

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Ateliér obchodu a cestovného ruchu s.r.o.
Úradnícka 28
831 03 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
06.11.2012

Naše číslo
MAGS ORM 54680/12-427848

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
14.12.2011

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

investor:	MAMUT s.r.o., Cintorínska 32, 811 08 Bratislava
investičný zámer:	Hotel MAMUT, Cintorínska ulica – zmena dokončenej stavby Mamut garáž, Bratislava
žiadosť zo dňa :	06.11.2012
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie – zmena dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	AOCR s.r.o., Úradnícka 28, Bratislava Ing. arch. Vladimír Vršanský autorizovaný architekt 1103 AA
dátum spracovania dokumentácie:	sprievodná správa: 24.10.2012 výkresová časť: september 2012 - nie je opatrená autorizáčnou pečiatkou

K investičnému zámeru bolo vydané nesúhlasné závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. j. MAGS ORM 49344/11-317387 zo dňa 05.09.2011. Nesúhlasné závazné stanovisko bolo vydané s odôvodnením, že zámer nie je v súlade s územným plánom zóny Dunajská, zmeny a doplnky rok 2005, s jeho záväznou časťou platnou pre regulačný blok č. 17/5: novostavba 17/5/a - Hotel v areáli Stará sladovňa najmä kvôli funkčnému využitiu navrhovaného objektu a nedodržaniu predpísanej podlažnosti - 4 NP + ustúpeného podlažia zo strany Cintorínskej ulice.

Súčasťou aktuálne podanej žiadosti je upravená projektová dokumentácia.

Predložená dokumentácia rieši: zmenu už zrealizovanej a skolaudovanej stavby „Garáž Mamut“ o nadstavbu apartmánového hotela MAMUT. Stavba bude realizovaná na pozemkoch patriacich investorovi nachádzajúcich sa medzi ulicami Cintorínska a Ferienčíkova, ktoré sú v súčasnosti zastavané 3 - podlažnou podzemnou hromadnou garážou pre osobné vozidlá s celkovou kapacitou 190 parkovacích miest. Navrhovaný objekt sa dispozične skladá z troch navzájom prepojených hmôt:

- zo štvorpodlažnej (administratívnej) časti orientovanej do Cintorínskej ulice
- z deväťpodlažnej hmoty v tvare L, ktorá sa nachádza vo vnútrobloku
- z dvojpodlažnej časti naväzujúcej na existujúcu zástavbu na Ferienčíkovej ulici

Na 3. PP – 1.PP je umiestnené – parkovanie (výjazd z Cintorínskej ulice, výjazd do Ferienčíkovej ulice), strojovne technického vybavenia objektu. Na 1. NP je navrhnutá hotelová vybavenosť, prevádzkové zázemie hotela (kuchyňa a reštaurácia), obchodné prevádzky a v časti orientovanej do Cintorínskej ulice aj administratívne priestory (tieto sú rovnako riešené aj na 4. NP a 5. NP). Na 2. NP sú riešené apartmánové izby s príslušenstvom, kancelárie, sklady, technické miestnosti a na 3. NP – 9. NP sú umiestnené apartmánové izby s príslušenstvom a komunikácie. Apartmány na najvyššom podlaží sú riešené ako mezonetové, každý apartmán má vlastnú terasu alebo lodžiu. Celý objekt bude slúžiť ako apartmánový hotel s 54 izbami, s ubytovacou kapacitou 181 lôžok. Časť izieb je prístupná z jedného vertikálneho jadra z spoločnej chodby, druhá časť izieb je prístupná z vlastného komunikačného jadra.

Objekt s podlažnosťou 3 podzemné podlažia a 9 nadzemných podlaží (s výškou atiky +29,40 m) bude zastrešený plochou strechou, strecha vnútorného átria nad garážou a časti 2. NP zo strany Ferienčíkovej ulice sú zatravnené. Zásobovanie je navrhnuté do hospodárskeho dvora zo strany Ferienčíkovej ulice pri

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

objekte Starej Sladovne.

Celková zastavaná plocha pozemku na 1. NP je 2 120 m², celková podlažná plocha je 15 833 m² (podzemná časť: 6 632 m², nadzemná časť: 9 201 m²), celkový obostavaný priestor je 48 157 m³ (podzemná časť: 16 744 m³, nadzemná časť: 31 413 m³),

Stavba je z hľadiska riešenia dopravného vybavenia už vybudovaná, 3-podlažná podzemná parkovacia garáž s kapacitou 190 parkovacích stojísk je prístupná vjazdom z Cintorínskej ulice a výjazdom do Ferienčíkovej, 4 garáže sa nachádzajú na 1.NP. Nároky statickej dopravy pre navrhovaný objekt sú zabezpečené v dostatočnom počte - v súlade s platnou technickou normou. Vypočítané nároky statickej dopravy predstavujú potrebu v počte 130 odstavných a parkovacích stojísk, parkovacie miesta riešené navyše budú prístupné verejnosti. Pred vstupom do hotela bude pohotovostné státie pre jeden autobus.

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 rok 2005**, schválenému uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 254/2007 dňa 22.11.2007, záväzná časť je vyhlásená všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 8/2007 s účinnosťou od 01.januára 2008.

Záujmové pozemky s parc. č. **8736/10, 11, 12, 13**, na ktorých je umiestnený riešený objekt sú v zmysle uvedenej územnoplánovacej dokumentácie súčasťou regulačného bloku č. 17/5.

