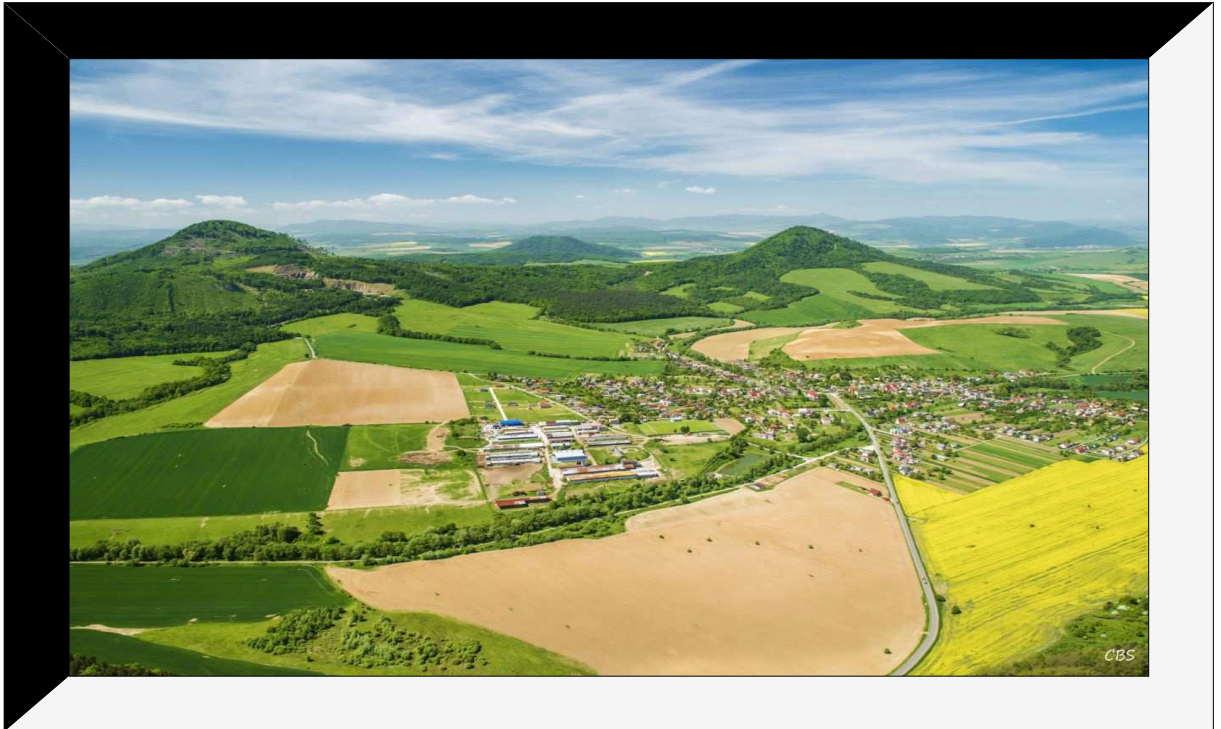


A TELIÉR URB EKO s.r.o.

**Konštantínova 3, 080 01 PREŠOV, t.č.051/77220 71, 0905371634
email: urbeko@pobox.sk, urbeko.urbeko@gmail.com**



SCHVAĽOVACIA DOLOŽKA

Schvaľujúci orgán:

