SPRÁVA TATRANSKÉHO NÁRODNÉHO PARKU
SO SÍDLOM V TATRANSKEJ LOMNICI
Tatranská Lomnica 14066, 059 60 Vysoké Tatry

Tapro s.r.o.
Dvořákovo námestie 10
811 02 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Miesto/dátum
-/- 25.05.2023	TANAP-OPK-2023/723-001	Správa TANAP-u/02	Svit 25.07.2023

Vec
Investičný zámer Helios Štrbské Pleso, Vysoké Tatry, Rekonštrukcia a dostavba – stanovisko

Na základe Vašej žiadosti zo dňa 25.05.2023 a investičného zámeru, ktoré boli na Správu Tatranského národného parku so sídlom v Tatranskej Lomnici (ďalej len „Správa TANAP-u") doručené dňa 02.06.2023, Vám zasielame nasledovné stanovisko:

A. Vstupné údaje

Predmet a účel stanoviska:

Odborné stanovisko bude slúžiť pre ďalšie konania v zmysle zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov.

Žiadateľ:

Tapro s.r.o., Dvořákovo nábrežie 10, Bratislava 811 02

Podklady:

- žiadosť žiadateľa, investičný zámer 2023 „Helios Štrbské Pleso, Vysoké Tatry, Rekonštrukcia a dostavba, vypracovaný GFI, a.s., Brnianska 49, 811 04 Bratislava z Marec 2023 ;
- zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ochrane prírody a krajiny"); Výnos Ministerstva životného prostredia SR č. 3/2004–5.1 zo 14. júla 2004, ktorým sa vydáva národný zoznam území európskeho významu (ďalej len „výnos MŽP SR); vyhláška Ministerstva životného prostredia SR č. 4/2011 z 22. decembra 2010, ktorou sa vyhlasuje Chránené vtáčie územie Tatry);

- územné rozhodnutie č. 4769/2007/2, vydané mestom Vysoké Tatry dňa 06.09.2007;
- stavebné povolenie č. 1198/271/2008 vydané obcou Štrba dňa 22.04.2008;
- povolenie na uskutočnenie vodných stavieb č. 2008/00227/09-LS,HJ vydané Okresným úradom v Poprade dňa 27.03.2008;
- ÚPN obce Štrba;
- stanovisko TANAP/990/2006 zo dňa 01.08.2006 vo veci „Rekonštrukcia a dostavba objektu Helios, Štrbské Pleso v procese EIA;
- stanovisko RCOP/741/2007 zo dňa 19.10.2007 vo veci „Rekonštrukcia a dostavba objektu Helios, Štrbské Pleso II. etapa";
- stanovisko TANAP/1995/2014 zo dňa 26.11.2014 vo veci „Hotel Helios – Štrbské Pleso" – vyjadrenie k dokumentácii spracovanie oznámenia o zmene pre činnosť posudzovanú v procese EIA;
- databáza GIS podkladov.

B. Stanovisko

Identifikácia územia a charakter činnosti:

Zámerom investora je úprava projektového riešenia vyplývajúceho z projektu pre stavebné povolenie z roku 2008 a zámeru z roku 2006 v zmysle aktualizovaného návrhu investičného a marketingového zámeru investora. V súčasnosti je stavba rozostavaná a investor má záujem požiadať **o Zmenu stavby pred dokončením.**

Zámerom investora **je v maximálnej miere rešpektovať** územným a stavebným povolením umiestnenú povolenú stavbu a novým architektonickým výrazom naviazať na historický odkaz pôvodnej architektúry. Pôdorysná stopa stavby nadväzuje na pôvodný koncept osadenia objektu v tvare terénnej vlny, **bez zmeny oproti platnému stavebnému povoleniu a územnému rozhodnutiu.**

Existujúca stavba bývalého hotela Helios sa nachádza v blízkosti Štrbského plesa, k. ú. Štrba, okres Poprad, Prešovský kraj.

Stavbou sú dotknuté parcely: 3647, 3655/1, 3655/2, 3655/3, 3656, 3657, 3658, 3659, 3661, k. ú. Štrba, časť Štrbské Pleso.

