



•
Podľa rozdeľovníka
•

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Trenčín
	OU-TN-PLO1-2026/001114-092	Ing. Marián Kremeň/ 032/7411582	01. 04. 2026

Vec

Zverejnenie návrhu všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode projektu jednoduchých pozemkových úprav v časti katastrálneho územia Orechové, lokalita „Široké, areál hospodárskeho dvora“- verejná vyhláška.

Okresný úrad Trenčín, pozemkový a lesný odbor (ďalej len „OU-TN-PLO“), ako príslušný orgán v zmysle § 5 ods. 4 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“), v súlade s § 10 ods. 4 zákona zverejňuje návrh všeobecných zásad funkčného usporiadania územia (ďalej len „VZFU“) v rámci projektu jednoduchých pozemkových úprav v časti katastrálneho územia Orechové, lokalita „Široké, areál hospodárskeho dvora“ (ďalej len „JPU“) v meste Trenčín po dobu 30 dní.

Do elaborátu VZFU je možné nahliadnuť v čase zverejnenia na mestskom úrade Trenčín, Mierové nám. 2, 911 01 Trenčín, počas úradných hodín.

V zmysle § 10 ods. 4 zákona sa VZFU doručuje združeniu účastníkov.

V rámci vyhotovenia úvodných podkladov projektu JPU zhotoviteľ projektu GEOMETRA Trenčín s.r.o., Nám. sv. Anny 21, 911 01 Trenčín, vypracoval VZFU v zmysle § 9 ods. 10 a 11 zákona. VZFU bol v zmysle § 9 ods. 12 zákona dňa 12.01.2026 predložený a prerokovaný so združením účastníkov JPU, mestom Trenčín a dotknutými orgánmi štátnej správy a dotknutými správcami verejných zariadení.

V zmysle § 10 ods. 4 zákona proti VZFU je možné podať písomnú námietku s odôvodnením v lehote 30 dní od jeho zverejnenia alebo doručenia na OU-TN-PLO, Hviezdoslavova 3, 911 01 Trenčín.

Súčasne v zmysle § 10 ods. 5 zákona týmto správny orgán oznamuje všetkým dotknutým orgánom štátnej správy, že sa prerokujú VZFU v obvode JPU. Dotknuté orgány štátnej správy sú povinné oznámiť svoje stanoviská k VZFU do 30 dní odo dňa doručenia/oznámeneia. Ak sa dotknutý orgán v tejto lehote nevyjadrí, predpokladá sa, že nemá námietky k VZFU v obvode JPU.

Námietky proti VZFU podané v zákonnej lehote, doručené na OU-TN-PLO, budú, podľa § 10 ods. 6 zákona, prerokované do 60 dní odo dňa ich doručenia so združením účastníkov JPU a podľa výsledkov prerokovania OU-TN-PLO rozhodne o schválení VZFU. O výsledku prerokovania upovedomí OU-TN-PLO toho, kto námietku podal.

Táto vyhláška sa súčasne zverejní na úradnej tabuli OU-TN-PLO po dobu 30 dní, na webovom sídle správneho orgánu a na centrálnej úradnej elektronickej tabuli. Posledný deň vyvesenia tejto vyhlášky je dňom doručenia všetkým účastníkom JPU.

Úrad potvrdí dobu vyvesenia:

Vyvesené od:..... pečiatka, podpis:

Vyvesené do:..... pečiatka, podpis:.....

Prílohy:

VZFU - písomná časť

VZFU - grafická časť

Na vedomie

Poľnohospodárske družstvo Zámostie Trenčín alebo skrátene "PD Zámostie Trenčín", J. Psoťného 11, Trenčín

Mgr. Jana Hanzelová
vedúca odboru

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky

Rozdeľovník k číslu OU-TN-PLO1-2026/001114-092

Mesto Trenčín, Mierové nám. 2, 911 01 Trenčín 1

Okresný úrad Trenčín, Odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Hviezdoslavova 0/3, 911 01 Trenčín 1

Okresný úrad Trenčín, Odbor starostlivosti o životné prostredie, Hviezdoslavova 0/3, 911 01 Trenčín 1

Obec Zamarovce, Zamarovská 97/1, 911 05 Zamarovce

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, Tomášikova 14366/64A, Bratislava-Nové Mesto, Bratislava III

Verejná vyhláška,



GEOMETRA Trenčín s.r.o., Nám. sv. Anny č.21, 911 01 Trenčín

IČO: 36 329 347 zapísaná v OR OS v Trenčíne, Odd. Sro, Vl.č.13906/R

Tel.: 0905 408 978, 0905 408 104, e-mail: geometratrencin@gmail.com

VŠEOBECNÉ ZÁSADY FUNKČNÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA (ďalej len „VZFÚ“)

