



Geodézia Bardejov, s.r.o.

Hurbanova 11, 085 01 Bardejov

tel: +421905410877, +421905757403

e-mail: office@gbj.sk web: www.gbj.sk

TECHNICKÁ SPRÁVA

IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

Názov projektu:	Projekt jednoduchých pozemkových úprav v katastrálnom území Nižný Tvarožec - lokalita „Záhumienky a Láziky“
Názov etapy:	Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode projektu pozemkových úprav – návrh
Kraj:	Prešovský (7)
Okres:	Bardejov (701)
Obec:	Nižný Tvarožec (519 669)
Katastrálne územie:	Nižný Tvarožec (841 196)
Správny orgán:	Okresný úrad Bardejov, Pozemkový a lesný odbor Dlhý rad 16, 085 01 Bardejov
Označenie zmluvy o dielo:	Zmluva o dielo zo dňa 20.1.2025
Objednávateľ prác:	Obec Nižný Tvarožec Nižný Tvarožec 36, 086 02 Gaboltov
Zhotoviteľ prác:	Geodézia Bardejov, s.r.o. Hurbanova 11, 085 01 Bardejov
Zodpovedný projektant:	Ing. Mária Puchalíková
Autorizačný projektant:	Ing. Rudolf Stanek
Spracoval:	Ing. Rudolf Stanek
Zahájenie prác:	október 2025
Ukončenie prác:	september 2026

1. ÚVOD	3
1.1 Účel spracovania	3
1.2 Predmet riešenia	3
2. Východiskové podklady	4
A. Prieskumy, rozbor a analýza súčasného stavu	5
3. Charakteristika súčasného využívania pozemkov	5
4. Charakteristika riešeného územia	5
4.1 Poloha riešeného územia	5
4.2 Vymedzenie obvodu projektu	5
4.3 Funkčné využitie územia	6
4.4 Väzby na zastavané územie obce	6
5. PRIESKUMY, ANALÝZY A ROZBORY	6
5.1 Prírodné pomery	7
5.2 Súčasný využívanie územia	8
5.3 Vlastnícke a užívacie pomery	9
5.4 Dopravná infraštruktúra	10
5.5 Technická infraštruktúra	10
5.6 Ochrana prírody, krajiny a kultúrnych hodnôt	11
5.7 Limity využitia územia	11
6. Vyhodnotenie územnoplánovacej dokumentácie	12
7. Vyhodnotenie stanovísk dotknutých orgánov a správcov sietí	12
8. Návrh všeobecných zásad funkčného usporiadania územia	11
C. Návrh funkčného usporiadania územia	14
9. Verejné a spoločné zariadenia a opatrenia	14
9.1 Verejné komunikácie	14
9.2 Ekologické verejné zariadenia	16
9.3 Spoločné zariadenia a opatrenia	17
10. Bilancia výmery VZO a SZO a krytie potrebnej výmery	17
11. Zásady pre návrh nového usporiadania pozemkov	18
12. Záver	18
13. Zoznam použitej literatúry a podkladov	19

1. ÚVOD

1.1 Účel spracovania

Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia (ďalej len „VZFÚÚ“) sú spracované pre Projekt jednoduchých pozemkových úprav v katastrálnom území Nižný Tvarožec, lokality „Záhumienky a Láziky“. VZFÚÚ nadväzujú na výsledky prípravného konania, operát obvodu projektu, účelové mapovanie polohopisu a výškopisu, ocenenie pozemkov, register pôvodného stavu, územnoplánovaciu dokumentáciu a stanoviská dotknutých orgánov a správcov zariadení.

Prípravné konanie bolo nariadené Okresným úradom Bardejov, pozemkovým a lesným odborom pod č. OU-BJ-PLO-2024/001097 dňa 29. 1. 2024 na základe žiadosti Obce Nižný Tvarožec doručenej 14. 12. 2023. Dôvodom bolo usporiadanie pozemkov vzhľadom na ich budúce použitie na iné účely, ako je hospodárenie na pôde, podľa § 2 ods. 1 písm. h) v nadväznosti na § 8d zákona č. 330/1991 Zb.

JPÚ boli povolené rozhodnutím č. OU-BJ-PLO-2025/000032 zo dňa 12. 2. 2025, právoplatným 14. 3. 2025. Pôvodne určený obvod mal výmeru 6,0049 ha. Rozhodnutím č. OU-BJ-PLO-2026/000090-297 zo dňa 23. 4. 2026, právoplatným 25. 5. 2026, bol obvod zmenený. Do obvodu bola zahrnutá časť parcely E-KN 2015 vo výmere 4 023 m² v správe Slovenského vodohospodárskeho podniku, š. p., a výmera časti parcely E-KN 2016 v správe Slovenského pozemkového fondu bola upravená na 1 134 m². Po tejto zmene sa v ďalšom spracovaní projektu používa aktuálna výmera obvodu 64 431 m², t. j. 6,4431 ha.

Register pôvodného stavu po zmene obvodu bol schválený dňa 24.3.2026 a ako dodatok č. 1 k RPS dňa 5. 8. 2026. V zákonnej lehote nebola proti zverejneným údajom RPS podaná námietka.

Účelom VZFÚÚ je navrhnúť funkčné usporiadanie územia v rozsahu potrebnom pre budúce nové usporiadanie pozemkov, zabezpečiť ich prístupnosť, vymedziť potrebné verejné a spoločné zariadenia a opatrenia a rešpektovať limity vyplývajúce z územného plánu, prírodných podmienok a existujúcej technickej infraštruktúry.

1.2 Predmet riešenia

Predmetom riešenia je územie pozostávajúce z dvoch samostatných lokalít – **Záhumienky** a **Láziky**, nachádzajúcich sa v katastrálnom území obce **Nižný Tvarožec**, okres Bardejov.

Jednoduché pozemkové úpravy boli povolené s cieľom vytvoriť predpoklady na racionálne priestorové usporiadanie vlastníctva v území určenom územným plánom obce na rozvoj bývania. Existujúci stav vlastníckych vzťahov, tvarov parciel a ich priestorového usporiadania neumožňuje efektívne využitie územia na stavebné účely bez vykonania pozemkových úprav.

Obe lokality predstavujú prirodzené rozvojové plochy obce, ktoré bezprostredne nadväzujú na zastavané územie a vytvárajú priestor pre budúcu individuálnu bytovú výstavbu v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou. Táto koncepcia je v súlade s územným plánom obce, ktorý v riešených lokalitách uvažuje s rozšírením obytného územia.

2. Východiskové podklady

Práce boli vykonané v súlade s platnými legislatívnymi a technickými predpismi a to najmä:

- zákonom SNR č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách, v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“)
- Dočasným metodickým návodom na vykonávanie geodetických činností pre projekt pozemkových úprav v rámci operátu obvodu, číslo: PP/2021/001265-1, Bratislava, 11. februára 2021 (ďalej len „DMN“)
- Metodickými štandardmi projektovania pozemkových úprav (Nitra 2009)

Ďalšie podklady:

- rozhodnutie o povolení JPÚ a rozhodnutie o zmene obvodu projektu zo dňa 14.3.2025 a 23.4.2026
- schválený register pôvodného stavu a technická správa RPS 24.3.2026 a 5.8.2026
- znalecký posudok č. 96/2025, dodatok k znaleckému posudku č. 50/2026
- Územný plán obce Nižný Tvarožec - textová, záväzná a grafická časť; zo dňa 14.12.2013
- Regionálny územný systém ekologickej stability okresu Bardejov (2019);
- stanoviská dotknutých orgánov, organizácií a správcov technickej infraštruktúry;
- účelová mapa polohopisu a výškopisu

A. Prieskumy, rozbory a analýza súčasného stavu

3. Charakteristika súčasného využívania pozemkov

Riešené územie je v súčasnosti využívané prevažne na poľnohospodárske účely. Spôsob hospodárenia sa však v jednotlivých lokalitách odlišuje a odráža existujúce vlastnícke a užívacie vzťahy.

V lokalite **Záhumienky** sú pozemky využívané najmä ako **trvalé trávne porasty (lúky)**. Obhospodarovanie prebieha veľkoblokovým spôsobom prostredníctvom poľnohospodárskych subjektov, ktoré využívajú súvislé plochy bez rešpektovania hraníc jednotlivých vlastníckych parciel. Takýto spôsob využívania umožňuje efektívne mechanizované kosenie a obhospodarovanie trávnych porastov.

V lokalite **Láziky** prevažuje individuálne využívanie pozemkov ich vlastníkmi alebo užívateľmi. Pozemky sú obhospodarované ako menšie samostatné celky a využívajú sa predovšetkým na drobnú poľnohospodársku výrobu, pestovanie poľnohospodárskych plodín, ovocia a zeleniny pre vlastnú potrebu, prípadne ako trvalé trávne porasty. Charakteristická je mozaikovitá štruktúra využívania, ktorá zodpovedá historickému vývoju vlastníckych vzťahov v tejto lokalite.

