

**ÚZEMNÝ PLÁN OBCE
ZEMPLÍNSKE HRADIŠTE
NÁVRH**

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



ČISTOPIS

Január 2013

SCHVALOVACIA DOLOŽKA

Územný plán obce Zemplínske Hradište schválilo Obecné zastupiteľstvo v Zemplínskom Hradišti uznesením č. 2 zo dňa 28.09.2012.

Záväzné časti územného plánu obce Zemplínske Hradište vyhlásilo Obecné zastupiteľstvo v Zemplínskom Hradišti všeobecne záväzným nariadením (VZN) č. 3/2012 zo dňa 28.09.2012.

Právnu právoplatnosť nadobudlo VZN č. 3/2012 dňa: 15.10.2012

V Zemplínskom Hradišti dňa:

*Ján Oláh
starosta obce Zemplínske Hradište*

OBJEDNÁVATEĽ DIELA:

v zastúpení:

Obec Zemplínske Hradište

starostom obce

ZHOTOVITEĽ:

URBAN TRADE

projektová kancelária

Ing. arch. Dušan Hudec

Letná 45, Košice

HLAVNÝ RIEŠITEĽ:

Ing. arch. Dušan Hudec

autorizovaný architekt SKA

ODBORNÍ PROJEKTANTI:

Vyhodnotenie záberu PP

Mgr. Lucia Záraská

GRAFICKÉ PRÁCE:

MERYS, projektová kancelária

Ing. Merjavý, Košice

ARCHIGRAPH štúdio, Košice

Ing. A. Nováková

PÍSOVNOSTI:

Ing. K. Kožušková

Osoba s odbornou spôsobilosťou

pre obstarávanie ÚPD a ÚPP:

Ing. Martin Hudec, Košice, registračné

číslo 275.

OBSAH

I.) Textová časť

- | | |
|--|---|
| A) Úvod | 1 |
| B) Prírodné podmienky , pôdny fond a poľnohospodárska výroba | 2 |
| C) Vyhodnotenie dôsledkov stavebných návrhov a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde | 3 |
| D) Zdôvodnenie navrhovaného urbanistického riešenia ÚPN obce Zemplínske Hradište | 4 |

II.) Tabuľková časť 6

Tabuľka č. 1 – Vyhodnotenie dôsledkov stavebných návrhov a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde mimo hranice súčasne zastavaného územia k 1.1.1990 7

Tabuľka č.2 - Vyhodnotenie dôsledkov stavebných návrhov a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde v hraniciach zastavaného územia k 1.1.1990 9

III.) Dokladová časť, písomnosti 10

IV.) Grafická časť

Výkres č. 4 Vyhodnotenie stavebných návrhov a iných zámerov na PP M 1 : 2 880

A) ÚVOD

Návrh územného plánu obce Zemplínske Hradište je spracovaný na základe výsledkov verejného obstarávania a uzavretej zmluvy o dielo č. 15./2004 včítane následných dodatkov.

Zhotoviteľom ÚPD je URBAN TRADE, projektová kancelária, Ing. arch. D. Hudec, Letná ulica 45, Košice. Vyhodnotenie dôsledkov stavebných návrhov a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde (ďalej len PP) predstavuje samostatnú prílohu (časť) ÚPN obce a je zdokumentované v textovej, tabuľkovej a grafickej časti vo výkrese č. 4 – Vyhodnotenie záberu PP v M 1 : 2 880. Riešeným územím je katastrálne územie obce Zemplínske Hradište. Základné východiskové podklady použité pre práce na vyhodnotení záberu PP boli:

- ROEP obce (polohopis)
- Návrh ÚPN obce Zemplínske Hradište výkres č. 1, Komplexný výkres M 1 : 2 880
- hranica zastavaného územia obce k 1.1.1990 (ROEP obce)
- hranice a kódy BPEJ (ROEP obce)
- pôdne kultúry (ROEP obce)

Na k.ú. obce Zemplínske Hradište sú návrhom ÚPN obce dotknuté plochy PP osobitne chránenej zaradenej do 4. skupiny BPEJ v záberovej lokalite č.9 – lokalita RD Západ. Vyhodnotenie záberu PP je spracované aj na stavebný zámer - fotovoltaická elektrárňa kde sa jedná o dočasný záberu PP.

V roku XI/2005 boli spracované prieskumy a rozbery obce Zemplínske Hradište a v XII/2006 zadanie pre spracovanie návrhu ÚPN obce Zemplínske Hradište. Zadanie bolo schválené uznesením Obecného zastupiteľstva v Zemplínskom Hradišti č.13/2009 zo dňa 06.03.2009. V súlade so Stavebným zákonom č. 50/76 Zb. v znení neskorších predpisov, nakoľko sa jedná o obec s menej ako 2000 trvale bývajúcimi obyvateľmi sa nespracováva koncept ÚPN obce.

