

TOVARNÉ
ÚZEMNÝ PLÁN OBCE - NÁVRH
ZMENY A DOPLNKY č.3

SPRIEVODNÁ SPRÁVA

ARCH. JOZEF BEDNÁR, ING. ARCH. JOZEF LOS-CHOVANEK
Apríl 2026

OBSAH:

SPRIEVODNÁ SPRÁVA PRE ZMENY A DOPLNKY Č.3 ÚPN OBCE TOVARNÉ

S1. DÔVODY OBSTARANIA ZMIEN A DOPLNKOV Č.3 ÚPN

S2. ÚDAJE O OBSTARÁVATEĽOVI A SPRACOVATEĽOVI ZMIEN A DOPLNKOV Č.3 ÚPN

**S3. VYHODNOTENIE PREDCHÁDZAJÚCEJ ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE PRE
RIEŠENIE ZMIEN A DOPLNKOV Č.3 ÚPN**

S4. NÁVRH ZMIEN A DOPLNKOV Č.3 ÚPN

**S5. ZHODNOTENIE SÚLADU RIEŠENIA ZMIEN A DOPLNKOV Č.3 ÚPN SO SCHVÁLENÝM
ZADANÍM**

S6. ÚPD A INÉ PODKLADY POUŽITÉ PRI RIEŠENÍ ZMIEN A DOPLNKOV Č.3 ÚPN

ZMENY A DOPLNKY V SPRIEVODNEJ SPRÁVE PLATNÉHO ÚPN OBCE TOVARNÉ

A.2 NÁVRH RIEŠENIA ÚZEMNÉHO PLÁNU

A.2.3 DEMOGRAFICKÉ, SOCIÁLNE A EKONOMICKÉ ROZVOJOVÉ PREDPOKLADY

A.2.3.3 BYTOVÝ FOND

A.2.6 NÁVRH FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA SÍDLA

**A.2.6.1 FUNKČNÉ ČLENENIE A ORGANIZÁCIA ÚZEMIA S URČENÍM PREVLÁDAJÚCICH
FUNKCIÍ**

**A.2.7 NÁVRH RIEŠENIA BÝVANIA, OBČIANSKEHO VYBAVENIA SO SOCIÁLNOU
INFRAŠTRUKTÚROU, REKREÁCIE A VÝROBY**

A.2.7.1 BÝVANIE

A.2.12 NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA

A.2.12.1 DOPRAVA

A.2.12.1.1 Koncepcia dopravy v sídle

**A.2.16 VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ
A LESNEJ PÔDY NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY**

A.2.18 NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

**A.2.18.1 ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA
A FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA PRE FUNKČNÉ A PRIESTOROVO
HOMOGENNE JEDNOTKY**

**A.2.18.9 ZÁSADY A REGULATÍVY FUNKCIE DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO
VYBAVENIA ÚZEMIA**

A.2.18.16 ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

**A.2.18.17 SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH
STAVIEB**

SPRIEVODNÁ SPRÁVA PRE ZMENY A DOPLNKY Č.3 ÚPN OBCE TOVARNÉ

S1. DÔVODY OBSTARANIA ZMIEN A DOPLNKOV Č.3 ÚPN

Hlavným dôvodom obstarania navrhovaných Zmien a doplnkov č.3 ÚPN obce Tovarné je požiadavka obce Tovarné na zapracovanie evidovaných pripravovaných zámerov v obci do územného plánu obce v súlade uznesením Obecného zastupiteľstva obce Tovarné č.301/31/2025 zo dňa 17.12.2025.

S2. ÚDAJE O OBSTARÁVATEĽOVI A SPRACOVATEĽOVI ZMIEN A DOPLNKOV Č.3 ÚPN

- Obstarávateľom riešených Zmien a doplnkov č.3 ÚPN je obec Tovarné.
- Odborne spôsobilou osobou na obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie v procese spracovania Zmien a doplnkov č.3 ÚPN obce Tovarné je Ing. Iveta Sabaková reg. č. 405.
- Spracovateľmi Zmien a doplnkov ÚPN č.3 obce Tovarné sú autorizovaní architekti Ing. arch. Jozef Bednár reg. č. v SKA 1598AA a Ing. arch. Jozef Los-Chovanec reg. č. v SKA 0575AA.

S3. VYHODNOTENIE PREDCHÁDZAJÚCEJ ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE PRE RIEŠENIE ZMIEN A DOPLNKOV Č.3 ÚPN

Pre riešenie Zmien a doplnkov č.2 ÚPN obce Tovarné je záväznou platnou územno-plánovacou dokumentáciou „Návrh územného plánu obce Tovarné“ spracovaný v apríli 2018 /čistopis/, „Zmeny a doplnky č.1 ÚPN obce Tovarné“ spracované v júli 2022 a „Zmeny a doplnky č.2 ÚPN obce Tovarné“ spracované v júli 2024.