Napriek rozdielnemu spôsobu hospodárenia majú obe lokality spoločnú charakteristiku – ich súčasné využitie je poľnohospodárske. Podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie obce sú však určené na budúci rozvoj bývania, čo vytvára potrebu transformácie existujúceho spôsobu využívania územia a usporiadania vlastníckych pomerov prostredníctvom jednoduchých pozemkových úprav.

4. Charakteristika riešeného územia

4.1 Poloha riešeného územia

Obvod projektu jednoduchých pozemkových úprav sa nachádza v **katastrálnom území Nižný Tvarožec**, ktoré je súčasťou obce Nižný Tvarožec v okrese Bardejov, Prešovskom kraji.

Riešené územie pozostáva z dvoch priestorovo oddelených lokalít – **Záhumienky** a **Láziky**, situovaných v bezprostrednej väzbe na zastavané územie obce. Obe lokality predstavujú rozvojové plochy určené územným plánom obce predovšetkým na individuálnu bytovú výstavbu a sú prirodzeným pokračovaním existujúcej zástavby.

Celková výmera obvodu projektu predstavuje **6,4431 ha**, pričom hranice obvodu boli určené rozhodnutím Okresného úradu Bardejov, pozemkového a lesného odboru.

4.2 Vymedzenie obvodu projektu

Obvod jednoduchých pozemkových úprav zahŕňa pozemky nachádzajúce sa v lokalitách Záhumienky a Láziky. Jeho hranice boli stanovené s ohľadom na navrhované funkčné využitie územia podľa územnoplánovacej dokumentácie obce, existujúce vlastnícke pomery a predpokladaný rozsah budúcej výstavby.

Do obvodu boli zahrnuté pozemky, pri ktorých je potrebné vytvoriť nové priestorové usporiadanie vlastníctva a zabezpečiť podmienky pre budovanie dopravnej a technickej infraštruktúry v súlade s verejným záujmom a požiadavkami obce.

4.3 Funkčné využitie územia

V súčasnosti má riešené územie prevažne poľnohospodársky charakter. Pozemky sú využívané ako trvalé trávne porasty, záhrady a pozemky drobnej poľnohospodárskej výroby.

Podľa platného Územného plánu obce Nižný Tvarožec sú však obe riešené lokality určené na rozvoj obytného územia, predovšetkým formou individuálnej bytovej výstavby. Budúce funkčné využitie preto predpokladá postupnú premenu poľnohospodársky využívaných pozemkov na stavebné pozemky vrátane vybudovania potrebnej dopravnej a technickej infraštruktúry.

4.4 Väzby na zastavané územie obce

Obe riešené lokality priamo nadväzujú na existujúce zastavané územie obce, čo vytvára vhodné podmienky na ich postupný urbanistický rozvoj. Ich poloha umožňuje efektívne napojenie na existujúce miestne komunikácie a siete technickej infraštruktúry.

Priestorové usporiadanie lokalít vytvára predpoklady na plynulé rozšírenie obytného územia bez vzniku izolovaných stavebných celkov. Navrhované riešenie bude rešpektovať existujúcu urbanistickú štruktúru obce a zabezpečí jej prirodzené pokračovanie.

5. Prieskumy, analýzy a rozbor

Prieskumy, analýzy a rozbor predstavujú odborný podklad na spracovanie všeobecných zásad funkčného usporiadania územia. Ich cieľom je zhodnotiť prírodné podmienky, súčasný spôsob využívania územia, technickú a dopravnú infraštruktúru, vlastnícke pomery, limity využitia územia a ďalšie skutočnosti, ktoré môžu ovplyvniť návrh nového usporiadania pozemkov.

Výsledky tejto kapitoly tvoria podklad pre formulovanie všeobecných zásad funkčného usporiadania územia a návrh riešenia v ďalších etapách projektu jednoduchých pozemkových úprav.

5.1 Prírodné pomery

Prírodné podmienky riešeného územia predstavujú jeden zo základných faktorov ovplyvňujúcich možnosti jeho budúceho využitia. Pri ich hodnotení boli zohľadnené údaje z územnoplánovacej dokumentácie, Regionálneho územného systému ekologickej stability okresu Bardejov, dostupných mapových podkladov a miestneho poznania územia.

5.1.1 Geomorfologické pomery

Riešené územie sa nachádza v severovýchodnej časti Slovenskej republiky v okrese Bardejov. Z geomorfologického hľadiska patrí do oblasti Nízkych Beskýd, ktoré sú charakteristické pahorkatinným až vrchovinným reliéfom.

Lokality Záhumienky a Lázičky sa nachádzajú na mierne zvlnenom teréne v bezprostrednej nadväznosti na zastavané územie obce. Sklonové pomery sú priaznivé a nepredstavujú významné obmedzenie pre budúce využitie územia. Reliéf umožňuje prirodzené odvodnenie pozemkov a vytvára vhodné podmienky na realizáciu navrhovaného funkčného využitia.

5.1.2 Geologické pomery

Geologická stavba územia zodpovedá flyšovému pásu Vonkajších Karpát, ktoré je tvorené prevažne striedaním pieskovcov a ílovcov. Na povrchu sa nachádzajú kvartérne sedimenty vytvorené zvetrávaním materských hornín.

Z hľadiska budúceho využitia územia neboli identifikované geologické javy, ktoré by predstavovali zásadné obmedzenie navrhovaného funkčného využitia.

5.1.3 Pôdne pomery

Riešené územie je tvorené prevažne poľnohospodárskou pôdou, ktorá je v súčasnosti využívaná najmä ako trvalé trávne porasty a na maloblokovú poľnohospodársku výrobu. V lokalite Záhumienky prevláda veľkoblokové využívanie pozemkov ako lúk, zatiaľ čo v lokalite Lázičky je charakteristické individuálne obhospodarovanie menších pozemkov ich vlastníckmi alebo užívateľmi.

Základným podkladom na hodnotenie produkčného potenciálu a kvalitatívnych vlastností poľnohospodárskej pôdy sú **bonitované pôdno-ekologické jednotky (BPEJ)**. BPEJ predstavuje územne homogénnu jednotku poľnohospodárskej pôdy charakterizovanú kombináciou klimatických, pôdnych, reliéfnych a ďalších ekologických vlastností. Sedemmiestny kód BPEJ vyjadruje príslušnosť ku klimatickému regiónu, hlavnú pôdnu jednotku a kombináciu sklonitosti a expozície, skeletovitosti a hĺbky pôdy a zrnitosti pôdy.

V aktuálnom obvode projektu JPÚ sa nachádzajú areály BPEJ:

0869235, 0869435, 0878265, 0878362, 0882682 a 0978465.

5.1.4 Hydrologické pomery

Riešené územie patrí z hydrologického hľadiska do povodia rieky Topľa, ktorá predstavuje hlavnú hydrologickú os okresu Bardejov. Významným miestnym tokom je Sveržovka, prameniaca v pohorí Busov a pretekajúca územím obce Nižný Tvarožec. Do miestnej hydrografickej siete patria aj menšie vodné toky, najmä Holubnícky potok a Pivničný potok, ktoré spolu s drobnými prítokmi a prirodzeným povrchovým odtokom odvádzajú vody z okolitého členitého územia. RÚSES okresu Bardejov zaraďuje Sveržovku a Pivničný potok medzi vodné toky prameniace v pohorí Busov.

Územný plán obce zdôrazňuje význam vodozádržných opatrení, keďže Nižný Tvarožec sa nachádza v pramennej oblasti povodia Tople. Vodozádržné opatrenia realizované v katastri môžu ovplyvniť režim odtoku, hospodárenie s vodou v krajine a protipovodňovú ochranu nižšie položených území. Ako vhodné opatrenia ÚPN uvádza najmä zasakovacie pásy, poldre a ďalšie

prvky umožňujúce zadržanie zrážkovej vody v krajine. Koryto Sveržovky a ostatných vodných tokov mimo zastavaného územia sa má pritom podľa ÚPN zachovať v čo najprirodzenejšom charaktere, pričom údržba má byť zameraná predovšetkým na zabezpečenie ich prietochnosti.

Z hľadiska ochrany vodných zdrojov je významné, že Sveržovka je v Územnom pláne obce Nižný Tvarožec vedená ako vodárenský tok, pre ktorý je uvedené pásmo hygienickej ochrany II. stupňa v šírke 100 m od brehovej čiary. Tento limit je potrebné rešpektovať v rozsahu, v akom zasahuje do riešeného územia.

Odvádzanie povrchových vôd v riešených lokalitách je v súčasnosti zabezpečované prevažne prirodzeným sklonom terénu. Pri budúcej zmene funkčného využitia územia a výstavbe komunikácií a spevnených plôch však dôjde k zvýšeniu podielu nepriepustných povrchov, a tým aj k zmene odtokových pomerov. Pri ďalšej projektovej príprave bude preto potrebné riešiť odvádzanie a podľa možností aj zadržiavanie a vsakovanie zrážkových vôd priamo v území, aby sa nezvyšoval povrchový odtok do miestnych vodných tokov.

