

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 42049/13-42777

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
23.07.2013

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

investor:	Bezručova Invest s.r.o., Kominárska 2, 4, 831 04 Bratislava
investičný zámer:	Rekonštrukcia a nadstavba objektu Bezručova 3, parc. č. 8965, 8966, 8967, 9868, 8969, 8958, 8960, 21782, Bratislava
žiadosť zo dňa :	26.02.2013, doplnená 26.04.2013, 17.06.2013
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie – zmena dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Dušan Dinaj autorizovaný architekt 0405AA Ing. arch. Rudolf Lesňák autorizovaný architekt 2032AA
dátum spracovania dokumentácie:	06/2013 Revízia z 11.2012

Predložená dokumentácia rieši: celkovú obnovu objektu na Bezručovej ulici č. 3 v Bratislave, ktorá tvorí so susedným objektom Bezručova č. 5 výškovo aj architektonicky jeden ucelený blok, ohraničený je ulicami Bezručova, Dobrovičova, Lomonosovova a Gajová. Objekty patria k vrcholným funkcionalistickým stavbám. Objekt Bezručova 3 má lichobežníkový pôdorys s dvoma vnútornými átriami, je zaradený v registri nehnuteľných národných kultúrnych pamiatok Ústredného zoznamu pamiatkového fondu pod č. 10458. Pôvodne bol objekt navrhnutý s čiastočným suterénom a šiestimi nadzemnými podlažiami od Gajovej ulice, časť objektu v kontakte s objektom Bezručova 5 mal pôvodne štyri nadzemné podlažia a v neskoršom období bola nad touto časťou zrealizovaná nadstavba jedného nadzemného podlažia a podkrovia.

Predmetom projektu je rekonštrukcia prednej časti objektu od Gajovej ulice až po modul s hlavným bočným vstupom (v dĺžke cca 33,60 m). Zvyšná časť objektu s dĺžkou 30,40 m bude asanovaná a v hĺbke 14 m bude založený nový šesťpodlažný objekt so štyrmi podlažiami podzemných garáží. Rekonštrukcia objektu predstavuje návrh nových výtahových šacht, zrušenie obslužného schodiska zo suterénu na 1. NP zo strany Lomonosovovej ulice, rozšírenie pozdĺžnych ramien objektu čiastočným prekrytím átria, realizáciu podzemnej prepojovacej chodby z garáží k výtahovej šachte. Na 5. NP a 6. NP bude asanovaná dodatočná nadstavba s podkrovím a bude nahradená dvoma podlažiami s ustúpenými pôdorysmi a strešnými terasami.

Objekt má navrhnuté 4 podzemné podlažia 7 nadzemných podlaží, dispozične je rozdelený na štyri sekcie – sekcia A, B, C, D.

Funkčnú náplň objektu tvorí bývanie, apartmánové bývanie, občianska vybavenosť – zdravotníctvo a kancelárske priestory. Bývanie (byty a apartmány 2. NP –7. NP) je prístupné štvoricou komunikačných jadier cez hlavný vstup z Bezručovej a vstup s recepciou z Gajovej ulice. Vstup pre zdravotníctvo a kancelárske priestory sa navrhuje z Lomonosovovej ulice. Všetky funkčné celky sú prepojené so štvorpodlažnou podzemnou garážou. Priestory pre zdravotníctvo s celkovou plochou 1520 m² sú navrhnuté na 1. NP a 2. NP. Jedná sa o ambulantné služby obvodného lekára a špecializované služby odborných lekárov (dispozičné riešenie umožňuje oddelenie infekčných prevádzok od neinfekčných do samostatných

