p. v stanovisku (list č. SVP 14001/2026/2) zo dňa 23.06.2026 zaevidovanom pod č. OU-PO-PLO1-2026/003589-365 uvádza, že v obvode projektu JPÚ sa nenachádzajú žiadne povrchové vody a nenavrhujú sa žiadne vodohospodárske zariadenia a opatrenia. Na severnom okraji riešeného územia a západne od cintorína popri ceste nMK-16 sa navrhujú biokoridory (nBk-01, nBk-02 a nBk-03) ako separačná, krajnotvorná, sprievodná a ekologická zeleň ako spoločné zariadenia a opatrenia (SZO).

Navrhovaný obvod JPÚ v k.ú. Vyšná Šebastová, lokalita Briežky je situovaný vo vzdialenosti cca 100,0-180,0 m od pravého brehu vodohospodársky významného vodného toku (VVVT) Šebastovka s identifikačným číslom toku (ID) 4-32-04-445 v úseku cca rkm 4,500 – 5,000.

VVVT Šebastovka je v danom území evidovaný ako neupravený vodný tok, vedený v správe SVP, š.p., Povodie Hornádu, odštepny závod, Košice.

Pre VVVT Šebastovka v k.ú. Vyšná Šebastová v súčasnosti nie sú spracované mapy povodňového ohrozenia a mapy povodňového rizika, ktoré by zobrazovali predpokladaný rozsah zaplavenia územia pri prietoku Q100.

Z hľadiska technicko-prevádzkových záujmov správcu vodných tokov a protipovodňovej ochrany s predloženým návrhom VZFU JPÚ v k.ú. Vyšná Šebastová, lokalita Briežky súhlasí.

K navrhovanému obvodu nemá pripomienky, nakoľko nedôjde ku kolízii s tokmi, kanálmi ani zariadeniami, ktoré sú v správe SVP, š.p., Povodie Hornádu, odštepny závod v Košiciach.

Z hľadiska záujmov odboru správy majetku navrhované funkčné usporiadanie územia v obvode projektu JPÚ Vyšná Šebastová nezasahuje do majetkovoprávných záujmov SVP, š.p. a preto k nemu z hľadiska správy majetku nemá námietky.

Pri návrhu koncepcie nakladania s dažďovými vodami, vzhľadom na klimatickú zmenu, riešenie dôsledkov sucha a nedostatku vody, žiada navrhnuť opatrenia na zadržanie povrchového odtoku dažďových vôd zo spevnených plôch v prípade nových lokalít určených na zástavbu

(z komunikácií, spevnených plôch a stiech rodinných domov, prípadne iných stavebných objektov) na pozemku stavebníka prostredníctvom vsakovacích objektov, dažďových záhrad, jazierok a podobne tak, aby nedochádzalo k zhoršeniu odtokových pomerov v území. Opatrenia navrhovať v súlade s ustanovením § 36 ods. 17 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách v znení neskorších predpisov.

Odvádzanie splaškových vôd požaduje riešiť prednostne prostredníctvom verejnej kanalizácie. V prípadoch, kde nie je možné napojenie na verejnú kanalizáciu, je nutné zabezpečiť iný spôsob odvádzania a zneškodňovania odpadových vôd, napr. výstavbou vlastnej čistiarene odpadových vôd, prípadne akumuláciu produkovaných splaškových odpadových vôd z jednotlivých objektov vo vodotesných žumpách.

Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s. závod Prešov vo vyjadrení (list č. 82768/2026/O) zo dňa 01.07.2026 zaevidovanej pod č. OU-PO-PLO1-2026/003589-366 uvádza, že v navrhovanom VZO v obvode JPÚ p.č. 16 – Mk-01 rekonštrukcia cesty III/3437 Vyšná Šebastová – Severná je trasované potrubie verejného vodovodu HDPE DN 100mm v správe spoločnosti VVS, a.s..

V lokalite nRD-13 sú vyprojektované, povolené a vybudované IS verejného vodovodu a verejnej kanalizácie, na ktorých prebieha kolaudácia. Budúcim vlastníkom daných IS bude spoločnosť VVS, a.s..

Trasovanie potrubí verejného vodovodu a verejnej kanalizácie je zakreslená v grafickej prílohe tohto vyjadrenia s uvedením ich dimenzie a materiálu.

K návrhu VZFU v obvode JPÚ v k.ú. Vyšná Šebastová, lokalita Briežky nemá pripomienky.

Slovenská agentúra životného prostredia vo vyjadrení (list č. 036985/2026) zo dňa 22.06.2026 zaevidovanom pod č. OU-PO-PLO1-2026/003589-367 uvádza, že podľa dokumentácie RÚSES okresu Prešov, ktorá bola spracovaná v roku 2010 a schválená Okresným úradom Prešov rozhodnutím OU-PO-OSZP3-2015/005027-022/ZM, v priestore katastrálneho územia Vyšná Šebastová sa nenachádzajú prvky RÚSES.

Pri spracovaní pozemkových úprav treba zohľadniť podporu biodiverzity a konektivity krajiny prostredníctvom prvkov miestneho územného systému ekologickej stability.

Štátna ochrana prírody Slovenskej republiky, Regionálne centrum ochrany prírody v Prešove v odbornom stanovisku (list č. RCOP PV/560-001/2026) zo dňa 07.07.2026 zaevidovanom pod č. OU-PO-PLO1-2026/003589-368 uvádza, že riešené územie JPÚ Vyšná Šebastová, Briežky sa nachádza v 1. stupni územnej ochrany podľa zákona o ochrane prírody.

Do predmetného riešeného územia projektu JPÚ nezasahuje žiadne územie sústavy chránených území Natura 2000, žiadne územie národnej sústavy chránených území, žiaden prvok schváleného R-ÚSES okresu Prešov a na predmetnom riešenom území nie sú evidované biotopy európskeho a národného významu.

Na základe vyššie uvedeného konštatuje, že k návrhu VZFU z hľadiska záujmov ochrany prírody a krajiny nemá zásadné pripomienky ani špecifické požiadavky.

HYDROMELIORÁCIE, š.p. v stanovisku (list č. 310/VČ/5889/2026-2) zo dňa 01.07.2026 zaevidovanom pod č. OU-PO-PLO1-2026/003589-369 oznamujú, že v k.ú. Vyšná Šebastová, lokalita Briežky sa nenachádzajú hydromelioračné zariadenia v správe HYDROMELIORÁCIE, š.p. a k predloženému návrhu VZFUÚ nemajú námietky.

SWAN KE, s.r.o. vo vyjadrení (list č. MK/314/2026) zo dňa 29.06.2026 zaevidovanom pod č. OU-PO-PLO1-2026/003589-372 uvádza, že ako vlastník optickej siete oznamuje, že v záujmovom území sa nenachádzajú inžinierske siete v majetku spoločnosti SWAN KE, s.r.o.

Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia v stanovisku (list č. OU-PO-OSZP3-2026/053420-002) zo dňa 23.06.2026 zaevidovanom pod č. OU-PO-PLO1-2026/003589-373 uvádza, že Okresný úrad, v rámci čo najpresnejšieho zisťovania skutočností týkajúcich sa predmetnej veci, vychádzal zo stanoviska Štátnej ochrany prírody a krajiny, Regionálneho centra ochrany prírody a krajiny Prešov, Švábska 4, 080 05 Prešov, č. RCOP PV/280-001/2024 zo dňa 14.03.2024, a k predloženému návrhu VZFU v časti katastrálneho územia Vyšná Šebastová, lokalita Briežky, nemá z hľadiska záujmov ochrany prírody a krajiny požiadavky a pripomienky.

Jedná sa o pozemky, kde je zastúpená poľnohospodárska pôda, evidovaný druh pozemkov v „C“ katastri nehnuteľností je orná pôda. Riešené pozemky sú prevažne v spoluvlastníctve fyzických osôb. Celé riešené územie obvodu JPÚ v časti katastrálneho územia

Vyšná Šebastová, lokalita Briežky sa nachádza v 1. stupni územnej ochrany podľa zákona o ochrane prírody a krajiny. Do predmetného riešeného územia projektu JPÚ nezasahuje žiadne územie sústavy chránených území Natura 2000, žiadne územie národnej sústavy chránených území, žiaden prvok R-ÚSES a G N-ÚSES a na predmetnom riešenom území nie sú evidované biotopy európskeho a národného významu.

Východoslovenská distribučná, a.s. vo vyjadrení (list č. 36739/2026) zo dňa 08.07.2026 zaevidovanom pod č. OU-PO-PLO1-2026/003589-374 uvádza, že sa k pozemkovým úpravám v katastrálnom území Vyšná Šebastová, lokalita Briežky, okres Prešov vyjadrila listom č. 12745/2024 zo dňa 13.03.2024.

Upozorňuje, že v záujmovej oblasti sa nachádzajú zariadenia VSD, a.s.:

- distribučné vedenia NN, VN
- elektrické stanice (trafostanica)

Na parcelách, na ktorých sa nachádzajú zariadenia Prevádzkovateľa distribučnej sústavy (PDS) VSD, a.s. žiada rešpektovať právo prístupu v zmysle zákona o energetike a rešpektovanie zákonného vecného bremena, ako aj zapísaných vecných bremien na existujúcich listoch vlastníctva.

Pri návrhu nového usporiadania pozemkov a cestných komunikácii požaduje:

- situovať nové parcely tak, aby nedochádzalo k rozdeleniu ochranných pásiem nevhodným spôsobom,
- zabezpečiť prístupové koridory k trafostaniciam a vedeniam

Upozorňuje na ochranné pásma v zmysle § 43 zákona č. 251/2012 Z.z. a zároveň na to, že môže dôjsť k styku s elektroenergetickými zariadeniami, ktoré nie sú v majetku VSD, a.s., prostredníctvom, ktorých sú napájané odberatelia elektrickej energie. Ich priebehy neeviduje.

V prípade stavieb, na ochranu ktorých sa zavádzajú ochranné pásma podľa osobitných predpisov žiada, aby bol rešpektovaný rozsah ochranného pásma novo vzniknutej stavby voči existujúcim častiam regionálnej distribučnej sústavy prevádzkovateľa VSD, a.s.

Obec Vyšná Šebastová v stanovisku zo dňa 13.07.2026 zaevidovanom pod č. OU-PO-PLO1-2026/003589-375 uviedla, že v článku 7. NÁVRH SPOLOČNÝCH A VEREJNÝCH ZARIADENÍ A OPATRENÍ je uvedené, že „nami navrhované riešenie na jeho západnom okraji (najmä poloha cesty nMK-16 a biokoridoru nBk-03) vyžaduje zmenšenie ochranného pásma cintorína na 16 m, odsúhlasené obecným zastupiteľstvom obce“ a ďalej v článku 10. OCHRANNÉ PÁSMA A TECHNICKÉ PREKÁŽKY je uvedené „navrhujeme pásmo cintorína 16 m“.

