



Územnoplánovacia dokumentácia
„Zmeny a doplnky č.3/2025 Územného plánu obce Holčíkovce“
Textová časť

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

Orgán územného plánovania: Obec Holčíkovce
štatutárny zástupca: Mgr. Michal Flešár, starosta

Odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD
Ing. arch. Vladimír Debnár reg. č. 424

Spracovateľ ÚPD „Z a D č.3/2025 Územného plánu obce Holčíkovce“
Ing. arch. Marián Ferjo, SKA – AA 1198

OBSAH:

I. TEXTOVÁ ČASŤ

A. Sprievodná správa ÚPD „Zmeny a doplnky č.3/2025 ÚPNO Holčíkovce“

A1 - Základné údaje

A1.1 - Identifikačné údaje

A1.2 - Hlavné ciele, ktoré ÚPD „Z a D č.3/2025 ÚPNO Holčíkovce“ rieši

A1.3 - Vyhodnotenie doterajšieho ÚPNO Holčíkovce v znení zmien a doplnkov

A1.4 – Predmet riešenia ÚPD „Z a D č.3/2025 ÚPNO Holčíkovce“

A1.5 - Údaje o súlade riešenia ÚPD „Z a D č.3/2025 ÚPNO Holčíkovce“ so Zadaním pre ÚPNO Holčíkovce

A1.6 - Údaje o súlade riešenia ÚPD „Z a D č.3/2025 ÚPNO Holčíkovce“ so záväznou časťou Územného plánu Prešovského samosprávneho kraja

A1.7 - Údaje o použitých podkladoch

A2 - Návrh riešenia ÚPD „Z a D č.3/2025 ÚPNO Holčíkovce“

A.3 - Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na lesných pozemkoch

(Samostatná príloha)

B. Úprava smernej časti ÚPNO Holčíkovce, vyplývajúca z návrhu riešenia ÚPD „Z a D č.3/2025 ÚPNO Holčíkovce“

C. ÚPD „Zmeny a doplnky č.3/2025 ÚPNO Holčíkovce“ - Záväzná časť

II. GRAFICKÁ ČASŤ

V č.	Názov výkresu (náložka na pôvodný výkres)	mierka
2-1	Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia	1:10000
3a-1	Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia a verejného dopravného vybavenia s vyznačenou záväznou časťou riešenia a verejnoprospešnými stavbami – zastavané územie	1:2000
3b-1	Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia a verejného dopravného vybavenia s vyznačenou záväznou časťou riešenia a verejnoprospešnými stavbami – zastavané územie	1:2000
3d-1	Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia a verejného dopravného vybavenia s vyznačenou záväznou časťou riešenia a verejnoprospešnými stavbami – zastavané územie	1:2000
6-1	Ochrana prírody a krajiny	1:10000
7-1	Výkres perspektívneho použitia poľnohospodárskej a lesnej pôdy na nepoľnohospodárske účely	1:5000

Poznámka:

ÚPD „Z a D č.3/2025 ÚPNO Holčíkovce“ je spracovaná v grafickej časti formou priesvitiek na výrezy grafickej časti platného ÚPN obce Holčíkovce v znení zmien a doplnkov (právny stav ku dňu schválenia ÚPD „Z a D č.3/2025 ÚPNO Holčíkovce“

A/ Sprievodná správa

A.1 Základné údaje:

A.1.1 Identifikačné údaje:

Názov ÚPD:	„Zmeny a doplnky č.3/2025 Územného plánu obce Holčíkovce“
Názov obce:	Obec Holčíkovce
Štatutárny zástupca:	Mgr. Michal Flešár, starosta
Kód obce:	528731
Okres:	713- Prešov
Kraj:	7 - Prešovský
Obstarávateľ:	Obec Holčíkovce
Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD	Ing. arch. Vladimír Debnár, odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD, č. reg. 424
Spracovateľ:	Ing. arch. Marián Ferjo, SKA – AA 1198

A.1.2. Hlavné ciele a problémy, ktoré Územnoplánovacia dokumentácia „Zmeny a doplnky č.3/2025 Územného plánu obce Holčíkovce“ rieši

Obec Holčíkovce ako orgán územného plánovania, obstaráva Územnoplánovacia dokumentáciu „Zmeny a doplnky č.3/2025 Územného plánu obce Holčíkovce“ (ďalej len ÚPD „Z a D č.3/2025 ÚPNO Holčíkovce“) z vlastného podnetu, schváleného uznesením OcZ Holčíkovce č.6/2024 zo dňa 09.12.2024.