**Projekt pozemkových úprav formou jednoduchých
pozemkových úprav**

**v časti k.ú. Orechové, lokalita „Široké, areál
hospodárskeho dvora“ ďalej len „JPU“**

Katastrálne územie (k.ú.) Orechové

2/2026

Ing. Nataša Hermanová
Filip Kukuča

Obsah

1. Úvodné informácie
2. Obvod JPU Orechové, lokalita „Široké, areál hospodárskeho dvora“
3. Charakteristika územia
 - 3.1. Poloha
 - 3.2. História územia
 - 3.3. Základná charakteristika obce
 - 3.4. Geomorfologické pomery a geologická stavba územia
 - 3.5. Klimatické pomery
 - 3.6. Hydrologické pomery
 - 3.7. Pedologické pomery
4. Súčasný stav krajiny
 - 4.1. Súčasnú využívanie územia v obvode JPU
 - 4.2. Dopravné línie a objekty
 - 4.3. Zariadenie na rekreáciu a šport
 - 4.4. Trasy inžinierskych sietí a ich ochranné pásma
 - 4.5. Vodné toky a ochranné pásma vodných tokov
 - 4.6. Chránené územia
 - 4.7. Závlahy
 - 4.8. Nadväznosti na susedné k.ú. a susedné územie mimo obvodu JPU v rámci k.ú
5. ÚPN Mesta Trenčín, ÚPN obce Zamarovce a JPU
6. Návrh funkčného usporiadania územia
 - 6.1. Spoločné zariadenia a opatrenia
 - 6.2. Verejné zariadenia a opatrenia
7. Zostavenie záverečnej bilancie a stanovenie percenta príspevku vlastníkov
8. Záver
9. Grafická príloha

1. Úvodné informácie

Na základe zmluvy o dielo č.2/2023 z 26.4.2023, medzi navrhovateľom Peter Jančovič, Ľ. Stárka 220/21, Trenčín a firmou Geometra Trenčín, s.r.o., Námestie sv. Anny 21, 911 01 Trenčín a rozhodnutia Okresného úradu Trenčín, pozemkový a lesný odbor (OU-TN-PLO, správny orgán) č. OU-TN-PLO1-2024/002923-048 zo dňa 10.4.2024, právoplatné dňa 22.05.2024, boli povolené pozemkové úpravy formou jednoduchých pozemkových úprav v časti katastrálneho územia Orechové, lokalita „Široké, areál hospodárskeho dvora“ (ďalej len „JPU“). Skratka názvu projektu je: JPU Orechové – Hospodársky dvor.

JPU je nástrojom prepojenia verejných záujmov, vlastníckych a užívacích práv, nástrojom realizácie optimálneho usporiadania upravovaného územia ako aj prostriedkom k odstráneniu niektorých nesúladv údajov evidovaných v katastri nehnuteľností.

Jednoduché pozemkové úpravy sú nadrezortnou odbornou disciplínou, ktorá sa na základe uzákonených noriem a princípov systémovo zaoberá krajinou ako celkom a vzťahom človeka k nej, s cieľom optimalizovať ich vzájomné spolupôsobenie.

Zásadný význam jednoduchých pozemkových úprav spočíva nielen v návrhoch, ale aj v realizácii organizačných, agrotechnických, technických, biologických, ekologických a právnych opatrení navrhovaných za účelom vytvorenia optimálnej organizácie územia.

Očakávané ciele JPU:

Cieľom JPU je usporiadať vlastnícke a užívacie pomery v areáli bývalého hospodárskeho dvora v k.ú. Orechové. V súčasnosti je to priemyselný areál.

Etapy projektu jednoduchých pozemkových úprav:

1. vypracovanie úvodných podkladov k JPU,
2. vypracovanie návrhu nového usporiadania územia v obvode JPU,
3. vykonanie JPU.

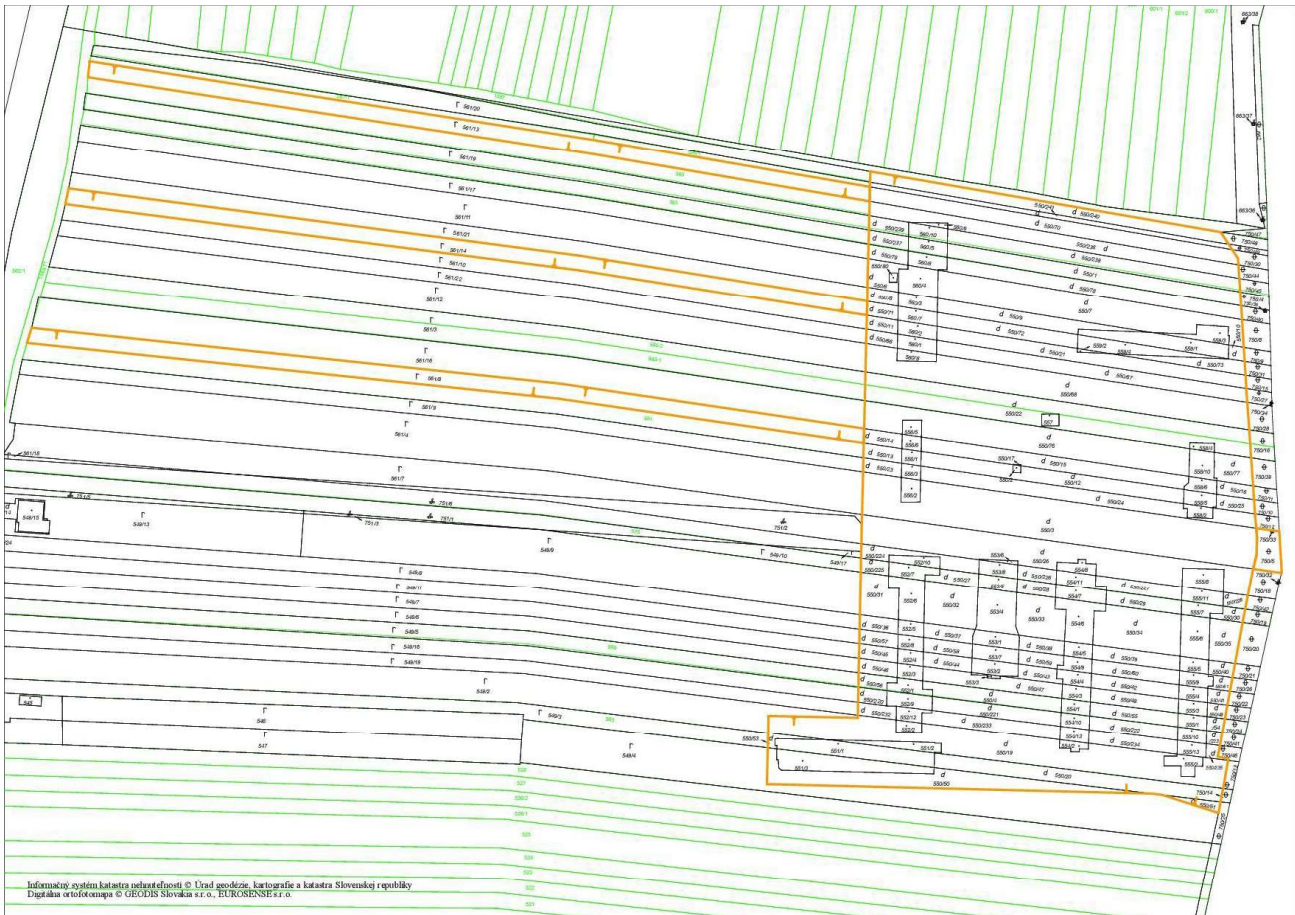
Práce začali etapou - 1. Vypracovanie úvodných podkladov k JPU (úvodné podklady), ktoré sa skladajú z nasledujúcich etáp:

- 1a1. Zriaďovanie bodov podrobného polohového bodového poľa – nevyhotovuje sa
- 1a2. Určenie hranice obvodu projektu pozemkových úprav, rozdelenie parciel registra „C“ hranicou obvodu pozemkových úprav
- 1a3. Účelové mapovanie polohopisu a výškopisu pre projekt pozemkových úprav
- 1b1. Znalecký posudok na určenie hodnoty pozemkov a mapa hodnoty pozemkov
- 1b2. Register pôvodného stavu
- 1c1. Miestny územný systém ekologickej stability – nevyhotovuje sa
- 1c2. Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia**

2. Obvod JPU Orechové, lokalita „Široké, areál hospodárskeho dvora“

Obvod JPU bol zadefinovaný už v žiadosti o povolenie projektu JPU, preskúmaný v prípravnom konaní vyhotovenom Okresným úradom Trenčín, pozemkový a lesný odbor a potvrdený v rozhodnutí o povolení JPU správnym orgánom č. OU-TN-PLO1-2024/002923-048 zo dňa 10.4.2024, právoplatného dňa 22.5.2024.

Výmera obvodu JPU č. 1: 3,50 ha, výmera obvodu JPU č. 2: 0,57 ha



Územie s vyznačenou hranicou obvodu JPU

3. Charakteristika územia

3.1. Poloha

Katastrálne územie Orechové sa nachádza v severozápadnej časti Slovenska, je prirodzeným geografickým centrom stredného Považia. Podľa územno-správneho členenia sa nachádza v Trenčianskom kraji, v okrese Trenčín, je súčasťou Mesta Trenčín.

Riešené záujmové územie sa nachádza mimo zastavaného územia mesta Trenčín, v lokalite Široké, areál a mimo areálu hospodárskeho dvora. Obvod č. 1, ktorý tvorí areál hospodárskeho dvora a obvod č. 2, ktorý sa skladá z viacerých obvodov sa nachádza v susedstve areálu hospodárskeho dvora.

Katastrálne územie Orechové susedí s týmito katastrálnymi územiami:

- k. ú. Trenčín
- k. ú. Zamarovce
- k. ú. Hanzlíková
- k. ú. Istebník
- k. ú. Hrabovka

3.2. História územia

Orechové je bývalá samostatná obec, v súčasnosti časť mesta Trenčín. Prvá písomná zmienka je z roku 1439. V roku 2001 mala 795 obyvateľov (cenzus). V roku 1960 bola zlúčená s obcou Istebník do obce Závažie. Od roku 1972 je pripojená k mestu Trenčín.

3.3. Základná charakteristika obce

Mesto Trenčín
Samosprávny kraj: Trenčiansky
Okres: Trenčín
Počet obyvateľov: 54 458 (31.12.2021)
Rozloha: 8 200 ha
Prvá písomná zmienka: 179
Primátor mesta: Mgr. Richard Rybníček
Adresa: Mesto Trenčín, Mierové námestie 1 / 2, 911 64, Trenčín
Telefón: 032/6504 111
Email: trencin@trencin.sk
Web: www.trencin.sk

3.4. Geomorfologické pomery a geologická stavba územia

Katastrálne územie Orechové patrí podľa regionálneho geomorfologického členenia (Mazúr, Lukniš, *Atlas SSR*, 1980) do provincie Západné Karpaty, konkrétne do subprovincie Vonkajšie Západné Karpaty, oblasti Slovensko-moravské Karpaty. Z hľadiska podrobnejšieho členenia spadá do celku Biele Karpaty, podcelku Trenčianska vrchovina.

Územie má charakter mierne zvlneného až pahorkatinného reliéfu, ktorý sa smerom na juhovýchod postupne znižuje do Trenčianskej kotliny. Nadmorská výška sa pohybuje približne od 230 do 360 m n. m.

