

**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

---

# ÚZEMNÝ PLÁN OBCE GEČA ZMENY A DOPLNKY č. 3

Návrh



II. Závazná časť územného plánu obce

Pri riadení funkčného využitia, priestorového usporiadania a rozvoja obce Geča je potrebné dodržať tieto záväzné regulatívy vzťahujúce na katastrálne územie obce Geča:

## 1) Zásady priestorového usporiadania a funkčného využívania územia

*Bod 1.2 sa dopĺňa nasledovne:*

- 1.2 Novú zástavbu orientovať na dotvorenie existujúcej urbanistickej kompozície obce **smerom západným k železničnej trati** založenej na uličnej zástavbe **s väzbami na cestu III. triedy** a hlavných miestnych komunikáciách **a smerom západným od železničnej trate po západnú hranicu k. ú. obce.**

### 1.3.1.2 Bývanie

*Bod 1.3.1.2 sa mení a dopĺňa nasledovne:*

- 1.3.1.2 Nové pozemky **v intraviláne obce** vytvoriť na lokalitách, kde je možné využiť **jestvujúce komunikácie a inžinierske siete (preluky, hospodárska zeleň na pozemkoch RD)**, dopĺňujúc **jestvujúcu solitérnu zástavbu. Nové rozvojové plochy v príľahlom extraviláne vytvoriť na lokalitách západne od cesty III. triedy až po ochranné pásmo železnice.**

### 1.3.2 Výroba

*Bod 1.3.2 sa po bode 1.3.2.3 dopĺňa o nasledovné nové body:*

- 1.3.2.4 **Realizovať rozvoj výrobného územia s plochami pre nezávadnú výrobu a výrobné služby na Cintorínskej ulici dobudovaním priemyselnej zóny južne od cintorína.**
- 1.3.2.5 **Realizovať nové výrobné územie s plochami pre priemyselnú výrobu „Industrial park Valaliky“ západne od železničnej trate Košice – Čaňa – Maďarsko v rozsahu návrhu ZaD č. 3 ÚPN obce.**
- 1.3.2.6 **Realizovať zeleň strategického parku Valaliky s plochami nelesnej drevinnej vegetácie (NDV) medzi strategickým parkom a železničnou traťou v rozsahu návrhu ZaD č. 3.**

### 1.3.3 Rekreačia a cestovný ruch (CR)

*Bod 1.3.3.3 sa dopĺňa nasledovne:*

- 1.3.3.3 **Rekreačnú zónu so zariadeniami pre každodenný oddych a šport rozvíjať v nadväznosti na existujúci športový areál (futbalové ihrisko) a na Krížnej ulici.**

## 2) Prípustné obmedzujúce a ~~obmedzene príпустné~~ vylučujúce podmienky využitia jednotlivých plôch

- 2.1 Za príпустné a ~~obmedzujúco príпустné~~ **obmedzujúce** podmienky využitia možno pokladať:

- 2.1.1 V území s funkciou bývania

*Za bodom 2.1.1.7 sa dopĺňajú nasledovné nové body:*

- 2.1.1.8 realizovať výstavbu rodinných domov na lokalite č. 1 „IBV pri železničnej trati“, koeficient zastavanosti  $K_z \text{ max.} = 0,5$ , maximálna podlažnosť 2 nadzemné podlažia + podkrovie (2P + P)
- 2.1.1.9 realizovať výstavbu rodinných domov na lokalite č. 3 medzi Poľnou a Narcisovou ulicou, koeficient zastavanosti  $K_z \text{ max.} = 0,4$ . Maximálna podlažnosť 2 nadzemné podlažia + podkrovie (2P + P)
- 2.1.1.10 realizovať výstavbu rodinných domov na lokalite č. 5 „IBV Priemyselná ulica“, koeficient zastavanosti  $K_z \text{ max.} = 0,5$ . Maximálna podlažnosť 2 nadzemné podlažia + podkrovie (2P + P)
- 2.1.1.11 realizovať výstavbu rodinných domov na lokalite č. 7 Cintorínska ulica, koeficient zastavanosti  $K_z \text{ max.} = 0,5$ . Maximálna podlažnosť 2 nadzemné podlažia + podkrovie (2P + P)
- 2.1.1.12 realizovať výstavbu rodinných domov na lokalite č. 4 Nová ulica, lokalite č. 8 Obecná ulica na plochách hospodárskej zelene (záhrady) pozemkov rodinných domov. Koeficient zastavanosti  $K_z \text{ max.} = 0,4$ , maximálna podlažnosť 2 nadzemné podlažia + podkrovie. Výstavbu rodinných domov povoľovať za podmienky samostatného dopravného napojenia z miestnej komunikácie a samostatného napojenia na jestvujúcu technickú infraštruktúru.

