

# 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  
28.06.2011

Naše číslo  
MAGS ORM 49344/11-317387

Vybavuje/linka  
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava  
05.09.2011

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

investor:	<b>MAMUT s.r.o., Cintorínska 32, 811 08 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>MAMUT hotel a bytový dom, Cintorínska ulica – zmena dokončenej stavby Mamut garáž, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>28.06.2011</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie – zmena dokončenej stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>AOCR s.r.o., Úradnícka 28, Bratislava Ing. arch. Michal Vršanský</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>máj 2011</b>

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

- z trojtraktovej hotelovej časti na Cintorínskej ulici (6 NP, z toho dve horné sú riešené ako uskočené podlažia)
- z pavlačového bytového domu orientovaného do Ferienčíkovej ulice (9 NP)
- z vnútroblokovej dvojtraktovej hotelovej časti, ktorá tieto dve časti prepája (9 NP)

Na 3. PP – 1.PP je umiestnené – parkovanie, strojovne technického vybavenia hotela. Na 1. NP bude umiestnená hotelová vybavenosť, zázemie hotela – recepcia, bar, kuchyňa a reštaurácia, sklady, kancelárie, obchodné prevádzky. Zvyšné podlažia hotelovej časti budú slúžiť celé ako lôžková časť hotela. Objekt hotela je navrhnutý pre max. 365 hotelových hostí a 40 členov personálu (počet izieb 115, ubytovaných osôb max. 230).

Bytový dom orientovaný do Ferienčíkovej ulice je navrhnutý celý ako 9 podlažný pavlačový bytový dom (pre 98 osôb spolu 39 bytov).

Objekty budú zastrešené plochou strechou.

Dopravne je objekt prístupný z Cintorínskej aj z Ferienčíkovej ulice, odkiaľ je riešený vstup/výstup do/z podzemnej garáže. Nároky statickej dopravy v počte 203 parkovacích miest sú riešené v existujúcom objekte podzemnej trojpodlažnej garáže v počte 190 parkovacích miest, čo pri zohľadnení priemerného využitia kapacity hotela na cca 65 – 70 %, a teda pri zohľadnení zástupnosti nevyužitých dlhodobých parkovacích stojísk pre hotelových hostí a parkovacích potrieb návštevníkov reštauračných a obchodných priestorov hotela, je možné považovať za dostatočné pre zabezpečenie potreby krátkodobých stojísk navrhovaného objektu.

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 62 35	02/59 35 64 46	VÚB 6327-012/0200	603 481	www.bratislava.sk	orm@bratislava.sk

výškový limit <u>zo strany Cintorínskej ulice</u>	4 NP + 1 ust.podl	4 plnohodnotné podlažia + 2 ustupujúce o hĺbku terás	nie je v súlade
výška rímsy	17,00 m	15,00 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 <sup>2</sup> )	10 000	v PD uvedená celková úžitková plocha 14 448 m <sup>2</sup>	v PD neuvedené
index podlažnej plochy	4	v PD neuvedené	v PD neuvedené
stav. uzáveru, ochr. pásmo	nie		
stav. intervencia	novostavba	novostavba	v súlade
<b>Funkčné využitie:</b>			
hotel (m <sup>2</sup> )	7 700	1955 (v PD uvedená iba úžitková plocha izieb)	v PD neuvedené
vstup, vybavenosť (m <sup>2</sup> )	2 300	823 (obchodné a reštauračné priestory - v PD uvedená iba úžitková plocha)	v PD neuvedené
parkovacia garáž	148	190	v súlade
<b>Zeleň:</b>			
požiadavka na zeleň na rastlom teréne v m <sup>2</sup>	-	939 na konštrukciách (strecha átria a časť 2. NP)	v súlade
<b>Dopravné napojenie a statická doprava:</b>			
vstup na pozemok z	Ferienčíkovej	z Cintorínskej aj z Ferienčíkovej	akceptovateľné
prístup do dvora	áno	riešený vstup do hospodárskeho dvora z Ferienčíkovej ulice	v súlade
zásobovacia rampa	áno	v PD neuvedené	v PD neuvedené
Počet park. miest na pozemku	5% na povrchu 95 % v garáži	190 parkovacích miest v garáži	akceptovateľné
<b>Civilná ochrana</b> Jednoduchý úkryt budovaný svojpomocne	750 osôb	PD uvažuje s CO krytom v garážových priestoroch	akceptovateľné
<b>Popis:</b>			
Novostavba Hotel**** Mamut 154 izieb, odbytové strediská 120 stoličiek, kongresové stredisko 460 stoličiek			
<b>Zámer: novostavba hotel 115 izieb + bytový dom 39 bytov - nie je v súlade</b>			
<b>Požiadavky pamiatkovej ochrany:</b>			
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. <b>zámer: zo strany Cintorínskej ulice 6.N.P. - 4 plnohodnotné podlažia + 2 ustupujúce o hĺbku terás – nie je v súlade</b>			
Celková max. ÚP nadzemnej časti objektu v m <sup>2</sup>	10 000	14 448 (nie je uvedené, či sa jedná iba o nadzemnú časť objektu alebo o celý objekt)	nie je v súlade
Celkový max. OP nadzemnej časti objektu v m <sup>3</sup>	33 000	35 305	nie je v súlade

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 investičného zámeru 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.

#### **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 1800m<sup>2</sup>

**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, práčovne a čistiarne väčšieho rozsahu, zberne surovín.

##### **Bilančné údaje:**

Index zastavania bloku: stav 0,42 návrh 0,65 **zámer: nie je uvedený v predloženej PD**

Index podlažnej plochy: stav 0,93 návrh 1,2 **zámer: nie je uvedený v predloženej PD**

##### **REG. BLOK č. 17/5-a:**

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

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

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

**Odôvodnenie:**

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 vo funkčnom využití navrhovaného investičného zámeru a v nedodržaní predpísanej podlažnosti - 4 NP + ustúpené podlažie zo strany Cintorínskej ulice.

1x projektovú dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom



  
Milan Ftáčnik  
primátor

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku  
Magistrát OUP, ODP, archív;