

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

K. T. Plus s.r.o.
Kopčianska 15
851 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
26.02.2013

Naše číslo
MAGS ORM 42076/13-42776

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
09.07.2013

Vec: **Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	Bezručova Invest s.r.o., Kominárska 2, 831 04 Bratislava
investičný zámer:	Hotel, Bezručova 5, parc. č. 8964, Bratislava
žiadosť zo dňa :	26.02.2013, doplnená 17.06.2013
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie – zmena dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	De Bondt, s.r.o., Rybárska 7389, 911 01 Trenčín Ing. Tomáš Bahno autorizovaný stavebný inžinier 2124*A*1
dátum spracovania dokumentácie:	február 2013 Revízia

Predložená dokumentácia rieši: celkovú prestavbu objektu na Bezručovej ulici č. 5 v Bratislave, ktorá tvorí so susedným objektom Bezručova č. 3 výškovo aj architektonicky jeden ucelený blok, ohraničený je ulicami Bezručova, Dobrovičova, Lomonosovova a Gajová. Objekty patria k vrcholným funkcionalistickým stavbám. Objekt Bezručova 5 je zaradený v registri nehnuteľných národných kultúrnych pamiatok Ústredného zoznamu pamiatkového fondu pod č. 10459.

Budova pozostáva z troch traktov – stredného, severného a južného, ktoré sú komponované do tvaru písma H, čím je vytvorený priestor pre veľkolepú centrálnu halu cez tri podlažia s horným presvetlením. Stredný trakt je deväťpodlažný s jedným podzemným podlažím, po oboch stranách sú otvorené nádvorcia s parkovou úpravou. Objekt má jedno podzemné podlažie a celkovo deväť nadzemných podlaží, $\pm 0,00 = 139,84$ m n. m., 1. NP je čiastočne zapustené pod terénom (o 2,84 m od úrovne Bezručovej ulice). 1.NP - 5. NP sú zhruba riešené na rovnakej pôdorysnej ploche, hmota 6. NP je zredukovaná od Dobrovičovej ulice, hmota 7. NP je zredukovaná aj v kontakte s objektom Bezručova 3, 8. NP a 9. NP sú riešené na obmedzenej ploche bez celého krídla v kontakte s Dobrovičovou ulicou. Na čiastočnom strešnom podlaží (10. NP) je umiestnená strojovňa vzduchotechniky s dvoma komunikačnými jadrami. Navrhovaná je zmena funkcie z pôvodnej - nemocnica a administratíva na novú – štvorhviezdičkový hotel s komplexným prevádzkovým zázemím a s zdravotníckym zariadením. Z pôvodne nemocničných izieb na 3. NP – 9. NP sa vytvárajú hotelové izby (170 dvoj lôžkových izieb). Na podzemnom podlaží (1. PP) je zázemie zamestnancov (počet zamestnancov hotela-30), práčovňa, sklady pre kuchyňu, v nových priestoroch bude umiestnený parkovací zakladač s kapacitou 32 osobných automobilov, vo východnej časti podlažia sa nachádza fyziatrické a balneologické centrum. Na 1. NP sa bude nachádzať fyziatricko – rehabilitačná časť, ktorá bude pozostávať z rehabilitačného bazéna, suchej a parnej sauny s ochladzovacou miestnosťou, relaxačnej miestnosti, bude tu umiestnené aj Centrum pre mobilizačné a mäkké techniky a reflexnú terapiu, strojovňa vzduchotechniky, kotolňa a vstup pre zásobovanie s napojením na zásobovacie výťah, nová trafostanica s NN rozvodňou. 2. NP tvoria vstupné a komunikačné priestory so vstupnou halou a recepciou, v ľavom krídle je reštaurácia (kapacita 75 stoličiek) s kuchyňou, lobby bar a v pravom krídle 3 kancelárie a centrum plastickej chirurgie. S objektom Bezručova 3 je budova prepojená átriom od 2. NP.

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 62 35

FAX
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE
VÚB 6327-012/0200

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
orm@bratislava.sk

Navrhované je použitie pôvodných vstupov osôb a zásobovania. Hlavný vstup do ubytovacej časti objektu je z Bezručovej ulice, samostatne je riešený vstup pre zamestnancov z Lomonosovovej ulice. Navrhované zdravotnícke zariadenie je prístupné pre návštevníkov cez schodisko S2 k samostatnému vchodu z Bezručovej ulice. Vjazd/výjazd do parkovacej garáže je navrhnutý z Lomonosovovej ulice cez rampu a parkovací terminál s automatickými presuvňami a točnou.

Vertikálna doprava v objekte hotela bude zabezpečená výťahmi (navrhnutý je jeden osobný výťah bez zásahu do charakteru interiéru v jadre, dva sklenené výťahy v hotelovej hale a jeden zásobovací výťah), v časti s hotelovými izbami 3 výťahmi a troma existujúcimi schodiskami. Výška atiky od Bezručovej a Lomonosovovej ulice je +30,14 m, atika nad strojovňou vzduchotechniky je +34,62 m od Dobrovičovej ulice je výška atiky +16,07 m.