## 2.1.2 V území s funkciou výroby

*Za bodom 2.1.2.5 sa dopĺňajú nasledovné nové body:*

- 2.1.2.6 na lokalite č. 6 Cintorínska a Hlavná ulica, dobudovanie priemyselnej zóny južne od cintorína. Areály nezávadnej priemyselnej výroby bez výrazného vplyvu na životné prostredie, výrobné služby, skladovanie do 500 m<sup>2</sup> skladovej plochy, prevádzkové administratívne funkcie, technické vybavenie, zeleň. Koeficient zastavanosti  $K_z \text{ max.} = 0,7$ . Maximálna podlažnosť 12 m nad úrovňou terénu.
- 2.1.2.7 na navrhovanom výrobnom území Industrial park Valaliky (Priemyselný park 2) s plochami pre subdodávateľov strategického investora. Plochy priemyselnej výroby, skladového hospodárstva, administratívno-správne funkcie, dopravné a technické vybavenie územia, zeleň. Maximálna výška zástavby 10 nadzemných podlaží (10 NP) max. 30 m od úrovne terénu. Uvedenú výšku je možné presiahnuť len so súhlasom Letiska Košice (Dopravný úrad) ak to preukázateľne vyžaduje technológia výroby. Koeficient zastavanosti  $K_z \text{ max.} = 0,8$ .

## 2.1.3 V území s funkciou občianskej vybavenosti

*Za bodom 2.1.3.1 sa vkladá nasledovný nový text:*

- 2.1.3.2 na lokalite č. 3 dobudovanie verejnej občianskej vybavenosti. Koeficient zastavanosti  $K_z \text{ max.} = 0,6$ , maximálna podlažnosť 2 nadzemné podlažia (2P)

2.1.4 V území s funkciou športu

*Za bodom 2.1.4.1 sa vkladá nasledovný nový text:*

2.1.4.2 na lokalite č. 9 Križna ulica realizovať nenáročné športové ihrisko (multifunkčné). Koeficient zastavanosti a maximálna podlažnosť sa nestanovuje.

2.1.5 V území s funkciou záhradkárskych osád

2.1.5.1 Koeficient zastavanosti je max. 40%,  $K_z = 0,2$ , max. 1 podlažie + podkrovie

*Za bodom 2.1.5. sa vkladá nový bod 2.1.6*

2.1.6 V území s funkciou verejnej zelene, krajinej zelene a zelene strategického parku

2.1.6.1 Plochy verejnej sprievodnej a parkovej zelene, drevinná vegetácia, zatravnené plochy s verejnou rekreačnou a izolačnou zeleňou, dopravné vybavenie územia (peší chodník), detské ihriská. Výškové obmedzenia a miera zastavania sa neurčuje.

2.1.6.2 Zeleň strategického parku, nelesná drevinná vegetácia s izolačnou a ekostabilizačnou funkciou. Plochy pre zemný val s protihlukovou funkciou, dopravné a technické vybavenie územia (cyklistické komunikácie). Na týchto plochách sa nepovoľuje umiestniť žiadnu stavbu. Výškové obmedzenie sa neurčuje, miera zastavanosti sa neurčuje.