Územný plán pri novonavrhovanej zástavbe počíta s odvádzaním dažďových vôd systémom dažďovej kanalizácie a rigolov, s vyústením do miestnych vodných tokov alebo odvodňovacích priekop. Pri návrhu nového usporiadania pozemkov a verejných zariadení a opatrení je preto potrebné rešpektovať existujúce vodné toky, ich sprievodnú vegetáciu, ochranné a manipulačné priestory a podmienky ich správcu.

5.1.5 Klimatické pomery

Územie patrí do mierne teplej klimatickej oblasti s dostatočnými zrážkami počas vegetačného obdobia. Klimatické podmienky sú priaznivé pre poľnohospodárske využitie územia aj pre plánovaný rozvoj bývania.

5.2 Súčasnú využívanie územia

Riešené územie je v súčasnosti využívané prevažne na poľnohospodárske účely, pričom spôsob obhospodarovania sa v oboch lokalitách odlišuje.

V lokalite Záhumienky sú pozemky využívané najmä ako lúky a obhospodarované veľkoblokovým spôsobom poľnohospodárskymi subjektmi. Užívanie tak vytvára súvislé hospodárske celky, ktoré sa nekryjú s historicky rozdrobenou vlastníckou štruktúrou.

V lokalite Lázičky prevláda maloblokové, individuálne obhospodarovanie pôdy vlastníckmi alebo užívateľmi jednotlivých pozemkov. Súčasný stav má výraznejšiu väzbu na existujúce vlastnícke členenie.

Obe lokality sú však podľa územnoplánovacej dokumentácie rozvojovými plochami, ktorých budúce využitie sa má meniť z prevažne poľnohospodárskeho na obytné a súvisiace funkcie. Úlohou JPÚ je vytvoriť vlastnícke a priestorové podmienky na túto transformáciu.

Obr. č. 1 obvod JPÚ Nižný Tvarožec - lokalita Záhumienky a Láziky



5.3 Vlastnícke a užívacie pomery

Schválený RPS dokumentuje výraznú rozdrobenosť pôvodného vlastníctva. Štatistická časť RPS uvádza 170 parciel pôvodného stavu, 185 vlastníkov pôvodného stavu a 516 vlastníckych vzťahov; priemerná výmera parcely pôvodného stavu je približne 0,03 ha. Takáto štruktúra je pre budúce stavebné využitie územia nevyhovujúca a je jedným z hlavných dôvodov potreby nového usporiadania.

Aktuálna bilančná tabuľka krytia eviduje v obvode 64 431 m², z toho 57 153 m² vo vlastníctve ostatných vlastníkov, 1 396 m² ako neknihovaný majetok SR v správe SPF, 4 022 m² ako neknihovaný majetok SR v správe SVP, 1 802 m² ako neknihovaný majetok obce Nižný Tvarožec a 58 m² vo vlastníctve obce Nižný Tvarožec.

Tabuľka č. 1

Prehľad vlastníctva v obvode JPÚ Nižný Tvarožec - lokalita Záhumienky a Láziky

kód krytia	Vlastník alebo správca	Výmera v m ²
1	SR v správe SPF - neknihovaný majetok	1396
2	SR v správe SVP - neknihovaný majetok	4022
3	Obec Nižný Tvarožec - neknihovaný majetok	1802
4	SR v správe SPF	0
5	Obec Nižný Tvarožec	58
6	Ostatní vlastníci pozemkov	57153
SPOLU		64431

5.4 Dopravná infraštruktúra

Dopravné napojenie riešeného územia vychádza z existujúcej cesty III/3486 a nadväzujúcej miestnej komunikačnej siete. Cesta III/3486 tvorí základnú dopravnú os obce Nižný Tvarožec a zabezpečuje jej napojenie na nadradenú cestnú sieť. Obvod projektu JPÚ je s touto cestou v priamom kontakte.

Cesta III/3486 je vo vlastníctve Prešovského samosprávneho kraja a v správe Správy a údržby ciest Prešovského samosprávneho kraja. Prešovský samosprávny kraj vo svojom stanovisku č. 04151/2024/DM-7 zo dňa 19. 2. 2024 požaduje, aby projekt JPÚ rešpektoval existujúcu trasu cesty III. triedy a jej šírkové usporiadanie v zmysle príslušných technických noriem STN 73 6110 a STN 73 6101. Súčasne požaduje rešpektovať ustanovenia týkajúce sa cestných ochranných pásiem podľa cestného zákona.

Základným cieľom návrhu dopravného usporiadania v obvode JPÚ je zabezpečiť prístup ku každému novému pozemku a vytvoriť ucelenú sieť verejných komunikácií zodpovedajúcu budúcemu funkčnému využitiu územia. Navrhované komunikácie zároveň vytvárajú základnú priestorovú kostru pre budúce členenie pozemkov a umožňujú vedenie technickej infraštruktúry vo verejných koridoroch.

V lokalite Záhumienky je navrhnutá hlavná obslužná komunikácia vedená pozdĺžne riešeným územím s napojením na existujúcu komunikačnú sieť. V lokalite Lázičky je obdobne vytvorená vnútorná obslužná komunikačná kostra nadväzujúca na existujúce verejné komunikácie. Návrh rešpektuje existujúce dopravné väzby a vytvára podmienky na sprístupnenie nových pozemkov.

Konkrétne **šírkové, smerové, výškové a konštrukčné parametre navrhovaných miestnych komunikácií**, ako aj technické riešenie ich napojenia na existujúce komunikácie, budú predmetom ďalších stupňov projektovej a investičnej prípravy. Pri ich riešení bude potrebné rešpektovať podmienky vlastníka a správcu cesty III/3486, platné technické normy a príslušné ustanovenia cestného zákona.

5.5 Technická infraštruktúra

V riešenom území a jeho bezprostrednom okolí sa nachádzajú alebo ho križujú prvky technickej infraštruktúry. Grafická časť VZFÚÚ zobrazuje vzdušné vedenia VN a NN, podzemné vodovodné potrubie, nadzemné telekomunikačné vedenie a príslušné ochranné pásma.

5.5.1 Zásobovanie vodou

Obec Nižný Tvarožec má vybudovaný verejný vodovod, ktorý je súčasťou skupinového vodovodu. Územný plán predpokladá dobudovanie vodovodnej siete a vedenie navrhovaných potrubí prednostne v zelených pásoch alebo chodníkoch. Existujúce vodovodné zariadenia a ich ochranné pásma musia byť pri návrhu nových pozemkov rešpektované.

5.5.2 Elektroenergetika

Existujúce vzdušné vedenia VN a NN predstavujú priestorový limit návrhu. V grafickej časti sú zakreslené ich trasy a ochranné pásma. Pri návrhu nových hraníc a budúcej zástavby je potrebné zachovať prístup k zariadeniam a rešpektovať podmienky ich prevádzkovateľa.

5.5.3 Elektronické komunikácie

Podľa vyjadrenia spoločnosti Slovak Telekom záujmové územie prichádza do styku so sieťami elektronických komunikácií. Existujúce zariadenia sú chránené ochranným pásmom a pri ďalšej príprave územia je potrebné dodržať podmienky ochrany siete a zabezpečiť jej vytýčenie pred zemnými prácami.

5.5.4 Ostatné siete

Územný plán rieši aj plynofikáciu a odkanalizovanie obce. VZFÚÚ vytvárajú najmä priestorové predpoklady na budúce vedenie technickej infraštruktúry v koridoroch verejných komunikácií a verejnej zelene. Presné trasy nových rozvodov nie sú predmetom tejto etapy.

5.6 Ochrana prírody, krajiny a kultúrnych hodnôt

RÚSES okresu Bardejov uvádza územie európskeho významu SKUEV0952 Tvarožecké lúky s rozlohou 76,12 ha v katastrálnych územiach Gaboltov, Nižný Tvarožec a Vyšný Tvarožec; predmetom ochrany sú nížinné a podhorské kosné lúky. Územný plán zároveň uvádza ochranné pásmo prírodnej rezervácie Stebnícka Magura na východnom okraji katastra a výskyt lúčnych a lesných biotopov európskeho a národného významu.

Z dostupných podkladov použitých pre túto pracovnú verziu nemožno bez samostatného priestorového prekrytia jednoznačne konštatovať, či samotný obvod JPÚ zasahuje do SKUEV0952 alebo do konkrétne evidovaných biotopov. Vo finálnom elaboráte preto bude potrebné vychádzať z grafického stanoviska orgánu ochrany prírody, resp. z presného priestorového prekrytia.

V katastri sú evidované kultúrne pamiatky a archeologické lokality, avšak podklady nepreukazujú ich priamu kolíziu s obvodom JPÚ. Pri prípadných zemných prácach zostávajú zachované povinnosti vyplývajúce z pamiatkovej ochrany.

