

Uznesenie
číslo : 87/2011
mestského zastupiteľstva
zo dňa 22.9.2011

k návrhu
Územného plánu zóny Bardejov (ÚPN Z)
„Bardejov, areál bývalých kasární“
a Všeobecne záväzného nariadenia č. 116/2011,
ktorým sa vyhlasuje záväzná časť ÚPN Z
„Bardejov, areál bývalých kasární“

Mestské zastupiteľstvo Bardejov

A. berie na vedomie

- A.1. Stanovisko Krajského stavebného úradu v Prešove č. j. 2011-698/2723-002 zo dňa 21.9.2011 podľa § 25 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku /stavebný zákon/ v znení neskorších predpisov
- A.2. Správu o obstarávaní a o prerokovaní územného plánu zóny

B. schvaľuje

- B.1 Územný plán zóny (ÚPN Z) „Bardejov, areál bývalých kasární“ s účinnosťou 15-ym dňom od vyvesenia
- B.2 Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Bardejov, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu zóny „Bardejov, areál bývalých kasární“ s účinnosťou 15-ym dňom od vyvesenia
- B.3 Vyhodnotenie pripomienok uplatnených pri verejnom prerokovaní ÚPN Z „Bardejov, areál bývalých kasární“

C. ukladá

Ing. Jozefovi Mačejovskému, odborne spôsobilej osobe na obstarávanie ÚPN Z „Bardejov, areál bývalých kasární“

- 1. zverejniť záväzné časti ÚPN Z „Bardejov, areál bývalých kasární“ vyvesením na úradnej tabuli a na internetovej stránke mesta najmenej na 30 dní a záväzné časti doručiť dotknutým orgánom štátnej správy
- 2. spracovanie čistopisu ÚPN Z „Bardejov, areál bývalých kasární“ a uloženie jednej sady KSÚ Prešov
- 3. označenie textovej časti ÚPN Z „Bardejov, areál bývalých kasární“, hlavných výkresov a záväznej časti schvaľovacou doložkou, ktorá bude obsahovať označenie schvaľovacieho orgánu, číslo uznesenia s dátumom schválenia a odtlačkom pečiatky, menom oprávnenej osoby s jej podpisom
- 4. spracovať registračný list ÚPN Z „Bardejov, areál bývalých kasární“ a spolu s kópiou uznesenia o schválení ho doručiť na Ministerstvo D,V a RR SR.

MUDr. HANUŠČAK Boris
primátor mesta

Všeobecne záväzné nariadenie mesta Bardejov
číslo 116/2011 zo dňa 22.9.2011
ktorým sa vyhlasuje záväzná časť
Územného plánu zóny „Bardejov, areál bývalých kasární“

Mestské zastupiteľstvo Bardejov vydáva podľa ustanovenia § 6 ods. 1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a § 27 odseku 3 zákona číslo 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov toto Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Bardejov :

článok 1
Základné ustanovenie

- /1/ Vyhlasuje sa záväzná časť Územného plánu zóny (ÚPN Z) „Bardejov, areál bývalých kasární“
- /2/ Záväzná časť ÚPN Z „Bardejov, areál bývalých kasární“ je uvedená v prílohe, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tohoto VZN

článok 2
Uloženie Záväznej časti zmeny ÚPN Z „Bardejov, areál bývalých kasární“

Dokumentácia schváleného Územného plánu zóny „Bardejov, areál bývalých kasární“ je uložená a možno do nej nahliadnuť

- a) na Meste Bardejov,
- b) na Stavebnom úrade Mesta Bardejov
- c) na Krajskom stavebnom úrade v Prešove.

článok 3
Záverčné ustanovenia

VZN schválené Mestským zastupiteľstvom v Bardejove uznesením č. 86/2011 dňa 22.9.2011

VZN bolo na úradnej tabuli vyvesené dňa 22.9.2011

VZN je platné dňom vyvesenia na úradnej tabuli, teda dňom 22.9.2011

VZN nadobúda účinnosť 15-ym dňom od vyvesenia, teda dňa 7.10.2011

MUDr. Boris Hanuščák
primátor mesta

Príloha č. 1 :

k všeobecne záväznému nariadeniu mesta Bardejov č. 116/2011 zo dňa 22.9.2011, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu zóny „Bardejov, areál bývalých kasární“.

Záväzná časť

Územného plánu zóny „Bardejov, areál bývalých kasární“

Záväzná časť ÚPN Z obsahuje presne formulovaný návrh regulatívov na funkčne a priestorovo homogénne jednotky a jednotlivé pozemky, vychádzajúce zo zastavovacích podmienok na umiestňovanie stavieb, ktoré určujú spôsob využitia územia a obmedzujú, vylučujú alebo podmieňujú umiestňovanie stavieb na pozemku.

V regulatívoch sú zvlášť uvádzané regulatívy pre stavbu Hypermarket TESCO 4K Bardejov, pre ktorú ÚPN Z nahrádza územné rozhodnutie.

