



**Územnoplánovacia dokumentácia
„Zmeny a doplnky č.19/2025 Územného plánu mesta Prešov“**

/ Návrh na prerokovanie podľa § 22 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov/

Obstarávateľ:
Mesto Prešov
štatutárny zástupca: Ing. František Ol'ha, primátor

Odborne spôsobilá osoba
pre obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie
Ing. arch. Vladimír Debnár reg. č.424

Spracovateľ
Územnoplánovacej dokumentácie „Zmeny a doplnky č.19/2025 Územného plánu mesta Prešov“
Ing. arch. Milan Rešovský, SKA 0659 AA

Schvaľovacia doložka :

Schvaľujúci orgán :
Mestské zastupiteľstvo mesta Prešov

Číslo uznesenia a dátum schválenia :
Meno priezvisko a podpis
oprávnenej osoby :
Ing. František Ol'ha, primátor mesta

Okrúhla pečiatka



November 2025

OBSAH:

TEXTOVÁ ČASŤ

A - SPRIEVODNÁ SPRÁVA PRE ÚZEMNOPLÁNOVACIU DOKUMENTÁCIU „ZMENY A DOPLNKY Č.19/2025 ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA PREŠOV“

A.1. - Základné údaje:

A1.1. - Identifikačné údaje

A1.2 – Dôvody a ciele obstarania Územnoplánovacej dokumentácie „Zmeny a doplnky č.19/2025 Územného plánu mesta Prešov“

A1.3 - Vyhodnotenie doterajšej Územnoplánovacej dokumentácie „Územný plán mesta Prešov v znení zmien a doplnkov“

A1.4 - Údaje o súlade riešenia Územnoplánovacej dokumentácie „Zmeny a doplnky č.19/2025 Územného plánu mesta Prešov“ Zadaním pre Územný plán mesta Prešov

A1.5 - Údaje o súlade riešenia Územnoplánovacej dokumentácie „Zmeny a doplnky č.19/2025 Územného plánu mesta Prešov“ Záväznou časťou Územnoplánovacej dokumentácie „Územný plán Prešovského samosprávneho kraja“

A1.6 - Údaje o použitých podkladoch

A. 2 – Návrh Územnoplánovacej dokumentácie „Zmeny a doplnky č.19/2025 Územného plánu mesta Prešov“

A. 3 - Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde

B – ÚPRAVA SMERNEJ ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE „ÚZEMNÝ PLÁN MESTA PREŠOV V ZNENÍ ZMEN A DOPLNKOV“

C – ÚZEMNOPLÁNOVACIA DOKUMENTÁCIA „ZMENY A DOPLNKY Č.19/2025 ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA PREŠOV“ - ZÁVÄZNÁ ČASŤ -

Text záväznej časti

Podklad - Schéma záväzných častí riešenia

Náložka - Schéma záväzných častí riešenia

Schéma verejnoprospešných stavieb / Podklad /

Schéma verejnoprospešných stavieb / Náložka /

D - ÚZEMNOPLÁNOVACIA DOKUMENTÁCIA „ZMENY A DOPLNKY Č.19/2026 ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA PREŠOV“ - GRAFICKÁ ČASŤ -

V.č.2 / Podklad / – Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia s vyznačenou záväznou riešením a verejnoprospešnými stavbami.....M =1: 10 000

V.č.2 / Náložka / – Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia s vyznačenou záväznou riešením a verejnoprospešnými stavbami.....M =1: 10 000