5.7 Limity využitia územia

Za hlavné limity, ktoré je potrebné rešpektovať pri návrhu nového usporiadania, sa považujú najmä:

- záväzné funkčné a priestorové regulatívy Územného plánu obce Nižný Tvarožec zo dňa 14.12.2013 uznesením č. 28/2013;
- existujúce a navrhované verejné komunikácie a potreba prístupu ku každému novému pozemku;
- ochranné pásma elektrických, vodovodných a telekomunikačných vedení;
- vodohospodárske pomery a potreba zachovania odtokových a retenčných funkcií územia;
- potenciálne zosuvné územia podľa územného plánu;

- záujmy ochrany prírody a prípadný výskyt chránených biotopov alebo území;
- ochrana poľnohospodárskej pôdy do času jej zákonného odňatia alebo zmeny využitia.

6. Vyhodnotenie územnoplánovacej dokumentácie

Územný plán obce Nižný Tvarožec je základným koncepčným podkladom pre budúce funkčné využitie riešeného územia. Záväzná časť člení územie na funkčné plochy a určuje pravidlá ich využitia. Pre plochy bývania v rodinných domoch je hlavnou funkciou bývanie; prípustné sú vybrané zariadenia základnej občianskej vybavenosti a nerušivé služby.

VZFUÚ rešpektujú túto koncepciu a vytvárajú vlastnícke a priestorové podmienky na jej postupnú realizáciu. Navrhované verejné komunikácie a plochy verejnej zelene tvoria kostru budúceho usporiadania. Technická infraštruktúra má byť podľa územného plánu vedená prednostne v koridoroch komunikácií, chodníkov a zelených pásov.

VZFUÚ nenahrádzajú podrobnú urbanistickú alebo stavebnú dokumentáciu. Konkrétne umiestnenie rodinných domov, napojenie jednotlivých objektov na siete, stavebné čiary, detailné výškové riešenie a konštrukčné parametre komunikácií budú riešené v nadväzujúcich stupňoch.

7. Vyhodnotenie stanovísk dotknutých orgánov a správcov sietí

Pri spracovaní návrhu VZFUÚ boli vyhodnotené stanoviská dotknutých orgánov, organizácií a správcov technickej infraštruktúry získané v priebehu prípravného konania a spracovania jednotlivých etáp projektu JPÚ. Požiadavky vyplývajúce z týchto stanovísk boli primerane charakteru etapy zapracované do návrhu funkčného usporiadania územia, najmä formou rešpektovania existujúcich zariadení, ich ochranných pásiem, dopravných väzieb, vodohospodárskych pomerov a podmienok ochrany prírody a krajiny.

Prešovský samosprávny kraj vo svojom stanovisku č. 04151/2024/DM-7 zo dňa 19. 2. 2024 uviedol, že obvod JPÚ je v priamom kontakte s cestou III/3486, ktorá je vo vlastníctve Prešovského samosprávneho kraja a v správe Správy a údržby ciest PSK. Pri návrhu je potrebné rešpektovať existujúcu trasu a šírkové usporiadanie cesty, príslušné technické normy a ustanovenia týkajúce sa cestných ochranných pásiem. Uvedené požiadavky boli zohľadnené pri návrhu dopravného riešenia územia.

Východoslovenská distribučná, a. s. vo svojich stanoviskách k existencii sietí potvrdila v záujmovom území výskyt nadzemných vedení NN a VN do 35 kV a trafostanice; v druhej preverovanej časti územia sa nachádza nadzemné NN vedenie. Pri návrhu je potrebné rešpektovať existujúce elektroenergetické zariadenia a ich ochranné pásma. Pri budúcich zemných a stavebných prácach nesmie byť narušená stabilita podperných bodov ani uzemňovacia sústava vedení a musia byť dodržané bezpečné vzdialenosti podľa príslušných predpisov a technických noriem.

Pri návrhu boli ďalej zohľadnené stanoviská správcov elektronických komunikačných sietí. V záujmovom území dochádza k styku s existujúcimi sieťami elektronických komunikácií. Ich poloha a ochranné pásma predstavujú limit pri budúcej výstavbe. Pred vykonávaním zemných prác bude potrebné zabezpečiť vytýčenie dotknutých vedení a dodržať podmienky ich správcu.

Stanoviská správcov vodohospodárskej a vodárenskej infraštruktúry boli zohľadnené pri návrhu vodohospodárskych pomerov a verejných zariadení a opatrení. Existujúce vodohospodárske a vodárenské zariadenia je potrebné zachovať, zabezpečiť k nim prístup a rešpektovať ich ochranné a manipulačné pásma. Návrh zároveň vytvára podmienky na riešenie odvádzania a zadržiavania zrážkových vôd pri budúcom využití územia.

Pri návrhu sa rešpektujú aj požiadavky vyplývajúce z ochrany prírody a krajiny a z platnej územnoplánovacej dokumentácie. Záväzná časť Územného plánu obce Nižný Tvarožec stanovuje ochranné pásma, podmienky ochrany prírodných hodnôt a požiadavky na rozvoj dopravnej a technickej infraštruktúry, ktoré boli pri návrhu VZFÚÚ zohľadnené.

C. Návrh funkčného usporiadania územia

8. Návrh všeobecných zásad funkčného usporiadania územia

Na základe vykonaných prieskumov, vyhodnotenia podkladov a grafického návrhu sa stanovujú tieto všeobecné zásady:

- usporiadať vlastnícke pomery tak, aby vznikli funkčne využiteľné pozemky primeraného tvaru a výmery;
- zabezpečiť prístup ku každému novému pozemku prostredníctvom verejných komunikácií;
- rešpektovať funkčné využitie plôch podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie;
- vymedziť potrebné plochy verejných zariadení a opatrení, predovšetkým komunikácií, verejnej zelene a vodohospodárskych zariadení;
- rešpektovať existujúce inžinierske siete a ich ochranné pásma a zachovať prístup správcov k zariadeniam;
- vytvoriť priestorové podmienky pre budúce rozšírenie technickej infraštruktúry;
- pri návrhu rešpektovať prirodzené terénne a odtokové pomery a nezhoršovať vodný režim územia;
- minimalizovať potrebu vecných bremien vhodným vedením verejných koridorov;
- rešpektovať záujmy ochrany prírody, krajiny, pôdy a prípadné geologické limity;
- zachovať väzby riešeného územia na existujúcu urbanistickú a dopravnú štruktúru obce.

9. Verejné a spoločné zariadenia a opatrenia

Grafická časť VZFÚÚ rozlišuje existujúce, nové a rekonštruované verejné zariadenia a opatrenia. V riešenom obvode sa podľa aktuálnej bilancie nenavrhujú spoločné zariadenia a opatrenia vyžadujúce samostatný záber výmery; rozhodujúcu časť návrhu tvoria verejné zariadenia a opatrenia.

9.1 Verejné komunikácie

Navrhovaná komunikačná sieť tvorí základnú kostru funkčného usporiadania oboch lokalít. Jej úlohou je zabezpečiť dopravnú obsluhu budúcich pozemkov, prepojenie na existujúce komunikácie a vytvorenie priestoru pre vedenie technickej infraštruktúry. Podľa bilancie je pre VZO - komunikácie potrebná výmera 14 338 m².

Tabuľka č. 2

Dopravné zariadenia

Označenie opatrenia	TYP	dĺžka/šírka cesty v m	stav	Plocha (m ²)	Poznámka
VZO-1 (DOP, C)	Dopravné zariadenie a opatrenie	235/6	existujúce	4625	cesta III - 5448
VZO-2 (DOP, C)	Dopravné zariadenie a opatrenie	90/6	existujúce	727	cesta III - 5448
rVZO-1 (DOP, Mk)	Dopravné zariadenie a opatrenie	65/7	existujúce	1669	miestna komunikácia
nVZO-1 (DOP, Mk)	Dopravné zariadenie a opatrenie	330/7	Nový návrh	3752	miestna komunikácia
nVZO-2 (DOP, Mk)	Dopravné zariadenie a opatrenie	300/7	Nový návrh	3219	miestna komunikácia
nVZO-3 (DOP, ch)	Dopravné zariadenie a opatrenie	55/2	Nový návrh	410	chodník a otočisko
nVZO-4 (DOP, ch)	Dopravné zariadenie a opatrenie	30/2	Nový návrh	345	chodník a otočisko

9.1.1. Lokalita Záhumienky

Dopravné napojenie územia je riešené novou obojsmernou dvojpruhovou miestnou obslužnou komunikáciou kategórie MO3 7,0/40 (nVZO-1), ktorá sa na nadradenú cestu III. triedy III/3486 pripojí formou stykovej križovatky.

Prístupová komunikácia bude mať dva jazdné pruhy so šírkou 2,75 m, doplnené o obojstranné odvodňovacie pružky šírky 0,25 m a bezpečnostné odstupy šírky 0,5 m.

Nadradená cesta III/3486 (VZO-1) je jedinou prístupovou komunikáciou v doline potoka Sveržovka a spája obce Vyšný a Nižný Tvarožec cez Sveržov so štátnou cestou I/77 v obci Tarnov. V riešenom území obce tvorí prieťah v parametroch miestnej zbernej komunikácie MZ3 8,0/50.

