

OKRESNÝ ÚRAD BRATISLAVA
odbor starostlivosti o životné prostredie
oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia
Pracovisko: Odborárske nám. č. 3, P. O. BOX 19, 810 05 Bratislava

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

Váš list číslo/zo dňa

125/2014

Naše číslo

OU-BA-OSZP3-
2014/093510/FIL/I-EIA

Vybavuje/linka

Mgr. Filková / 02 32191614

Bratislava

15. 12. 2014

Vec

„Rekonštrukcia objektu Bezručova 5“ – vyjadrenie podľa § 18, ods. 5 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

Podaním zo dňa 26. 11. 2014, doplneným dňa 09. 12. 2014 ste v zastúpení navrhovateľa Bezručova Invest, s.r.o., Bezručova 5, 811 09 Bratislava, doručili na príslušný orgán, podľa § 18 ods.7 zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) oznámenie o zmene navrhovanej činnosti „Rekonštrukcia objektu Bezručova 5“.

Pre pôvodnú činnosť „Prestavba a rekonštrukcia objektu Bezručova č. 3 a 5, Bratislava“ Obvodný úrad životného prostredia v Bratislave (ďalej len „OÚŽP“) vykonal zisťovacie konanie podľa § 29 zákona, ukončené rozhodnutím č. ZPO/2010/00529-35/ANJ/BA I, zo dňa 15. 04. 2010 o tom, že sa navrhovaná činnosť nebude posudzovať v zmysle uvedeného zákona. Navrhovaná činnosť svojimi parametrami podľa prílohy č. 8 zákona, kapitola 9. Infraštruktúra, položka č. 14 h) Projekty rozvoja obcí vrátane komplexov dvoch a viacerých objektov uvedených v písmenách a) až g) od 5000 m² úžitkovej plochy s navrhovanou úžitkovou plochou pre hotelové služby, zdravotnícke zariadenia, služby a bývanie 19 778 m² a podľa tej istej položky písm. i) - projekty rozvoja obcí vrátane garáží alebo komplexu garážových budov s kapacitou 290 stojísk podliehala zisťovaciemu konaniu, ktoré OÚŽP vykonal podľa § 29 zákona.

Účelom pôvodne navrhovanej činnosti, umiestnenej v Bratislavskom kraji, v okrese Bratislava I, v mestskej časti Bratislava - Staré Mesto, na parcelách číslo 8964-69, 21782, 8958, 8960, na katastrálnom území Staré Mesto, bola komplexná prestavba a rekonštrukcia dvoch existujúcich budov Bezručova č. 3 a 5 pre nové funkčné využitie, s nosnou funkciou „hotel“, doplnenou o občiansku vybavenosť, bývanie a zdravotnícke zariadenia.

Bezručova č. 5 - cieľom prestavby budovy bola zmena jej pôvodnej funkcie (administratíva a nemocnica), na funkciu novú - ubytovacie zariadenie - štvorhviezdičkový hotel, hotelové apartmány a kompletne zázemie. Filozofiou návrhu bolo využitie pôvodných architektonických kvalít budovy, s ponechaním jeho charakteristických priestorových, materiálových a detailových daností v exteriéri, ako i v interiéri, bez zásahov do konštrukcií a

fasád. Priestor vnútornej haly mal tvoriť hotelovú halu v celom rozsahu a kvalite. Z pôvodných izieb bývalej nemocnice sa mali vytvoriť hotelové izby. Pôvodná vodoliečba mala byť nahradená novým wellness-fitness centrom v suteréne a v ľavom trakte sa mal vytvoriť nový priestor reštaurácie na vstupnej úrovni v priestore pôvodného hospodárskeho átria. Budova Bezručova č. 5 mala byť prepojená s budovou Bezručova č. 3 a s podzemnými garážami pod Lomonosovovou ulicou.