1. Požiadavky na delenie a scel'ovanie pozemkov

1.1. Na jeden pozemok s označením "A" a výmerou 21 353 m² pre stavbu "Hypermarket TESCO 4K Bardejov" sceliť pozemky :

- parc. č.1299/10 o výmere 98 m²
- parc. č.1299/11 o výmere 792 m²
- parc. č.1299/12 o výmere 392 m²
- parc. č.1299/13 o výmere 58 m²
- parc. č.1299/14 o výmere 86 m²
- parc. č.1299/22 o výmere 480 m²
- parc. č.1299/23 o výmere 246 m²
- parc. č.1299/24 o výmere 24 m²
- parc. č.1299/25 o výmere 140 m²
- parc. č.1299/26 o výmere 492 m²
- parc. č.1299/27 o výmere 110 m²
- parc. č.1299/28 o výmere 50 m²
- parc. č.1299/29 o výmere 185 m²
- parc. č.1299/30 o výmere 123 m²
- odčlenenú časť pozemku parc. č. 1299/1 o výmere 10 458m²
- odčlenenú časť pozemku parc. č. 1299/9 o výmere 273 m²
- odčlenenú časť pozemku parc. č. 1300/1 o výmere 7 346 m²

1.2. Na jeden pozemok s označením "B" a celkovou výmerou 516 m² pre Prístupovú komunikáciu zo Štefánikovej ulice (Stavebný objekt SO 15 stavby "Hypermarket TESCO 4K Bardejov") sceliť pozemky:

- odčlenenú časť pozemku parc. č. 1299/1 s výmerou 515 m².
- odčlenenú časť pozemku parc. č. 1299/9 o výmere 1 m²

1.3. Na jeden pozemok s označením "C" a celkovou výmerou 2 575 m² pre Zásobovaciu komunikáciu z Mikulovskej ulice (Stavebný objekt SO 16 stavby "Hypermarket TESCO 4K Bardejov") sceliť pozemky:

- parc. č.1300/5 o výmere 3 m²

odčlenenú časť pozemku parc. č. 1300/1 o výmere 719 m²
odčlenenú časť pozemku parc. č. 1300/4 o výmere 160 m²
odčlenenú časť pozemku parc. č. 1325/5 o výmere 1 693 m²

1.4. Na jeden pozemok s označením "**D**" a celkovou výmerou 15 204 m² pre stavbu "Obchodná galéria a Administratívna budova" sceliť pozemky :

parc. č. 1299/8 o výmere 252 m²
parc. č. 1299/21 o výmere 840 m²
odčlenenú časť pozemku parc. č. 1299/1 o výmere 7 387 m²
odčlenenú časť pozemku parc. č. 1299/7 o výmere 514 m²
odčlenenú časť pozemku parc. č. 1299/19 o výmere 81 m²
odčlenenú časť pozemku parc. č. 1299/20 o výmere 23 m²
odčlenenú časť pozemku parc. č. 1300/1 o výmere 5 406 m²
odčlenenú časť pozemku parc. č. 1300/4 o výmere 27 m²
odčlenenú časť pozemku parc. č. 1325/5 o výmere 596 m²
odčlenenú časť pozemku parc. č. 1325/8 o výmere 78 m²

1.5. Na jeden pozemok s označením "**E**" a celkovou výmerou 10 521 m² pre stavbu "Bytové domy" sceliť pozemky :

parc. č. 1299/2 o výmere 673 m²
parc. č. 1299/3 o výmere 65 m²
parc. č. 1299/4 o výmere 28 m²
parc. č. 1299/5 o výmere 125 m²
parc. č. 1299/6 o výmere 222 m²
parc. č. 1299/15 o výmere 751 m²
parc. č. 1299/16 o výmere 39 m²
parc. č. 1299/17 o výmere 118 m²
parc. č. 1299/18 o výmere 52 m²
parc. č. 1325/6 o výmere 104 m²
parc. č. 1325/7 o výmere 237 m²
odčlenenú časť pozemku parc. č. 1299/1 o výmere 5 801 m²
odčlenenú časť pozemku parc. č. 1299/7 o výmere 195 m²
odčlenenú časť pozemku parc. č. 1299/19 o výmere 160 m²
odčlenenú časť pozemku parc. č. 1299/20 o výmere 62 m²
odčlenenú časť pozemku parc. č. 1325/5 o výmere 1 857 m²
odčlenenú časť pozemku parc. č. 1325/8 o výmere 32 m²

1.6. Na jeden pozemok s označením "**F**" s celkovou výmerou 1 915 m² sceliť pozemky :

parc. č. 1302/1 o výmere 1 793 m²
parc. č. 1302/2 o výmere 24 m²
parc. č. 1302/3 o výmere 23 m²
parc. č. 1302/4 o výmere 23 m²
parc. č. 1302/5 o výmere 22 m²
parc. č. 1302/6 o výmere 30 m²

Poloha a tvar scel'ovaných pozemkov je zrejma z výkresu 7 - scel'ovanie pozemkov - pozri grafickú časť.

2. Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb

- 2.1. Výlučne na umiestnenie objektu hypermarketu TESCO vrátane vnútroareálových komunikácií a parkovacích plôch je určený pozemok "A" vytvorený scelením existujúcich pozemkov resp. ich častí - pozri časť 3.1. Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov.
- 2.2. Výlučne na umiestnenie prístupovej komunikácie do areálu zo Štefánikovej ulice je určený pozemok "B" vytvorený scelením existujúcich pozemkov resp. ich častí - pozri časť 3.1. Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov.
- 2.3. Výlučne na umiestnenie novej účelovej komunikácie z Mikulovskej ulice je určený pozemok "C" vytvorený scelením existujúcich pozemkov resp. ich častí - pozri časť 3.1. Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov.
- 2.4. Výlučne na umiestnenie stavby Obchodná galéria a Administratívna budova vrátane vnútroareálových komunikácií a parkovacích plôch pre tieto objekty je určený pozemok "D" vytvorený scelením existujúcich pozemkov resp. ich častí - pozri časť 3.1. Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov.
- 2.5. Výlučne na umiestnenie stavby Bytové domy vrátane vnútroareálových komunikácií a parkovacích plôch je určený pozemok "E" vytvorený scelením existujúcich pozemkov resp. ich častí - pozri časť 3.1. Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov.

3. Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia a spôsob pripojenia

3.1. Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia a spôsob pripojenia stavieb - okrem stavby Hypermarket TESCO 4K Bardejov

- 3.1.1. Hlavný dopravný vjazd do areálu zóny riešiť z novej prístupovej komunikácie funkčnej triedy C3 - MO 6,5 / 30, ktorá bude zaústená na cestu I/77 v mieste existujúceho vjazdu do areálu kasární z cesty I/77
- 3.1.2. Riešiť úpravu cesty I/77 v úseku od zásobovacieho vjazdu Hypernovy smerom na západ a úpravu komunikácie na ul. Mikulovská doplnením odbočovacích pruhov v potrebnom rozsahu tak, aby bol zabezpečený bezpečný prejazd vozidiel a bezpečné odbočenie z cesty I/77 do areálu riešenej zóny a do ulíc Mikulovská a Družstevná; a naopak z uvedených komunikácií na cestu I/77.
- 3.1.3. Riešiť úpravu stykovej križovatky : cesta I/77 - účelová komunikácia C3 - MO 6,5/30 a priesečnej križovatky : cesta I/77 - Mikulovská ul. - Družstevná ul. na svetelné, vzájomne koordinované križovatky s dynamickou formou riadenia.
- 3.1.4. Novú účelovú prístupovú komunikáciu funkčnej triedy C3 - MO 8,0/20 pre zásobovanie hypermarketu TESCO a Obchodnej galérie napojiť na ul. Mikulovskú, riešiť ju na pre tento účel scelením existujúcich pozemkov a ich častí vytvorenom pozemku "C".
- 3.1.5. Vjazd na odstavné a parkovacie plochy pre bytové domy riešiť z ul. Mikulovská.
- 3.1.6. Plochy vnútroareálovej statickej dopravy pre Obchodnú galériu a Administratívnu budovu riešiť na severnej a juhozápadnej strane pozemku na teréne, na západnej strane smerom k bytovým domom plochy statickej dopravy riešiť tak, aby sa minimalizoval ich negatívny vplyv na parkovú úpravu, tzn. napríklad s možnosťou úplného alebo čiastočného zapustenia pod terén, s možnosťou úplného alebo čiastočného prestrešenia, napr. s použitím zelenej

strechy.

- 3.1.7. Existujúci verejný vodovod LT DN 250 preložiť do novej trasy popri východnej hranici areálu bývalých kasární.
- 3.1.8. Všetky ostatné riešené objekty okrem hypermarketu TESCO napojiť na verejný vodovod DN 350 na ul. Štefánikovej a DN 100 na ul. Mikulovskej.
- 3.1.9. Riešiť umiestnenie vonkajších požiarnych hydrantov pre západnú časť areálu na vodovodnej prípojke pre Obchodnú galériu a Administratívnu budovu z ul. Štefánikovej a na vodovodnej prípojke pre jeden z bytových domov z Mikulovskej ulice.
- 3.1.10. Obchodnú galériu a Administratívnu budovu napojiť na jednotnú kanalizáciu DN 500 na Štefánikovej ul.
- 3.1.11. Objekty Bytových domov napojiť na jednotnú kanalizáciu DN 300 na ul. Mikulovskej.
- 3.1.12. Prečistené vody zo zaolejovanej kanalizácie zaustiť pred napojením na verejnú kanalizáciu do nových kanalizačných prípojok.
- 3.1.13. Obchodnú galériu a Administratívnu budovu napojiť na STL plynovod DN 100 OCL na ul. Štefánikovej.
- 3.1.14. Objekty Bytových domov napojiť na STL plynovod DN 80 OCL na ul. Mikulovskej.
- 3.1.15. Riešiť samostatnú trafostanicu pre objekt Obchodná Galéria napojenú z existujúcej trafostanice v objekte Polície TS 0001-0522 (Polícia). Trafostanicu umiestniť na pozemkoch vo vlastníctve objednávateľa obstarania tohto ÚPN Z.
- 3.1.16. Riešiť samostatnú trafostanicu pre objekt Bytové domy napojenú z novej trafostanice pre Obchodnú galériu. Podľa požiadaviek VSD a.s. realizovať prepoj na nasledujúcu existujúcu trafostanicu TS 0001-0523 OSP. Novú trafostanicu umiestniť na pozemkoch vo vlastníctve objednávateľa obstarania tohto ÚPN Z.
- 3.1.17. Objekt Administratívnej budovy napojiť z novej trafostanice pre Bytové domy. Pripúšťa sa aj napojenie z novej trafostanice pre Obchodnú galériu.
- 3.1.18. Hlavné stavebné objekty napojiť na NN rozvody z nových trafostaníc v rámci hranice pozemku bývalých kasární.
- 3.1.19. Riešiť rozšírenie verejného osvetlenia v línii pred objektmi Bytových domov na Mikulovskej ulici a vo vnútrobloku s parkovou zeleňou z existujúceho stožiaru na Mikulovskej ulici.
- 3.1.20. Vnútroareálové osvetlenie parkovísk a nástupných spevnených plôch pred objektmi riešiť z vlastných rozvodov pre daný objekt.
- 3.1.21. Pripojenie ostatných objektov (= všetkých okrem objektu Hypermarketu TESCO) v zóne na telekomunikačné rozvody je možné riešiť z bodu pripojenia stanovenom Slovak Telecom a.s. - RSU Bardejov, Dlhý rad 14. Vzhľadom na veľkú vzdialenosť tohto bodu pripojenia od riešených objektov sa pripúšťa aj iné technické riešenie (bezdrôtové telekomunikačné technológie, iný prevádzkovateľ telekomunikačných služieb a pod.)

