

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

**Benediktínska ul. č. 24, 040 01 Košice, e-mail: urban@urban.sk**

**poštová adresa: Letná ul. č. 45, 040 01 Košice**

---

**ÚZEMNÝ PLÁN OBCE NIŽNÝ HRUŠOV  
NÁVRH**

**Vyhodnotenie stavebných návrhov a iných zámerov  
na poľnohospodárskej pôde**

**Sprievodná správa**



*ČISTOPIS*

2016

## **SCHVAĽOVACIA DOLOŽKA**

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

Číslo uznesenia a dátum schválenia: **145/2015 zo dňa 29.12.2015**

Číslo VZN obce Nižný Hrušov, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť ÚPN obce Nižný Hrušov  
a dátum schválenia: **54/2015 zo dňa 29.12.2015**

Právnu účinnosť VZN nadobudlo dňa: **15.01.2016**

Oprávnená osoba: **Ján Fenčák**  
**starosta obce**

OBSTARÁVATEĽ: Obec Nižný Hrušov  
v zastúpení: starosta obce

ZHOTOVITEĽ: URBAN studio s. r. o.  
Benediktínska ul. č.24  
prevádzka Letná ul. č.45  
040 01 Košice

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

ODBORNÝ PROJEKTANT: Ing. arch. Dušan Hudec, Ing. A. Mezejová

POČÍTAČOVÁ GRAFIKA: Ing. A. Mezejová

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>	1
1) Úvod	1
2) Klimatické podmienky, pôdny fond, poľnohospodárska výroba	1
3) Vyhodnotenie stavebných návrhov a iných zámerov na PP	3
4) Zdôvodnenie navrhovaného riešenia ÚPN obce Nižný Hrušov	4
<b>II) TABUĽKOVÁ ČASŤ</b>	6
Tabuľka č. 1 Vyhodnotenie stavebných návrhov a iných zámerov na PP mimo hraníc zastavaného územia k 01. 01. 1990	6
Tabuľka č. 2 Vyhodnotenie stavebných návrhov a iných zámerov na PP v hraniciach zastavaného územia k 01. 01. 1990	8
<b>III) PÍ SOMNOSTI, DOKLADOVÁ ČASŤ</b>	10

## I) TEXTOVÁ ČASŤ

### 1) Úvod

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

- Výkres č. 1a č.2 Komplexný výkres, návrh dopravy M 1 : 5 000 a M 1 : 2 000
- ROEP obce Nižný Hrušov (polohopis)
- Hranica zastavaného územia obce Nižný Hrušov k 01. 01. 1990 (ROEP obce)
- Pôdne kultúry (ROEP obce)
- Východiskové údaje o poľnohospodárskej výrobe v obci (Dotazník obce a prípravné práce obce Nižný Hrušov)
- Východiskové podklady Hydromeliorácii š. p., Bratislava

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

Katastrálne územie (ďalej len k.ú.) Nižný Hrušov sa nachádza na území Ondavského výbežku Východoslovenskej nížiny pri vodnom toku Ondava. Terasy vodného toku Ondava prechádzajú smerom východným do Pozdišovskej pahorkatiny. Väčšia časť k.ú. obce sa nachádza na ľavom brehu toku Ondavy, iba jeho južná časť preniká výbežkom aj na pravý breh Ondavy. K.ú. Nižný Hrušov je prevažne odlesnené, iba východný okraj tvoria lesné porasty.

Nadmorská výška obce je 130 m n. m. Priemerná ročná teplota vzduchu 8,5 °C. Priemerná ročná výška snehovej pokrývky 6,24 cm. Denná max. výška snehovej pokrývky 62 cm (1999). Priemerný ročný úhrn zrážok 683 mm.

Na riešenom k. ú. Nižný Hrušov a na plochách navrhovaného záberu PP sa nachádzajú nasledovné pôdy s nasledovnou BPEJ:

0313004 – 7. skupina	0357202 – 6. skupina
0311002 – 5. skupina	0356202 – 6. skupina
0306005 – 5. skupina	0306002 – 5. skupina
0356402 – 6. skupina	0312003 – 6 skupina
0311005 – 5. skupina	0313004 – 7 skupina

Najkvalitnejšia pôda /BPEJ/ v zmysle nariadenia vlády SR č.58/2013 Z.z. zo dňa 13.03.2013 je 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.

Prevažnú časť pôdneho fondu k.ú. obce tvorí orná pôda a TTP. Plochy lesov sa vyskytujú najmä v severovýchodnej a východnej časti k.ú. obce v priestore Pozdišovskej pahorkatiny.. Časť územia zaberajú plochy s NDV s brehovými porastmi toku Ondava a jej prítokov.