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 62 35

FAX
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
orm@bratislava.sk

uzatvorených celkov). Na 2. NP sú v sektore D umiestnené administratívne priestory, v sektore D 4x1-izbový byt a 2x2-izbový byt. Na 3. NP sú umiestnené apartmány (2x1-izbový, 5x2-izbový a 2x3-izbový) a byty (2x1-izbový, 5x2-izbový a 2x3-izbový), na 4. NP apartmány (1x3-izbový a 6x2-izbový) a byty (1x3-izbový a 8x2-izbový), na 5. NP apartmány (1x3-izbový a 3x2-izbový) a byty (1x3-izbový a 11x2-izbový), na 6. NP sú umiestnené iba byty (10x2-izbový, 2x3-izbový a 2x4-izbový), na 7 NP byty (3x3-izbový a 5x4-izbový), na strešnom podlaží je umiestnená strojovňa výťahů, vzt a dieselagregát. Každý byt má loggiu alebo terasu. Väčšina bytov má osvetlenie a vetranie aj cez átriá, do ktorých majú orientované kuchyne, kúpeľne a pod. Celkový počet bytov v objekte je 58 (6x1-izbový, 36x2-izbový, 9x3-izbový a 7x4-izbový), celková podlažná plocha bytov je 5 627 m². Celkový počet apartmánov v objekte je 20 (2x1-izbový, 14x2-ibový a 4x3-izbový), celková podlažná plocha apartmánov je 1 809 m². S objektom Bezručova 5 je budova prepojená väčším átriom, ktoré je navrhnuté ako plocha so zeleňou a je prístupné pre obyvateľov aj návštevníkov. Objekt je zastrešený plochou strechou, maximálna výška atiky je +21,85 m (strešné podlažie so zastavanou plochou cca 32 m² má výšku atiky + 24,85 m) .

Celková plocha pozemku Bezručova 3 a 5 je 6 546 m², celková zastaviteľná plocha objektom Bezručova 3 je 2 130 m², celková podlažná plocha je 10 558 m², celkový obostavaný priestor nadzemnej časti je 39 246 m².

Dokumentácia rieši zásobovanie objektu vodou, kanalizáciu, plynofikáciu kotolne. Vzhľadom na navrhované podzemné garáže je nutné upraviť alebo preložiť existujúce siete verejného charakteru ale aj areálové siete objektu ŽSR, ktorý je v dotyku s Lomonosovovou ulicou (prekládka horúcovodu).

Podzemná garáž pozostáva z dvoch častí - menšej pod objektom, kde sú umiestnené rampy a z väčšej pod Lomonosovovou ulicou. Je štvorpodlažná, vybavená je 4 únikovými schodiskami a dvoma evakuačnými výťahmi. Nároky statickej dopravy v súlade s navrhovanými funkciami objektu pri použití jednotných korekčných koeficientov vychádzajú v počte 123 odstavných a parkovacích stojísk. V podzemnej garáži Lomonosovova s vjazdom z komunikácie Lomonosovova bude realizovaných celkom 247 odstavných a parkovacích stojísk, z čoho po vykrytí normových nárokov bude zvyšných 124 stojísk určených pre obyvateľov v príslahlom okolí vrátane náhrady za zrušené parkovacie miesta pozdĺž komunikácií (44 stojísk) a na prenájom pre záujemcov z príslahlých administratívnych budov (80 stojísk).

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.

Záujmové pozemky s parc. č. **8965, 8966, 8967, 9868, 8969, 8958, 8960, 21782**, na ktorých je umiestnený riešený objekt, sú 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.

Regulatívy 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 predloženej projektovej dokumentácie, textová časť: B.6 Údaje o súlade s UP 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	
zastavateľná plocha (m ²)	4 020	3 866	v súlade
index zastavania pozemku	0,61	0,59	v súlade
výškový limit Bezručova 5	5-9 NP		
výškový limit Bezručova 3	6-7 NP	7 NP	v súlade
výška hlavnej rímsy	25,20	21,85	v súlade
celková podlažná plocha (m ²)	26 185	23 693 (z toho Bezručova 3 – 10 558)	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	73 % 2 700	76 % (z toho Bezručova 3 – 4 931) 3 044 (z toho Bezručova 3 – 1 520 – umiestnená na 1.NP a 2.NP)	v súlade
byty	27 %	24 % - 5 627 m	v súlade
parkovacia garáž, vjazd do garáží pod objekt Bezručova 3	max. 290 stojísk	279 (z toho Bezručova 3 – 247)	v súlade

Zeleň:			
požiadavka na zeleň na rastlom teréne v m ²	min 1100	1199 (z toho Bezručova 3 – 757) do celkového zápočtu je zarátaných aj 197 m ² zelene nad konštrukciou garáže v obj. Bezručova 5	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 ukryvaných 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 3 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 3 – 39 246)	v súlade

Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í

so zmenou dokončenej stavby:	Rekonštrukcia a nadstavba objektu Bezručova 3, parc. č. 8965, 8966, 8967, 9868, 8969, 8958, 8960, 21782, Bratislava
na parcelách číslo:	8965, 8966, 8967, 9868, 8969, 8958, 8960, 21782
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;
- zachovať predzáhradky ako originálnu a integrálnu súčasť NKP, pre zeleň vytvoriť také podmienky, ktoré im umožnia ich rast a želateľný 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 riešenia dopravného vybavenia:

- krátkodobé parkovacie miesta pre návštevníkov objektu vyplývajúce z výpočtu podľa STN 736110/Z1, vrátane náhrady za zrušené existujúce parkovacie miesta na komunikáciách pozdĺž objektu, žiadame riešiť ako verejne prístupné. V ďalšom stupni projektovej dokumentácie (DSP) žiadame preukázať spôsob zabezpečenia verejnej prístupnosti krátkodobých parkovacích miest;
- v kapitole *B.19 Doprava, B.19.1 Základné údaje o projekte* žiadame odstrániť pretrvávajúce formálne nezrovnalosti v počtoch navrhovaných parkovacích stojísk (na str. 34), rovnako v kapitole *B.19.2.6 Bilancia statickej dopravy* (na str. 36) a tiež žiadame opraviť chybné až zavádzajúce informácie v 1. odseku v kapitole *B.19.2.11 Pripaženie komunikačnej siete od areálu...* (na str. 36);

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:

Výpočet objemov dynamickej dopravy a porovnanie so závermi Dopravno-inžinierskej štúdie pre objekty Bezručova 3 a 5 (spracovateľ PUDOS-PLUS spol. s r.o. a ALFA, a.s., 06/2009):

- výpočet objemov dynamickej dopravy vychádza z nasledovných počtov: 145 parkovacích miest (ďalej len PM) pre funkciu bývanie, 93 PM pre funkciu administratíva a zamestnanci ambulancií, 9 PM pre funkciu ubytovanie;
- generovaná dynamická doprava z uvedených PM podľa jednotlivých funkcií bude predstavovať v rannej špičkovej hodine 56 vozidiel na odjazde a 51 vozidiel na príjazde, v popoludňajšej špičkovej hodine 51 vozidiel na príjazde aj na odjazde. Spolu s objektom na Bezručovej 5 bude v rannej špičkovej hodine generovaná dynamická doprava predstavovať spolu 123 vozidiel a v popoludňajšej 121 vozidiel.

Vyššie spomenuté generované objemy dynamickej dopravy sú nižšie, ako bolo uvažované v dopravnom posúdení v dopravnoinžinierskej štúdií vypracovanej firmou PUDOS-PLUS spol. s r.o. a ALFA, a.s., 06/2009. Na základe uvedeného pre objekty na Bezručovej 3 a 5 súhlasíme s dopravným posúdením spracovaným v 06/2009. Rovnako zostáva v platnosti naše čiastkové stanovisko MAGS/ODP/45960/09-265540 zo dňa 06.07.2009 k tejto dopravnej štúdií.

Upozornenie z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- v dokumentácii označované 1. NP na kóte – 3,40 je podlažie zapustené pod terénom (o 1,21 m od úrovne Bezručovej ulice), v zmysle STN 73 4301/Z1 je považované za podlažie podzemné.

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: 2 x dokumentácia (1 x okrem výkresov 4., 11., 18., 21)

1x potvrdené - 4. Situácia zastavovacia, M 1:500, 11. Pôdorys 1. n. p., M 1:200, 18. Rez A-A', M 1: 200, 21. Navrhovaný stav-pohľad Bezručova, M 1:350;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - 4. Situácia zastavovacia, M 1:500, 11. Pôdorys 1. n. p., M 1:200, 18. Rez A-A', M 1: 200, 21. Navrhovaný stav-pohľad Bezručova, M 1:350;

Magistrát ODI, archív;

