



# Územný plán obce Malý Šariš

## Zmeny a doplnky č. 5/2023

/ Návrh na prejednanie /

### A3. Závazná časť

**Obstarávateľ:**

**Obec Malý Šariš, štatutárny zástupca:**

**Mgr. Stanislav Mathia, starosta**

**Odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD:**

**Ing. Iveta Sabaková, reg.č. 405, Agátová 2396/10, 075 01 Trebišov**

**Spracovateľ Územného plánu obce Vyšná Šebastová:**

**Ing. arch. Marián Ferjo,**

**SKA – AA 1198**

**Vyšná Šebastová 138, 080 06 Prešov**

**August 2023**

# ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE MALÝ ŠARIŠ

( Úplne znenie Závaznej časti Územného plánu obce Malý Šariš, s vyznačenými Zmenami a doplnkami  
č. 5/2023 ) - návrh

---

Aaaaaa – platný text

~~Aaaaaa~~ – zrušený text ( návrh )

Aaaaaa – doplnený text ( návrh )

Pri riadení funkčného využitia, priestorového usporiadania a rozvoja obce Malý Šariš dodržať tieto záväzné regulatívy:

## **1. Regulatívy územného rozvoja**

### **1. 1. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia:**

- 1.1. Priestorové a funkčné usporiadanie obce riadiť v súlade schválenou nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou, ktorou je ÚPN PSK, schválený zastupiteľstvom PSK uznesením č. 268/2019 zo dňa 26.08.2019, ktorého Závazná časť je vydaná VZN PSK č. 77/2019, schválenom uznesením zastupiteľstva PSK č. 269/2019 zo dňa 26.08.2019 s účinnosťou od 06.10.2019.
- 1.2. Ďalšou výstavbou neprekročiť navrhovanú hranicu zastavaného územia obce znázornenú v grafickej časti územného plánu obce, výkres č.2 – komplexný urbanistický návrh a výkresu č. 7 - komplexné urbanistické riešenie a doprava.
- 1.3. V priestorovom usporiadaní obce rešpektovať hlavnú dominantu obce -rímskokatolícky kostol, zeleň cintorína a stromovú alej v severovýchodnej časti obce v lokalite Konské
- 1.4. V záujme dodržania merítka a charakteru zástavby obce nepripustiť výstavbu budov s nadmerným stavebným objemom s viac ako dvomi nadzemnými podlažiami a využitím podkrovia, u budov občianskeho vybavenia s tromi nadzemnými podlažiami
- 1.5. Vývoj funkčného členenia územia obce riadiť podľa výkresu č.2 – komplexný urbanistický návrh a výkresu č. 7 - komplexné urbanistické riešenie a doprava
- 1.6. Na plochách určených pre výrobu a sklady je prípustné lokalizovanie verejných čerpacích staníc pohonných hmôt
- 1.7. Skvalitňovať plochy verejnej zelene v priestore pri obecnom úrade, v priestore cintorína a v centre obce
- 1.8. Pre výstavbu rodinných domov prednostne využívať preluky v existujúcich uličných domoradiach, ďalej obytné súbory Bývalé hospodárske dvory, Nad studienkou, Šibeň, Telekča I, Za záhradami, Nad špitalom a Konské
- 1.9. Vytvoriť podmienky pre zmenu funkčného využitia starého poľnohospodárskeho dvora ležiaceho v obytnom území (zmena funkcie) na bývanie
- 1.10. Obytné územie nachádzajúce sa medzi cestou I/18 a diaľnicou D 1 ďalej nerozvíjať.
- 1.11. Pre územie kde je definovaná funkčná plocha s viacerými funkciami /napr.- bývanie a občianska vybavenosť alebo občianska vybavenosť a výroba a sklady a pod./ platia regulatívy a ich vzájomná kombinácia uvedená v bodoch 2 - 7