V.č.3 / Podklad / - Vymedzenie regulačných celkov.....M = 1:10 000

V.č.3 / Náložka / - Vymedzenie regulačných celkov.....M = 1:10 000

V.č.4/ Podklad / - Doprava.....M = 1:10 000

/ Náložka / - Doprava.....M = 1:10 000

V.č.5a / Podklad / - Vodné hospodárstvo.....M = 1:10 000

/ Náložka / - Vodné hospodárstvo.....M = 1:10 000

V.č.5b / Podklad / - Energetika a telekomunikácie.....M = 1:10 000

/ Náložka / - Energetika a telekomunikácieM = 1:10 000

V.č.8 / Podklad /- Výkres verejnoprospešných stavieb.....M = 1:10 000

/ Náložka / - Výkres verejnoprospešných stavieb.....M = 1:10 000

Poznámka: Grafická časť Územnoplánovacej dokumentácie „Zmeny a doplnky č.19/2025 Územného plánu mesta Prešov“ je spracovaná na grafickom podklade Územnoplánovacej dokumentácie „Územný plán mesta Prešov v znení zmien doplnkov,“ platnej ku dňu nadobudnutia účinnosti VZN mesta Prešov, ktorým sa vyhlasuje Záväzná časť Územnoplánovacej dokumentácie „Zmeny a doplnky č.19/2025 Územného plánu mesta Prešov.“

 Prešov	Územnoplánovacia dokumentácia „Zmeny a doplnky č.19/2025 Územného plánu mesta Prešov“ Návrh na prerokovanie podľa § 22 zákona č.50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov
---	--

**A - SPRIEVODNÁ SPRÁVA PRE ÚZEMNOPLÁNOVACIU DOKUMENTÁCIU
 „ZMENY A DOPLNKY Č.19/2025 ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA PREŠOV“**

A.1- Základné údaje:

A.1.1- Identifikačné údaje:

Názov ÚPD:	„ZMENY a DOPLNKY č.19/2025 ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA PREŠOV“
Názov obce:	Mesto Prešov
Štatutárny zástupca:	Ing. František Ol'ha, primátor
Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD	Ing. arch. Vladimír Debnár č. reg. 424
Kód obce:	524140
Okres:	707- Prešov
Kraj:	7 - Prešovský
Spracovateľ:	Ing. arch. Milan Rešovský, SKA 0659 AA

**A.1.2. Dôvody a ciele obstarania Územnoplánovacej dokumentácie
 „Zmeny a doplnky č.19/2025 Územného plánu mesta Prešov“**

Mesto Prešov ako orgán územného plánovania, obstaráva Územnoplánovaciu dokumentáciu „Zmeny a doplnky č.19/2025 Územného plánu mesta Prešov“ (ďalej len **ÚPD „Z a D č.19/2025 ÚPN MESTA PREŠOV“**) na základe poslancského návrhu, prerokovaného Mestským zastupiteľstvom Prešov, ku ktorému prijala Uznesenie č.991/2025 zo dňa 29.10.2025.

Dôvodom obstarania ÚPD „Z a D č.19/2025 ÚPN MESTA PREŠOV“ je zmena územnotechnických predpokladov, na základe ktorých je riešená pôvodná koncepcia funkčného využitia a priestorového usporiadania časti doterajšej plochy občianskeho vybavenia a plochy bývania v rodinných domoch, vymedzených pozemkami KNC 3510/18, KNC 3510/4, KNC 2767/27, KNC 2767/6, KNC 2767/26, KNC 2751, KNE 830/54, KNE 830/1 k. ú. Nižná Šebastová, administratívne územie mesta Prešov.
 Cieľom obstarania ÚPD „Z a D č.19/2025 ÚPN MESTA PREŠOV“ je spoločenská dohoda dotknutých orgánov štátnej správy, dotknutých právnických osôb, prešovského samosprávneho kraja, mesta Prešov, dotknutých obcí a verejnosti o zmene funkčného využitia a priestorového usporiadania časti doterajšej plochy občianskeho vybavenia a plochy bývania v rodinných domoch ohraničenej vyššie uvedenými pozemkami, na obytnú plochu bytových domov, ktorá je podľa záväznej časti Územného plánu mesta Prešov v znení zmien a doplnkov súčasťou funkčného celku „B“ – Plochy bývania, regulovaných regulatívom RL B.5.

**A.1.3. Vyhodnotenie doterajšej Územnoplánovacej dokumentácie
 „Územný plán mesta Prešov“**

Mesto Prešov má platný Územný plán mesta Prešov, schválený v roku 1995 uznesením Mestského zastupiteľstva č. 8-9/1995 zo dňa 30.1.1995, v znení zmien a doplnkov č.1 – 18.