Kategórijná šírka prístupovej cesty je plánovaná v šírke 7,0 m; pričom šírka vozovky medzi obrubníkmi bude 6,0 m. Cesta bude ukončená obratiskom. Súbežne s prístupovou cestou bude vybudovaný chodník v šírke 2,0 m.

Cesta III/3486 má podľa pasportu ciest šírku približne 5,6 m; ide o úzku a smerovo nevyhovujúcu komunikáciu s výrazným zakrivením. Komunikácia nemá veľké zaťaženie vozidiel, keďže v danom úseku nebolo realizované sčítanie dopravy.

Z tohto dôvodu sa v mieste napojenia navrhuje rozšírenie jazdného pruhu v súlade s technickým predpisom TP 736102 (podľa obrázku 40 týchto TP). Pri úvahe o návrhovej rýchlosti 50 km/h, ktorá zodpovedá reálnym podmienkam jazdy na úzkej a kľukatej vozovke, vychádza dĺžka rozšírenia $L_v = 40$ m. Presná dĺžka rozšírenia môže byť predmetom ďalšej diskusie a upresnenia v nadväznosti na detailný stavebný zámer alebo geometriu križovatky.

V rámci riešenia je zapracované aj svahovanie novej prístupovej komunikácie vo výkope v celom úseku. Na základe predbežných terénnych podmienok sa predpokladá, že oporné múry nebudú potrebné, pričom postačuje svahovanie v sklone 1 : 2. Definitívne potvrdenie tohto riešenia

však bude možné až po realizácii inžiniersko-geologického prieskumu (IGP) v ďalšom štádiu projektu.

Riešené územie sa nachádza vo flyšovom pásme, ktorého geologická stavba predstavuje zvýšené riziko geotechnických problémov. Flyšové súvrstvia belovežského typu, tvorené striedaním ílovcov a pieskovcov, sú mimoriadne citlivé na zvodnenie a následné zníženie šmykovej pevnosti. Najmä ílovce po navlhnutí výrazne strácajú stabilitu a môžu vytvárať šmykové plochy, na ktorých sú typické plošné aj prúdové zosuvy. Z tohto dôvodu bude dominantným prvkom návrhu najmä stabilita svahov, účinné odvodnenie podložia, ochrana proti zvodneniu a prípadná stabilizácia podložia.

Návrh v takomto geologickom prostredí musí byť jednoznačne podložený podrobným inžiniersko-geologickým prieskumom, ktorý určí druh zemín, ich parametre, hĺbku zvodnenia, smer puklinových systémov a navrhne adekvátne stabilizačné opatrenia.

9.1.2 Lokalita Laziky

Dopravne bude napojené novou miestnou obslužnou cestou MO3 7,0/40 (nVOZ-2) na existujúcu nadradenú miestnu obslužnú cestu (rVZO-1), ktorá sa v úseku medzi pripojením a štátnou cestou III/3486 rozšíri na kategóriu MO3 7,0/40. Cesta III. triedy III/3486 je v území obce Nižný Tvarožec prietahom štátnej cesty v parametroch miestnej zbernej komunikácie MZ3 8,0/50. Cesta III/3486 je jedinou prístupovou cestou v doline potoka Sveržovka a spája Vyšný a Nižný Tvarožec cez Sveržov na štátnu cestu I/77 v obci Tarnov.

Kategórijná šírka prístupovej cesty je plánovaná v šírke 7,0 m; pričom šírka vozovky medzi obrubníkmi bude 6,0 m. Cesta bude ukončená obrátkom. Súbežne s prístupovou cestou bude vybudovaný chodník v šírke 2,0 m.

Vjazd/ výjazd z územia bude zabezpečený na novú stykovú križovatku prístupovej miestnej obslužnej cesty a existujúcej miestnej obslužnej cesty. V úseku pripojenie prístupovej cesty a cesty III/3486 sa existujúca miestna cesta rozšíri.

9.2 Ďalšie verejné zariadenia komunikačného charakteru

Plochy verejnej zelene dopĺňajú komunikačnú a technickú kostru územia a vytvárajú priestor na oddelenie funkcií, vegetačné úpravy a podľa potreby aj vedenie technickej infraštruktúry. Bilančne je pre verejnú zeleň vyčlenených 1 711 m². Ďalším zariadením sú odvodňovací žľab a chodník, ktoré sú navrhnuté v lokalite Láziky kvôli zachyteniu dažďovej vody.

Tabuľka č. 3

Zariadenia a opatrenia komunikačného charakteru

Označenie opatrenia	TYP	stav	Plocha (m ²)	Poznámka
nVZO-5 (DOP-ch,VZ)	verejná zeleň	existujúce	1711	chodník a verejná zeleň a park
nVZO-6 (DOP-ch,oz)	ďalšie zariadenie	nový návrh	504	chodník a odvodňovací žľab
nVZO-7 (DOP-ch,oz)	ďalšie zariadenie	nový návrh	63	chodník a odvodňovací žľab

9.3 Spoločné zariadenia a opatrenia

Podľa predloženej bilančnej tabuľky je potrebná výmera komunikačných SZO 0 m² a celková výmera SZO je 0 m². Návrh je preto z hľadiska plošnej bilancie založený na verejných zariadeniach a opatreniach.

10. Bilancia výmery VZO a SZO a krytie potrebnej výmery

Aktuálna bilančná tabuľka stanovuje potrebnú výmeru verejných zariadení a opatrení na 16 049 m². V tabuľke krytia je súčasne vykázaná disponibilná výmera 16 558 m²; rozdiel predstavuje rezervu 509 m². Na krytie potrebnej výmery sa využívajú pozemky štátu, obce a príspevok ostatných vlastníkov.

Tabuľka č. 4

Tabuľka krytia výmery SZO a VZO v obvode projektu JPÚ Nižný Tvarožec, lok. Záhumienky a Láziky

Zariadenia a opatrenia	Potrebná výmera m ²	kód krytia					Príspevok vlastníkov m ²	Spolu m ²
		1	2	3	4	5		
SZO komunikačné	0	0	0	0	0	0	0	0
SZO Spolu	0	0	0	0	0	0	0	0
VZO: komunikácie	14338	978	4022	0	0	0	9338	14338
VZO: verejná zeleň	1711	0	0	1711	0	0	0	1711
ďalšie VZO komunikačného charakteru	567	418	0	91	0	58	0	567
VZO Spolu:	16049	1396	4022	1802	0	58	9341	16616
Celkom	16049	1396	4022	1802	0	58	9341	16616
Vlastníctvo alebo správa	64431	1396	4022	1802	0	58	57153	64431
percento príspevku vlastníkov na VZO	16,34 %							

11. Zásady pre návrh nového usporiadania pozemkov

Pri návrhu nových pozemkov sa bude vychádzať zo schváleného RPS, zásad primeranosti a z funkčného usporiadania definovaného VZFÚÚ. Nové pozemky sa majú navrhovať tak, aby boli primeraného tvaru, prístupné z verejnej komunikácie a využiteľné v súlade s územným plánom.

V lokalite Záhumienky bude nové usporiadanie predstavovať výraznejšiu zmenu oproti súčasnému veľkoblokovému poľnohospodárskemu užívaniu. V lokalite Lázičky bude vhodné pri rešpektovaní návrhovej koncepcie prihliadať aj na existujúci maloblokový charakter a individuálne užívanie.

Hranice nových pozemkov majú podľa možností rešpektovať navrhovanú komunikačnú sieť a prirodzené terénne pomery. Pozemky určené pre VZO sa navrhnu tak, aby mohli plniť verejnú funkciu a aby ich vlastnícke usporiadanie zodpovedalo zákonným podmienkam projektu pozemkových úprav.

12. Záver

Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia vytvárajú koncepčný rámec pre nové usporiadanie vlastníctva v lokalitách Záhumienky a Lázičky. Návrh vychádza z budúceho obytného využitia územia podľa Územného plánu obce Nižný Tvarožec a z potreby vytvoriť verejnú dopravnú a technickú kostru, ktorá umožní racionálne využitie nových pozemkov.

Rozhodujúcimi prvkami návrhu sú verejné komunikácie, plochy verejnej zelene a vodohospodárske zariadenia. Súčasne sa rešpektujú existujúce inžinierske siete, ochranné pásma, vodný režim, možné geologické limity a záujmy ochrany prírody a krajiny.

Po schválení VZFUÚ budú tieto zásady podkladom pre spracovanie návrhu nového usporiadania pozemkov a ďalších nadväzujúcich častí projektu JPÚ.

