

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

oddelenie územných generelov a GIS

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

EKOJET, s.r.o.
Tehelná 19
831 03 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
106/2014 / 28.10.2014	MAGS OUGG 59991/14-352564 OUGG-856/14, k EIA č. 11-10	Ing.S.Tokoš, kl.384	18.11.2014

Vec: „Rekonštrukcia objektu Bezručova 5“ – **vyjadrenie orgánu územného plánovania k súladu s platnou ÚPD**

Listom č. 106/2014 zo dňa 28.10.2014 ste sa obrátili na nás so žiadosťou o vyjadrenie k súladu zmeny navrhovanej činnosti „Rekonštrukcia objektu Bezručova 5“ s Územným plánom hl.m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, pre potreby spracovania Oznámenia o zmene navrhovanej činnosti v zmysle ustanovení zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie.

V žiadosti uvádzate, že zmena sa týka len objektu Bezručova 5, objekt Bezručova 3 ostáva bez zmeny. Navrhovanou zmenou dochádza k zmene funkčného využitia objektu Bezručova 5, pričom celkové plošné bilancie ostávajú bez zmeny.

Navrhovaná je zmena funkcie z pôvodnej - administratíva a nemocnica - na novú – bývanie, apartmánové bývanie a občianska vybavenosť. Dochádza tak k zrušeniu funkcie hotela (10 707 m²), parkovacích stojísk (podzemná garáž v rámci objektu Bezručova 5, ktorá bola riešená parkovacím zakladačom s kapacitou 32 os. automobilov bude zrušená) a nahrádza sa funkciou bývania (byty - 757 m²), apartmánového bývania (2 571 m²) a zároveň dochádza k zvýšeniu funkcie administratívy z 352 m² na 4 485m². Zdravotnícka funkcia ostáva bez zmeny. Dochádza tak aj k zvýšeniu nárokov na zamestnancov z 30 na 436 pracovných miest, k zvýšeniu počtu bytových jednotiek na 6 bytov, apartmánov pre prechodné ubytovanie na 33 ks a k zrušeniu hotelových izieb v počte 170 ks a k zníženiu počtu stoličiek v stravovacích službách zo 75 na 60.

K Vašej žiadosti zaujímame nasledovné stanovisko:

Posúdenie vo vzťahu k ÚPN hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03 (ďalej len ÚPN):

A – konštatujeme:

- V zmysle platného ÚPN sa uvažovaná zmena bude realizovať na pozemku, ktorý je v zmysle ÚPN určený pre funkčné využitie: funkcia č. **201 - občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**; stabilizované územie - regulačný kód **J**.

Jedná sa o územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Laurinská 7, IV. poschodie, č. dverí 404, 406

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 63 87	02/59 35 65 09	ČSOB: 25329413/7500	603 481	www.bratislava.sk	ougg@bratislava.sk

stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán:

- ponecháva súčasné funkčné využitie,
- predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche. *Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.*

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia **na zvýšenie kvality prostredia** (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Závazná časť C 2.2. Regulácia využitia jednotlivých plôch, kap. 2. Definovanie vybraných pojmov súvisiacich s reguláciou stanovuje: „Pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby, definície a ukazovatele intenzity využitia územia záväzné pre celú funkčnú plochu.“

- *Územný plán zóny Dunajská, zmeny a doplnky 2010/2 (ďalej len „ÚPN Z Dunajská“), schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 665/2012 dňa 27.-28.06.2012, záväzná časť je vyhlásená všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 7/2012 s účinnosťou od 01. augusta 2012):*

Záujmový pozemok s parc. č. **8964**, na ktorom je umiestnený riešený objekt Bezručova 5, je v zmysle uvedenej územnoplánovacej dokumentácie súčasťou regulačného bloku č. 18/7-a.