Územnoplánovacia dokumentácia „Územný plán mesta Prešov“ v znení zmien a doplnkov je zosúladená s platnou Územnoplánovacou dokumentáciou regiónu „Územný plán prešovského samosprávneho kraja“ a s aktuálnymi právnymi predpismi.

Záväzná časť Územnoplánovacej dokumentácie „Územný plán mesta Prešov“ v znení zmien a doplnkov určuje na území ohraňovanom pozemkami uvedenými v kap. A.1.2:

- Regulačný celok „B“ – Plochy bývania
 - na ktoré sa vzťahujú regulatívy RL B1 – Plochy určené pre bývanie v rodinných domoch
- Regulačný celok „C“ – Plochy občianskej vybavenosti
 - na ktoré sa vzťahujú regulatívy RL C2 – Plochy areálovej občianskej vybavenosti
 - RL C3 – Plochy neareálovej občianskej vybavenosti.

Územný plán mesta Prešov v znení zmien a doplnkov určuje na vymedzenom území funkčnú štruktúru tvorenú plochami areálovej a neareálovej občianskej vybavenosti bližšie nešpecifikovanej a plochami rodinných domov, ktorých plošný rozsah nevytvára potenciál naplňovania príslušných ploch občianskeho vybavenia vrátane plochy areálu bývalých kúpeľov IŠĽa.

Plánované dopravné prepojenie miestnej cesty „Fintická ulica“ a prívádzača k rýchlostnej ceste R4, vytvára predpoklad na intenzívnejšie funkčné využitie plôch s atraktívnymi formami bývania v bytových domoch, ktoré vygenerujú aj záujem o umiestnenia vhodných zariadení občianskeho vybavenia na plochách občianskeho vybavenia.

 Prešov	Územnoplánovacia dokumentácia „Zmeny a doplnky č.19/2025 Územného plánu mesta Prešov“ Návrh na prerokovanie podľa § 22 zákona č.50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov
---	--

A.1.4.Údaje o súlade riešenia ÚPD „Z a D č.19/2025 ÚPN MESTA PREŠOV“ so Zadaním pre ÚPN MESTA PREŠOV

Návrh ÚPD „Z a D č.19/2025 ÚPN MESTA PREŠOV“ je v súlade s Územnými a hospodárskymi zásadami, schválenými uznesením MsZ v Prešove č.166/1993 zo dňa 30.8.1993, podľa ktorých je spracovaný Územný plán mesta Prešov v znení zmien a doplnkov.

A.1.5. Údaje o súlade riešenia so záväznou časťou Územného plánu Prešovského samosprávneho kraja

Väzby ÚPD „Z a D č.19/2025 ÚPN MESTA PREŠOV“ sú v súlade s regulatívmi Záväznej časti Územného plánu Prešovského samosprávneho kraja, schváleného 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. 269/2019 dňa 26.8.2019 s účinnosťou od 6.10.2019.

A.1.6. Údaje o použitých podkladoch

Podkladmi pre spracovanie návrhu ÚPD „Z a D č.18/2024 ÚPN MESTA PREŠOV“ sú nasledovné dokumenty:

- Uznesenie MsZ č.991/2025 zo dňa 29.10.2025.
- ÚHZ pre spracovanie ÚPN mesta Prešov schválené uznesením MsZ v Prešove č.166/1993 zo dňa 30.8.1993
- ÚPN mesta Prešov schválený uznesením Mestského zastupiteľstva č. 8-9/1995 zo dňa 30.1.1995 v znení zmien a doplnkov
- ÚPN Prešovského samosprávneho kraja schválený uznesením Zastupiteľstva PSK č.268/2019 dňa 26.8.2019
- Zadávací list pre spracovanie Zmien a doplnkov č.18/2024 Územného plánu mesta Prešov (MsÚ, odbor Hlavného architekta)

A.2 Návrh ÚPD „Z a D č.19/2025 ÚPN MESTA PREŠOV“

Podľa ÚPD „ÚPN MESTA PREŠOV“ v znení zmien a doplnkov je územie vymedzené pozemkami KNC 3510/18, KNC 3510/4, KNC 2767/27, KNC 2767/6, KNC 2767/26, KNC 2751, KNE 830/54, KNE 830/1 k. ú. Nižná Šebastová, administratívne územie mesta Prešov, súčasťou funkčných plôch rodinných domov a občianskeho vybavenia, na ktoré sa vzťahujú regulatívy záväznej časti