Cieľom obstarania ÚPD „Z a D č.3/2025 ÚPNO Holčíkovce“ je spoločenská dohoda dotknutých orgánov štátnej správy, dotknutých právnických osôb, prešovského samosprávneho kraja, obce Holčíkovce, dotknutých obcí a verejnosti o zmenách funkčného využitia plôch v RS Domaša- Holčíkovce v lokalitách „Eva“ a „Dúbrava“

Ťažiskovým problémom, ktorý návrh ÚPD „Z a D č.3/2025 ÚPNO Holčíkovce“ rieši, je problém funkčného využívania územia v centrálnej časti lokality „RS Domaša - Holčíkovce EVA“, platným Územným plánom obce Holčíkovce určenom ako plocha rekreácie a cestovného ruchu určená pre hotelový komplex, penzión a stanový tábor, s neprípustným umiestňovaním rekreačných chat.

A.1.3. Vyhodnotenie doterajšieho ÚPNO Holčíkovce v znení zmien a doplnkov

ÚPNO Holčíkovce bol schválený Obecným zastupiteľstvom v Holčíkovce uznesením č. 2/2009 zo dňa 12.03.2009. Závazná časť ÚPNO Holčíkovce je vyhlásená VZN obce Holčíkovce č.3/2009.

ÚPD „Zmeny a doplnky č.1 /2021 ÚPNO Holčíkovce“ bola schválená Obecným zastupiteľstvom Holčíkovce uznesením č.5/2022 dňa 21.11.2022.

ÚPD „Zmeny a doplnky č.2 /2023 ÚPNO Holčíkovce“ bola schválená Obecným zastupiteľstvom Holčíkovce uznesením č.2/2024 zo dňa 29.04.2024.

Územný rozvoj obce Holčíkovce je koordinovaný podľa regulatívov záväznej časti ÚPNO Holčíkovce v znení vyššie uvedených zmien a doplnkov.

V ÚPNO Holčíkovce v znení zmien a doplnkov sú ťažiskovými rozvojovými plochami rekreačných stredísk funkčné plochy rekreácie a cestovného ruchu, určené najmä na umiestňovanie rekreačných chat. Predpoklady rozvoja funkčných plôch občianskeho vybavenia a verejného technického vybavenia v RS Domaša - Holčíkovce schválených v ÚPNO Holčíkovce v znení zmien a doplnkov sa nenapĺňajú.

A.1.4. Predmet riešenia ÚPD „Z a D č.3/2025 ÚPNO Holčíkovce“

Predmetom riešenia ÚPD „Z a D č.3/2025 ÚPNO Holčíkovce“ je:

- v lokalite „EVA“
 - Zmena plochy technického vybavenia (parkovisko P-16) na plochu rekreácie a cestovného ruchu
 - Zmena časti plochy rekreácie a CR na plochu OV
 - Zmena časti plochy občianskeho vybavenia na plochu rekreácie a cestovného ruchu

- Zmena plochy športu na plochu rekreácie a cestovného ruchu
- Zmena plochy sprievodnej líniovej zelene na plochu rekreácie a cestovného ruchu

▪ v lokalite „Dúbrava“

- Zmena časti plochy lesa na plochu rekreácie a cestovného ruchu

▪ Zmeny a doplnky regulatívov, súvisiacich so zmenami a doplnkami funkčného využitia plôch a ich priestorového usporiadania

A.1.5. Údaje o súlade riešenia ÚPD „Z a D č.3/2025 ÚPNO Holčíkovce“ so Zadaním pre ÚPNO Holčíkovce