Vzhľadom k tomu, že nedošlo v obecnom zastupiteľstve k odsúhlaseniu zmenšenia ochranného pásma cintorína na 16 m, je potrebné ponechať a rátať s platným ochranným pásmom cintorína v šírke 25 m, v súlade s platným Územným plánom obce v znení jeho neskorších zmien a doplnkov a v súlade so Všeobecne záväzným nariadením obce Vyšná Šebastová č. 1/2021 o ochrannom pásme pohrebísk v obci Vyšná Šebastová.

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, konajúci prostredníctvom Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Prešov, oddelenie územného plánovania vo vyjadrení (list č. 25918/2026-15.1.1./55772) zo dňa 13.07.2026 zaevidovanom pod č. OU-PO-PLO1-2026/003589-378 uvádza, že obec Vyšná Šebastová má platný ÚPN O, schválený obecným zastupiteľstvom uzn. č. 3/1/2013 zo dňa 15.02.2013, ktorého záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením obce č. 1/2013 v znení zmien a doplnkov, najmä Zmien a doplnkov č. 2 schválených uzn. č. 3/3/2022 zo dňa 19.05.2022

V platnom Územnom pláne obce Vyšná Šebastová na území obvodu JPÚ v časti územia Vyšná Šebastová, lokalita Briežky, je navrhované funkčné využitie – plochy rodinných domov, plocha záhrad a navrhované koridory pre miestne komunikácie (cesty) s možnosťou umiestnenia technickej infraštruktúry.

Upozorňuje, že do územného obvodu JPÚ zasahuje podľa platného ÚPN O funkčná plocha cintorína, ktorého ochranné pásmo je stanovené na 25 m, v ktorom nie je prípustná výstavba bytových budov. V priloženom projekte JPÚ je ochranné pásmo cintorína zmenšené na 16 m. Tento nesúlad je potrebné odstrániť zmenou platného ÚPN O Vyšná Šebastová.

Slovenská elektrizačná prenosová sústava, a.s. v stanovisku zo dňa 14.08.2026 zaslanom mailom po lehote na vyjadrenie, zaevidovanom pod č. OU-PO-PLO1-2026/003589-379 oznamuje, že navrhovaným obvodom jednoduchých pozemkových úprav v katastrálnom území Vyšná Šebastová neprechádza žiadne spoločnosťou SEPS, a.s. prevádzkované elektrické vedenie, v predmetnom k.ú. nevlastní nehnuteľnosti a z hľadiska prenosovej sústavy v danom území neplánuje výstavbu nových vedení vvn, zvn a zariadení prenosovej sústavy.

Ostatné dotknuté orgány štátnej správy a dotknutí správcovia verejných zariadení sa k návrhu VZFU v zákonnej lehote nevyjadrili, preto sa podľa ustanovenia § 10 ods. 5 zákona predpokladá, že námietky k návrhu VZFU nemajú. VZFU boli vypracované v súlade so zákonom a príslušnými právnymi predpismi, odôvodnené požiadavky boli doplnené do príloh, preto správny orgán VZFU v obvode projektu JPÚ Vyšná Šebastová schválil.

V zmysle § 10 ods. 6 zákona druhá veta sa rozhodnutie doručuje verejnou vyhláškou. Deň doručenia rozhodnutia je dňom jeho oznámenia.

V zmysle § 26 ods. 2 správneho poriadku doručenie verejnou vyhláškou sa vykoná tak, že sa písomnosť vyvesí po dobu 15 dní na úradnej tabuli a elektronickej úradnej tabuli obce Vyšná Šebastová, na úradnej tabuli a webovom sídle správneho orgánu a tiež na centrálnej úradnej elektronickej tabuli (CUET) prostredníctvom Národnej agentúry pre sieťové a elektronické služby. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Podľa § 25a správneho poriadku sa na doručenie do elektronickej schránky vzťahuje osobitný predpis o elektronickej podobe výkonu verejnej moci.

Poučenie

V súlade s § 53 a nasl. zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) je možné podať odvolanie na Okresný úrad Prešov, odbor opravných prostriedkov, Námestie mieru 3, 080 01 Prešov 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.

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Príloha:

Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode projektu JPÚ Vyšná Šebastová:

písomná časť - Technická správa

grafická časť - Mapa návrhu funkčného usporiadania územia v obvode projektu

Zverejňuje sa:

Okresný úrad Prešov, Pozemkový a lesný odbor, Masarykova 10, 080 01 Prešov - úradná tabuľa, webové sídlo (www.minv.sk)

Vyvesené dňa:

pečiatka, podpis:

Zvesené dňa:

pečiatka, podpis:

JUDr. Eva Oravcová
vedúca odboru

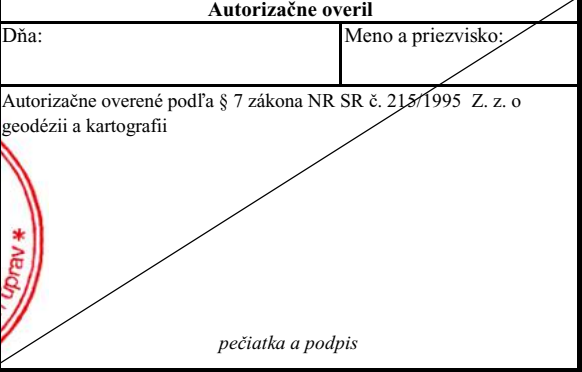
Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky orgánom verejnej moci

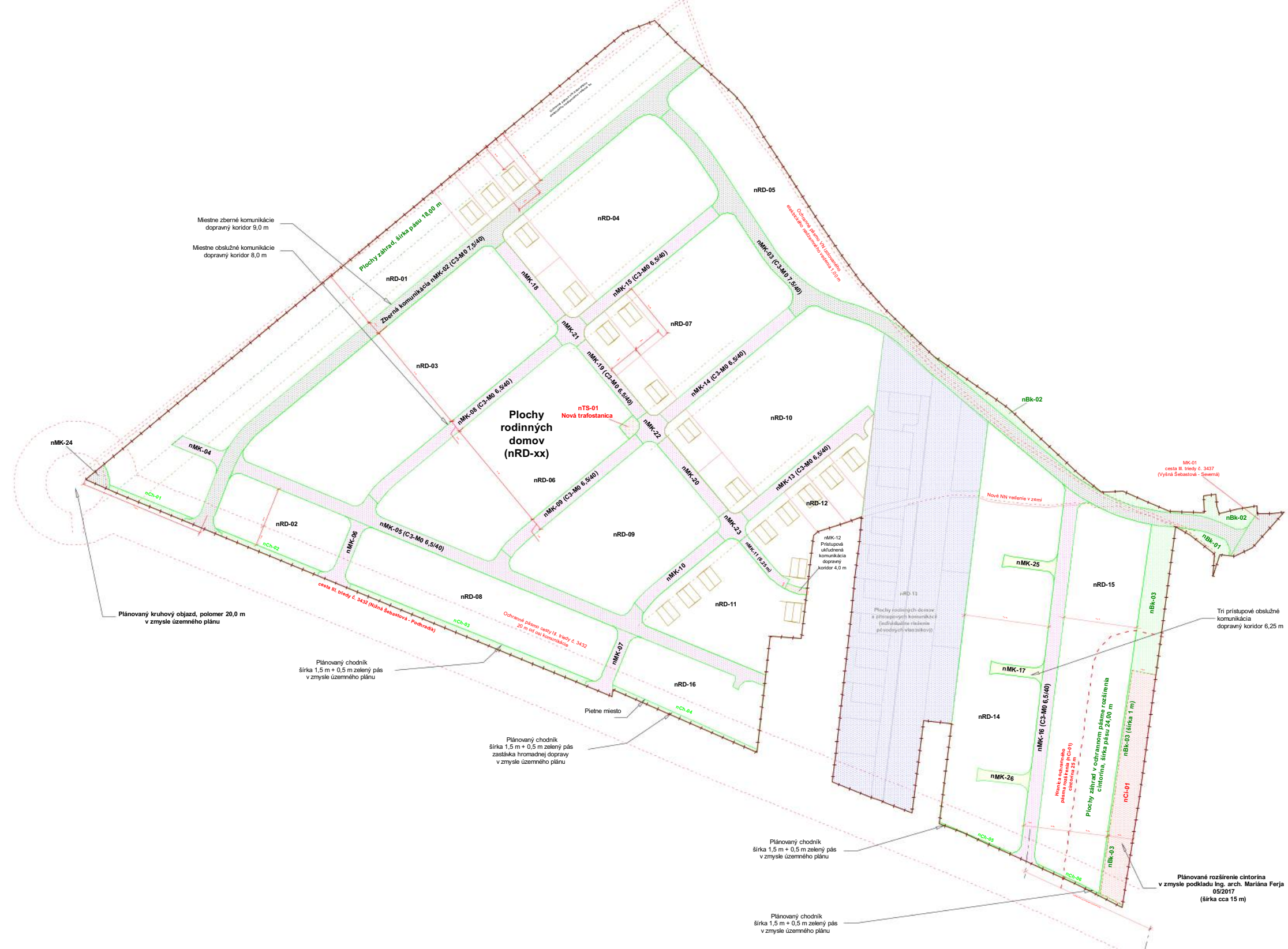
IČO: 00151866 Sufix: 10122

Doručuje sa

Obec Vyšná Šebastová, Vyšná Šebastová 157, 080 06 Vyšná Šebastová, Slovenská republika

Národná agentúra pre sieťové a elektronické služby, Pribinova 25, 811 09 Bratislava-Staré Mesto, Slovenská republika

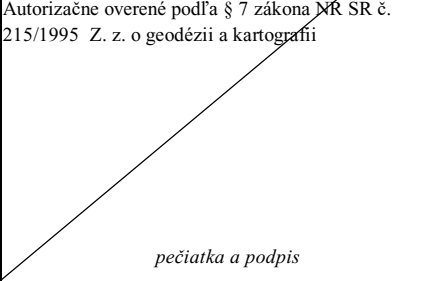
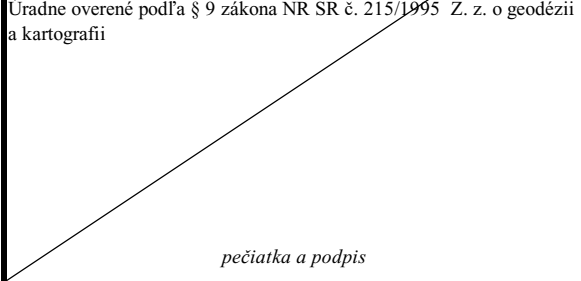
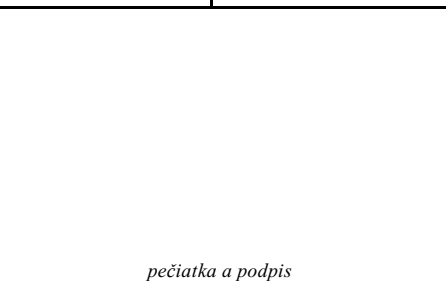
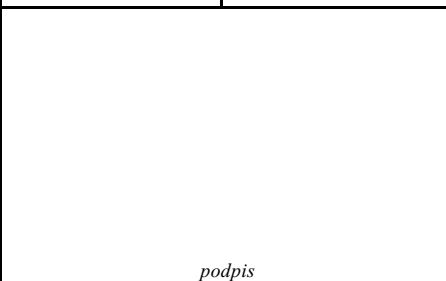
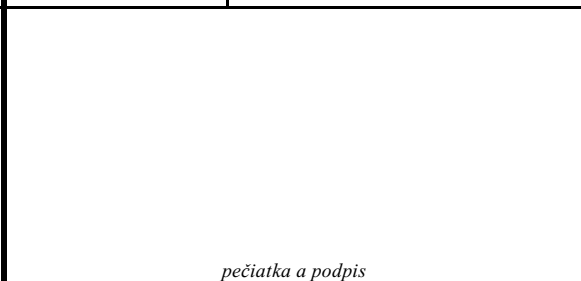
Zhotoviteľ Progres CAD Engineering, s.r.o. Masarykova 16 080 01 Prešov	Kraj	Prešovský	Okres	Prešov	Obec	Prešov
	Katastrálne územie	Vyšná Šebastová	Názov projektu pozemkových úprav	JPÚ Vyšná Šebastová - Briežky	Správny orgán	OÚ Prešov, PLO
	Názov etapy					Začiatok prác
	Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav					10/2025
	Názov grafickej časti					Koniec prác
Mapa funkčného usporiadania územia					08/2026	
Vyhotožil		Oprávnený projektant		Autorizačne overil		
Dňa:	Meno a priezvisko:	Dňa:	Meno a priezvisko:	Dňa:	Meno a priezvisko:	
31.8.2026	Ing. Peter Repáň	31.8.2026	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					
		pečiatka a podpis		pečiatka a podpis		