3.2. Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia a spôsob pripojenia pre stavbu Hypermarket TESCO 4K Bardejov

Grafické znázornenie regulatívov je zobrazené na výkrese 5B - Podrobný výkres regulatívov pre stavbu "Hypermarket TESCO 4K Bardejov".

- 3.2.1. Hlavný dopravný vjazd do areálu zóny riešiť z novej prístupovej komunikácie funkčnej triedy C3 - MO 6,5 / 30, ktorá bude zaústená na cestu I/77 v mieste existujúceho vjazdu do areálu kasární z cesty I/77
- 3.2.2. Riešiť úpravu stykovej križovatky : cesta I/77 - účelová komunikácia C3 - MO 6,5/30 a priesečnej križovatky : cesta I/77 - Mikulovská ul. - Družstevná ul. na svetelné, vzájomne koordinované križovatky s dynamickou formou riadenia.
- 3.2.3. Novú účelovú prístupovú komunikáciu funkčnej triedy C3 - MO 8,0/20 pre zásobovanie Hypermarketu TESCO a Obchodnej galérie napojiť na ul. Mikulovskú, riešiť ju na pre tento účel scelením existujúcich pozemkov a ich častí vytvorenom pozemku "C".
- 3.2.4. Zabezpečiť povolenia dopravného napojenia Hypermarketu TESCO od príslušných orgánov pred žiadosťou o stavebné povolenie.
- 3.2.5. Plochy vnútroareálovej statickej dopravy pre objekt Hypermarketu TESCO riešiť na teréne.
- 3.2.6. Minimálna kapacita parkovacích plôch pre objekt Hypermarketu TESCO bude 94 stojísk, maximálna kapacita bude 258 stojísk.
- 3.2.7. Parkovacie plochy pre objekt Hypermarketu TESCO situovať na sever a východ od objektu.
- 3.2.8. Zásobovací dvor pre objekt Hypermarketu TESCO umiestniť v juhozápadnom rohu pozemku v priamej väzbe na novú účelovú komunikáciu funkčnej triedy C3 MO -8/20
- 3.2.9. Objekt Hypermarketu TESCO napojiť na prekládku verejného vodovodu DN 250. Vodomernú šachtu riešiť na pozemku pre Hypermarket TESCO vo vzdialenosti menšej ako 10 m od vodu napojenia na verejný vodovod.
- 3.2.10. Riešiť umiestnenie vonkajších požiarnych hydrantov na pozemku pre objekt Hypermarketu TESCO z vnútroareálových rozvodov vody pre Hypermarket TESCO.
- 3.2.11. Vo väzbe na strojovňu SHZ riešiť pri južnej fasáde objektu Hypermarketu TESCO umiestnenie nádrže SHZ. Nádrž SHZ môže byť riešená ako nadzemná aj ako podzemná.
- 3.2.12. Hypermarket TESCO napojiť na jednotnú kanalizáciu DN 500 na Štefánikovej ul. Riešiť jednu kanalizačnú prípojku, do ktorej budú zaústené aj prečistené povrchové vody z parkovacích plôch.
- 3.2.13. Riešiť odkanalizovanie povrchových vôd z novej účelovej prístupovej komunikácie funkčnej triedy C3 – MO 8,0/20. Kanalizáciu zaústiť do verejnej kanalizácie na Mikulovskej ulici.
- 3.2.14. Hypermarket TESCO napojiť na STL plynovod DN 100 OCL na ul. Štefánikovej.
- 3.2.15. Riešiť samostatnú trafostanicu pre objekt Hypermarketu TESCO napojenú z existujúceho mrežového stožiaru podľa technických podmienok VSD a.s. Trafostanicu riešiť podľa požiadaviek TESCO v rámci objektu Hypermarketu TESCO.
- 3.2.16. VN prípojku viesť mimo areálu bývalých kasární pozemkami 1298/1, 1298/3

a 1298/4.