Bezručova č. 3 – pri tejto budove sa uvažovalo, že pôvodná fasáda bude zachovaná, ale „vnútro“ budovy bude zásadne pretvorené, s rešpektovaním pôvodného obrysu stavby a ponechaním predzáhradky. Existujúca sedlová strecha, realizovaná dodatočne a v rozpore s modernistickým konceptom budovy, mala byť odstránená. Navrhnutá bola nadstavba dvoch podlaží. Prvé dve nadzemné podlažia boli určené pre občiansku vybavenosť a zdravotnícke zariadenia a ďalšie podlažia pre bytovú a hotelovú funkciu. V podzemných priestoroch sa uvažovalo s umiestnením 50 parkovacích stojísk.

Parkovacia garáž pod Lomonosovovou ulicou bola navrhnutá so štyrmi podzemnými podlažiami, s maximálnou kapacitou 240 parkovacích stojísk. Príjazd do podzemnej garáže bol uvažovaný zo smeru Štúrovej ulice a Dostojevského radu navrhovaný cez Bezručovu a Gajovu ulicu. Odjazd z podzemnej garáže bol navrhovaný Lomonosovovou ulicou na Dostojevského rad. Hotelová časť predpokladala kapacitu 188 izieb a 9 apartmánov so stravovacou kapacitou 150 stoličiek. Obytná časť mala navrhovaných 66 bytov, z toho 6 apartmánov. Celkový počet ubytovacích miest ubytovacieho zariadenia vrátane apartmánov bolo 310 lôžok. Celková podlažná plocha (Bezručova č. 3 a č. 5 a parkovacia garáž Lomonosovova) bola 35 538 m² a plochy zelene (bez parkovacej garáže Lomonosovova) boli navrhované s výmerou 550 m².

1. Zmena navrhovanej činnosti

V dôsledku nových požiadaviek a nárokov v rámci urbanistického bloku dvoch budov Bezručova č. 3 a č. 5, ktoré tvoria jednotný hmotovo – kompozičný celok, došlo k preorganizovaniu funkčnej náplne pôvodnej investičnej činnosti, ktorej dôsledkom je nové dispozičné riešenie objektov. V súvislosti s vyššie uvedeným, teda dochádzalo v rámci pôvodného investičného zámeru: „Prestavba a rekonštrukcia objektu Bezručova č. 3 a 5, Bratislava“ k zmene navrhovanej činnosti. K oznámeniu o zmene „Rekonštrukcia a nadstavba objektu Bezručova 3“ a „Hotel, Bezručova 5“ vydal Obvodný úrad životného prostredia Bratislava, odbor štátnej správy starostlivosti o životné prostredie obvodu vyjadrenie č. rEIA/2013/2711/ANJ/BA I, zo dňa 04. 04. 2013, že zmena navrhovanej činnosti „Rekonštrukcia a nadstavba objektu Bezručova 3“ a „Hotel, Bezručova 5“ nebude mať podstatný nepriaznivý vplyv na životné prostredie, a preto nebol predmetom zisťovacieho konania v zmysle § 18 ods. 5 zákona. Realizácia zmeny navrhovanej činnosti nemenila funkčný profil ani celkovú koncepciu komplexnej prestavby a rekonštrukcie dvoch existujúcich budov Bezručova č. 3 a 5. Navrhovanou zmenou došlo k novému dispozičnému riešeniu podzemnej garáže, čo si zároveň vyžiadalo zmenu funkčného usporiadania v rámci objektu Bezručova 3 a 5 oproti pôvodného investičného zámeru. Realizácia zmeny navrhovanej činnosti nemenila celkové urbanisticko-architektonické riešenie urbanistického bloku a vychádzala zo zásad na obnovu kultúrnej pamiatky. Navrhovanou zmenou došlo oproti pôvodného zámeru k miernemu zníženiu celkovej podlažnej plochy. V rámci objektu Bezručova 3 došlo oproti pôvodnému konceptu k zníženiu plôch pre trvalé bývanie, kde zmena priniesla novú štruktúru bytových jednotiek a znížila ich počet. Zároveň došlo k zvýšeniu plôch pre prechodné ubytovanie - apartmánové bývanie. V objekte Bezručova 3 ďalej došlo v rámci zmeny k zníženiu plôch pre zdravotnícku funkciu, k miernemu zníženiu

