

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

NÁVRH

## SPRIEVODNÁ SPRÁVA

---

**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](mailto:hakosarchitekt@gmail.com)

---

**ODBORNE SPÔSOBILÁ OSOBA:**

Ing. arch. Miroslav Rohál', reg. číslo: 391, URBION s.r.o., Budovateľská 5304/34, 066 01 Humenné

---

**DÁTUM:**

10/2026

## ZÁKLADNÉ ÚDAJE

---

|                           |                                                                                                                                                |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Názov dokumentácie :      | <b>Zmeny a doplnky č.1/2026 územného plánu obce Choňkovce</b>                                                                                  |
| 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,<br>Lesné 6 , 071 01 , okres Michalovce, hakosarchitekt@gmail.com |
| Odborne spôsobilá osoba : | Ing. arch. Miroslav Roháč, reg. číslo: 391, URBION s.r.o., Budovateľská 5304/34,<br>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 NEPOL'NOHOSPODÁRSKE 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

## SPRIEVODNÁ SPRÁVA PRE ZMENY A DOPLNKY č. 1/2026

### 01.01. HLAVNE CIELE RIEŠENIA

---

Hlavným cieľom riešenia zmien a doplnkov č.1/2026 je reakcia na podnety občanov a investorov, zohľadnenie aktuálnych potrieb sídla z hľadiska rozvoja územia obce . S jednotlivými navrhovanými lokalitami je úzko spätá i potreba dostupnosti inžinierskych sietí .

Navrhovaný rozsah Zmien a doplnkov 1/2026 je nasledovný :

#### 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 vlastníkom 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 .

Pri spracovaní návrhu zmien a doplnkov územného plánu obce Choňkovce boli ako podklady využité:

- Zadanie pre spracovanie ZaD 1/2026 obce Choňkovce, 2026
- Územný plán Košického samosprávneho kraja, 2009
- ZaD ÚPD KSK 2014,2017,2022

Obecné zastupiteľstvo dňa 27.03.2026 uznesením č. 11/2026 schválilo obstarávanie Zmien a doplnkov č.1/2026 ÚPN obce Choňkovce .

V rámci prípravných prác bolo začatie obstarávania zmien a doplnkov č. 1/2026 územného plánu obce podľa § 19b) ods.1 písm. a) stavebného zákona oznámené zverejnením oznámenia č. OcÚ-46/2026 zo dňa 08.06.2026 na verejnej tabuli obce v dňoch 08.06.2026-10.07.2026.

### 01.02. VYHODNOTENIE DOTERAJŠIEHO ÚZEMNEHO PLÁNU OBCE A SÚLAD SO ZADANÍM

---

Územný plán obce Choňkovce obstarala obec Choňkovce ako orgán územného plánovania podľa §16, ods.2 stavebného zákona, prostredníctvom Ing. arch. Mačákovej Evy , odborne spôsobilej osoby na obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie. Spracovateľom územného plánu bola Ing. arch. Bošková Marianna .

Územný plán Obce Choňkovce, bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva obce Choňkovce č. 10/2008 zo dňa 23.06.2008 , jeho záväzná časť bola vyhlásená VZN Obce Choňkovce č. 03/2008, schváleným Zastupiteľstvom obce Choňkovce uznesením č. 10/2008 zo dňa 23.06. 2008 s účinnosťou od 24.06.2008 .