RL B1 – Plochy určené pre bývanie v rodinných domoch

RL C2 – Plochy areálovej občianskej vybavenosti

RL C3 – Plochy neareálovej občianskej vybavenosti

Návrh ÚPD „Z a D č.19/2025 ÚPN MESTA PREŠOV“ rieši v zmysle uznesenia MsZ Prešov č.991/2025 zo dňa 29.10.2025: Zmenu časti funkčných plôch rodinných domov a plôch občianskeho vybavenia na funkčnú plochu bývania v bytových domoch, regulovanú regulatívom RL B.5, ktorý znie:

RL B.5 Plochy určené pre bývanie v bytových domoch

a) hlavná funkcia:

bývanie v bytových domoch

b) prípustné funkcie:

bývanie v polyfunkčných domoch, zariadenia základnej a vyššej občianskej vybavenosti, nevýrobná prevádzka, ktorá nie je zdrojom zhoršenia pohody bývania s únosnou indukciou podnikateľskej a individuálnej dopravy vozidlami do 3,5 t

c) nepripustné funkcie:

lôžkové zdravotnícke a sociálne zariadenia, veľkoobchody a veľkosklady, priemyselná výroba, dopravné areály, autoumyvárne, autoservisy a dielne, dopravné areály, poľnohospodárska výroba, zariadenia na zneškodňovanie odpadov, veľkoobchodné sklady a prevádzky

d) ostatné podmienky:

1. zástavba samostatne stojacimi alebo radovými budovami minimálne trojpodlažnými, zastavanosť budovami do 30 % plochy parciel tvoriacich pozemok stavby, podiel plôch zelene minimálne 30 % plochy parciel tvoriacich pozemok stavby, subplocha zelene musí byť z časti využitá ako priestor pre stromovitou vegetáciou
2. súbory bytových domov z 50-tych až 60-tych rokov 20. storočia zachovať v pôvodnej urbanistickej (pôdorysnej) štruktúre a architektonickom výraze
3. garážovanie a parkovanie musí byť riešené v dochádzkovej vzdialenosti v rámci jednotlivých obytných zón.
4. na stavbách je prípustné inštalovať strešné fotovoltaické zariadenia a elektrárne, ktoré sú na objektoch umiestnené ako doplnková funkcia.

Pri dodržaní vyššie uvedených parametrov regulatívu RL B.5 sa navrhuje nasledovná intenzita využitia funkčnej plochy bytových domov:

Funkčná plocha	Výmera ha	Hustota (Počet bytov/ ha)
Funkčná plocha celkom	4,7585	60,94 bytov/ha (Nízka hustota zástavby mestských zón so zmiešaným využitím s aktivitami charakteristickými pre mestský spôsob života)
Z toho:		
30% plocha zastavaná bytovými budovami	1,4275	Max.200 bytov/ha (cca 290 bytov) Koef. obložnosti bytu: 3,5 obyv/byt Počet obyvateľov: cca 1000 obyvateľov
30% plocha zelene	1,4275	
40% ostatné plochy (cesty, spevnené plochy	1,9035	

Dopravná infraštruktúra:

Plocha určená pre bývanie v bytových domoch je pripojená na miestnu cestu (Fintická ulica) navrhovanou miestnou cestou funkčnej triedy MO 1-3, v križovatke s ul. Vodnou. Súčasťou dopravného koridoru je chodník pre peších, oddelený od vozovky zeleným pásom. Navrhovaná miestna cesta je prepojená s existujúcou vnútroareálovou účelovou cestou v areáli bývalých kúpeľov IŠĽa.