2.2 Za neprípustné podmienky využitia podkladať:

2.2.2 V území s funkciou výroby

*Bod 2.2.2.4 sa mení nasledovne:*

2.2.2.4 Rešpektovať pásma hygienickej ochrany od areálov štrkopieskov ~~aj od jestvujúceho a navrhovaného cintorína (v OP jestvujúceho a navrhovaného pohrebiska 50 m sa nesmú povoľovať ani umiestňovať stavby).~~

### 3) Zásady a regulatívy na umiestnenie verejného dopravného a technického vybavenia

3.1 V oblasti dopravy

*Za bodom 3.1.10 sa dopĺňajú nasledovné nové body:*

3.1.11 Realizovať navrhované cesty III. triedy na navrhovanom výrobnom území „Industrial park Valaliky“ vo funkčnej triede B3 s prepojením na cestu I/17 a cestu III/3343.

3.1.12 Realizovať navrhovanú cestu III. triedy v trase „Industrial park Valaliky“ križovatka „E“ – Priemyselná ulica – cesta III/3416 vo funkčnej triede B3.

3.1.13 Realizovať mimoúrovňové kríženie (mostný objekt) cesty III. triedy so železničnou traťou Košice – Čaňa – Maďarsko.

3.1.14 Realizovať miestne prístupové komunikácie na navrhovaných lokalitách obytného územia so zástavbou rodinných domov vo funkčnej triede C2 a C3 v rozsahu návrhu ZaD č. 3 ÚPN obce.

- 3.1.15 Realizovať pešie komunikácie v pridruženom priestore navrhovaných ciest III. triedy a min. jednostranné pešie komunikácie v pridruženom priestore miestnych komunikácií obytného územia v rozsahu návrhu ZaD č. 3 ÚPN obce.
- 3.1.16 Realizovať cyklistické komunikácie na území navrhovaného „Industrial park Valaliky“ s prepojením na obec Valaliky v rozsahu návrhu ZaD č. 3 ÚPN obce.
- 3.1.17 Realizovať mimoúrovňové prechody hlavných peších komunikácií a cyklistických komunikácií so železničnou traťou Košice – Čaňa – Maďarsko.

## 3.2 V oblasti technickej infraštruktúry

*Menovaná kapitola sa po bode 3.2.9 dopĺňa o nasledovné nové body:*

- 3.2.10 Realizovať delenú splaškovú kanalizáciu STOKU „A“ s napojením na Č. S. 2 na k. ú. Valaliky pre odvedenie odpadových vôd z územia Priemyselného parku 2 s vyústením do ČOV Košice.
- 3.2.11 Realizovať dažďovú kanalizáciu Zberač „3“, Zberač „3 - 1“ a Zberač „4“ so zaústením do odvodovej kanalizácie Zberač č. 1. Realizovať akumulčné nádrže na území výrobného územia s cieľom akumulovať vodu z povrchového odtoku. Realizovať odvodovú kanalizáciu Zberač č. 1 s vyústením do recipientu tok Hornád.
- 3.2.12 Realizovať verejný vodovod Vetvu „1“ pre výrobné územie „Industrial park Valaliky“ s prepojením na verejný vodovod obce Valaliky a Geča na k. ú. Valaliky. Akumuláciu vody zabezpečovať v jestvujúcom a navrhovanom vodojeme VDJ Šaca II. .
- 3.2.13 Realizovať verejný vodovod na navrhovaných lokalitách obytného územia so zástavbou rodinných domov s napojením sa na skupinový vodovod Valaliky – Geča – Čaňa.
- 3.2.14 Realizovať delenú gravitačnú a tlakovú splaškovú kanalizáciu na navrhovaných lokalitách obytného územia so zástavbou rodinných domov včítane Č.S. 1 a navrhovanej tlakovej kanalizácie zaústenej do STOKY „A“ verejnej kanalizácie priemyselného parku 2. Do doby výstavby navrhovanej kanalizácie sa povoľuje na pozemkoch rodinných domov realizácia vodotesných žúmp.
- 3.2.15 Pre zabezpečenie potrieb elektrickej energie „Industrial park Valaliky“ realizovať VN (22) kV vonkajšie elektrické vedenie včítane transformačnej stanice TS–SP3 zaústenej do navrhovanej ES strategického parku.
- 3.2.16 V navrhovanom obytnom území lokalita č. 1 „IBV Pri železničnej trati“ realizovať demontáž existujúceho VN vonkajšieho elektrického vedenia a nahradenú novým 22 kV káblovým elektrickým vedením.
- 3.2.17 Na lokalite č. 1 „IBV Pri železničnej trati“, lokalite č. 5 „IBV Priemyselná ulica“ je výstavba rodinných domov podmienená realizáciou transformačných staníc TS 11, TS 12 a TS 13.
- 3.2.18 Na lokalita č. 6 Cintorínska a Hlavná ulica je dobudovanie priemyselnej zóny podmienené dobudovaním transformačnej stanice TS výrobný okrskok . Navrhované transformačné stanice realizovať na verejne prístupnom mieste.