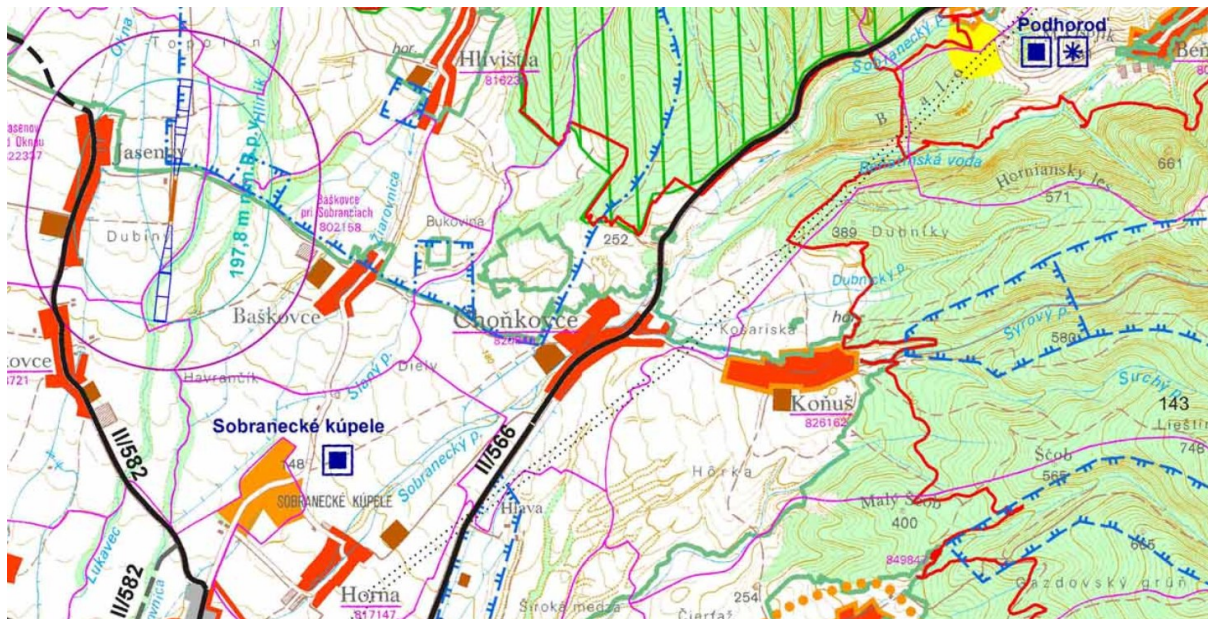
Zadanie pre územný plán obce Choňkovce bolo prerokované v mesiacoch 02 - 03. 2007 a schválené Obecným zastupiteľstvom dňa 06.03. 2007 uznesením č.03/2007.

**Navrhované ZaD č. 1/2026 ÚPN Obce Choňkovce sú v súlade so Zadaním pre ÚPN Obce Ch.**

### 01.03. SÚLAD RIEŠENÝCH LOKALÍT ZAD Č .01/2026 S NADRADENOU UPN

Nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou pre obec Choňkovce je Územný plán Košického samosprávneho kraja. Podľa platného znenia Územného plánu Košického samosprávneho kraja, schváleného uznesením Zastupiteľstva Košického samosprávneho kraja č. 104/2023 zo dňa 26.06.2023, ktorého záväzná časť bola vyhlásená VZN KSK č. 4/2023, schváleným Zastupiteľstvom Košického samosprávneho kraja uznesením č. 105/2023 zo dňa 26.06. 2023 s účinnosťou od 18.07.2023 .

**Riešené ZaD č.1/2026 ÚPN Obce Choňkovce sú v súlade s nadradenou UPN .**



Výrez z výkresu Komplexný urbanistický návrh – M1:50 000 – Územný plán regiónu ( ÚPN VÚC) 2009

### 01.04. NÁVRH RIEŠENIA ZMIEN A DOPLNKOV Č. 1/2026

Rozsah Zmien a doplnkov č. 1/2026 ÚP obce Choňkovce bol stanovený v Zadávacom dokumente pre spracovanie zmien a doplnkov Územného plánu obce Choňkovce . Jedná sa o dve lokality – konkrétne parcely , na ktorých bude zmenené pôvodné funkčné využitie parcely.

#### **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 vlastníkom 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 .