Zhotoviteľ Progres CAD Engineering, s.r.o. Masarykova 16 080 01 Prešov IČO: 31672655	Kraj	Prešovský	Okres	Prešov	Obec	Vyšná Šebastová
	Katastrálne územie	Vyšná Šebastová	Názov projektu pozemkových úprav	JPÚ Vyšná Šebastová - Briežky	Správny orgán	OÚ Prešov, PLO
	Názov etapy					Začiatok prác
	Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav					10/2025
					Koniec prác	08/2026
Oprávnený projektant		Autorizačne overil		Úradne overil		
Dňa:	Meno a priezvisko:	Dňa:	Meno a priezvisko:	Dňa:	Meno a priezvisko:	
31.8.2026	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		
 pečiatka a podpis		 pečiatka a podpis		 pečiatka a podpis		
Vedúci projektu		Združenie účastníkov pozemkových úprav		Schválenie správnym orgánom		
Dňa:	Meno a priezvisko:	Dňa:	Meno a priezvisko:	Dňa:	Meno a priezvisko:	
 pečiatka a podpis		 podpis		 pečiatka a podpis		

TECHNICKÁ SPRÁVA

IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

Názov projektu:	Projekt jednoduchých pozemkových úprav v k. ú. Vyšná Šebastová, lokalita Briežky
Číslo a názov etapy:	<u>Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav</u>
Kraj:	Prešovský (7)
Okres:	Prešov (707)
Obec:	Vyšná Šebastová (525 430)
Katastrálne územie:	Vyšná Šebastová (871 346)
Správny orgán:	Okresný úrad Prešov Pozemkový a lesný odbor Masarykova 10 080 01 Prešov
Označenie zmluvy o dielo:	Zmluva o dielo „JPÚ PCE-Vyšná Šebastová 1/2024“ zo dňa 12. 06. 2024
Objednávateľ prác:	Mgr. Marián Beluško, rod. Beluško Vyšná Šebastová č. 216 080 06 Prešov – Vyšná Šebastová
Zhotoviteľ prác:	Progres CAD Engineering, s.r.o. Masarykova 16, 080 01 Prešov
Zodpovedný projektant:	Ing. Peter Repáň
Autorizačne overil:	neoveruje sa
Spracoval:	Ing. Peter Repáň
Zahájenie prác:	október 2025
Ukončenie prác:	august 2026

OBSAH

1. ÚVOD	3
2. PODKLADY PRE SPRACOVANIE VZFUÚ	4
3. POPIS ZÁUJMOVÉHO ÚZEMIA	4
4. SÚČASNÉ VYUŽITIE POZEMKOV	5
5. SPOLOČNÉ A VEREJNÉ ZARIADENIA A OPATRENIA	6
6. SÚČASNÝ STAV SPOLOČNÝCH A VEREJNÝCH ZARIADENÍ A OPATRENÍ	7
7. NÁVRH SPOLOČNÝCH A VEREJNÝCH ZARIADENÍ A OPATRENÍ	7
8. NÁVRH VÝMER PRE VLASTNÍKOV	10
9. VODOHOSPODÁRASKE A HYDROMELIORAČNÉ POMERY	10
10. OCHRANNÉ PÁSMA A TECHNICKÉ PREKÁŽKY	11
11. BILANCIA PLÔCH NÁVRHU VZFUÚ	13
12. ZÁVER	14

ZOZNAM TABULIEK

Tab. č. 1: Bilancia druhov pozemkov – Výsledná sumarizácia výmer druhov pozemkov doterajšieho stavu a komisionálne zisteného stavu

Tab. č. 2: Prehľad vlastníctva určeného na krytie plôch na spoločné a verejné zariadenia a opatrenia podľa Registra pôvodného stavu v obvode projektu JPÚ

Tab. č. 3: Stanovenie výmery, ktorá bude prednostne kryť potrebu pozemkov pre vybudovanie spoločných a verejných zariadení a opatrení v obvode projektu JPÚ

Tab. č. 4: Zastúpenie druhov pozemkov v obvode projektu JPÚ podľa súčasného a navrhovaného využitia pozemkov

ZOZNAM MAPOVÝCH PRÍLOH

Príloha č. 1 – Detail územného plánu obce

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. 5a, 5b, 5c, 5d – Vzorové priečne rezy komunikácií

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

Príloha č. 7a, 7b, 7c, 7d – Mapa funkčného usporiadania územia, 4 varianty, súťaž s katastrálnou mapou, s mapou polohopisu a výškopisu a s ortofotomapou

1. ÚVOD

Na základe zmluvy o dielo s označením „JPÚ PCE-Vyšná Šebastová 1/2024“ zo dňa **12. 06. 2024**, predmetom ktorej je vypracovanie a vykonanie projektu jednoduchých pozemkových úprav v katastrálnom území Vyšná Šebastová, lokalita Briežky, obec Vyšná Šebastová, okres Prešov, kraj Prešovský, (ďalej len „JPÚ“), naša spoločnosť **Progres CAD Engineering, s.r.o.**, vykonala v mesiacoch september 2024 až august 2026 geodetické a kartografické práce a projektantské práce pre etapu spracovania projektu jednoduchých pozemkových úprav **Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav** (etapa č. 1.4. podľa zmluvy o dielo, ďalej aj „VZFUÚ“).

Práce boli vykonané v súlade s platnými legislatívnymi a technickými predpismi, najmä 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 Vyšná Šebastová, lokalita Briežky, boli povolené rozhodnutím Okresného úradu Prešov, Pozemkový a lesný odbor (ďalej len „správny orgán“ alebo „OÚ-PO-PLO“), číslo **OU-PO-PLO1-2024/009066-165**, zo dňa **24. 07. 2024**.

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. Podľa zákona obsahujú prehodenie 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, 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 krajinnoeekologickými podmienkami územia, vymedzenie chránenej časti krajiny, ak nevznikajú podľa osobitného predpisu.

Podľa zákona sa v rámci VZFUÚ v obvode pozemkových úprav vykonávajú prieskumy a rozborov 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 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, 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,
- 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 obce (*detail vid' prílohu č. 1*),
- Výsledky konzultácií so zástupcami obce a s predstavenstvom Združenia účastníkov konania a obhliadky riešeného územia,
- Vyjadrenia dotknutých organizácií.

3. POPIS ZÁUJMOVÉHO ÚZEMIA

Riešené územie sa nachádza v katastrálnom území Vyšná Šebastová, v lokalite Briežky. Zo západnej strany je ohraničené VN izolovaným elektrickým nadzemným vedením. Z južnej strany je ohraničené cestou III. triedy č. 3432 Nižná Šebastová – Podhradík. Z východnej strany je územie ohraničené západným okrajom obecného cintorína. Zo severnej strany je územie ohraničené prírodnou prekážkou, zarastenou nevýraznou roklinou, za ktorou sa nachádza hon Široké.

Z hľadiska ochrany prírody a krajiny sa celé riešené územie nachádza v prvom stupni územnej ochrany v zmysle zákona o ochrane prírody a krajiny. Do riešeného územia nezasahuje žiadne z nasledovných území:

- sústava chránených území Natura 2000,
- národná sústava chránených území,
- prvok platného RÚSES okresu Prešov,

- biotopy európskeho významu.

Územie je presne ohraničené schváleným obvodom projektu pozemkových úprav. Znázornenie obvodu projektu JPÚ na katastrálnej mape vid' *prílohu č. 2*. Znázornenie obvodu projektu JPÚ na katastrálnej mape s ortofotomapou vid' *prílohu č. 3*.

Do obvodu projektu JPÚ v zmysle schváleného územného plánu obce bola navrhnutá výmera **17 50 31 m²**.

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 využívania pozemkov (*d'alej len „SVP“*) je detailne zachytiť prejavy a spôsob využívania územia. Toto vykonávame terénnym prieskumom a geodetickým mapovaním spolu s interpretáciou leteckých snímok alebo ortofotomáp. Užívateľmi pozemkov, kultúrny diel číslo 257120601/1, v riešenej lokalite pre rok 2025 sú:

- Ing. Marián Kapraľ, IČO: 50069691,
- AGROPRI BULA s.r.o., IČO: 53689313,
- František Vrabel',
- Peter Sučka.

Podrobná štruktúra vlastníckych pomerov v obvode projektu JPÚ je uvedená v samostatnej dokumentácii *Registra pôvodného stavu*. Parcely v riešenej lokalite sú v súčasnosti využívané takmer výlučne ako poľnohospodárska pôda, okrem okrajových častí na severe územia a okrem priestoru investičnej aktivity pána JUDr. Jána Katicu.

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

Tab. č. 1: Bilancia druhov pozemkov – Výsledná sumarizácia výmer druhov pozemkov doterajšieho stavu a komisionálne zisteného stavu

Druh pozemku		KLADPAR		KLADMER		KLADPAR - KLADMER	
		druh pozemku vedený v katastri nehnuteľností		navrhovaný druh pozemku z mapovania polohopisu		návrh zmeny	
kód	popis	výmera (m ²)	podiel (%)	výmera (m ²)	podiel (%)	rozdiel (m ²)	rozdiel (%)
2	orná pôda	170198	97,24%	166888	95,35%	-3310	-1,89%
5	záhrada	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
7	trvalý trávny porast	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
✗	poľnohospodárska pôda	170198	97,24%	166888	95,35%	-3310	-1,89%
10	lesný pozemok	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
✗	lesné pozemky	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
11	vodná plocha	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
13	zastavaná plocha a nádvorie	1810	1,03%	1426	0,81%	-384	-0,22%
14	ostatná plocha	3023	1,73%	6717	3,84%	3694	2,11%
✗	nepoľnohospodárske a nelesné pozemky	4833	2,76%	8143	4,65%	3310	1,89%
SPOLU		175031	100,00%	175031	100,00%	0	0,00%

4.1. Poľnohospodárska pôda

Orná pôda

Orná pôda je v súčasnom využívaní pozemkov zastúpená výmerou 16 68 88 m² a je užívaná veľkoblokovo.

