

územný plán mesta
BARDEJOV

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

zmeny čís. 1 – 3/2009

Košice, január 2009

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

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: január 2009

hlavný riešiteľ: Ing.arch. Jozef Ž i a r a n, akad.arch.
autorizovaný architekt
r.č. SKA 0808 AA 1234

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 mesta Bardejov
zabezpečuje: Ing. Jozef M a č e j o v s k ý
(Mestský úrad Bardejov)
čís. registra M VaRR SR: 101

Súhrnný obsah dokumentácie:

Kompletný elaborát Zmien a doplnkov Územného plánu mesta Bardejov je vypracovaný v tomto rozsahu:

A. - Textová časť

B. - Výkresová časť

v tomto zložení výkresov:

zmena čís. 1/2009 – lokalita „a“

1. – návrh priestorového usporiadania a funkčného využitia územia	m 1:10 000
3. – komplexný urbanistický návrh	1: 5 000
4. – návrh verejného dopravného vybavenia	1: 5 000
5. – návrh verejnoprospešných stavieb	1: 5 000

zmena čís. 2/2009 – lokalita „b“

1. – návrh priestorového usporiadania a funkčného využitia územia	m 1:10 000
3. – komplexný urbanistický návrh	1: 5 000

zmena čís. 3/2009 – lokalita „c“

1. – návrh priestorového usporiadania a funkčného využitia územia	m 1:10 000
3. – komplexný urbanistický návrh	1: 5 000
4. – návrh verejného dopravného vybavenia	1: 5 000
5. – návrh verejného technického vybavenia – vodné hospodárstvo	1: 5 000
6. – návrh verejného technického vybavenia – energetika a spoje	1: 5 000
7. – návrh verejnoprospešných stavieb	1: 5 000
8. – návrh perspektívneho použitia pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely	1: 5 000

Dokumentácia obsahuje riešenie Zmien a doplnkov ÚPN mesta Bardejov čís. 1/2009, 2/2009 a 3/2009, celkom 14 výkresov. Z nich sa každý skladá z dvoch častí (pôvodný návrh ÚPN a nový návrh), a priesvitky, obsahujúcej navrhované zmeny v riešení ÚPN.

C. – Dokladová časť

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

Obstarávateľovi bolo dodané aj jedno vyhotovenie výkresovej časti dokumentácie, ktoré je určené pre oboznámenie verejnosti s riešením zmien ÚPN a pre prejednanie a prerokovanie Zmien a doplnkov územného plánu mesta.

t e x t o v á č a s t'

Obsah textovej časti

<u>1. Úvod</u>	6
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 prejednaní dokumentácie	7
1.4. Súlad riešenia Zmien a doplnkov územného plánu mesta s jeho zadaním a s nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou	8
1.5. Údaje o použitých podkladoch	8
<u>2. Urbanistická koncepcia navrhovaného riešenia</u>	9
<u>2.1. Zmena ÚPN čís. 1/2009 – areál bývalých kasární</u>	9
2.1.1. Súčasný stav riešeného územia a jeho väzby na urbanistickú štruktúru mesta	9
2.1.2. Návrh zmeny priestorového usporiadania a funkčného využitia územia a zásady jeho regulácie	9
2.1.3.. Verejné dopravné a technické vybavenie	10
2.1.4. Verejnoprospešné stavby	10
<u>2.2. Zmena ÚPN čís. 2/2009 – areál na Ťačevskej ulici</u>	11
2.2.1. Súčasný stav riešeného územia a jeho väzby na urbanistickú štruktúru mesta	11
2.2.2. Návrh zmeny priestorového usporiadania a funkčného využitia územia a zásady jeho regulácie	11
2.2.3. Verejné dopravné a technické vybavenie	12
2.2.4. Verejnoprospešné stavby	12
<u>2.3. Zmena ÚPN čís. 3/2009 – Bardejovská Nová Ves/východ</u>	12
2.3.1. Súčasný stav riešeného územia a jeho väzby na urbanistickú štruktúru mesta	12
2.3.2. Návrh zmeny priestorového usporiadania a funkčného využitia územia a zásady jeho regulácie	13
2.3.3. Verejné dopravné vybavenie	13
2.3.4. Verejné technické vybavenie – vodné hospodárstvo	14
2.3.5. Verejné technické vybavenie – energetika a spoje	14
2.3.6. Verejnoprospešné stavby	14
<u>3. Ochrana pamiatkových hodnôt a ochrana prírody a krajiny</u>	14
<u>4. Ochrana a tvorba životného prostredia</u>	15
<u>5. Koncepcia riešenia z hľadísk požiadaviek civilnej ochrany, protipožiarnej ochrany a ochrany pred veľkými vodami</u>	15
<u>6. Požiadavky na zábery pôdneho fondu</u>	15
<u>7. Návrh na spracovanie podrobnejšej územnoplánovacej dokumentácie</u>	16
<u>8. Záväzná časť – doplnenie regulatívov územného rozvoja</u>	16

