Mesto Vysoké Tatry

Starý Smokovec 1, 062 01 Vysoké Tatry

JANJU, spol. s r. o.
Hviezdoslavova 270
059 21 Svit

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/telefón	Vysoké Tatry
-/25.11.2019	1208/2019/2	Ing. Bohurádová 052/4780420	26.06.2020

Vec
Vyjadrenie – „Hotel Royal Palace – obnova objektu", Nový Smokovec

Listom zo dňa 25.11.2019 ste požiadali o vyjadrenie k zámeru: „Hotel Royal Palace" – obnova objektu, k. ú. Starý Smokovec (časť Nový Smokovec) podľa architektonickej štúdie projektu – Obnova objektu Royal Palace, spracovateľ: GFI, a. s., Bratislava, dátum spracovania: 10/2019 (pôvodná) a následne po úpravách dátum: 05/2020, investor: ROYAL PALACE, s. r. o., Dukelská 70, 087 01 Giraltovce.

Navrhovaná je rekonštrukcia objektu Royal Palace – Hl. liečebná budova na p. KN-C č. 381/1 v k. ú. Starý Smokovec (výmera 3853 m^2) s ďalším rozšírením:

- prístavba bazénovej haly medzi hl. budovou a kolonádou na úrovni 2PP, 1PP, 1NP hl. budovy – zast. plocha 640 m^2,
- prístavba podzemnej garáže – podzemná garáž je uvažovaná severne od hl. budovy na úrovni 1PP (spojená s 1PP hl. budovy), len nad časťou 1PP je východne od hl. budovy navrhovaná aj nadzemná časť na pôdoryse 17,15 x 17,75 m / zast. plocha 304 m^2 s podlažnosťou 1+1P (objekt je prepojený s hl. budovou len v úrovni 1PP), nad ostatnou časťou podz. garáže je verejný priestor s parkovými úpravami, prístupovými komunikáciami a sieťou chodníkov,
- dostavba samostatnej budovy juhovýchodne od hl. budovy s 1 PP (podzemné parkovanie), s 1 nadzemným podlažím a podkrovím (1+1P), priemet nadzemnej časti stavby je zhodný s podzemnou časťou stavby – zast. plocha 717 m^2.

Plocha riešeného územia podľa predloženej štúdie – 24 680 m^2 v regulačnom bloku S 87 a 5059 m^2 v reg. bloku S 88. Všeobecne hl. budova Royal Palace, prístavby a dostavba budú slúžiť pre kúpeľnú liečbu aj komerčný cest. ruch (ubytovanie a služby), resp. súvisiace funkcie s kúpeľníctvom a rekreáciou. V štúdii nie je podrobne špecifikované rozdelenie, charakter a konkr. plochy prevádzok. Podľa predbežne uvažovaných prevádzok a kapacít (liečebný ústav, ubytovacie a stravovacie zariadenia, krátkodobé ubytovanie) a posúdenia podľa STN 73 6110/Z2 vychádza potreba spolu 135 stojísk.

Návrh riešenia statickej dopravy uvažuje s umiestnením a rozložením park. miest (PM) v podzemnej garáži aj na teréne, návrh: 115 PM – prístavba podz. garáží, 18 PM – podzemné parkovanie pod samost. objektom juhovýchodne od hl. budovy, 28 pozdĺžnych státi na teréne (pozdĺž komunikácií), 20 kolmých státi na teréne (6 pred hl. vstupom do hl. budovy, 14 pred hospodárskym – západným krídlom hl. budovy) – spolu: 181 PM. Dopravné napojenie územia je navrhované z východnej strany cez existujúcu miestnu komunikáciu napojenú na cestu II/537.

Podľa Územného plánu mesta Vysoké Tatry (Záväzná časť vyhlásená VZN č. 1/2010) v znení jeho Zmien a doplnkov č. 2011/1, 2011/2, 2012/1, 2013/1, 2014/1, 2014/2, 2015/1 a 2016/1, je riešené územie súčasťou funkčnej plochy „kúpeľná liečba" a „športovo-rekreačné aktivity" v reg. bloku S 87, v ktorom platia regulatívy – max. index zast. plôch: 0,24, max. podlažnosť: 1+1P, z hľadiska regulácie urb. intervencií ide o stabilizované územie, kde sú prípustné zásahy v rozsahu stanovených regulatívov. (Pozn. k podlažnosti: 1+1P platí pre nové stavebné zásahy v bloku, existujúci hl. objekt na p. č. 381/1 je výšková dominanta, na ktorej nie je možné uplatniť stavebný zásah nadstavby.) Východná časť riešeného územie je súčasťou funkčnej plochy zelene – „parkovo upravená zeleň" v regulačnom bloku S 88, v ktorom platia regulatívy – max. index zast. plôch: 0,04, max. podlažnosť: 2+1P a z hľadiska urb. intervencií je územie reg. bloku S 88 charakterizované ako stabilizované so zásahmi prípustnými v rozsahu stanovených regulatívov a súčasne sú v ňom plochy zelene vymedzené ako nezastaviteľné územia.

Objekt Royal Palace je národnou kultúrnou pamiatkou a významnou arch. dominantou Nového Smokovca a Kúpeľného územia Nový Smokovec. Cieľom je obnovenie prevádzky, vrátane kúp. liečby v súčasných podmienkach a zachovanie pamiatkových hodnôt. Pre opätovné využitie objektu je nevyhnutné riešiť súčasné požiadavky na statickú dopravu. Podľa záväznej časti územného plánu mesta je potrebné parkovanie zabezpečiť na pozemku investora, minimalizovať počet PM na teréne, PM sústrediť v podzemných podlažiach.

K predloženému zámeru obnovy objektu Royal Palace v Novom Smokovci a jeho dopracovaniu do ďalších stupňov projektovej dokumentácie má mesto Vysoké Tatry z hľadiska územného plánovania nasl. pripomienky:

1. Plošné bilancie, prepočet indexu zast. plôch bol v etape architektonickej štúdie predbežne posúdený na vymedzený reg. blok a súčasne na riešené územie vyznačené v predloženej arch. štúdii (dátum: 05/2020). Podmienkou na pokračovanie v takto pripravenom zámere je preukázanie vlastníctva k pozemkom vyznačených ako riešené územie. Podľa záväznej časti územného plánu mesta sa index zast. plôch posudzuje na územie reg. bloku a súčasne na parcelu/y vo vlastníctve investora v danom reg. bloku.
2. Podzemné podlažie, nad ktorým je voľný terén a vegetácia, t. j. mimo pôdorysu nadzemných častí stavieb, bude určené výlučne pre podzemné parkovanie a s tým súvisiace nevyhnutné komunikačné priestory a tech. vybavenie. Všetky ostatné funkcie, t. j. mimo podz. parkovania, je potrebné riešiť v rámci pôdorysu nadzemných častí stavieb a v rozsahu max. prípustnej zastavanej plochy.
3. Hĺbka a umiestnenie podz. parkoviska (mimo pôdorysu nadzemných podlaží) musí umožňovať realizáciu takých úprav, aby plocha nad podz. parkoviskom spĺňala charakter verejného priestranstva a voľne prístupnej plochy zelene plynule nadväzujúcej na okolitý terén.

4. Odporúčame hlavné aj doplnkové funkcie sústrediť v hl. budove Royal Palace, riešiť max. len 1 nový nadzemný objekt pre vjazd do garáže, príp. súvisiace vybavenie a služby, ktoré nie je možné umiestniť v hl. budove.
5. Žiadame do projektu zahrnúť dôkladné riešenie celého územia, vrátane verejných priestranstiev, sadových úprav a navrhnúť koncepciu, resp. revitalizáciu športovorekreačnej plochy južne od hl. budovy, kt. je určená pre športovo-rekreačné aktivity v príronom prostredí, t. j. pre oddych a pohyb v prírodnom prostredí s prvkami drobnej architektúry. Požadujeme komplexné riešenie plochy kúpeľnej liečby a športovo rekreačnej plochy v súlade reguláciou funkčných plôch podľa záväznej časti územného plánu mesta.
6. Pre nové zásahy – prístavbu a dostavbu, preukázať splnenie podlažnosti max. 1+1P – doplniť rezy a preukázať splnenie parametrov podkrovného a podzemného podlažia podľa záväznej časti územného plánu mesta (pozn.: rovnako ako sú definované v STN Budovy na bývanie).
7. Podkrovný priestor v hl. budove bude jednopodlažný, t. j. max. 1 podkrovné podlažie, výška stavby (existujúca výšková dominanta) sa nemení.
8. Vo východnej časti riešeného územia rešpektovať reguláciu funkčnej plochy „parkovo upravená zeleň“ v reg. bloku S 88 a rezervu na preložku cesty II/537.
9. Zachovať min. 30% podiel plôch zelene na prírodnom voľnom teréne (t. j. kde pod terénom nie sú iné stavebné konštrukcie) na území v reg. bloku S 87.
10. V severnej časti riešeného územia, pri dráhe TEŽ a ceste II/537, minimalizovať zásahy tak, aby bola zachovaná izolačná zeleň od hl. dopravných koridorov.
11. Vzhľadom na to, že pripravovaný zámer výrazne ovplyvní intenzitu dopravy v území a napojenie je uvažované cez existujúce nezabezpečené žel. priecestie, žiadame spracovať časť dopravy dopravným inžinierom podľa platných právnych predpisov, noriem, technických predpisov. V projekte dopravy žiadame rešpektovať súčasné a v územnom pláne mesta vymedzené pešie trasy a navrhnúť opatrenia na elimináciu negatívnych vplyvov zvýš. intenzity dopravy.
12. Dodržať podmienky Min. zdravotníctva SR – Inšpektorát kúpeľov a žriedel a Krajského pamiatkového úradu Prešov.

Upozorňujeme, že územie je tiež dotknuté ochranným pásmom dráhy (TEŽ).

Toto vyjadrenie nenahrádza rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia alebo opatrenia mesta ako stavebného úradu podľa osobitných právnych predpisov ani vyjadrenie mesta ako vlastníka príp. dotknutých nehnuteľností.

MESTO VYSOKÉ TATRY -9-

Ing. Ján Mokoš
primátor