Trvalé trávne porasty

Trvalé trávne porasty nie sú v súčasnom využívaní pozemkov zastúpené.

Záhrady

Záhrady nie sú v súčasnom využívaní pozemkov zastúpené.

4.2. Lesné pozemky

Lesné pozemky nie sú v súčasnom využívaní pozemkov zastúpené.

4.3. Vodná plocha

Vodné plochy nie sú v súčasnom využívaní pozemkov zastúpené.

4.4. Zastavané plochy

Zastavanú plochu tvorí plocha 14 26 m² a je to asfaltová cesta smer Severná a okraj asfaltovej cesty III. triedy č. 3432 Nižná Šebastová – Podhradík.

4.5. Ostatné plochy

Ostatné plochy sú zastúpené vo výmere 67 17 m² a tvoria ich plochy nelesnej drevinovej vegetácie na severe územia a okolo zastávky autobusu pri cintoríne.

5. SPOLOČNÉ A VEREJNÉ ZARIADENIA A OPATRENIA

Spoločné zariadenia a opatrenia (*d ďalej aj „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, odvedenia a závlahy*),
- ďalšie spoločné zariadenia a opatrenia.

Verejné zariadenia a opatrenia (*d'alej aj „VZO“*) slúžia vlastníkom a užívateľom pozemkov v obvode projektu 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 existujúcej dopravnej siete ako aj ostatných SZO a VZO v obvode projektu pozemkových úprav bola vyhotovená na podklade zamerania skutočného stavu a na základe rekognoskácie územia.

V danom obvode sa okrem okraja asfaltovej cesty III. triedy č. 3432 Nižná Šebastová – Podhradík a časti asfaltovej cesty III. triedy č. 3437 Vyšná Šebastová - Severná nenachádzajú žiadne komunikácie.

Iné SZO a VZO sa v riešenom území nenachádzajú.

7. NÁVRH SPOLOČNÝCH A VEREJNÝCH ZARIADENÍ A OPATRENÍ

Urbanistické hľadisko

Podľa platného Územného plánu obce, Zmeny a doplnky č. 2 (*d'alej len „ZaD“*) z roku 2022 sa riešené územie nachádza na navrhnutých plochách rodinných domov ako plochy potenciálne vhodné na zástavbu, lokalita ZaD č. 4, pre ktoré platí regulatív **RL.2.1 PLOCHA RODINNÝCH DOMOV**.

RL.2. OBYTNÉ PLOCHY

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

RL.2.1 PLOCHA RODINNÝCH DOMOV

- hlavné funkcie:** bývanie v rodinných domoch
- doplňkové funkcie k hlavnej funkcii:** prechodné ubytovanie (*penzióny*), maloobchod a služby, malo kapacitné zdravotnícke a predškolské zariadenia, fotovoltické zariadenia a elektrárne na strechách objektov
- neprípustné funkcie:** priemyselné a poľnohospodárske výrobné areály, stavebné dvory, dopravné areály, sklady, športové areály, administratívne budovy, zariadenia na zneškodňovanie odpadov.
- ostatné podmienky:** objekty môžu byť jednouchcelové alebo polyfunkčné, v nich alebo na ich pozemkoch môžu byť umiestnené maloplošné jednotky a zariadenia obchodu a služieb, výrobné prevádzky remeselného charakteru do 3 zamestnancov, nenáročné na zásobovanie, neproduktujúce hluk, zápach a nebezpečný odpad. Poľnohospodárska výroba je možná v rozsahu samozásobovania, nie je prípustný chov veľkých hospodárskych zvierat a výstavba ustajňovacích objektov.

Stavby môžu byť maximálne dvojpodlažné s využitým podkrovím alebo tomu zodpovedajúca výška stavieb, t. j. maximálne 7 m od úrovne pôvodného rastlého terénu po odkvap šikmej alebo atiku plochej strechy. Zástavba je samostatne stojacimi alebo radovými objektmi, zastavanosť pozemku samostatne stojacimi budovami do 40 %, pri radovej zástavbe do 50 %, minimálny podiel zelene 40 %. Parkovanie musí byť riešené na pozemku jednotlivých domov v počte odstavných miest minimálne zhodnom s počtom stanoveným podľa príslušnej STN.

Uličný priestor cesty III. triedy má mať šírku minimálne 11,0 m. Uličný priestor miestnych ciest kategórie MO 8,0 a MO 7,5 musí mať šírku minimálne 9,0 m a kategórie MO 6,5 minimálne 8,0 m. Uličný priestor komunikácií funkčnej triedy D1 - obytná zóna musí mať šírku minimálne 4,0 m pri jednosmernej a 6,0 m pri obojstrannej premávke. Rodinné domy majú byť osadené minimálne 6,0 m od okraja automobilovej komunikácie.

Výstavba na potenciálne zosuvných plochách je podmienená spracovaním inžiniersko-geologického posudku a realizovaním v ňom stanovených opatrení na stabilizáciu plochy stavby.

Návrh dopravných priestorov

Základom komunikačnej siete v obci sú cesty III. triedy v zastavanom území obce s funkciou zbernej komunikácie. Súčasťou základného komunikačného systému je aj cesta vedúca k podnikateľskému areálu Šalgovík a do obce Teriakovce a výhľadovo preložka cesty III. triedy – severný obchvat obce Vyšná Šebastová, ktorý má odviešť tranzitnú a nákladnú dopravu mimo obytné územie obce. Ostatné miestne komunikácie majú funkciu obslužnú, budú v rámci možností postupne upravované na kategóriu C3-MO 8/50 až MO 6,5/40, s jednostranným chodníkom. V stiesnených priestorových pomeroch sú možné obytné ulice a zóny kategórie D1 s návrhovou rýchlosťou max. 20 km/hod a šírkou 4 až 6 m.

Uličný priestor cesty III. triedy má mať šírku minimálne 15 m. Uličný priestor miestnych komunikácií kategórie MO 8,0 a MO 7,5 musí mať šírku minimálne 9,0 m a kategórie MO 6,5 minimálne 8,0 m. Uličný priestor komunikácií kategórie D1 - obytná zóna musí mať šírku minimálne 4,0 m pri jednosmernej a 6,0 m pri obojsmernej premávke.

Územie je dopravne napojené na existujúce komunikácie na piatich miestach a to zbernou komunikáciou (*kategória C3-MO 7,5/40, šírka dopravného priestoru 9,00 m, nMK-02, nMK-03*), ktorá vedie západným a severným okrajom riešeného územia a začína na západnom okraji územia napojením na existujúcu komunikáciu III. triedy č. 3432 Nižná Šebastová – Podhradík a končí napojením na existujúcu komunikáciu III. triedy č. 3437 Vyšná Šebastová – Severná (*MK-1*).

Kostra dopravy riešeného územia je navrhnutá ako nerozvinuteľná, pokračujúca, s ohľadom na existujúcu sieť komunikácií. Návrh rieši sprístupnenie územia vetvami označenými ako nMK-04 až nMK-23 s troma prepojeniami na existujúcu sieť komunikácií. Komunikácie sú navrhnuté ako miestne komunikácie, dvojpruhové, obojsmerné, s jednostranným zeleným pásom a jednostranným chodníkom, kategória C3-MO 6,5/40, šírka dopravného priestoru 8,00 m (*nMK-16 má šírku 9,00 m*), okrem komunikácií nMK-12, ktorá je súkromnou prístupovou ukladnou komunikáciou šírky 4,00 m a nMK-17, ktorá je prístupovou obslužnou komunikáciou s dopravným koridorom širokým 6,25 m.

Dopravný priestor územia má štyri priečne profily:

- **Kategória C3 – MO 7,5/40**, minimálna šírka 9,00 m medzi parcelami – dvojpruhová komunikácia, obojsmerná

- **Kategória C3 – M0 6,5/40**, minimálna šírka 8,00 m medzi parcelami – dvojpruhová komunikácia, obojsmerná
- **Obslužná komunikácia 6,25 m**, minimálna šírka 6,25 m medzi parcelami – jednopruhovú komunikácia, obojsmerná
- **Ukľudnená komunikácia 4,00 m**, minimálna šírka 4,00 m medzi parcelami – jednopruhovú komunikácia, obojsmerná

Vzorové priečne rezy sú znázornené v *prílohách č. 5a, 5b, 5c a 5d*.

Popri komunikáciách so šírkou od 6,25 m navrhujeme z jednej strany chodníky a z druhej strany líniovú zeleň. Do územia zasahuje aj plánovaný kruhový objazd na ploche nMK-24.

Navrhujeme aj samostatné chodníky nCh-01 až nCh-06 popri existujúcej ceste III. triedy č. 3432 a plochu pre novo navrhovanú trafostanicu nTS-01.

Navrhujeme aj plochu pre rozšírenie cintorína nCi-01.

Na severnom okraji riešeného územia a západne od cintorína popri ceste nMK-16 navrhujeme biokoridory (*nBk-01, nBk-02 a nBk-03*) ako separačnú, krajinotvornú, sprievodnú a ekologickú zeleň.

Celé územie je rozdelená komunikáciami a dopravnými priestormi do blokov nRD-01 až nRD-16, ktoré sú podľa platného územného plánu obce určené ako plochy rodinných domov.

Prvky VZFUÚ navrhujeme ako verejné zariadenia a opatrenia (VZO), okrem biokoridorov (*nBk-01, nBk-02 a nBk-03*), ktoré navrhujeme ako spoločné zariadenia a opatrenia (SZO).

Cestná sieť bola navrhnutá architektom urbanistom a dopravným projektantom a bola odsúhlasená združením účastníkov konania. V prípade, že sa ukážu predmetné komunikácie pri spracovaní rozdeľovacieho plánu ako nadbytočné a nepotrebné, môžu byť zredukované.

Navrhované plochy:

- plochy parciel pre rodinné domy
- plochy parciel pre dopravné priestory pre komunikácie a chodníky
- plochy parciel pre cintorín
- plochy pre biokoridory
- plocha pre novú elektrickú trafostanicu nTS-01

Zájmové územie je rozdelené navrhovanými komunikáciami do 16-tich blokov pre rodinné domy nRD-01 až 16 (*ďalej aj „RD“*). Tieto bloky budú delené na samostatné parcely pre RD. V území sa uvažuje s funkčným využitím plôch pre výstavbu RD, rozšírenie cintorína, biokoridory, so sieťou verejných komunikácií, s rozšírením vodovodnej a kanalizačnej siete, s rozšírením siete NN rozvodov, a prípadne aj s rozšírením siete plynovodov. **Tabuľka – Prehľad navrhnutých SZO a VZO v obvode projektu JPÚ je uvedený v prílohe č. 6.**

Grafickým výsledkom Všeobecných zásad funkčného usporiadania územia je **Mapa funkčného usporiadania územia** uvedená v *prílohách č. 7a, 7b, 7c a 7d*, 4 varianty, súťaž s katastrálnou mapou, s mapou polohopisu a výškopisu a s ortofotomapou.

