

**územný plán mesta**  
**BARDEJOV**

**z m e n y a d o p l n k y**

**zmena čís. 32a, 32b/2015**

**Košice, október 2015**

názov dokumentácie: územný plán mesta (ÚPN-O) B a r d e j o v  
zmeny a doplnky, zmena čí. 32a, 32b/2015

obstarávateľ dokumentácie: mesto B a r d e j o v  
zastúpené Mestským úradom Bardejov

kód obce : 519006

okres, kraj : okres Bardejov, Prešovský kraj

spracovateľ dokumentácie: architektonická kancelária ARKA, spol. s r.o.  
Košice, Zvonárska ul. 23

dátum vypracovania: október 2015

zodpovedný projektant: Ing. arch. Dezider Kovács  
autorizovaný architekt  
r. č. SKA 0753

digitalizácia podkladov, Jozef Žiaran ml.

technické práce, adjustácia: Helena Šimčáková

odbornú spôsobilosť pri obstarávaní ÚPN mesta Bardejov  
zabezpečuje: Ing. Slavomír Kmecík  
čís. registra MVDRR SR: 303

## **Súhrnný obsah dokumentácie:**

Kompletný elaborát Zmien a doplnkov Územného plánu mesta Bardejov, zmena čí. 32a, 32b/2015, je vypracovaná v tomto rozsahu:

### **A. - Textová časť**

### **B. - Výkresová časť**

v tomto zložení výkresov:

1 – širšie územné vzťahy a väzby	m 1:10 000
3 – komplexný urbanistický návrh	m 1: 5 000
4 – návrh verejného dopravného vybavenia	m 1: 5 000
8 – Návrh perspektívneho použitia pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely	m 1: 5 000

Dokumentácia Zmien a doplnkov územného plánu mesta Bardejov bola vypracovaná a obstarávateľovi dodaná v štyroch vyhotoveniach v analógovej forme a v jednom vyhotovení v elektronickej forme (CD).

**t e x t o v á   č a s t'**

## **Obsah textovej časti**

<b>1.</b>	<b><u>Úvod</u></b>	<b>6</b>
1.1.	Dôvody pre vypracovanie Zmien a doplnkov územného plánu mesta	6
1.2.	Predmet riešenia a vymedzenie riešených území	6
1.3.	Spôsob spracovania a prerokovania dokumentácie	7
1.4.	Súlad riešenia Zmien a doplnkov územného plánu mesta s jeho zadaním a s nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou	7
1.5.	Údaje o použitých podkladoch	7
1.6.	Ochranné pásma, chránené územia, archeologický prieskum	7
<b>2.</b>	<b><u>Návrh zmeny priestorového usporiadania a funkčného využitia územia a zásady jeho regulácie</u></b>	<b>8</b>
2.1.	Širšie vzťahy riešeného územia.	8
2.2.	Priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia.	8
<b>3.</b>	<b><u>Verejné dopravné vybavenie územia</u></b>	<b>9</b>
3.1.	Statická doprava	9
<b>4.</b>	<b><u>Technická infraštruktúra</u></b>	<b>10</b>
<b>5.</b>	<b><u>Ochrana pamiatkových hodnôt a ochrana prírody a krajiny</u></b>	<b>10</b>
<b>6.</b>	<b><u>Ochrana a tvorba životného prostredia</u></b>	<b>10</b>
<b>7.</b>	<b><u>Koncepcia riešenia z hľadísk požiadaviek civilnej ochrany, protipožiarnej ochrany</u></b>	<b>10</b>
<b>8.</b>	<b><u>Závazná časť územného plánu mesta</u></b>	<b>10</b>

## **1. Úvod.**

### **1.1. Dôvody pre vypracovanie Zmien a doplnkov územného plánu mesta.**

Mesto Bardejov má toho času platný územný plán mesta, ktorého spracovanie bolo ukončené v júni roku 2007. Po jeho zákonom prerokovaní bol územný plán mesta schválený dňa 13. septembra 2007 uznesením Mestského zastupiteľstva čí. 104/2007. Závazná časť územného plánu mesta bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením čí. 74/2007 zo dňa 13.9.2007, s účinnosťou od 1. októbra 2007.