B) PRÍRODNÉ PODMIENKY, PÔDNY FOND A POĽNOHOSPODÁRSKA VÝROBA

Riešené k. ú. obce Zemplínske Hradište sa nachádza južne od okresného mesta Trebišov východne od cesty I/79 Vranov nad Topľou – Hriadky – Trebišov – Slovenské Nové Mesto – Kráľovský Chlmec a na ceste III/553 31 Trebišov – Zemplínsky Branč.

Obec leží na vodnom toku Trnávka, ktorý predstavuje východnú hranicu zastavaného územia obce. Východnú hranicu k. ú. obce tvorí vodný tok Ondavy. Menované vodné toky sú upravené a regulované. Obec Zemplínske Hradište leží v Ondavskej rovine, ktorá je súčasťou Východoslovenskej nížiny. K. ú. obce sa nachádza v nadmorskej výške 99,0 m n. m.. – 101,0 m n. m.. Obec spadá do klimatickej oblasti teplej s mierne suchou a chladnou zimou. Priemerná ročná teplota je 9° C, priemerný úhrnu zrážok za rok je 650 – 750 mm. Celé k. ú. obce je odlesnené, menšie plochy lesa sa nachádzajú vo východnej a severovýchodnej časti k. ú. obce. Podklad poľnohospodárskej pôdy tvoria väčšinou aluviálne náplavy, na ktorých sú nivné a lužné pôdy. Podľa zrnitosti sa jedná o pôdy stredne ťažké a hlboké 60 cm a viac. Najlepšie dve najlepšie BPEJ na k. ú. obce Zemplínske Hradište sú 4. a 5. skupina.

Poľnohospodárska výroba je na k. ú. obce zastúpená hospodárskym dvorom v Zemplínskom Hradišti v južnej časti zastavaného územia, fyzickými osobami (SHR) a drobnochovom na plochách obytného územia so zástavbou rodinných domov. Hospodársky dvor na lokalite „Omláš“ je opustený a nefunkčný. Hospodársky dvor prevádzkuje Roľnícke družstvo Zemplínske Hradište. ÚPN obce jestvujúci hospodársky dvor na Školskej ulici zachováva. Navrhuje sa jeho obnova a rekonštrukcia. Živočíšnu výrobu sa navrhuje zamerať na chov hovädzieho dobytká, oviec a ošípaných. Ochranné pásmo hospodárskeho dvora je stanovené na 200 m od objektov živočíšnej výroby. Hospodársky dvor „Omláš“ je navrhovaný na prestavbu na rekreačné územie. V intraviláne obce má poľnohospodárska výroba charakter záhradkárskej a drobnochovateľskej činnosti.

Na základe východiskových podkladov Hydromeliorácií š. p. Bratislava zaslaných vo vyjadrení č. 3579/100/2005 zo dňa 14.06.2005 sa na k. ú. obce Zemplínske Hradište nachádzajú nasledovné hlavné melioračné zariadenia:

- *Odvodnenie Trebišov Kovalka 2 (evid. č. 5412 020) z roku 1962:*
Melioračný kanál Kovalka (evid. č. 5412 020 003)
- *Odvodnenie z Hradišťa (evid. č. 5412 088) z roku 1972:*
Melioračný kanál A (evid. č. 5412 088 001)
Melioračný kanál C (evid. č. 5412 088 003)
- *Odvodnenie Zemplínske Hradište (evid. č. 5412 067) z roku 1957:*
Melioračný kanál Plan z Hradišťa (evid. č. 5412 067 001)

Uvedené odvodňovacie kanále sú zdokumentované v priloženej grafickej schéme. Pri spracovaní návrhu ÚPN obce boli menované kanále rešpektované včítane 5,0 m ochranného pásma od brehovej čiary kanálov. Navrhovaný územný rozvoj obce a navrhované fotovoltaické elektrárne nezasahujú do jestvujúcich hydromelioračných zariadení.

C) VYHODNOTENIE DÔSLEDKOV STAVEBNÝCH NÁVRHOV A INÝCH ZÁMEROV NA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDE

ÚPN obce Zemplínske Hradište rieši navrhovaný záber PP na 16 lokalitách mimo hranice zastavaného územia obce k 1.1.1990 a na 6 lokalitách v zastavanom území obce.