REG. BLOK č. 18/7-a:

Prestavba a rekonštrukcia objektu Bezručova 3, 5

Parcely č.: **8964, 8966**

Regulatívy priestorového usporiadania: rekonštruovaný objekt vo forme kompaktnej zástavby

Stavebná čiara: Gajova	kompaktná zástavba s predzáhradkou
Lomonosovova	kompaktná zástavba s predzáhradkou
Dobrovičova	kompaktná zástavba
Bezručova	kompaktná zástavba s predzáhradkou

Vnútrotná stavebná čiara: blok je kompletne zastavaný

Výškový regulatív:	Bezručova 3	6 - 7 NP, výška rímsy 25,20
	Bezručova 5	5 - 9 NP, výška rímsy - zachovaný jestvujúci stav

Typ strechy: plochá strecha

Podzemná parkovacia garáž 290 stojísk.

Vjazd do podzemných garáží pod objekt Bezručova 3 z Lomonosovovej ulice.

Zachovať predzáhradky objektov ako originálnu a integrálnu súčasť národných kultúrnych pamiatok. situovaných na Bezručovej a Klemensovej ulici, minimalizovať zásah do existujúcich zelených plôch a stromoradií.

Regulatívy funkčného využitia:

Občianska vybavenosť 73%, podiel zdravotníckej funkcie z celkového percentuálneho zastúpenia určeného pre občiansku vybavenosť: min. 2700m² (Bezručova 3)

Bývanie 27% (Bezručova 3, 5)

Podzemná parkovacia garáž max. 290 stojísk

Jednoduchý úkryt

Regulatívy pamiatkovej ochrany:

Bezručova 3: 6-7. NP ustúpené s rešpektovaním originálnych hmôt a tvaru národnej kultúrnej pamiatky s dôrazom na zachovanie hmotového akcentu severného krídla. Zachovať predzáhradky objektov ako

originálnu a integrálnu súčasť národných kultúrnych pamiatok situovaných na Bezručovej a Klemensovej ulici.

Zeleň:

Zeleň na rastlom teréne min. 1100 m².

B - stanovisko:

- Hlavné mesto SR Bratislava vydalo k investičnému zámeru na predmetnej parcele č. 8964 (Bezručova 5) súhlasné záväzné stanovisko MAGS ORM 42076/13-42776 zo dňa 09.07.2013. Predmetné stanovisko posudzovalo prestavbu objektu Bezručova 5 na hotel z hľadiska súladu s ÚPN Z Dunajská., Predložená zmena navrhovanej činnosti, vo vzťahu k ÚPN Z Dunajská, predstavuje z hľadiska funkčného využitia zmenu jedného typu ubytovacieho zariadenia t.j. hotela na iný typ ubytovacieho zariadenia typ t.j. na ubytovacie zariadenie s apartmánmi. Predložená zmena navrhuje aj funkciu administratívy – kancelárske priestory s celkovou rozlohou 4485 m². Zdravotnícka funkcia v objekte Bezručova 5 sa v predložennom návrhu uvažuje na l.p.p. a celková plocha zdravotníckej funkcie sa uvádza v rovnakom tzn. nezmenenom plošnom rozsahu 1 524 m². Upozorňujeme, že podlažné plochy funkcií zdravotníctva je potrebné uvádzať len v rozsahu plôch a zariadení súvisiacich s prevádzkou navrhovanej funkcie zdravotníctva tzn. bez funkcií súvisiacich s prevádzkou celého objektu.
- Z hľadiska porovnania plošných bilancií konštatujeme, že bilancie celkových podlažných plôch objektu Bezručova 5 ostávajú nezmenené, zmena sa dotýka štruktúry funkcií v rámci plôch občianskej vybavenosti. Znižuje sa podiel zelene z pôvodných 442 m² (zmena – marec, 2013) na 423 m² (predložená zmena-2014) čo predstavuje rozdiel - 19 m², v prílohe k predmetnej žiadosti (zmena zámeru EIA, ing. arch. R. Lesňák, 10/2014) sa však uvádza pôvodná plocha zelene 538 m² čo predstavuje rozdiel až -115 m² – požadujeme údaje upraviť tak, aby boli vzájomne identické. Hlavné mesto pri porovnaní celkových plošných bilancií vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom predloženej žiadosti.
- V predložennom materiáli v rámci nadzemných podlažných plôch stavby sa navrhuje aj umiestnenie tzv. „apartmánových bytov“ resp. „apartmánov pre prechodné ubytovanie“ v celkovom počte 53 s celkovou rozlohou 5 038 m². Navrhovateľ uvažuje s „apartmánovými bytmi“ ako so zariadeniami občianskej vybavenosti, a preto požadujeme dokumentáciu pre územné rozhodnutie spracovať v zmysle vyhlášky Ministerstva hospodárstva SR č.277/2008 Z.z., ktorou sa ustanovujú klasifikačné znaky na ubytovacie zariadenia pri ich zaraďovaní do kategórií a tried. Požadujeme z hľadiska prevádzky a typológie dispozičného riešenia objektu jednoznačne stanoviť druh kategórie a triedu ubytovacieho zariadenia (§4 predmetnej vyhlášky), charakteristiku jednotlivých častí ubytovacieho zariadenia a požiadavky na ich vybavenosť (§5 predmetnej vyhlášky). Z hľadiska kategórií ubytovacích zariadení upozorňujeme, že predmetná vyhláška uvádza kategórie „apartmánový hotel“ a „apartmánový dom“.
- V zmysle územnoplánovacieho podkladu *Územný generel zdravotníctva hlavného mesta SR Bratislavy* (úzn. č. 1637/2014 zo dňa 03.07.2014, ktorým Mestské zastupiteľstvo berie na vedomie prerokovaný predmetný materiál ako prehľbujúci územnoplánovací podklad aj pre územné rozhodovanie) sa v riešenom území v rámci bloku Bezručova-Gajova-Lomonosovova-Dobrovičova navrhuje zariadenie polikliniky zrekonštruovaním objektu na Bezručovej ul. 3 s počtom lekárskeho pracovísk 29, podlažnou plochou 2 700 m² ako vstavované zariadenie (112101_N).

