

**URBAN studio s. r. o.**

Sídlo: Benediktínska ulica č.24, 040 18 Košice, e-mail:  
[urban@urban.sk](mailto:urban@urban.sk)

Ateliér/poštová adresa: Letná ulica č.45, 040 01 Košice

# Zmeny a doplnky č. 1 ÚZEMNÝ PLÁN OBCE NIŽNÝ HRUŠOV

Návrh

Čistopis



Vyhodnotenie stavebných návrhov a iných zámerov  
na poľnohospodárskej pôde

Sprievodná správa

## SCHVAĽOVACIA DOLOŽKA

Označenie schvaľovacieho orgánu: **Obec Nižný Hrušov, Obecné zastupiteľstvo**

Číslo uznesenia a dátum schválenia: **č.163/2021 zo dňa 22.11.2021**

Číslo VZN obce Nižný Hrušov, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Zmien a doplnkov č.1  
ÚPN obce Nižný Hrušov a dátum schválenia: **č.9/2021 zo dňa 22.11.2021**

Právnu účinnosť VZN nadobudlo dňa: **03.01.2022**

Oprávnená osoba:

Ján Fenčák  
starosta obce

OBSTARÁVATEĽ: Obec Nižný Hrušov  
v zastúpení: starosta obce – Ján Fenčák

ZHOTOVITEĽ: URBAN studio s. r. o.  
Sídlo: Benediktínska ul. č. 24, 040 18 Košice  
Prevádzka: Letná ul. č. 45, 040 01 Košice

v zastúpení: Ing. arch. Dušan Hudec, konateľ

HLAVNÝ RIEŠITEĽ: Ing. arch. Dušan Hudec  
autorizovaný architekt SKA 0742 AA

ODBORNÝ PROJEKTANT: Júlia Hudecová

POČÍTAČOVÁ GRAFIKA: ARCHIGRAPH studio, Košice  
Bc. L. Verbová

PÍ SOMNOSTI: K. Čamáková

Osoba s odbornou spôsobilosťou pre obstarávanie ÚPD a UPP MDVaRR SR Ing. arch.  
Ján Jakubčík, Trebišov, registračné číslo 287

## OBSAH ELABORÁTU

<b>I) TEXTOVÁ ČASŤ.....</b>	<b>1</b>
1) Úvod.....	1
2) Klimatické podmienky, pôdny fond, poľnohospodárska pôda.....	1
3) Vyhodnotenie stavebných návrhov a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde ..	2
4) Zdôvodnenie navrhovaného riešenia ZaD č. 1 ÚPN obce Nižný Hrušov.....	2
<b>II) TABUĽKOVÁ ČASŤ.....</b>	<b>3</b>
Tabuľka č. 1 Vyhodnotenie stavebných návrhov a iných zámerov na PP, lokality v zastavanom území obce k 01.01.1990, .....	4
Tabuľka č. 2 Vyhodnotenie stavebných návrhov a iných zámerov na PP, lokality v hraniciach zastavaného územia k 01.01.1990 so zmenou funkčného využitia územia .....	5
<b>III) PÍSOMNOSTI, DOKLADOVÁ ČASŤ .....</b>	<b>6</b>

## I) TEXTOVÁ ČASŤ

### 1) Úvod

Vyhodnotenie stavebných návrhov a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde (ďalej len PP) je samostatnou prílohou k spracovanému návrhu ZaD č. 1 ÚPN obce Nižný Hrušov. Základné východiskové podklady použité pri prácach na vyhodnotení záberu PP sú:

- ÚPN obce Nižný Hrušov, výkres č. 1a č. 2 Komplexný výkres, návrh dopravy M 1 : 5 000 a M 1 : 2 000 (čistopis)
- ZaD č. 1 ÚPN obce Nižný Hrušov, výkres č. 1 a 2a, 2b v M 1 : 5 000 a 1 : 2 000
- Aktualizácia údajov z katastra Nižný Hrušov (polohopis)
- Hranica zastavaného územia obce Nižný Hrušov k 01. 01. 1990
- Pôdne kultúry, BPEJ