Záverečnými výstupmi z tejto etapy projektu PÚ sú:

V analógovej forme:

- technická správa so zápisnicou z prerokovania návrhu VZFUU,
- mapa návrhu funkčného usporiadania územia v obvode projektu pozemkových úprav,

V digitálnej forme (na elektronickom médiu):

- 841196_J1_VZFU_VNZ_TSPa.pdf
- 841196_J1_VZFU_VNZ_MFUU.pdf
- 841196_J1_VZFU_VNZ_MFUU.vgi

Výsledný elaborát sme vyhotovili v dvoch vyhotoveniach

Prílohy

Príloha č.1 – Zápisnice z prerokovania návrhu všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav (podľa § 9 ods. 12 zákona o PÚ) so združením účastníkov, obcou, dotknutými orgánmi štátnej správy a dotknutými správcami verejných zariadení

Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom.

V Bardejove 23.9.2026

.....

13. ZOZNAM POUŽITEJ LITERATÚRY A PODKLADOV

Pri spracovaní Všeobecných zásad funkčného usporiadania územia projektu jednoduchých pozemkových úprav v katastrálnom území Nižný Tvarožec, lokality „Záhumičky a Lázičky“, boli použité najmä tieto podklady:

Právne predpisy a metodické podklady

- zákon SNR č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov,
- zákon č. 215/1995 Z. z. o geodézii a kartografii v znení neskorších predpisov,
- zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov,
- zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov,
- zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov,
- zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy v znení neskorších predpisov,
- zákon č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov,
- príslušné technické normy a metodické predpisy pre projektovanie pozemkových úprav.

Územnoplánovacie, krajinnoeologické a mapové podklady

- Územný plán obce Nižný Tvarožec, textová, záväzná a grafická časť, spracovateľ Ateliér URBEKO s. r. o., Prešov, hlavný riešiteľ Ing. arch. V. Ligus; schválený Obecným zastupiteľstvom v Nižnom Tvarožci uznesením č. 28/2013 zo dňa 14. 12. 2013,
- Regionálny územný systém ekologickej stability okresu Bardejov – RÚSES, revidovaný dokument, 2019,
- údaje katastra nehnuteľností – súbor popisných informácií (SPI) a súbor geodetických informácií (SGI),
- ortofotomapa územia,
- údaje o bonitovaných pôdno-ekologických jednotkách (BPEJ),
- účelová mapa polohopisu a výškopisu riešeného územia.

Podklady projektu jednoduchých pozemkových úprav

- Správa so zhodnotením výsledkov prípravného konania JPÚ v k. ú. Nižný Tvarožec, lokality „Záhumičky a Lázičky“, Okresný úrad Bardejov, pozemkový a lesný odbor, 2024,
- rozhodnutie Okresného úradu Bardejov, pozemkového a lesného odboru č. OU-BJ-PLO-2025/000032 zo dňa 12. 2. 2025 o povolení jednoduchých pozemkových úprav,

- rozhodnutie Okresného úradu Bardejov, pozemkového a lesného odboru č. OU-BJ-PLO-2026/000090-297 zo dňa 23. 4. 2026 o zmene obvodu projektu,
- Register pôvodného stavu (RPS) projektu JPÚ Nižný Tvarožec, lokality „Záhumienky a Láziky“, vrátane technickej správy, Geodézia Bardejov, s. r. o., 2026,
- schválenie registra pôvodného stavu č. OU-BJ-PLO-2026/000090-294 zo dňa 24. 3. 2026,
- Dodatok č. 1 k registru pôvodného stavu, schválený Okresným úradom Bardejov, pozemkovým a lesným odborom dňa 5. 8. 2026,
- znalecký posudok č. 96/2025 – Ing. Miroslav Lissý, a dodatok k znaleckému posudku č. 50/2026,

Stanoviská dotknutých orgánov, organizácií a správcov sietí

- stanovisko Prešovského samosprávneho kraja č. 04151/2024/DM-7 zo dňa 19. 2. 2024,
- stanoviská Správy a údržby ciest Prešovského samosprávneho kraja,
- stanoviská Východoslovenskej distribučnej, a. s.,
- vyjadrenia Slovak Telekom, a. s. k existencii elektronických komunikačných sietí,
- stanoviská Východoslovenskej vodárenskej spoločnosti, a. s.,
- stanoviská Slovenského vodohospodárskeho podniku, š. p.,
- stanovisko SPP – distribúcia, a. s.,
- stanoviská a podklady týkajúce sa hydromelioračných zariadení,

Zápisnica

z prerokovania návrhu všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode jednoduchých pozemkových úprav vykonávaných v k. ú. Nižný Tvarožec, lokalita „Záhumienky a Láziky“ (VZFUÚ) konaného dňa 16.09.2026 so začiatkom o 10.00 h na Okresnom úrade v Bardejove

Dňa 16.09.2026 sa na Okresnom úrade v Bardejove – pozemkový a lesný odbor, 2-66, konalo pracovné stretnutie členov predstavenstva Združenia účastníkov pozemkových úprav v časti katastrálneho územia Nižný Tvarožec, lokalita „Záhumienky a Láziky“ (ďalej aj „ZUPU“) a prizvaných - zástupcov subjektov dotknutých projektom jednoduchých pozemkových úprav vykonávaných v k.ú. Nižný Tvarožec, lokalita „Záhumienky a Láziky“ (ďalej len „JPÚ“) za účelom prerokovania návrhu VZFUÚ podľa § 9 ods.12 zákona č.330/1991 Zb. v znení neskorších prepisov (ďalej len „zákon o pozemkových úpravách“).

Prítomní: podľa prezenčnej listiny (z dôvodu ochrany osobných údajov založená v spise)

Predmetom pracovného stretnutia bolo podľa programu uvedeného v pozvánke OU-BJ-PLO-2026/000090-311 zo dňa 08.09.2026:

- 1.Otvorenie
- 2.Prezentácia návrhu všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode projektu jednoduchých pozemkových úprav v k.ú. Nižný Tvarožec, lokalita „Záhumienky a Láziky“ (VZFUÚ)
- 3.Prerokovanie návrhu VZFUÚ podľa § 9 ods.12 zákona o pozemkových úpravách
- 4.Oboznámenie s ďalším postupom v konaní
- 5.Záver

K bodu 1.

Vedúca projektu, Ing. Katarína Kimáková, MBA, otvorila pracovné stretnutie, ktoré bolo zvolané za účelom prerokovania návrhu VZFUÚ. Povinnosť prerokovania návrhu VZFUÚ ukladá § 9 ods.12 zákona o pozemkových úpravách, a to so združením účastníkov pozemkových úprav prostredníctvom zvoleného predstavenstva, obcou, dotknutými orgánmi štátnej správy a dotknutými správcami verejných zariadení. Pri výbere subjektov, ktorí boli pozvaní na prerokovanie návrhu VZFUÚ, Okresný úrad Bardejov, pozemkový a lesný odbor (ďalej aj „správny orgán“ alebo „okresný úrad“) vychádzal najmä z vyjadrení subjektov oslovených podľa § 5 ods.5 zákona o pozemkových úpravách v prípravnom konaní.

K bodu 2.

V tomto bode zhotoviteľ projektu JPÚ, Ing. Rudolf Stanek, konateľ GEODÉZIA Bardejov, s.r.o., Hurbanova 11, Bardejov (ďalej len „zhotoviteľ“), prostredníctvom dataprojektoru s pripojením na počítač odprezentoval návrh VZFUÚ vypracovaný pre JPÚ nasledovne:

- podklady pre vypracovanie návrhu VZFUÚ boli prevzaté z predchádzajúcich etáp spracovania projektu zhotoviteľom (obvod pozemkových úprav, účelová mapa polohopisu a výškopisu, mapa hodnoty ...), z iných dostupných zdrojov a z terénneho prieskumu,
- návrh VZFUÚ obsahuje (Muchová, Zlatica a Jozef Vanek. Metodické štandardy projektovania pozemkových úprav. Nitra: Slovenská poľnohospodárska univerzita, 2009.ISBN 978)-80-552-0267-9,

1. Technickú správu, ktorá obsahuje časť A – prieskumy, rozbor a analýzy súčasného stavu záujmovej lokality a časť C – návrh funkčného usporiadania územia (pozn. časť B – miestny územný systém ekologickej stability územia (MUSES) sa v JPÚ nespracováva)
2. Grafickú časť – mapu súčasného využívania pozemkov a mapu návrhu funkčného usporiadania územia v obvode projektu JPÚ v mierkach 1:1 000.

K bodu 3.