8. NÁVRH VÝMER PRE VLASTNÍKOV

Tab. č. 2: Prehľad vlastníctva určeného na krytie plôch na verejné zariadenia a opatrenia podľa Registra pôvodného stavu v obvode projektu JPÚ

Vlastník	Výmera [m ²]
Obec Vyšná Šebastová	1405
Slovenská republika, v správe Slovenský pozemkový fond	8324
Vlastníci	21554
Spolu:	31283

Tab. č. 3: Stanovenie výmery, ktorá bude prednostne kryť potrebu pozemkov pre vybudovanie spoločných a verejných zariadení a opatrení v obvode projektu JPÚ

Krytie potreby pozemkov pre vybudovanie spoločných a verejných zariadení a opatrení	Výmera [m ²]
Výmera obvodu projektu JPÚ Vyšná Šebastová, lokalita Briežky	175031
Plocha potrebná pre verejné zariadenia a opatrenia (VZO)	27566
Plocha potrebná pre spoločné zariadenia a opatrenia (SZO)	2905
Prednostné krytie z vlastníctva Slovenskej republiky, SPF (výlučne pre spoločné zariadenia a opatrenia – SZO)	8324
Prednostné krytie z vlastníctva obce Vyšná Šebastová	1405
Predbežný príspevok vlastníkov [m²]	20757 (14,10 %)

Rozdelenie prvkov funkčného usporiadania územia medzi spoločné zariadenia a opatrenia (SZO) a verejné zariadenia a opatrenia (VZO) je uvedené v *Prílohe č. 6 – Tabuľka – Prehľad navrhnutých SZO a VZO v obvode projektu JPÚ* v stĺpci Typ.

Prednostné krytie z vlastníctva Slovenskej republiky

Slovenská republika, v správe Slovenského pozemkového fondu, vlastní v celosti (*podiel 1/1*) v obvode **šesť pôvodne neknihovaných parciel** registra E KN č. 1877/1, 2686, 2687/1, 2689/2, 2690/3 a 2711/1, zapísané na liste vlastníctva (LV) číslo 114. Všetka výmera z vlastníctva Slovenskej republiky hore uvedených parciel a podielov na nich bude použitá na prednostné krytie potreby pozemkov pre vybudovanie spoločných zariadení a opatrení.

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*).

Povrchové vody

V obvode projektu JPÚ sa nenachádzajú žiadne povrchové vody.

Chránené vodné zdroje

V obvode projektu JPÚ sa nenachádzajú žiadne pásma hygienickej ochrany.

Hydromelioračné opatrenia a zariadenia

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

Návrh vodohospodárskych zariadení a opatrení

Nenavrhujeme žiadne vodohospodárske zariadenia a opatrenia.

10. OCHRANNÉ PÁSMO A TECHNICKÉ PREKÁŽKY

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, resp. limity je väčšinou potrebné rešpektovať v plnom rozsahu. V obvode projektu pozemkových úprav sme špecifikovali nasledovné technické prekážky.

Dopravné prvky

Riešené územie projektu JPÚ sa nachádza v dotyku s cestnou komunikáciou III. triedy číslo 3432 s ochranným pásmom. V súlade s Vyhláškou č. 35/1984 Zb., § 15, cesta III. triedy má ochranné pásmo so šírkou **20 metrov od osi vozovky**, ale iba mimo zastavaného územia alebo územia určeného na súvislé zastavanie. V rámci nášho riešeného územia je takéto ochranné pásmo zriadené.

Elektrické vedenia a ochranné pásmo

Podľa § 43, bod (2) zákona NR SR č. 251/2012 Z. z. o energetike 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 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.

Podľa § 43, bod (7) zákona NR SR č. 251/2012 Z. z. o energetike je ochranné pásmo vonkajšieho **podzemného elektrického vedenia** vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla. Táto vzdialenosť je **1 m** pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky, **3 m** pri napätí nad 110 kV.

Podľa § 43, bod (8) tohto zákona je v ochrannom pásme vonkajšieho podzemného elektrického vedenia a nad týmto vedením, okrem prípadov podľa odseku 14, zakázané zriaďovať stavby, konštrukcie, skládky, vysádzať trvalé porasty a používať osobitne ťažké mechanizmy, vykonávať bez predchádzajúceho súhlasu prevádzkovateľa elektrického vedenia zemné práce a iné činnosti, ktoré by mohli ohroziť elektrické vedenie, spoľahlivosť a bezpečnosť prevádzky, prípadne sťažiť prístup k elektrickému vedeniu.

Na riešenom území sa nachádzajú dve VN trasy izolovaného elektrického nadzemného vedenia s ochranným pásmom 1 m od krajného vodiča.

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 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.

Na riešenom území sa **nenachádzajú plynové vedenia**.

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.

Na riešenom území sa **nenachádzajú vodovody a kanalizácie**.

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.

Na riešenom území sa nenachádzajú **telekomunikačné vedenia**.

V obvode projektu sa nachádzajú nasledovné existujúce ochranné pásma:

Dve VN trasy izolovaného elektrického nadzemného vedenia a jedna trasa podzemného vedenia s ochranným pásmom 1 m od krajného vodiča a ochranné pásmo cintorína 25 m a ochranné pásmo cesty III. triedy 20 m.

V obvode projektu navrhujeme nasledovné ochranné pásma:

Ochranné pásmo cintorína je 25 m, potvrdené zastupiteľstvom obce. Navrhujeme stavebnú čiaru 6 m od hranice dopravného priestoru pre rodinné domy v zmysle územného plánu a stavebnú čiaru 20 m od osi komunikácie III. triedy pre rodinné domy.

11. BILANCIA PLÔCH NÁVRHU VŠEOBECNÝCH ZÁSAD FUNKČNÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA

Tab. č. 4: Zastúpenie druhov pozemkov v obvode projektu JPÚ podľa súčasného a navrhovaného využitia pozemkov

Druh pozemkov	Súčasný 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	166888	95,35 %	143694	82,10 %	-23194	-13,25 %
trvalý trávnatý porast	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %
záhrada	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %
vodná plocha	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %
lesné pozemky	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %
zastavaná plocha a nádvorie	1426	0,81 %	28432	16,24 %	27006	15,43 %
ostatná plocha	6717	3,84 %	2905	1,66 %	-3812	-2,18 %
Spolu	175031	100,00%	175031	100,00%	0	0,00%

12. ZÁVER

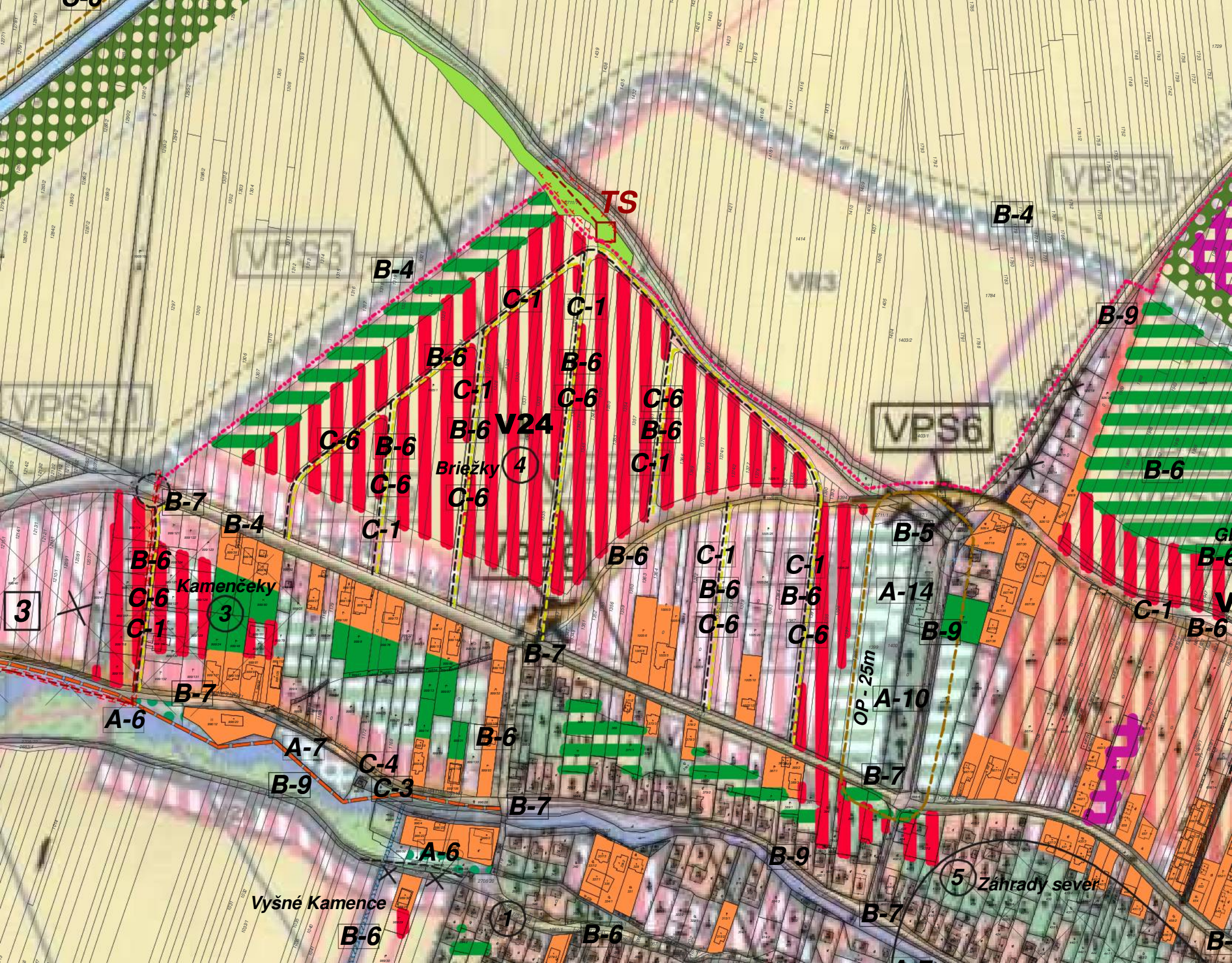
Návrh VZFUÚ bol prerokovaný so zástupcami združenia účastníkov konania dňa 24. 03. 2026 a predložený správny orgán na zverejnenie a pripomienkovanie.