Technická infraštruktúra:

Verejný vodovod a verejná kanalizácia:
Verejný vodovod je umiestnený v koridore navrhovanej miestnej cesty, zokruhovaný s existujúcimi vetvami verejného vodovodu umiestnenými v koridore Fintickej ulice.
Zdrojom pitnej vody je vodojem Kúty I. s plánovaným rozšírením dvoch komôr s objemom 2 x 600 m3 v II. tlakovom pásme.
Verejná kanalizácia je pripojená na kanalizačnú stoku umiestnenú vo Fintickej ulici, pripojenú na kanalizačný zberač „G“

Zásobovanie energiami:

Zásobovanie el. energiou:
Plocha určená pre bývanie v bytových domoch je zásobovaná el. energiou rozvodmi NN z existujúcej trafostanice TS5 (viď podklad) a navrhovanej kioskovej trafostanice TM.

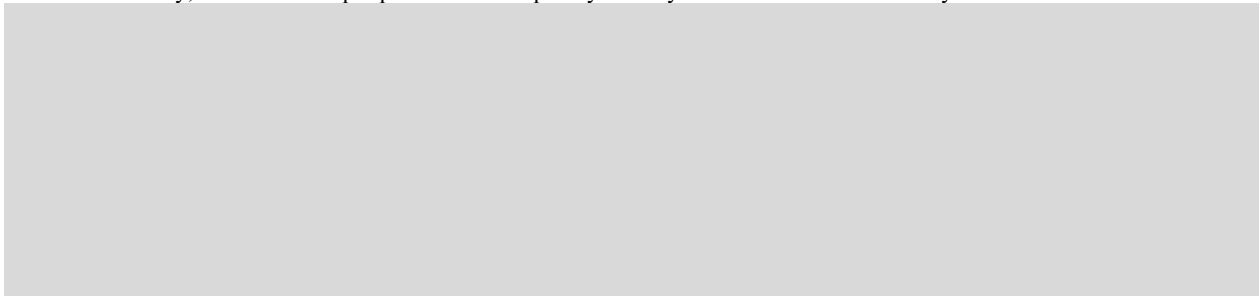
Zásobovanie plynom:
Zásobovanie plynom na ploche určenej pre bývanie v bytových domoch sa nenavrhuje.

Zásobovanie teplom:
Zásobovanie teplom na ploche určenej pre bývanie v bytových domoch sa navrhuje tepelnými čerpadlami. Technické parametre tepelných čerpadiel budú predmetom návrhu projektu stavebného zámeru.

Elektronická komunikačná sieť:
Elektronická komunikačná sieť pre plochu určenú pre bývanie v bytových domoch je umiestnená v navrhovanom koridore pre pozemnú komunikáciu a líniové stavby technickej infraštruktúry.

A.3 - Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov
na poľnohospodárskej pôde

Perspektívny záber PP na stavebné zámery a iné návrhy je identický s perspektívnym záberom poľnohospodárskej pôdy na stavebné zámery, odsúhlasenom pre platné funkčné plochy rodinných domov a občianskeho vybavenia .



B – ÚPRAVA TEXTU SMERNEJ ČASTI ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE „ÚZEMNÝ PLÁN MESTA PREŠOV V ZNENÍ ZMEN A DOPLNKOV“

Návrh ÚPD „Z a D č.19/2025 ÚPN MESTA PREŠOV“ s vyžaduje nasledovnú úpravy textu smernej časti ÚPD „ÚPN mesta Prešov“ v znení zmien a doplnkov:

- Legenda:
- Aaaaaaa – sprievodný text
 - Aaaaaaa – doterajší text
 - Aaaaaaa – navrhovaný text
 - Aaaaaaa – vypustený text

V kap. 2 Zhodnotenie súčasne platného územného plánu mesta Prešov sa na koniec doterajšieho textu dopĺňa nasledovný text:

Zmeny a doplnky č. 17/2023 riešia zmenu priestorového usporiadania polyfunkčnej plochy občianskeho vybavenia a bývania vymedzenej pozemkami KNC 2856/1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11 k. ú. Prešov, spočívajúcej v návrhu zmeny výškového obmedzenia zástavby na vymedzenej polyfunkčnej ploche občianskeho vybavenia a bývania a v návrhu zmien a doplnkov regulatívov plôch zelene, definujúcich intenzívne vegetačné strechy a intenzívne vegetačné terasy na stropných konštrukciách stavieb, ako plochy zelene na parcelách, tvoriacich pozemok stavby.