Zadanie pre ÚPNO Holčíkovce je schválené Obecným zastupiteľstvom Holčíkovce uznesením č. 17/2003 zo dňa 31.10.2003. Rozsah zmien a doplnkov riešených v ÚPD „Z a D č.3/2025 ÚPNO Holčíkovce“ nemá zásadný vplyv na celkovú koncepciu priestorového usporiadania a funkčného využívania rekreačného územia obce. ÚPD „Z a D č.3/2025 ÚPNO Holčíkovce“ je v súlade s požiadavkami na riešenie ÚPNO Holčíkovce, uvedenými v kapitolách Zadania pre ÚPN obce Holčíkovce.

A.1.6. Údaje o súlade riešenia so záväznou časťou Územného plánu Prešovského samosprávneho kraja

Väzby priestorového usporiadania časti katastrálneho územia obce Holčíkovce na územie priľahlých katastrálnych území, riešené v návrhu ÚPD „Z a D č.3/2025 ÚPNO Holčíkovce“ sú v súlade s regulatívmi Záväznej časti Územného plánu Prešovského samosprávneho kraja schváleného uznesením zastupiteľstva PSK č.268/2019 zo dňa 26.08.2019, vyhlásenej VZN č. 77/2019, relevantných pre k.ú. Holčíkovce.

A.1.7. Údaje o použitých podkladoch

Podkladmi pre spracovanie návrhu ÚPD „Z a D č.3/2025 ÚPNO Holčíkovce“ sú:

- ÚPN PSK, schválený uznesením zastupiteľstva PSK č.268/2019 zo dňa 26.08.2019
- ÚPNO Holčíkovce schválený uznesením č.2/2009 zo dňa 12.03.2009
- Z a D č.1/2021 ÚPNO Holčíkovce, schválené uznesením OcZ č.5/2022 dňa 21.11.2022
- Z a D č.2/2023 ÚPNO Holčíkovce, schválené uznesením OcZ č. č.2/2024 zo dňa 29.04.2024.
- Uznesenie OcZ Holčíkovce č.6/2024 zo dňa 09.12.2024 o obstaraní Z a D č. 3/2025 ÚPNO Holčíkovce

A.2 Návrh riešenia ÚPD „Z a D č.3/2025 ÚPNO Holčíkovce“

A.2.1 Zmeny a doplnky funkčného využitia plôch a priestorového usporiadania v rekreačných strediskách a chatových lokalitách na k.ú. Holčíkovce

A.2.1.1 RS „Domaša - Holčíkovce, Eva“

Lokalita č. 20.3 – Zmena funkčnej plochy Technického vybavenia (parkovisko P-16) na funkčnú plochu rekreácie a cestovného ruchu

V grafickej časti schváleného ÚPNO Holčíkovce v znení zmien a doplnkov a v schéme Záväznej časti ÚPNO Holčíkovce v znení zmien a doplnkov, je časť územia v RS „Domaša - Holčíkovce, Eva“ dokumentovaná ako plocha Technického vybavenia – parkovisko P16.

Návrh ÚPD „Z a D č.3/2025 ÚPNO Holčíkovce“ mení plochu Technického vybavenia – parkovisko P16 na plochu rekreácie cestovného ruchu pre umiestnenie rekreačných chat.

Dopravné sprístupnenie navrhovanej funkčnej plochy rekreácie a cestovného ruchu je z miestnych ciest, určených schváleným ÚPN obce v znení zmien a doplnkov vo funkčnej triede C3, kat.MO 6,5/30.

Líniové stavby verejného technického vybavenia (verejný vodovod, verejná kanalizácia,) zostávajú bez zmeny ich polohy, dokumentovanej v schválenej ÚPD „ÚPNO Holčíkovce v znení zmien a doplnkov).