Celková plocha pozemku Bezručova 3 a 5 je 6 546 m², celková plocha pozemku (parc. č. 8964) Bezručova 5 je 2 791 m², celková zastavaná plocha objektom je 1 736 m², celková úžitková plocha je 13 135 m², celkový obostavaný priestor je 48 374 m².

Objekt bude vyžadovať nové napojenie na prípojku vody, kanalizácie, plynu (stredotlak), elektrickej siete – prípojka VN (s novou vlastnou trafostanicou a náhradným zdrojom) a prípojku pre dátovú sieť.

Výpočet nárokov statickej dopravy podľa STN 73 6110/Z1 predstavuje potrebu 30 odstavných a parkovacích stojísk. Tieto sú riešené v novej časti na 1. NP a 1. PP parkovacím zakladačom s kapacitou 32 osobných automobilov (automatický parkovací zakladač Multiparker 740).

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

- **Posúdenie zmeny dokončenej stavby vo vzťahu k územnému plánu zóny Dunajská, zmeny a doplnky 2010/2**, schválenému 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 je v zmysle uvedenej územnoplánovacej dokumentácie súčasťou regulačného bloku č. 18/7-a.

Hlavné mesto pri vyhodnotení záväzných regulatívov vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom projektovej dokumentácie.

REG. BLOK č. 18/7-a:

Prestavba a rekonštrukcia objektu Bezručova 3, 5

Parcely č.: 8964, 8966

Objekty boli pôvodne navrhnuté a realizované ako Okresná sociálna poisťovňa s nemocničnou časťou - Bezručova č.3 a Bezručova č.5. V priebehu rokov sa funkcia oboch zmenila na nemocnicu, oba objekty sa prepojili a na objekt Bezručova č.3 sa nadstavalo podlažie s valbovou strechou. Pôvodne objekty plnili funkciu administratívnu a zdravotnú a až vývojom sa premenila na výlučne zdravotnícke prevádzky.

V súčasnosti sú obidva objekty mimo prevádzky, funkcia zdravotníctva bola vymiestnená z dôvodu, že priestory a prevádzky nevyhovujú súčasným technickým a technologickým nárokom zdravotníctva.

Urbanistické riešenie:

Predmetné územie je v ÚPN HM SR Bratislavy vedené ako plocha pre občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu a ako územie funkčne stabilizované.

Regulatívny funkčného využitia:

Funkčné využitie:

- zmena pôvodnej funkcie -administratíva a nemocnica na novú:
- občianska vybavenosť 73 %
 - podiel zdravotníckej funkcie z celkového percentuálneho zastúpenia určeného pre občiansku vybavenosť: min.2700m² (Bezručova 3, 5)
 - hotel (Bezručova 3, 5)
- bytová funkcia 27 % (Bezručova 3, 5)
- podzemná parkovacia garáž

Priestorové usporiadanie: 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.

Požiadavky 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.

Vyhodnotenie regulatívov pre obidva objekty Bezručova 3 a Bezručova 5 je prevzaté z projektovej dokumentácie: Rekonštrukcia a nadstavba objektu Bezručova 3, Revízia z 11.2012 (dátum spracovania 06/2013), spracovatelia Ing. arch. Dušan Dinaj, Ing. arch. Rudolf Lesňák, textová časť: B.6 Údaje o súlade s ÚP zóny Dunajská, zmeny a doplnky 02, v zmysle VZN č. 7/2012 magistrátu hl. m. Bratislavy

REG. BLOK č. 18/7-a:

Návrh, záväzná časť:	Bezručova 3, 5	zámer: Bezručova 3, 5	vyhodnotenie:
Stavba:			
výmera pozemku (m ²)	6 546	6 546 (z toho Bezručova 5-2 791)	
zastavateľná plocha (m ²)	4 020	3 866 (z toho Bezručova 5-1 736)	v súlade
index zastavania pozemku	0,61	0,59	v súlade
výškový limit Bezručova 5	5-9 NP	zachováva pôvodný stav	v súlade
výškový limit Bezručova 3	6-7 NP		
výška hlavnej rímsy	25,20	zachováva pôvodný stav	v súlade
celková podlažná plocha (m ²)	26 185	23 693 (z toho Bezručova 5 - 13 135)	v súlade
index podlažnej plochy	4	3,62	v súlade
stav. uzávera, ochr. pásmo	nie		
stav. intervencia	rekonštrukcia	rekonštrukcia	v súlade
Funkčné využitie:			
občianska vybavenosť, min. podiel zdravotníckej funkcie funkcie	73 % 2 700	76 % (z toho Bezručova 5 - 13 135) 3 044 (z toho Bezručova 5 – 1 524 – umiestnená na 1.PP, 1.NP a 2.NP)	v súlade
byty	27 %	riešené v objekte Bezručova 3	
parkovacia garáž vjazd do podzemných garáží pod objekt Bezručova 3	max. 290 stojísk	279 (z toho Bezručova 5 – 32)	v súlade
Zeleň:			
požiadavka na zeleň na rastlome teréne v m ²	min 1100	1199 (z toho Bezručova 5 – 442) do celkového zápočtu je zarátaných aj 197 m ² zelene nad konštrukciou garáže	akceptovateľné