Zmeny a doplnky č. 18/2024 riešia Zmenu časti funkčnej plochy občianskeho vybavenia, ohraničenú pozemkami KNC 9513/20, KNC 6616/68, KNC 6581/10,KNC 9483/1, KNC 6581/19, KNC 6581/20, a KNC 6581/1 k. ú. Prešov, na obytnú plochu bytových domov, na ktorú sa vzťahujú príslušné časti regulatívu RL B6 Záväznej časti ÚPN mesta Prešov v znení zmien a doplnkov pre regulačný celok „B“ – plochy bývania.

Zmeny a doplnky č. 19/2025 riešia Zmenu časti funkčnej plochy pre bývanie v rodinných domoch vymedzenú pozemkami KNC 3510/18, KNC 3510/4, KNC 2767/27, KNC 2767/6, KNC 2767/26, KNC 2751, KNE 830/54, KNE 830/1 k. ú. Nižná Šebastová, administratívne územie mesta Prešov, na plochu pre bývanie v bytových domoch.

V kap. 6.5 – Bývanie, v bode 6.5.1.2 - Návrh plôch bytovej výstavby do roku 2025 - sa v predmetná tabuľka upravuje a dopĺňa nasledovne:

6.5.1.2. Návrh plôch bytovej výstavby **do roku 2025**

P.č.	Lokalita		Urb. obvod	Veľkosť v ha	Počet bytov	Počet obyv.	Hustota obyv./ha
1.	Bikoš	IBV	062	12,0	280	940	78,3
2.	Kráľova Hora	IBV	062	24,0	240	960	40
3.	Hnevľivá Dolina	IBV	062	15,00	200	800	40
4.	Tehelná ulica	IBV	028-062	20,00	200	800	40
5.	Rúrky - Sever	IBV	007	17,5	180	720	41,1
6.	Vydumanec	IBV	005	4,80	80	320	66,6
7.	Šidlovec - Okruhliak	IBV	024	14,20	170	680	47,8
8.	Šidlovec - Pustá Dolina	IBV	021	3,00	60	240	65
9.	Surdok	IBV	021	6,0	63	250	41,7
10.	Šidlovec - Jánošíkova	IBV	021	5,2	84	336	65
11.	Dúbrava - Sever	IBV	021	1,00	30	120	120
12.	Jarková ulica	HBV	001	0,60	110	350	583
13.	Baštová ulica	HBV	001	0,20	30	100	500
14.	CMZ - intenzifikácia	-	002,011, 061	-	100	320	-
15.	Stará tehelná	HBV	010	1,0	60	300	300
16.	Kúty - záhrady	IBV	010	5,2	70	280	53,8
17.	Nižná Šebastová - Sever	IBV	027	4,50	102	216	54
18.	Nižná Šebastová - Juh	IBV	601	27,6	270	1000	36,2
19.	Sekčov, st. č. 6	HBV	041	4,25	800	2560	602
20.	K Surdoku - Rybníčky	IBV	010	10,8	100	400	37
21.	Jiráskova ulica	IBV	034	1,00	9	36	36

 Prešov	Územnoplánovacia dokumentácia „Zmeny a doplnky č.19/2025 Územného plánu mesta Prešov“ Návrh na prerokovanie podľa § 22 zákona č.50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov
---	---

22.	Šalgovík-Teriakovská	IBV	042	5,2	60	240	46,2
23.	Laca Novomeského	IBV	059	0,16	2	8	50
24.	Šalgovík	IBV	018, 04	14,0	175	700	40
25.	Stavenec	IBV	059	61,40	600	2500	40,7
26.	Pod Skalkou	IBV	010	30,0	300	1200	40
27.	Rúrky - západ	IBV	062	13,5	200	588	43,55
28.	NŠ - Fintická ul.	IBV	027	18,5	185	700	37,8
				13,74	137	518	37,7
29.	Solivar - Vyšné žliabky	IBV	034	19,0	190	760	40
30.	Zlatobanská ul.	IBV	059	30	265	1000	33,3
31.	Nad Sídlikom II	IBV	004-006	35	300	1072	40,7
32.	Pod Wilec hôrkou	IBV		2,0	10	40	20
33.	Cemjata	IBV		3,0	30	105	35
34.	Dlhá ul.	IBV		3,5	35	140	40
35.	Solivar - Tichá dolina	IBV		12,0	90	360	30
36	Bulharská ul.	HBV		0,55	76	160	290,9
37	NŠ – Fintická ul.	HBV	027	4,76	290	1000	210,0
	SPOLU	-	-	400,36	5555 5797	20523 21341	51,56 53,30