Územný plán mesta Bardejov je základnou dokumentáciou, určujúcou stavebný rozvoj mesta. Urbanisticky rieši komplexný rozvoj mesta na území jeho katastra, vrátane katastrálnych území územne odlúčených mestských častí, pôvodne samostatných obcí Bardejovská Nová Ves a Dlhá Lúka. Návrhové obdobie územného plánu mesta je orientačne ohraničené rokom 2025, s urbanistickým riešením možností ďalšieho výhľadového rozvoja mesta cca do rokov 2035 – 2040. Okrem stanovenia koncepcie dlhodobého rozvoja mesta a stratégie a zásad tohto rozvoja určuje územný plán tiež regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania v jeho zastavanom území a v zastavaných územiach jeho jednotlivých územne odlúčených mestských častí. Rozvoj mesta územný plán rieši vo všetkých funkčných zložkách, vrátane saturácie potrieb územia zariadeniami verejného dopravného vybavenia a verejného technického vybavenia, problematiky ochrany a tvorby životného prostredia, návrhu územných systémov ekologickej stability a ochrany a tvorby krajiny.

Takto je koncepciou platného územného plánu mesta dlhodobo riešený aj rozvoj obytnej zóny, polyfunkčnej zástavby, verejnej občianskej, sociálnej a špecifickej vybavenosti a jednotlivých aktivít priemyselnej výroby, distribúcie a skladového hospodárstva. V poslednom období však v súvislosti s prípravou niektorých akcií výhľadovej investičnej výstavby alebo sústredenej výstavby rodinných domov orgány mestskej samosprávy zaznamenali potrebu zmien v priestorovom usporiadaní niektorých území tam, kde sa to pôvodným riešením územného plánu nepredpokladalo. Preto sa mesto Bardejov na základe posúdenia a predbežného preverenia požiadaviek vlastníkov nehnuteľností, investorov a stavebníkov rozhodlo pre obstaranie Zmien a doplnkov územného plánu mesta tak, aby zamýšľané investície zosúlادili s jeho koncepciou priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, vrátane preverenia väzieb na urbánnu štruktúru mesta pri rešpektovaní a zohľadnení princípov trvalo udržateľného rozvoja, záujmov ochrany životného prostredia, územných systémov ekologickej stability a ochrany prírody a tvorby krajiny.

### **1.2 Predmet a vymedzenie riešeného územia.**

Územie riešené zmenou č. 32a/2015 ÚPN mesta sa nachádza na parcelách č. 4262/39, 4262/43, 4262/40, 4263/44 4462/41 a 4262/45 vo väzbe na ulicu Kutuzovova. Jedná sa o zmenu funkčnej plochy zelene resp. ostatné plochy na plochy bývania.

Územie riešené zmenou č. 32b/2015 ÚPN mesta sa nachádza v širšom centre Bardejova na nároží ulíc Partizánska a Mlynská. Jedná sa o zmenu funkčnej plochy verejnej zelene a verejného dopravného vybavenia na polyfunkčnú zástavbu na par. č. 1002/5, 1008/1, 1008/2, 1008/3 katastrálneho územia Bardejov.

### **1.3. Spôsob spracovania a prerokovania dokumentácie.**

Zmeny a doplnky územného plánu mesta č. 32a, 32b/2015 sú obstarané a vypracované podľa ustanovení oddielu 7, § 31 zákona č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon) a v znení jeho novších ustanovení. Návrh zmien územného plánu mesta je spracovaný a bol prerokovaný spôsobom a postupom, ktorý je stanovený v oddieli 4, § 22 stavebného zákona.