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 42049/13-42777

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
23.07.2013

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

investor:	Bezručova Invest s.r.o., Kominárska 2, 4, 831 04 Bratislava
investičný zámer:	Rekonštrukcia a nadstavba objektu Bezručova 3, parc. č. 8965, 8966, 8967, 9868, 8969, 8958, 8960, 21782, Bratislava
žiadosť zo dňa :	26.02.2013, doplnená 26.04.2013, 17.06.2013
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie – zmena dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Dušan Dinaj autorizovaný architekt 0405AA Ing. arch. Rudolf Lesňák autorizovaný architekt 2032AA
dátum spracovania dokumentácie:	06/2013 Revízia z 11.2012

Predložená dokumentácia rieši: celkovú obnovu objektu na Bezručovej ulici č. 3 v Bratislave, ktorá tvorí so susedným objektom Bezručova č. 5 výškovo aj architektonicky jeden ucelený blok, ohraničený je ulicami Bezručova, Dobrovičova, Lomonosovova a Gajová. Objekty patria k vrcholným funkcionalistickým stavbám. Objekt Bezručova 3 má lichobežníkový pôdorys s dvoma vnútornými átriami, je zaradený v registri nehnuteľných národných kultúrnych pamiatok Ústredného zoznamu pamiatkového fondu pod č. 10458. Pôvodne bol objekt navrhnutý s čiastočným suterénom a šiestimi nadzemnými podlažiami od Gajovej ulice, časť objektu v kontakte s objektom Bezručova 5 mal pôvodne štyri nadzemné podlažia a v neskoršom období bola nad touto časťou zrealizovaná nadstavba jedného nadzemného podlažia a podkrovia.

Predmetom projektu je rekonštrukcia prednej časti objektu od Gajovej ulice až po modul s hlavným bočným vstupom (v dĺžke cca 33,60 m). Zvyšná časť objektu s dĺžkou 30,40 m bude asanovaná a v hĺbke 14 m bude založený nový šesťpodlažný objekt so štyrmi podlažiami podzemných garáží. Rekonštrukcia objektu predstavuje návrh nových výtahových šacht, zrušenie obslužného schodiska zo suterénu na 1. NP zo strany Lomonosovovej ulice, rozšírenie pozdĺžnych ramien objektu čiastočným prekrytím átria, realizáciu podzemnej prepojovacej chodby z garáží k výtahovej šachte. Na 5. NP a 6. NP bude asanovaná dodatočná nadstavba s podkrovím a bude nahradená dvoma podlažiami s ustúpenými pôdorysmi a strešnými terasami.

Objekt má navrhnuté 4 podzemné podlažia 7 nadzemných podlaží, dispozične je rozdelený na štyri sekcie – sekcia A, B, C, D.

Funkčnú náplň objektu tvorí bývanie, apartmánové bývanie, občianska vybavenosť – zdravotníctvo a kancelárske priestory. Bývanie (byty a apartmány 2. NP –7. NP) je prístupné štvoricou komunikačných jadier cez hlavný vstup z Bezručovej a vstup s recepciou z Gajovej ulice. Vstup pre zdravotníctvo a kancelárske priestory sa navrhuje z Lomonosovovej ulice. Všetky funkčné celky sú prepojené so štvorpodlažnou podzemnou garážou. Priestory pre zdravotníctvo s celkovou plochou 1520 m² sú navrhnuté na 1. NP a 2. NP. Jedná sa o ambulantné služby obvodného lekára a špecializované služby odborných lekárov (dispozičné riešenie umožňuje oddelenie infekčných prevádzok od neinfekčných do samostatných