C - Záver:

- Z hľadiska regulácie intenzity využitia územia *navrhovaná zmena činnosti je v súlade s ÚPN Bratislavy a ÚPN Z Dunajská.*
- Z hľadiska funkčného využitia, pre jednoznačné posúdenie súladu navrhovaného funkčného využitia s ÚPN, požadujeme dokumentáciu pre územné rozhodnutie spracovať v zmysle vyššie uvedenej vyhlášky MH SR č.277/2008 Z.z.. Podlažné plochy funkcií zdravotníctva požadujeme uvádzať v rozsahu plôch a zariadení súvisiacich s prevádzkou navrhovanej funkcie zdravotníctva.

2/ Z hľadiska dopravného inžinierstva:

Na základe predloženej dokumentácie „Rekonštrukcia objektu Bezručova 5“, Zmena funkčného využitia z hotela na polyfunkčný objekt, Zmena zámeru EIA (10/2014) **z hľadiska dopravného inžinierstva konštatujeme:**

- Riešenie dopravného pripojenia na nadradenú komunikačnú sieť zostáva zachované z komunikácie Lomonosovova.
- Predložená dokumentácia síce neobsahuje vyhodnotenie vplyvov navrhovaného investičného zámeru na dopravu, avšak z porovnania plošných a objemových bilancií zmeny navrhovanej činnosti a pôvodného zámeru je zrejmé, že v rámci zmeny funkčného využitia objektu dochádza k zníženiu počtu parkovacích stojísk. V rámci objektu Bezručova 5 nebude realizovaná garáž s kapacitou 32 stojísk, čím celkový počet odstavných a parkovacích stojísk v rámci investície bude znížený na 247 stojísk.

3/ Z hľadiska systémov technickej infraštruktúry - bez pripomienok.

4/ Z hľadiska environmentálneho posudzovania:

Konštatujeme, že k pôvodnému zámeru „Rekonštrukcia objektu Bezručova 5“ (CONSULTING, spol. s r.o., 01-02/2010) zaujalo Hlavné mesto SR Bratislava stanovisko pod č.j. MAGS OUP-38400/2010-38406, OUP-355/10, EIA č. 11 zo dňa 23.3.2010. Proces EIA bol ukončený vydaním Rozhodnutia OÚŽP Bratislava s výrokom - **nebude sa posudzovať**.