Severná a severozápadná časť územia je tvorená nižšími svahmi Bielych Karpát, ktoré majú južnú až juhovýchodnú expozíciu a sú miestami pokryté lesnými porastmi alebo trvalými trávnatými porastmi. Južná časť katastra je naopak mierne znížená, využívaná prevažne poľnohospodársky a prechádza do zastavanej časti mesta Trenčín.

Z morfológického hľadiska teda Orechové predstavuje prechod medzi hornatinovým reliéfom Bielych Karpát a kotlinovým reliéfom Trenčianskej kotliny, čím vytvára prirodzenú okrajovú zónu medzi vrchovinou a mestskou zástavbou.

Nami riešené územie **nezasahuje** do chránenej krajinej oblasti Biele Karpaty.

3.5. Klimatické pomery

Katastrálne územie Orechové má mierne teplú a mierne suchú klímu, typickú pre oblasť Trenčianskej kotliny. Priemerná ročná teplota sa pohybuje okolo 9 až 9,5 °C, pričom júl dosahuje približne 19 °C a január okolo -2 °C. Ročný úhrn zrážok predstavuje približne 650 až 750 mm, pričom najviac prší v letných mesiacoch počas búrok. Snehová pokrývka sa vyskytuje len krátkodobo, zvyčajne 10 až 40 dní v roku. Prevládajúce vetry majú juhozápadný až západný smer s priemernou rýchlosťou 2 až 3 m/s, pričom v dolinách sa často tvoria hmly a teplotné inverzie. Klíma je celkovo priaznivá pre poľnohospodárstvo, s dlhým vegetačným obdobím a vysokým počtom slnečných dní.

3.6. Hydrologické pomery

Riešeným územím **nepreteká** žiadny vodný tok. Hydrologicky patrí riešené územie do povodia rieky Váh.

3.7. Pedologické pomery

Bonitná pôdno-ekologická jednotka (BPEJ) je klasifikačným a identifikačným údajom, vyjadruje kvalitu a hodnotu produkčného potenciálu poľnohospodárskej pôdy na danom stanovišti. Podľa zákona 220/2004 Z. z. sú všetky poľnohospodárske pôdy podľa príslušnosti do BPEJ zaradené do 9 skupín kvality pôdy. Najkvalitnejšie patria do prvej skupiny a najmenej kvalitne do 9 skupiny. Prvé 4 skupiny sú chránené podľa § 12 zákona o ochrane poľnohospodárskej pôdy a možno ich dočasne alebo trvale použiť na nepoľnohospodárske účely iba v nevyhnutných prípadoch, ak nie je možné alternatívne riešenie.

Štruktúra kódu bonitovanej pôdno–ekologickej jednotky:



Zoznam BPEJ v riešenom území v obvode č.2:

BPEJ	Výmera (m ²)	Výmera (%)
0232062	5579	100

- Klimatický región – dostatočne teplý, suchý, pahorkatinový
- Hlavná pôdna jednotka – černozeme
- Svahovitosť – rovina bez prejavu plošnej vodnej erózie
- Expozícia – rovina
- Skeletovitosť – silne skeletovité
- Hĺbka pôdy – plytké pôdy
- Zrnitosť pôdy – stredne ťažké pôdy

4. Súčasný stav krajiny

Súčasná krajinná štruktúra odráža aktuálny stav využitia krajiny v záujmovom území a predstavuje základný analytický materiál. Hodnotí sa zastúpenie a plošná rozloha jednotlivých prvkov súčasnej krajinej štruktúry ako aj ich charakter (prvky prírodné, človekom pozmenené, umelé). Pomocou nej sa vyčleňujú súčasné existujúce významné krajinnno-stabilizačné segmenty, priestorovo sa vyjadrujú javy charakteru stresových faktorov a bariér.

4.1. Súčasnú využívanie územia v obvode JPU

Zastúpenie druhov pozemkov: v obvode JPU, ktorý tvorí obvod č. 1 a obvod č. 2 v zmysle zákona, sú zastúpené tri druhy pozemkov, a to orná pôda, zastavaná plocha a nádvorie a ostatná plocha.

Zmeny druhov pozemkov boli prešetrované a následne odsúhlasené komisiou v rámci etapy polohopisu a výškopisu. Komisionálne prešetrovanie sa uskutočnilo dňa **8.11.2024**. Cieľom prešetrovania bolo spresnenie a následné stanovenie druhov pozemkov podľa skutočného stavu v teréne.

Zoznam druhov pozemkov zastúpených v obvode č. 1

druh pozemku	Výmera (m ²)	%
zastavaná plocha a nádvorie	35031	100,00
spolu	35031	100,00

Zoznam druhov pozemkov zastúpených v obvode č. 2

druh pozemku	Výmera (m ²)	%
orná pôda	5579	97,33
zastavaná plocha a nádvorie (kanalizačný poklop)	1	0,02
ostatná plocha	152	2,65
spolu	5732	100,00

Obvod č. 1 tvorí teraz už bývalý areál hospodárskeho dvora. Hospodársky dvor užívalo Poľnohospodárske družstvo Zámotie Trenčín až do odpredaja budov žiadateľovi. V súčasnosti je areál definovaný ako UV 02 – Výrobné územie – priemyselná a stavebná výroba. Všetky budovy v areáli vlastní p. Stanislav Jančovič, a sú využívané na priemyselnú výrobu, sklady, administratívu, služby a vodáreň.