1. Ú v o d

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 prejednaní a 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. Územný plán 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 zosúladi 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 riešenia a vymedzenie riešených území

Predmetom riešenia týchto Zmien a doplnkov územného plánu mesta sú dve lokality v katastrálnom a zastavanom území mesta Bardejov, a jedna lokalita v katastrálnom území mestskej časti Bardejovská Nová Ves, nachádzajúca sa na východnom okraji jej zastavaného územia, pri ceste do Stropkova a Giraloviec. Navrhované zmeny ÚPN sa týkajú funkčného využitia a priestorového usporiadania územia v lokalite bývalých kasární na Štefánikovej ulici, zmeny funkčného využitia a priestorového usporiadania územia v pôvodnom areáli nemocnice na Ťačevskej ulici, a rozšírenia možností nízkopodlažnej obytnej zástavby v Bardejovskej Novej Vsi.

Územie, ktoré táto Zmena ÚPN rieši v areáli bývalých kasární, (lokalita „a“) je v zásade určené rozsahom tohto areálu. Riešené územie je vymedzené na severnej strane Štefánikovou ulicou, na východnej strane arálom Hypernova, na južnej strane cintorínom sv. Michala a areálom OR PZ Bardejov a na západnej strane Mikulovskou ulicou. Riešené územie má výmeru cca 5,40 ha.

Riešené územie v lokalite „b“ je vymedzené od južného okraja areálu nemocnice pri Ťačevskej ulici, s rozlohou cca 0,65 ha.

Územie lokality „c“ v Bardejovskej Novej Vsi sa nachádza za pôvodným areálom poľnohospodárskej výroby pri Krátkej ulici, resp. Giraltovskej ceste. Riešené územie má výmeru cca 8,5 ha.

1.3. Spôsob spracovania a prejednaní dokumentácie

Zmeny a doplnky územného plánu mesta sú obstarané a vypracované podľa ustanovení oddielu 7, §31 zákona č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon), v znení jeho novších ustanovení, osobitne však zákona NR SR č. 237/2000 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku. Návrh zmien územného plánu mesta je spracovaný a bol prejednaný a prerokovaný spôsobom a postupom, ktorý je stanovený v oddieli 4, §§ 22-25 stavebného zákona.

Pri spracovaní zmien územného plánu mesta boli primerane použité a v riešení akceptované požiadavky vyhlášky Ministerstva výstavby a životného prostredia (MVŽP) 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 dokumentácie prieskumov a rozborov súčasného stavu funkčného využitia a technického vybavenia územia, ktoré jeho riešiteľ vypracoval k pôvodnému návrhu územného plánu mesta; a obstarávateľom poskytnutých územnoplánovacích podkladov. Bez zadania a bez konceptu sú zmeny spracované priamo ako návrh s riešením, ktoré bolo v rozpracovanosti konzultované a prejednané s obstarávateľom.

Zmeny územného plánu mesta na vymedzenom území riešia len tie náležitosti, ktorých sa navrhované zmeny vo funkčnom využití územia a v jeho priestorovom usporiadaní týkajú. Preto je obsah a rozsah dokumentácie týchto zmien, aj keď celkovo vychádza z požiadaviek § 12 vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z., účelovo obmedzený len na skutočný rozsah zmien, ktoré sa oproti stavu v textovej a výkresovej časti platného územného plánu mesta navrhujú.