Lokalita č.20.4 – Zmena časti funkčnej plochy rekreácie a cestovného ruchu s funkčnou náplňou uvedenou v Regulatíve 3.2.4.1.2. (vo východnej časti – Penzión, Hotelový komplex, Stanový tábor – šport, Koliba)–na funkčnú plochu občianskeho vybavenia.

V záväznej časti schváleného ÚPNO Holčíkovce v znení zmien a doplnkov je pre časť funkčnej plochy rekreácie a cestovného ruchu ustanovená funkčná náplň „Penzión, Hotelový komplex, Stanový tábor – šport, Koliba“ s neprípustnou funkčnou náplňou rekreačné chaty.

Návrh ÚPD „Z a D č.3/2025 ÚPNO Holčíkovce“ mení časť predmetnej funkčnej plochy rekreácie a cestovného ruchu určenej pre „Penzión, Hotelový komplex, Stanový tábor – šport, Koliba“, na plochu občianskeho vybavenia.

Dopravné sprístupnenie navrhovanej funkčnej plochy rekreácie a cestovného ruchu je z miestnych ciest, určených schváleným ÚPN obce v znení zmien a doplnkov do funkčnej triedy C3, kat.MO 6,5/30.

Líniové stavby verejného technického vybavenia (verejný vodovod, verejná kanalizácia,) zostávajú bez zmeny ich polohy, dokumentovanej v platnej ÚPD „ÚPNO Holčíkovce v znení zmien a doplnkov“.

Lokalita č.20.5 – Zmena plochy občianskeho vybavenia na plochu rekreácie a cestovného ruchu

V grafickej časti a v záväznej časti schváleného ÚPNO Holčíkovce v znení zmien a doplnkov je riešená funkčná plocha občianskeho vybavenia s funkčnou náplňou „Nákupné stredisko, informačné centrum, hygienické zariadenia“

Návrh ÚPD „Z a D č.3/2025 ÚPNO Holčíkovce“ mení plochu občianskeho vybavenia na plochu rekreácie a cestovného ruchu pre umiestnenie individuálnych rekreačných chat.

(pozn: Označenie lokalít „20.3 až „20.5“ naväzujú na poradové čísla lokalít v „RS Domaša - Holčíkovce EVA“ riešených v Z a D č.2/2023 ÚPNO Holčíkovce“)

A.2.1.2 RS Domaša - HOLČÍKOVCE EVA, AUTOCAMP“

Lokalita č.-13.1 – Zmena plochy športu na plochu rekreácie a cestovného ruchu

V grafickej časti a v záväznej časti schváleného ÚPNO Holčíkovce v znení zmien a doplnkov je riešená funkčná plocha športu.

Návrh ÚPD „Z a D č.3/2025 ÚPNO Holčíkovce“ mení plochu športu na plochu rekreácie a cestovného ruchu pre umiestnenie individuálnych rekreačných chat.

Lokalita č.-13.2 – Zmena plochy sprievodnej líniovej zelene na plochu rekreácie a cestovného ruchu

V grafickej časti a v záväznej časti schváleného ÚPNO Holčíkovce v znení zmien a doplnkov je riešená funkčná plocha sprievodnej líniovej zelene

Návrh ÚPD „Z a D č.3/2025 ÚPNO Holčíkovce“ mení časť sprievodnej líniovej zelene na plochu rekreácie a cestovného ruchu pre umiestnenie individuálnych rekreačných chat.

(pozn: Označenie lokalít „13.1 až „13.2“ naväzujú na poradové čísla lokalít v „RS Domaša - Holčíkovce EVA“ riešených v Z a D č.1/2021 ÚPNO Holčíkovce“)

A.2.1.3 CHATOVÁ LOKALITA „DÚBRAVA“

Lokalita 25.1 – Zmena plochy lesa na plochu rekreácie a cestovného ruchu

V grafickej časti a v záväznej časti schváleného ÚPNO Holčíkovce v znení zmien a doplnkov je riešená funkčná plocha lesa tvoriaca prieluku medzi existujúcimi pozemkami individuálnych rekreačných chat.

