

Čerešne 1; v bloku M sa navrhuje funkcia bývania. Do spoločného suterénu - dvojpodlažnej podzemnej garáže vedú samostatné schodiská a rampy pre vozidlá. Navrhovaná podlažnosť: Blok L: 8.NP +1, Blok M: 6.NP +1, Blok N: 16.NP +1. Prestrešenie blokov M, N a L sa navrhuje plochými strechami; pri bloku L sa navrhuje vegetačná strecha. Nad podzemnými podlažiami sa navrhuje zeleň, spevnené plochy a prvky malej architektúry.

Bilancia bytov v polyfunkčnom komplexe (bloky I, J, K, L) : 111 (počet obyvateľov 358). Bilancia jednotiek prechodného ubytovania v polyfunkčnom komplexe (bloky M a N, kat. penzión): nebytový priestor – apartmán: 103 (224 lôžok).

Požadované nároky na statickú dopravu v počte 335 státí sú zabezpečené v podzemných garážových priestoroch (podnož blokov) v počte 239 p.m., ďalších 96 p.m. sa navrhuje na spevnených plochách. Dopravné napojenie komplexu sa navrhuje na ul. Polianky, cez parkovisko komplexu Čerešne 1 a na Harmincovu ul., cez existujúcu účelovú komunikáciu k futbalovému štadiónu (dočasné komunikačné pripojenie). Zámer uvažuje s prepojením peších trás na susedný komplex Čerešne 1. Ďalej sa navrhuje napojenie na inžinierske siete.

Bilancia intenzity využitia územia uvedené v DUR:

- plocha riešeného územia: 13906 m²
 - zastavaná plocha: 3274 m²
 - podlažná plocha – nadzemná časť: 24052 m²
 - podlažná plocha – podzemná časť: 8025 m²
 - podlažná plocha nadzemných podlaží (funkcia bývania): 11857 m²
 - podlažná plocha nadzemných podlaží (OV): 12169 m² (z toho 11930 m² – penzióny, 266 m² – obchody)
 - plocha zelene: 4218 m²
- : IZP: 0,24, IPP: 1,7, KZ: 0,30

Prepočet koeficientov na funkčnú plochu uvedený v DUR:

- plocha : 40044 m²
- index podlažných plôch: 1,06 (18702 m²+24052 m²)
- index zastavaných plôch: 0,17 (3540 m²+3274 m²)
- koeficient zelene: 0,54 (3250 m²+4218 m²+14458 m²)

Podiel funkcie (bývanie / OV) :

- na vymedzené územie (komplex „Čerešne 1“ a „Čerešne 2“): celková nadzemná podlažná plocha: 42754 m² z toho bývanie: 12559,9m² („Čerešne 1“) a 11857m² („Čerešne 2“) – podiel bývania 0,57% z celkovej nadzemnej podlažnej plochy vo funkčnej ploche

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 hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 , v znení zmien a doplnkov (ďalej ÚPN) :

pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky reg. „C“ KN parc.č. 2436/2, 2436/6, 2436/47, 2436/44, 2436/48, 2436/57, 2436/67, 2436/68, 2436/69, 2436/78, 2436/104 a pozemok reg. „E“ KN parc.č. 2-1341/2 v k.ú. Dúbravka, stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch: **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, rozvojové územie, kód reg. „H“**

Funkčné využitie :

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského

významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba.

Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: bytové domy, zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä : rodinné domy, zariadenia športu, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti

Nepripustné: v území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia, zariadenia veľkoobchodu, autokempingy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Intenzita využitia územia:

záujmové pozemky sú súčasťou územia ktoré je definované ako **rozvojové územie**. **Rozvojové územie** je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu: **kód reg. „H“**

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
H	2,1	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti*	zástavba mestského typu	0,30	0,25
					0,26	0,30

Poznámky:

- index podlažných plôch (IPP), udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,
- koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,
- podiel započítateľných plôch zelene v území (m^2) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m^2).

Zelená infraštruktúra – plochy zelene :

Započítateľné plochy zelene – tabuľka zápočtov:

Požadovaný podiel	Katégoria zelene	Charakter výsadiieb	Požadovaná hrúbka substrátu	Koeficient zápočtu	Poznámka
min. 70%	Zeleň na rastlom teréne	Výsadba zelene na rastlom teréne, s pôvodnými vrstvami pôdotvorného substrátu, prípadne s kvalitatívne vylepšenými vrstvami substrátu	bez obmedzenia	1,0	Komplexné sadovnicke úpravy
	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech (t.j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 2,0 m	0,9	Trávnik, kríky, stromy s veľkou korunou
max. 30%	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech (t.j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 1,0 m	0,5	Trávnik, kríky, stromy s malou korunou
			nad 0,5 m	0,3	Trávnik – kvetiny, kríky

Investičný zámer z hľadiska navrhovanej funkcie, patrí medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy a navrhovaným podielom funkcie bývania (byty) rešpektuje stanovený limit do 70 % z celkovej podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby vo funkčnej ploche. Navrhovanou intenzitou využitia územia (IZP: 0,24, IPP: 1,7, KZ: 0,30), investičný zámer rešpektuje záväzne regulované prvky intenzity využitia územia vo funkčnej ploche: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, rozvojové územie, viažuce sa ku kódu regulácie „H“ (IZP: 0,26-0,30, IPP:2,1 a KZ:0,25-0,30).