V podkapitole 6.10. Zásobovanie elektrickou energiou sa upravuje Tabuľka č. 1 - a. Výpočet potreby el. energie pre bytový fond a návrh trafostaníc nasledovne:

Lokalita	počet bytov	počet obyvateľov	kategória	inšt. výkon kW/byt	výpočt. výkon kW	výkon v transf. kVA	Výkon TS kVA	počet trafost.	Počet trafost. upravený n
Bikoš	280	940	BI	2,00	559,2	588,6	250	2,35	2
Kráľová hora	200	800	BI	2,06	412,4	434,1	250	1,74	2
Hnevlivá Dolina	200	800	BI	2,06	412,4	434,1	250	1,74	2
Tehelná ulica	200	800	BI	2,06	412,4	434,1	250	1,74	2
Rúrky-Sever	180	720	BI	2,08	375,3	395,0	250	1,58	2
Vydumanec	80	320	BI	2,31	184,5	194,2	250	0,78	1
Šidlovec-Okruhliak	170	680	BI	2,10	356,6	375,4	250	1,50	2
Šidlovec-Pustá dolina	60	240	BI	2,41	144,5	152,1	250	0,61	1
Surdok	20	80	BI	2,97	59,4	62,5	250	0,25	0
Šidlovec-Jánošíkova	13	52	BI	3,29	42,8	45,0	250	0,18	0
Dúbrava-sever	30	120	BI	2,73	81,8	86,1	250	0,34	1
Jarková ulica	110	350	BI	2,21	242,9	255,7	250	1,02	1
Baštová ulica	30	100	BI	2,73	81,8	86,1	250	0,34	0
CMZ-intenzifikácia	100	320	BI	2,24	223,6	235,4	250	0,94	0
Stará tehelná	60	300	BI	2,41	144,5	152,1	250	0,61	0
Kúty záhrady	64	252	BI	2,38	152,6	160,6	250	0,64	1
Nižná Šebastová-sever	102	216	BI	2,23	227,5	239,4	250	0,96	1
Nižná Šebastová-juh	50	350	BI	2,48	124,1	130,6	250	0,52	1
Sekčov st.č.6	800	2560	BI	1,85	1481,9	1559,9	250	6,24	6
Ku Surdoku-Rybničky	12	48	BI	3,36	40,3	42,4	250	0,17	1
Jiráskova ul.	9	36	BI	3,62	32,6	34,3	250	0,14	0
Niž. Šebastová-Dlhá lúka	80	320	BI	2,31	184,5	194,2	250	0,78	1
Laca Novomeského	12	49	BI	3,36	40,3	42,4	250	0,17	0

 Prešov	Územnoplánovacia dokumentácia „Zmeny a doplnky č.19/2025 Územného plánu mesta Prešov“ Návrh na prerokovanie podľa § 22 zákona č.50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov
---	---

Šalgovík	200	800	BI	2,06	412,4	434,1	250	1,74	2
Stavenec	600	2500	BI	1,88	1130,9	1190,4	250	4,76	5
Kráľová hora-Pod Skalkou	300	1200	BI	1,99	595,5	626,9	250	2,51	3
Rúrky-Západ	200	588	BI	2,06	412,4	434,1	250	1,74	2
Niž. Šebastová-Fintická	100	294	BI	2,24	223,6	235,4	250	0,94	1
Košická ul.	200	800	BI	2,06	412,4	434,1	250	1,74	2
Zlatobanská ul.	20	59	BI	2,97	59,4	62,5	250	0,25	0
Za Kalváriou	300	1072	BI	1,99	595,5	626,9	250	2,51	3
Rúrky	100	320	BI	2,24	223,6	235,4	250	0,94	1
Nižná Šebastová -Fntická	190	706	BI	2,08	375,3	395,0	250	1,58	1
spolu:					9860,0	10379,0			45
					10235,3	10774			46