Obecné zastupiteľstvo obce Záhradné

*Číslo uznesenia a dátum schválenia:
uzn.č.05/01/2026 zo dňa 11.2.2026.*

*Meno, priezvisko a podpis oprávnenej
osoby:*

*Ing. Miroslava AMBROZOVÁ, starostka
obce*

Podpis, pečiatka

Z Á H R A D N É

ZMENY A DOPLNKY č. 4 ÚPN OBCE

NÁVRH

© apríl 2026

Obsah

A/ SPRIEVODNÁ SPRÁVA PRE ZMENY A DOPLNKY č.4 ÚPN-O ZÁHRADNÉ.....	3
1. Základné údaje	3
1.1 Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré sú predmetom riešenia.....	3
1.2 Vymedzenie riešeného územia	3
1.3 Zoznam použitých podkladov.....	3
1.4. Súlad so zadaním a územným plánom regiónu.....	3
1.2 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu obce, súlad so zadaním a územným plánom regiónu	4
2. Stav podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie	4
3. Navrhované zmeny a doplnky č.4 Územného plánu obce Záhradné.....	4
3.1. Základná urbanistická koncepcia navrhovaného riešenia.....	4
3.2. Funkčné využitie plôch – návrh zmien.....	4
3.3. Základné údaje o navrhovaných kapacitách.....	5
3.4. Návrh dopravnej infraštruktúry.....	5
3.5. Návrh technickej infraštruktúry.....	5
3.6. Koncepcia starostlivosti o životné prostredie	6
3.7. Vyhodnotenie záberu PP a LP.....	6
B/ ZMENY A DOPLNKY V PLATNEJ TEXTOVEJ ČASTI ÚPN-O	6
C/ ZMENY A DOPLNKY ZÁVAZNEJ ČASTI ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE	6

Grafická časť:

- Výkr.č. 2 Komplexný urbanistický návrh riešeného územia - čistopis v znení ZaD 2012 (výrez) + náložka ZaD č.2+ náložka ZaD č.3 + náložka č.2 - legenda + náložka č.2 - zoznam VPS + náložka č.2 ZaD.č.4
- Výkr.č. 3 Komplexný urbanistický návrh zastavaného územia obce - čistopis v znení ZaD 2012 (výrez) + náložka ZaD č.2+ náložka ZaD č.3+ náložka č.3 ZaD.č.4
- Výkr.č.8 Schéma záväzných častí a VPS v znení ZaD č.3 (výrez)+ náložka č.8 ZaD.č.4

Príloha:

Vyhodnotenie záberu poľnohospodárskej pôdy (textová, tabuľková a grafická časť).

A/ SPRIEVODNÁ SPRÁVA PRE ZMENY A DOPLNKY Č.4 ÚPN-O ZÁHRADNÉ

1. Základné údaje

Názov: Zmeny a doplnky č.4 Územného plánu obce Záhradné

Objednávateľ: Obec Záhradné
Obstarávateľ: Ing. Stanislav Imrich
Odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPD a ÚPP, reg. č.449
Spracovateľ: Ateliér URBEKO s.r.o.
Konštantínova 3, 080 01 Prešov
Ing.arch. Vladimír Ligus, AA SKA 1129
Jana Kačmariková

1.1 Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré sú predmetom riešenia

Hlavným cieľom Zmien a doplnkov č.4 Územného plánu obce Záhradné je zapracovať do územného plánu obce požiadavku žiadateľov - vlastníkov pozemku parc. č. KNC 894/1 o zmenu funkčného využitia pozemku v zastavanom území obce na plochu pre výstavbu rodinných domov.

1.2 Vymedzenie riešeného územia

Riešeným územím územného plánu je katastrálne územie obce Záhradné, zmeny a doplnky č.4 navrhujú zmenu využívania pozemku v lokalite Záhradná ul. v severnej časti zastavaného územia obce.

1.3 Zoznam použitých podkladov

Na vypracovanie zmien a doplnkov č.4 územného plánu obce Záhradné boli použité nasledujúce podklady:

- Zadanie ÚPN-O Záhradné, Ateliér Urbeko, s.r.o., Prešov, 2006
- ÚPN-O Záhradné – Ateliér Urbeko, s.r.o., Prešov, 2008
- Zmeny a doplnky 2012 ÚPN-O Záhradné, Ateliér Urbeko, s.r.o., Prešov, 2015
- Zmeny a doplnky č.2 ÚPN-O Záhradné, Ateliér Urbeko, s.r.o., Prešov, 2021
- Zmeny a doplnky č.3 ÚPN-O Záhradné, Ateliér Urbeko, s.r.o., Prešov, 2022
- požiadavky vlastníkov pozemku na zmeny a doplnky územného plánu
- uznesenie OZ Záhradné č. 50/6/2025 zo dňa 26.06.2025
- ÚPN PSK, SMC, a.s., Prešov, 2019
- požiadavky objednávateľa na zmeny a doplnky územného plánu
- podklady z verejne dostupných databáz.

1.4. Súlad so zadaním a územným plánom regiónu

Zmeny a doplnky č. 4 ÚPN obce boli spracované v súlade so Zadaním pre ÚPN-O, schváleným 28.12.2006 uznesením OZ č. G/1.