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 62 35

FAX
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
orm@bratislava.sk

uzatvorených celkov). Na 2. NP sú v sektore D umiestnené administratívne priestory, v sektore D 4x1-izbový byt a 2x2-izbový byt. Na 3. NP sú umiestnené apartmány (2x1-izbový, 5x2-izbový a 2x3-izbový) a byty (2x1-izbový, 5x2-izbový a 2x3-izbový), na 4. NP apartmány (1x3-izbový a 6x2-izbový) a byty (1x3-izbový a 8x2-izbový), na 5. NP apartmány (1x3-izbový a 3x2-izbový) a byty (1x3-izbový a 11x2-izbový), na 6. NP sú umiestnené iba byty (10x2-izbový, 2x3-izbový a 2x4-izbový), na 7 NP byty (3x3-izbový a 5x4-izbový), na strešnom podlaží je umiestnená strojovňa výťahů, vzt a dieselagregát. Každý byt má loggiu alebo terasu. Väčšina bytov má osvetlenie a vetranie aj cez átriá, do ktorých majú orientované kuchyne, kúpeľne a pod. Celkový počet bytov v objekte je 58 (6x1-izbový, 36x2-izbový, 9x3-izbový a 7x4-izbový), celková podlažná plocha bytov je 5 627 m². Celkový počet apartmánov v objekte je 20 (2x1-izbový, 14x2-ibový a 4x3-izbový), celková podlažná plocha apartmánov je 1 809 m². S objektom Bezručova 5 je budova prepojená väčším átriom, ktoré je navrhnuté ako plocha so zeleňou a je prístupné pre obyvateľov aj návštevníkov. Objekt je zastrešený plochou strechou, maximálna výška atiky je +21,85 m (strešné podlažie so zastavanou plochou cca 32 m² má výšku atiky + 24,85 m) .

Celková plocha pozemku Bezručova 3 a 5 je 6 546 m², celková zastaviteľná plocha objektom Bezručova 3 je 2 130 m², celková podlažná plocha je 10 558 m², celkový obostavaný priestor nadzemnej časti je 39 246 m².

Dokumentácia rieši zásobovanie objektu vodou, kanalizáciu, plynofikáciu kotolne. Vzhľadom na navrhované podzemné garáže je nutné upraviť alebo preložiť existujúce siete verejného charakteru ale aj areálové siete objektu ŽSR, ktorý je v dotyku s Lomonosovovou ulicou (prekládka horúcovodu).

Podzemná garáž pozostáva z dvoch častí - menšej pod objektom, kde sú umiestnené rampy a z väčšej pod Lomonosovovou ulicou. Je štvorpodlažná, vybavená je 4 únikovými schodiskami a dvoma evakuačnými výťahmi. Nároky statickej dopravy v súlade s navrhovanými funkciami objektu pri použití jednotných korekčných koeficientov vychádzajú v počte 123 odstavných a parkovacích stojísk. V podzemnej garáži Lomonosovova s vjazdom z komunikácie Lomonosovova bude realizovaných celkom 247 odstavných a parkovacích stojísk, z čoho po vykrytí normových nárokov bude zvyšných 124 stojísk určených pre obyvateľov v príslahlom okolí vrátane náhrady za zrušené parkovacie miesta pozdĺž komunikácií (44 stojísk) a na prenájom pre záujemcov z príslahlých administratívnych budov (80 stojísk).

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.

Záujmové pozemky s parc. č. **8965, 8966, 8967, 9868, 8969, 8958, 8960, 21782**, na ktorých je umiestnený riešený objekt, sú 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.

Regulatívy 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 predloženej projektovej dokumentácie, textová časť: B.6 Údaje o súlade s UP 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	
zastavateľná plocha (m ²)	4 020	3 866	v súlade
index zastavania pozemku	0,61	0,59	v súlade
výškový limit Bezručova 5	5-9 NP		
výškový limit Bezručova 3	6-7 NP	7 NP	v súlade
výška hlavnej rímsy	25,20	21,85	v súlade
celková podlažná plocha (m ²)	26 185	23 693 (z toho Bezručova 3 – 10 558)	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	73 % 2 700	76 % (z toho Bezručova 3 – 4 931) 3 044 (z toho Bezručova 3 – 1 520 – umiestnená na 1.NP a 2.NP)	v súlade
byty	27 %	24 % - 5 627 m	v súlade
parkovacia garáž, vjazd do garáží pod objekt Bezručova 3	max. 290 stojísk	279 (z toho Bezručova 3 – 247)	v súlade

Zeleň:			
požiadavka na zeleň na rastlom teréne v m ²	min 1100	1199 (z toho Bezručova 3 – 757) do celkového zápočtu je zarátaných aj 197 m ² zelene nad konštrukciou garáže v obj. Bezručova 5	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 ukryvaných osôb	v súlade
Popis:			
Rekonštrukcia objektu, prinavrátanie 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 3 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 3 – 39 246)	v súlade