Ostatné kapitoly textu smernej časti ÚPN mesta Prešov v znení zmien a doplnkov zostávajú bez zmeny

 Prešov	Územnoplánovacia dokumentácia „Zmeny a doplnky č.19/2025 Územného plánu mesta Prešov“ Návrh na prerokovanie podľa § 22 zákona č.50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov
---	--

C - ÚZEMNOPLÁNOVACIA DOKUMENTÁCIA
„ZMENY A DOPLNKY Č.19/2025 ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA PREŠOV“
- ZÁVÄZNÁ ČASŤ -

Zmeny a doplnky č.19/2025 menia a dopĺňajú text Záväznej časti Územnoplánovacej dokumentácie „Územný plán mesta Prešov“ v znení zmien a doplnkov nasledovne:

- Legenda:
- Aaaaaaa – sprievodný text
 - Aaaaaaa – doterajší text
 - Aaaaaaa – navrhovaný text
 - Aaaaaaa – vypustený text

V Čl. 1 Základné ustanovenia sa *tretí odsek dopĺňa nasledovne*:

V územnom pláne a jeho záväznej časti sa používajú pojmy v súlade so stavebným zákonom (najmä §43, §43a, §43b, §43c, § 139, 139a a 139b zákona), vyhláškou MŽP SR č. 55/2001 Z.z., o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii, vyhláškou č. 532/2001 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, inými súvisiacimi vyhláškami, STN 73 4301 Budovy na bývanie, STN 73 6101 Navrhovanie ciest a diaľnic, STN 73 6110 Navrhovanie miestnych komunikácií a ďalšími súvisiacimi technickými normami a predpismi.

Čl. 3 Zásady a regulatívy funkčného a priestorového usporiadania a využitia administratívneho územia mesta Prešov

3B) Prípustné, obmedzujúce a vylučujúce podmienky pre využitie jednotlivých funkčných plôch:

Regulatív RL B.5 Plochy určené pre bývanie v bytových domoch sa dopĺňa nasledovne:

- a) hlavná funkcia:
bývanie v bytových domoch
- b) prípustné funkcie:
bývanie v polyfunkčných *bytových* domoch, zariadenia základnej a vyššej občianskej vybavenosti, nevýrobná prevádzka, ktorá nie je zdrojom zhoršenia pohody bývania s únosnou indukciou podnikateľskej a individuálnej dopravy vozidlami do 3,5 t.
- c) neprípustné funkcie:
lôžkové zdravotnícke a sociálne zariadenia, veľkoobchody a veľkosklady, priemyselná výroba, dopravné areály, autoumyvárne, autoservisy a dielne, dopravné areály, poľnohospodárska výroba, zariadenia na zneškodňovanie odpadov, veľkoobchodné sklady a prevádzky
- d) ostatné podmienky:
 1. zástavba samostatne stojacimi alebo radovými budovami, minimálne trojpodlažnými, zastavanosť budovami do 30 % plochy parciel tvoriacich pozemok stavby, podiel plôch zelene minimálne 30 % plochy parciel tvoriacich pozemok stavby, subplocha zelene musí byť z časti využitá ako priestor pre stromovitú vegetáciu
 2. súbory bytových domov z 50-tych až 60-tych rokov 20. storočia zachovať v pôvodnej urbanistickej (pôdorysnej) štruktúre a architektonickom výraze
 3. garážovanie a parkovanie musí byť riešené v dochádzkovej vzdialenosti v rámci jednotlivých obytných zón.
 4. na stavbách je prípustné inštalovať strešné fotovoltické zariadenia a elektrárne, ktoré sú na objektoch umiestnené ako doplnková funkcia

Schéma záväzných častí:

Doplnenie zmeny funkčného využitia plochy formou náložky

Ostatný text Záväznej časti ÚPN mesta Prešov v znení zmien a doplnkov zostáva bez zmien a doplnkov

