ZMENY A DOPLNKY Č.1/2026 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE CHOŇKOVCE

NÁVRH

VYHODNOTENIE STAVEBNÝCH NÁVRHOV A INÝCH ZÁMEROV NA PPF A LPF

RIEŠENÉ ÚZEMIE :
katastrálne územie Choňkovce, KNC

OBSTARÁVATEĽ :
Obec Choňkovce , Choňkovce č.180 , 072 63 okres Sobrance , SR

SPRACOVATEĽ :
H2M Ateliér s.r.o., Ing. arch. Martin Hakoš, - autorizovaný architekt, registračné číslo 1415 AA, , Lesné 6 , 071 01 okres Michalovce, 0907 971 401 , hakosarchitekt@gmail.com

ODBORNE SPÔSOBILÁ OSOBA:
Ing. arch. Miroslav Roháľ, reg. číslo: 391, URBION s.r.o., Budovateľská 5304/34, 066 01 Humenné

DÁTUM:
10/2026

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Názov dokumentácie :	**Zmeny a doplnky č.1/2026 územného plánu obce Choňkovce**
Riešené územie :	katastrálne územie Choňkovce , KNC
Obstarávateľ :	Obec Choňkovce , Choňkovce č.180 , 072 63 okres Sobrance , SR
Spracovateľ :	H2M Ateliér s.r.o., Ing. arch. Martin Hakoš, autorizovaný architekt SKA 1415, Lesné 6 , 071 01 , okres Michalovce, hakosarchitekt@gmail.com
Odborne spôsobilá osoba :	Ing. arch. Miroslav Roháľ, reg. číslo: 391, URBION s.r.o., Budovateľská 5304/34, 066 01 Humenné

OBSAH DOKUMENTÁCIE

A . TEXTOVÁ ČASŤ

- **SPRIEVODNÁ SPRÁVA**
- **ZMENY A DOPLNKY REGULATÍVOV ÚZEMNÉHO ROZVOJA**
- **VYHODNOTENIE STAVEBNÝCH NÁVRHOV A INÝCH ZÁMEROV NA PPF A LPF**

B . GRAFICKÁ ČASŤ

- **VÝKRES ČÍSLO 01 – ŠIRŠIE VZŤAHY 1 : 50 000**
  Lokalita 01/01 , 01/02
- **VÝKRES ČÍSLO 02 – ZÁUJMOVÉ ÚZEMIE OBCÍ 1:10 000**
  Lokalita 01/01 , 01/02
- **VÝKRES ČÍSLO 03/CH – NÁVRH PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA 1 : 2 000**
  Lokalita 01/01 , 01/02
- **VÝKRES ČÍSLO 04/CH – NÁVRH DOPRAVNÉHO VEREJNÉHO VYBAVENIA 1 : 2 000**
  Lokalita 01/01 , 01/02
- **VÝKRES ČÍSLO 05/CH – NÁVRH VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA – VODNÉ HOSPODÁRSTVO 1 : 2 000**
  Lokalita 01/01 , 01/02
- **VÝKRES ČÍSLO 06/CH – NÁVRH VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA – ENERGETIKA, DIAĽKOVÉ KÁBLE, SPOJE, PLYN 1 : 2 000**
  Lokalita 01/01 , 01/02
- **VÝKRES ČÍSLO 07/CH – NÁVRH VYHODNOTENIA ZÁBERU PP A LP NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY 1 : 2 000**
  Lokalita 01/01 , 01/02
- **VÝKRES ČÍSLO 08 – OCHRANA PRÍRODY A TVORBA KRAJINY – PRVKY ÚZEMNÉHO SYSTÉMU EKOLOGICKEJ STABILITY 1 : 2 000**
  Lokalita 01/01 , 01/02

TEXTOVÁ ČASŤ K VYHODNOTENIU STAVEBNÝCH NÁVRHOV A INÝCH ZÁMEROV NA PPF A LPF V RÁMCI ZaD č. 1/2026

01.01 ÚVOD

Zoznam východiskových podkladov použitých pri spracovaní vyhodnotenia dopadov stavebných návrhov a iných zámerov na PPF a LPF v rámci spracovania ZaD č.1/2026 ÚPD obce Choňkovce :

