

**územný plán zóny  
kúpeľného miesta  
Bardejovské Kúpele**

**Návrh zmeny**

**Lokalita: Skleníky**

**Košice, máj 2017**

názov dokumentácie: Územný plán zóny kúpeľného miesta  
Bardejovské Kúpele  
zmeny a doplnky  
Lokalita: Skleníky

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: máj 2017

  

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

digitalizácia podkladov:  
technické práce, adjustácia: Jozef Ž i a r a n ml.,  
Helena Š i m č á k o v á

odbornú spôsobilosť pri obstarávaní ÚPN zóny kúpeľného miesta Bardejovské Kúpele  
zabezpečuje: Ing. Slavomír Kmecik  
čís. registra MVDRR SR: 303

## **Súhrnný obsah dokumentácie:**

### **A. - Textová časť,**

### **B. - Výkresová časť**

2 – Komplexný urbanistický návrh	m 1: 2 000
7 – Návrh technického vybavenia – vodné hospodárstvo	m 1: 2 000
8 – Návrh technického vybavenia – električka	m 1 : 2 000
9 – Návrh technického vybavenia – teplo a plyn	m 1: 2 000

Dokumentácia Zmien a doplnkov územného plánu zóny kúpeľného miesta Bardejovské kúpele bola vypracovaná a obstarávateľovi dodaná v štyroch tlačových vyhotoveniach a v jednom elektronickom vyhotovení (CD-ROM).

**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 územného plánu zóny kúpeľného miesta Bardejovské Kúpele	6
1.2.	Predmet a vymedzenie riešeného územia	6
1.3.	Súlad riešenia zmeny ÚPN-Z kúpeľného miesta Bardejovské Kúpele s jeho ÚHZ a s nadradenou ÚPD	6
1.4.	Údaje o použitých podkladoch	7
<b>2.</b>	<b><u>Návrh zmeny priestorového usporiadania a funkčného využitia územia a zásady jeho regulácie</u></b>	<b>7</b>
2.1.	Záväzná regulatíva zástavby	7
<b>3.</b>	<b><u>Verejnú dopravnú vybavenie územia</u></b>	<b>8</b>
3.1.	Statická doprava	8
<b>4.</b>	<b><u>Verejnú technické vybavenie územia</u></b>	<b>8</b>
4.1.	Zásobovanie pitnou vodou	8
4.2.	Odkanalizovanie územia	8
4.3.	Zásobovanie elektrickou energiou	8
4.4.	Zásobovanie plynom	9
4.5.	Zásobovanie teplom	9
4.6.	Telekomunikácie	9
4.7.	Vodné toky	9
<b>5.</b>	<b><u>Ochrana pamiatkových hodnôt a ochrana prírody a krajiny</u></b>	<b>9</b>

## **1. Úvod**

### **1.1. Dôvody pre vypracovanie návrhu zmeny ÚPN-Z kúpeľného miesta Bardejovské Kúpele**

Návrh ÚPN-Z KM Bardejovské Kúpele bol vypracovaný v r. 1988 na základe objednávky VsKNV v Košiciach č. 357/87 zo dňa 28.5.1987 súborného stanoviska ad pokynov, na dopracovanie územného plánu kúpeľného miesta, schváleného uznesením Rady ONV v Bardejove č. 113 zo dňa 12.6.1987 (ÚHZ boli schválené Radou ONV v Bardejove dňa 17.9.1983). Návrh bol prehodnotený v zmysle pokynov, prerokovaný v rozpracovaní na MsNV – odbore ÚPA v Bardejove, na Riaditeľstve Bardejovských kúpeľov, ŠL a v marci 1988 zvlášť na MZ SSR – IkaŽ v Bratislave. Následná zmena ÚPN-Z bola spracovaná Ing. arch. Ivanom Múranicom v r. 1995.

Návrhové obdobie ÚPN-Z sa orientačne posúva na návrhový rok 2025. Spracovaný, prerokovaný a schválený územný plán zóny by mal byť záväzným podkladom jednak pre priame riadenie, resp. usmerňovanie spôsobu funkčného využitia a výstavby na území kúpeľného miesta Bardejovské Kúpele, jednak pre následné vypracovanie podrobnejšej dokumentácie jednotlivých aktuálnych lokalít sústredených investičných, resp. revalorizačných aktivít, podrobnejšej dokumentácie riešenia verejných priestranstiev a prípadne i potrebného alebo nevyhnutného podrobnejšieho riešenia jednotlivých zložiek technickej vybavenosti územia.