3.2.17. Vonkajšie osvetlenie parkovacích plôch riešiť z vlastných rozvodov, nie rozšírením existujúcich verejných rozvodov vonkajšieho osvetlenia.

3.2.18. Objekt hypermarketu TESCO napojiť na telekomunikačné rozvody na ul. Štefánikova podľa vyjadrenia Slovak Telekom a.s..

3.2.19. Riešiť prekládku vzdušných telekomunikačných vedení dotknutých úpravou priesečnej križovatky Štefánikova ul. – Mikulovská ul. – Družstevná ul.

3.2.20. Riešiť prekládku vzdušných vedení NN dotknutých úpravou priesečnej križovatky Štefánikova ul. – Mikulovská ul. – Družstevná ul.

4. Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok

4.1. Stavebná čiara pre ul. Mikulovskú je stanovená na 14 m od okraja vozovky.

4.2. Stavebná čiara pre ul. Štefánikovu je stanovená na 12 m od okraja vozovky (ostrovček pre zastávku MHD sa nezohľadňuje).

4.3. Uličná čiara pre Mikulovskú aj Štefánikovu ulicu je hranica pozemkov v areáli bývalých kasární.

4.4. V rámci vnútrobloku medzi Bytovými domami a Obchodnou galériou sa vymedzuje plocha šírky 30m ako minimálny rozsah parkovej úpravy (tzn. kombinácia zelených plôch a rekreačných spevnených plôch pre peších) v danom priestore.

4.5. V rámci pozemkov areálu bývalých kasární sa vytvára 6 regulačných celkov, pre ktoré sú stanovené regulatívy umiestnenia stavieb a zastavovacie podmienky.

Stavba Hypermarket TESCO 4K Bardejov je riešená v rámci Regulačného celku 1, dopravné napojenie stavby je riešené v rámci Regulačných celkov 2 a 3.

4.5.1. REGULAČNÝ CELOK 1

Tvorí ho scelený pozemok "A" pre stavbu Hypermarket TESCO 4K Bardejov umiestnený na východnej strane areálu bývalých kasární (pozri časť 3.1.Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov a grafickú časť - výkres 7 - sceľovanie pozemkov).

4.5.1.1. Zastavovacie podmienky pre Regulačný celok 1 :

Celková plocha regulačného celku – pozemku	21 353 m ²
Koeficient zastavanosti pozemku objektmi	0,50
Maximálna podlažnosť	3
Minimálny podiel plôch zelene na pozemku	20%
Funkčno prevádzkové využitie územia	Polyfunkcia
Forma zástavby	Halový objekt
Maximálna výška umiestnenia atiky (pri plochej streche)	12 m od upraveného terénu

4.5.1.2. V regulačnom celku 1, tzn. na scelenom pozemku „A“ bude umiestnená stavba Hypermarket TESCO 4K Bardejov.

Mimo scelený pozemok „A“ zasahuje dopravné napojenie objektu Hypermarketu TESCO, časť prípojok a prekládky inžinierskych sietí vyvolané dopravným riešením. Regulatívy pre uvedené časti stavby Hypermarket

TESCO 4K Bardejov (pozri aj objektovú skladbu stavby Hypermarket TESCO 4K Bardejov v bode 3.4.5.1.6.) mimo Regulačný celok 1 sú uvedené v kapitolách 3.1. a 3.2.

4.5.1.3. Základný pôdorysný rozmer hlavnej hmoty objektu Hypermarketu TESCO bude maximálne 82 x 82m. K základnej hmote objektu budú riešené menšie hmoty energobloku a zásobovacej časti na južnej strane a hmota vstupu umiestnená na severnej strane objektu.

4.5.1.4. Odstupové vzdialenosti objektu Hypermarketu TESCO od existujúcich objektov v území budú :

- minimálne 55 m od objektu Hypernovy umiestnenej na východ od objektu Hypermarketu TESCO
- minimálne 70 m od objektov rodinných domov umiestnených na protiaľhlej strane Štefánikovej ulice.

4.5.1.5. Objekt Hypermarketu TESCO bude umiestnený na pozemku "A" (pozri časť 3.1. Požiadavky na delenie a scel'ovanie pozemkov a grafickú časť - výkres 7 - scel'ovanie pozemkov) vytvorenou scelením existujúcich pozemkov resp. ich častí nasledovne :

- na západnej strane - ak to umožní konštrukčné riešenie - minimálne na hranici pozemku v mieste umiestnenia spojovacieho krčku medzi Obchodnou galériou a Hypermarketom TESCO (spojovací krčok je súčasťou stavby Obchodná galéria a Administratívna budova), objekty Hypermarketu TESCO a Obchodnej galérie môžu byť riešené ako dva dotýkajúce sa konštrukčne oddialované celky s nulovou odstupovou vzdialenosťou
- minimálne 40 m od východnej hranice pozemku
- maximálne 60 m od severnej hranice pozemku