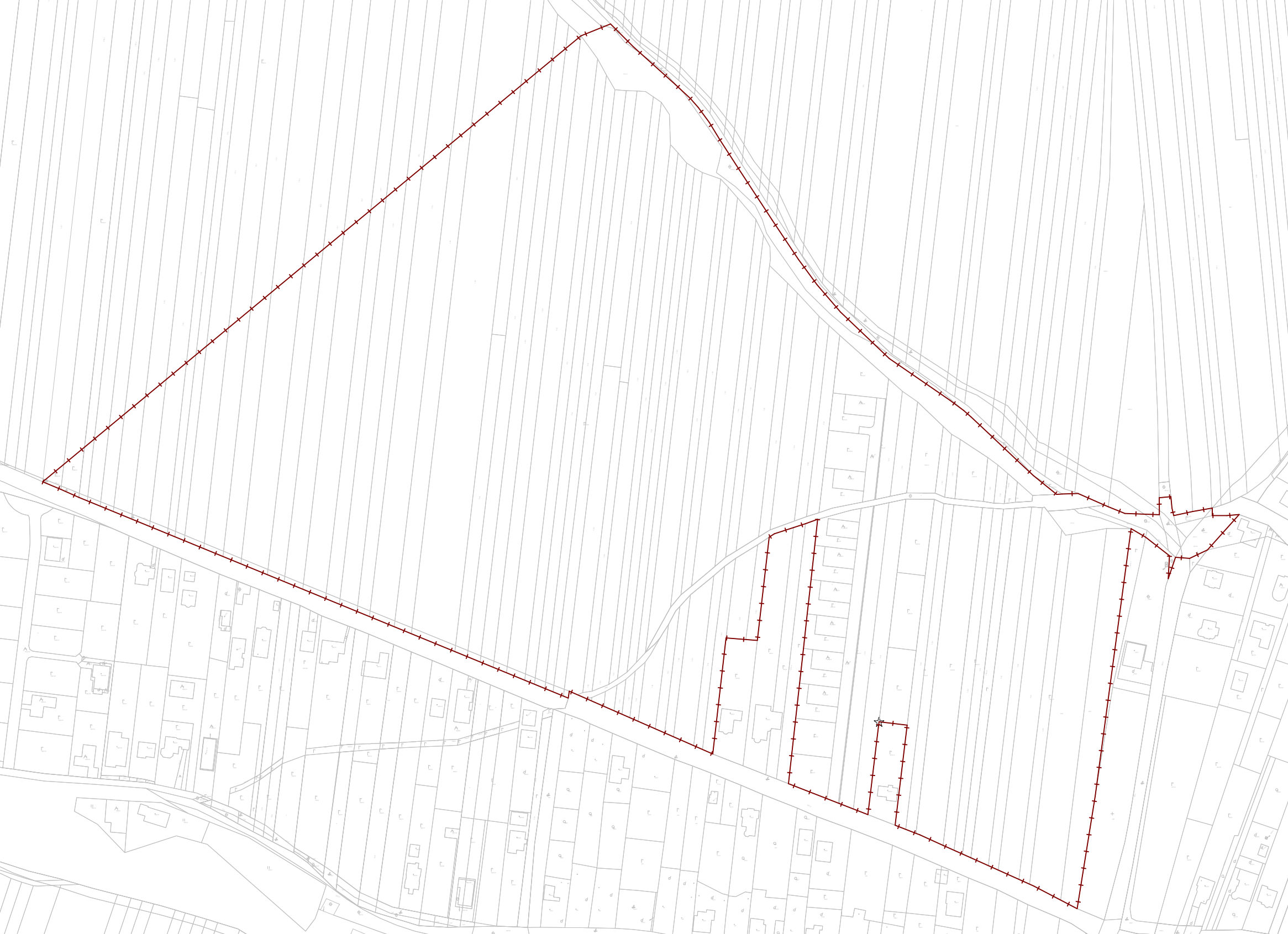
Správny orgán predložil dotknutým organizáciám návrh VZFUÚ na pripomienkovanie, doručené pripomienky boli dňa 27. 08. 2026 prerokované so zástupcami združenia účastníkov. Návrh VZFUÚ zhotoviteľ upravil podľa požiadaviek a predložil správny orgán na schválenie.

V Prešove dňa 31. 08. 2026

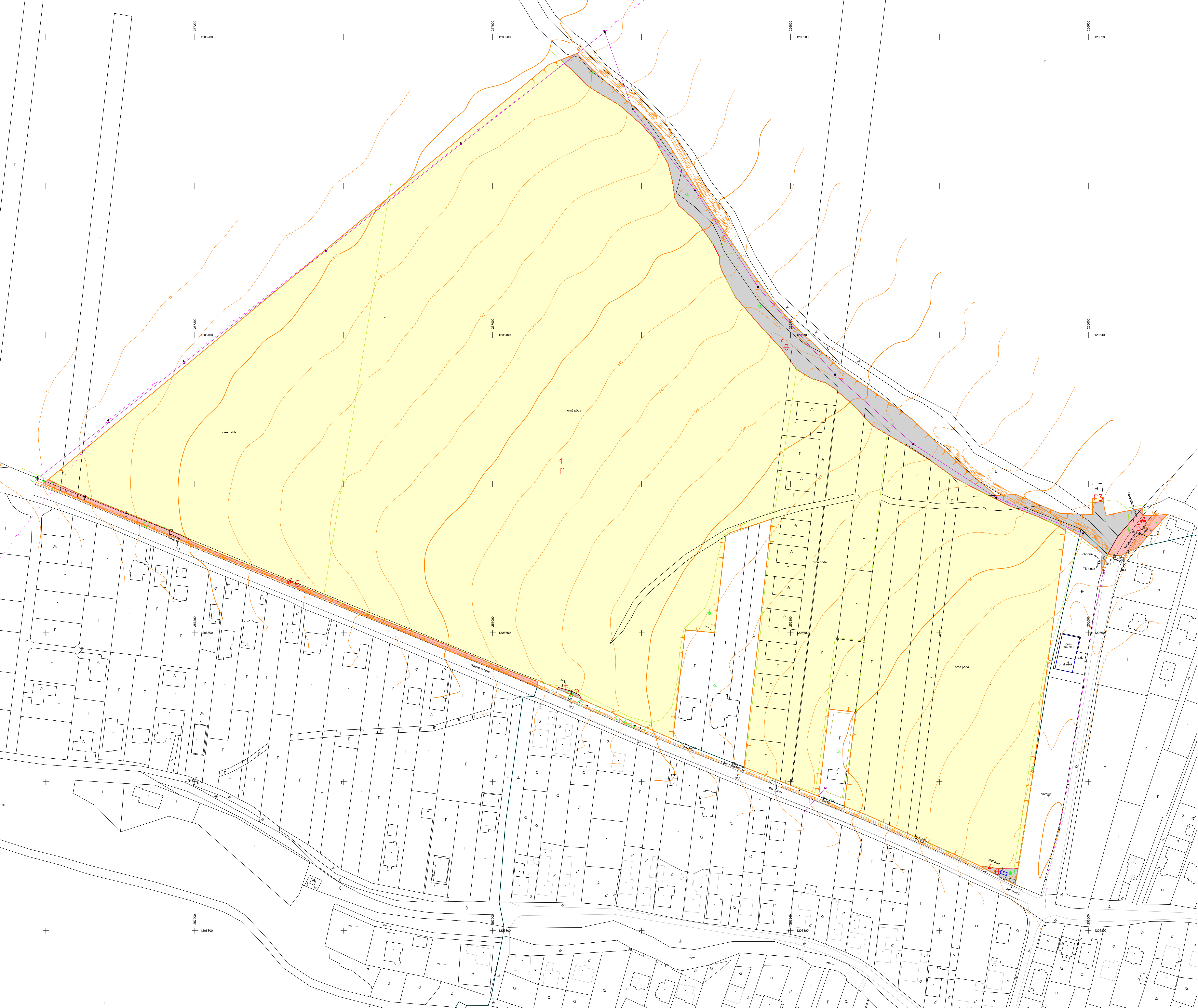
Ing. Peter Repáň
projektant pozemkových úprav
autorizovaný geodet a kartograf
Progres CAD Engineering, s.r.o.
Masarykova 16
080 01 Prešov







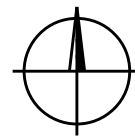




Legenda:

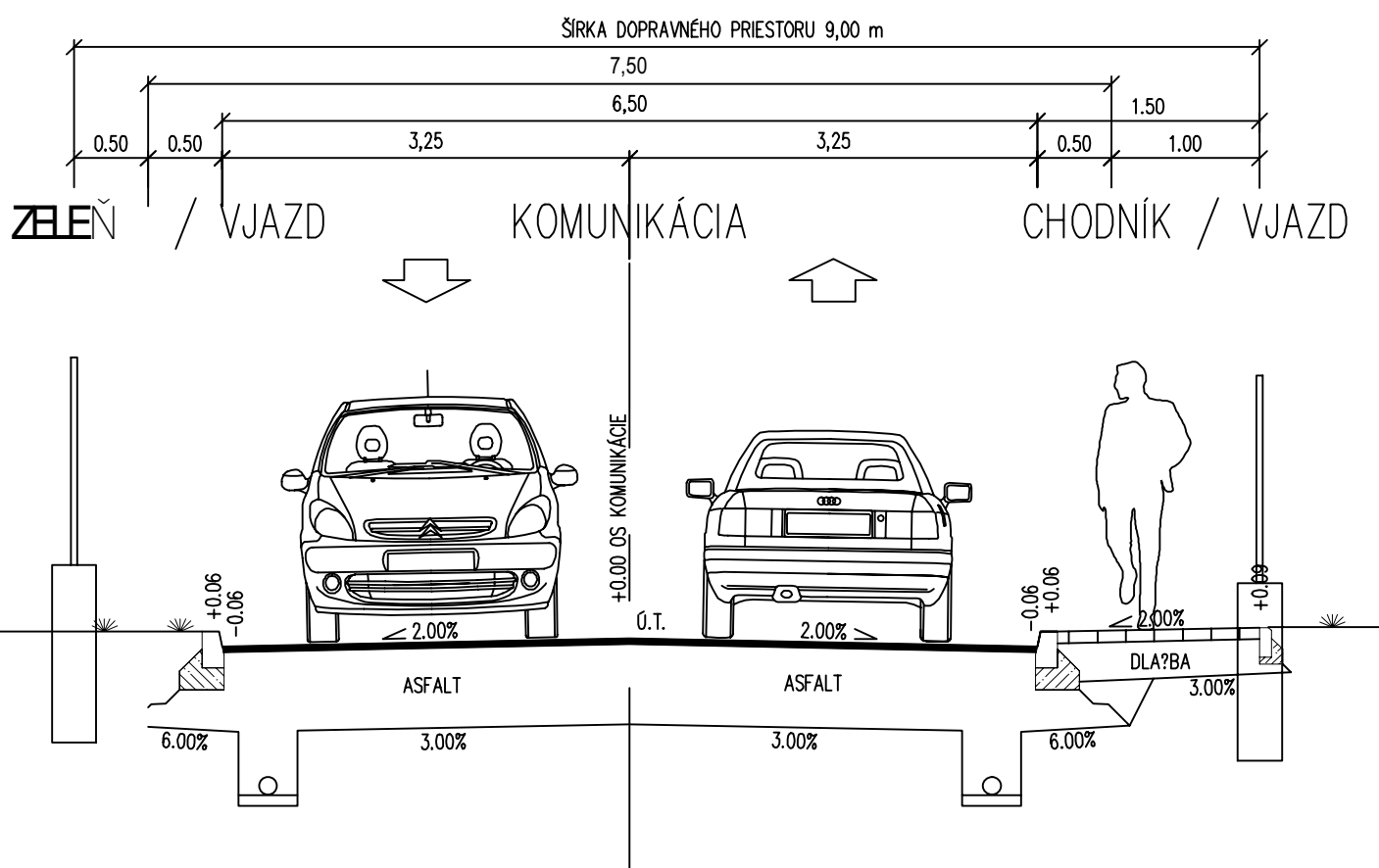
- KLADOMER stav z mapovania
- koridorové odstuňovanie
- hranica druhov pozemkov
- hranica
- KLADOPAR - stav registra C KN
- Výškopis 5 m vlnovníce
- Výškopis 1 m vlnovníce
- Púpka 5 m vlnovníce
- OBEVOOPPU
- hranica obvodu projektu PJ