Následne vedúca projektu vyzvala členov predstavenstva, aby reagovali na prezentáciu s tým, že ich upozornila na dôvod realizácie JPÚ podľa § 2 ods.1 písm. h v nadväznosti na § 8d zákona o pozemkových úpravách – pre poľnohospodárske a lesné využitie pri podstatných zmenách vo vlastníckych a užívateľských pomeroch v obvode pozemkových úprav:

- *členovia predstavenstva* – Bc. Peter Kohút (člen predstavenstva) po prezentácii a zobrazení ortofotomapy upozornil na vybudované vodovodné potrubie v časti lokality Lázičky. S touto podzemnou stavbou neráta územný plán obce ani z vyjadrení organizácii nebola zmienka o tomto potrubí. Bc. Dana Karnišová (starostka obce) mala vedomosť o neskolaudovaní tejto podzemnej stavby. Táto informácia bola pre zhotoviteľa a vedúcu projektu nová. Z tohto dôvodu zastupitelia obce naštudujú konkrétne materiály a následne sa rozhodne, či táto podzemná stavba ovplyvní návrh VZFUÚ.
- *SPF* – Ing. Iveta Borňáková súhlasila s preštudovaním materiálov a následným novým stretnutím predstavenstva,
- *OU-BJ-OSŽP* – zástupca neprítomný,
- *OU-BJ-OCDPK* – zástupca neprítomný, ospravedlnil sa z dôvodu iného pracovného stretnutia – vyjadrí sa až k zverejnenému návrhu,
- *OR PZ BJ* – zástupca neprítomný,
- *Správa a údržba ciest PSK* – zástupca neprítomný,
- *SVP, š.p.* – zástupca neprítomný (ospravedlnil sa z dôvodu choroby),
- *VSD, a.s.* – zástupca neprítomný.

K bodu 4.

Vedúca projektu prítomných oboznámila so zákonným rámcom ďalšieho postupu v konaní (po ďalšom stretnutí predstavenstva) vo vzťahu k prerokovaniu a schváleniu VZFUÚ:

- okresný úrad zverejní návrh VZFUÚ na obvyklom mieste v obci na 30 dní a doručí ho združeniu účastníkov s možnosťou podať námietky okresnému úradu v lehote 30 dní od jeho zverejnenia alebo doručenia (§ 10 ods.4 zákona o pozemkových úpravách)
- okresný úrad oznámi všetkým dotknutým orgánom štátnej správy, že sa prerokúvajú VZFUÚ. Dotknuté orgány štátnej správy sú povinné oznámiť svoje stanoviská k návrhu VZFUÚ do 30 dní odo dňa doručenia. Ak sa dotknutý orgán v tejto lehote nevyjadrí, predpokladá sa, že nemá námietky (§10 ods.5 zákona o pozemkových úpravách)
- ak budú doručené námietky, okresný úrad ich prerokuje do 60 dní odo dňa ich doručenia so ZUPU a podľa výsledkov prerokovania rozhodne o schválení VZFUÚ. Rozhodnutie sa doručí verejnou vyhláškou, o výsledku prerokovania upovedomí okresný úrad toho, kto podal námietku (§ 10 ods.6 zákona o pozemkových úpravách).

K bodu 5.

Na záver vedúca projektu ukončila pracovné stretnutie s konštatovaním, že návrh VZFUÚ bude prerokovaný na ďalšom stretnutí podľa § 9 ods.12 zákona o pozemkových úpravách.

Zapísala: Ing. Katarína Kimáková, MBA



Zápisnica

z prerokovania návrhu všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode jednoduchých pozemkových úprav vykonávaných v k.ú. Nižný Tvarožec, lokalita „Záhumienky a Láziky“ (VZFUÚ) konaného dňa 23.09.2026 so začiatkom o 08.00 h na Okresnom úrade v Bardejove

Dňa 23.09.2026 sa na Okresnom úrade v Bardejove – pozemkový a lesný odbor, 2-66, konalo pracovné stretnutie členov predstavenstva Združenia účastníkov pozemkových úprav v časti katastrálneho územia Nižný Tvarožec, lokalita „Záhumienky a Láziky“ (ďalej aj „ZUPU“) a prizvaných - zástupcov subjektov dotknutých projektom jednoduchých pozemkových úprav vykonávaných v k. ú. Nižný Tvarožec, lokalita „Záhumienky a Láziky“ (ďalej len „JPÚ“) za účelom prerokovania návrhu VZFUÚ podľa § 9 ods.12 zákona č.330/1991 Zb. v znení neskorších prepisov (ďalej len „zákon o pozemkových úpravách“).

Prítomní: podľa prezenčnej listiny (z dôvodu ochrany osobných údajov založená v spise)

Predmetom pracovného stretnutia bolo podľa programu uvedeného v pozvánke OU-BJ-PLO-2026/000090-312 zo dňa 17.09.2026:

- 1.Otvorenie
- 2.Prezentácia návrhu všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode projektu jednoduchých pozemkových úprav v k. ú. Nižný Tvarožec, lokalita „Záhumienky a Láziky“ (VZFUÚ)
- 3.Prerokovanie návrhu VZFUÚ podľa § 9 ods.12 zákona o pozemkových úpravách
- 4.Oboznámenie s ďalším postupom v konaní
- 5.Záver

K bodu 1.

Vedúca projektu, Ing. Katarína Kimáková, MBA, otvorila pracovné stretnutie, ktoré bolo zvolané za účelom prerokovania návrhu VZFUÚ. Povinnosť prerokovania návrhu VZFUÚ ukladá § 9 ods.12 zákona o pozemkových úpravách, a to so združením účastníkov pozemkových úprav prostredníctvom zvoleného predstavenstva, obcou, dotknutými orgánmi štátnej správy a dotknutými správcami verejných zariadení. Pri výbere subjektov, ktorí boli pozvaní na prerokovanie návrhu VZFUÚ, Okresný úrad Bardejov, pozemkový a lesný odbor (ďalej aj „správny orgán“ alebo „okresný úrad“) vychádzal najmä z vyjadrení subjektov oslovených podľa § 5 ods.5 zákona o pozemkových úpravách v prípravnom konaní.

K bodu 2.

Na začiatku stretnutia vedúca projektu dala slovo starostke obce Bc. Dane Karníšovej, aby vysvetlila situáciu s vybudovaním vodovodného potrubia. Tá zdôraznila, že daná stavba nie je skolaudovaná a do budúcnosti sa s ňou nepočíta, čo potvrdili členovia predstavenstva – p. Vladislav Michel' a Bc. Peter Kohút. Zástupca SPF Ing. Iveta Borňáková po preštudovaní územného plánu potvrdila, že aj keby sa rátalo s týmto vodovodným potrubím, tak neovplyvňuje lokalitu Láziky, lebo tesne v malom úseku ide po hranici lokality z východnej strany, kde na parcelách bude zeleň. Zhotoviteľ projektu JPÚ, Ing. Rudolf Stanek, konateľ GEODÉZIA Bardejov, s.r.o., Hurbanova 11, Bardejov (ďalej len „zhotoviteľ“), prostredníctvom dataprojektoru s pripojením na počítač odprezentoval návrh VZFUÚ vypracovaný pre JPÚ nasledovne:

- podklady pre vypracovanie návrhu VZFUÚ boli prevzaté z predchádzajúcich etáp spracovania projektu zhotoviteľom (obvod pozemkových úprav, účelová mapa polohopisu a výškopisu, mapa hodnoty ...), z iných dostupných zdrojov a z terénneho prieskumu,
- návrh VZFUÚ obsahuje (Muchová, Zlatica a Jozef Vanek. Metodické štandardy projektovania pozemkových úprav. Nitra: Slovenská poľnohospodárska univerzita, 2009.ISBN 978)-80-552-0267-9,
1.Technickú správu, ktorá obsahuje časť A – prieskumy, rozbor a analýzy súčasného stavu záujmovej lokality a časť C – návrh funkčného usporiadania územia (pozn. časť B – miestny územný systém ekologickej stability územia (MUSES) sa v JPÚ nespracováva)
2.Grafickú časť – mapu návrhu funkčného usporiadania územia v obvode projektu JPÚ v mierkach 1:1 000

Následne sa zameria na prezentáciu návrhu funkčného usporiadania územia v obvode JPÚ:

Grafická časť VZFUÚ rozlišuje existujúce, nové a rekonštruované verejné zariadenia a opatrenia. V riešenom obvode sa podľa aktuálnej bilancie nenavrhujú spoločné zariadenia a opatrenia vyžadujúce samostatný záber výmery; rozhodujúcu časť návrhu tvoria verejné zariadenia a opatrenia.

Verejné komunikácie

Navrhovaná komunikačná sieť tvorí základnú kostru funkčného usporiadania oboch lokalít. Jej úlohou je zabezpečiť dopravnú obsluhu budúcich pozemkov, prepojenie na existujúce komunikácie a vytvorenie priestoru pre vedenie technickej infraštruktúry. Podľa bilancie je pre VZO - komunikácie potrebná výmera 14 338 m².

Dopravné zariadenia

Označenie opatrenia	TYP	dĺžka/šírka a cesty v m	stav	Plocha (m ²)	Poznámka
VZO-1 (DOP, C)	Dopravné zariadenie a opatrenie	235/6	existujúce	4625	cesta III - 5448
VZO-2 (DOP, C)	Dopravné zariadenie a opatrenie	90/6	existujúce	727	cesta III - 5448
rVZO-1 (DOP, Mk)	Dopravné zariadenie a opatrenie	65/7	existujúce	1669	miestna komunikácia
nVZO-1 (DOP, Mk)	Dopravné zariadenie a opatrenie	330/7	Nový návrh	3752	miestna komunikácia
nVZO-2 (DOP, Mk)	Dopravné zariadenie a opatrenie	300/7	Nový návrh	3219	miestna komunikácia
nVZO-3 (DOP, ch)	Dopravné zariadenie a opatrenie	55/2	Nový návrh	410	chodník a otočisko
nVZO-4 (DOP, ch)	Dopravné zariadenie a opatrenie	30/2	Nový návrh	345	chodník a otočisko

Lokalita Záhumienky

Dopravné napojenie územia je riešené novou obojsmernou dvojpruhovou miestnou obslužnou komunikáciou kategórie MO3 7,0/40 (nVZO-1), ktorá sa na nadradenú cestu III. triedy III/3486 pripojí formou stykovej križovatky.