### **2. Zásady a regulatívy pre plochy rodinných domov a bytových domov:**

Výstavbu a rekonštrukčné práce budov rodinných domov a bytových domov navrhovať v súlade s normou Budovy na bývanie STN 73 4301

#### **2.1: Zásady a regulatívy pre plochy rodinných domov:**

- 2.1.1. Výstavbu nových rodinných domov uskutočňovať na plochách pre tento účel určených Územným plánom obce
- 2.1.2. Výstavbu rodinných domov, okrem všeobecných technických podmienok pre výstavbu vyplývajúcich z platnej legislatívy, podmieniť dodržaním týchto regulatívov:
- 2.1.2.1. Rodinné domy môžu byť samostojace, dvojdomy a radové rodinné domy
  - 2.1.2.2. Počet podlaží, maximálne dve nadzemné podlažia a obytné podkrovia. **Zastavaná plocha rodinného domu pri samostatne stojacom môže byť 50% plochy pozemku stavby, pri radovej a átriovej zástavbe 70% plochy pozemku stavby a zároveň max. zastavaná plocha môže byť 300 m<sup>2</sup>. Na pozemku stavby zabezpečiť min. 30% plochy zelene.**
  - 2.1.2.3. Garáž budovať ako súčasť rodinného domu alebo na jeho pozemku a na pozemku zabezpečiť ešte najmenej jedno parkovacie miesto
  - 2.1.2.4. Pri vytyčovaní stavieb dodržať jednotlivé stavebné čiary vyznačené vo výkrese komplexného urbanistického návrhu
  - 2.1.2.5. Na plochách rodinných domov v nových obytných súboroch Šibeň, Za záhradami, Nad špitalom, Nad studienkou, Korské, Telekča I, **Telekča II, Bývalé hospodárske dvory** môžu byť umiestnené stavby rodinných domov len v prípade zabezpečenia ich sprístupnenia z verejnej komunikácie, zabezpečenia bezpečného pohybu chodcov v dopravnom priestore verejnej komunikácie a pripojenia na verejné technické vybavenie.
  - 2.1.2.6. Na plochách rodinných domov je povolený chov drobných hospodárskych zvierat v množstve zodpovedajúcom vlastnej potrebe obyvateľov domu
  - 2.1.2.7. Na plochách rodinných domov je možné vykonávať podnikateľské činnosti (obchod, služby, drobné remeslá) bez negatívnych vplyvov na životné prostredie ako prevádzky integrované do stavby rodinného domu, alebo ako samostatné doplnkové stavby na pozemku rodinného domu s max. zastavanou plochou 40 m<sup>2</sup> a s max. objemom 120 m<sup>3</sup>.
  - 2.1.2.8. Výstavbu rodinných domov na lokalitách v dotyku s vodnými tokmi podmieniť zabezpečením individuálnej protipovodňovej ochrany stavieb na kapacitu Q<sub>100</sub>.

## **2.2. Zásady a regulatívy pre plochy bytových domov**

- 2.2.1. Na ploche existujúcich bytových domov je možné uskutočňovať drobné stavby, stavebné úpravy a udržiavacie práce.  
Nepripustné je zvyšovanie počtu bytov formou nadstavieb existujúcich bytových domov.

## **3. Zásady a regulatívy pre plochy občianskeho vybavenia (základné a špecifické občianske vybavenia):**

- 3.1. Chrániť územie pre výstavbu domu smútku a verejného obecného cintorína v lokalite pri ceste do Veľkého Šariša podľa grafickej dokumentácie Územného plánu obce
- 3.2. Chrániť územia pre výstavbu zariadení občianskeho vybavenia zdravotného strediska, materskej školy, základnej školy, kultúrneho domu, telocvične s fitness centrom a technologického zariadenia telekomunikácií v lokalitách podľa grafickej dokumentácie Územného plánu obce .
- 3.3. Pre umiestnenie zariadení občianskeho vybavenia prioritne využívať pozemky vo vlastníctve Slovenského pozemkového fondu a obce
- 3.4. Na plochách špecifického občianskeho vybavenia nepripustiť iné funkčné využívanie územia
- 3.5. Na plochách špecifického občianskeho vybavenia zvýšiť výmeru plôch vnútroareálovej stromovej zelene
- 3.6. Chrániť územie pre výstavbu zariadenia občianskej vybavenosti ( motorestu ) v lokalite južne od cesty I/18 podľa grafickej dokumentácie Územného plánu obce.

