

URBAN studio s. r. o.

Sídlo: Benediktínska ulica č.24, 040 18 Košice, e-mail: urban@urban.sk

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

**ÚZEMNÝ PLÁN OBCE GEČA
ZMENY A DOPLNKY č. 3
Návrh**



**III. Vyhodnotenie perspektívneho použitia PP na
nepoľnohospodárskej pôde**

OBSAH

SPRIEVODNÁ SPRÁVA

- A) Úvod
- B) Prírodné podmienky, pôdny fond
- C) Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na PP
- D) Zdôvodnenie navrhovaného urbanistického riešenia
- E) Tabuľková časť

Tabuľka č. 1 Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na PP, navrhované zmeny funkčného využitia

Tabuľka č. 2 Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na PP, lokality v zastavanom území k 01. 01. 1990

Tabuľka č. 3 Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na PP, lokality mimo zastavaného územia

- F) Písomnosti, dokladová časť

GRAFICKÁ ČASŤ

Výkres č. 8 Perspektívne použitie PP (priesvitka) M 1 : 2 880

A) Úvod

A .1. Zmeny a doplnky č. 3 ÚPN obce Geča, ďalej len ZaD č. 3, sú spracované na základe objednávky obce Geča a zadávacieho listu obce. Vyhodnotenie stavebných návrhov a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde (ďalej len PP) je samostatnou prílohou k spracovaným ZaD č. 3 ÚPN obce Geča. Číslovanie záberových lokalít v ZaD č. 3 ÚPN obce nadväzuje na číslovanie lokalít podľa tabuľkovej časti platného ÚPN obce Geča, včítane následných zmien a doplnkov (ZaD č. 1 a ZaD č. 2). ZaD č. 3 ÚPN obce sú spracované ako samostatná príloha schválenej ÚPD obce. Textová časť je spracovaná v rozsahu zmien a doplnkov vrátane záväznej časti. Grafická časť je spracovaná ako samostatná priesvitka.

Pri prácach na Zmenách a doplnkoch č. 3 ÚPN Geča boli použité nasledovné základné východiskové podklady:

- Územný plán obce Geča, čistopis (2008)
- Územný plán obce Geča, ZaD č. 1, čistopis (2012)
- Územný plán obce Geča, ZaD č. 2, čistopis (2017)
- Územný plán obce Geča, ZaD č. 3, návrh (2022)
- Aktuálny stav katastra (2022)
- Bonitované pôdno-ekologické jednotky (BPEJ) na k. ú. Geča
- Zadávací list obce Geča (09/2022)

B) Prírodné podmienky, pôdny fond

B.4 Bonitované pôdno-ekologické jednotky a vlastnosti pôdy

Na k. ú. Geča je poľnohospodárska pôda s kódom BPEJ 0406 005, 0411 002, 0426 002 v zmysle zákona NR SR č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní PP a nariadenia vlády SR č. 58/2013 Z. z. o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber PP zaradená medzi najkvalitnejšie PP na k. ú. Geča. Na záberových lokalitách PP mimo hranice zastavaného územia k 01. 01. 1990 sa nachádza orná pôda, v zastavanom území obce k 01. 01. 1990 prevažne záhrady na pozemkoch rodinných domov.

C) Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na PP

Navrhovaný záber PP je vyhodnotený v súlade s platnou legislatívou v textovej a tabuľkovej časti nasledovne:

- osobitne sú v textovej a tabuľkovej časti zdokumentované lokality navrhovaného záberu PP podľa platného ÚPN obce (2008) včítane ZaD č. 1 a ZaD č. 2, kde sa v ZaD č. 3 ÚPN obce navrhuje zmena funkčného využitia územia. Jedná sa o nasledovné záberové lokality PP:
 - záberová lokalita č.4 (zmena z plôch občianskej vybavenosti na plochu pre RD)

- záberová lokalita č. 15 (zmena z plochy pre RD na plochu občianskej vybavenosti)
- záberová lokalita č.16 (zmena z plochy pre RD na dopravnú plochu a zeleň)
- v tabuľkovej časti sú zdokumentované navrhované záberové lokality PP so zmenou funkčného využitia územia (tabuľka č. 1), navrhované záberové lokality PP v zastavanom území obce k 01. 01. 1990 (tabuľka č. 2) a navrhované záberové lokality PP mimo zastavaného územia k 01. 01. 1990 (tabuľka č. 2). V tabuľkovej časti je uvedené:
 - poradové číslo lokality,
 - výmera lokality celkom v ha,
 - výmera PP v členení podľa kódu a skupiny BPEJ,
 - výmera nepoľnohospodárskej pôdy.