Navrhnutými zmenami funkčného využitia riešeného územia a jeho priestorového usporiadania nedochádza k žiadnym zmenám v zásadách a princípoch formovania urbanistickej koncepcie rozvoja mesta, jeho urbanistickej kompozície a priestorovej organizácie, ani k žiadnym podstatným zmenám v návrhu verejného dopravného vybavenia a verejného technického vybavenia mesta v hraniciach jeho súvislej zástavby, katastrálneho územia alebo širších územných vzťahov a väzieb oproti riešeniu tak, ako je dokumentované v textovej a výkresovej časti platného územného plánu mesta. Nedochádza ani k žiadnym zmenám v návrhu ochrany a tvorby krajiny a miestneho územného systému ekologickej stability. Zmena v požiadavkách na rozsah perspektívneho použitia poľnohospodárskeho alebo lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely je iba v lokalite na východnom okraji Bardejovskej Novej Vsi. Navrhované zmeny oproti súčasnému územnému plánu sú riešené v jeho podrobnostiach, vo výkresoch v meradle 1:5000 a na podkladoch, ktoré sú z jeho dokumentácie prevzaté.

V lokalite „a“ sa navrhované zmeny týkajú komplexného urbanistického návrhu, návrhu riešenia verejného dopravného vybavenia a v súvislostiach koordinácie vzájomných priestorových väzieb aj návrhu verejnoprospešných stavieb. V ostatných častiach tak, ako sú uvedené vo výkresovej a textovej časti dokumentácie, vrátane jej záväznej časti, sa súčasný územný plán mesta nemení.

V lokalite „b“ sa zmeny týkajú iba čiastkového riešenia komplexného urbanistického návrhu, ostatné časti dokumentácie ÚPN nie sú návrhom zmeny funkčného využitia a priestorového usporiadania územia dotknuté.

V lokalite „c“ sú navrhované zmeny riešené komplexne, pretože nová sústredená nízkopodlažná obytná zástavba je umiestnená mimo súčasne zastavané územie mestskej časti, na v súčasnosti poľnohospodársky využívané plochy.

Vypracovanie, prejednanie a 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 § 196, ods. 1 a v §§ 22, 24 a 25 zákona čí. 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 je v súlade so schváleným Zadaním územného plánu tak, ako ho v roku 2006 schválilo Mestské zastupiteľstvo uznesením čí. 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, vrátane jeho schválených zmien a doplnkov, resp. s jej záväznou časťou – regulatívmi funkčného a priestorového usporiadania územia.

1.5. Údaje o použitých podkladoch

Pre vypracovanie zmien a doplnkov územného plánu mesta bola použitá úplná dokumentácia súčasného územného plánu mesta Bardejov tak, ako ju v júni roku 2007 vypracovala architektonická kancelária ARKA, spol. s r.o. Košice. Výkresová časť dokumentácie je vypracovaná na digitalizovaných mapových podkladoch tohto územného plánu. Zároveň boli pri vypracovaní zmien použité podklady, ktoré obstarávateľ získal od záujemcov o výstavbu v území riešených zmien (urbanisticko – architektonická štúdia Shopping-park Bardejov, alternatíva čí. 8, urbanisticko – architektonická štúdia polyfunkčného domu na Ťačevskej ulici). Možnosti využitia územia v Bardejovskej Novej Vsi pre sústredenú výstavbu rodinných domov boli pracovne preverené štúdiou spracovateľa územného plánu mesta.

2. Urbanistická koncepcia navrhovaného riešenia zmien a doplnkov územného plánu mesta

2.1. Zmena ÚPN čí. 1/2009 - areál bývalých kasární

2.1.1. Súčasný stav riešeného územia a jeho väzby na urbanistickú štruktúru mesta

Územie, riešené touto zmenou, sa nachádza na okraji širšieho centra mesta v urbanistickom obvode čí. 6 (Štefánikova ulica – štadión). Riešeným územím je ucelený areál bývalých, dnes už nefunkčných kasární, u ktorých sa predpokladá ich transformačná prestavba na nové funkčné využitie.

Zo severnej strany prechádza okrajom riešeného územia dôležitá mestská zberná komunikácia, ktorá v súčasnosti plní aj funkciu štátnej cesty I/77 Stará Ľubovňa – Bardejov – Svidník – hranica SR/PR. Z východnej strany je novo umiestnené obchodné centrum Hypernova, cez ktoré územie bezprostredne súvisí s centrálnou mestskou zónou a historickým jadrom mesta.

2.1.2. Návrh zmeny priestorového usporiadania a funkčného využitia územia a zásady jeho regulácie

V t.č. platnom územnom pláne mesta je celé územie bývalých kasární určené na transformačnú prestavbu, s jeho proponovaným využitím pre vyššiu občiansku vybavenosť – s predpokladom umiestnenia obchodných, kultúrno – spoločenských a osvetových zariadení. V južnej časti územia sa navrhovalo využitie pre verejnú zeleň parkového charakteru.