Obvod č. 2 tvorí samostatný obvod pozemkov na účely vyrovnania. Susedí s obvodom č. 1 a časť susedí s k.ú. Zamarovce. Nachádza sa v poľnohospodársky obrábanom láne a na prístupovej ceste do areálu. Užívateľom poľnohospodársky obrábanej pôdy je Poľnohospodárske družstvo Zámotie Trenčín.

4.2. Dopravné línie a objekty

Cestná doprava

Areál je **sprístupnený** miestnymi komunikáciami, z východnej časti cez Obec Zamarovce a zo západnej strany od k.ú. Orechového.

Železničná doprava

V záujmovom území sa **nenachádza** železničná trať.

4.3. Zariadenie na rekreáciu a šport

Do obvodu riešeného územia **nezasahujú** ani sa tu **nenachádzajú** žiadne zariadenia na rekreáciu a šport.

4.4. Trasy inžinierskych sietí a ich ochranné pásma

Na základe prípravného konania správneho orgánu a polohopisného a výškopisného zamerania v danej lokalite, **bol zistený** priebeh inžinierskych sietí.

Trasy elektrickej energie

Slovenská elektrizačná prenosová sústava, a.s. (SEPS) sa vyjadrila, že katastrálny územím Orechové prechádza nadzemné vedenie (ZVN 400 kV V495 Bošáca – Varín). SEPS poskytla situačnú mapu trasy vedenia vrátane jeho stožiarov a ochranného pásma, z ktorej vyplýva že nezasahuje do obvodu projektu JPU.

V severozápadnej časti riešeného územia sa **nachádza** vzdušné elektrické vedenie – prívod do trafostanice. Trasovanie vzdušného vedenia bolo zamerané v rámci etapy polohopisu.

Na ochranu zariadení elektrizačnej sústavy podľa § 36 zákona č. 656/2004 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov, je určené ochranné pásmo vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča. Táto vzdialenosť je pri napätí:

- od 1 kV do 35 kV vrátane:
 - pre vodiče bez izolácie 10 m, v súvislých lesných priesekoch 7 m,
 - pre vodiče so základnou izoláciou 4 m, v súvislých lesných priesekoch 2 m,
 - pre zavesené káblkové vedenie 1 m,
- od 35 kV do 110 kV vrátane 15 m,
- od 110 kV do 220 kV vrátane 20 m,
- od 220 kV do 400 kV vrátane 25 m,
- nad 400 kV 35 m,

Plynovod

Spoločnosť SPP - distribúcia, a.s. sa vyjadrila, že obvod projektu JPU zasahuje do ochranného a/alebo bezpečnostného pásma plynárenských zariadení v správe SPP-D, zároveň zaslali aj orientačné znázornenie trasy plynárenského zariadenia.

Zo severozápadnej časti cez stred do východnej časti **prechádza** stredtlaký plynovod s menovitým priemerom potrubia 80 mm.

Priebeh tohto potrubia je prebratý z poskytnutých analógových podkladov správcu na základe transformácie, a teda je trasovanie len informatívne.

Ochranné pásmo plynárenských zariadení upravuje §79 zákona 251/2012 Z.z. o energetike, podľa ktorého je to priestor v bezprostrednej blízkosti priameho plynovodu alebo plynárenského zariadenia vymedzený vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu

technologickej časti plynárenského zariadenia meraný kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia. Vzdialenosť na každú stranu od osi plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia je:

- 4 m pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm,
- 8 m pre plynovod s menovitou svetlosťou 201 až 500 mm,
- 12 m pre plynovod s menovitou svetlosťou 501 až 700 mm,
- 50 m pre plynovod s menovitou svetlosťou nad 700 mm,
- 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území obce s prevádzkovým tlakom nižším ako 0,4 MPa

Kanalizácia

Z vyjadrenia spoločnosti Trenčianske vodárne a kanalizácie, a.s. vyplýva, že v obvode č. 1 sa **nenachádzajú** inžinierske siete v správe spoločnosti.

Popri obvode č. 1, cez obvod č. 2 - C-KN 750/5 vo východnej časti **prechádza** odvodňovacia rúra, ktorá je uložená v miestnej komunikácii.

Priebeh trasy tejto rúry vznikol pospájaním povrchových znakov (poklopov), a teda je len informatívny. Starosta Obce Zamarovce má záujem dostať predmetnú rúru do vlastnej správy a používať ju ako kanalizačnú rúru.

Vodovod

V areáli sa **nachádza** sieť vodovodných potrubí, ktoré napájajú jednotlivé budovy v areály, vychádza z vodárne, ktorá sa nachádza približne v strede územia.

Priebeh trasy týchto potrubí je vyznačený na základe informácií poskytnutých od navrhovateľa, a teda je trasovanie len informatívny.

4.5. Vodné toky a ochranné pásma vodných tokov

Riešeným územím **nepreteká** žiadny vodný tok.

4.6. Chránené územia

Riešené katastrálne územie Orechové leží **mimo** chránených území (CHKO Biele Karpaty a NATURA 2000).

4.7. Závlahy

Hydromeliorácie, štátny podnik sa vyjadrili, že **nevidujú** žiadne hydromelioračné zariadenia v ich správe v obvode riešeného územia.

4.8. Nadväznosť na susedné k. ú. a susedné územia mimo obvodu JPU v rámci k. ú.

Obvod JPU **susedí** z východu s k.ú. Zamarovce a zo západu s k.ú. Istebník.