plôch pre parkovanie a vyhradeniu plôch pre kancelárske priestory. V rámci objektu Bezručova 5 došlo k doplneniu pôvodnej funkcie hotela o funkcie parkovania a zdravotníctva, čo malo za následok zmenu štruktúry hotelovej časti a priestorov pre stravovacie služby. Taktiež oproti pôvodnému zámeru zmena umiestňovala viac plôch zelene, pričom jej cieľom bolo zachovať plochy zelene o min. výmere 1 100 m² v zmysle schválenej ÚP zóny Dunajská. Parkovanie bolo zabezpečené v podzemných hromadných garážach. Podzemná garáž v rámci objektu Bezručova 3 pozostávala z dvoch častí: menšej pod objektom (kapacita 68 p.m.), kde boli umiestnené rampy a väčšej pod Lomonosovovou ulicou (kapacita 179 p.m.). Podzemná garáž v rámci objektu Bezručova 5 bola riešená parkovacím zakladačom s kapacitou 32 osobných automobilov. Príjazd a odjazd vozidiel do hromadných podzemných garáží bol zabezpečený z Lomonosovej ulice. Následne boli pre predmetné stavby vydané územné rozhodnutia: **Rozhodnutie o umiestnení stavby 1297**; Rekonštrukcia a nadstavba objektu Bezručova 3, Bratislava - Staré Mesto, pod č. 882/6346/2014/STA/Klo-Ur zo dňa 24. 02. 2014 (právoplatnosť nadobudlo dňa 21. 08. 2014) a **Rozhodnutie o umiestnení stavby 1303**; Hotel - Bezručova 5, Bratislava - Staré Mesto, pod č. 881/15867/2014/STA/Klo-UR zo dňa 03. 04. 2014 (právoplatnosť nadobudlo dňa 19. 05. 2014). Zmena navrhovanej činnosti „Rekonštrukcia a nadstavba objektu Bezručova 3“ a „Hotel, Bezručova 5, Bratislava“, bola situovaná v Bratislavskom kraji, v okrese Bratislava I, v mestskej časti Bratislava – Staré Mesto, na parcelách č. 8958, 8960, 8964-8969 a 21782, k. ú. Staré Mesto. Realizáciou navrhovanej činnosti „Rekonštrukcia a nadstavba objektu Bezručova 3“ a „Hotel, Bezručova 5, Bratislava“ došlo k zmene činnosti, ktorá je v zmysle prílohy č. 8 zákona zaradená do kapitoly 9. Infraštruktúra, položky č. 16 Projekty rozvoja obcí vrátane písm. a) – pozemných stavieb alebo ich súborov (komplexov), ak nie sú uvedené v iných položkách tejto prílohy a podľa tej istej položky písm. b) – statickej dopravy.

2. Zmena navrhovanej činnosti

Predložená zmena sa týka len objektu Bezručova 5, objekt Bezručova 3 ostáva bez zmeny v zmysle územného rozhodnutia. Navrhovanou zmenou dochádza len k zmene funkčného využitia objektu v rámci objektu Bezručova 5, pričom plošné bilancie ostávajú bez zmeny. Zmenou dochádza k zrušeniu funkcie hotela (10 707 m²), parkovacích miest (podzemná garáž v rámci objektu Bezručova 5, ktorá bola riešená parkovacím zakladačom s kapacitou 32 osobných automobilov bude zrušená) a nahrádza sa funkciou bývania (byty - 757 m²), apartmánového bývania (2 571 m²) a zároveň dochádza k zvýšeniu funkcie administratívy. Zdravotnícka funkcia ostáva bez zmeny. Zmenou zároveň dochádza k navýšeniu nárokov pre zamestnancov, k navýšeniu 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. Predložená zmena navrhovanej činnosti zachováva viac plôch zelene (1 180 m²), t. j. plochy zelene o minimálnej výmere 1 100 m² v zmysle schválenej ÚP zóny Dunajská.