Zmenou územného plánu mesta sa na území bývalých kasární navrhuje transformačná prestavba s proponovaným využitím pre vyššiu občiansku vybavenosť, avšak bez podrobnejšej špecifikácie funkčného využitia (stavebnej prípustnosti) objektov. Predpokladá sa tu umiestnenie väčších aktivít obchodu a služieb obyvateľstvu (shopping – parku) s rozsiahlejšími prenajímateľnými priestormi komerčných aktivít, doplnených o menšie kultúrno – spoločenské zariadenia. V tejto súvislosti sa zmenou územného plánu čiastočne upravuje aj navrhované priestorové usporiadanie územia, s rozšírením a diferenciaciou plôch odstavných parkovísk. Oproti pôvodnej koncepcii sa v severovýchodnom cípe územia navrhuje umiestnenie čerpacej stanice pohonných hmôt. Pôvodne navrhovaný verejný park sa vzhľadom k zvýšenému rozsahu obchodných zariadení a pre ne potrebných parkovacích miest ruší.

V súlade s reguláciou funkčného využitia plôch podľa územného plánu mesta možno touto zmenou na riešenom území umiestniť:

X. ÚZEMIE ZÁKLADNEJ A VYŠŠEJ OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI

Zv

a/ ú z e m i e s l ú ž i :

Vv

- pre umiestnenie spravidla rozsiahlejších špecializovaných zariadení občianskej vybavenosti verejného charakteru, buď prislúchajúcej jednotlivým územným celkom, alebo celomestského až nadmestského významu v upresnení podľa konkrétneho urbanistického návrhu

b/ na území je prípustné umiestňovať:

- koncentrované zariadenia maloobchodu, verejných služieb a verejného stravovania
- zariadenia sociálnej starostlivosti, školstva a zdravotníctva
- zariadenia kultúry a verejnej administratívy
- byty pohotovostné, služobné a byty majiteľov zariadení
- parkoviská ahromadné garáže , slúžiace pre návštevníkov a majiteľov a zariadení
- športové a rekreačné zariadenia, ak súvisia s hlavnou funkciou územia

c/ výnimočne sú prípustné:

- obchodné a administratívne budovy
- doplnkové zariadenia maloobchodu a osobných služieb

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.

2.1.3. Verejné dopravné a technické vybavenie územia

Navrhovanou zmenou územného plánu nie je ovplyvnená koncepcia riešenia automobilovej dopravy a základný komunikačný systém. V návrhu zmeny sa (na základe predchádzajúcej urbanisticko – architektonickej štúdie) rieši iné rozmiestnenie a priestorové usporiadanie odstavných plôch osobných áut, s možnosťou parkovania aj v podzemných priestoroch hlavných objektov shopping – parku. Oproti pôvodnému územnému plánu sa funkcia dopravnej vybavenosti rozširuje o možnosť umiestnenia čerpacej stanice pohonných hmôt na vymedzenom území.

Princípy riešenia verejnej technickej vybavenosti ostávajú oproti pôvodnému riešeniu územného plánu mesta bezo zmien.

2.1.4. Verejnoprospešné stavby

Touto zmenou územného plánu mesta sú v súlade so zmenenou urbanistickou koncepciou priestorového usporiadania územia odlišne vymedzené plochy verejnoprospešných stavieb pre verejné parkoviská osobných áut a pre verejnú zeleň.

Ostatné plochy verejnoprospešných stavieb zostanú zachované tak, ako v pôvodnom riešení územného plánu.

2.2. Zmena ÚPN čí. 2/2009 - lokalita na Ťačevskej ulici

2.2.1. Súčasný stav riešeného územia a jeho väzby na urbanistickú štruktúru mesta

Územie, riešené touto zmenou územného plánu sa nachádza na juhovýchodnom okraji súvislej mestskej zástavby, na južnom okraji areálu Nemocnice s poliklinikou, ktorej bolo pôvodne súčasťou. Ako súčasť urbanistického obvodu čí. 5 súvisí cez Ťačevskú ulicu so zástavbou obytného súboru Sídliisko Obrancov mieru. V pôvodnom riešení územného plánu mesta bola väčšia časť riešeného územia určená pre strednopodlažnú obytnú zástavbu, menšia časť bola ponechaná ako súčasť nemocničného areálu.