Obvod JPU prevažne obklopuje poľnohospodárska pôda.

Sprístupnenie areálu bude ako doteraz, po miestnej komunikácii.

5. ÚPN Mesta Trenčín, ÚPN obce Zamarovce a JPU

Pozemky v obvode č.1 sú platným územným plánom mesta Trenčín schváleným Mestským zastupiteľstvom (MsZ) v Trenčíne uznesením č. 683 zo dňa 12.12.2012 v znení Zmien a doplnkov č. 2, schválených uznesením MsZ č. 338 zo dňa 16.12.2015, Zmien a doplnkov č. 1, schválených uznesením MsZ č. 427 zo dňa 17.2.2016, Zmien a doplnkov č. 3, schválených uznesením MsZ č. 1537 zo dňa 26.9.2018, Zmien a doplnkov č. 5, schválených uznesením MsZ č. 328 zo dňa 25. 9. 2019, Zmien a doplnkov č. 6, schválených uznesením MsZ č. 575 zo dňa 27.5.2020, Zmien a doplnkov č. 4, schválených uznesením MsZ č. 846 zo dňa 7.4.2021, Zmien a doplnkov č. 7, schválených uznesením č. 1276 zo dňa 22.6.2022, Zmien a doplnkov č. 8, schválených uznesením MsZ č. 442 zo dňa 13.12.2023, Zmien a doplnkov č. 9, schválených uznesením MsZ č. 842 zo dňa 10.12.2024 a Zmien a doplnkov č. 11,

schválených uznesením MsZ č. 1138 zo dňa 16.10.2025 určené na výstavbu, sú definované ako UV 02 – Výrobné územie – priemyselná a stavebná výroba. V limitoch a regulatívoch zastavateľnosti územia je pre Funkčný regulatív UV 02 stanovená max. miera zastavania 80%, min. podiel zelene 10%, pri výške zástavby max. 2 nadz. podlažia.

Územie mestského bloku slúži predovšetkým na umiestňovanie väčších aj menších zariadení priemyselnej a stavebnej výroby a skladov s doplnkovými zariadeniami výrobných služieb, veľkoobchodu a logistiky, ktoré podstatne neobťažujú okolie negatívnymi vplyvmi. Časť plôch môže byť aj komplexnou súčasťou priemyselného parku (regulatív UV 01).

Funkčné využitie, prípustné funkcie

Primárne funkcie:

Plochy a zariadenia priemyselnej výroby všetkého druhu, plochy a zariadenia stavebnej výroby, sklady a skladovacie plochy, výrobné služby, areály veľkoobchodu a logistiky.

Vyhovujúce funkcie:

Obchodné a administratívne budovy, byty potrebné na zabezpečenie prevádzky zariadení v rozsahu maximálne 1 byt na zariadenie, odstavné miesta a garáže slúžiace potrebám prípustných funkcií, nevyhnutné plochy technického vybavenia územia slúžiace pre obsluhu mestského bloku, resp. príľahlého územia, potrebné pešie, cyklistické a obslužné komunikácie, parkovo upravená líniová a plošná zeleň, izolačná, ochranná zeleň.

Podmienečne vhodné funkcie:

ČSPL - čerpacie stanice pohonných látok, zariadenia odpadového hospodárstva slúžiace na zber odpadov /zberné dvory, zberne druhotných surovín, re-use centrum, triedenie, skladovanie a úpravu odpadu, trasy dopravnej a technickej vybavenosti križujúce a zasahujúce mestský blok.

Pozemky v obvode č.2 nie sú platným územným plánom mesta Trenčín určené na výstavbu, sú súčasťou územia poľnohospodársky využívaných plôch a ostatnej krajinej zelene - funkčné využitie formujúce typický charakter prostredia mimo zastavaného územia mesta, tvorený plochami ornej pôdy, trvalých trávnych porastov, chmelníc, ostatných plôch, ovocných sádov a záhrad.

ÚPN obce Zamarovce

Z vyjadrenia Obce Zamarovce zo dňa 3.10.2023 (prípravné konanie) je v obvode jednoduchých pozemkových úprav v časti k.ú. Orechové, lokalita „Široké areál hospodárskeho dvora“ platným územným plánom obce Zamarovce schváleným dňa 10.10.2017, uzn. č. 60/2017, v znení Zmien a doplnkov č. 1, schválených uznesením obecného zastupiteľstva č. 51/2022, dňa 20.10.2022 navrhovaná miestna komunikácia.

Táto navrhovaná komunikácia je trasovaná takmer celá mimo obvod JPU, malou časťou by zasiahla do parcely obvodu č. 2 C-KN 750/5.

6. Návrh funkčného usporiadania územia

Návrh VZFÚ plne rešpektuje schválený ÚPN Mesta Trenčín, je vypracovaný v rozsahu, ktorý zodpovedá dôvodom začatia pozemkových úprav a potrebám ďalšieho konania o pozemkových úpravách. Z toho dôvodu sa nevypracovával ani MUSES.

Parametre prípadných navrhovaných spoločných a verejných zariadení a opatrení budú stanovené tak, aby spĺňali požiadavky technických noriem SR, aby sa následná zamýšľaná urbanizácia územia dala reálne, bez väčších administratívnych a organizačných komplikácií vykonať, čo je ďalší význam vykonania JPU.