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

Predmetom riešenia ZaD ÚPN-Z Bardejovské kúpele je zmena v priestorovom usporiadaní územia v lokalite „Skleníky“ na parcelách č. **C-KN 4218/2, 4221/1, 4221/2, 4221/6, 4221/7, 4221/8, 4221/9, 4221/10, 4221/11, 4221/12, 4222, 4224/2, 4250/5.**

Územie riešené zmenou ÚPN-Z Bardejovské kúpele sa nachádza podľa ÚPN-Z v „Kúpeľnej zóne - A“ v lokalite „Skleníky“. V platnom ÚPN mesta Bardejov je navrhované územie vedené ako plochy bytovej výstavby (zmena z r. 2012 27.9.2012 uznes. č. 53/2012).

Zmena ÚPN-Z mení funkčnú plochu na obytnú zástavbu s regulačným kódom 2+p/040. Priestorové usporiadanie lokality vo väzbe na jestvujúcu urbanistickú štruktúru a jej napojenie na technickú infraštruktúru ostáva nezmenené.

### **1.3. Súlad riešenia zmeny ÚPN-Z kúpeľného miesta Bardejovské Kúpele s jeho ÚHZ a s nadradenou ÚPD**

Riešenie ZaD je v súlade so zadávacím dokumentom a to s územno-hospodárskymi zásadami, schválené Radou ONV v Bardejove dňa 17. 9. 1983.

Mesto Bardejov má schválený Územný plán mesta Bardejov (ÚPN M Bardejov) uznesením MsZ Bardejov č. 104/2007 zo dňa 13. 9. 2007 formou VZN č. 74/2007. Navrhovaná zmena je v súlade so zmenou a doplnkom ÚPN M Bardejov č. 18/2012 schválenej MsZ 29.3.2012 uznes. č. 12/2012.

#### **1.4. Údaje o použitých podkladoch**

- platný územný plán zóny kúpeľného miesta Bardejovské Kúpele je pôvodný Územný plán (marec 1988) v znení neskorších zmien a doplnkov:
  - o Zmeny a doplnky ÚPN KM Bardejovské Kúpele, Ing. arch. Múranica, 1995.
  - o Zmeny a doplnky ÚPN KM Bardejovské Kúpele schválené uznesením MsZ Bardejov č. 88/2004 zo dňa 24.6.2004.
  - o Zmeny a doplnky ÚPN M Bardejov č.18 schválené uznesením MsZ Bardejov č. 40/2012 zo dňa 26.7.2012.
  
- IBV skleníky 6xRD – Bardejovské Kúpele (H – OFFICE s.r.o. Prešov)

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

Riešené územie je v súčasnosti zastavané objektami skleníkového hospodárstva. Navrhovaná zmena ÚPN-Z mení funkčné využitie na bývanie špecifického charakteru s reguláciou max. 2+p nadzemné podlažia a zastavanosť max 40% z celkovej plochy parcely. Navrhované členenie rešpektuje a dopĺňa jestvujúcu štruktúru a charakter zástavby. Dopravný prístup je riešený z navrhovanej obslužnej komunikácie ukončené obratiskom.

Navrhovaná lokalita sa nachádza v pásme hygienickej ochrany minerálnych a liečivých vôd, vo vodárenskom ochrannom pásme.

##### **2.1. Záväzné regulatívy zástavby z ÚPN M Bardejov.**

###### **V. ÚZEMIE BÝVANIA ŠPECIFICKÉHO (KÚPEĽNÉHO) CHARAKTERU**

**Bk**

a/ ú z e m i e s l ú ž i :

- výlučne pre bývanie, s doplnkovými funkciami kúpeľno-rekreačného ubytovania a rekreačných služieb

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, s pridruženou funkciou kúpeľno-rekreačného ubytovania
- zariadenia základnej a rekreačnej vybavenosti, slúžiace pre obsluhu tohoto územia

c/ v ý n i m o č n e s ú p r í p u s t n é :

- jednotlivé objekty kúpeľno-rekreačného ubytovania s najmenej jedným bytom, určeným pre trvalé bývanie
- zariadenia základnej občianskej vybavenosti, slúžiacej pre obsluhu tohoto územia, ktoré sú súčasťou obytných objektov

Okrem týchto záväzných regulačných kódov, ktorými sa stanovuje funkčná a stavebná prípustnosť územného využitia sa územným plánom určuje (v komplexnom urbanistickom návrhu):