Vyhodnotenie záberu PP v rozsahu návrhu ZaD č. 3 ÚPN obce je zdokumentované vo výkrese č. 8. Perspektívne použitie PP (priesvitka) v M 1 : 2 880. Celková rekapitulácia vyhodnotenia záberu PP je zdokumentovaná v nasledujúcom tabuľkovom prehľade:

ÚPN obce Geča, ZaD č. 3, návrh (2022)

Obec Geča	Záber PP mimo hranice zastavaného územia k 01. 01. 1990 (ha)	Záber PP v zastavanom území k 01. 01. 1990 (ha)	Spolu ha
Záber poľnohospodárskej pôdy v ha	171,99	5,05	177,04
Záber nepoľnohospodárskej pôdy v ha	2,80	0,30	3,10
Záber pôdneho fondu celkom v ha	174,79	5,35	180,14

D) Zdôvodnenie navrhovaného urbanistického riešenia

Dôvodom obstarávania a spracovania ZaD č. 3 ÚPN obce sú nasledovné požiadavky obce Geča:

- v súlade s rozhodnutím vlády SR riešenie nového výrobného územia „Industrial park Valaliky“ pre strategického investora a jeho subdodávateľov na k. ú. Geča,
- riešenia požiadaviek obce Geča, fyzických a právnických osôb na zmeny a doplnky funkčného využívania územia obce.

ZaD č. 3 ÚPN obce Geča západne od železničnej trate Košice – Šaca – Maďarsko navrhujú nové výrobné územie „Industrial parku Valaliky – Priemyselného parku 2“, včítane dopravného vybavenia územia (navrhované cesty III. triedy) technického vybavenia územia a zelene strategického parku.

Navrhované riešenie strategického parku nadväzuje na navrhované riešenia menovanej investície na k. ú. Valaliky v rozsahu nového ÚPN obce Valaliky.

ZaD č. 3 ÚPN obce Geča v súlade po zadávacím listom obce Geča riešia:

- rozvoj obytného územia pre zástavbu rodinných domov na:
 - Lokalite č. 1 „IBV pri železničnej trati“, navrhuje sa nová rozvojová lokalita pre výstavbu RD zmenou územnej rezervy podľa platného ÚPN obce.
 - Lokalite č. 2, zmena navrhovaného obytného územia pre zástavbu RD na navrhovanú občiansku vybavenosť v zrealizovanej obytnej ulici.
 - Lokalite č. 3, zmena navrhovaného obytného územia pre občiansku vybavenosť na navrhovanú zástavbu RD.
 - Lokalite č. 4 „Nová ulica“, lokalita č. 8 „Obecná ulica“, navrhuje sa možnosť výstavby RD na plochách hospodárskej zelene (v záhradách).
 - Lokalite č. 5 „IBV Priemyselná ulica“, navrhuje sa nová rozvojová plocha pre výstavbu RD.
 - Lokalite č. 7 „Cintorínska ulica“, navrhuje sa dobudovanie RD na plochách po zrušení OP cintorína.

Navrhovaný rozvoj obytného územia pre zástavbu rodinných domov v západnej časti obce po OP železničnej trate rešpektuje predpokladaný nárast požiadaviek na novú výstavbu rodinných domov v optimálnej dopravnej dochádzkovej vzdialenosti (BUS, IAD, VLAK . cyklistická a pešia doprava) od strategického parku na k. ú. Geča.

- rozvoj výrobného územia pre nezávadnú priemyselnú výrobu, sklady, výrobné služby na Hlavnej ulici. Navrhuje sa dobudovanie jestvujúcej priemyselnej zóny južne od cintorína.

E) Tabuľková časť

Tabuľka č. 1: Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde, ZaD č. 3 ÚPN obce, navrhované zmeny funkčného využitia územia.

Pôvodné číslo lokality	K. ú.	Platný ÚPN – O ZaD č. 1 a ZaD č. 2		Návrh ZaD č. 3 ÚPN obce					Poznámka
		Funkčné využitie	Výmera lokality (ha)	Číslo lokality	Funkčné využitie	Výmera lokality (ha)	Kód a skupina BPEJ		
14	Geča	Občianska vybavenosť Doprava OV + D	0,970	14a	Obytné územie Rodinné domy RD	0,780	0406005	5	IBV medzi Poľnou a Narcisovou ulicou
15	Geča	Rodinné domy Doprava RD + D	4,680	15b	Obytné územie Občianska vybavenosť OV	0,060	0406005	5	Preluka v realizovanej zástavbe
15a	Geča	Rodinné domy Doprava RD + D	0,440						
16	Geča	Zeleň Z	1,850	16c	Doprava Zeleň D + Z	0,680	0406005	5	Cesta III. triedy , Priemyselná ulica
16a	Geča	Rodinné domy Doprava RD + D	0,760						
16b	Geča	Rodinné domy Doprava RD + D	1,480						
Spolu			10,180	Spolu		1,520			