Pri spracovaní zmeny územného plánu mesta boli primerane použité a v riešení akceptované požiadavky vyhlášky Ministerstva životného prostredia (MŽP) SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii a vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu. Zmeny a doplnky územného plánu sú spracované s využitím platného územného plánu mesta a obstarávateľom poskytnutých územnoplánovacích podkladov.

Navrhované zmeny sa týkajú komplexného urbanistického návrhu, návrhu verejného dopravného vybavenia v m 1:5 000 a návrhu perspektívneho použitia pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely m 1:5000. V ostatných častiach sú nezmenené, tak ako sú uvedené vo výkresovej a textovej časti dokumentácie ÚPN.

Vypracovanie, prerokovanie dokumentácie Zmien a doplnkov územného plánu mesta zabezpečil jeho obstarávateľ prostredníctvom osoby, odborne spôsobilej pre obstarávanie ÚPP a ÚPD takým spôsobom, aký sa požaduje v § 22, 24, 31 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení jeho novších ustanovení.

### **1.4. Súlad riešenia zmien a doplnkov územného plánu mesta s jeho zadaním a s nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou.**

Riešenie Zmien a doplnkov územného plánu mesta č. 32a, 32b/2015 je v súlade so schváleným Zadaním územného plánu tak, ako ho v roku 2006 schválilo Mestské zastupiteľstvo uznesením č. 82/2006, a vychádza z koncepcie a princípov riešenia súčasného územného plánu mesta. Navrhované riešenie je zároveň v súlade s nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou, ktorou je ÚPN - VÚC Prešovského kraja, schváleného uzn. č. 268/98 v znení neskorších zmien a doplnkov, ktorého záväzná časť bola vyhlásená VZN PSK č. 4/2004 v znení VZN č. 17/2009, ktorým sa mení Nariadenie vlády SR č. 679/2002 Z. z. a Nariadenie vlády SR č. 216/1998 Z. z.

### **1.5. Údaje o použitých podkladoch.**

Pre vypracovanie zmien a doplnkov územného plánu mesta č. 32a, 32b/2015 boli použité podklady:

- územný plán mesta Bardejov, ARKA, spol. s r.o. Košice 2007
- odborný geologický posudok RNDr. Ján Grech - Penetra Lomnická 14, Prešov august 2015
- urbanistická a priestorová štúdia Polyfunkčný dom Partizánska ul.423/6 Bardejov júl 2015 A-typ, architektonický atelier s.r.o. Prešov

### **1.6. Ochranné pásma, chránené územia, archeologický prieskum**

Ochranné pásma IS budú rešpektované a prípadné zásahy konzultované s ich správcami.

## **2. Návrh zmeny priestorového usporiadania a funkčného využitia územia a zásady jeho regulácie.**

### **2.1. Širšie vzťahy riešeného územia.**

Územie riešené zmenou č. 32a/2015 ÚPN mesta sa nachádza na parcelách č. 4262/39, 4262/43, 4262/40, 4263/44 4462/41 a 4262/45 vo väzbe na ulicu Kutuzovova.

Územie riešené zmenou č. 32b/2015 ÚPN mesta sa nachádza na nároží ulíc Partizánska a Mlynská na par. č. 1002/5, 1008/1, 1008/2, 1008/3 katastrálneho územia Bardejov.

### **2.2. Priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia.**

Územie riešené zmenou UPN mesta č.32a je v súčasnosti nezastavané a vedené ako plochy zelene.NávrhomZaDč.32a sa územie mení na územie čistého bývania nízkopodlažné /vid'. následný regulatív pre danú plochu zo schváleného územného plánu/

### **III. ÚZEMIE ČISTÉHO BÝVANIA MESTSKÉHO TYPU, NÍZKOPODLAŽNÉ**

**Bm**

a/ ú z e m i e s l ú ž i :

- prevažne pre bývanie

b/ n a ú z e m í j e p r í p u s t n é u m i e s t ň o v a ť :

- rodinné domy vo voľnej, skupinovej alebo priestorovo viazanej zástavbe

- pomocné objekty a garáže, slúžiace obytným objektom

- maloobchodné a stravovacie zariadenia a zariadenia osobných služieb, slúžiace pre obsluhu tohoto územia