Uvažovaný zámer je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	„Polyfunkčný komplex Čerešne 2“
na pozemkoch:	reg. „C“ KN parc.č. 2436/2, 2436/6, 2436/47, 2436/44, 2436/48, 2436/57, 2436/67, 2436/68, 2436/69, 2436/78, 2436/104 a reg. „E“ KN parc.č. 2-1341/2 v k.ú. Dúbravka
v katastrálnom území:	Dúbravka
miesto stavby:	Polianky

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, znalostí všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

- **z hľadiska riešenia technického vybavenia:**

- upozorňujeme, že v záujmovom území sa nachádzajú rozvody technickej infraštruktúry: vodovod DN 400 (Polianky, Harmincova), vodovod DN 200 (JV časť záujmových pozemkov), STL plynovod DN 300 (JV časť záujmových pozemkov), rozvody CTZ (Polianky),
- dažďové vody požadujeme v maximálnej možnej miere (so zreteľom na inžinierskogeologické a hydrogeologické pomery) zadržiavať v záujmovom území,

- **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,
- všetky plochy zasiahnuté navrhovanou stavebnou činnosťou bezodkladne po ukončení prác uviesť do pôvodného stavu,
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie spracovať projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav,
- z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia odporúčame spevnené plochy riešiť v max. možnej miere z materiálov priepustných pre zrážkovú vodu, (napr. zatravnovacími tvárniciami) a strechy riešiť ako vegetačné,
- v zmysle platnej normy STN 736110/Z1 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta,

- **z hľadiska záujmov oddelenia dopravného inžinierstva:**

s umiestnením súhlasíme s podmienkami ku kolaudácii a k užívaniu objektov:

- bude zrekonštruovaná prístupová komunikácia k futbalovému štadiónu v úseku Harmincova ul. – Čerešne 2 (je predmetom stavby Rezidencia Harmincova – Bytový dom s polyfunkciou),
- bude zrealizované rozšírenie prístupovej komunikácie pri vstupe do stykovej križovatky s Harmincovou z dôvodu vytvorenia samostatného radenia (vpravo-vľavo) vyplývajúce z dopravno-kapacitného posúdenia,
- bude zrealizované prepojenie Čerešne 2 na komunikáciu k futbalovému štadiónu (dočasné prípadné výsledné komunikačné prepojenie Polianky – komunikácia k štadiónu na severnej strane riešeného územia Čerešne 2),
- v prípade užívania stavby v čase pred zrealizovaným rozšírením Harmincovej ulice na 4 – pruhovú komunikáciu budú zrealizované úpravy Harmincovej ulice:
 - zrealizované samostatné ľavé odbočenie z Harmincovej ulice do riešeného územia v priestore budúceho pruhu pre ľavé odbočenie do Lipského ulice, ktoré bude súčasťou stavby *Rozšírenia Harmincovej ulice na 4 – pruh s napojením na Lamačskú cestu a D2*,
 - umiestnenie zastávky MHD „Lipského“ do zálivu (smer k ul. M.Sch.Trnavského), pričom požadujeme rozšíriť chodník tak, aby bolo možné umiestniť súčasný osadený prístrešok typu Fortuna v súlade s normou STN 73 6425 (predovšetkým odstup pevnej prekážky od nástupnej hrany nástupišťa najmenej 1,7m a spevnená plocha z každej strany prístrešku o šírke 0,50m z dôvodu údržby prístrešku),
 - prípadná potrebná úprava signálneho plánu v križovatke Harmincova – Polianky – Húščavova,
- upozornujeme, že vjazd z Harmincovej ulice na účelovú komunikáciu, ktorá je uvažovaná ako druhý prístupový bod k polyfunkčnému komplexu, je v súčasnom stave dočasný, po rozšírení Harmincovej ulice na 4-pruhovú komunikáciu nebude možné odbočenie doľava z Harmincovej na účelovú komunikáciu v smere z diaľnice (z dôvodu vzdialenosti križovatiek) ani odbočenie doľava z dnešnej účelovej komunikácie na Harmincovu ul., t. zn. pripojenie, ktoré je v zmysle dopravno – kapacitného posúdenia navrhnuté na upravenie (vytvorenie samostatného radenia doprava a doľava), sa bude musieť následne upraviť a ostane len pravo – pravé,
- pozdĺž ul. Harmincova a Polianky, ÚPN uvažuje s hlavnou cyklistickou trasou

- **z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov:**

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov, pričom

v takomto prípade je žiadateľ povinný usporiadať si vzťah k pozemkom vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy v súlade so zákonom č.50/1976 Zb. – stavebný zákon (nájomnou zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, zmluvou o zriadení vecného bremena a pod.)

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 sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy: koordinačná situácia, dopravná situácia,
Co: MČ Bratislava – Dúbravka + príloha
Magistrát – GTI, ODI