

územný plán mesta
BARDEJOV

zmeny a doplnky

zmena čís. 39

Košice, august 2019

názov dokumentácie: územný plán mesta (ÚPN-O) B a r d e j o v
zmeny a doplnky, zmena čís. 39

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: august 2019

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. 39, je vypracovaná v tomto rozsahu:

A. - Textová časť

B. - Výkresová časť

v tomto zložení výkresov:

1 - návrh priestorového usporiadania a funkčného využitia územia	m 1:10 000
3 - komplexný urbanistický návrh	m 1: 5 000
4 - návrh verejného dopravného vybavenia	m 1: 5 000
5 - návrh verejného technického vybavenia vodné hospodárstvo	m 1: 5 000
6 - návrh verejného technického vybavenia energetika a spoje	m 1: 5 000
7 - návrh verejnoprospešných stavieb	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

1.	<u>Úvod</u>	6
1.1.	Dôvody pre vypracovanie Zmien a doplnkov územného plánu mesta	6
1.2.	Predmet riešenia a vymedzenie riešených území	7
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	8
1.6.	Ochranné pásma, chránené územia, archeologický prieskum	8
2.	<u>Návrh zmeny priestorového usporiadania a funkčného využitia územia a zásady jeho regulácie</u>	8
2.1.	Širšie vzťahy riešeného územia.	8
2.2.	Priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia.	8
3.	<u>Verejné dopravné vybavenie územia</u>	9
3.1.	Statická doprava	9
4.	<u>Verejné technické vybavenie územia</u>	9
4.1.	Zásobovanie pitnou vodou	10
4.2.	Odkanalizovanie územia	10
4.3.	Zásobovanie elektrickou energiou	10
4.4.	Zásobovanie plynom	10
4.5.	Zásobovanie teplom	10
4.6.	Telekomunikácie	10
5.	<u>Ochrana pamiatkových hodnôt a ochrana prírody a krajiny</u>	10
6.	<u>Ochrana a tvorba životného prostredia</u>	11
7.	<u>Koncepcia riešenia z hľadísk požiadaviek civilnej ochrany, protipožiarnej ochrany</u>	11
8.	<u>Závazná časť územného plánu mesta</u>	11
9.	<u>Požiadavky na zábery pôdneho fondu</u>	11

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.

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

Predmetom riešenia ZaD č. 39 je lokalita v západnej časti zastavaného územia na parc. č. C-KN 1359/1. Zmena má riešiť využitie územia na plochy nízkopodlažnej bytovej zástavby a na funkčne zmiešané územie s polyfunkčnou zástavbou.

Zmenou č. 39 sa čiastočne ponecháva využitie s rovnakou funkčnou reguláciou 3/0,40 v kombinácii so zmiešanou polyfunkčnou zástavbou. Rieši priestorové usporiadanie lokality vo väzbe na jestvujúcu urbanistickú štruktúru a jej napojenie na technickú infraštruktúru.

1.3. Spôsob spracovania a prerokovania dokumentácie

Zmeny a doplnky územného plánu mesta č. 39 sú obstarané a vypracované podľa ustanovení § 31 zákona čí. 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 čí. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii a vyhlášky MŽP SR čí. 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 výkresoch: komplexného urbanistického návrhu, verejného dopravného vybavenia, návrhu verejnoprospešných stavieb, návrhu verejného technického vybavenia - energetika a spoje a vodné hospodárstvo.

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 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 č. 39 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, 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. a zmenou záväznej časti ÚPN regiónu, ktorá bola vyhlásená Všeobecným záväzným nariadením PSK č. 60/2017 dňa 19.6.2017.

1.5. Údaje o použitých podkladoch

Pre vypracovanie zmien a doplnkov územného plánu mesta č. 39 boli použité podklady:

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

Predmetom riešenia ZaD č. 39 je zmena resp. zosúladenie funkčných plôch v schválenom územnom pláne podľa rozvojových zámerov mesta a investorov na území sídla.