### 2) Klimatické podmienky, pôdny fond, poľnohospodárska pôda

Na k. ú. Nižný Hrušov a na plochách navrhovaného záberu PP v zmysle návrhu ZaD č. 1 ÚPN obce sa nachádzajú nasledovné pôdy s nasledovnou BPEJ:

0311002 – 5. skupina

0356202 – 6. skupina

Najkvalitnejšia pôda (BPEJ) v zmysle nariadenia vlády SR č. 58/2013 Z. z. zo dňa 13. 03. 2013 je na k. ú. Nižný Hrušov nasledovná: 0306002/5, 0306005/5, 0311002/5, 0311005/5, 0312003/6. Od odvodu je oslobodené odňatie PP na:

- a) stavbu zariadenia a opatrenia slúžiaceho na sprístupnenie a ochranu poľnohospodárskeho pozemku, ako je spevnená poľná cesta, protierózna stavba a opatrenie, protipovodňová stavba a opatrenie, melioračná stavba na zavlažovanie poľnohospodárskeho pozemku, ktorej objem zodpovedá ploche zavlažovanej poľnohospodárskej pôdy.
- b) stavbu vodnej nádrže alebo vodojemu na hromadné zásobovanie obyvateľstva pitnou vodou, zriadenie ochranného pásma I. stupňa vodárenského zdroja pitnej vody na hromadné zásobovanie obyvateľstva a stavbu ČOV.
- c) stavbu pozemnej komunikácie a lebo železničnej dráhy.

### 3) Vyhodnotenie stavebných návrhov a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde

Navrhovaný záber PP je vyhodnotený samostatne pre záberové lokality PP v hraniciach zastavaného územia obce k 01. 01. 1990 (tabuľka č. 1) a samostatne pre záberové lokality v hraniciach zastavaného územia obce k 01. 01. 1990 (tabuľka č. 2), kde sa navrhuje zmena funkčného využitia územia. Podrobná špecifikácia záberových lokalít PP je spracovaná v tabuľkovej časti, kde je uvedené:

- poradové číslo záberovej lokality
- výmera záberovej lokality celkom
- výmera PP celkom a v členení na skupinu a kód BPEJ
- výmera nepoľnohospodárskej pôdy

Vyhodnotenie záberu PP je zdokumentované vo výkrese č. 4a a 4b – Vyhodnotenie záberu PP v M 1 : 2 000. Rekapitulácia vyhodnotenia záberu PP je ďalej zdokumentovaná v nasledujúcom tabuľkovom prehľade:

ZaD č. 1 ÚPN obce Nižný Hrušov, návrh, rekapitulácia záberu PP:

Obec Nižný Hrušov	Mimo hranice zastavaného územia obce k 01. 01. 1990	V zastavanom území obce	Spolu v ha
Záberu pôdneho fondu celkom v ha	-	0,395	0,395
Z toho záberu poľnohospodárskej pôdy v ha	-	0,275	0,275
Záber nepoľnohospodárskej pôdy v ha	-	0,120	0,120

Najkvalitnejšia pôda v zmysle nariadenia vlády SR č. 58/2013 Z. z. sa na záberových lokalitách PP v rozsahu návrhu ZaD č. 1 ÚPN obce Nižný Hrušov nenachádza (Tabuľka č. 1).

U záberovej lokality PP č. 32 v súlade s návrhom ZaD č. 1 ÚPN obce dochádza k zmene navrhovaného funkčného využitia územia (zmena z občianskej vybavenosti na obytné územie s plochou pre zástavbu RD), k zmene celkovej výmery lokality a novej záberovej lokalite č. 37 pre dopravu (miestnu komunikáciu).

### 4) Zdôvodnenie navrhovaného riešenia ZaD č. 1 ÚPN obce Nižný Hrušov

ZaD č. 1 ÚPN obce Nižný Hrušov je vypracované v súlade so Stavebným zákonom č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov, vyhláškou MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o ÚPD a ÚPP,

vyhláškou MP SR č. 508/2004 Z. z., ktorou sa vykonávajú ustanovenia zákona č. 220/2004 Z. z. a metodickým usmernením MVaRR SR a MP SR z roku 2001. Riešeným územím ZaD č. 1 ÚPN obce Nižný Hrušov je jeho katastrálne územie v rozsahu lokality č. 1, Ulica Kerta a lokality č. 2, Ulica Hlavná.