Prístupová komunikácia bude mať dva jazdné pruhy so šírkou 2,75 m, doplnené o obojstranné odvodňovacie prúžky šírky 0,25 m a bezpečnostné odstupy šírky 0,5 m.

Nadradená cesta III/3486 (VZO-1) je jedinou prístupovou komunikáciou v doline potoka Sveržovka a spája obce Vyšný a Nižný Tvarožec cez Sveržov so štátnou cestou I/77 v obci Tarnov. V riešenom území obce tvorí prieťah v parametroch miestnej zbernej komunikácie MZ3 8,0/50.

Kategorijná šírka prístupovej cesty je plánovaná v šírke 7,0 m; pričom šírka vozovky medzi obrubníkmi bude 6,0 m. Cesta bude ukončená obratiskom. Súbežne s prístupovou cestou bude vybudovaný chodník v šírke 2,0 m.

Cesta III/3486 má podľa pasport ciest šírku približne 5,6 m; ide o úzku a smerovo nevyhovujúcu komunikáciu s výrazným zakrivením. Komunikácia nemá veľké zaťaženie vozidiel, keďže v danom úseku nebolo realizované sčítanie dopravy.

Z tohto dôvodu sa v mieste napojenia navrhuje rozšírenie jazdného pruhu v súlade s technickým predpisom TP 736102 (podľa obrázku 40 týchto TP). Pri úvahe o návrhovej rýchlosti 50 km/h, ktorá zodpovedá reálnym podmienkam jazdy na úzkej a klúkatej vozovke, vychádza dĺžka rozšírenia $L_v = 40$ m. Presná dĺžka rozšírenia môže byť predmetom ďalšej diskusie a upresnenia v nadväznosti na detailný stavebný zámer alebo geometriu križovatky.

Lokalita Láziky

Dopravne bude napojené novou miestnou obslužnou cestou MO3 7,0/40 (nVOZ-2) na existujúcu nadradenú miestnu obslužnú cestu (rVZO-1), ktorá sa v úseku medzi pripojením a štátnou cestou III/3486 rozšíri na kategóriu MO3 7,0/40. Cesta III. triedy III/3486 je v území obce Nižný Tvarožec prieťahom štátnej cesty v parametroch miestnej zbernej komunikácie MZ3 8,0/50. Cesta III/3486 je jedinou prístupovou cestou v doline potoka Sveržovka a spája Vyšný a Nižný Tvarožec cez Sveržov na štátnu cestu I/77 v obci Tarnov.

Kategorijná šírka prístupovej cesty je plánovaná v šírke 7,0 m; pričom šírka vozovky medzi obrubníkmi bude 6,0 m. Cesta bude ukončená obratiskom. Súbežne s prístupovou cestou bude vybudovaný chodník v šírke 2,0 m.

Vjazd/ výjazd z územia bude zabezpečený na novú stykovú križovatku prístupovej miestnej obslužnej cesty a existujúcej miestnej obslužnej cesty. V úseku pripojenie prístupovej cesty a cesty III/3486 sa existujúca miestna cesta rozšíri.

Ďalšie verejné zariadenia komunikačného charakteru

Plochy verejnej zelene dopĺňajú komunikačnú a technickú kostru územia a vytvárajú priestor na oddelenie funkcií, vegetačné úpravy a podľa potreby aj vedenie technickej infraštruktúry. Bilančne

je pre verejnú zeleň vyčlenených 1 711 m². Ďalším zariadením sú odvodňovací žľab a chodník, ktoré sú navrhnuté v lokalite Láziky kvôli zachyteniu dažďovej vody.

Zariadenia a opatrenia komunikačného charakteru

Označenie opatrenia	TYP	stav	Plocha (m ²)	Poznámka
nVZO-5 (DOP-ch,VZ)	verejná zeleň	existujúce	1711	chodník a verejná zeleň a park
nVZO-6 (DOP-ch,oz)	ďalšie zariadenie	nový návrh	504	chodník a odvodňovací žľab
nVZO-7 (DOP-ch,oz)	ďalšie zariadenie	nový návrh	63	chodník a odvodňovací žľab

Spoločné zariadenia a opatrenia

Podľa predloženej bilančnej tabuľky je potrebná výmera komunikačných SZO 0 m² a celková výmera SZO je 0 m². Návrh je preto z hľadiska plošnej bilancie založený na verejných zariadeniach a opatreniach.

Bilancia výmery VZO a SZO a krytie potrebnej výmery

Aktuálna bilančná tabuľka stanovuje potrebnú výmeru verejných zariadení a opatrení na 16 049 m². V tabuľke krytia je súčasne vykázaná disponibilná výmera 16 558 m²; rozdiel predstavuje rezervu 509 m². Na krytie potrebnej výmery sa využívajú pozemky štátu, obce a príspevok ostatných vlastníkov.

Tabuľka krytia výmery SZO a VZO v obvode projektu JPÚ Nižný Tvarožec, lok. Záhumienky a Láziky

Zariadenia a opatrenia	Potrebná výmera m ²	kód krytia					Príspevok vlastníkov m ²	Spolu m ²
		1	2	3	4	5		
SZO komunikačné	0	0	0	0	0	0	0	0
SZO Spolu	0	0	0	0	0	0	0	0
VZO: komunikácie	14338	978	4022	0	0	0	9338	14338
VZO: verejná zeleň	1711	0	0	1711	0	0	0	1711
ďalšie VZO komunikačného charakteru	567	418	0	91	0	58	0	567
VZO Spolu:	16049	1396	4022	1802	0	58	9341	16616
Celkom	16049	1396	4022	1802	0	58	9341	16616
Vlastníctvo alebo správa	64431	1396	4022	1802	0	58	57153	64431
percento príspevku vlastníkov na VZO	16,34 %							

K bodu 3.

Následne vedúca projektu vyzvala členov predstavenstva, aby reagovali na prezentáciu s tým, že ich upozornila na dôvod realizácie JPÚ podľa § 2 ods.1 písm. h v nadväznosti na § 8d zákona o pozemkových úpravách – pre poľnohospodárske a lesné využitie pri podstatných zmenách vo vlastníckych a užívateľských pomeroch v obvode pozemkových úprav:

- členovia predstavenstva - po diskusii nemali požiadavky na zmenu návrhu,
- SPF – poverený zástupca nemal požiadavku na zmenu návrhu,
- OU-BJ-OSŽP – zástupca neprítomný,
- OU-BJ-OCDPK – zástupca neprítomný,
- OR PZ BJ – zástupca neprítomný,
- Správa a údržba ciest PSK – zástupca neprítomný,
- SVP, š.p. – zástupca neprítomný,
- VSD, a.s. – zástupca neprítomný.

K bodu 4.

Vedúca projektu prítomných oboznámila so zákonným rámcom ďalšieho postupu v konaní vo vzťahu k prerokovaniu a schváleniu VZFUÚ:

- okresný úrad zverejní návrh VZFUÚ na obvyklom mieste v obci na 30 dní a doručí ho združeniu účastníkov s možnosťou podať námietky okresnému úradu v lehote 30 dní od jeho zverejnenia alebo doručenia (§ 10 ods.4 zákona o pozemkových úpravách)
- okresný úrad oznámi všetkým dotknutým orgánom štátnej správy, že sa prerokujú VZFUÚ. Dotknuté orgány štátnej správy sú povinné oznámiť svoje stanoviská k návrhu VZFUÚ do 30 dní odo dňa doručenia. Ak sa dotknutý orgán v tejto lehote nevyjadrí, predpokladá sa, že nemá námietky (§10 ods.5 zákona o pozemkových úpravách)
- ak budú doručené námietky, okresný úrad ich prerokuje do 60 dní odo dňa ich doručenia so ZUPU a podľa výsledkov prerokovania rozhodne o schválení VZFUÚ. Rozhodnutie sa doručí verejnou vyhláškou, o výsledku prerokovania upovedomí okresný úrad toho, kto podal námietku (§ 10 ods.6 zákona o pozemkových úpravách).

K bodu 5.

Na záver vedúca projektu poďakovala prítomným za účasť. Následne ukončila pracovné stretnutie s konštatovaním, že návrh VZFUÚ bol prerokovaný podľa § 9 ods.12 zákona o pozemkových úpravách.

Zapísala: Ing. Katarína Kimáková, MBA