2.2.2. Návrh zmeny priestorového usporiadania a funkčného využitia územia a zásady jeho regulácie

Zmenou územného plánu sa na riešenom území navrhuje časť plôch, ktoré sú už vo vlastníctve záujemcu o výstavbu, vyčleniť z areálu nemocnice a spolu s pôvodne navrhovaným územím so strednopodlažnou obytnou zástavbou ho prekvalifikovať ako územie s funkčne zmiešanou alebo polyfunkčnou zástavbou. Na stavebne voľnej časti riešeného územia sa v zmysle vypracovanej urbanisticko – architektonickej štúdie predpokladá výstavba polyfunkčného objektu s prevažujúcou obytnou funkciou (25 samostatných bytov), s doplňujúcou funkciou prenajímateľných kancelárskych priestorov v uličnom parteri.

V súlade s reguláciou funkčného využitia plôch podľa územného plánu mesta možno na touto zmenou riešenom území umiestniť:

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

c/ výnimočne sú prípustné:

- jednotlivé nerušiacie zariadenia živností a výrobných služieb, spravidla kombinované s obytnou funkciou
- menšie zdravotnícke a športové zariadenia, slúžiace najmä pre obsluhu tohoto územia

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.

2.2.3. Verejné dopravné a technické vybavenie územia

Riešené územie je vyhovujúco dopravne prístupné z Ťačevskej ulice. Parkovacie plochy, príp. garáže je potrebné vybudovať na vlastnom pozemku, alebo ako súčasť objektu. Celý areál sa napojí na verejné inžinierske siete, ktoré sú vybudované v Ťačevskej ulici.

2.2.4. Verejnoprospešné stavby

V súvislosti so zamýšľanou výstavbou sa ani v pôvodnej koncepcii územného plánu, ani v tejto jeho zmene, žiadne verejnoprospešné stavby nenavrhujú.

2.3. Z m e n a Ú P N čís. 3/2009 - lokalita Bardejovská Nová Ves - východ

2.3.1. Súčasný stav riešeného územia a jeho väzby na urbanistickú štruktúru mesta

Riešené územie, nachádzajúce sa na východnom okraji zastavaného územia odlúčenej mestskej časti Bardejovská Nová Ves, pri ceste do Gíraltoviec, je v súčasnosti z jeho väčšej časti stavebne voľné a využíva sa ako poľnohospodárska pôda – trvalé trávne porasty (pasienky). Je bezprostredne nadviazané na súčasné zastavané územie mesta. Južná časť riešeného územia, v rozsahu cca 2,0 ha je súčasťou bývalého areálu poľnohospodárskeho družstva, ktorý už t.č. nie je pre pôvodné účely funkčne využívaný a chátra. Územným plánom mesta boli jeho plochy pôvodne navrhované na využitie pre výrobu, výrobné služby a distribúciu.

Na urbanistickú štruktúru mesta a mestskej časti je riešené územie napojené prostredníctvom cesty III/5565 z Bardejova do Gíraltoviec, resp. miestnymi komunikáciami v Bardejovskej Novej Vsi.

2.3.2. Návrh zmeny priestorového usporiadania a funkčného využitia územia a zásady jeho regulácie

Na celom riešenom území sa v súlade so zámerom mesta a stavebníka, navrhuje nízkopodlažná obytná zástavba. Predpokladá sa tu nízkopodlažná výstavba rodinných domov v strednej až nižšej intenzite zastavanosti, so stavebnými pozemkami do výmery max. 800 m². Na celé územie je podľa študijného overenia možné umiestniť cca 70 – 75 rodinných domov. Ako rezervné sa na východnom okraji územia navrhujú plochy lokálnej rekreačno – športovej vybavenosti, kombinované s plochami verejnej zelene, ktoré budú slúžiť najmä pre obyvateľov navrhovaného súboru rodinných domov.

V súlade s reguláciou funkčného využitia plôch podľa územného plánu mesta možno na touto zmenou riešenom území umiestniť:

II. ÚZEMIE ČISTÉHO BÝVANIA NÍZKOPODLAŽNÉ

Bč

a/ ú z e m i e s l ú ž i:

- výlučne 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 ň o v a ť:

- rodinné domy vo voľnej alebo skupinovej zástavbe s pomocnými objektami domového príslušenstva

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

- maloobchodné a stravovacie zariadenia rodinného typu, slúžiace pre bývanie penziónového charakteru, s neverejným stravovaním
- nenáročné športové zariadenia, slúžiace pre obsluhu tohoto územia
- nerušiacie živnostenské prevádzky, pokiaľ nie sú remeselného charakteru

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.