4.5.1.6. Stavbu Hypermarket TESCO 4K Bardejov členiť na nasledujúce stavebné objekty :

- SO 01 Hlavná stavba – Hypermarket TESCO 4K
- SO 02 Nádrž SHZ
- SO 03 Reklamný pylón
- SO 04 Príprava územia (hrubé terénne úpravy)
- SO 05 Vnútroareálové komunikácie a spevnené plochy
- SO 06 Sadové úpravy
- SO 07.1 Vodovodná prípojka
- SO 07.2 Areálový rozvod vody
- SO 08.1 Kanalizačná prípojka - po hranicu pozemku
- SO 08.2 Kanalizačná prípojka - úsek TESCO
- SO 08.3 Kanalizácia zaolejovaná + ORL
- SO 09.1 Prípojka STL plynu - po hranicu pozemku
- SO 09.2 Areálový rozvod plynu
- SO 10.1 VN prípojka - po hranicu pozemku
- SO 10.2 VN prípojka - úsek TESCO
- SO 11 Areálové NN rozvody
- SO 12 Vonkajšie osvetlenie
- SO 13.1 Telekomunikačná prípojka - po hranicu pozemku
- SO 13.2 Telekomunikačná prípojka - úsek TESCO
- SO 14 Úprava cesty I/77
- SO 14.1 Úprava dopravného značenia prieťahu cesty I/77 a miestnej

komunikácie

- SO 15 Prístupová komunikácia z cesty I/77
- SO 16 Zásobovacia komunikácia z Mikulovskej ul.
- SO 16.1 Odvodnenie zásobovacej komunikácie z Mikulovskej ul.
- SO 17 Prekládka telekomunikačného vedenia
- SO 18 Prekládka NN vzdušného vedenia
- SO 19 Prekládka vodovodu DN 250

V rámci riešenia projektu pre stavebné povolenie sa pripúšťa doplnenie uvedenej základnej objektovej skladby o ďalšie stavebné objekty (podobjekty a prevádzkové celky), ktorých potreba vyplynie z požiadaviek dotknutých organizácií respektíve ich vznik bude vyvolaný zmenou technického riešenia , v súlade so záväznou časťou ÚPN Z.

- 4.5.1.6. Pred Hypermarketom TESCO riešiť ako samostatný stavebný objekt (pozri objektovú skladbu vyššie) reklamný pylón spoločne pre Hypermarket TESCO a Obchodnú galériu a Administratívnu budovu na ktorom bude celkové označenie areálu a označenie Hypermarketu TESCO. Výška reklamného pylóna bude maximálne 24,0m. Pôdorysný priemet pylóna nesmie zasahovať mimo hranice pozemku pre Hypermarket TESCO.
- 4.5.1.7. Riešenie peších plôch pred severnou fasádou hypermarketu TESCO musí umožniť kontinuitu a priamosť pešieho ťahu popred severnú fasádu objektu Hypermarketu TESCO. Šírka chodníka popred fasádu nesmie byť menej ako 3,0m – ani v miestach, kde sú umiestnené kolmé parkovacie státi a vstup do objektu.
- 4.5.1.8. K Hypermarketu TESCO zabezpečiť bezpečný peší prístup z chodníkov na Štefánikovej ulici. Chodník viesť popri novej účelovej prístupovej komunikácii C3 M0 – 6,5/30. Minimálna šírka prístupového chodníka bude 2,0 m. Vo väzbe na Štefánikovu ulicu musí na chodník nadväzovať prechod pre chodcov cez cestu I/77.
- 4.5.1.9. V rámci parkovacích plôch pre stavbu Hypermarket TESCO 4K Bardejov riešiť riešené zelené ostrovčeky s novou výsadbou stromov – malokorunných kultivarov so stĺpovitou alebo guľovitou korunou s menšou odparovacou plochou, minimálne v rozsahu definovanom výkresom regulatívov (pozri grafickú časť - výkres 5B).
- 4.5.1.10. Pred severnou fasádou hypermarketu TESCO realizovať výsadbu stromovej aleje z vysokých domácich kultivarov listnatých stromov, minimálne v rozsahu definovanom výkresom regulatívov (pozri grafickú časť - výkres 5B).
- 4.5.1.11. V bezprostrednom kontakte s komunikáciou na ul. Štefánikova zachovať aspoň časť existujúcich vzrastlých stromov (ak to nevyklučuje rozhodnutie na základe nasledujúceho textu). Pripúšťa sa výrub stromov v polohe znemožňujúcej výstavbu navrhovaného objektu resp. prevádzku navrhovanej vozidlovej komunikácie alebo výrub stromov s priemernou a nižšou sadovníckou hodnotou (určí dendrologický výskum). Rovnako sa pripúšťa výrub stromov kvôli ich nevhodnej polohe z hľadiska

rozhľadových uhlov križovatiek. Pri povolení na výrub bude stanovená náhradná výsadba - časť z nej je vhodné realizovať aj v línii stromov popri komunikácii na Štefánikovej ul.

4.5.1.12. Objekt Hypermarketu TESCO konštrukčne riešiť ako skelet s plochou strechou a montovanými fasádami. Fasády objektu nesmú byť riešené v silne kontrastných farebnostiach v štandardných odtieňoch spoločnosti TESCO (modrá, červená), pripúšťajú sa kombinácie odtieňov sivej farby v kombinácii s bielou farbou. Farebnosti TESCO (modrá, červená) je možné použiť iba na logách spoločnosti.