Tabuľka č. 2: Vyhodnotenie záberu PP, ZaD č. 3 ÚPN obce Geča, návrh (2022) v hraniciach zastavaného územia k 01. 01. 1990

Číslo lokality	Navrhované funkčné využitie	Obec k. ú.	Výmera lokality celkom v ha	Výmera PP			Výmera nepoľnohosp. pôdy v ha	Užívateľ PP	Vybudované hydromelioračné zariadenie	Poznámka	
				Celkom v ha	z toho						
					BPEJ	SK					Výmera v ha
29	Obytné územie Rodinné domy RD	Geča	0,550	0,500	0411002	5	0,500	0,050	Fyzická osoba	Žiadne	Nová ulica
30	Obytné územie Rodinné domy RD	Geča	0,490	0,490	0411002	5	0,490	-	Fyzická osoba	Žiadne	Nová ulica
31	Obytné územie Rodinné domy RD	Geča	1,040	0,970	0411002	5	0,490	0,070	Fyzické osoby	Žiadne	Nová ulica
					0465035	6	0,090				
32	Obytné územie Rodinné domy RD	Geča	2,240	2,070	0465035	6	2,070	0,170	Fyzické osoby	Žiadne	Obecná ulica
35a	Obytné územie RD	Geča	0,750	0,740	046035	6	0,740	0,010	Fyzické osoby	Žiadne	Obecná ulica
59a	Rekreačné územie R	Geča	0,010	0,010	0465035	6	0,010	-	Fyzické osoby	Žiadne	Krížna ulica Multifunkčné ihrisko
62	Obytné územie Rodinné domy	Geča	0,270	0,270	0465035	6	0,230	-	Fyzické osoby	Žiadne	IBV Cintorínska ulica
					0411002	5	0,040				
Celkom			5,350	5,050				0,300			

Tabuľka č. 3: Vyhodnotenie záberu PP, ZaD č. 3 ÚPN obce Geča, návrh (2022) mimo hranice zastavaného územia k 01. 01. 1990

Číslo lokality	Navrhované funkčné využitie	Obec k. ú.	Výmera lokality celkom v ha	Výmera PP			Výmera nepoľnohosp. pôdy v ha	Užívateľ PP	Vybudované hydromelioračné zariadenie	Poznámka	
				Celkom v ha	z toho						
					BPEJ	SK					Výmera v ha
28	Obytné územie Rodinné domy RD	Geča	0,560	0,560	0465035	6	0,360	-	Fyzická osoba	Žiadne	Cintorínska ulica, rodinné domy
					0406005	5	0,200				
33	Izolačná zeleň Z	Geča	0,540	0,540	0406005	5	0,540	-	Fyzická osoba	Žiadne	Izolačná zeleň, výrob. areálu ZIPP
34	Obytné územie Rodinné domy Doprava	Geča	3,20	3,20	0406005	5	3,20	-	Fyzické osoby	Žiadne	IBV Priemyselná ulica
35	Obytné územie Rodinné domy RD	Geča	0,380	0,350	0465035	6	0,350	0,030	Fyzické osoby	Žiadne	Obecná ulica
36	Doprava Zeleň D, Z	Geča	0,600	0,600	0426002	6	0,500	-	Fyzické osoby	Žiadne	Cesta III. triedy – Priemyselná ulica Sprievodná zeleň
					0406005	5	0,100				
37	Zeleň Z	Geča	0,450	0,450	0426005	6	0,450	-	Fyzické osoby	Žiadne	Sprievodná zeleň
38	Doprava D	Geča	0,340	0,330	0406005	5	0,330	0,010	Fyzické osoby	Žiadne	IBV Pri železničnej trati, miestna komunikácia
39	Obytné územie Rodinné domy Doprava RD, D	Geča	1,330	1,300	0406005	5	1,300	0,030	Fyzické osoby	Žiadne	IBV Pri železničnej trati
40	Obytné územie Rodinné domy RD	Geča	0,510	0,510	0406005	5	0,080	-	Fyzické osoby	Žiadne	IBV Pri železničnej trati
					0426002	6	0,430				

