

**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

Čistopis



## II. Závazná časť územného plánu obce

### **SCHVAĽOVACIA DOLOŽKA**

Označenie schvaľovacieho orgánu: **Obec Geča**  
**Obecné zastupiteľstvo**

Číslo uznesenia a dátum schválenia: **č.28/2023 zo dňa 02.05.2023**

Číslo VZN obce Geča, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť  
ZaD č.3 ÚPN obce Geča: **č. 7/2022 zo dňa 02.05.2023**

Právnu účinnosť VZN nadobudlo dňa: **19.05.2023**

Oprávnená osoba: **MVDr. Patrik Rusňák**  
**starosta 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**), dopĺňujúc **jestvujúcu** solitérnu zástavbu. **Nové rozvojové plochy v príslahlom 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  $K_z$  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  $K_z$  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  $K_z$  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  $K_z$  max. = 0,5. Maximálna podlažnosť 2 nadzemné podlažia + podkrovie (2P + P)

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  $K_z$  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 strategického investora a jeho subdodávateľov 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  $K_z$  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  $K_z$  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, krajinnej 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 (NDV) s izolačnou a ekostabilizačnou funkciou. 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 II. a III. triedy na navrhovanom výrobnom území „Industrial park Valaliky“ vo funkčnej triede B2, B3 s prepojením na cestu I/17 a cestu III/3343.

3.1.12 Realizovať navrhovanú cestu II. resp. III. triedy v trase „Industrial park Valaliky“ križovatka „E“ – Priemyselná ulica – cesta III/3416 vo funkčnej triede B2, B3.

3.1.13 Realizovať mimoúrovňové kríženie (mostný objekt) komunikácií 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 Č.S. 2 navrhovanej tlakovej kanalizácie zaústenej do STOKY „A“ verejnej kanalizácie priemyselného parku 2 za podmienky odľahčenia pripojovacieho bodu Valaliky. 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 jestvujúcu 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 Industrial parku Valaliky (Priemyselný park 2).

5.3.4 Realizovať verejnú splaškovú a dažďovú kanalizáciu na území Industrial parku Valaliky (Priemyselný park 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 Industrial parkom Valaliky (Priemyselným parkom 2), navrhovanou cestou II. triedy resp. 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.

5.6.2. V oblasti ochrany navrhovaného obytného územia pred vplyvmi mobilných zdrojov hluku (cestná a železničná doprava) je povinnosť spracovať v etape územného rozhodnutia samostatné „Hlukové štúdie“ podľa požiadaviek RÚVZ pre navrhované lokality obytného územia č.1, č.2, č.5 a č.7 podľa ZaD č.3 ÚPN obce Geča.

## 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

V bode 7.1.7 ochranné pásma Letiska Košice sa bod 7.1.7.2 kompletne celý mení nasledovne:

7.1.7.2 Súhlas Dopravného úradu sa vyžaduje pri:

- stavbách a zariadeniach, ktoré by svojou výškou, prevádzkou alebo použitím stavebných mechanizmov mohli narušiť ochranné pásma Letiska Košice a okrskového prehľadového radiolokátora SRE
- stavbách alebo zariadeniach vysokých 100 m a viac nad terénom (§30 ods.1 písm.a) leteckého zákona)

- stavbách alebo zariadeniach vysokých 30 m a viac umiestnených na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú krajinu (§30 ods.1 písm. b) leteckého zákona)
- zariadeniach, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice (§30 ods. 1 písm. c) leteckého zákona)
- zariadeniach, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje (§30 ods. 1 písm. d) leteckého zákona)

*Bod 7.2 sa mení nasledovne, bod 7.4 sa ruší*

7.2 PHO od výrobných areálov 50 m a 100 m. (ZIPP)

~~7.4 Ochranné pásmo jestvujúceho 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 II. a III. triedy funkčnej triedy B2 a B3 – návrh včítane pridruženého priestoru komunikácie (pešie komunikácie, sprievodná zeleň)

39 Zeleň strategického parku, plochy nelesnej drevinnej vegetácie (NDV), zemný val

40 Úrovňové križovatky

41 Mimoúrovňové križenie cesty II. resp. III. triedy, peších komunikácií a cyklistických komunikácií so železničnou traťou

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