- rozptýlená zástavba malých a nízkopodlažných bytových domov (napr. nájomných víl apod.)

do 2 nadzemných podlaží a do rozsahu najviac 4 – 5 bytov v objekte

c/ ostatné funkcie / činnosti sú neprípustné

Okrem regulačných kódov, ktorými sa stanovuje funkčná a stavebná prípustnosť územného využitia, sa územným plánom (v komplexnom urbanistickom návrhu) navrhuje prípustná intenzita zastavanosti, ktorá je udaná percentuálne ako pomer zastavanej plochy k celkovej ploche pozemku a prípustná výška zástavby, uvedená v maximálnom doporučovanom počte nadzemných podlaží.

Na základe spracovaného geologického posudku sú riešené parcely z hľadiska geologickej stavby vhodné pre individuálnu stavebnú činnosť, pričom konkrétne základové pomery pre uvažovanú výstavbu je potrebné overiť inžinierskogeologickým prieskumom /min. jedna prieskumná sonda do hĺbky 6,0 m/. Príľahlý svah Vínneho vrchu severne od posudzovaných parciel možno za súčasného stavu považovať za stabilný. Akýkoľvek stavebný zásah do tohto svahu však možno vykonať len po predchádzajúcom podrobnom inžinierskogeologickom prieskume.

Územie riešené zmenou ZaD č.32b v platnom územnom pláne je určené pre funkčné plochy zariadení verejného dopravného vybavenia. Návrhom ZaD č. 32b/2015 sa mení na



zmiešané mestské územie /s polyfunkčnou zástavbou/ s regulatívom pre danú lokalitu ZM3/0,20.

Podľa spracovanej urbanistickej a priestorovej štúdie je navrhovaný polyfunkčný objekt členený na obchodné priestory v prízemí, 2.n.p. a 3.n.p. je pre kancelárske priestory. Výškové zónovanie a zastavanosť je v súlade so schváleným ÚPN. Navrhované územie je v súčasnosti čiastočne zastavané a v platnom územnom pláne je určené pre funkčné plochy zariadení verejného dopravného vybavenia. Návrhom ZaD č. 32b/2015 sa mení na zmiešané mestské územie /s polyfunkčnou zástavbou/ (viď. následný regulatív pre danú plochu zo schváleného územného plánu).

## VII. ZMIEŠANÉ MESTSKÉ ÚZEMIE (s polyfunkčnou zástavbou)

Zm

a/ ú z e m i e s l ú Ź i:

- pre umiestnenie (spravidla viacúčelových) objektov a zariadení občianskej vybavenosti komerčných a kultúrnych zariadení a zariadení verejných služieb, kombinovaných s funkciou bývania
- pre umiestnenie spravidla viacúčelových objektov s hlavnou funkciou bývania a s doplňujúcou funkciou vybavenosti

b/ n a ú z e m í j e p r í p u s t n é u m i e s t ň o v a ť:

- zariadenia pre maloobchod, osobné služby, verejné stravovanie a ubytovanie, správu a záujmovú činnosť
- obytné budovy obvykle kombinované s verejnou komerčnou vybavenosťou v parteri
- zariadenia pre prechodné ubytovanie
- zábavné strediská a rekreačné služby
- hromadné garáže a parkoviská, slúžiace pre obyvateľov a pre návštevníkov jeho zariadení
- menšie zdravotnícke a športové zariadenia, slúžiace najmä pre obsluhu tohoto územia

c/ ostatné funkcie / činnosti sú neprípustné

Okrem regulačných kódov, ktorými sa stanovuje funkčná a stavebná prípustnosť územného využitia, sa územným plánom (v komplexnom urbanistickom návrhu) navrhuje prípustná intenzita zastavanosti, ktorá je udaná percentuálne ako pomer zastavanej plochy k celkovej ploche pozemku a prípustná výška zástavby, uvedená v maximálnom doporučovanom počte nadzemných podlaží. Tento údaj je smerným regulatívom územného plánu mesta, upresňuje sa v podrobnejšej ÚPD alebo ÚPP.