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 .

| P.č. | Názov lokality                                                                                                                      | Platné funkčné využitie | Navrhované funkčné využitie   | Potreba záberu / úpravy záberu na PPF alebo LPF |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------|
| 1.   | <b>Lokalita 01/01</b> - Zmena funkčného využitia parcely číslo KN C 430 z plochy rodinných domov na plochu občianskej vybavenosti . | Plochy rodinných domov  | Plochy občianskej vybavenosti | Zmena funkčného využitia záberu PPF v lokalite  |
| 2.   | <b>Lokalita 01/02</b> - Zmena funkčného využitia časti parcely číslo KN 149/2 z plochy záhrady na plochu rodinných domov.           | Plochy záhrad           | Plochy rodinných domov        | Rozšírenie záberu o lokalitu                    |

V Lesnom 10/2026

Ing.arch.Martin Hakoš  
Autorizovaný architekt SKA 1415

## ZMENY A DOPLNKY V PLATNEJ SPRIEVODNEJ SPRÁVE ÚP OBCE CHOŇKOVCE

Forma doplnenia :

pôvodný text  
~~zrušený pôvodný text~~  
doplnený nový text

### 4.1 DOPRAVA

Doplnený text na konci odstavca **Cestná doprava** :

„ Umiestnenie lokalít, predovšetkým bývania, v pásme s prekročenou prípustnou hladinou hluku nie je odporúčaná . V prípade realizácie takých lokalít je nevyhnutné navrhnuť opatrenia na maximálnu možnú elimináciu negatívnych účinkov dopravy a zaviazat' investorov na vykonanie proti hlukovým opatrení . Voči správcovi pozemných komunikácií nebude možné uplatňovať požiadavku na realizáciu týchto opatrení, pretože negatívne účinky vplyvu dopravy sú v čase realizácie známe. Pri lokalitách slúžiacich na bývanie , resp. ubytovanie príslušné ministerstvo požaduje zabezpečiť vypracovanie hlukovej štúdie vo vzťahu k dopravnej infraštruktúre a zahrnúť jej výsledky do proti hlukových opatrení stavieb tak , aby bola zabezpečená expozícia obyvateľov a ich prostredia hlukom v súlade s prípustnými hodnotami , ustanovenými vyhláškou č.549/2007 Z.z. a vyhláškou č. 237/2009 Z.z. , ktorou sa mení a dopĺňa vyššie uvedená vyhláška . „

Doplnený text na konci časti :

„ **Cyklistická doprava** :

Pri návrhu cyklistických trás postupovať podľa Národnej stratégie rozvoja cyklistickej dopravy a cykloturistiky v SR , ktorá bola schválená UV SR č. 223 /2013 . „

### 11.2.3 KANALIZÁCIA

Doplnený samostatný odsevek pre dažďovú kanalizáciu na konci odseku :

#### Dažďová kanalizácia

Odvedenie povrchových dažďových vôd z miestnych ciest a cesty III. triedy je riešené systémom otvorených priekop a rigolov vedených obojstranne, resp. jednostranne pozdĺž miestnych ciest.

V jestvujúcej zástavbe navrhujeme ponechať stávajúci systém odvodnenia. V navrhovanej zástavbe riešiť odvedenie povrchových vôd systémom cestných rigolov a odvodňovacích priekop alebo dažďovou kanalizáciou.

Pri návrhu koncepcie nakladania s dažďovými vodami, vzhľadom na klimatickú zmenu, riešenie sucha a nedostatku vody, SVP š.p. žiada navrhnuť opatrenia na zdržanie povrchového odtoku dažďových vôd zo spevnených plôch v prípade nových lokalít určených na zástavbu ( z komunikácií, spevnených plôch a striech rodinných domov, prípadne iných stavebných objektov ) na pozemku stavebníka prostredníctvom vsakovacích objektov ( prípadne s retenčnými nádržami ), dažďových záhrad, jazierok a podobne tak, aby nedochádzalo k zhoršeniu odtokových pomerov v území. Ak nie je možné zachytávať vodu z povrchového odtoku na mieste dopadu zrážok alebo v jeho tesnej blízkosti, možno ju odvádzať do povrchových vôd. Uvedené opatrenia však žiadame navrhnuť tak, aby prípadný odtok z daného územia do recipientu nebol zvýšený voči stavu pred realizáciou prípadnej navrhovanej zástavby a aby nebola zhoršená kvalita vody v recipiente v súlade s ustanovením § 36 ods. 17 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách v znení neskorších predpisov ( vodný zákon ) a v zmysle požiadaviek NV SR č. 269/2010 Z.z. podľa § 9.