Tabuľka:

Porovnanie plošných a objemových bilancií zmeny navrhovanej činnosti a pôvodného zámeru: „Prestavba a rekonštrukcia objektu Bezručova č. 3 a 5, Bratislava“ - február 2010; a zmenou činnosti „Rekonštrukcia a nadstavba objektu Bezručova 3, Hotel, Bezručova 5“ - marec 2013

Názov Dokumentácie:	Prestavba a rekonštrukcia objektu Bezručova č. 3 a 5, Bratislava (pôvodný zámer EIA – 02/2010)				Rekonštrukcia a nadstavba objektu Hotel, Bezručova 5 (změna – marec 2013)				Rekonštrukcia a nadstavba objektu Bezručova 3*, Rekonštrukcia objektu Bezručova 5 (změna – 2014)			
	celkové bilancie	z toho: Bezručova 3	z toho: Bezručova 5		celkové bilancie	z toho: Bezručova 3	z toho: Bezručova 5		celkové bilancie	z toho: Bezručova 3	z toho: Bezručova 5	
Územie dotknuté výstavbou												
plocha pozemku / riešené územie (m ²)	6 546	-	-	-	6 546	-	-	-	6 546	-	-	-
Plošné bilancie												
zastaviteľná / zastavaná plocha (m ²) (bez parkovacej garáže Lomonosova)	4 020	-	-	-	3 866	2 130	1 736	1 736	3 866	2 130	1 736	1 736
celková podlažná plocha vrátane garáže Lomonosova – bez terás (m ²)	35 538,8	23 101,6	12 437,2		34 517	21 382	13 135	13 135	34 517	21 382	13 135	13 135
z toho podlažná plocha – garáž Lomonosova (m ²)	8 429,2	8 429,2	-	-	5 810	5 810	-	-	5 810	5 810	-	-
nezastavané plochy (m ²) (bez parkovacej garáže Lomonosova)	640	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
plochy zelene (m ²) (bez parkovacej garáže Lomonosova)	550	-	-	-	1 199	757	442	442	1 180	757	423	423
Bilancie												
zdravotnícka funkcia (m ²)	3 428,8	3 428,8	0		3 044	1 520	1 524	1 524	3 044	1 520	1 524	1 524
plochy pre kancelárske priestory (m ²)	-	-	-	-	352	352	-	-	4 837	352	4 485	4 485
plochy pre bývanie - byty (m ²)	6 300	6 300	0		5 627	5 627	0	0	6 384	5 627	757	757
prechodné ubytovanie – apartmánové bývanie (m ²)	-	-	-	-	2 467	2 467	0	0	5 038	2 467	2 571	2 571
plochy pre hotel (m ²)	14 207,2	1 770	12 437,2		10 707	0	10 707	10 707	0	0	0	0
komunikačné plochy, technické priestory (m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-	3 798	-	3 798	3 798
plochy pre parkovanie (m ²)	11 602,8	11 602,8	0		12 320	11 416	904	904	11 416	11 416	0	0
(Parkovacia garáž Lomonosova + garáže v rámci budov č. 3 a 5)												
Parkovacie miesta												
celkový počet parkovacích stojísk (ks)	290	290	0		279	247	32	32	247	247	0	0
kapacita parkovacej garáže pod Lomonosovou ulicou (ks)	240	240	-	-	179	179	-	-	179	179	-	-
kapacita parkovacej garáže v rámci budovy č.3 (ks)	50	50	-	-	68	68	-	-	68	68	-	-
kapacita parkovacej garáže v rámci budovy č.5 (ks)	0	-	0		32	-	32	32	0	-	0	0
Navrhované kapacity / počet												
počet zamestnancov	165	80	85		104	74	30	30	510	74	436	436
počet bytov	60	60	0		58	58	0	0	64	58	6	6
počet apartmánov	6	6	0		0	0	0	0	0	0	0	0
počet hotelových izieb	188	33	155		170	0	170	170	0	0	0	0
počet apartmánov pre prechodné ubytovanie	9	0	9		20	20	0	0	53	20	33	33
počet stoličiek v stravovacích službách	150	0	150		75	0	75	75	60	0	60	60