S4. NÁVRH ZMIEN A DOPLNKOV Č.3 ÚPN

Navrhované riešenie ZaDč.3 ÚPN obce Tovarné rešpektuje a nemení základnú koncepciu priestorového usporiadania a funkčného využitia územia obce určenú v platnom ÚPN obce Tovarné, na ktorú koncepčne nadväzuje a kontinuálne ju rozvíja.

Zároveň navrhované riešenie ZaDč.3 ÚPN obce Tovarné rešpektuje navrhovanú koncepciu riešenia dopravnej a technickej infraštruktúry určenú v platnom ÚPN obce Tovarné.

Zmeny a doplnky č.3 ÚPN obce Tovarné:

Zmena Z3/1

Lokalita zmeny Z3/1:

Lokalita Z3/1 je líniovo umiestnená v strednej a východnej časti zastavaného územia obce Tovarné v priestore koridoru cesty II/558.

Riešenie zmeny Z3/1:

- Navrhovaná cyklotrasa riešená ako integrovaná s peším chodníkom vedľa cesty II/558 v súlade s projektovou dokumentáciou „Rekonštrukcia chodníka pre peších a cyklistov v intraviláne obce Tovarné - 1., 2. a 3. etapa“:

- * zmena vymedzenej časti peších plôch a komunikácií na navrhovaný chodník pre peších a cyklistov.

Zmena Z3/2

Lokalita zmeny Z3/2:

Lokalita Z3/2 je umiestnená v západnej časti katastrálneho územia obce Tovarné v priestore dopravného križovania ciest II/554 a II/558.

Riešenie zmeny Z3/2:

- Navrhovaná okružná križovatka riešená na základe projektovej dokumentácie stavby „Rekonštrukcia križovatky ciest II/554 a II/558, Tovarné“ v súlade so zámerom VÚC PSK.

- * zmena dopravného riešenia úrovňovej križovatky ciest II/554 a II/558 /stav/ na navrhovanú okružnú križovatku.

Zmena Z3/3

Lokalita zmeny Z3/3:

- Lokalita Z3/3 je umiestnená na západnom okraji zastavaného územia obce Tovarné v blízkosti cesty II/558 pri vjazde do obce od mesta Vranov n.T..

Riešenie zmeny Z3/3:

- Navrhovaná zmena dopravného napojenia rodinných domov z pôvodne navrhovanej miestnej cesty /miestnej komunikácie spevnenej/ k 4 pozemkom na parcelách CKN č.444/10, č.444/11, č.444/12 a č.444/17 v k.ú. Tovarné so samostatnými vjazdmi z cesty II/558 Sedliská - Humenné:

- * zrušenie pôvodne navrhovanej miestnej cesty /miestna komunikácia spevnená/;
- * zmena vymedzenej časti navrhovanej plochy miestnej cesty /miestnej komunikácie spevnenej/ na navrhované plochy pozemkov rodinných domov;
- * zmena vymedzenej časti navrhovanej plochy miestnej cesty /miestnej komunikácie spevnenej/ na navrhované plochy sprievodnej zelene;

Zmena Z3/4

Lokalita zmeny Z3/4:

- Lokalita Z3/4 je umiestnená v širšej centrálnej časti obce Tovarné v blízkosti polyfunkčného objektu so Zdravotným strediskom.

Riešenie zmeny Z3/4:

- Vymedzenie plochy pre bytové domy na susednej ploche pri existujúcom polyfunkčnom dome so Zdravotným strediskom na parc. CKN č.257 z dôvodu evidovaného zámeru na budúcu možnú výstavbu bytového domu v tejto lokalite:

- * zmena vymedzenej plochy verejnej zelene parkovo upravenej na navrhované plochy bytových domov.

S5. ZHODNOTENIE SÚLADU RIEŠENIA ZMIEN A DOPLNKOV Č.3 ÚPN SO SCHVÁLENÝM ZADANÍM

Navrhované riešenie Zmien a doplnkov č.3 ÚPN obce Tovarné je v súlade so Zadaním územného plánu obce Tovarné, ktoré obec schválila uznesením obecného zastupiteľstva č.165/2016 zo dňa 24.02.2016.