Poľnohospodárska výroba je na k. ú. obce Nižný Hrušov zastúpená firmou PD Nižný Hrušov a samostatne hospodáriacimi roľníkmi (SHR). Hospodársky dvor poľnohospodárskej výroby sa nachádza na Družstevnej ulici včítane živočíšnej výroby s chodom hovädzieho dobytku. Bývalý hospodársky dvor PD v miestnej časti Ričijov je nefunkčný a úplne zdevastovaný. S obnovou hospodárskeho dvora v MČ Ričijov sa v ÚPN obce neuvažuje. Malé farmy poľnohospodárskej výroby SHR sa na zastavanom území nenachádzajú. Na časti pozemkoch so zástavbou rodinných domov sa realizuje drobnochov.

Na katastrálnom území obce sú vybudované rozsiahle hydromelioračné odvodnenia so systematickou drenážou a hydromelioračné kanále (viď. priložená grafická schéma). Menované hydromelioračné kanále a odvodnenia si v súčasnosti vyžadujú komplexnú rekonštrukciu a pravidelnú údržbu. Navrhované rozvojové lokality obytného a výrobného územia a nová cesta III. triedy nezasahujú do vybudovaných plošných hydromeliorácií (odvodnení). Jedine navrhovaná „Lokalita so zástavbou rodinných domov Ondavská – Krížna ulica“ a lokalita Hrušov – Sever zasahujú do drenážnych plošných odvodnení č. 5413 039.

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

Navrhovaný záberu PP je vyhodnotený samostatne pre záberové lokality PP mimo hranice 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). Podrobná špecifikácia záberových lokalít PP je spracovaná v tabuľkovej časti, kde je uvedený:

- 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. 4 – Vyhodnotenie záberu PP v M 1 : 2 000. Rekapitulácia vyhodnotenia záberu PP je ďalej zdokumentovaná v nasledujúcom tabuľkovom prehľade:

ÚPN obce Nižný Hrušov, návrh, rekapitulácia záberu PP:

<b>Obec Brehov</b>	<b>Mimo hranice zastavaného územia obce k 01. 01. 1990</b>	<b>V zastavanom území obce</b>	<b>Spolu v ha</b>
Záberu pôdneho fondu celkom v ha	18,11	27,68	45,79
Z toho záberu poľnohospodárskej pôdy v ha	17,55	24,66	42,21
Záber nepoľnohospodárskej pôdy v ha	0,56	3,02	3,58

Najkvalitnejšia pôda v zmysle nariadenia vlády SR č. 58/2013 Z.z. sa mimo hranice zastavaného územia k 1.1.1990 nachádza na záberových lokalitách č. 1,3,5,6,7, a č. 12 o celkovej výmere 8,47 ha./ vid'. Tabuľka č.1/

Najkvalitnejšia pôda v zmysle nariadenia vlád SR č.58/2013 Z.z. sa v hraniciach zastavaného územia k 1.1.1990 nachádza na záberových lokalitách č. 5a,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25 a č.26 o celkovej výmere 10,1 ha. /vid'. Tabuľka č.2/

#### 4) Zdôvodnenie navrhovaného riešenia ÚPN obce Nižný Hrušov

Návrh ÚPN obce Nižný Hrušov je vypracovaný 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 ÚPN obce Nižný Hrušov je jeho katastrálne územie. Obec má v súčasnosti spracovaný ROEP obce.

Jestvujúce priestorové usporiadanie územia obce, jestvujúce funkčné využívanie územia obce, jestvujúca základná komunikačná kostra s prietahom cesty II. triedy č. 554 sú v návrhu ÚPN obce Nižný Hrušov rešpektované. Navrhuje sa cesta III. triedy v novej trase Dlhé Klčovo – premostenie toku Ondava – Nižný Hrušov – Košický kraj v súlade so záväznou časťou ÚPN VUC Prešovského kraja včítane následných ZaD. Jestvujúca krajinná štruktúra k.ú. obce s optimálnymi podmienkami pre poľnohospodársku výrobu, vo východnej časti s plochami lesa Pozdišovskej vrchoviny sa rešpektuje a zachováva. Potenciálne rozvojové plochy (preluky) pre ďalší rozvoj obce v zastavanom území obce sú minimálne a ÚPN obce navrhuje ich dobudovanie novou výstavbou rodinných domov a verejnej občianskej vybavenosti.