6.1. Spoločné zariadenia a opatrenia (SZO)

V obvode JPU sa **nenachádzajú** žiadne spoločné zariadenia a opatrenia a taktiež pri tvorbe projektu JPU nevyplynula potreba ich navrhovania.

6.2. Verejné zariadenia a opatrenia (VZO)

Do nami riešeného územia – v obvode č. 2, zasahuje - **nachádza sa** verejné zariadenie a opatrenie dopravného charakteru – časť existujúcej miestnej asphaltovej komunikácie, ktorá slúži ako vstup do areálu priemyselnej zóny.

Bilancia verejných zariadení a opatrení dopravného charakteru

Označenie zariadenia a opatrenia	Typ	Výmera (m ²)	Odvodnenie	Objekty	Poznámka
VZO-1(DOP,MK)	dopravné zariadenie a opatrenie	153	bez odvodnenia		časť miestnej komunikácie

Popis jednotlivých verejných zariadení a opatrení

VZO-1(DOP,MK) – časť existujúcej miestnej asfaltovej komunikácie, bez chodníkov a bez odvodnenia. Slúži ako vstup do areálu priemyselnej zóny z východnej časti z obce Zamarovce.

Prehľad potreby výmery pre verejné zariadenia o opatrenia

VZO dopravného charakteru	153 m ²
Predbežný záber pre verejné zariadenia a opatrenia	153 m²

Nový stav VZO tvorí 2,7 % z celkovej výmery obvodu č. 2

7. Zostavenie záverečnej bilancie a stanovenie percenta príspevku vlastníkov

Prehľad vlastníctva vybraných vlastníkov v obvode projektu zostavený na základe registra pôvodného stavu.

Kód krytia	Vlastník alebo správca	Výmera [m ²]
SR	knihované	0
	neknihované	0
Mesto	knihované	114
	neknihované	0
Spolu:		114

Súhrnná bilancia pre SZO a VZO s výpočtom potreby príspevku vlastníkov.

V obvode č. 1 sa nenachádzajú a ani nevyplývajú potreba navrhovať SZO a VZO.

V obvode č. 2 sa nachádza VZO dopravného charakteru, ktoré zostane vo vlastníctve pôvodného vlastníka, nevyplývajú potreba navrhovania ďalších SZO alebo VZO.

8. Záver

Vzhľadom k tomu, že platný územný plán mesta Trenčín je zásadný strategický a rozvojový dokument, ktorý určuje funkčné využitie územia, bude sa v JPU plne akceptovať.

Poloha jednotlivých nových spoločných alebo verejných zariadení a opatrení môže variať z dôvodu potreby ich posunu pri zostavovaní rozdeľovacieho plánu.

V prípade, že vyplynie potreba ďalšieho sprístupnenia pozemkov vlastníkov v obvode č.1, budú tieto doplnené pri zostavovaní rozdeľovacieho plánu v rozsahu zabezpečia prístupu na využitie nových pozemkov v zmysle platného UPN mesta Trenčín. Táto skutočnosť bude zohľadnená pri návrhu Zásad umiestnenia nových pozemkov.