S pozdravom

Magistrát hlavného mesta SR Bratislava
Oddelenie územných generácií a GIS
Primaciálne nám. č.1
PO BOX 192
814 99 Bratislava

RNDr. Michal Babiar
vedúci oddelenia

• Ekojet, s.r.o.
Tehelná 19
831 03 Bratislava 3

Dátum/Bratislava
03. 11. 2014

- vyjadrenie orgánu ochrany prírody k oznámeniu o zmene navrhovanej činnosti

Zmenou navrhovanej činnosti sa mení funkčné využitie objektu na Bezručovej ulici č. 5. Objekt na Bezručovej ulici č. 3 ostáva bez zmeny v zmysle vydaného územného rozhodnutia. Navrhovaná je zmena funkcie z pôvodnej – administratíva a nemocnica – na novú – bývanie, apartmánové bývanie a občianska vybavenosť. Zmenou dochádza k zrušeniu funkcie hotela (10 707 m²) a parkovacích miest (podzemná garáž v rámci objektu na Bezručovej ulici č. 5, ktorá bola riešená parkovacím zakladačom s kapacitou 32 osobných automobilov, bude zrušená). Nahrádza sa funkciou bývania (757 m²), apartmánového bývania (2 571 m²), zvýši sa plocha

17

pre administratívu z 0 m² na 4 485 m², počet bytových jednotiek z 0 na 6, apartmánov na prechodné ubytovanie z 0 na 33, rušia sa hotelové izby v počte 170. Zdravotnícka funkcia ostáva bez zmeny.

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, ako dotknutý orgán ochrany prírody okresu, po oboznámení sa s oznámenou zmenou navrhovanej činnosti vydáva v zmysle § 9 ods. 2 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákona“) v spojení s § 18, príloha č. 8a, časť VI, bod 4 zákona č. 24/2006 Z. z. toto stanovisko:

1. Na území s navrhovanou zmenou stavby platí prvý stupeň ochrany podľa § 12 zákona.
2. Stavba nepredstavuje činnosť podľa zákona v danom území zakázanú.
3. Podľa Regionálneho územného systému ekologickej stability mesta Bratislavy (SAŽP, 1994) predmetným územím prechádza regionálny biokoridor Horský park – Hradný vrch – Ondrejský cintorín, ktorého funkčnosť zmenou navrhovanej činnosti nebude výraznejšie negatívne ovplyvnená.
4. V súvislosti so stavbou „Hotel – Bezručova 5, Bratislava – Staré Mesto“ mestská časť Bratislava – Staré Mesto rozhodnutím č. 3760/25913/2013/OZP/Hol zo dňa 05. 06. 2013, právoplatným dňa 27. 11. 2013, vydala súhlas podľa § 47 ods. 3 zákona na výrub 4 ks stromov a 3 ks kríkových skupín rastúcich na pozemku s par. č. 8964 v k. ú. Staré Mesto. Ostatné dreviny rastúce v blízkosti stavby, ktoré nie sú predmetom výrubu, je potrebné chrániť v zmysle STN 83 70 10 Ochrana prírody - ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie, bod 4.1 pri stavebných prácach sa drevina chráni celá (koruna, kmeň, koreňová sústava) pred poškodením. Pri používaní stavebných mechanizmov, nástrojov a pomôcok sa musí dbať na minimalizáciu poškodenia drevín. Nadväzujúce ošetrovanie a iné opatrenia v závislosti od druhu dreviny sa realizuje hneď po skončení stavebných prác.

Uvažovaná zmena navrhovanej činnosti sa nedotýka žiadnych záujmov ochrany prírody a krajiny, ktoré by boli dôvodom na posudzovanie podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Okresný úrad Bratislava
odbor starostlivosti o životné prostredie
Karloveská 2, 842 33 Bratislava
- 2 -

Ing. Filip Macháček
vedúci odboru

Schválil:

Ing. Patrick Lutter
vedúci oddelenia