4.5.2. **REGULAČNÝ CELOK 2**

Tvorí ho scelený pozemok "B" pre stavbu hlavnej prístupovej komunikácie do areálu zo Štefánikovej ulice (stavebný objekt SO 15 stavby Hypermarket TESCO 4K Bardejov) - pozri časť 3.1. Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov a grafickú časť - výkres 7 - sceľovanie pozemkov.

4.5.2.1 Zastavovacie podmienky pre Regulačný celok 2 :

Celková plocha regulačného celku – pozemku		516 m ²
Koeficient zastavanosti pozemku objektmi	0,0	
Maximálna podlažnosť		-
Minimálny podiel plôch zelene na pozemku	-	
Funkčno prevádzkové využitie územia		Doprava
Forma zástavby		Líniová, dopravná

4.5.3. **REGULAČNÝ CELOK 3**

Tvorí ho scelený pozemok "C" pre stavbu účelovej komunikácie z Mikulovskej ulice určenej najmä pre zásobovanie Obchodnej galérie a Hypermarketu TESCO 4K Bardejov (stavebný objekt SO 16 stavby Hypermarket TESCO 4K Bardejov) - pozri časť 3.1. Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov a grafickú časť - výkres 7 - sceľovanie pozemkov.

4.5.3.1 Zastavovacie podmienky pre Regulačný celok 3 :

Celková plocha regulačného celku – pozemku		2 575 m ²
Koeficient zastavanosti pozemku objektmi	0,10	
Maximálna podlažnosť		1
Minimálny podiel plôch zelene na pozemku	60%	
Funkčno prevádzkové využitie územia		Doprava
Forma zástavby		Líniová, dopravná
Maximálna výška umiestnenia atiky (pri plochej streche)	4 m od upraveného terénu	
Maximálna výška hrebeňa strechy (pri šikmej streche)	6 m od upraveného terénu	

4.5.4. **REGULAČNÝ CELOK 4**

Tvorí ho scelený pozemok "D" pre stavbu Obchodná galéria a Administratívna budova (pozri časť 3.1. Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov a grafickú časť - výkres 7 - sceľovanie pozemkov) umiestnený uprostred areálu bývalých kasární.

4.5.4.1 Zastavovacie podmienky pre Regulačný celok 4 :

Celková plocha regulačného celku – pozemku		15 204 m ²
Koeficient zastavanosti pozemku objektmi	0,50	

Maximálna podlažnosť		4
Minimálny podiel plôch zelene na pozemku	15%	
Funkčno - prevádzkové využitie územia rekreácia		Polyfunkcia, Šport a
Forma zástavby objekt		Viacpodlažný

Výškový regulatív pre Obchodnú galériu :

Maximálna výška umiestnenia atiky (pri plochej streche) 18 m od upraveného terénu

Maximálna výška hrebeňa strechy (pri šikmej streche) 21 m od upraveného terénu

Výškový regulatív pre Administratívnu budovu :

Maximálna výška umiestnenia atiky (pri plochej streche) 18 m od upraveného terénu

Maximálna výška hrebeňa strechy (pri šikmej streche) 21 m od upraveného terénu

4.5.4.2. Strecha Administratívnej budovy môže byť riešená ako plochá, pripúšťajú sa aj jednoduché tvary strechy ako pultová alebo sedlová. Sklon šikmej strechy nie je predpísaný, šikmá strecha musí byť ale materiálovo zosúladená s materiálmi použitými na fasádach objektu Obchodnej galérie a Administratívnej budovy, tzn vyžaduje sa použitie veľkoformátových krytín, skladané krytiny môžu byť použité iba na báze kovov (titánzinok, hliník, poplast. plech a pod.). Šikmá strecha musí mať jednoduchý, moderný výraz.

4.5.4.3. Riešenie peších plôch pred severnou fasádou Obchodnej galérie musí umožniť kontinuálnosť apriamosť pešieho ťahu popred severnú fasádu objektu smerom na východ.

4.5.4.4. V rámci parkovacích plôch pre stavbu Obchodná galéria a Administratívna budova riešiť zelené ostrovčeky s novou výsadbou stromov - malokorunných kultivarov so stĺpovitou alebo guľovitou korunou s menšou odparovacou plochou, minimálne v rozsahu definovanom výkresom regulatívov (pozri výkresová časť).

4.5.4.5. Pred severnou fasádou Obchodnej Galérie realizovať výsadba stromovej aleje z vysokých domácich kultivarov listnatých stromov, minimálne v rozsahu definovanom výkresom regulatívov (pozri grafická časť - výkres 5A).

4.5.4.5. V bezprostrednom kontakte s komunikáciou na ul. Štefánikova zachovať aspoň časť existujúcich vzrastlých stromov (ak to nevyklučuje rozhodnutie na základe nasledujúceho textu). Pripúšťa sa výrub stromov v polohe znemožňujúcej výstavbu navrhovaného objektu resp. prevádzku navrhovanej vozidlovej komunikácie alebo výrub stromov s priemernou a nižšou sadovníckou hodnotou (určí dendrologický výskum). Rovnako sa pripúšťa výrub stromov kvôli ich nevhodnej polohe z hľadiska rozhľadových uhlov križovatiek. Pri povolení na výrub bude stanovená náhradná výsadba - časť z nej je vhodné realizovať aj v línii stromov popri komunikácii na Štefánikovej ul.