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

REG. BLOK č. 17/5:

Záväzná časť:

Regulatívy priestorového usporiadania:

Cintorínska Kompaktná zástavba

29.augusta Kompaktná zástavba

Ferienčíkova Kompaktná zástavba

Lazaretská Kompaktná zástavba

Typ strechy: šikmé strechy s možným využitím podkrovi v jednej úrovni

Podlažnosť: max 3-4 NP+strecha

Novostavby:

17/5/a Hotel v areáli Stará sladovňa, výška rímsy Cintorínska 17,0m - 4 NP + ustúpené podlažie, výška rímsy Ferienčíkova - 2 NP+ustúpené podlažie, vnútorné ustúpené podlažie výška rímsy 30,2m

Kompaktná vnútrobloková zeleň, plocha 1800m²

17/5/b Cintorínska 26, 4 NP+ustúpené podlažie, výška rímsy 17,0m
-asanácia jestvujúceho domu

Nadstavby:

17/5/c Ferienčíkova 5 (+1 podlažie)

Regulatívy funkčného využitia:

Zmiešané územie občianska vybavenosť s podielom bývania.

V areáli Starej sladovne v podzemí pod hotelom podzemná parkovacia garáž, 148 miest

Neprípustné funkcie:

Výroba s negatívnym vplyvom na životné prostredie, sklady, trvalé stavebné dvory a predajne stavebnín, mechanické a údržbárske dielne, čerpacie stanice a autoservisy, malovýroba s negatívnym vplyvom na prostredie, pracovne a čistiarne väčšieho rozsahu, zberne surovín.

REG. BLOK č. 17/5-a:

Návrh, záväzná časť:		Zámer:	Vyhodnotenie:
Stavba:			
zastavateľná plocha (m ²)	2500	2304	v súlade
index zastavania pozemku	1	0,92	v súlade

výškový limit <u>zo strany Cintorínskej ulice</u>	4 NP + 1 ust.podl	4 plnohodnotné podlažia 2. NP je v časti orientovanej do Cintorínskej ulice konštrukčne riešené cez dve podlažia	
výška rímsy	17,00 m	17,00 m	v súlade
výškový limit <u>zo strany Ferienčíkovej ulice</u>	2 NP + 1 ust.podl	2 NP + 1 ust.podl	v súlade
vnútroblok – výška hlavnej rímsy	30,20m	+29,40	v súlade
celková podlažná plocha (m ²)	10 000	9 201 m ²	v súlade
index podlažnej plochy	4	3,99	v súlade
stav. uzávera, ochr. pásmo	nie		
stav. intervencia	novostavba	novostavba	v súlade
Funkčné využitie:			
hotel (m ²)	7 700	6327 m ²	v súlade
vstup, vybavenosť (m ²)	2 300	978 440 – kancelárie 538 - obchody	akceptovateľné
parkovacia garáž	148	190	v súlade
Zeleň:			
požiadavka na zeleň na rastlom teréne v m ²	-	896 zelená strecha na 2. NP	v súlade
Dopravné napojenie a statická doprava:			
vstup na pozemok z	Ferienčíkovej	z Cintorínskej aj z Ferienčíkovej	akceptovateľné
prístup do dvora	áno	riešený vstup do hospodárskeho dvora je z Ferienčíkovej ulice	v súlade
zásobovacia rampa	áno	nie je potrebná	
Počet park. miest na pozemku	5% na povrchu 95 % v garáži	190 parkovacích miest v garáži + 4 miesta v garáži, pred vstupom do hotela je riešené 1 státie pre autobus	v súlade
Civilná ochrana Jednoduchý úkryt budovaný svojpomocne	750 osôb	PD uvažuje s CO krytom v garážových priestoroch na 3. PP	akceptovateľné

Popis:

Novostavba Hotel***** Mamut 154 izieb, odbytové strediská 120 stoličiek, kongresové stredisko 460 stoličiek

zmena dokončenej stavby: novostavba hotel 54 izieb – apartmánov, odbytové stredisko 60 stoličiek

Požiadavky pamiatkovej ochrany:

Novostavba na mieste zaniknutej zástavby by mala reagovať na rôzne uličné kontexty rôzne. Cintorínska ulica 5.N.P.

Ferienčíkova ulica 3.N.P. + ustúpené podlažia. Charakter novostavby -dotvárajúci.

zmena dokončenej stavby: zo strany Cintorínskej ulice 4 plnohodnotné podlažia + ustupujúce o hĺbku terás, výška atiky : +17,00 m, zo strany Ferienčíkovej ulice sú riešené 2 nadzemné podlažia + ustúpené podlažie, výška prevládajúcej atiky: +8,30 m, na obmedzenej časti +12,80 m

Celková max. ÚP nadzemnej časti objektu v m ² Novostavba	10 000	8 236 m ²	v súlade
Celkový max. OP nadzemnej časti objektu v m ³	33 000	31 413 m ³	v súlade

**Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í**

s umiestnením stavby:	MAMUT hotel a bytový dom, Cintorínska ulica – zmena dokončenej stavby Mamut garáž, Bratislava
na parcelách číslo:	8736/10, 11, 12, 13
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Cintorínska 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:

- nad garážou riešiť vegetačnú strechu s minimálnou hrúbkou substrátu 0,5 m, ktorá umožňuje výsadbu trávnatých plôch a kríkov;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- umiestniť kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom;

Upozornenie:

- v Sprievodnej správe sa na strane 10 v časti 8.4. Architektonické riešenie píše o hmote bytového domu; je potrebné túto nezrovnalosť odstrániť;
- 2. NP je v časti orientovanej do Cintorínskej ulice konštrukčne riešené cez dve podlažia;

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

1x potvrdené - Koordinačná situácia, M 1:350; Rez A, M 1:350; Pohľad Cintorínska, M 1:350;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - Koordinačná situácia, M 1:350; Rez A, M 1:350; Pohľad Cintorínska, M 1:350;

Magistrát ODP, archív;