- 3.2.19 Pre zabezpečenie potrieb zemného plynu „Industrial park Valaliky“ realizovať STL plynovod pre pripojenie Priemyselného parku 2 so zaústením do navrhovanej RS VTL/STL pri ceste I/17.
- 3.2.20 Realizovať navrhovanú STL distribučnú sieť v navrhovanom obytnom území so zástavbou rodinných domov s napojením sa na existujúcu STL distribučnú sieť obce. STL rozvody zemného plynu realizovať na verejne prístupnom mieste v pridruženom priestore miestnych komunikácií.

## 5) Zásady starostlivosti o životné prostredie

### 5.2 Čistota vody

Po bode 5.3.2 sa dopĺňajú nasledovné nové body:

- 5.3.3 Realizovať verejný vodovod na území Priemyselného parku 2.
- 5.3.4 Realizovať verejnú splaškovú a dažďovú kanalizáciu na území Priemyselného parku 2.

Po bode 5.5 Radónové riziká sa vkladá nový bod 5.6

### 5.6 Hluk a zeleň strategického parku

- 5.6.1 Na území medzi Priemyselným parkom 2, navrhovanou cestou III. triedy a železničnou traťou Košice – Maďarsko realizovať zeleň strategického parku s plochami pre drevinnú nelesnú vegetáciu (NDV) a zemný val s izolačnou, protihlukovou a ekostabilizačnou funkciou.

## 6) Vymedzenie zastavaného územia obce

Po bode 6.3 sa dopĺňa nasledovný nový bod:

- 6.4 Zastavané územie vymedzené v ÚPN – obce, ZaD č. 3 rozšíriť o navrhované obytné územie na lokalite č. 1, č. 3 a č. 5 o navrhované výrobné územie na lokalite č. 6.

## 7) Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území, asanácie

Bod 7.2 sa mení nasledovne, bod 7.4 sa ruší

- 7.2 PHO od výrobných areálov 50 m a 100 m.
- ~~7.4 Ochranné pásmo existujúceho a navrhovaného pohrebiska 50 m, kde sa nesmú povoľovať ani umiestňovať budovy (v zmysle zákona č. 131/2010 o pohrebníctve v platnom znení).~~

## 10) Zoznam verejnoprospešných stavieb

2. Verejnoprospešné stavby z návrhu ÚPN – O:

Po bode 35 sa dopĺňajú nasledovné body:

- 36 Cyklistické komunikácie
- 37 Výrobné územie „Industrial park Valaliky“

- 38 Cesty III. triedy – návrh včítane pridruženého priestoru komunikácie (pešie komunikácie, sprievodná zeleň)
- 39 Plochy nelesnej drevinnej vegetácie (NDV), zemný val (zeleň strategického parku)
- 40 Úrovňové križovatky ciest III. triedy

Poznámka:

Čierny text: znenie textu podľa ÚPN – O včítane ZaD č. 1 a ZaD č. 2

Červený text: znenie textu podľa návrhu ZaD č. 3 ÚPN - O, ktorý sa dopĺňa do záväznej časti

Čierny text: znenie textu, ktorý sa vypúšťa zo záväznej časti