#### **4. Zásady a regulatívy pre športové plochy:**

- 4.1. Chrániť územia pre výstavbu zariadení športu
- 4.2. Na plochách športu pripustiť len výstavbu zariadení slúžiacich športu, hromadnému ubytovaniu a občerstveniu.
- 4.3. V okrajových polohách pripustiť parkovacie plochy pre osobné motorové vozidlá

#### **5. Zásady a regulatívy pre plochy zariadení poľnohospodárskej výroby:**

- 5.1. Na plochách zariadení poľnohospodárskej výroby nepripustiť iné funkčné využívanie územia
- 5.2. Zvýšiť estetickú úroveň a ozeleniť existujúce areály
- 5.3. Poľnohospodársku výrobu, najmä živočíšnu, regulovať tak aby nedošlo k ohrozeniu hygienickej ochrany plôch pre bývanie
- 5.4. Na území vymedzenom pre špecializované ekologické formy **živočíšnej a** rastlinnej poľnohospodárskej výroby je prípustné len umiestnenie nebytových budov, súvisiacich s ekologickými formami **živočíšnej a** rastlinnej poľnohospodárskej výroby.  
Koeficient zastavanosti pozemkov nebytovými budovami na území vymedzenom pre špecializované ekologické formy **živočíšnej a** rastlinnej poľnohospodárskej výroby .....max. 0,02  
Zastavaná plocha nebytovou budovou .....max 100 m<sup>2</sup>  
Objem nebytovej budovy .....max. 400 m<sup>3</sup>  
Umiestnenie akýchkoľvek bytových budov a ostatných nebytových budov nesúvisiacich s ekologickými formami **živočíšnej a** rastlinnej poľnohospodárskej výroby je neprípustné.  
Vhodnosť umiestnenia nebytových budov na pozemkoch v území pre špecializované ekologické formy **živočíšnej a** rastlinnej poľnohospodárskej výroby musí byť preukázaný overovacou štúdiou, ktorá bude podkladom pre rozhodovanie stavebného úradu vo vymedzenom území.

#### **6. Zásady a regulatívy pre plochy zariadení výroby a skladov:**

- 6.1. Na plochách zariadení výroby a skladov nepripustiť iné funkčné využívanie územia
- 6.2. Nepripustiť technológie výroby a skladovania s negatívnym vplyvom na okolité funkčné plochy
- 6.3. Dbáť na zriadenie a údržbu vnútroareálovej zelene
- 6.3.1 Na kontaktnej ploche zariadení výroby a skladov s plochou rodinných domov a občianskeho vybavenia umiestniť pás vnútroareálovej izolačnej zelene
- 6.4. Chrániť plochu pre umiestnenie obecného zberného dvora a kompostoviska

#### **7. Zásady a regulatívy pre drobnochovateľskú osadu:**

- 7.1. Dodržať súčasnú funkciu územia drobnochovateľskej osady

#### **8. Zásady a regulatívy pre verejné dopravné a technické vybavenie územia:**

- 8.1. Chrániť územie pre výstavbu rýchlostnej cesty R4 a pre vybudovanie siete obslužných a prístupových komunikácií, vyznačených v grafickej časti Územného plánu obce Malý Šariš
- 8.2. Chrániť územie pre výstavbu peších chodníkov

- pozdĺž priečahu cesty III. triedy č. 3430 cez zastavané územie obce až po navrhovaný cintorín pri ceste do Veľkého Šariša,