Návrh ÚPD „Z a D č.3/2025 ÚPNO Holčíkovce“ mení časť plochy lesa na plochu rekreácie a cestovného ruchu pre umiestnenie individuálnych rekreačných chat.

Súhrnný prehľad návrhu Zmien a doplnkov č.3/2025 ÚPNO Holčíkovce			
P.č. lokality	Lokalita	Funkčné využitie plôch podľa schváleného ÚPNO Holčíkovce	Návrh zmeny funkčného využitia
13.1	RS „Domaša – Holčíkovce EVA, Autocamp“	Plocha športu	Plocha rekreácie a CR
13.2	RS „Domaša – Holčíkovce EVA, Autocamp“	Plocha sprievodnej líniovej zelene	Plocha rekreácie a CR
20.3	RS „Domaša – Holčíkovce EVA“	Plocha TVÚ, parkovisko P 16	Plocha rekreácie a CR
20.4	RS „Domaša – Holčíkovce EVA“	Plocha rekreácie a CR	Plocha občianskeho vybavenia
20.5	RS „Domaša – Holčíkovce EVA“	Plocha Obč. Vybavenia	Plocha rekreácie a CR
25.1	Chatová lokalita „Dúbrava“	Plocha lesa	Plocha rekreácie a CR

A.3 - Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na lesných pozemkoch

(Vid' samostatná príloha)

B/ Úprava smernej textovej časti ÚPNO Holčíkovce

Z návrhu Zmien a doplnkov funkčného využitia plôch a priestorového usporiadania v rekreačných strediskách a chatových lokalitách na k.ú. Holčíkovce vyplýva nasledovný návrh úpravy smernej časti ÚPNO Holčíkovce v znení zmien a doplnkov:

Legenda:

Aaaaa – sprievodný text

Aaaaa- platný text

~~Aaaaa~~ – zrušený text

Aaaaa – doplnený text

B4. Úpravy v kapitole 2.8. Funkčné využitie územia

Bod 2.8.2.8. Ubytovacie služby :

v tretej odrážke **RS „Domaša - Holčíkovce, Eva“**

na koniec textu sa dopĺňa text:

- Lokalita 20.3 - rekreačné chaty na ploche cca 1.650 m² pre cca 8. rekreačných chát samostatne stojacich

- Lokalita 20.5 – rekreačné chaty na ploche cca 8.800 m² pre cca 44 rekreačných chát samostatne stojacich

Podkapitola 2.8.5. Rekreácia, kúpeľníctvo a cestovný ruch

Bod 2.8.5.1.2 Koncepcia rozvoja rekreácie a cestovného ruchu

V tretej odrážke „RS Domaša - Holčíkovce EVA“

na koniec textu sa dopĺňa text:

Zväčšujú sa plochy pre :

- rekreáciu a cestovný ruch za účelom umiestnenia rekreačných chát a hromadného rekreačného ubytovacieho zariadenia (lokality č. 14, 15, 20, 20.1, 20.2, 20.3, 20.5)

Vo štvrtej odrážke „RS Domaša - Holčíkovce EVA (lokalita Autocamp)“ na koniec textu sa dopĺňa text:

Zväčšujú sa plochy pre :

- rekreáciu a cestovný ruch za účelom umiestnenia rekreačných chát

- Lokalita č.13.1 – rekreačné chaty na ploche cca 540 m² pre cca 3 rekreačných chát samostatne stojacich

- Lokalita č.13.2 – rekreačné chaty na ploche cca 465 m² pre cca 2 rekreačných chát samostatne stojacich

Podkapitola 2.9.1.1.4 Parkovacie, odstavné plochy a priestranstva, garáže

V ods. Návrh, v tabuľke „Potreba parkovacích miest pre vybavenosť obce v zmysle STN 73 6110....“

Vypúšťa sa údaj:

P16	Verejná pláž Eva	760 návštevníkov	4	190	127	80
----------------	------------------	------------------	---	-----	-----	----