2.3.3. Verejné dopravné vybavenie

Dopravné sprístupnenie zamýšľaného súboru rodinných domov sa navrhuje miestnou prístupovou komunikáciou funkčnej triedy C3, vedenou v trase jestvujúcej účelovej komunikácie (poľnej, resp. lesnej cesty), odbočením z Krátkej ulice. Prístupová komunikácia bude ukončená obratiskom. Komunikácie v obytnej zóne sa predpokladajú ako miestne prístupové a obslužné, vo funkčnej triede a kategórii C3 MOK (MOU) 5,5/30.

Všetky navrhované miestne komunikácie sú zaradené do verejnoprospešných stavieb.

2.3.4. Verejné technické vybavenie – vodné hospodárstvo

Súbor rodinných domov sa napojí na miestny rozvod pitnej vody. Verejná splašková kanalizácia bude umiestnená vo všetkých uliciach súboru a na jestvujúci kanalizačný systém sa napojí na Krátkej ulici.

2.3.5. Verejné technické vybavenie – energetika a spoje

Súbor rodinných domov bude kompletne zásobovaný elektrickou energiou a plynom z jestvujúceho verejného vodovodu. Podľa skutočných potrieb možno v projektovej dokumentácii (pre vydanie územného rozhodnutia) navrhnuť i novú lokálnu murovanú trafostanicu. Územie súboru bude mať v uličných koridoroch vybudované zariadenia pre zabezpečenie telefonizácie a pre príjem televízneho signálu.

Všetky navrhované zariadenia verejného technického vybavenia sú zaradené do verejnoprospešných stavieb.

2.3.6. Verejnoprospešné stavby

V riešení tejto zmeny územného plánu mesta sú vymedzené plochy pre verejnoprospešné stavby v súlade s podrobnosťami riešenia pôvodného územného plánu.

Do verejnoprospešných stavieb sú v súlade s ustanoveniami §§ 11 a 13 stavebného zákona zahrnuté všetky navrhované miestne prístupové a obslužné komunikácie a navrhované zariadenia technickej vybavenosti územia.

3. Ochrana pamiatkových hodnôt a ochrana prírody a krajiny

Na územiach, riešených týmito zmenami územného plánu mesta, ale ani v ich bezprostrednej blízkosti sa nenachádzajú žiadne pamiatkovo chránené objekty alebo miestne pamätihodnosti.

Podľa vyjadrenia Archeologického ústavu SAV nie sú na riešených územiach evidované žiadne archeologické náleziská. Nemožno však vylúčiť, že pri stavebnej činnosti mimo vymedzených archeologických lokalít môže dôjsť k porušeniu dosiaľ neznámych archeologických objektov a nálezov. Preto je potrebné postupovať podľa ustanovení § 40 zákona NR SR čís. 49/2001 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu, v znení neskorších predpisov.

Na riešených územiach sa nenachádzajú žiadne prvky regionálneho alebo nadregionálneho územného systému ekologickej stability. Nie sú na nich navrhované ani žiadne prvky miestneho územného systému ekologickej stability..

4. Ochrana a tvorba životného prostredia

Navrhované zmeny funkčného využitia a priestorového usporiadania riešených území nepredstavujú 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.

5. Koncepcia riešenia z hľadísk požiadaviek civilnej ochrany, protipožiarnej ochrany a ochrany územia pred veľkými vodami

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 bude 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. Podrobné urbanistické riešenie so zohľadnením požiadaviek civilnej ochrany musí byť riešené v dokumentácii jednotlivých súborov stavieb alebo jednotlivých areálov, umiestňovaných v rámci verejnej občianskej vybavenosti.

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 územia, riešené týmito zmenami územného plánu.

Riešením územného plánu mesta sa navrhuje upraviť tie časti drobných vodných tokov lokálneho charakteru, na ktorých v súčasnosti nie je zabezpečená dostatočná ochrana priľahlých zastavaných, alebo na zástavbu navrhovaných území proti vplyvu veľkých vôd. V zmysle ustanovenia § 47, ods.3, písm. b zákona NR SR čí. 364/2004 sú vlastníci stavieb, umiestnených v inundačnom území vodných tokov povinní na vlastné náklady zabezpečiť ich pred škodlivými účinkami vôd, splaveninami a ľadom.