4.5.5. **REGULAČNÝ CELOK 5**

Tvorí ho scelený pozemok "E" pre stavbu Bytové domy (viď časť 3.1.

Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov a grafickú časť - výkres 7 -

sceľovanie pozemkov) umiestnený na západnej strane areálu bývalých kasární.

4.5.5.1. Zastavovacie podmienky pre Regulačný celok 5 :

Celková plocha regulačného celku – pozemku		10 521 m ²
Koeficient zastavanosti pozemku objektmi	0,50	
Maximálna podlažnosť		4
Minimálny podiel plôch zelene na pozemku	35%	
Funkčno prevádzkové využitie územia		Bývanie
Forma zástavby		Bytové domy
Maximálna výška umiestnenia atiky (pri plochej streche) terénu		14 m od upraveného terénu
Maximálna výška hrebeňa strechy (pri šikmej streche) terénu		18 m od upraveného terénu

4.5.5.2. Strechy môžu byť riešené ako ploché, pripúšťajú sa aj jednoduché tvary šikmej strechy - pultová resp. sedlová. Sklon šikmej strechy nie je obmedzený, v prípade riešenia sedlovej strechy je nutné použiť rovnaký sklon na všetkých objektoch bytových domov. Vylúčené sú historizujúce tvary striech ako napr. manzardová strecha a pod. Materiálové riešenie striech musí byť v prípade použitia šikmých striech jednotné na všetkých objektoch, ako krytina musí byť použitý materiál jednotnej farebnosti s povrchom bez výrazných 3D efektov (pri skladaných krytinách čo najplochejší výraz krytiny).

4.5.6. REGULAČNÝ CELOK 6

Tvorí ho scelený pozemok "F" (viď časť 3.7. Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov a grafickú časť - výkres 7 - sceľovanie pozemkov) umiestnený na južnej strane areálu bývalých kasární vo väzbe na existujúci cintorín .

4.5.6.1 Zastavovacie podmienky pre Regulačný celok 6 :

Celková plocha regulačného celku – pozemku		1 915 m ²
Koeficient zastavanosti pozemku objektmi	0,10	
Maximálna podlažnosť		1
Minimálny podiel plôch zelene na pozemku	75%	
Funkčno prevádzkové využitie územia		Šport a rekreácia
Forma zástavby	Malopodlažný objekt s možnosťou zvýšeného parteru	
Maximálna výška umiestnenia atiky (pri plochej streche)	4 m od upraveného terénu	
Maximálna výška hrebeňa strechy (pri šikmej streche)	6 m od upraveného terénu	

5. Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb

- 5.1. V objekte Obchodnej galérie riešiť aj prevádzky pre šport a rekreáciu.
- 5.2. Vnútorne priestory objektu Obchodnej galérie riešiť tak, aby umožnili usporiadanie príležitostných kultúrnych akcií.

6. Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, do pamiatkových rezervácií, do pamiatkových zón a do ostatnej krajiny

- 6.1. Všetky stavby musia vychádzať z rovnakého architektonického tvaroslovia, objekty riešiť vo vzájomnom hmotovom, materiálovom, celkovom architektonickom súlade.

7. Určenie stavieb, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby

- 7.1 Stavba "Hypermarket TESCO 4K Bardejov" vrátane stavebných objektov a prevádzkových súborov (objektová skladba - pozri vyššie časť 4.5.1.6.).

8. Pozemky na verejnoprospešné stavby a na vykonanie asanácie v riešenom území

- 8.1. ÚPN Z zachováva verejnoprospešnú stavbu definovanú predchádzajúcimi územnoplánovacími dokumentáciami (najmä Zmenou ÚP č. 9/2010) - tzn. D2 - predĺženie ulice Dlhý rad komunikáciou funkčnej triedy C3, ktorej trasovanie upravuje Zmena č.9 / 2010.
- 8.2. Do času realizácie verejnoprospešnej stavby D2 - predĺženie ulice Dlhý rad komunikáciou funkčnej triedy C3 je možné realizovať v jej plánovanom koridore plochy statickej dopravy a prístupové komunikácie k týmto plochám.
- 8.3. V tomto ÚPN Z navrhovaná komunikácia funkčnej tr. C3 8/20 z Mikulovskej ulice bude po realizácii verejnoprospešnej stavby D2 - predĺženie ulice Dlhý rad komunikáciou funkčnej triedy C3 zrušená, resp. bude zaústená na túto novú komunikáciu. Prístupy k zásobovacím dvorom Hypermarketu TESCO a Obchodná galéria a k parkovacím plochám Obchodnej galérie budú preriešené z novej komunikácie.
- 8.4. Na všetkých pozemkoch v areáli bývalých kasární bude vykonaná kompletná asanácia existujúcich vojenských objektov a spevnených plôch.

9. Zoznam verejnoprospešných stavieb

ÚPN Z zachováva verejnoprospešnú stavbu definovanú predchádzajúcimi územnoplánovacími dokumentáciami (najmä Zmenou ÚP č. 9/2010) - tzn. D2 - predĺženie ulice Dlhý rad komunikáciou funkčnej triedy C3, ktorej trasovanie upravuje Zmena č.9 / 2010.

MUDr. Boris Hanuščák
Primátor