- Stav registra C KN
- Bonitované pôdnoekologické jednotky (BPEJ)
- Druh pozemku z registra C KN
- Dokumentácia ZaD č. 1/2026 ÚPN obce Choňkovce
- Hranice zastavaného územia (ZaD č.1/2026 ÚP obce)
- Pripomienky a podmienky dotknutých orgánov a organizácia v procese spracovania tejto dokumentácie
- zákon 220/2004 Z.z. o ochrane PPF, vyhláška 508/2004, nariadenie vlády č. 58/2013 Z.z. v aktuálnom znení

01.02 CHARAKTERISTIKA PRÍRODNÝCH PODMIENOK A POĽNOHOSPODÁRSKEJ VÝROBY

Od spracovania pôvodného návrhu územného plánu obce nedošlo k závažným zmenám prírodných podmienok ani k významným zmenám pri využívaní častí katastra na poľnohospodárske účely. Menšie zmeny boli riešené oficiálnymi postupmi v súlade s platnou ÚPD obce.

Vlastníkmi pozemkov s poľnohospodárskou pôdou v riešenom území ZaD č. 1/2026 sú súkromné osoby . Pôdy katastra sú v 6. až 8. bonitnej skupine BPEJ . Majú strednú až nízku úrodnosť a orné pôdy sú ohrozené vodnou a veternou eróziou.

01.03 3.ZDÔVODNENIE NAVRHOVANÉHO RIEšENIA A VYHODNOTENIE ZÁBERU PP

Na základe zadania riešime v ZaD č. 1/2026 nasledovné lokality :

lokalita 01/01 :

zadanie :

- Zmena funkčného využitia parcely číslo KN C 430 z plochy rodinných domov na plochu občianskej vybavenosti .

popis :

- Medzičasom bola parcela KNC 430 rozdelená na dve menšie parcely 430/1 a 430/2 . Predmetná zmena z plochy rodinných domov na plochu občianskej vybavenosti sa týka len novovzniknutej parcely KNC 430/1 . Pre novovzniknutú parcelu KNC 430/2 bude ponechaná pôvodné funkčné využitie teda plochy rodinných domov .

- Parcela sa nachádza v intraviláne obce . Je prístupná priamo z miestnej komunikácie . Dostupnosť napojenia na IS je priamo v uličnom priestore .

lokalita 01/02 :

zadanie :

- *Zmena funkčného využitia časti parcely číslo KN 149/2 z plochy záhrady na plochu rodinných domov.*

popis :

- Parcela je súčasťou pozemku , ktorého časť je určená na výstavbu rodinných domov a časť tvorí plocha záhrady. Keďže vlastník pozemku plánuje výstavbu RD domu , ktorý svojou rozlohou zasahuje aj do plochy záhrady navrhujeme zmenu funkčného využitia tejto parcely na plochy rodinných domov.

- Parcela sa nachádza v intraviláne obce . Je prístupná priamo z miestnej komunikácie . Dostupnosť napojenia na IS je priamo v uličnom priestore .

Vyhodnotenie alternatív riešenia :

V rámci spracovania návrhu nebolo uvažované s alternatívnymi riešeniami z dôvodu malej plošnej výmery lokalít a počiatočnej jednoznačnosti riešenia.

V rámci navrhovaných zmien a doplnkov nie je potrebné v súvislosti s týmito lokalitami meniť riešenia IS a dopravnej infraštruktúry .

Navrhované ZaD č. 1/2026 ÚPN z hľadiska enviromentálnych, ekonomických, sociálnych a územnotechnických dôsledkov neznamenajú významný zásah do spomínaných oblastí. Jedná sa o malé plošné zásahy v rámci už riešenej infraštruktúry a v rámci jestvujúcich funkčných plôch.

Návrh ZaD č. 1/2026 má vplyv na plošné výmery pôvodného záberu poľnohospodárskej pôdy – riešenie je súčasťou tejto dokumentácie .