C/ ÚPD „Zmeny a doplnky č.3/2025 Územného plánu obce Holčíkovce – Záväzná časť“

Záväzná časť Územného plánu obce Holčíkovce v znení zmien a doplnkov, vyhlásená VZN obce Holčíkovce č.1/2008 a VZN č. 2/2022 sa mení a dopĺňa takto:

Legenda:

Aaaaa – sprievodný text

Aaaaa- platný text

Aaaaa – doplnený text

~~Aaaaa – zrušený text~~

3.2 Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia jednotlivých plôch

Regulatívy 3.1 - Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia pre funkčné a priestorovo homogénne jednotky

3.1.2.2. Občianske vybavenie

Regulatív **3.1.2.2.1** sa mení a dopĺňa takto:

Rešpektovať existujúce a navrhované funkčné plochy občianskej vybavenosti (v obci – Dve Oddychové zóny, Amfiteáter, Materskú školu premiestnenú do priestorov Základnej školy, Oddychovo – relaxačné centrum situované do priestorov terajšej Materskej školy, Ubytovňa, potraviny a stravovacie zariadenie, Multifunkčný športový areál

RS Domaša – „Holčíkovce Eva“ - Občiansku vybavenosť: ~~informačné centrum, služby, Hygienické zariadenia, Nákupné stredisko, informačné centrum – (34)~~ „**Penzión, Hotelový komplex, Stanový tábor – šport, Koliba**“ – (viď v.č. 3 – pol. 25)

RS Domaša – „Holčíkovce Eva (lokalita Autocamp)“ vo východnej časti – **Hotelový komplex (viď v.č. 3 – pol.35)**

RS Domaša – „Holčíkovce Poľany“: zariadenia pre vodné športy, služby, hygienické zariadenia

3.2.4: Plochy rekreácie a cestovného ruchu

3.2.4.1– plochy rekreácie a cestovného ruchu

Regulatív **3.2.4.1.1** sa mení takto:

3.2.4.1.1- RS Domaša - „Holčíkovce Eva“ v severnej časti – dve lokality **Rekreačné chaty a Chatová osada, bungalovy**, vo východnej časti **Rekreačné chaty**, vybavenosť, autocamping ako prípustné funkčné využitie verejnej zelene, prírodný amfiteáter,

v centrálnej časti

v lokalite 20.1 - **individuálne rekreačné chaty samostatne stojace a v radovej zástavbe**

v lokalite 20.2 – **hromadné rekreačné ubytovacie zariadenie, splňajúce požiadavky**

§ 21 ods.2 a 3 zákona č. 355/2007 Z.z. v znení neskorších predpisov a § 1 ods.2

písm.h) vyhl. MZ SR č.259/2008 Z.z. a súvisiace rekreačné doplnkové zariadenia

v lokalite 20.3 - individuálne rekreačné chaty samostatne stojace

v lokalite 20.5 - individuálne rekreačné chaty samostatne stojace

RS Domaša – „Holčíkovce Eva (lokalita Autocamp)“ v južnej časti – **Rekreačné chaty**, v centrálnej časti autocamping

V lokalite 13.1 - individuálne rekreačné chaty samostatne stojace

V lokalite 13.2 - individuálne rekreačné chaty samostatne stojace

Regulatív 3.2.4.1.2. sa mení takto:

V obci v severovýchodnej časti – Vybavenie lyžiarskeho areálu I, vo východnej časti

- Vybavenie lyžiarskeho areálu II, Penzión, Bungalovy.,

RS Domaša – „Holčíkovce Eva“ v severozápadnej časti – Hauseboats, ~~vo východnej časti – Penzión, Hotelový komplex, Stanový tábor – šport, Koliba~~

RS Domaša – „Holčíkovce Eva (lokalita Autocamp)“

v severnej časti – ~~dva Komplexy turizmu a CR, vo východnej časti – Hotelový komplex.,~~

RS Domaša – „Holčíkovce Polany“ vo východnej časti – Autocamp.

Ostatné regulatívy uvedené v záväznej časti ÚPNO Holčíkovce v znení zmien a doplnkov zostávajú bez zmeny.