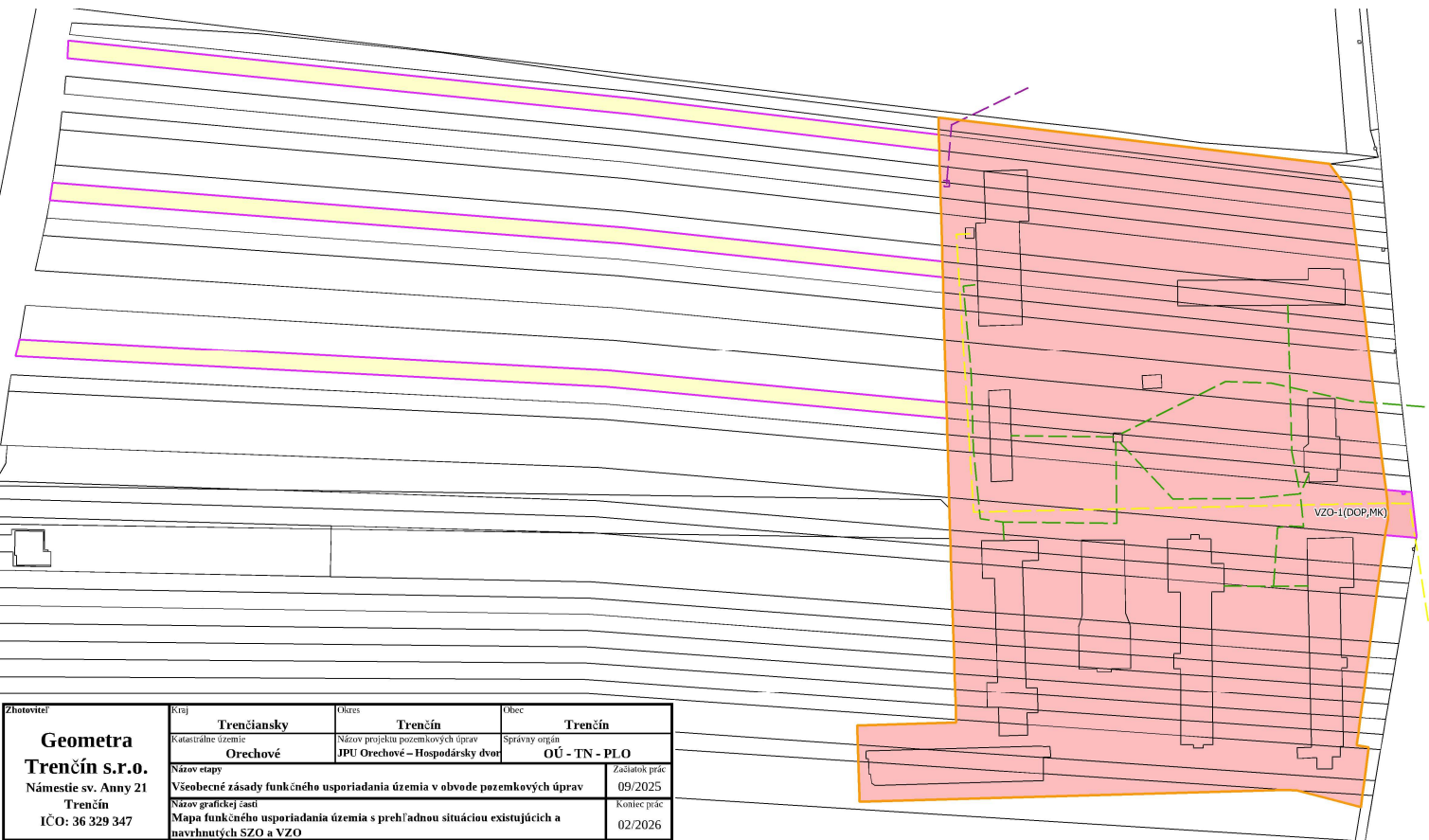
9. Grafická príloha

Súčasťou elaborátu je aj Mapa VZFÚ.

Spracovali:

Ing. Nataša Hermanová
Filip Kukuča





Zhotoviteľ: Geometra Trenčín s.r.o. Námestie sv. Anny 21 Trenčín IČO: 36 329 347		Kraj: Trenčiansky	Okres: Trenčín	Obec: Trenčín	
Katastrálne územie: Orechové		Názov projektu pozemkových úprav: JPU Orechové – Hospodársky dvor	Správny orgán: OÚ - TN - PLO		
Názov etapy: Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav				Začiatok prác: 09/2025	
Názov grafickej časti: Mapa funkčného usporiadania územia s prehľadnou situáciou existujúcich a navrhnutých SZO a VZO				Koniec prác: 02/2026	
Vyhotovil:		Oprávnený projektant:		Autorizácie overil:	
Dňa: 12.2.2026	Meno a priezvisko: Filip Kukuča	Dňa: 23.2.2026	Meno a priezvisko: Ing. Nataša Hermanová	Dňa: 23.2.2026	Meno a priezvisko: Ing. Nataša Hermanová
Súradnicový systém	S-JTSK (realizácia JTSK)	Overené držiteľom oprávnenia na projektovanie pozemkových úprav podľa § 25a zákona č. 330/1991 Zb.		Autorizácie overené podľa § 7 zákona NR SR č. 215/1995 Z. z. o geodézii a kartografii	
Výškový systém	Bpv				
Mierka	1:1200				
Formát	A3				
Číslo časti / počet častí	1	prečítka a podpis		prečítka a podpis	

OU-TN-PL01-2026/001114-0040700/2026-P002



Legenda	
Hranica obvodu č. 1	Hranica obvodu č. 2
Druhy pozemkov	Trasa inžinierskych sietí
orná pôda	elektrické vedenie
zastavaná plocha a nádvorie	plynovod
Verejné zariadenia a opatrenia	vodovod
hranica pozemku	

Doložka o autorizácii

Tento listinný rovnopis elektronického úradného dokumentu bol vyhotovený podľa vyhlášky č. 85/2018 Z. z. Úradu podpredsedu vlády Slovenskej republiky pre investície a informatizáciu z 12. marca 2018, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o spôsobe vyhotovenia a náležitostiach listinného rovnopisu elektronického úradného dokumentu.

Údaje elektronického dokumentu

Názov: [Zverejnenie návrhu všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode projektu jednoduchých pozemkových úprav v časti katastrálneho územia Orechové, lokalita „Široké, areál hospodárskeho dvora“- verejná vyhláška.]
Identifikátor: OU-TN-PLO1-2026/001114-0040700/2026

Autorizácia elektronického dokumentu

Dokument autorizoval: Zuzana Nosková
Oprávnenie: 1182 , podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 272/2016 Z. z.
Zastúpená osoba: Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky
SK IČO 00151866
Spôsob autorizácie: kvalifikovaný elektronický podpis vyhotovený s použitím mandátneho certifikátu s pripojenou kvalifikovanou elektronickou časovou pečiatkou
Deklarovaný dátum a čas autorizácie: 02.04.2026 14:00:24 časové pásmo +02:00
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky: 02.04.2026 14:00:34 časové pásmo +02:00
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje:
OU-TN-PLO1-2026/001114-0040700/2026

Ostatné prílohy

Označenie listov príloh, ktoré nie sú platne autorizované alebo nie sú autorizované vôbec:
OU-TN-PLO1-2026/001114-0040700/2026-P001,
OU-TN-PLO1-2026/001114-0040700/2026-P002

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii

Doložku vyhotovil: Ing. Marián Kremeň
Funkcia alebo pracovné zaradenie: hlavný radca
Označenie orgánu verejnej moci: Okresný úrad Trenčín
IČO: 00151866
Dátum vytvorenia doložky: 07.04.2026
Podpis a pečiatka: