



## Územný plán obcí **Ďurkov, Olšovany, Svinica**

**VYHODNOTENIE DÔSLEDKOV STAVEBNÝCH ZÁMEROV A INÝCH NÁVRHOV  
NA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDE**

**OBEC OLŠOVANY**

Košice, október 2006

---

*Územný plán obcí Ďurkov, Olšovany, Svinica - Kód projektu: 2004-OPZI-34/A-KE-0099*

**PROJEKT JE SPOLUFINANCOVANÝ EÚ**



---

Zastúpený:	Ondrej Valík
Obstarávateľ: Zastúpený: starosta obce	Obec Ďurkov Ondrej Valík
Osoba s odbornou spôsobilosťou pre obstarávanie ÚPD a ÚPP:	Ing. arch. Agnesa Hoppanová
Riešitelia:	
Hlavný riešiteľ úlohy:	Ing. arch. Alexander Bél
Zodpovedný riešiteľ:	Ing. Zdena Poldaufová

---

OBSAH:

TEXTOVÁ ČASŤ

- A) Úvod
- B) Prírodné podmienky, pôdny fond, poľnohospodárstvo
- C) Vyhodnotenie záberu PP
- D) Zdôvodnenie navrhovaného urbanistického riešenia

TABUĽKOVÁ ČASŤ

Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde

GRAFICKÁ ČASŤ

Výkres č. 8 Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde

#### A) Úvod

Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde je samostatnou prílohou k Územnému plánu obcí Ďurkov, Olšovany, Svinica vrátane lokality geotermálneho areálu, ktorá tanguje katastrálne územie riešenej obce.

Základné východiskové podklady použité pri spracovaní poľnohospodárskej prílohy boli:

- hranica súčasne zastavaného územia k 1.1.1990,
- druh pozemkov,
- bonitované pôdno – ekologické jednotky (BPEJ),
- existujúce meliorácie (odvodnenia),
- komplexný urbanistický návrh a dopravné vybavenie.

#### B) Prírodné podmienky, pôdny fond, poľnohospodárstvo

Riešené územie sa nachádza v klimatickom regióne T5 – pomerne teplom, suchom, kotlinovom, kontinentálnom. Suma priemerných denných teplôt nad 10 °C je 2800 – 2500, dĺžka obdobia s teplotou vzduchu nad 5 °C je 222 dní. Klimatický ukazovateľ zavláženia (rozdiel potenciálneho výparu a zrážok) je 150 – 100 mm. Priemerná teplota vzduchu v januári je –3 až –5 °C, priemerná teplota vzduchu za vegetačné obdobie (IV – IX) je 14 – 15 °C.

Na území perspektívneho použitia PP na poľnohospodárske použitie sa nachádzajú tieto BPEJ:

V k.ú. Olšovany:

- 0887202 – 6. skupina - hnedé pôdy na vápencoch a dolomitoch, stredne ťažké až ťažké.
- 0557402 – 6. skupina - oglejené pôdy
- 0512003 – 6. skupina - nivné pôdy glejové, ťažké,
- 0558872 – 9. skupina - ilimerizovaná pôda oglejená a oglejená pôda na výrazných svahoch (12 – 17°)
- 0557403 – 6. skupina oglejené pôdy

Poľnohospodárska výroba je z titulu prebiehajúcich spoločenských zmien a redukcie finančných prostriedkov vo veľkej miere obmedzená. Niektoré poľnohospodárske podniky v okrese Košice – okolie, kde riešené územie administratívne patrí, predpokladajú časť PP delimitovať do LP.

V riešenom území je lokalizovaný Poľnohospodársky dvor v Olšovanych, ktorý prevádzkuje PD firma AGROHOLDING Trebišov; zaoberá sa rastlinnou výrobou a chovom hovädzieho dobytku; v súčasnosti v počte cca 108 ks.

### C) Vyhodnotenie záberu PP

Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde je vypracované pre katastrálne územie obce (rozvoj obce vrátane prislúchajúcej časti lokality geotermálneho areálu).

Podrobná špecifikácia jednotlivých lokalít je v tabuľkovej časti, kde je uvedené poradové číslo lokality, navrhované funkčné využitie, navrhovaná výmera lokality, skupina BPEJ, druh pozemku (poľnohospodárska, resp. nepoľnohospodárska pôda), plochy odvodnení.

Rekapitulácia podľa k. ú. vrát. geoterm. areálu	Záber PPF		Spolu PPF	Záber nepoľn. spolu		Spolu nepoľ.pôda	Celkom	
	mimo	zast.úz.		mimo	zast.úz.		mimo	zast.úz.
Olšovany	23,32	1,05	24,37	1,88	1,04	2,92	27,29	2,09

Územie geotermálneho areálu je súčasťou priemyselného parku (lokalizovaný v k.ú.Ďurkov, Olšovany a Svinica) ktorý je v tabuľkách „Prehľad perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy“ schváleného dokumente Zmien a doplnkov ÚP-VÚC Košického kraja vedený ako lokalita č. 53 (priemyselný park EKO-TERM-TURIST + Aqua Bid) o predpokladanej výmere odňatia 143,8 ha. K tejto lokalite udelil rozhodnutím č. 2004/00127 z 2.6.2004 súhlas Krajský pozemkový úrad Košice podľa § 13 a 14 zákona NR SR č. 220/2004 Z.z.

Číslovanie lokalít záberu PP je z dôvodu nadväznosti na prechádzajúcu dokumentáciu zachované podľa Urbanistickej štúdie obcí Združenia EKO – TERM – TURIST (2004). Lokality vynechané v riešení územného plánu sú v tabuľkovej časti vyznačené ako „vylúčené z návrhu“

### D) Zdôvodnenie navrhovaného urbanistického riešenia

Urbanistická štúdia je zameraná na riešenie týchto hlavných územno-technických problémov vyplývajúcich zo zadania a prieskumov a rozborov :

- Využitie zdroja geotermálnej vody pre rozvoj ekonomiky mikroregiónu formou vedecko – technického (priemyselného) parku so zameraním najmä na domáci a medzinárodný cestovný ruch a poľnohospodársku výrobu so zameraním najmä na zásobovanie Košíc a celého regiónu.
- Rozvojové plochy potrebné pre obytnú zónu vrátane základného občianskeho vybavenia vyplývajúce zo zvýšenia kvality sociálneho prostredia (zvýšenie počtu bytov na 1 000 obyvateľov na úroveň Slovenska v roku 1991 t.j. 307 bytov/1 000 obyv.) a z prirodzeného prírastku.
- Lokalizáciu zariadení sociálnej starostlivosti pre postupne sa zvyšujúci podiel starých obyvateľov.
- Hygienickú kolíziu poľnohospodárskych dvorov s funkciou bývania.
- Usporiadanie a funkčné využitie nezastavaných a nevyužívaných plôch v zastavanom území obcí.
- Skvalitnenie systému miestnych obslužných komunikácií a parkovania automobilov.

- Vybudovanie a dobudovanie technickej infraštruktúry najmä vodovodu, odvedenia a čistenia splaškových vôd.
- Ochranu proti veľkým vodám.
- Dotvoriť regionálne biokoridory Svinický potok a Olšava a riešiť miestne biokoridory.

Rozvoj obytnej funkcie a prislúchajúcich funkcií je v urbanistickej štúdii navrhovaný tak, aby sa:

- zachovala kompaktnosť zastavaných území jednotlivých obcí a nenarušovala sa existujúca urbanisticko – krajinárska scenéria mikroregiónu,
- minimalizovali zásahy do krajiny z titulu realizácie dopravnej a technickej infraštruktúry,
- navrhla optimálna prevádzková väzba medzi funkčnými plochami a optimálny pomer medzi prírodnými a civilizačnými zložkami.

Urbanistická koncepcia riešenia územného plánu obce vrátane k.ú. vychádza z nasledovných zásad:

- lokalizáciu geotermálneho areálu – priemyselného parku riešiť v súlade so Zmenami a doplnkami územného plánu veľkého územného celku Košického kraja schváleného v roku 2004 a vo väzbe na polohu existujúceho geotermálneho vrtu ktorý je v katastrálnom území obce Svinica,
- nové funkčné plochy súvisiace s rozvojom obcí navrhovať len vo väzbe na zastavané územia existujúceho osídlenia,
- riešiť nové plochy pre rozvoj funkčných plôch obcí tak, aby sa udržala kompaktná forma zástavby obcí, veľkosť pozemkov rodinných domov 1 000 – 1 200m<sup>2</sup>,
- stanoviť rozvoj a optimálne vzťahy základných funkčných plôch obcí, t.j. bývanie, práca, rekreácia,
- navrhnuť optimálnu dopravnú kostru v mikroregióne a v zastavanom území obcí.

Rozvojové plochy pre bývanie sú v zmysle urbanistickej koncepcie dimenzované tak, aby dokázali pojať v návrhovom období 25 rokov cca 12,5% - né navýšenie existujúceho počtu obyvateľov pri obložnosti 3,8 obyvateľa/byt a pri výmere pozemkov 1 000 – 1 200m<sup>2</sup>. Vzhľadom na polohu mikroregiónu v urbanizačnom priestore Košíc predpokladá sa zvýšený záujem obyvateľov Košíc a ďalších miest o výstavbu rodinných domov v atraktívnom vidieckom prostredí mikroregiónu.