6. Požiadavky na zábery pôdneho fondu

Z riešenia Zmeny čí. 1/2009 a Zmeny čí. 2/2009, ktoré sa týkajú lokalít v zastavanom území mesta Bardejov, nevyplývajú žiadne nároky na perspektívne využitie pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely, ktoré by boli nad rozsah záberov, navrhovaných platným Územným plánom mesta Bardejov, vypracovaným a schváleným v roku 2007.

Pre riešenie Zmeny čí. 3/2009 v katastri odlúčenej mestskej časti Bardejovská Nová Ves je však perspektívne využitie pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely nevyhnutné. Pre účely nízkopodlažného bývania sa predpokladá nasledovný záber pôdneho fondu (poľnohospodárskej pôdy):

Vyhodnotenie navrhovaných záberov pôdneho fondu – Bardejovská Nová Ves

tabuľka č.3

číslo lokality	katastrálne územie	funkčné využitie	výmera lokality v ha	predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy			užívateľ poľnohospodárskej pôdy	vybudované hydromelioračné zariadenia	časová etapa realizácie	iná informácia
				spolu v ha	z toho					
					skupina BPEJ	výmera v ha				
20	Bardejovská Nová Ves	bývanie	5,581	5,492	8	2,497		nie	I	mimo ZÚ
					6	2,995		nie	I	

Výhľadovo navrhovaný, resp. rezervný záber pôdneho fondu čí. 20a nie je vyhodnocovaný.

Po zvýšení o touto zmenou územného plánu navrhovaný záber je celkový záber pôdneho fondu pre navrhovaný rozvoj mesta Bardejov do roku 2005 spolu 239,46 ha, z toho je 205,45 ha poľnohospodárskych pôd. V katastrálnom území Bardejovskej Novej Vsi je celkový záber pôdneho fondu 59,50 ha, z toho je 53,87 ha poľnohospodárskych pôd.

7. Návrh na spracovanie podrobnejšej územnoplánovacej dokumentácie

Vypracovanie podrobnejšej územnoplánovacej dokumentácie pre územia, riešené zmenami územného plánu mesta čí. 1/2009 a 2/2009, nie je potrebné. Pre územie, riešené zmenou čí. 3/2009 sa doporučuje vypracovanie urbanistickej štúdie, ktorou sa bude riešiť spôsob zástavby a jej regulácie v rámci celého jej navrhovaného rozsahu, vrátane rezervných plôch.

8. Závazná časť – doplnenie regulatívov územného rozvoja mesta

Závaznú časť územného plánu mesta Bardejov – regulatívy územného rozvoja mesta, ktoré boli vydané aj ako Všeobecne záväzné nariadenie mesta Bardejov čí. 74/2007 zo dňa 13.9.2007, je potrebné doplniť nasledovne:

časť piata
Zastavané územie mesta

článok 14

Návrh na úpravy a rozšírenie zastavaného územia

- (1) Návrhom úprav a rozšírenia zastavaného územia mesta podľa § 12 vyhlášky MŽP SR čí. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii sa sleduje zásada zahrnúť do zastavaného územia všetky koncentrované urbánne aktivity a potreba zabezpečiť primeraný rozsah navrhovaného zastavaného územia pre uspokojenie aktuálnych a očakávaných potrieb rozvoja mesta a pre vyhovujúce zabezpečenie všetkých jeho funkcií.
- (5) Zastavané územie mestskej časti Bardejovská Nová Ves (v katastrálnom území Bardejovská Nová Ves) sa navrhuje rozšíriť takto:
- v jeho severozápadnej časti o plochy navrhovaného rozšírenia obytnej zástavby Nového sídliska, až po cestu na Andrejovú, vrátane už jestvujúcich rodinných domov pri ul. Pálenica
 - v jeho východnej časti o plochy navrhovanej nízkopodlažnej obytnej zástavby v lokalite Bardejovská Nová Ves – východ.
 - z južnej a juhovýchodnej strany až po trasu výhľadovo navrhovanej preložky cesty III/5565 tak, aby zahrnulo plochy navrhovanej strednopodlažnej a rozšírenie plôch nízkopodlažnej obytnej zástavby, vrátane I. poradia výstavby navrhovaného priemyselného parku Bardejov – východ a mestskej ČOV
 - - pri súčasnej ceste na Giraltovce o plochu navrhovanej komerčnej vybavenosti