Podrobná špecifikácia jednotlivých navrhovaných záberových lokalít je zdokumentovaná v časti II – tabuľková časť. V tabuľke č. 1 – navrhované záberové lokality (PP) mimo hranice zastavaného územia k 1.1.1990 je uvedené:

- poradové číslo lokality záberu PP
- navrhované funkčné využitie územia
- výmera lokality celkom
- výmera PP celkom, z toho výmera podľa BPEJ
- výmera nepoľnohospodárskej pôdy
- vybudované hydromelioračné zariadenia

V tabuľke č. 2 – navrhované záberové lokality PP v hraniciach zastavaného územia k 1.1.1990 je uvedené:

- poradové číslo lokality

- navrhované funkčné využitie územia
- výmera lokality celkom
- výmera PP celkom z toho výmera podľa BPEJ
- výmera nepoľnohospodárskej pôdy

Celková rekapitulácia navrhovaného záberu PP podľa návrhu ÚPN obce Zemplínske Hradište je zdokumentovaná v nasledovnom tabuľkovom prehľade:

ÚPN obce Zemplínske Hradište, návrh

Obec Zemplínske Hradište	Záber pôdy celkom v ha	Záber poľnohospodárskej pôdy celkom v ha	Záber nepoľnohospodárskej pôdy v ha
Mimo zastavaného územia k 1.1.1990	89,59	85,55	4,04
V zastavanom území k 1.1.1990	4,30	3,42	0,88
Celkom	93,89	88,97	4,92

U lokality č.29 pre fotovoltaickú elektrárňu o výmere záberu PP 68,63 ha sa jedná o dočasný záber PP.

D) ZDÔVODNENIE NAVRHOVANÉHO URBANISTICKÉHO RIEŠENIA ÚPN OBCE ZEMPLÍNSKE HRADIŠTE

ÚPN obce Zemplínske Hradište navrhuje nový priestorový (územný) rozvoj obce v jeho západnej časti medzi cestou III. triedy Trebišov – Kožuchov – Zemplínsky Branč, Hlavnou ulicou cestou III/553 112 Hlavnou ulicou a Školskou ulicou.

Rozvoj obytného územia s plochami určenými pre výstavbu rodinných domov sa navrhuje na:

- lokalite „Západ“ a „Pri cintoríne“
- lokalite „Lúčna ulica“
- v rozptyle

Navrhuje sa dobudovanie obytného územia v prelukách zastavaného územia v rozsahu návrhu ÚPN obce , výkres č. 1 – Komplexný výkres.

Rozvoj výrobného územia s plochami novej priemyselnej zóny pre menšie priemyselné firmy, prevádzky výrobných služieb a skladové hospodárstvo je navrhovaný na „Školskej ulici“ medzi areálom hospodárskeho dvora a areálom pekárne.

Navrhovaný rozvoj obytného územia (lokalita Západ) medzi Školskou ulicou a cestou III. triedy Trebišov – Zemplínsky Branč je riešený na PP so 4. a 5. skupinou BPEJ. Navrhovaný územný rozvoj na PP s najlepšou BPEJ (4. skupina) na lokalite Západ je odôvodnený nasledovne:

- jedná sa o dlhodobu pripravovanú lokalitu. Rodinné domy pozdĺž severnej časti cesty III/553 112 sú zrealizované, jedná sa o dobudovanie zástavby rodinných domov na jeho južnej strane
- nové centrum obce so školským areálom , kultúrnym domom a administratívou na Školskej ulici je zrealizované

ÚPN obce navrhuje menovanú lokalitu dobudovať v rozsahu dohodnutom s KSÚ Košice.

Rozvoj rekreačného územia je navrhovaný dobudovaním hlavného športového areálu na „Športovej ulici“ a na lokalite „Omláš“ pri Ondave.

Jestvujúca nadradená cestná sieť cesty I. a III. triedy, základná komunikačná sieť obce je územne dlhodobu stabilizovaná a ÚPN obce ju zachováva. Navrhované dobudovanie technického vybavenia územia obce a navrhovaná ochrana zastavaného územia pred povodňami si vyžaduje obnovu, rekonštrukciu jestvujúcich ochranných hrádzí toku Ondavy a Trnávky.

Navrhovaný záber PP celkom pre nové obytné, výrobné, zmiešané a rekreačné územie je reálny a zodpovedá výhľadovým potrebám obce do r. 2030. Rozvoj obce

smerom západným po cestu III. triedy Trebišov – Zemplínsky Branč je výrazne obmedzený kvalitnou PP so 4 skupinou BPEJ. Rozvoj obce smerom severným je zamedzený ochrannými a bezpečnostnými pásmami koridorov tranzitných plynovodov. Územný rozvoj smerom východným do inundačného územia tokov Ondava a Trnávka je nereálny.