- omá pôda
- zastavaná plocha a nádvorie
- ostatná plocha



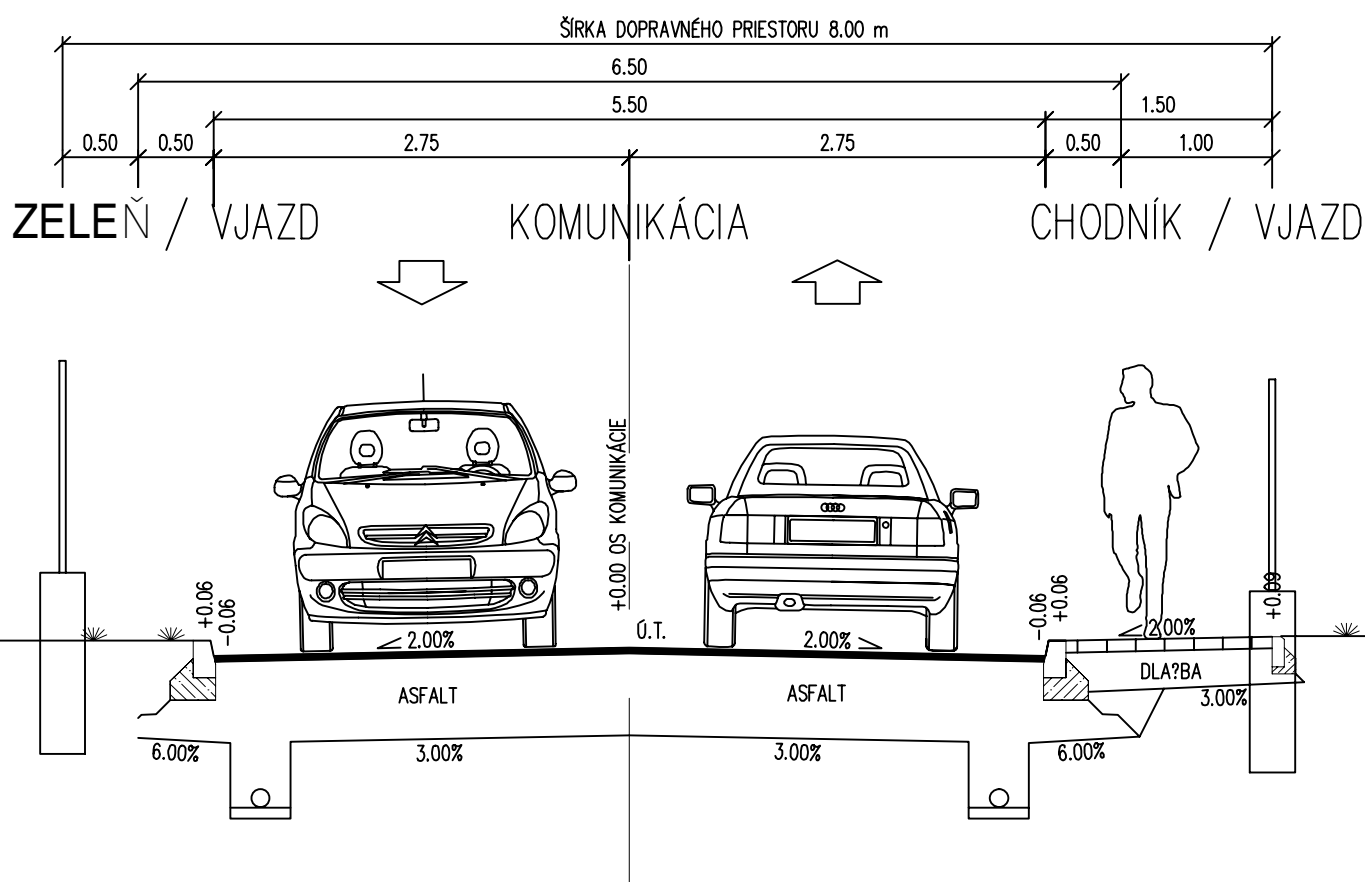
Zberná komunikácia 9,00 m

VZOROVÝ PRIEČNY REZ DVOJPRUHOVÁ KOMUNIKÁCIA S CHODNÍKOM KATEGÓRIE C3 – MO 7,5/40 M 1:50



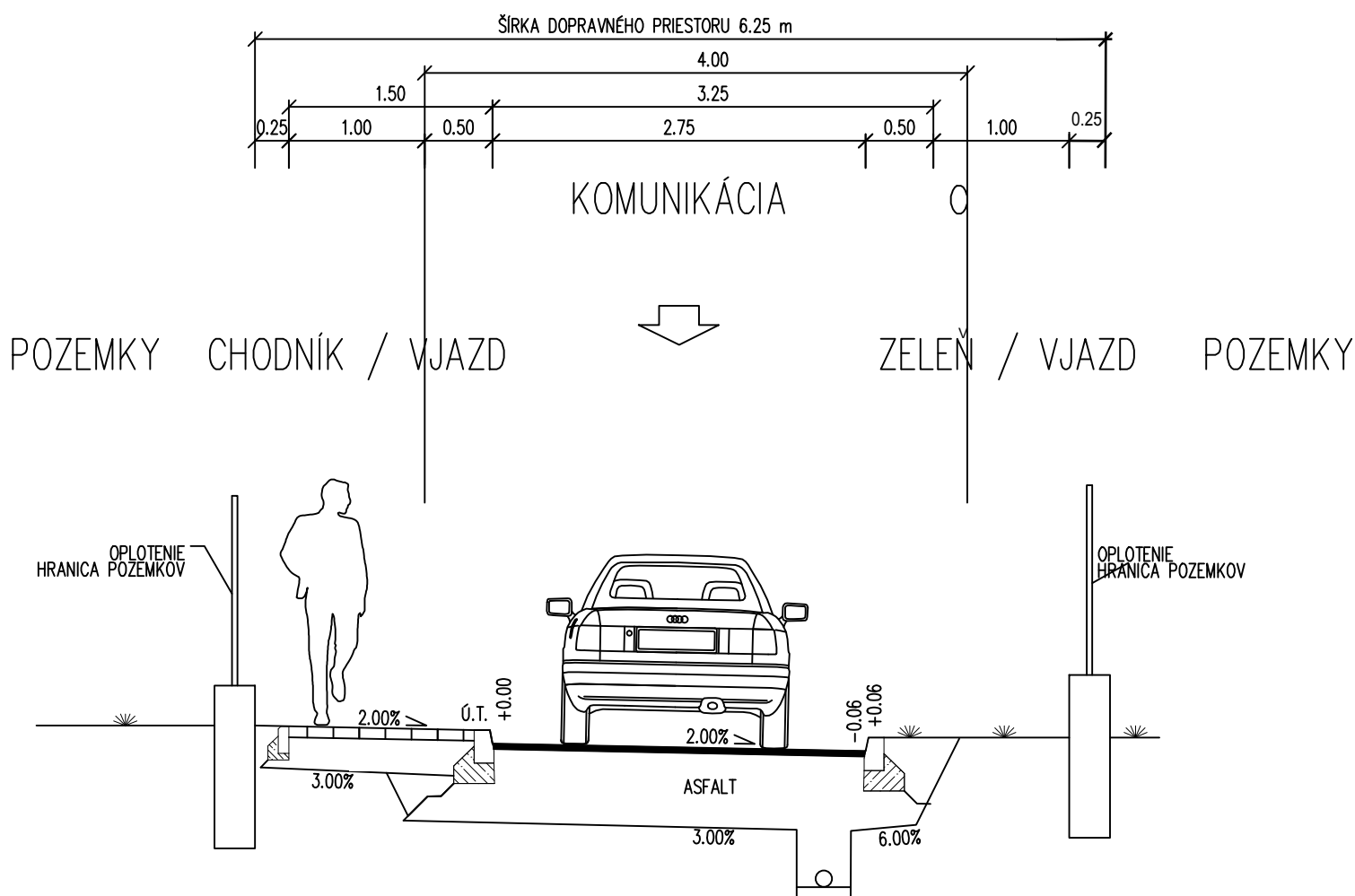
Obslužná komunikácia 8,00 m

VZOROVÝ PRIEČNY REZ DVOJPRUHOVÁ KOMUNIKÁCIA S CHODNÍKOM KATEGÓRIE C3 – MO 6,5/40 M 1:50



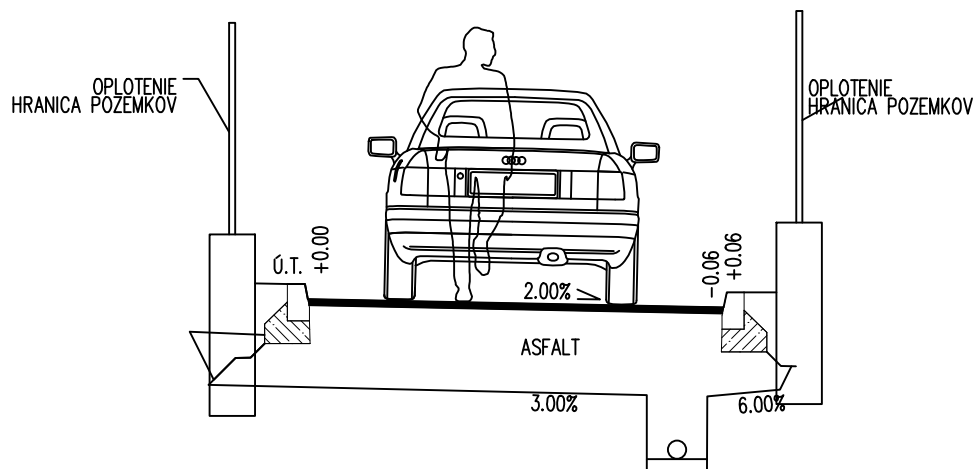
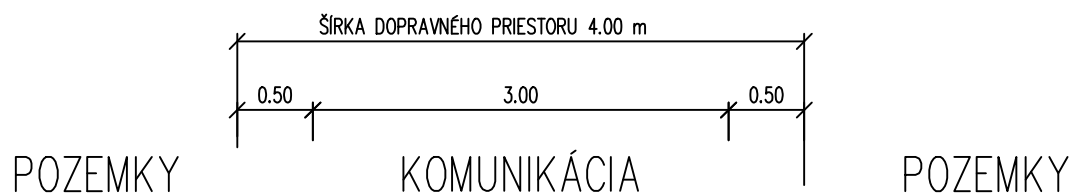
Obslužná komunikácia 6,25 m