41	Doprava D	Geča	0,400	0,400	0406005	5	0,210	-	Fyzické osoby	Žiadne	IBV Pri železničnej trati, miestna komunikácia
					0426002	6	0,190				
42	Obytné územie Rodinné domy RD	Geča	0,810	0,810	0426002	6	0,620	-	Fyzické osoby	Žiadne	IBV Pri železničnej trati
					0406005	5	0,190				
43	Obytné územie Rodinné domy Doprava RD, D	Geča	0,690	0,690	0406005	5	0,690	-	Fyzické osoby	Žiadne	IBV Pri železničnej trati
44	Doprava D	Geča	1,100	1,100	0426002	6	0,410	-	Fyzické osoby	Žiadne	IBV Pri železničnej trati, miestna komunikácia
					0406005	5	0,690				
45	Obytné územie Rodinné domy RD	Geča	0,070	0,070	0406005	5	0,070	-	Fyzické osoby	Žiadne	IBV medzi Poľnou a Narcisovou ulicou
46	Obytné územie Rodinné domy RD	Geča	0,520	0,520	0406005	5	0,520	-	Fyzické osoby	Žiadne	IBV Pri železničnej trati
47	Obytné územie Rodinné domy RD	Geča	1,040	1,040	0426002	6	0,360	-	Fyzické osoby	Žiadne	IBV Pri železničnej trati
					0406005	5	0,680				
48	Doprava D	Geča	0,490	0,190	0406005	5	0,040	0,300	Fyzické osoby	Žiadne	Miestna a pešia komunikácia, cyklistická komunikácia
					0426002	6	0,150				
					0465235	6	-				
49	Doprava D	Geča	0,570	0,570	0406005	5	0,270	-	Fyzické osoby	Žiadne	IBV Pri železničnej trati, miestna komunikácia
					0426002	6	0,300				
50		Geča	14,230	14,200	0465235	6	6,100	0,030		Žiadne	

	Zeleň strategického parku Technické vybavenie Doprava Z, TV, D				0426002	6	5,630		Fyzické osoby		Zeleň strategického parku, zemný val, pešie a cyklistické komunikácie
					0479365	8	2,000				
					0479062	8	0,240				
					0465045	6	0,230				
51	Doprava Zeleň D, Z	Geča	6,650	6,500	0465235	6	2,980	0,150	Fyzické osoby	Žiadne	Industrial park, cesta III. triedy, pešie a cyklistické komunikácie, sprievodná zeleň
					0479062	8	1,720				
					0479065	8	0,030				
					0479365	8	1,560				
					0465045	6	0,090				
					0426002	6	0,120				
52	Doprava Zeleň D, Z	Geča	2,470	2,460	0479265	8	2,090	0,010	Fyzické osoby	Žiadne	Industrial park, cesta III. triedy, sprievodná zeleň
					0479365	8	0,370				
53	Doprava Zeleň D, Z	Geča	11,350	11,290	0479062	8	1,410	0,060	Fyzické osoby	Žiadne	Industrial park, cesta III. triedy, sprievodná správa
					0479065	8	2,130				
					0465045	6	7,750				
54	Výrobné územie V	Geča	61,900	60,860	0465235	6	0,590	1,040	Nezistené	Žiadne	Industrial park Valaliky – Priemyselný park 2
					0479065	8	26,690				
					0465045	6	30,470				
					0479062	8	3,110				
55	Výrobné územie V	Geča	56,640	56,130	0479065	8	0,990	0,510	Nezistené	Žiadne	Industrial park Valaliky – Priemyselný park 2
					0479365	8	0,210				
					0479062	8	19,040				
					0465045	6	33,690				
					0479265	8	2,200				
56	Doprava Zeleň D, Z04060055	Geča	1,150	1,150	0465045	6	1,150	-	Nezistené	Žiadne	Industrial park Valaliky

											Hlavná miestna zberná komunikácia MZ
57	Obytné územie Rodinné domy RD	Geča	0,850	0,850	0406005	5	0,850	-	Fyzické osoby	Žiadne	IBV Pri železničnej trati
58	Obytné územie Rodinné domy RD	Geča	1,220	1,220	0406005	5	0,860	-	Fyzické osoby	Žiadne	IBV Pri železničnej trati
					0426002	6	0,360				
59	Rekreačné územie R	Geča	0,030	0,030	0465035	6	0,030	-	Fyzické osoby	Žiadne	Krížna ulica, multifunkčné ihrisko
60	Doprava D	Geča	0,320	0,190	0465035	6	0,190	0,130	Fyzické osoby	Žiadne	Pešia komunikácia pri ceste III. triedy
61	Výrobné územie V	Geča	3,590	3,590	0465035	6	3,180	-	Nezistené	Žiadne	Cintorínska ulica, dobudovanie priemyselnej zóny
					0406005	5	0,180				
					0411002	5	0,230				
63	Výrobné územie V	Geča	0,200	0,160	0411002	5	0,160	0,040	Nezistené	Žiadne	Nová ulica, dobudovanie jestvujúcej zástavby RD
64	Doprava Zeleň D, Z	Geča	0,590	0,130	0406005	5	0,130	0,460	Nezistené	Žiadne	Cesta III. triedy, Priemyselná ulica, sprievodná zeleň
Celkom			174,790	171,990				2,800			

Poznámka:

0406005 Najkvalitnejšia pôda podľa kódu BPEJ v zmysle zákona NR SR 220/2004 Z. z. a nariadenia vlády SR č. 58/2013 Z. z.

F) Písomnosti, dokladová časť