01.04 OCHRANA PP

Zásady ochrany PP stanovuje odst.2 §12 zákona č.220/2004 Z.z v aktuálnom znení . Návrh ZaD je riešený s minimalizovaním dopadov na PP v rámci možných technických riešení . Nedochádza k drobeniu honov resp. ucelených častí katastra.

V zmysle ustanovenia § 12 ods. 1 Poľnohospodársku pôdu možno použiť na stavebné účely a iné nepoľnohospodárske účely len v nevyhnutných prípadoch a v odôvodnenom rozsahu. Podkladom na vyznačenie zmeny poľnohospodárskeho druhu pozemku v katastri je právoplatné rozhodnutie, záväzné stanovisko alebo stanovisko orgánu ochrany poľnohospodárskej pôdy a geometrický plán, ak je predmetom zmeny časť pozemku evidovaná v katastri. V konaniach o zmene poľnohospodárskeho druhu pozemku je orgán ochrany poľnohospodárskej pôdy povinný zabezpečiť ochranu

a) Poľnohospodárskej pôdy zaradenej podľa kódu bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek do prvej až štvrtej skupiny kvality uvedených v nariadení vládz vzdanom podľa § 27a
b) viníc

V zmysle ustanovenia § 12 ods. 2 písm. l) zákona ten, kto navrhne nepoľnohospodárske použitie poľnohospodárskej pôdy, je povinný zaplatiť odvod za trvalé odňatie alebo dočasné odňatie poľnohospodárskej pôdy podľa kódu bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek uvedeného v nariadení vlády vydanom podľa § 27a a odvod za odňatie vinice.

Tabuľka č.1 – Súhrnná - celková plocha so započítaním úprav v rámci ZaD č. 1/2026

ZaDč.1/2026 ÚPN	Záber celkom v ha	z toho PP v ha		z toho nepoľnohosp P v ha
Mimo zast. územia	**0,0000**	nove lokality 0,0000	uprava pôvodných lok. 0,000	0,0000
V zastavanom území	**2,6784**	-	0,1535	0,1535
Celkom	**5,0764**	0,0000	0,1535	0,1535

Tabuľka č.2 – Perspektívny výber PP mimo zastavaného územia - bez potreby úpravy v rámci ZaD š.1/2026

Číslo lokality	Návrh funkč. využitia	Obec katastrálne územie	Výmera lokality v ha	Výmera PP				Výmera Nepoľ. pôdy	Vybudov. hydromelior. zariadenia	Poznámka
				Celkom v ha	Z toho					
					BPEJ	SK	Výmera v ha			

Súčasný užívatelia poľnohospodárskej pôdy súkromné osoby a organizácie .

Tabuľka č.3 – Perspektívny výber PP v zastavanom území **- bez potreby úpravy v rámci ZaD š.1/2026kalít**

Číslo lokality	Návrh funkč. využitia	Obec katastrálne územie	Výmera lokality v ha	Výmera PP				Výmera Nepoľ. pôdy	Vybudov. hydromelior. zariadenia	Poznámka
				Celkom v ha	Z toho					
					BPEJ	SK	Výmera v ha			

Súčasný uživatelia poľnohospodárskej pôdy súkromné osoby a organizácie .

Tabuľka č.4 – Zmena plošnej výmery už povolenej lokality

Číslo novej lokality	Pôvodné označenie/ Pôvodné využitie lokality		výmera pôvodnej lokality v ha	Navrhovaná zmena využitia časti lokality		uprava výmery jestv. lokality v ha	rozdiel vo výmere v ha	Poznámka
bez zmeny	5	Obytné uzemie – Plochy RD	0,3400	5A	Obytné uzemie – Plochy RD	0,1781	0,000	Upresnenie geometrie pozemkov
				5B	Občianska vybavenosť	0,1619		
bez zmeny	10	Obytné uzemie – Plochy RD	0,18	10	Obytné uzemie – Plochy RD	0,3335	+0,1535	Rozšírenie lokality

V Lesnom 10/2026 Ing.arch.Martin Hakoš ,autorizovaný architekt SKA 1415