VZOROVÝ PRIEČNY REZ JEDNOPRUHOVÁ OBOJSMERNÁ KOMUNIKÁCIA S CHODNÍKOM CELK. DL. DO 50,0M



Ukl'udnená komunikácia 4,00 m

VZOROVÝ PRIEČNY REZ JEDNOPRUHOVÁ OBOJSMERNÁ KOMUNIKÁCIA BEZ CHODNÍKA CELK. DL. DO 50,0M



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

P. č.	Typ/vrstva	Označenie	Kategória	Stav		Šírka [m]	Výmera [m ²]	Výmera na pokrytie [m ²]	Vlastníctvo
1	PROJCEL	nRD-11		nové	Plocha pre rodinné domy		4804		individuálni vlastníci
2	VZO	nCh-01		nové	Plánovaný chodník, šírka 1,5 m + 0,5 m zelený pás, v zmysle územného plánu	3,00	161	161	Obec Vyšná Šebastová
3	VZO	nMK-24		nové	Kruhový objazd, polomer 20,00 m v zmysle územného plánu		125	125	Obec Vyšná Šebastová
4	VZO	nCh-02		nové	Plánovaný chodník, šírka 1,5 m + 0,5 m zelený pás, v zmysle územného plánu	3,00	222	222	Obec Vyšná Šebastová
5	VZO	nMK-02	C3-M0 7,5/40	nové	Zberná komunikácia, 9 m dopravný koridor, dvojpruhová s chodníkom	9,00	4148	4148	Obec Vyšná Šebastová
6	PROJCEL	nRD-01		nové	Plocha pre rodinné domy		17513		individuálni vlastníci
7	VZO	nCi-01		nové	Rozšírenie cintorína (bez ochranného pásma)	15,25	2213	2213	Obec Vyšná Šebastová
8	VZO	nCh-06		nové	Plánovaný chodník, šírka 1,5 m + 0,5 m zelený pás, v zmysle územného plánu	1,00	72	72	Obec Vyšná Šebastová
9	VZO	nMK-04	C3-M0 6,5/40	nové	Obslužná komunikácia, 8 m dopravný koridor, dvojpruhová s chodníkom	8,00	259	259	Obec Vyšná Šebastová
10	PROJCEL	nRD-02		nové	Plocha pre rodinné domy		3071		individuálni vlastníci
11	PROJCEL	nRD-08		nové	Plocha pre rodinné domy		6462		individuálni vlastníci
12	PROJCEL	nRD-16		nové	Plocha pre rodinné domy		3347		individuálni vlastníci
13	SZO_EKOL	nBk-01		revitalizácia	Biokoridor		264	264	Obec Vyšná Šebastová
14	SZO_EKOL	nBk-02		revitalizácia	Biokoridor		1034	1034	Obec Vyšná Šebastová
15	SZO_EKOL	nBk-03		nové	Biokoridor, okolo rozšírenia cintorína		1622	1622	Obec Vyšná Šebastová
16	VZO	MK-01	III/3437	rekonštrukcia	Cesta III. triedy č. 3437, Vyšná Šebastová - Severná, verejná zeleň	4,85	335	335	Obec Vyšná Šebastová
17	PROJCEL	nRD-05		nové	Plocha pre rodinné domy		5650		individuálni vlastníci
18	VZO	nMK-03	C3-M0 7,5/40	nové	Zberná komunikácia, 9 m dopravný koridor, dvojpruhová s chodníkom	9,00	4460	4460	Obec Vyšná Šebastová
19	PROJCEL	nRD-13		nové	Plocha pre rodinné domy a miestne komunikácie, individuálne riešenie, žiadny príspevok na VZO		18067		individuálni vlastníci
20	PROJCEL	nRD-12		nové	Plocha pre rodinné domy		3585		individuálni vlastníci
21	PROJCEL	nRD-09		nové	Plocha pre rodinné domy		7653		individuálni vlastníci
22	PROJCEL	nRD-10		nové	Plocha pre rodinné domy		9629		individuálni vlastníci
23	PROJCEL	nRD-03		nové	Plocha pre rodinné domy		13777		individuálni vlastníci
24	PROJCEL	nRD-04		nové	Plocha pre rodinné domy		8971		individuálni vlastníci
25	VZO	nMK-19	C3-M0 6,5/40	nové	Obslužná komunikácia, 8 m dopravný koridor, dvojpruhová s chodníkom	8,00	479	479	Obec Vyšná Šebastová
26	VZO	nMK-14	C3-M0 6,5/40	nové	Obslužná komunikácia, 8 m dopravný koridor, dvojpruhová s chodníkom	8,00	836	836	Obec Vyšná Šebastová
27	VZO	nMK-13	C3-M0 6,5/40	nové	Obslužná komunikácia, 8 m dopravný koridor, dvojpruhová s chodníkom	8,00	854	854	Obec Vyšná Šebastová
28	PROJCEL	nRD-06		nové	Plocha pre rodinné domy		10625		individuálni vlastníci
29	PROJCEL	nRD-07		nové	Plocha pre rodinné domy		8547		individuálni vlastníci
30	VZO	nMK-20	C3-M0 6,5/40	nové	Obslužná komunikácia, 8 m dopravný koridor, dvojpruhová s chodníkom	8,00	479	479	Obec Vyšná Šebastová
31	VZO	nMK-21	C3-M0 6,5/40	nové	Obslužná komunikácia, 8 m dopravný koridor, dvojpruhová s chodníkom, križovatka	8,00	287	287	Obec Vyšná Šebastová
32	VZO	nMK-07	C3-M0 6,5/40	nové	Obslužná komunikácia, 8 m dopravný koridor, dvojpruhová s chodníkom	8,00	393	393	Obec Vyšná Šebastová
33	VZO	nMK-08	C3-M0 6,5/40	nové	Obslužná komunikácia, 8 m dopravný koridor, dvojpruhová s chodníkom	8,00	1233	1233	Obec Vyšná Šebastová
34	VZO	nMK-11	6,25 m	nové	Jednopruhová obojsmerná s chodníkom, 6,25 m dopravný koridor	6,25	252	252	Obec Vyšná Šebastová
35	VZO	nMK-09	C3-M0 6,5/40	nové	Obslužná komunikácia, 8 m dopravný koridor, dvojpruhová s chodníkom	8,00	887	887	Obec Vyšná Šebastová
36	VZO	nMK-22	C3-M0 6,5/40	nové	Obslužná komunikácia, 8 m dopravný koridor, dvojpruhová s chodníkom, križovatka	8,00	289	289	Obec Vyšná Šebastová
37	VZO	nMK-23	C3-M0 6,5/40	nové	Obslužná komunikácia, 8 m dopravný koridor, dvojpruhová s chodníkom, križovatka	8,00	279	279	Obec Vyšná Šebastová
38	VZO	nMK-10	C3-M0 6,5/40	nové	Obslužná komunikácia, 8 m dopravný koridor, dvojpruhová s chodníkom	8,00	547	547	Obec Vyšná Šebastová
39	PROJCEL	nMK-12	4, 0 m	nové	Ukľudnená komunikácia, 4 m dopravný koridor, jednopruhová obojsmerná bez chodníka	4,00	54		individuálni vlastníci
40	VZO	nMK-05	C3-M0 6,5/40	nové	Obslužná komunikácia, 8 m dopravný koridor, dvojpruhová s chodníkom	8,00	3190	3190	Obec Vyšná Šebastová
41	VZO	nMK-15	C3-M0 6,5/40	nové	Obslužná komunikácia, 8 m dopravný koridor, dvojpruhová s chodníkom	8,00	866	866	Obec Vyšná Šebastová
42	VZO	nCh-04		nové	Plánovaný chodník, šírka 1,5 m + 0,5 m zelený pás, v zmysle územného plánu, pietne miesto, zastávka	2,00	222	222	Obec Vyšná Šebastová
43	VZO	nMK-18	C3-M0 6,5/40	nové	Obslužná komunikácia, 8 m dopravný koridor, dvojpruhová s chodníkom	8,00	482	482	Obec Vyšná Šebastová
44	VZO	nMK-17	6,25 m	nové	Jednopruhová obojsmerná s chodníkom, 6,25 m dopravný koridor	6,25	227	227	Obec Vyšná Šebastová
45	VZO	nMK-25	6,25 m	nové	Jednopruhová obojsmerná s chodníkom, 6,25 m dopravný koridor	6,25	228	228	Obec Vyšná Šebastová

46	VZO	nMK-26	6,25 m	nové	Jednopruhová obojsmerná s chodníkom, 6,25 m dopravný koridor	6,25	225	225	Obec Vyšná Šebastová
47	VZO	nMK-16	C3-M0 6,5/40	nové	Obslužná komunikácia, 9 m dopravný koridor, dvojpruhová s chodníkom	9,00	2160	2160	Obec Vyšná Šebastová
48	VZO	nMK-06	C3-M0 6,5/40	nové	Obslužná komunikácia, 8 m dopravný koridor, dvojpruhová s chodníkom	8,00	405	405	Obec Vyšná Šebastová
49	PROJCEL	nRD-14		nové	Plocha pre rodinné domy		12322		individuálni vlastníci
50	PROJCEL	nRD-15		nové	Plocha pre rodinné domy		10468		individuálni vlastníci
51	VZO	nCh-05		nové	Plánovaný chodník, šírka 1,5 m + 0,5 m zelený pás, v zmysle územného plánu	0,70	36	36	Obec Vyšná Šebastová
52	VZO	nCh-03		nové	Plánovaný chodník, šírka 1,5 m + 0,5 m zelený pás, v zmysle územného plánu	3,00	608	608	Obec Vyšná Šebastová
53	VZO	nTS-01		nové	Plocha pre novú trafostanicu		107	107	Obec Vyšná Šebastová
						Spolu:	175031	30486	

Krytie potreby pozemkov pre vybudovanie spoočných a verejných zariadení a opatrení	Výmera [m²]
Výmera obvodu projektu JPÚ	175031
Plocha potrebná pre verejné zariadenia a opatrenia (VZO)	27566
Plocha potrebná pre spoločné zariadenia a opatrenia (SZO)	2920
Prednostné krytie z vlastníctva Slovenskej republiky, v správe SPF	8324
Prednostné krytie z vlastníctva obce	1405
Predbežný príspevok vlastníkov na VZO [m²]	20757
Predbežný príspevok vlastníkov na VZO v percentách	14,10% Návrh 14,50 %

Legenda:
VZO - verejné zariadenie a opatrenie
SZO_EKOL - spoločné zariadenia a opatrenia ekologické
PROJCEL - projekčný celok
RD - rodinný dom
MK - miestna komunikácia
Ch - chodník
Bk - biokoridor
TS - trafostanica
Ci - cintorín
n... - novo navrhované