Hotel Helios bol postavený v rokoch 1968 – 1976 podľa architekta Richarda Pastora. Plnil funkciu liečebného zariadenia a liečil pacientov s astmou a inými respiračnými chorobami. Ponúkal ubytovanie v 128 izbách s 250 lôžkami. V roku 1987 mal dokonca 359 lôžok. V roku 2005 bol objekt zatvorený.

Predložený architektonický návrh vychádza z pôvodného charakteru objektu Helios. Z hľadiska materiálového prevedenia tvoria fasádu presklené plochy s otváracími časťami a plné omietnuté steny, resp. obložené fasádnym dreveným a kamenným obkladom. Farebnosť objektu bude ladená v tónoch okolitej prírody pieskovej hnedej až zemitej farby, sivej, bielej, zelenej. V nadstavbe bude použitá farebná štruktúrovaná presklená fasáda ladená v tónoch zelenej/modrej presklenej časti, ktorá bude zrkadliť okolitú prírodu a pohyb oblohy.

DISPOZIČNO – PREVÁDZKOVÉ RIEŠENIE

Riešený objekt má niekoľko funkčno – prevádzkových celkov:

- recepcia a ubytovacia časť kúpeľného hotela
- stredisko kúpeľnej starostlivosti na 2.PP so samostatnou čakárňou
- prevádzka relaxačného centra doplňujúceho liečebnú starostlivosť na 2. PP

- kongresové centrum na 1.PP
- služby
- administratívne priestory, technológia kuchyne

RECEPCIA a UBYTOVACIA ČASŤ KÚPEĽNÉHO HOTELA

Hlavný nástup tvorí farebný sklenený klin vystupujúci z parteru v mieste zlomu východného a západného krídla. Markíza prestrešujúca nástup, má za úlohu zabezpečiť vstup do objektu suchou nohou a zároveň navádzať pasantov do miesta vstupu. Za vstupom, ktorý tvorí turniket spolu s presklenými dvojdielnymi dverami šírky 2,2 m, sa otvára hlavná vstupná hala s recepciou, kaviarňou, obchodmi a pridruženými službami. Presklené priečelie vstupu bude svojím technickým riešením umožňovať vjazd dvoch osobných vozidiel do priestoru foyeru na úrovni 1.NP. Do zádveria vyúsťuje aj vertikálne jadro sprístupňujúce podzemné garáže, reštauráciu (s celkovou kapacitou 300 osôb), relaxačné centrum so strediskom samotnej kúpeľnej liečby. Recepcia s check-in, check-out, je situovaná po ľavej strane od hlavného vstupu s priamym vizuálnym kontaktom na vstup, výstup z garáží ako aj na hlavné vertikálne jadro. Zázemie lounge kaviarne na 1.NP bude vertikálne prepojené s hlavnou kuchyňou, ktorá zabezpečí jej zásobovanie z priestoru hlavnej kuchyne.

Hotelové izby sú jedno a dvojlôžkové, nachádzajú sa v centrálnej časti objektu na podlažiach 2 – 5.NP, na 6.P je situovaný veľký hotelový apartmán. Sú sprístupnené centrálnym reprezentatívnym schodiskom a batériou výťahov.

V západnom ubytovacom krídle sa nachádzajú 2., 3., 4., 6. – izbové samostatné apartmány na podlažiach 1. NP až 6.NP.

Vo východnom ubytovacom krídle sa nachádzajú 3, 4 – izbové samostatné apartmány na podlažiach 1. NP až 6.NP, ktoré majú na 1:NP samostatnú vstupnú halu s pohodlným sedením. Vertikálny pohyb hostí v oboch krídlach zabezpečuje v každom s komunikačných jadier jeden osobný výťah s rozmermi min. 1 100 x 1 400 mm.

Sklady bielizne a upratovacie sklady budú s prezliekarňami personálu umiestnené na 1.PP a svojou prevádzkou nebudú križovať prístupové trasy ubytovacích hostí vedúce k vertikálnym komunikačným jadrám všetkých sekcií.

Centrálny monitoring, serverovňa bude umiestnená na úrovni 2.PP. V susedstve tohto priestoru bude umiestnená šatňa bezpečnostnej služby.