- záväzná uličná čiara totožná s hranicou pozemku, ktorá vymedzuje voľný komunikačný priestor ulice min. 7,0 m
- záväzná stavebná čiara je situovaná 3,0 m od uličnej čiary dovnútra pozemku, ktorú stavebný objekt, okrem prístrešku nesmie prekročiť smerom k uličnej čiare, od stavebnej čiary smerom dovnútra pozemku môže objekt odstúpiť max 3 m

- prípustná výška zástavby - max. 2+p - uvedená v maximálne doporučenom počte nadzemných podlaží (do podlažia je zahrnuté aj prípadné obytné podkrovia, pričom konštrukčná výška nadzemného podlažia je max. 3 m )
- prípustná intenzita zastavanosti, ktorá je udaná percentuálne ako pomer najväčšej prípustnej stavebne využiteľnej plochy k celkovej ploche pozemku je 40%. Do zastavanosti pozemku sa počíta iba plocha objektov, plochy prístupových komunikácií a chodníkov sa do zastavanosti pozemkov nepočítajú.

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

Lokalita je dopravne napojená obslužnou slepou komunikáciou. Riešené územie nadväzuje na zastavané funkčné plochy obytnej zástavby.

Navrhovaná komunikácia musí byť riešená v súlade s STN 73 6110 (Projektovanie miestnych komunikácií) a ON 73 6102 (Projektovanie križovatiek na cestných komunikáciách). Navrhovaná úprava je podmienená úpravou prístupu zástavby na bývalom kúpalisku s jestvujúcou zástavbou zokruhováním s prístupom do lokality Pod Špitálskym, keďže navrhovanou úpravou sa tento prístup cez lokalitu bývalých skleníkov ruší.

#### **3.1. Statická doprava.**

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

### **4. Verejné technické vybavenie územia.**

Navrhovaná zmena mení plochy skleníkového hospodárstva na obytné plochy. Kapacity technickej infraštruktúry sú postačujúce.

V rámci riešenej lokality je predpoklad výstavby 6 RD.

#### **4.1. Zásobovanie pitnou vodou.**

Riešené územie je zásobované pitnou vodou z verejného vodovodu. Navrhované trasy vodovodu DN 100. sú napojené na jestvujúce rozvody.

Bardejovské Kúpele sú zásobované z vodojemov vyhradených pre kúpeľnícku činnosť  $2 \times 250 + 2 \times 100 \text{ m}^3$  na kóte 389 m. n. m.

#### **4.2. Odkanalizovanie územia.**

Navrhovaná splašková kanalizácia sa napojí na jestvujúci kanalizačný zberač DN 300 podľa platného ÚPN mesta a územného plánu KM – Bardejovské Kúpele.

#### **4.3. Zásobovanie elektrickou energiou.**

Podľa platného ÚPN mesta bude lokalita zásobovaná elektrickou energiou z 22 kV vedenia. Riešené územie je napojené na jestvujúcu trafostanicu TS.kábloým vedením uložené v zemi.



#### **4.4. Zásobovanie plynom.**

Navrhovaná trasa plynovodu podľa územného plánu sa upraví podľa navrhovaných komunikácií v lokalite. Správca plynovodnej siete rozhodne a stanoví podmienky napojenia.

Spresnenie bilančných nárokov na odber zemného plynu bude predmetom prípravnej a projektovej dokumentácie jednotlivých stavieb na základe individuálnych potrieb investora.

#### **4.5. Zásobovanie teplom.**

Navrhovaný objekty budú zásobované samostatne z vlastných zdrojov tepla.

#### **4.6. Telekomunikácie.**

Navrhovaný areál napojiť na vonkajší telefónny rozvod s počtom liniek podľa postupu výstavby objektov. Z riešenej lokality navrhujeme vložiť potrebné prenosové kapacity MTS do chráničiek uložených v komunikácii s napojením na jestvujúcu MTS.

#### **4.7. Vodné toky.**

Cez riešené územie nepreteká žiadny potok. Z dostupných údajov nie sú známe povodňové udalosti v riešenej lokalite, ale v prípade väčších povodňových prietokov môže dôjsť k zaplaveniu predmetného územia. Z uvedeného dôvodu je potrebné navrhované objekty zabezpečiť adekvátnou protipovodňovou ochranou.

### **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 navrhovanej pamiatkovej zóny.

Nenachádzajú sa na nej žiadne prvky regionálneho alebo nadregionálneho územného systému ekologickej stability a nenavrhujú sa žiadne prvky miestneho územného systému ekologickej stability..

**v ý k r e s o v á   č a s ť**