Zmena navrhovanej činnosti

- zmena rieši rekonštrukciu objektu Bezručova 5 na rovnakej výmere plochy urbanistického bloku (urbanistický blok dvoch budov Bezručova č. 3 a č. 5, ktoré tvoria jednotný hmotovo - kompozičný celok) určenej na výstavbu ako v pôvodnom investičnom zámere navrhovanej činnosti, t. j. 6 546m².
- predloženou zmenou navrhovanej činnosti sa nemení celková koncepcia komplexnej prestavby a rekonštrukcie dvoch existujúcich budov Bezručova č. 3 a 5. Realizácia zmeny navrhovanej činnosti nemení celkové urbanisticko-architektonické riešenie urbanistického bloku a vychádza zo zásad na obnovu kultúrnej pamiatky. Navrhovanou zmenou dochádza len k zmene funkčného využitia objektu v rámci objektu Bezručova 5, pričom celkové plošné bilancie ostávajú bez zmeny.
- zmenou dochádza k zrušeniu funkcie hotela (10 707 m²) a k zrušeniu parkovacej garáže (podzemná garáž v rámci objektu Bezručova 5, ktorá bola riešená parkovacím zakladačom s kapacitou 32 osobných automobilov bude zrušená, t. j. celkovo sa nepatrne znižujú plochy pre parkovanie z 12 320 m² na 11 416 m², t. j. o 904m²).
- zmenou vzniká nová funkcia bývania (byty - 757m²) a funkcia apartmánového bývania (2 571m²) a dochádza k zvýšeniu funkcie administratívy z 352 m² na 4 485 m². Zdravotnícka funkcia ostáva bez zmeny.
- v dôsledku zmeny dôjde k zvýšeniu potreby zamestnancov z pôvodných 30 na 436 pracovných miest,
- k navýšeniu bytových jednotiek o 6 bytov, apartmánov pre prechodné ubytovanie o 33 ks, k zrušeniu hotelových izieb v počte 170 ks a k zníženiu počtu stoličiek v stravovacích službách zo 75 na 60.
- zníži plochy zelene celkovo o 19 m², pričom zachováva viac plôch zelene (1 180 m²), t. j. plochy zelene o minimálnej výmere 1 100 m² v zmysle schválenej ÚP zóny Dunajská.

Zmena navrhovanej činnosti Rekonštrukcia objektu Bezručova 5 je situovaná v Bratislavskom kraji, v okrese Bratislava I, v mestskej časti Bratislava – Staré Mesto, k. ú. Staré Mesto, parcela č. 8964, 8965, 8966, 8967, 8968, 8969, 8958, 8960, 21782, 8959, 21783, 21777.

Magistrát Hlavného mesta SR Bratislava, listom č. MAGS OUGG 59991/14-352564 OUGG-856/14, k EIA č. 11-10 zo dňa 18. 11. 2014 vydal stanovisko k zmene navrhovanej činnosti, v ktorom oznamuje nasledovné:

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

A – konštatuje:

- 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 požiaru a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

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).

Záväzná 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

Vnútna 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 UPN Z Dunajská., Predložená zmena navrhovanej činnosti, vo vzťahu k UPN 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 predloženom návrhu uvažuje na 1.p.p. a celková plocha zdravotníckej funkcie sa uvádza v rovnakom tzn. nezmenenom plošnom rozsahu 1 524 m². Upozorňuje, 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 konštatuje, 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 – požaduje údaje upraviť tak, aby boli vzájomne identické. Hlavné mesto pri porovnaní celkových plošných bilancií vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom predloženej žiadosti.
- V predloženom 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 požaduje 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. Požaduje 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 upozorňuje, že predmetná vyhláška uvádza kategórie „apartmánový hotel“ a „apartmánový dom“.
- V zmysle územnoplánovacieho podkladu *Územný generel zdravotníctva hlavného mesta SR Bratislavy* (uzn. č. 1637/2014 zo dňa 03.07.2014, ktorým Mestské zastupiteľstvo berie na vedomie prerokovaný predmetný materiál ako prehlbujúci 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 vostavané 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, požaduje 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 konštatuje:**

- 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:

Konštatuje, 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**.