- medzi obytným súborom Za záhradami a centrálnou časťou obce, pozdĺž Malošarišského potoka,
- v severnej časti obytného súboru Nad špitálom pre spojenie obytného súboru s centrálnou časťou obce
- pozdĺž cesty I/18 obojstranný pre sprístupnenie zastávok autobusovej dopravy a výrobných areálov
- pozdĺž cesty III. triedy č. 3430 od križovatky s cestou I.triedy I/18 cez zastavané územie obce až po jestvujúci cintorín a potom pozdĺž Malošarišského potoka
- prepojenie medzi cestou III. triedy č. 3430 a obytným súborom Bývalé hospodárske dvory
- plochu pre cyklochodník v trase podľa výkresu č.7

- 8.3 Dodržať kategorizáciu siete obslužných a prístupových komunikácií vo funkčnej triede C3, v kategóriách vyznačených vo výkrese č.7 grafickej časti Územného plánu obce a dodržať priečne usporiadania uličného priestoru pre cestnú komunikáciu min. - 6m s jednostranným príľahlým chodníkom v minimálnej šírke ~~1,25~~ 1,5 m, s ponechaním voľného priestoru v minimálnej šírke 1,25 m pre uloženie inžinierskych sietí.
- 8.4 Chrániť plochy pre výstavbu parkovacích miest pri zariadeniach občianskeho vybavenia: cintorín, obchod, zdravotné stredisko, kultúrny dom a športový areál,
- 8.5 Riešiť zabezpečenie parkovacích miest pre zamestnancov a návštevníkov súkromných firiem na ich vlastných, alebo prenajatých pozemkoch
- 8.6 Chrániť koridory trás hlavných rozvodných rádov a vodovodných okruhov podľa grafickej časti Územného plánu obce, výkres č. 8
- 8.7 Chrániť koridory trás hlavných zberačov B - F kanalizačnej siete a koridory trás nadväzujúcich uličných stôk podľa grafickej časti Územného plánu obce, výkres č. 8.
- 8.8 Chrániť koridor manipulačného priestoru pozdĺž vodných tokov v k. ú. obce Malý Šariš o šírke 5m na každú stranu toku
- 8.9 Zabezpečiť rekonštrukciu trafostanice TS Šľachtiteľská stanica, jej úpravu na distribučnú a odovzdanie do správy majetku VSE
- 8.10 Chrániť koridory trás pre rozšírenie STL a NTL rozvodu plynu podľa grafickej časti Územného plánu obce , výkres č. 8.
- 8.11 Chrániť územie pre lokalizáciu technologických zariadení telekomunikácií na pozemku v centre obce
- 8.12 Chrániť koridor pre prípadnú preložku diaľkového telekomunikačného kábla v lokalite obytného súboru Za záhradami
- 8.13. Chrániť plochy pre umiestnenie okružných križovatiek cesty I/18 s cestou III/3430 a I/18 s komunikáciami v priestore obytného súboru Telekča a priemyselnej zóny
- 8.14. Zabezpečovať odvádzanie zrážkových vôd zo spevnených plôch do príľahlého podlažia a takisto zabezpečovať ich zachytávanie v retenčných nádržkách. Navrhovať opatrenia na zdržanie povrchového odtoku dažďových vôd zo spevnených plôch v jednotlivých navrhovaných lokalitách (z komunikácií, spevnených plôch a striech RD, prípadne iných stavebných objektov) v úrovni minimálne 60 % z výpočtového množstva pre návrhový dážď 15 min., na pozemku stavebníka tak, aby nedochádzalo k zhoršeniu odtokových pomerov v recipiente.
- 8.15 Výstavbu objektov na funkčnej ploche výroby a skladov pre zberný dvor a kompostovisko podmieniť vypracovaním hladinového režimu pre  $Q_{100}$  Šarišského potoka a následne objekty situovať mimo záplavové územie.

