



**giverny loft s.r.o. , Radničné námestie 2 , 085 01 Bardejov**  
Obchodný register Okresný súd Prešov, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 18738/P  
v zastúpení : Ing.arch. Viliam Holeva, e-mail: viliamholeva@inmail.sk, tel.:0903 731 804  
e-mail firma: givernyloft@gmail.com

## **Z Á S T A V B A   Ú Z E M I A**

AREÁLU BÝVALÝCH KASÁRNÍ V BARDEJOVE

STUPEŇ PROJEKTU  
ŠTÚDIA PRE ZMENU UPD

**STAVEBNÍK:**

Mesto Bardejov, Radničné námestie 16, 085 01 Bardejov  
**Ičo:** 00 321 842, **Dič:** 2020622923

### Identifikačné údaje stavby

Účel stavby : **Zástavba územia** pre zmenu ÚPD  
Charakter stavby : Novostavba  
Plocha pozemku : **59.620 m<sup>2</sup>**  
Zastavaná plocha: riešené územie  
Stupeň: Štúdia  
Dátum: Február 2010

### REGULATÍV FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA :

územie vyššej občianskej vybavenosti **Vv**  
zmiešané územie mestské / s polyfunkčnou zástavbou **Zm**  
územie verejnej zelene **Vz**  
/ podružnou funkciou športovej vybavenosti **Š** a rekreačnej vybavenosti **R** **Š,R**

### PREDPOKLADANÉ NÁROKY NA ZASTAVANÉ ÚZEMIE :

**Vv 3/0,8** zastavanosť 2-3 podlažia, zastavanosť parcely 80% aj s parkovacími plochami  
Počet objektov cca.:1-2  
Zastavaná plocha s komunikáciami : 10.000 m<sup>2</sup> /16,75% z rieš. územia

**Zm 3/0,60** zastavanosť 3-4 podlažia , možná zastavanosť parcely 60%  
Počet objektov cca.:5-6  
Zastavaná plocha s komunikáciami : 11.500 m<sup>2</sup> /19,30% z rieš.územia

**Zm 4/0,50** zastavanosť 3-4 podlažia , možná zastavanosť parcely 50%  
Počet objektov cca.:3-4  
Zastavaná plocha s komunikáciami : 9.000 m<sup>2</sup> /15,00% z rieš.územia

**Zm 5/0,6** zastavanosť 4-5 podlaží , možná zastavanosť parcely 60%  
Počet objektov cca.:2  
Zastavaná plocha s komunikáciami : 8.620 m<sup>2</sup> /14,45% z rieš.územia

**Vz** zastavanosť 1 podlažie, možná zastavanosť parcely 5%  
Počet objektov cca.:1-2  
Parková plocha s komunikáciami : 20.500 m<sup>2</sup> /34,50% z rieš.územia

**Š** plocha vhodná pre realizovanie športovísk  
**R** plocha vhodná pre drobnú architektúru a výtvarné inštalácie

## **CHARAKTERISTIKA RIEŠENÝCH ČASTÍ, NÁROKY NA RIEŠENÉ ÚZEMIE :**

### **A /Vz,Š,R/**

Na navrhovanom území sa uvažuje so zriadením mestského parku.

Územie slúži na rekreáciu ,oddych a príležitostné športové aktivity. Na riešenom území je možné realizovať vodnú plochu – jazierko, ktoré má dopĺňať prírodný charakter riešeného územia. Na území je prípustné realizovať objekt drobnej architektúry pre občerstvenie a verejné toalety a to pri plochách určených ako detské ihriská a príležitostné športové plochy. Architektúra musí mať charakter dočasnej stavby.

Nosným prvkom riešeného územia je výsadba vzrastlej zelene, realizácia parkových chodníkov, osadenie mobiliáru drobnej architektúry ako lavičky, odpadkové koše, výtvarné diela.

Na riešenom území je neprípustné realizovať rozsiahlejšiu zástavbu.

### **B /Vv/**

Na navrhovanom území sa uvažuje v kontexte už existujúceho obchodného centra doplnenie vyššej občianskej vybavenosti. Je vhodné v kontexte parku a oddychovej zóny, aby v tejto riešenej časti bol objekt kultúrno spoločenskej funkcie a obchodu. Na riešenom území je vhodné umiestňovať prvky dopravnej infraštruktúry mimo vnútrobloku riešeného územia. Je prípustné vo vnútrobloku realizovať spevnenú plochu, ktorá bude mať charakter námestia a bude výlučne pre peších s vylúčením dopravy a zásobovania objektov. Riešený objekt by nemal mať formu krabicovej architektúry známej ako nákupné centrá. Vzorové riešenia ponúka grafická príloha výkres č.5.

### **C /Zm**

Na riešenom území sú 2 možné prístupy využitia riešeného areálu. Je možné využiť jestvujúce objekty, pokiaľ to ich stavebno-technický stav umožňuje na prenájom pre využitie firiem alebo tretieho sektoru. V objektoch je možné vytvoriť inkubátor pre začínajúce podnikateľské subjekty, ponúknuť priestory na prenájom pre občianske združenia podporujúce rozvoj kultúry atď.

Novonavrhované riešenie do budúcnosti uvažuje o odstránení jestvujúcich objektov a ich nahradením polyfunkčnou zástavbou s ťažiskom na bývanie a kancelárske priestory. Parter je vhodné využiť pre obchodné prevádzky.