S6. ÚPD A INÉ PODKLADY POUŽITÉ PRI RIEŠENÍ ZMIEN A DOPLNKOV Č.3 ÚPN

- Územný plán Prešovského samosprávneho kraja v zmysle jeho aktuálnych zmien a doplnkov;
- Návrh územného plánu obce Tovarné, spracovaný v apríli 2018, hlavní riešitelia: Ing. arch. Jozef Bednár a Ing. arch. Jozef Los-Chovanec;
- Návrh Zmien a doplnkov č.1 ÚPN obce Tovarné, spracovaný v júli 2022, hlavní riešitelia: Ing. arch. Ing. arch. Jozef Los-Chovanec a Ing. arch. Jozef Bednár;
- Návrh Zmien a doplnkov č.2 ÚPN obce Tovarné, spracovaný v júli 2024, hlavní riešitelia: Ing. arch. Jozef Bednár a Ing. arch. Jozef Los-Chovanec;
- Projektová dokumentácia: „Rekonštrukcia chodníka pre peších a cyklistov v intraviláne obce Tovarné - 1., 2., a 3. etapa“, zodp. projektant Ing. Dana Betáková, apríl 2025
- Výkresová časť projektovej dokumentácie stavby: „Rekonštrukcia križovatky ciest II/554 a II/558, Tovarné“, zodp. projektant Ing. Anton Pulščák, marec 2024
- Katastrálna mapa k.ú. obce Tovarné - aktuálny stav evidencie KN na internetovom portáli.

ZMENY A DOPLNKY V SPRIEVODNEJ SPRÁVE PLATNÉHO ÚPN OBCE TOVARNÉ

Vysvetlivky:

- text, ktorý sa nemení = pôvodné písmo.
- text, ktorý sa vypúšťa = ~~preškrtnuté písmo~~
- text, ktorý sa dopĺňa = *šikmé tučné písmo*

A.2 NÁVRH RIEŠENIA ÚZEMNÉHO PLÁNU

A.2.3 DEMOGRAFICKÉ, SOCIÁLNE A EKONOMICKÉ ROZVOJOVÉ PREDPOKLADY

A.2.3.3 BYTOVÝ FOND

Potreba bytov, návrh novej výstavby, rozvoj a modernizácia bytového fondu, sociálne bývanie

Návrh bytového fondu:

Bytové domy:

Dopĺňa sa text na konci článku:

V riešení zmeny Z3/4 sa navrhuje plocha bytových domov v centre obce v blízkosti polyfunkčného domu so Zdravotným strediskom na vedľajšej parcele CKN č.257 z dôvodu evidovaného zámeru na výstavbu bytového domu do 3. nadzemných podlaží v tejto lokalite. V ÚPN sa predpokladá nový bytový dom s kapacitou cca 12 – 16 BJ.

Predpoklady vývoja bytového fondu:

Upravuje sa text článku:

Na základe súčasného počtu obyvateľov, demografickej skladby, očakávaných trendov a polohy v urbanistickej štruktúre regiónu je možné rozvoj výstavby v návrhovom období ÚPN predpokladať v rozsahu do cca ~~36—50~~ **58 - 66** BJ.

- Z toho v rodinných domoch: do cca 24 BJ,

- Z toho v bytových domoch: cca ~~12—16~~ **24 - 32** BJ,

- Z toho v polyfunkčných bytových domoch /bývanie + občianska vybavenosť/: cca 10 BJ.

A.2.6 NÁVRH FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA SÍDLA

A.2.6.1 FUNKČNÉ ČLENENIE A ORGANIZÁCIA ÚZEMIA S URČENÍM PREVLÁDAJÚCICH FUNKCIÍ

Zásady návrhu funkčného využitia územia

Návrh lokalít rozvojových funkčných plôch obce:

Bývanie:

navrhované malopodlažné bytové domy:

Doplňa sa text s 2 odrážkou:

- *Bytový dom /zmena Z3/4/ - v centre obce pri polyfunkčnom dome so Zdravotným strediskom.*

Doprava:

potrebné úpravy ciest II. triedy, III. triedy a miestnych dopravných komunikácií:

Doplňa sa text s 2 odrážkou:

- *navrhovaná okružná križovatka ciest II/554 a II/558 v západnej časti k.ú. obce.*

Doplňa sa text na konci článku:

navrhovaná cyklotrasa integrovaná s peším chodníkom:

- *trasovaná v zastavanom území obce vedľa cesty II/558.*

A.2.7 NÁVRH RIEŠENIA BÝVANIA, OBČIANSKEHO VYBAVENIA SO SOCIÁLNOU INFRAŠTRUKTÚROU, REKREÁCIE A VÝROBY

A.2.7.1 BÝVANIE

Rozvojové plochy bývania

Bytové domy

Doplňa sa text s 2 odrážkou:

- Bytový dom - v centre obce pri polyfunkčnom dome so Zdravotným strediskom. Uvažuje sa nový bytový dom do 3. nadzemných podlaží s predpokladanou kapacitou cca 12 - 16 BJ /zmena Z3/4/.

A.2.12 NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA

A.2.12.1 DOPRAVA

A.2.12.1.1 Koncepcia dopravy v sídle

Cestná doprava

Cesty II. triedy

Doplňa sa text s na konci článku:

V západnej časti k.ú. obce Toverné v priestore dopravného križovania ciest II/554 a II/558 sa v zmene Z3/2 sa navrhuje okružná križovatka na základe projektovej dokumentácie stavby „Rekonštrukcia križovatky ciest II/554 a II/558, Toverné“ v súlade so zámerom VÚC PSK.