Krajský pamiatkový úrad (ďalej len „KPÚ“), ako miestne a vecne príslušný orgán štátnej správy na úseku ochrany pamiatkového fondu podľa § 11 ods. 2 písmeno d) a § 9 ods. 5 zákona NR SR č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov (ďalej len „pamiatkový zákon“) vydal záväzné stanovisko č. BA-2013/662-2/2214/MAC, v ktorom podľa § 32 ods. 10 pamiatkového zákona, po preskúmaní projektu obnovy nehnuteľnej kultúrnej pamiatky zapísanej v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR pod ev. č. 10459/0, nachádzajúcej sa na území pamiatkovej zóny Bratislava - Centrálna mestská oblasť schvaľuje na základe žiadosti spoločnosti K. T. Plus s.r.o., so sídlom Kopčianska 15, 851 01 Bratislava, podanej 26. 02. 2013 v zastúpení vlastníka nehnuteľnosti, spoločnosti Bezručova Invest, s.r.o., so sídlom Kominárska 2, 4, 831 04 Bratislava, predložený projekt pre účely územného konania na stavbu „HOTEL, Bezručova 5, Bratislava“ vypracovaný vo februári 2013, projektanti: Ing. Tomáš Bahno, investor: Bezručova Invest, s.r.o., Bratislava, miesto stavby: p. č. 8964, k. ú. Bratislava - Staré Mesto, za nasledovných podmienok:

1. Pri spracovaní projektu pre stavebné povolenie rešpektovať podmienky rozhodnutia KPÚ č. BA-12/680-2/2373/MAC zo dňa 11. 4. 2012 k zámeru obnovy predmetnej národnej kultúrnej pamiatky.
2. Rozsah asanácie interiérových stavebných konštrukcií a rozsah zachovania originálnych architektonických prvkov objektu, resp. ich transfer prerokuje a odsúhlasí investor s KPÚ v priebehu spracovania projektu pre stavebné povolenie.

3. Vzhľadom na vyššie uvedené nebude realizovaná celoplošná asanácia interiéru tak, ako je navrhnutá v predložennom projekte.
4. Technické zariadenia budovy riešiť v rámci objemu stavby - vzduchotechniku neumiestňovať na strechy a terasy budovy.
5. Projektovú dokumentáciu pre stavebné povolenie predloží stavebník na schválenie KPÚ.
6. Každú zmenu oproti schválenej predloženej projektovej dokumentácii a zmenu oproti alebo nad rámec tohto záväzného stanoviska je nutné prerokovať a schváliť s KPÚ.

Odôvodnenie: Predmetný objekt je zapísaný v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR ako národná kultúrna pamiatka pod ev. č. 10459/0. KPÚ vydal k zámeru obnovy a architektonickej štúdiu obnovy rozhodnutie č. BA-12/680-2/2373/MAC zo dňa 11. 4. 2012 s tam stanovenými podmienkami. Tieto podmienky zostávajú v platnosti pre spracovanie projektu pre stavebné povolenie. Predložený projekt pre územné konanie - jeho objemové riešenie - je spracovaný v súlade so schválenou architektonickou štúdiou. Krajský pamiatkový úrad Bratislava trvá na podmienkach č. 1 až 3 tohto záväzného stanoviska a upozorňuje investora a projektanta stavby, že celoplošná asanácia interiéru je neprípustná.

Krajský pamiatkový úrad Bratislava (ďalej len „KPÚ“), ktorý je podľa § 9 ods. 5 a § 11 ods. 1 zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov (ďalej len „pamiatkový zákon“) vecne a miestne príslušný orgán štátnej správy na úseku ochrany pamiatkového fondu vydal podľa § 32 ods. 10 pamiatkového zákona záväzné stanovisko č. K PUBA-2013/15298-2/60170/MAC, zo dňa 23. 9. 2013 (stanovisko je uvedené v skrátenej forme) k prípravnej a projektovej dokumentácii obnovy nehnuteľnej národnej kultúrnej pamiatky „Rekonštrukcia objektu na Bezručovej 5 - Hotel, Bratislava“, v ktorom schvaľuje predložený Dendrologický prieskum „Hotel Bezručova 5“, vypracovaný vo februári 2013 autorizovanou krajinou architektkou Ing. Katarínou Serbinovou PhD. a projekt Náhradnej výsadby „Hotel Bezručova 5“ vypracovaný v apríli 2013 autorizovanou krajinou architektkou Ing. Katarínou Serbinovou PhD., za dodržania nasledovných podmienok:

1. Zachovať predzáhradky ako súčasť architektúry národnej kultúrnej pamiatky.
2. Každú zmenu oproti schválenej predloženej prípravnej a projektovej dokumentácii je stavebník povinný prerokovať a odsúhlasiť podľa § 32 ods. 9 a 10 pamiatkového zákona s KPÚ.
3. Každú zmenu oproti, alebo nad rámec tohto záväzného stanoviska je nutné prerokovať a schváliť s KPÚ.

KPÚ vydal toto záväzné stanovisko na základe žiadosti podanej 11. 09. 2013 v zastúpení stavebníka, spoločnosti Bezručova Invest s.r.o, so sídlom Kominárska 2, 4, Bratislava, spoločnosťou K. T. Plus s.r.o, so sídlom Kopčianska 15, 851 01 Bratislava. Nehnuteľnosť situovaná na parcele č. 8964 je nehnuteľná národná kultúrna pamiatka zapísaná v Ústrednom zozname pamiatkového fondu pod ev. č. 10459. Na predmetnej parcele sa nachádzajú predzáhradky, ktoré tvoria integrálnu súčasť architektúry uvedenej národnej kultúrnej pamiatky. Predmetom tohto záväzného stanoviska je posúdenie projektovej a prípravnej dokumentácie pre územné rozhodnutie „Rekonštrukcia objektu na Bezručovej 5 - Hotel, Bratislava“, časť Dendrologický prieskum a Náhradná výsadba. KPÚ pri posúdení žiadosti zoberal do úvahy, že výsadby drevín určených na výrub nie sú koncepčným riešením z obdobia výstavby objektu. Sadovnícka úprava bola realizovaná sekundárne, (v priebehu druhej polovice 20 st.) bez dostatočného rešpektovania architektúry pamiatky a pôvodnej koncepcie sadovníckych úprav dopĺňajúcich primeraným spôsobom prostredie pamiatky. V súčasnosti

sú výsadby poznačené dlhším obdobím nedostatočnej údržby a vyžadujú obnovu. Preto je prípustná ich adekvátna náhrada.

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, ako príslušný orgán štátnej správy ochrany prírody a krajiny obvodu v zmysle § 9 ods. 2 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákona OPaK“) v spojení s § 18, príloha č. 8a, časť VI, bod 4 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v platnom znení k oznámeniu o zmene činnosti „Rekonštrukcia objektu Bezručova 5“, vydal vyjadrenie č. OU-BA-OSZP3-2014/86345-2/ROP, zo dňa 03. 11. 2014 v ktorom bolo uvedené, že na území s navrhovanou zmenou stavby platí prvý stupeň ochrany podľa § 12 zákona OPaK, stavba nepredstavuje činnosť podľa zákona OPaK v danom území zakázanú, 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, 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 OPaK 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.

Podľa prílohy č. 8 k zákonu č. 24/2006 patrí navrhovaná zmena činnosti „Rekonštrukcia objektu Bezručova 5“ do kapitoly 9. Infraštruktúra, položky č. 16 Projekty rozvoja obcí vrátane písm. a) – pozemných stavieb alebo ich súborov (komplexov), ak nie sú uvedené v iných položkách tejto prílohy a podľa tej istej položky písm. b) – statickej dopravy.

Na základe vykonaného posúdenia **Oznámenia o zmene navrhovanej činnosti „Rekonštrukcia objektu Bezručova 5“**, vypracovaného spoločnosťou EKOJET, s.r.o., Tehelná 19, 831 03 Bratislava, vyššie uvedených skutočností a predložených podkladov Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia vydáva podľa § 18 ods. 5 zákona pre navrhovateľa Bezručova Invest, s. r. o., Bezručova 5, 811 09 Bratislava, nasledovné vyjadrenie:

Zmena navrhovanej činnosti „Rekonštrukcia objektu Bezručova 5“ za splnenia podmienok vychádzajúcich z uvedených stanovísk Krajského pamiatkového úradu nebude mať na základe súčasného stavu poznania podstatný nepriaznivý vplyv na životné prostredie, a preto nie je predmetom zisťovacieho konania v zmysle § 18 ods. 5 zákona č. 24/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Príslušný orgán posúdil Oznámenie o zmene navrhovanej činnosti „Rekonštrukcia objektu Bezručova 5“ z hľadiska povahy a rozsahu navrhovanej zmeny činnosti, miesta vykonávania navrhovanej zmeny činnosti a významu očakávaných vplyvov na životné prostredie a zdravie obyvateľov, pričom vzal do úvahy súčasný stav životného prostredia v dotknutom území. Pri vyjadrení sa použili kritériá pre rozhodovanie podľa prílohy č. 10 zákona. Plánovaná zmena činnosti sa navrhuje realizovať v území, pre ktoré platí prvý stupeň ochrany v rozsahu ustanovení § 12 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon OPK“). Navrhovanou činnosťou nedôjde k prekročeniu najvyšších prípustných emisných hodnôt v zmysle platnej legislatívy, vplyv na vegetáciu a na živočíšstvo budú obdobné, ako v prípade pôvodného investičného zámeru. Vplyv zmeny navrhovanej činnosti na scenériu krajiny sa oproti pôvodnému investičnému zámeru v území nemení, jej funkčné prevedenie a vzdialenosť od prvkov ÚSES je málo významný. Vplyvy na kultúrne a historické pamiatky, paleontologické, archeologické náleziská, kultúrne hodnoty nehmotnej a miestnej tradície ostávajú bez zmeny. Realizácia predloženej zmeny navrhovanej činnosti nemení celkové urbanisticko-architektonické riešenie urbanistického bloku a vychádza zo zásad na obnovu kultúrnej pamiatky. V rámci dopravy je zmena navrhovanej činnosti priaznivejšia v porovnaní s pôvodným investičným zámerom, nakoľko sa mierne zníži celkový počet parkovacích miest pre osobné vozidlá, zrušením parkovacieho zakladača v počte 32 stojísk. Vplyvy na životné prostredie ako aj obyvateľstvo sú predloženou zmenou minimálne.

Za predpokladu rešpektovania a zohľadnenia stanovísk a vyjadrení k predmetnej zmene navrhovanej činnosti ako aj splnenia opatrení na prevenciu, elimináciu, minimalizáciu vplyvov na životné prostredie príslušný orgán považuje realizáciu zmeny za prijateľnú a z hľadiska vplyvov na životné prostredie za realizovateľnú.

Toto vyjadrenie je podkladom pre vydanie zmeny územného a následne stavebného rozhodnutia v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Okresný úrad Bratislava
odbor starostlivosti o životné prostredie
Odborárske nám. 3, 810 05 Bratislava
-7-

Ing. Filip Macháček
vedúci odboru

Schválil:

Ing. Patrick Lutter
vedúci oddelenia

Na vedomie:

1. MČ Bratislava – Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava
2. Magistrát hl. mesta SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
3. Okresný úrad Bratislava. Odbor starostlivosti o životné prostredie, Oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Karloveská 2, 842 33 Bratislava 4
4. Krajský pamiatkový úrad, Leškova 17, 811 04 Bratislava 1
5. Bezručova Invest, s.r.o., Bezručova 5, 811 09 Bratislava