Rozvoj a nová výstavba fotovoltaických elektrární v severovýchodnej časti k. ú. na lokalite Omláš si vyžaduje dočasný záber PP.

II) Tabuľková časť

Tabuľka č. 1: Vyhodnotenie záberu PP, lokality mimo hranice zastavaného územia k 1. 1. 1990
ÚPN obce Zemplínske Hradište , návrh

Číslo lokality	Navrhované funkčné využitie	Obec, katastrálne územie	Výmera lokality celkom v ha	Výmera PP			Výmera nepoľnohospodárskej pôdy	Užívateľ PP	Vybudované hydromelioračné zariadenia	Poznámka	
				Celkom v ha	Z toho						
					BPEJ	SK					Výmera v ha
2	doprava D	Z. Hradište	0,2	0,2	0341002	5	0,2	–	–	–	Zástavky SAD
9	rodinné domy ,RD	Z Hradište	3,45	3,45	0348002	4	3,10	–	–	–	Lokalita RD „Západ“
					0312003	6	0,35				
10	vybavenosť, doprava	Z. Hradište	1,08	1,08	0348002	4	1,08	–	–	–	Centrum obce, pešia zóna, námestie
11	rekreačné územie ŠP	Z Hradište	2,32	2,32	0328004	6	2,08	–	–	–	Dobudovanie športového areálu
					0312003	6	0,24				
12	doprava D	Z Hradište	0,56	0,56	0328004	6	0,56	–	–	–	Verejné parkoviská
13	zmiešané územie ZÚ	Z. Hradište	1,60	1,60	0341002	5	1,08	–	–	–	–
					0312003	6	0,52				
14	doprava D	Z Hradište	0,32	0,32	0341002	5	0,32	–	–	–	Miestna komunikácia
15	výrobné územie	Z Hradište	3,12	2,75	0341002	5	2,72	0,4	–	–	–

16	doprava D	Z. Hradište	0,26	0,10	0341002	5	1,10	0,16	-	-	Miestna komunikácia
17	doprava D	Z. Hradište	0,76	--	0341002	5	-	0,46	-	-	Dopravné služby
					0312003	6	-	0,30			
18	rodinné domy RD	Z. Hradište	3,16	3,16	0398004	9	3,12	-	-	-	Lokalita RD „Lúčňa!“
					0312003	6	0,04				
19	verejná zeleň Z	Z. Hradište	1,00	1,00	0341002	5	0,80	-	-	-	Verejný park
					0312003	6	0,20				
20	rekreačné územie R	Z. Hradište	2,84	0,12	0311002	5	0,08	2,16	0,56	-	Stredisko rekreácie „Omláš“
					0311005	5	0,04				
21	Doprava D	Z. Hradište	0,13	0,13	0311002	5	0,13	-	-	-	Komunikácia
28	Vybavenosť V	Z. Hradište	0,16	0,16	0341002	5	0,16	-	-	-	-
29	výrobe územie NEZ	Z. Hradište	68,63	68,63	0313004	7	36,98	-	-	-	Fotovoltaická elektrárň
					0311002	5	0,45				
					0315005	5	31,20				
Celkom			89,59	85,55			85,55	4,04			

Tabuľka č. 2: Vyhodnotenie záberu PP, lokality v zastavanom území obce k 1.1. 1990
ÚPN obce Zemplínske Hradište, návrh

Číslo lokality	Navrhované funkčné využitie	Obec, katastrálne územie	Výmera lokality celkom v ha	Výmera PP			Výmera nepoľnohospodárskej pôdy v ha	Užívateľ PP	Vybudované hydromelioračné zariadenia	Poznámka	
				Celkom v ha	Z toho						
					BPEJ	Sk.					Výmera v ha
22	rodinné domy RD	Z. Hradište	0,72	0,72	0398004	8	0,30	-	Fyzické osoby	-	preluky
					0312003	6	0,42				
23	rodinné domy RD	Z. Hradište	0,88	0,76	0312003	6	0,76	0,12	detto	-	preluky
24	verejná zeleň	Z. Hradište	0,90	0,14	0312003	6	0,14	0,76	detto	-	preluky
25	rodinné domy RD	Z. Hradište	0,76	0,76	0312003	6	0,76	-	detto	-	preluky
26	rodinné domy RD	Z. Hradište	0,84	0,84	0312003	6	0,84	-	detto	-	Lokalita RD „Pri cintoríne“
27	Výrobné územie P	Z. Hradište	0,20	0,20	0312003	6	0,20	-	detto	.	preluky
Celkom			4,30	3,42	-	-	3,42	0,88	-	-	-

III) Dokladová časť, písomnosti

IV.) Grafická časť