ZaD č. 1 ÚPN obce Nižný Hrušov navrhujú:

- na lokalite č. 1, Ulica Kerta, nové obytné územie s plochami pre zástavbu rodinných domov. Navrhuje sa zmena funkčného využitia územia z plôch navrhovanej občianskej vybavenosti, z plôch hospodárskej zelene na pozemkoch RD na navrhované plochy pre zástavbu rodinných domov. Navrhuje sa nová miestna komunikácia z ulice Kerta ku kaštieľu.
- na lokalite č. 2, Ulica Hlavná, nové výrobné územie s plochami pre výrobné služby (pestovateľská pálenica) a nové zmiešané územie výroby s plochami skladov a bývania (RD).

Navrhované zmeny a doplnky funkčného využívania územia obce sú minimálne a rešpektujú požiadavky fyzických a právnických osôb, požiadavky obce na zmenu funkčného využívania územia obce.

## **II) TABUĽKOVÁ ČASŤ**

**Tabuľka č. 1 Vyhodnotenie stavebných návrhov a iných zámerov na PP, lokality v zastavanom území obce k 01. 01. 1990, ZaD č. 1  
ÚPN – obce Nižný Hrušov**

Číslo lokality	Navrhované funkčné využitie	Obec katastrálne územie	Výmera lokality celkom v ha	Výmera PP			Výmera nepoľnohosp. pôdy	Vybudované hydromelioračné zariadenie	Poznámka	
				Z toho						Celkom v ha
				BPEJ	SK	Výmera v ha				
34	Obytné územie, rodinné domy (RD)	Nižný Hrušov	0,08	0356202	6	0,08	0,08	--	Žiadne	Lokalita RD, Ulica Kerta
35	Zmiešané územie (sklady + RD) ZÚ	Nižný Hrušov	0,215	0356202	6	0,087	0,165	0,05	Žiadne	Lokalita ZÚ, Ulica Hlavná
				0311002	5	0,078				
36	Výrobné územie (výrobné služby) P	Nižný Hrušov	0,07	0311002	5	-	-	0,07	Žiadne	Lokalita výrobného územia, Ulica Hlavná
37	Dopravné územie, komunikácia, D	Nižný Hrušov	0,03	0356202	6	0,03	0,03	-	Žiadne	Miestna komunikácia z ulice Kerta ku kaštieľu
<b>Celkom</b>			<b>0,395</b>				<b>0,275</b>	<b>0,120</b>		

Časť záberovej lokality č.35 sa nachádza na najkvalitnejšej PP (kód BPEJ 0311002) v zmysle nariadenia vlády SR č. 58/2013 Z.z.

**Tabuľka č. 2 Vyhodnotenie stavebných návrhov a iných zámerov na PP, lokality v hraniciach zastavaného územia k 01.01.1990 so zmenou funkčného využitia územia, ZaD č. 1 ÚPN obce Nižný Hrušov.**

ÚPN obce Nižný Hrušov (2016)								ZaD č. 1 ÚPN obce Nižný Hrušov (2020)									
Číslo lokality	Navrhované funkčné využitie	Obec k. ú.	Výmera lokality celkom v ha	Výmera PP				Číslo lokality	Navrhované funkčné využitie	Obec k. ú.	Výmera lokality celkom v ha	Výmera PP				Výmera nepoľnohospodárskej pôdy	Poznámka
				z toho			Celkom v ha					z toho			Celkom v ha		
				BPEJ	SK	Výmera v ha						BPEJ	SK	Výmera v ha			
32	Obytné územie, občianska vybavenosť V	Nižný Hrušov	0,29	0356202	6	0,23	0,23	32	Obytné územie, rodinné domy RD	Nižný Hrušov	0,340	0356202	6	0,290	0,290	0,050	Lokalita č. 1 Ulica Kerta
<b>Celkom</b>			0,29			0,23	0,23				0,340			0,290	0,290	0,050	

### III) PÍSOMNOSTI, DOKLADOVÁ ČASŤ