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so zmenou dokončenej stavby:	Rekonštrukcia a nadstavba objektu Bezručova 3, parc. č. 8965, 8966, 8967, 9868, 8969, 8958, 8960, 21782, Bratislava
na parcelách číslo:	8965, 8966, 8967, 9868, 8969, 8958, 8960, 21782
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;
- zachovať predzáhradky ako originálnu a integrálnu súčasť NKP, pre zeleň vytvoriť také podmienky, ktoré im umožnia ich rast a želateľný 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 riešenia dopravného vybavenia:

- krátkodobé parkovacie miesta pre návštevníkov objektu vyplývajúce z výpočtu podľa STN 736110/Z1, vrátane náhrady za zrušené existujúce parkovacie miesta na komunikáciách pozdĺž objektu, žiadame riešiť ako verejne prístupné. V ďalšom stupni projektovej dokumentácie (DSP) žiadame preukázať spôsob zabezpečenia verejnej prístupnosti krátkodobých parkovacích miest;
- v kapitole *B.19 Doprava, B.19.1 Základné údaje o projekte* žiadame odstrániť pretrvávajúce formálne nezrovnalosti v počtoch navrhovaných parkovacích stojísk (na str. 34), rovnako v kapitole *B.19.2.6 Bilancia statickej dopravy* (na str. 36) a tiež žiadame opraviť chybné až zavádzajúce informácie v 1. odseku v kapitole *B.19.2.11 Pripaženie komunikačnej siete od areálu...* (na str. 36);

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:

Výpočet objemov dynamickej dopravy a porovnanie so závermi Dopravno-inžinierskej štúdie pre objekty Bezručova 3 a 5 (spracovateľ PUDOS-PLUS spol. s r.o. a ALFA, a.s., 06/2009):

- výpočet objemov dynamickej dopravy vychádza z nasledovných počtov: 145 parkovacích miest (ďalej len PM) pre funkciu bývanie, 93 PM pre funkciu administratíva a zamestnanci ambulancií, 9 PM pre funkciu ubytovanie;
- generovaná dynamická doprava z uvedených PM podľa jednotlivých funkcií bude predstavovať v ranej špičkovej hodine 56 vozidiel na odjazde a 51 vozidiel na príjazde, v popoludňajšej špičkovej hodine 51 vozidiel na príjazde aj na odjazde. Spolu s objektom na Bezručovej 5 bude v ranej špičkovej hodine generovaná dynamická doprava predstavovať spolu 123 vozidiel a v popoludňajšej 121 vozidiel.

Vyššie spomenuté generované objemy dynamickej dopravy sú nižšie, ako bolo uvažované v dopravnom posúdení v dopravnoinžinierskej štúdií vypracovanej firmou PUDOS-PLUS spol. s r.o. a ALFA, a.s., 06/2009. Na základe uvedeného pre objekty na Bezručovej 3 a 5 súhlasíme s dopravným posúdením spracovaným v 06/2009. Rovnako zostáva v platnosti naše čiastkové stanovisko MAGS/ODP/45960/09-265540 zo dňa 06.07.2009 k tejto dopravnej štúdií.

Upozornenie z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- v dokumentácii označované 1. NP na kóte – 3,40 je podlažie zapustené pod terénom (o 1,21 m od úrovne Bezručovej ulice), v zmysle STN 73 4301/Z1 je považované za podlažie podzemné.

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: 2 x dokumentácia (1 x okrem výkresov 4., 11., 18., 21)

1x potvrdené - 4. Situácia zastavovacia, M 1:500, 11. Pôdorys 1. n. p., M 1:200, 18. Rez A-A', M 1: 200, 21. Navrhovaný stav-pohľad Bezručova, M 1:350;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - 4. Situácia zastavovacia, M 1:500, 11. Pôdorys 1. n. p., M 1:200, 18. Rez A-A', M 1: 200, 21. Navrhovaný stav-pohľad Bezručova, M 1:350;

Magistrát ODI, archív;