Zmeny a doplnky č. 4 ÚPN obce boli spracované v súlade s územným plánom regiónu, ktorým je Územný plán Prešovského samosprávneho kraja, schválený uznesením Zastupiteľstva PSK č.268/2019 dňa 26.8.2019, ktorého záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením

PSK č. 77/2019 schváleným Zastupiteľstvom PSK uznesením č. 369/2019 dňa 26.8.2019 s účinnosťou od 6.10.2019.

1.2 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu obce, súlad so zadaním a územným plánom regiónu

Zadanie pre vypracovanie územného plánu obce bolo schválené 28.12.2006 uznesením obecného zastupiteľstva č. G/1 a navrhované zmeny a doplnky č. 3 sú v súlade s týmto zadaním.

Navrhované zmeny a doplnky č. 3 sú v súlade s územným plánom regiónu, ktorým je Územný plán Prešovského samosprávneho kraja, schválený uznesením Zastupiteľstva PSK č. 268/2019 zo dňa 26.8.2019, ktorého záväzná časť bola schválená uznesením Zastupiteľstva PSK č. 269/2019 zo dňa 26.8.2019 a vyhlásená VZN PSK č. 77/2019 s účinnosťou od 6.10.2019.

2. Stav podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie

Obec Záhradné má platný Územný plán obce (ÚPN-O) ktorý bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva č. 1-4/2008 dňa 29.2.2008, ktorého záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením obce č. 1/2008, v znení neskorších zmien a doplnkov. V roku 2012 boli spracované a dňa 30.3.2015 uznesením OZ č. 3/4/2015 bod 3.1 schválené Zmeny a doplnky ÚPN-O Záhradné 2012, ich záväzná časť bola vyhlásená VZN obce Záhradné č. 1/2015. Zmeny a doplnky č.2 územného plánu obce boli schválené 15.7.2021 uznesením OZ č.1/7/2021, ich záväzná časť bola vyhlásená VZN obce č. 2/2021. Zmeny a doplnky č.3 boli schválené uznesením OZ č.4/10/2022 a ich záväzná časť bola vyhlásená VZN obce č. 3/2022.

3. Navrhované zmeny a doplnky č.4 Územného plánu obce Záhradné

3.1. Základná urbanistická koncepcia navrhovaného riešenia

Zmeny a doplnky č.4 územného plánu obce obsahuje zmeny, ktorá sú v súlade s dlhodobou koncepciou rozvoja obce stanovenou v Zadaní územného plánu obce Záhradné z roku 2008. Navrhuje možnosť výstavby rodinného domu na pozemku pôvodnej záhrady na Záhradnej ulici v zastavanom území obce čím sa rozvíja obytná funkcia obce, riešenie je založené na intenzifikácii súčasne zastavaného obytného územia obce.

Základná urbanistická koncepcia rozvoja obce sa navrhovanou zmenou územného plánu nemení. Dotknuté územie bude naďalej obytnou zónou s postupne sa zahusťujúcou zástavbou využívaním prieluk a nadmerných záhrad na výstavbu rodinných domov.

3.2. Funkčné využitie plôch – návrh zmien

Na riešenom pozemku je navrhnutá nová plocha pre výstavbu rodinného domu na Záhradnej ulici. Je to lokalita v súčasne zastavanom území obce kde dochádza k postupnej zástavbe prevažne pôvodných záhrad rodinných domov na susediacej Cintorínskej ulici pozdĺž novej Záhradnej ulice.

Prehľad navrhovaných zmien:

Číslo zmeny	Zmena	Pôvodný stav/funkcia	Navrhovaný stav/funkcia
1	Záhradná ul. poz. KNC č. 894/1	Plochy ornej pôdy - stav	Rodinné domy a ich plochy - návrh

3.3. Základné údaje o navrhovaných kapacitách

Navrhovanou zmenou sa v územnom pláne obce zvýši možnosť výstavby o 1 rodinný dom. To nevyvoláva zmenu v územnom pláne predpokladaného počtu obyvateľov obce v návrhovom období a tým ani v potrebných kapacitách technickej a sociálnej infraštruktúry.