### **D /Zm**

Na riešenom území je navrhovaný rovnaký princíp zástavby ako v časti C. Alternatívne je vhodné v tejto časti zriadiť parkovacie plochy, ktoré by slúžili pre potreby areálu , ale aj štadiónu, nakoľko parkovacie kapacity pred štadiónom sú nepostačujúce a ich doplnenie v zmysle platnej ÚPD nie je v blízkej budúcnosti reálne.

### **E /Zm**

Riešené časti územia vytvárajú uzatvorenie areálu v nami navrhovanej kompozičnej osi. Na území je vhodné vytvoriť viacpodlažné administratívne priestory, ktoré by v prepojení na nákupné centrum, námestie a park podporili využiteľnosť a návštevu areálu počas celého dňa. Navrhované územie je oddelené od ostatného územia riešeného areálu novonavrhovanou obslužnou komunikáciou v zmysle schválenie ÚPD. V parteri objektov je možné realizovať obchodné priestory.

## F /Zm

Nakoľko kapacity mesta v tomto období nepotrebujú tak rozsiahlu zástavbu, so zástavbou tohto územia sa uvažuje v poslednej etape. Riešené územie by malo byť súčasťou parku. V budúcnosti na ňom navrhujeme riešiť bytovú výstavbu, ktorá by bola súčasťou parku. V jej parteri je opäť uvažované s obchodnými priestormi, aby novonavrhované objekty tvorili súčasť celého komplexu zástavby územia.

V riešenom území uvažujeme s vylúčením dopravy z vnútrobloku, alebo vymedzením dopravy na nevyhnutný čas potrebný na zásobovanie objektov. Pre plochy dopravnej infraštruktúry sú uvažované plochy v samostatných riešených častiach. Obmedzenie dopravy vo vnútrobloku je navrhované z dôvodu zachovania kľudovej a relaxačnej zóny vnútroblokov navrhovanej zástavby.

## CHARAKTERISTIKA RIEŠENÝCH ČASTÍ, NÁROKY NA RIEŠENÉ ÚZEMIE Z VÝKRESU Č.2

- A. VEREJNÝ PARK S VODNOU PLOCHOU A ŠPORTOVISKAMI
- A1. ZACHOVANIE JESTVUJÚCEJ ALEJE STROMOV  
AKO PRIRODZENEJ VÝZNAMOVEJ A KOMUNIKAČNEJ OSY  
SLUŽIACEJ NA PRECHÁDZKY,BEH, KOLIESKOVÉ KORČULE,ATĎ.
- B. OBCHODNO KULTÚRNO SPOLOČENSKÉ CENTRUM  
S PREDAJNÝMI ŠPORTOVÝMI A KULTÚRNYMI FUNKCIAMI
- B1. V ZADNEJ ČASTI AREÁLU VYTVORENÉ PARKOVACIE PRIESTORY  
ZAMEDZENIE VJAZDU DOPRAVY DO ČASTI PARKU A VEREJNÝCH PRIESTOROV
- B2. SPEVNENÉ VEREJNÉ PRIESTRANSTVÁ, FORMA NÁMESTIA  
PRE ODDYCH, VEREJNÁ PROMENÁDA, VÝTVARNÉ DIELA,ALEJ STROMOV
- B3. VODNÁ PLOCHA
- C. ALT.Č.1  
ZACHOVANIE ALEBO ADAPTÁCIA JESTVUJÚCICH BUDOV NA OBCHODNÉ  
SPOLOČENSKÉ A KULTÚRNE FUNKCIE S DOPLNKOVOU FUNKCIOU BÝVANIA  
ALT.Č.2  
NOVÁ POLYFUNKČNÁ ZÁSTAVBA S FUNKCIOU BÝVANIA V NADZEMNÝCH PODLAŽIACH  
V ČASTIACH ZÁSTVBY RIEŠIŤ PARKOVACIE STÁNIA
- D. ALT.Č.1  
DETTO RIEŠENÁ ČASŤ C.  
ALT.Č.2  
ZBERNÉ PARKOVISKO SLUŽIACE PRE POTREBY ŠPORTOVÉHO AREÁLU  
A NÁVŠTEVNÍKOV RIEŠENÉHO AREÁLU
- E. VYŠŠIA OBČIANSKÁ VYBAVANOSŤ OBCHODNO ADMINISTRATÍVNE CENTRUM  
ZÁSTAVBA JE DOMINATA PRIEČNEJ VÝZNAMOVAJ A KOMUNIKAČNEJ OSY  
V ZÁSTAVANEJ ČASTI RIEŠIŤ PARKOVACIE PLOCHY PRE VÝSTAVBU
- F. OBYTNÁ ZÁSTAVBA S DOPLNOVOU OBČIANSKOU VYBAVENOSŤOU V PARTERI  
V ZÁSTAVANEJ ČASTI RIEŠIŤ PARKOVACIE PLOCHY PRE VÝSTAVBU  
ZAMEDZENIE VJAZDU DOPRAVY DO ČASTI PARKU A VEREJNÝCH PRIESTOROV
- G. NOVONAVRHOVANÁ KOMUNIKÁCIA V ZMYSLE PLATNEJ DOKUMENTÁCIE ÚPD

V Bardejove 11.02.2010

**Ing.arch.Viliam Holeva**