### **3. Verejné dopravné vybavenie územia.**

Územie riešené návrhom 32a, je vyhovujúco dopravne sprístupnené z jestvujúcich miestnych obslužných komunikácií. Parkovacie miesta a garáže je potrebné vybudovať na vlastnom pozemku.

Územie riešené návrhom 32b/2015 je dopravne napojené pravostranným vjazdom a výjazdom na Partizánsku ulicu. Parkovacie miesta sú riešené na susednom pozemku.

#### **3.1. Statická doprava.**

Plochy statickej dopravy sú riešené na vlastnom pozemku v súlade s normou STN 736110.

#### **4. Technická infraštruktúra.**

Trasy a kapacity technickej infraštruktúry sa nemenia. Riešené lokality sa napoja na jestvujúcu technickú infraštruktúru mesta.

#### **5. Ochrana pamiatkových hodnôt a ochrana prírody a krajiny.**

Na riešenej lokalite sa nenachádzajú žiadne pamiatkovo chránené objekty alebo miestne pamätihodnosti. Navrhovaná lokalita sa nachádza mimo hraníc mestskej pamiatkovej rezervácie a jej ochranného pásma. Nenachádzajú sa na nej žiadne prvky regionálneho alebo nadregionálneho územného systému ekologickej stability a nenavrhujú sa žiadne prvky miestneho územného systému ekologickej stability.

#### **6. Ochrana a tvorba životného prostredia.**

Navrhovaná zmena funkčného využitia a priestorového usporiadania riešeného územia nepredstavuje negatívny zásah do ochrany a tvorby životného prostredia v meste Bardejov. Všetky zásady ochrany a tvorby životného prostredia tak, ako sú uvedené v platnom územnom pláne mesta sa touto jeho zmenou zachovávajú.

Pri nakladaní s odpadmi je potrebné postupovať podľa schválenej koncepcie likvidácie odpadov, ktorá je premietnutá do návrhu územného plánu mesta.

#### **7. Koncepcia riešenia z hľadísk požiadaviek civilnej ochrany protipožiarnej ochrany.**

Podľa zákona čí. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení zákona NR SR čí. 237/2000 Z.z. (stavebný zákon) a vyhlášky MŽP SR čí. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii sa na úrovni územného plánu mesta (ÚPN-O) samostatná doložka CO nespracováva. Podľa zákona NR SR čí. 237/2000 Z.z. sú požiadavky na ukrytie obyvateľstva riešené v rámci regulatívov verejného technického vybavenia.

Ukrytie obyvateľstva a zamestnancov je potrebné riešiť v zmysle vyhlášky MV SR čí. 532/2006 Z.z., ktorou sa dopĺňa a mení vyhláška MV SR čí. 297/1994 Z.z. o stavebných požiadavkách na stavby a o technických podmienkach zariadení vzhľadom na požiadavky civilnej ochrany.

Požiarnu ochranu a záchrannú službu v Bardejove zabezpečuje miestny hasičský a záchranný zbor. Požiadavky zákona NR SR čí. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi sú v súčasnom územnom pláne mesta pri návrhu koncepcie jeho rozvoja primerane zohľadnené, čo sa vzťahuje aj na územie, riešené touto zmenou územného plánu.

#### **8. Závazná časť územného plánu mesta.**

Zmenami a doplnkami čí. 32a, 32b/2015 sa mení grafická časť a nemení sa písomná časť platnej záväznej časti územného plánu mesta Bardejov schválenej Mestským zastupiteľstvom v Bardejove dňa 13.9.2007, č. uznesenia: 104/2007 a úplné znenie Závaznej časti ÚPN M Bardejov vyhlásené VZN č. 154/2015 schválené MsZ Bardejov dňa 25.6.2015 uznesením č. 48/2015.

**v ý k r e s o v á   č a s ť**