2.2. Priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia

Územie riešené zmenou ÚPN mesta č.39

- jedná sa o zmenu funkčného využitia územia z obytných plôch s reguláciou Bč 4/0,40 na plochy funkčne zmiešanej zástavby reguláciou Zm 4/0,40 a Zm 3/0,60
- v návaznosti na rozdelenie funkčných plôch je zmenené aj trasovanie technickej infraštruktúry a dopravné napojenie – obsluha lokalít pri ponechaní napojenia na nadradenú infraštruktúru a komunikačnú sieť mesta.

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 t ň o v a ť:

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

c/ o s t a t n é f u n k c i e / č i n n o s t i s ú n e p r í p u s t n é

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, uvedená v maximálnom doporučovanom počte nadzemných podlaží. Tento údaj je smerným regulatívom územného plánu mesta, upresňuje sa v podrobnejšej ÚPD.

3. Verejné dopravné vybavenie územia

Lokalita je dopravne napojená obslužnou komunikáciou C3 MO 7,5/40. Riešené územie nadväzuje na zastavané funkčné plochy bývania vo väzbe na miestnu komunikáciu kategórie C1MO 8/40.

Navrhovaná komunikácia bude riešená v súlade s platnými predpismi /STN 73 6110 (Projektovanie miestnych komunikácií) a ON 73 6102 (Projektovanie križovatiek na cestných komunikáciách).

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 čiastočne ponecháva funkčné využitie a dopĺňa sa o zmiešanú polyfunkčnú zástavbu vybavenosti a bývania. Rieši priestorové usporiadanie lokality a následne upraví navrhovanú technickú infraštruktúru pri ponechaní napojení na nadradenú sieť.

4.1. Zásobovanie pitnou vodou

Riešené územie je zásobované pitnou vodou z verejného vodovodu potrubím DN 100.

Spresenie bilančných nárokov na odber vody bude predmetom prípravnej a projektovej dokumentácie jednotlivých stavieb na základe individuálnych potrieb investora.

4.2. Odkanalizovanie územia

Navrhovaná splašková kanalizácia DN 300 sa napojí na jestvujúci kanalizačný zberač DN 300 podľa platného ÚPN mesta.

4.3. Zásobovanie elektrickou energiou

Podľa platného ÚPN mesta je lokalita zásobovaná elektrickou energiou z 22 kV vedenia. Riešené územie je napojené na jestvujúcu trafostanicu káblovým vedením uloženým v zemi.

4.4. Zásobovanie plynom

Rozšírenie distribučnej siete v navrhovanom uličnom koridore sa napojí na distribučný STL plynovod DN 100 v správe SPP. Správca plynovodnej siete rozhodne a stanoví podmienky napojenia.

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

4.5. Zásobovanie teplom.

Objekty v navrhovaných funkčných plochách budú zásobované samostatne z vlastných zdrojov tepla.

4.6. Telekomunikácie.

Navrhovaná lokalita sa napojí 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.

5. Ochrana pamiatkových hodnôt a ochrana prírody a krajiny.

Na riešenej lokalite sa nenachádzajú žiadne pamiatkovo chránené objekty a zmena nie je v území Mestskej pamiatkovej rezervácie. V lokalite navrhovanou zmenou sa nenachádzajú 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 č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení zákona NR SR č. 237/2000 Z.z. (stavebný zákon) a vyhlášky MŽP SR č. 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 č. 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 č. 532/2006 Z.z., ktorou sa dopĺňa a mení vyhláška MV SR č. 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 č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom 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 č. 39 sa mení grafická a záväzná časť územného plánu mesta Bardejov

V texte záväznej časti ÚPN M Bardejov vyhlásenej ako VZN č. 154/2015 schválenej MsZ Bardejov dňa 25.6.2015 uznesením č. 48/2015 sa dopĺňa časť šiesta – Verejnoprospešné stavby, článok 14, bod 7:

- obslužná komunikácia v riešenej lokalite podľa ZaD č. 39

9. Požiadavky na zábery pôdneho fondu.

Zmenami a doplnkami č. 39 ÚPN mesta Bardejov nedochádza k záberu PP.

v ý k r e s o v á č a s ť