3.4. Návrh dopravnej infraštruktúry

Základný komunikačný systém v obci sa navrhovanými zmenami a doplnkami nemení. Navrhovaný pozemok pre výstavbu rodinného domu bude prístupný z existujúcej miestnej cesty.

3.5. Návrh technickej infraštruktúry

Zásobovanie vodou:

Obec nemá vybudovaný vodovod, obyvatelia obce požívajú vodu z individuálnych domových studní. V územnom pláne je navrhnutá výstavba obecného vodovodu ako súčasť Tulčícko-ternianskeho skupinového vodovodu zásobovaného vodou z VN Starina, obec má už spracovanú príslušnú projektovú dokumentáciu. Rodinné domy na navrhovanom pozemku bude dočasne zásobované vodou z individuálnej studne, po vybudovaní verejného vodovodu aj prípojkou z uličnej vetvy verejného vodovodu. Navrhovaná výstavba nevyvolá potrebu navýšenia kapacít vodných zdrojov, akumulácie alebo dimenzovania navrhutej vodovodnej siete.

Odkanalizovanie:

V obci je čiastočne vybudovaná verejná splašková kanalizácia so samostatnou čistiarnou odpadových vôd. Navrhovaný rodinný dom bude napojený na stoku splaškovej kanalizácie na Záhradnej ulici. Navrhovaná výstavba nevyvolá potrebu navýšenia kapacity čistiarne odpadových vôd alebo dimenzovania kanalizačnej siete.

Zásobovanie elektrickou energiou:

Pre zabezpečenie potrebného príkonu elektrickej energie pre navrhovanú výstavbu bude postačovať existujúca NN sieť na Záhradnej ulici a existujúce trafostanice v obci. V súvislosti s navrhovanou výstavbou nie je potrebné prehodnotiť výpočet podielového zaťaženia v obci.

Zásobovanie plynom:

Pre zásobovanie navrhovanej zástavby zemným plynom môže slúžiť stredotlaková vetva rozvodu zemného plynu na Záhradnej ulici.

Telekomunikačné siete:

Navrhovaná zástavba bude napojená na najbližší technicky vyhovujúci bod príslušného operátora pevnej siete. Územie je pokryté signálom všetkých mobilných operátorov.

3.6. Koncepcia starostlivosti o životné prostredie

Navrhovaná zmena funkčného využitia územia v obci Záhradné neovplyvní negatívne kvalitu životného prostredia v obci. Zásobovanie pitnou vodou bude dočasne zo studne, následne z navrhovaného verejného vodovodu. Likvidácia splaškovej vody bude zabezpečená splaškovou kanalizáciou s likvidáciou splaškov v ČOV Záhradné. Komunálny a separovaný odpad bude vyvážený zmluvným vývozom. Vykurovanie bude zabezpečené ekologicky vhodnými palivami (tepelné čerpadlo, el. energia, zemný plyn).

Navrhovanou výstavbou nebude dotknuté alebo negatívne ovplyvnené žiadne chránené územie, územie NATURA 2000 alebo biotop európskeho alebo národného významu.

3.7. Vyhodnotenie záberu PP a LP

Vyhodnotenie predpokladaného záberu poľnohospodárskej pôdy je spracované ako príloha zmien a doplnkov územného plánu. Z celkovej plochy 1034 m² dotknutého pozemku je predpokladaný záber maximálne 310 m² poľnohospodárskej pôdy v kultúre orná pôda. Záber lesnej pôdy nie je navrhovaný.

B/ ZMENY A DOPLNKY V PLATNEJ TEXTOVEJ ČASTI ÚPN-O

Textová časť územného plánu obce Záhradné v znení Zmien a doplnkov č. 3 sa nemení.

C/ ZMENY A DOPLNKY ZÁVAZNEJ ČASTI ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE

V záväznej časti územného plánu obce Záhradné, vyhlásenej Všeobecne záväzným nariadením obce č.1/2008, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu obce Záhradné, v znení VZN obce č. 1/2015, č. 1/7/2021 a 3/2022, sa navrhujú tieto zmeny a doplnky:

V grafickej prílohe záväznej časti územného plánu, výkrese č.8 "Schéma záväzných častí, verejnoprospešné stavby", sa mení určenie funkčného využitia dotknutého pozemku podľa transparentnej náložky na príslušný výrez uvedeného výkresu.