## **9. Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrnohistorických hodnôt, ochranu prírody, tvorbu krajiny a udržanie ekologickej stability, vrátane plôch zelene:**

- 9.1. pri činnosti na území, kde sa predpokladá ohrozenie pamiatkových hodnôt a archeologických nálezov, je nevyhnutné vykonať záchranný výskum, o nevyhnutnosti vykonať záchranný výskum rozhoduje Pamiatkový úrad SR
- 9.2. chrániť a zveľaďovať plochy verejnej zelene, najmä verejné parky v centre obce pri obecnom úrade a na ploche „Súkromného cintorína“
- 9.3. chrániť stromovú alej vedúcu popri východnom okraji poľnohospodárskeho dvora po lokalitu s miestnym názvom Konské
- 9.4. vytvárať podmienky pre zachovanie a zveľadenie Šarišského potoka a jeho brehovej vegetácie ochranou priestoru pre rozvoj brehovej a sprievodnej zelene toku.
- 9.5. zabezpečiť plochy pre vytvorenie izolačnej zelene vo vnútri areálov výroby a skladov
- 9.6. náhradnú výsadbu za asanované stromy realizovať na plochách určených pre tento účel t.j. na ploche ochranného pásma starého cintorína na ploche navrhovaná verejnej zelene pri navrhovanom kultúrnom dome
- 9.7. chrániť územie pre výsadbu izolačnej zelene na ploche južne od trasy cesty I/18 v úseku výrobného areálu a okolo diaľnice D1
- 9.8. vytvárať podmienky pre zachovanie a zveľadenie miestnych biocentier a biokoridorov podľa popisu v sprievodnej správe a výkresu č.5 grafickej časti Územného plánu obce
- 9.9. Krajský pamiatkový úrad Prešov v zmysle pamiatkového zákona v spolupráci s príslušným stavebným úradom pri vykonávaní akejkoľvek stavebnej, či inej hospodárskej činnosti zabezpečuje podmienky ochrany archeologických nálezov a nálezísk na územiach aj mimo území s evidovanými a predpokladanými archeologickými nálezmi a náleziskami v procese územného a stavebného konania.

## **10. Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie:**

- 10.1 Ďalej rozširovať a zdokonaľovať separovaný zber tuhého komunálneho odpadu

### **10.2 Vymedzenie ochranných pásiem podľa osobitných predpisov**

- 10.2.1. Cestné ochranné pásma :

- „ Diaľnica D1 a rýchlostná cesta R4 – 100m od osi priľahlého jazdného pásu nad a pod pozemnou komunikáciou mimo zastavaného územia obce vymedzeného platným územným plánom obce“
- Cesta I/18 - 50 m od osi priľahlého jazdného pásu nad a pod pozemnou komunikáciou mimo zastavaného územia obce vymedzeného platným územným plánom obce
- „ Cesta III/3430 – ~~45~~ 20 m od osi vozovky nad a pod pozemnou komunikáciou mimo zastavaného územia obce vymedzeného platným územným plánom obce

- 10.2.2. Ochranné pásma elektroenergetických zariadení podľa § 43 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike:  
Ochranné pásmo vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča. Vzdialenosť oboch rovín od krajných vodičov je pri napätí  
a) od 1 kV do 35 kV vrátane

1. pre vodiče bez izolácie 10 m; v súvislých lesných priesekoch 7 m
2. pre vodiče so základnou izoláciou 4 m; v súvislých lesných priesekoch 2 m,

- 3. pre zavesené káblové vedenie 1 m,
- b) od 35 kV do 110 kV vrátane 15 m,
- c) od 110 kV do 220 kV vrátane 20 m,
- d) od 220 kV do 400 kV vrátane 25 m,
- e) nad 400 kV 35 m

10.2.3. Ochranné pásma plynárenských zariadení podľa § 79 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike :

Ochranné pásma sa zriaďujú na ochranu plynárenských zariadení a priamych plynovodov  
Vzdialenosť na každú stranu od osi plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia je

- a) 4 m pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm,
- b) 8 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 201 mm do 500 mm,
- c) 12 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 501 mm do 700 mm
- d) 50 m pre plynovod s menovitou svetlosťou nad 700 mm,
- e) 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území obce s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa

## 11. Určenie, na ktoré časti je potrebné obstarat' územný plán zóny:

Územný plán zóny je potrebné obstarat' pre nasledovné časti územia obce:

- obytný súbor Šibeň
- obytný súbor Telekča I a Telekča II
- obytný súbor Nad Špitaľom
- Obytný súbor Za záhradami

11.1 určenie, na ktoré časti územia je potrebné obstarat' urbanistickú štúdiu:

- ~~Obytný súbor „Za záhradami“~~
- Obytný súbor „Nad studienkou“
- Obytný súbor „Bývalé hospodárske dvory“

## 12. Vymedzenie zastavaného územia obce a centra obce

Zastavané územie obce a centra obce ja vymedzené v grafickej časti Územného plánu obce vo výkresoch č. 2 a 7

## 13. Plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a scel'ovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny

13.1 Plochy na verejnoprospešné stavby :

- plochy občianskeho vybavenia pre zdravotné stredisko, základnú školu, kultúrny dom telocvičnu, cintorín vrátane domu smútku a materskú školu v lokalite „ OS Bývalé hospodárske dvory“
- plochy pre verejné miestne komunikácie vozidlové a pešie
- plochy pre verejné technické vybavenie

13.2 Plochy pre vykonanie delenia a scel'ovania pozemkov:

- plochy pre rodinné domy mimo zastavané územie k 1.1.1990
- územie vymedzené pre špecializované ekologické formy rastlinnej poľnohospodárskej výroby

13.3 Plochy pre asanáciu:

- neurčujú sa

- 13.4. Plochy pre chránené časti krajiny  
- neurčujú sa

## **14. Zoznam verejnoprospešných stavieb**

Ako verejnoprospešné stavby v katastrálnom území obce sa stanovujú:

1. zdravotné stredisko
2. základná škola
3. kultúrny dom
4. telocvičňa s fitnes centrom,
5. cintorín a dom smútku,
6. verejné parky pri obecnom úrade, pri navrhovanom kultúrnom dome a vo vstupnom priestore do navrhovaného cintorína, verejná zeleň pri športovej ploche
7. sieť obslužných a prístupových verejných miestnych komunikácií vyznačených v grafickej časti Územného plánu obce
8. sieť peších komunikácií a priestorov vyznačených v grafickej časti Územného plánu obce
9. prístrešky zastávok verejnej autobusovej dopravy,
10. parkovacie miesta pri zariadeniach občianskeho vybavenia cintorín, obchod, zdravotné stredisko, kultúrny dom a športový areál,
11. rozvodné rády a vodovodné okruhy podľa grafickej časti Územného plánu obce
12. hlavné zberače B - F kanalizačnej siete a nadväzujúce uličné stoky podľa grafickej časti Územného plánu obce
13. protipovodňové úpravy Šarišského a Malošarišského potoka,
14. navrhované VN prípojky a NN elektrická sieť podľa grafickej časti Územného plánu obce
15. STL a NTL rozvod plynu,
16. telekomunikačná káblová sieť,
17. technologické zariadenie telekomunikácií v centre obce
16. rýchlostná cesta R4 v úseku cez k. ú. obce Malý Šariš
17. Okružná križovatka cesty I/18 a cesty III/3430
- 18.. Okružná križovatka cesty I/18 a komunikácií v lokalite Telekča
19. stavby distribučných trafostaníc podľa určenia správcu energetickej siete
20. Stavba obecného zberného dvora a kompostoviska
21. Cyklotrasy a cyklochodníky
22. Materská škola v lokalite „OS Bývalé hospodárske dvory“

Na uskutočnenie verejnoprospešných stavieb možno podľa aktuálnych právnych predpisov pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť, alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť. Verejnoprospešné stavby a ich zoznam je graficky zdokumentovaný vo výkrese č. 6 - verejnoprospešné stavby.