Lôžkové kapacity objektu HELIOS

Lôžková kapacita objektu Helios – časť kúpeľný hotel (vrátane prístelkov).....370

Lôžková kapacita objektu Helios – časť apartmány.....527

Celkový počet lôžok.....897

CHARAKTERISTIKA A STREDISKO KÚPEĽNEJ STAROSTLIVOSTI

Cieľom je poskytovať v kúpeľnom prostredí preventívnu ambulantnú starostlivosť v rámci klimatickej liečby s indikáciou na netuberkulózne choroby dýchacích ciest.

Kúpeľná a liečebná funkcia bude zameraná na respiračné ochorenia s odporúčaním na nasledovnú vybavenosť:

A. Ambulancia fyziatrie
B. Ambulancia balneológie a liečebnej rehabilitácie
C. Interná ambulancia

Stredisko kúpeľnej starostlivosti môže využívať naraz 100 pacientov v priebežnej kúpeľnej starostlivosti.

Ambulancie (3 ks) majú spoločnú čakáreň. Z čakárne je prístupné WC pre pacientov, upratovacia miestnosť, ambulancie a denná miestnosť lekárov.

RELAXAČNĚ CENTRUM

Na úrovni 2. podzemného podlažia projekt stavby rieši prevádzku wellness, fitness, spa, beauty. Vertikálny prístup je riešený 3 ks hosťovskými výťahmi, točitým reprezentatívnym schodiskom a tiež samostatným schodiskom s výťahom. Z wellness haly sú prístupné priestory samotného zázemia / šatňové priestory pre personál wellnesových prevádzok, sklady čistej i použitej bielizne, administratíva prevádzky, hygienické priestory pre mužov a ženy + WC telesne postihnutej osoby. Samostatné šatne pre mužov a ženy sú riešené ako priechodné a vedú do bazénovej haly s viacúčelovým bazénom h=1,2m, 28-30°C, relaxačným bazénom h=1m, 36°C a detským kútikom s detským bazénom h=300mm, 30°C. V južnom oblúku vlhkej prevádzky wellness je riešená tzv. SPA kaviareň a tepidárium s vyhrievanými ležadlami. Priestor SPA kaviarne tvorí stavebne oddelenú časť od suchej prevádzky fitness.

Z priestoru bazénovej haly je prístupná saunová časť so suchou saunou – ochladzovacím bazénom a ochladzovacou sprchou, caldariom, bylinnou saunou. Súčasťou saunového sveta sú tiež kneipova cesta, masážne sprchové kúty, ľadová drť. Samostatnú časť tvoria terapeutické /masážne miestnosti. V koncovej časti priestoru je riešený prechod do exteriéru s vonkajšou vírivkou a plochami pre vonkajší odpočinok. V nadväznosti na wellness halu bude riešený tiež priestor pre kozmetiku, manikúru a pedikúru.

KONGRESOVĚ CENTRUM

Na 1. PP je situované kongresové centrum. Hlavná veľkorozponová sála cez dve podlažia má kapacitu 400 sedení.

Sklad nábytku bude možné v prípade potreby využiť aj ako ďalší rokovací salónik, prípadne ako miestnosť nazývanú tiež ako „academy". Občerstvenie kongresových priestorov bude zabezpečené priamym horizontálnym prepojením s hlavnou kuchyňou. Z prípravy bude zabezpečený výdaj občerstvenia priamo do kongresovej sály v čase banketov alebo do zhromažďovacieho, rozptýleného priestoru pred ňou.

Pre účely prezentácií väčších kusov výstavného materiálu bude cez dvojkrídlový dverný otvor umožnený transport v smere z podzemnej garáže.

Pre účely prípadnej prezentácie napr. nových modelov osobných vozidiel, bude využitý vstupný foyer na úrovni 1. NP.

SLUŽBY

V rámci služieb poskytovaných prevádzkou kúpeľného hotela bude na úrovni 1.PP umiestnený sklad lyží – lyžiareň bude prístupná z podzemnej garáže a bude vybavená uzamykateľnými úschovnými skrinkami, stojanmi na lyže a zariadením na sušenie a dezinfekciu lyžiarskych topánok. Technické vybavenie lyžiarne môže byť počas letnej sezóny napr. presťahované do priestorov skladu bicyklov na 2.PP a priestor lyžiarne tak môže byť využívaný ako požičovňa bicyklov, príp. iných športových potrieb pre letné mesiace.

Miestnosť úschovne batožiny sa nachádza v priamom dotyku s recepciou.