Nové obytné územie s plochami pre výstavbu rodinných domov sa navrhuje v nasledovnom rozsahu:

- Lokalita rodinných domov Ondavská – Krížna ulica (I. etapa výstavby).  
Výstavba rodinných domov na Ondavskej a Krížnej ulici sa už v súčasnosti zahájila včítane technickej infraštruktúry.
- Lokalita rodinných domov Sever (II. etapa výstavby)
- Lokalita rodinných domov Sadzenec, dobudovanie (I. etapa výstavby)
- Lokalita rodinných domov Juh (II. etapa výstavby)
- Preluky v zastavanom území obce

Nové obytné územie s plochami pre výstavbu bytových domov sa navrhuje v nasledovnom rozsahu:

- Dve lokality bytových domov /BD/ na Letnej ulici (I. etapa výstavby v areály ZŠ)
- Lokalita BD ul. Krížna (II. etapa výstavby)



Hlavnou rozvojovou lokalitou obytného územia s plochami pre výstavbu rodinných domov je lokalita Ondavská ulica – Krížna ulica. Hlavnou rozvojovou lokalitou obytného územia s plochami pre výstavbu bytových domov je lokalita Letná ulica. Jedná sa o dobudovanie kompaktnej urbárnej štruktúry obce s optimálnymi väzbami na základnú komunikačnú kostru obce cestu II/554 , vybudovanú technickú infraštruktúru a súčasne funkčné využitie územia obce včítane centrálnej vybavenostnej zóny.

Bývalý hospodársky dvor poľnohospodárskej výroby v MČ Ričijov pri ceste II. triedy č. 554 sa navrhuje na komplexnú prestavbu a nové funkčné využitie na priemyselnú zónu. Navrhuje sa nová priemyselná výroba, stavebná výroba, skladové a logistické areály so zameraním na malé a stredné firmy na lokalite „Pri ČOV“ a na Družstevnej ulici vo väzbe na potravinársky EVA s. r. o. Dopravné napojenie navrhovaných priemyselných zón na cestu II/554 a novú cestu III. triedy je optimálne.

Rozvojové plochy rekreačného územia vo väzbe na VN Hrušov sú navrhované so zameraním na agroturistiku vo východnej časti obce vo väzbe na VN Nižný Hrušov.

Navrhované riešenie ÚPN obce Nižný Hrušov vzhľadom na veľkosť obce a jeho postavenie v štruktúre osídlenia okresu Vranov nad Topľou je optimálne a umožňuje ďalší rozvoj obce v návrhovom období do roku 2030.

## II) TABUĽKOVÁ ČASŤ

**Tabuľka č. 1** Vyhodnotenie stavebných návrhov a iných zámerov na PP, lokality mimo hranice zastavaného územia k 01.01.1990

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				
1	Obytné územie, rodinné domy	Nižný Hrušov	4,31	0313004	7	4,30	4,31	--	Áno	Lokalita RD Ondavská
				0311002	5	0,01				
2	Obytné územie, rodinné domy	Nižný Hrušov	0,25	0313004	7	0,25	0,25	--	Áno	Lokalita RD Sever
3	Doprava, miestne komunikácie	Nižný Hrušov	0,88	0313004	7	0,33	0,36	0,52	Áno	Lokalita RD Ondavská
				0311002	5	0,03				
4	Obytné územie, rodinné domy	Nižný Hrušov	3,0	0313004	7	0,09	3,0	--	Áno	Lokalita RD Ondavská rozostavaná lokalita/
				0313002	5	2,91				
5	Obytné územie, bytové domy, miestne komunikácie	Nižný Hrušov	0,95	0311002	5	0,95	0,95	--	Áno	Lokalita BD Križná /rozostavaná lokalita/
6	Výrobné územie	Nižný Hrušov	2,64	0306005	5	2,64	2,64	--	--	Lokalita pri ČOV
7	Obytné územie, bytové domy, občianska vybavenosť	Nižný Hrušov	1,90	0306002	5	1,90	1,90	--	--	Letná ulica
8	Rekreačné územie	Nižný Hrušov	0,65	0357202	6	0,65	0,65	-	--	Pri VN Nižný Hrušov

9	Rekreačné územie	Nižný Hrušov	0,85	0357202	6	0,85	0,85	--	--	Pri VN Nižný Hrušov
10	Doprava, miestne komunikácie	Nižný Hrušov	0,04	--	--	--	--	0,04	--	Pri VN Nižný Hrušov
11	Cintorín	Nižný Hrušov	0,49	0356202	6	0,49	0,49	--	Áno	Rozšírenie cintorína
12	Obytné územie, rodinné domy	Nižný Hrušov	0,20	0311002	5	0,03	0,20	--	--	MČ Ričijov
				0356202	6	0,17				
13	Výrobné územie	Nižný Hrušov	1,84	0356202	6	1,84	1,84	--	--	Výrobný okrsk Ričijov
14	Doprava, miestne komunikácie	Nižný Hrušov	0,11	0356202	6	0,11	0,11	--	--	MČ Ričijov
<b>Celkom</b>			<b>18,11</b>			<b>17,55</b>	<b>17,55</b>	<b>0,56</b>		

Poznámka:

0311002	5	0,03
---------	---	------

Najkvalitnejšia poľnohospodárska pôda v zmysle nariadenia vlády SR č. 58/2013 Z.z.