V západnej časti zastavaného územia obce sa v zmene Z3/3 navrhuje dopravné napojenie navrhovaných plôch rodinných domov v rozvojovej lokalite B8 samostatnými dopravnými vjazdmi z cesty II/558 k pozemkom rodinných domov, ktoré sú umiestnené pozdĺž cesty II/558 Sedliská - Humenné na parcelách CKN č.444/10, č.444/11, č.444/12 a č.444/17 v k.ú. Toverné.

Miestne komunikácie

Upravuje a doplňa sa text s odrážku:

- Navrhovaná nová rozvojová lokalita rodinných domov „B8 - Vyšný pastovník Západ“ je v zmene Z2/1 riešená v navrhovanom zväčšenom zastavanom území v západnej časti obce. Navrhované plochy rodinných domov v lokalite B8 budú dopravne prístupné navrhovanou miestnou cestou, ktorá sa napojí na cestu II/558 v západnej časti obce. V zmene Z3/3 sa navrhuje zrušenie pôvodne navrhovanej miestnej cesty /miestna obslužná komunikácia spevnená/ trasovanej vedľa cesty II/558, z ktorej bolo pôvodne riešené dopravné napojenie navrhovaných plôch rodinných domov umiestnených pozdĺž cesty II/558 v rozvojovej lokalite B8.

Cyklistické trasy

Doplňa sa text s odrážkou na konci kapitoly:

- V strednej a východnej časti zastavaného územia obce Tovarné v priestore koridoru cesty II/558 sa v zmene Z3/1 navrhuje cyklotrasa integrovaná s peším chodníkom vedľa cesty II/558, v súlade s projektovou dokumentáciou „Rekonštrukcia chodníka pre peších a cyklistov v intraviláne obce Tovarné - 1., 2. a 3 etapa“.

A.2.16 VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ A LESNEJ PÔDY NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY

Doplňa sa text na konci kapitoly:

Z dôvodu vymedzenia navrhovanej plochy pre bytový dom v centre obce vedľa existujúceho polyfunkčného domu so Zdravotným strediskom sa v ZaDč.3 ÚPN obce Tovarné v riešení zmeny Z3/4 navrhuje celkový záber poľnohospodárskej pôdy záhrad o výmere 0,1889 ha.

V riešení ZaDč.3 ÚPN sa nenavrhuje záber lesného pôdneho fondu /LPF/ v katastrálnom území obce Tovarné.

A.2.18 NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

A.2.18.1 ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA A FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA PRE FUNKČNÉ A PRIESTOROVO HOMOGENNE JEDNOTKY

1.2 ÚPN navrhuje rozvoj funkčných plôch obce v lokalitách:

1.2.1 Bývanie:

Doplňa sa text regulatívu 1.2.1.1 textom s 2 odrážkou:

- Bytový dom /zmena Z3/4/ - v centre obce pri polyfunkčnom dome so Zdravotným strediskom.

1.2.6 Doprava:

Doplňa sa text regulatívu 1.2.6.1 textom s 2 odrážkou:

- navrhovaná okružná križovatka ciest II/554 a II/558 v západnej časti k.ú. obce.

Doplňa sa nový regulatív:

1.2.6.9 Navrhovaná cyklotrasa integrovaná s peším chodníkom:

- trasovaná v zastavanom území obce vedľa cesty II/558.

A.2.18.9 ZÁSADY A REGULATÍVY FUNKCIE DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

Doplňa sa text regulatívu 9.12:

- *Navrhovaná okružná križovatka ciest II/554 a II/558 na základe projektovej dokumentácie stavby „Rekonštrukcia križovatky ciest II/554 a II/558, Tovarňé“ v súlade so zámerom VÚC PSK.*
- *Navrhovaná cyklotrasa integrovaná s peším chodníkom trasovaná v zastavanom území obce vedľa cesty II/558 v súlade s projektovou dokumentáciou „Rekonštrukcia chodníka pre peších a cyklistov v intraviláne obce Tovarňé - 1., 2. a 3 etapa“*

A.2.18.16 ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

16.7 Verejnoprospešné stavby a úpravy v oblasti verejnej dopravy:

Doplňujú sa verejnoprospešné stavby:

- **V46 - Rekonštrukcia chodníka pre peších a cyklistov v intraviláne obce Tovarňé**
- **V47 - Rekonštrukcia križovatky ciest II/554 a II/558 - navrhovaná okružná križovatka**

A.2.18.17 SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

17.1 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb je nasledujúcou prílohou.

vo Vranove nad Topľou, apríl 2026
Ing. arch. Jozef Bednár, Ing. arch. Jozef Los-Chovanec