V tesnej blízkosti recepcie je umiestnený business kútik s internetom, faxom, tlačiarňou a kopírovacím zariadením.

ADMINISTRATÍVNE A ŠATŇOVÉ PRIESTORY

Administratívny blok kúpeľného hotela s priamym denným osvetlením je situovaný na 1.PP východného krídla. Upresnenie prevádzkových požiadaviek bude predmetom ďalšieho stupňa PD.

Personálu kúpeľného hotela ako sú napr. chyžné, upratovací personál a pod., budú umožnené vstupy cez služobný vstup na 1.NP ako aj cez zásobovací priestor v západnej časti na úrovni 1.PP okolo kontrolného bodu vrátnika/skladníka do samostatných šatní personálu.

POROVNANIE PLOŠNÝCH A OBJEMOVÝCH BILANCIÍ INVESTIČNÉHO ZÁMERU 2023 SO STAVEBNÝM POVOLENÍM.

		SP 2008	IZ 2023	Rozdiel (%)
Plocha pozemku		29 255	29 255	0
Celková zastavaná plocha (m^2)		5 652	5 260	-7,45 %
Celková podlahová plocha – úžitková (m^2)		35 842	35 322	-1,47%
Lôžková kapacita (max.)		574	897	36,00%
Parkoviská celkový počet (ks)		355	355	0
	garáž	222	241	7,88%
	terén	131	112	-16,96 %

Lôžková časť sa zväčšila kvôli optimalizácii plošného štandardu ubytovacích jednotiek v súlade so súčasným trendom. Došlo k nahradeniu uvažovaných veľkometrážnych apartmánov kompaktnejšími ubytovacími jednotkami.

Hodnotenie územia z hľadiska ochrany prírody:

Dotknuté územie sa nachádza vo vlastnom území Tatranského národného parku, kde v zmysle zákona o ochrane prírody a krajiny platí 3. stupeň územnej ochrany.

Plocha hraničí s územím európskeho významu SKUEV0307 Tatry. Lokalita nezasahuje do chráneného vtáčieho územia SKCHVU030 Tatry.

Severozápadná časť územia zasahuje do ochranného pásma NPR Mlynická dolina. Zo západnej strany preteká v tesnej blízkosti vodný tok Mlynica. Vodný tok Mlynica je významným vodohospodárskym tokom.

V blízkosti dotknutého územia sa nachádzajú biotopy európskeho významu Ls 9.4 (9420) Smrekovcovo-limbové lesy a Ls 9.1 (9410) Smrekové lesy čučoriedkové.

Činnosť nie je v rozpore s platným územným plánom, plocha je súčasťou regulačného bloku č. 14 s priradenou kombinovanou funkciou kúpeľná liečba.

Pripomienky k predloženému investičnému zámeru

Na strane č.2 je uvedené: *Z hľadiska chránených území v širšom kontexte lokality, podľa výnosu MŽP SR č. 3/2004-5.1 riešený priestor je v priamom kontakte s hranicou navrhovaného územia európskeho významu SKUEV0307 (ďalej len územie NATURA 2006), kde platí 4. stupeň územnej ochrany.* Riešený priestor hotela Helios je v priamom kontakte s územím európskeho významu (nie navrhovaným) SKUEV0307 (ďalej len územie NATURA 2000 (nie NATURA 2006)).

Na strane č. 2 je uvedené: *Riešený priestor nie je súčasťou navrhovaného chráneného vtáčieho územia CHVÚ Tatry.* Chránené vtáčie územie SKCHVU030 Tatry už nie je navrhované, ale bolo schválené vyhláškou Ministerstva životného prostredia SR č. 4/2011 z 22. decembra 2010.

Návrh riešenia a odôvodnenie:

Správa TANAP-u, ako odborná organizácia ochrany prírody a krajiny, na základe predloženého investičného zámeru nemá zásadné námietky voči plánovanej rekonštrukcii a dostavby hotela Helios na Štrbskom Plese za dodržania nasledovných podmienok:

- pôvodná stavba liečebného domu HELIOS bola stavbou, ktorej architektonické kvality boli vysoké nielen vo vzťahu k samotnému riešeniu z hľadiska konštrukcie, stavebného dizajnu, funkčných a prevádzkových väzieb, ale najmä s ohľadom na jej zakomponovanie

do krajinného prostredia bez dominancie urbanistických vstupov v prírodnom prostredí národného parku. Z toho dôvodu odporúčame dodržať farebné prevedenie fasády v prírodných odtieňoch;

Vzhľadom na elimináciu mortality avifauny je neprípustné, aby sa nová fasáda svojim odleskom stala zrkadlovým odrazom okolitej prírody, ako to architektonické riešenie navrhuje. Z toho dôvodu uvádzame nasledovné podmienky k presklenným navrhnutým plochám:

- zábradlie na balkónoch realizovať výlučne nepriehľadné - bez využitia transparentných sklenených výplní. V prípade trvania investora na sklenených výplniach realizovať ich len ako mliečne sklá;
- všetky plochy zo skla riešiť sklami typu ORNILUX a zároveň uplatniť jedno z nasledovných opatrení:
  - okná členiť vonkajšou mriežkou (kov, drevo, plast), čím sa docieli vytvorenie menších plôch, nie väčších ako 30 cm x 40 cm;
  - pri otvárateľných oknách inštalovať sieťky proti hmyzu, pri pevných sklách vonkajšie optické zábrany, ako napríklad vonkajšie alebo vnútorné žalúzie, tienidlá a podobne, ktoré zamedzia priehľadu a znásobia efekt vyššie uvedeného opatrenia;
  - v prípade potreby počas prevádzky zariadenia budú z vonkajšej strany na okná inštalované fólie (na princípe UV reflexných prvkov, napr. typu ORNILUX alebo Feather friendly), ktoré plochu skla zviditeľnia. Veľkosti a rozmiestnenie vzorov majú zodpovedať pravidlu, že všetky ochranné prvky majú byť umiestnené od seba na vonkajšej strane okna nie vo väčšej vzdialenosti než 5 cm (pri horizontálnych vzoroch) a nie vo väčšej vzdialenosti než 10 cm (pri vertikálnych vzoroch).

- na komíny nainštalovať komínové hlavice, prípadne striešky, ktoré zamedzia vniknutiu vtáctva a netopierov do komínov;

- vzhľadom na situovanie lokality je potrebné vonkajšie osvetlenie areálu realizovať tak, aby svetelný lúč zo svietidiel/lámp smeroval priamo nadol, len na spevnené plochy, s minimálnym bočným svetelným efektom. Nevhodne zvolené osvetlenie môže rušiť živočíchy žijúce v okolí a môže negatívne ovplyvniť ich správanie, reakcie a biorytmus;

- parkovacie plochy zabezpečiť zariadením na odlučovanie ropných látok z dôvodu zamedzenia kontaminácie okolitého prostredia pohonnými látkami. Odstavné plochy na teréne podporiť zeleňou (výsadbou vzrastlých drevín);

- pri návrhu sadových úpravách voliť autochtónne a stanovištne vhodné druhy drevín a bylín bez farebných a tvarových kultivarov. Vysádzať alebo pestovať nepôvodné druhy rastlín mimo uzavretých stavieb je tu zakázané, nakoľko môže v budúcnosti dôjsť k negatívnemu ovplyvneniu pôvodných druhov;

- navrhnúť a realizovať vhodné opatrenia na zvýšenie adaptačnej schopnosti voči nepriaznivým dôsledkom zmeny klímy vo vzťahu k riešenému areálu (vodozádržné opatrenia, zvýšenie podielu zelene a pod.) ;

- stavbu situovať a realizovať tak, aby na ploche bolo zachované maximum existujúcich drevín;

- pri realizačných prácach v blízkosti ponechaných drevín postupovať šetrným spôsobom bez poškodenia drevín a ich koreňového systému. Ich ochranu zabezpečiť v zmysle STN 83 7010 Ochrana prírody: Ošetrenie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie.

S pozdravom



Príloha:
Investičný zámer Helios Štrbské Pleso, Vysoké Tatry, Rekonštrukcia a dostavba

"Na základe vnútroorganizačných predpisov Vám Správa TANAP-u so sídlom v Tatranskej Lomnici za výkony a služby fakturuje sumu vo výške 55,30 € bez DPH, podľa príslušného cenníka výkonov a služieb. Faktúra za vykonané úkony Vám v bude doručená z Tatranskej Lomnice 14066, 059 60 Vysoké Tatry, z Oddelenia obchodu a služieb."