**Tabuľka č. 2** Vyhodnotenie stavebných návrhov a iných zámerov na PP, lokality v zastavanom území obce k 01.01.1990

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				
3a	Doprava, miestna komunikácia	Nižný Hrušov	0,07	0313004	7	0,03	0,04	0,03	--	Lokalita RD Ondavská
				0356202	6	0,01				
5a	Obytné územie, bytové domy	Nižný Hrušov	0,29	0311002	5	0,29	0,29	--	--	Lokalita BD Krížna
13a	Výrobné územie	Nižný Hrušov	2,00	0356202	6	0,11	0,11	1,89	--	Výrobný okrskok Ričijov
14a	Doprava, miestna komunikácia	Nižný Hrušov	0,40	0356202	6	0,03	0,03	0,37	--	MČ Ričijov
15	Obytné územie, rodinné domy	Nižný Hrušov	0,95	0313004	7	0,81	0,95	--	--	Lokalita RD Sever
				0356202	6	0,14				
16	Obytné územie, rodinné domy	Nižný Hrušov	0,12	0313004	7	0,08	0,12	--	--	Ulica Konec, preluka
				0356202	6	0,03				
				0311002	5	0,01				
17	Obytné územie, rodinné domy	Nižný Hrušov	3,38	0313004	7	2,81	3,38	--	--	Lokalita RD Ondavská
				0311002	5	0,57				
18	Doprava, miestna komunikácia	Nižný Hrušov	0,19	0311002	5	0,09	0,09	0,10	--	Lokalita RD Ondavská
19	Obytné územie, rodinné domy	Nižný Hrušov	2,68	0311002	5	2,55	2,55	0,13	--	Lokalita RD Ondavská /rozostavaná lokalita/
20	Obytné územie, rodinné domy	Nižný Hrušov	1,17	0311002	5	1,17	1,17	--	--	Ulica Ondavská Ulica Krížna
21	Obytné územie, rodinné domy	Nižný Hrušov	1,78	0311002	5	1,68	1,71	0,07	--	Ulica Krížna, preluky
				0356202	6	0,03				

22	Obytné územie, rodinné domy	Nižný Hrušov	0,99	0303005	5	0,65	0,99	--	--	Ulica Hušták, preluky
				0306002	5	0,34				
23	Obytné územie, rodinné domy	Nižný Hrušov	0,17	0306002	5	0,17	0,17	--	--	Ulica Hušták, preluka
24	Výrobné územie	Nižný Hrušov	1,33	0306002	5	0,41	1,33	--	--	Pri hospodárskom dvore
				0312003	6	0,92				
25	Obytné územie, rodinné domy	Nižný Hrušov	4,02	0312003	6	1,72	4,02	--	--	Lokalita RD Juh
				0357202	6	2,30				
26	Doprava, miestna komunikácia	Nižný Hrušov	0,37	0312003	6	0,18	0,34	0,03	--	Lokalita RD Juh
				0357202	6	0,16				
27	Obytné územie, rodinné domy	Nižný Hrušov	0,94	0357202	6	0,94	0,94	--	--	Ulica Hôrky, preluky
28	Obytné územie, rodinné domy	Nižný Hrušov	1,18	0357202	6	1,00	1,00	0,18	--	Ulica Nová, dostavba RD Lokalita RD Sadzenec
29	Obytné územie, rodinné domy, miestna komunikácia	Nižný Hrušov	2,56	0357202	6	2,52	2,52	0,04	--	Lokalita RD Sadzenec
30	Obytné územie, rodinné domy	Nižný Hrušov	1,13	0356402	6	0,10	1,13	--	--	Ulica Kerta, preluky
				0356202	6	1,03				
31	Obytné územie, rodinné domy	Nižný Hrušov	1,9	0356402	6	0,07	1,48	0,01	--	Ulica Kerta, preluky
				0356202	6	1,41				
32	Obytné územie, občianska vybavenosť	Nižný Hrušov	0,09	0356202	6	0,23	0,23	0,06	--	Ulica Kerta, preluka
33	Obytné územie, zeleň	Nižný Hrušov	0,18	0356202	6	0,07	0,07	0,11	--	MČ Ričijov
<b>Celkom</b>			<b>27,68</b>			<b>24,66</b>	<b>24,66</b>	<b>3,02</b>		

Poznámka:

0311002	5	0,03
---------	---	------

Najkvalitnejšia poľnohospodárska pôda v zmysle nariadenia vlády SR č. 58/2013 Z.z.

### III) PÍSOMNOSTI, DOKLADOVÁ ČASŤ