

**územný plán mesta**  
**BARDEJOV**

**zmeny a doplnky**

**zmena čís. 40**

**Košice, december 2020**

názov dokumentácie: územný plán mesta (ÚPN-O) B a r d e j o v  
zmeny a doplnky, zmena čís. 40

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: december 2020

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 MDVRR SR: 303

## **Súhrnný obsah dokumentácie:**

Kompletný elaborát Zmien a doplnkov Územného plánu mesta Bardejov, zmena čí. 40 je vypracovaný 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 |

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) a objednávateľovi v jednom tlačovom vyhotovení.

**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.      | Súlady 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  | 8        |
| <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>Verejnú dopravnú vybavenie územia</u></b>  | <b>9</b> |
| 3.1.      | Statická doprava   | 9        |
| <b>4.</b> | <b><u>Technická infraštruktúra</u></b>   | <b>9</b> |
| <b>5.</b> | <b><u>Ochrana pamiatkových hodnôt a ochrana prírody a krajiny</u></b>  | <b>9</b> |
| <b>6.</b> | <b><u>Ochrana a tvorba životného prostredia</u></b>  | <b>9</b> |
| <b>7.</b> | <b><u>Koncepcia riešenia z hľadísk požiadaviek civilnej ochrany, protipožiarnej ochrany</u></b>                    | <b>9</b> |
| <b>8.</b> | <b><u>Závazná časť územného plánu mesta</u></b>  | <b>9</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. Úplné znenie Závaznej časti ÚPN M Bardejov vyhlásené VZN č. 154/2015 schválené MsZ Bardejov dňa 25.6.2015 uznesením č. 48/2015. Od schválenia úplného znenia Územného plánu Mesta Bardejov boli prerokované a schválené zmeny a doplnky :

1. Zmeny a doplnky ÚPN M Bardejov č. 29 schválené uznesením MsZ Bardejov č. 49/2015 zo dňa 26.5.2015 formou VZN č. 155/2015
2. Zmeny a doplnky ÚPN M Bardejov č. 30 schválené uznesením MsZ Bardejov č. 83/2015-M zo dňa 19.11.2015 formou VZN č. 160/2015
3. Zmeny a doplnky ÚPN M Bardejov č. 31 schválené uznesením MsZ Bardejov č. 65/2016 zo dňa 22.9.2016 formou VZN č. 165/2016
4. Zmeny a doplnky ÚPN M Bardejov č. 32 schválené uznesením MsZ Bardejov č. 66/2016 zo dňa 22.9.2016 formou VZN č. 166/2016
5. Zmeny a doplnky ÚPN M Bardejov č. 33 schválené uznesením MsZ Bardejov č. 39/2016 zo dňa 23.6.2016 formou VZN č. 164/2015
6. Zmeny a doplnky ÚPN M Bardejov č. 35 schválené uznesením MsZ Bardejov č. 67/2016 zo dňa 22.9.2016 formou VZN č. 167/2016
7. Zmeny a doplnky ÚPN M Bardejov č. 36 schválené uznesením MsZ Bardejov č. 95/2016 zo dňa 18.12.2016 formou VZN č. 169/2016.
8. Zmeny a doplnky ÚPN-M Bardejov č. 37 schválené uznesením MsZ Bardejov č. 61/2017 zo dňa 22.6.2017 formou VZN č. 172/2017.
9. Zmeny a doplnky ÚPN-M Bardejov č. 38 schválené uznesením MsZ Bardejov č. 161/2020 formou VZN č. 186/2020.
10. Zmeny a doplnky ÚPN-M Bardejov č. 39 schválené uznesením MsZ Bardejov č. 162/2020 formou VZN č. 187/2020.

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 dlhodobu 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 zosúladiť 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.**

**Predmetom riešenia ZaD č. 40 ÚPN mesta Bardejov, bude zmena funkčnej plochy** zariadení verejného dopravného vybavenia a zelene na polyfunkčnú zástavbu na par. č. KN-C-12/28 katastrálneho územia Bardejov s reguláciou Zm 3/0,40. Napojenie na nadradenú infraštruktúru a komunikačnú sieť mesta ostáva.

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

Zmeny a doplnky územného plánu mesta č. 40 sú obstarané a vypracované podľa ustanovení § 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 § 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.

Navrhovaná zmena sa týka textovej časti a grafickej časti vo výkrese komplexného urbanistického návrhu.

Vypracovanie, prerokovanie dokumentácie Zmien a doplnkov územného plánu mesta zabezpečil jeho obstarávateľ prostredníctvom osoby, odborne spôsobilej pre obstarávanie ÚPP a ÚPD - Ing. Slavomír Kmecík, č. registra MDVRR SR: 303 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. 40 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 územný plán Prešovského samosprávneho kraja schválený uznesením zastupiteľstva PSK č. 268/2019 zo dňa 26.08.2019 a jeho záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením PSK č. 77/2019 zo dňa 26.08.2019.

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

Pre vypracovanie zmien a doplnkov územného plánu mesta č. 40 boli použité podklady:

- územný plán mesta Bardejov, ARKA, spol. s r.o. Košice 2007

- urbanisticko-architektonická štúdia Polyfunkčná budova Hurbanova ulica 11/2020 - Olejár
- zámer investora v riešenej lokalite na zmenu územného plánu mesta (viď príloha k textovej časti).

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

Ochranné pásma IS (vodovodná sieť DN 110, kanalizačná sieť DN 300, VN 22 kV a ZP DN 80) 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. 40 ÚPN mesta sa nachádza v širšom centre Bardejova na Hurbanovej ulici.

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

Navrhované územie je v súčasnosti nezastavané a v platnom územnom pláne je určené pre funkčné plochy zariadení verejného dopravného vybavenia. Návrhom ZaD č. 40 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 ž 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.



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

Územie riešené návrhom ZaD č. 40 je vyhovujúco dopravne sprístupnené z jestvujúcich miestnych obslužných komunikácií. Parkovacie miesta a garáže je potrebné vybudovať na vlastnom 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.

### **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.

Navrhovaná funkcia bude slúžiť pre zmiešanú funkciu.

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. 40 sa mení grafická a textová časť územného plánu mesta Bardejov.

**Architektonická štúdia:**



**OLEJARarchitekt**

architektonická a projektová kancelária  
 STODOLNOVA 20, 085 01 BARDEJOV  
 tel.: 0905 475 718  
 e-mail: olejar@olejar-architekti.sk

|               |                        |
|---------------|------------------------|
| STUPEN        | ARCHITEKTONICKÁ ŠTÚDIA |
| VYKRES        | SITUÁCIA               |
| DATEM         | 11/2020                |
| MIERKA        | 1:300                  |
| ČÍSLO VÝKRESU | A-01                   |

**v ý k r e s o v á   č a s ť**