Okrem plôch pre navrhovaný rozvoj sú vo výkrese č. 5 „Komplexný urbanistický návrh a dopravné vybavenie“ zakreslené i rezervné plochy pre jednotlivé funkcie ako plochy disponibilné pre rozvoj obce v ďalekom výhlade. Vyhodnotenie perspektívneho použitia PP pre rezervné plochy nebolo prevedené.

**Tab. č. 1 Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde  
Obec Oľšovany**

Číslo lokality	Katastrálne územie	Navrhované funkčné využitie	Výmera lok. celkom v ha	Výmera poľnohosp. pôdy			Chránená poľn. pôda ha	Nepoľn. pôda ha	Odvodnenie závlahy ha	Užívateľ PP	Poznámka
				Celkom ha	Z toho						
					Skupina BPEJ	ha					
<b>Mimo zastavané územie</b>											
1	Oľšovany	RD	2,23	2,23	6	2,23	-	-	2,23	AGRO – OL Trebišov	
2	-,-	D	0,13	-	-	-	-	0,13	-	-,-	
3	-,-	RD	2,36	2,36	6 8	1,46 0,90	- -	- -	- -	-,- -,-	
4	Vylúčená z návrhu										
5	-,-	D	0,67	0,67	6 8	0,53 0,14	- -	- -	- -	-,- -,-	
6	-,-	VZ	0,30	0,30	6	0,30	-	-	-	-,-	
7	-,-	RD	1,20	1,20	6	1,20	-	-	-	-,-	
8	-,-	RD	2,00	2,00	6	2,00	-	-	-	-,-	
12	-,-	RD	1,55	1,55	6	1,55	-	-	-	-,-	
<b>S P O L U</b>			10,44	10,31		10,31		0,13	2,23		
<b>V zastavanom území</b>											
3a	Oľšovany	RD	0,35	0,35	-	0,35	-	-	-		
5a	-,-	D	0,18	-	-	-	-	0,18	-		
9	-,-	RD	0,70	0,70		0,70	-	-	-		
10	-,-	VZ	0,14	-		-	-	0,14	-		
11	-,-	BD	0,27	-	-	-	-	0,27	-		
<b>S P O L U</b>			1,64	1,05		1,05		1,05			
<b>Celkom obec Oľšovany</b>			12,08	11,36		11,36		0,72	2,23		

**Tab. č. 2 Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde  
Lokalita geotermálneho areálu**

Číslo lokality	Katastrálne územie	Navrhované funkčné využitie	Výmera lok. celkom v ha	Výmera poľnohosp. pôdy			Chránená poľn. pôda ha	Nepoľn. pôda ha	Odvodnenie závlahy ha	Užívateľ PPF	Poznámka
				Celkom ha	Z toho						
					Skupina BPEJ	ha					
Mimo zastavané územie											
1GT	Oľšovany	D	0,40	-	-	-	-	0,40	-	AGRO – OL Trebišov	
2GT	„-“	Rybné hosp.	10,80	9,45	6 9	7,70 1,75	- -	1,35	-	„-“	
3GT	Vylúčená z návrhu										
4GT	„-“	VZ	0,33	0,33	6	0,33	-	-	-	„-“	
5GT	„-“	OV	0,65	0,65	6	0,65	-	-	-	„-“	
6GT	Vylúčená z návrhu										
7GT	Vylúčená z návrhu										
8GT	„-“	OV	1,76	1,76	5 6	1,38 0,38	- -	-	-	„-“	
9GT	„-“	D	0,12	0,12	6	0,12	-	-	-	„-“	
10GT	„-“	TV	0,25	0,25	6	0,25	-	-	-	„-“	
26GT	„-“	TV	0,45	0,45	9	0,45	-	-	-		
S P O L U			14,76	13,01		13,01		1,75			
V zastavanom území											
1GT	Oľšovany	D	0,45	-	-	-	-	0,45	-	Obec	
S P O L U			0,45	-	-	-	-	0,45	-		
<b>Spolu v k.ú. Oľšovany</b>			<b>15,21</b>	<b>13,01</b>	<b>-</b>	<b>13,01</b>	<b>-</b>	<b>2,20</b>	<b>-</b>		

Vysvetlivky: RD – Rodinné domy  
 BD – Bytové domy  
 OV – Občianska vybavenosť  
 VZ – Verejná zeleň  
 TV – Technická vybavenosť  
 D – Plochy dopravy