Dopravné napojenie a statická doprava:			
vstup na pozemok z	Lomonosovova	Lomonosovova	v súlade
prístup do dvora	nie		
počet park. miest na pozemku	100 % v garáži	100 % v garáži	v súlade
Civilná ochrana Jednoduchý úkryt	100 osôb	PD uvažuje s CO krytom v garážových priestoroch v objekte Bezručova 3 a 5 pre 550 ukrývaných osôb	v súlade
Popis:			
Rekonštrukcia objektu, prinavrátenie pôvodného výrazu podľa pokynov Krajského pamiatkového úradu. zmena dokončenej stavby: akceptuje pôvodné architektonické riešenie			
Požiadavky 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.. zmena dokončenej stavby: objekt Bezručova 5 zachováva pôvodné výškové parametre stavby a pôvodné plochy zelene			
Celkový max. OP nadzemnej časti objektu v m ³ Bezručova 3,5	90 450	83 251 m ³ (z toho Bezručova 5 – 44 005)	v súlade

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Hotel, Bezručova 5, parc. č. 8964, Bratislava
na parcelách číslo:	8964
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Bezručova, Dobrovičova, Lomonosovova ulica, Bratislava

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky:**

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- celkovú obnovu objektu požadujeme realizovať v zmysle požiadavky Krajského pamiatkového úradu v Bratislave;
- nad garážou riešiť vegetačnú strechu s hrúbkou substrátu, ktorá umožňuje výsadbu trávnatých plôch a kríkov a pre zeleň vytvoriť také podmienky, ktoré im umožnia ich rast a želaný rozvoj aj v budúcnosti;
- z hľadiska funkčného systému zdravotníctva žiadame do ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie uviesť ako základný údaj počet účelových jednotiek, t. j. počet lekárskeho miest;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy;

Upozornenie z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- Podľa platného Územného plánu zóny Dunajská, zmeny a doplnky 2010/2 je navrhovaný objekt súčasťou bloku č. 18/7 – a, resp. urbanistického obvodu č. 18 – Bezručova. Pre potreby dopravnokapacitného posúdenia v Dopravno-inžinierskej štúdii (spracovateľ PUDOS-PLUS spol. s r.o. a ALFA, a.s., 06/2009) bol objekt na Bezručovej 5 posudzovaný kompaktno s objektom na Bezručovej 3 ako jeden celok pod názvom „Prestavba a rekonštrukcia objektu Bezručova 3, 5, Bratislava“

s vjazdom do podzemných parkovacích garáží situovaných pod objektom Bezručova 3 s max. počtom 290 odstavných a parkovacích stojísk.

V súčasnosti sú objekty na Bezručovej 5 a 3 predkladané oddelene ako dve samostatné stavby, a to „Rekonštrukcia objektu, Bezručova 5 – Hotel, Bratislava“ (02/2013) a „Rekonštrukcia a nadstavba objektu Bezručova 3, Bratislava“ (11/2012), pričom v časti doprava sú v dokumentácii „odvolávky“ na závery uvedenej dopravno-inžinierskej štúdie.

- Objemy dynamickej dopravy generované navrhovaným objektom boli zahrnuté do celkového dopravno-kapacitného posúdenia pre investíciu na Bezručovej 3, ako komplexného posúdenia riešeného urbanistického bloku zóny Dunajská.

Upozornenie z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- v dokumentácii označované 1. NP na kóte – 4,39 je podlažie zapustené pod terénom (o 2,84 m od úrovne Bezručovej ulice), v zmysle STN 73 4301/Z1 je považované za podlažie podzemné. Podlažnosť objektu by mala byť zadefinovaná nasledovne: objekt má dve podzemné podlažia a osem nadzemných podlaží (obdobne, ako bola podlažnosť označovaná v pôvodnom projekte: dva suterény a osem poschodí);

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov, ani záväzné stanoviská hlavného mesta vydávané v rámci iných konaní.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa §140a ods.2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods.3 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

Dokumentáciu – 1x sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Príloha: 1 x dokumentácia (okrem výkresov D.03 Situácia na podklade katastrálnej mapy, M 1:500; D.07 Pôdorys 2. NP, M 1:200)

1x potvrdené - D.03 Situácia na podklade katastrálnej mapy, M 1:500; D.07 Pôdorys 2. NP, M 1:200; D.16 Rez A-A, M 1:200

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - D.03 Situácia na podklade katastrálnej mapy, M 1:500; D.07 Pôdorys 2. NP, M 1:200; D.16 Rez A-A, M 1:200

Magistrát ODI, archív;