



J&P s.r.o.
Šoltésovej 12
811 08 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
05.05.2021	MAGS POD 38716/22-3253	Ing. Galiňska / 294	05.01.2022

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	J&P s.r.o., Šoltésovej 12, 811 08 Bratislava
investičný zámer:	„Polyfunkčný komplex Čerešne 5“
žiadosť zo dňa:	05.05.2021
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	DUR
spracovateľ dokumentácie:	Architekti Šebo Lichý s.r.o., Mickiewiczova 9, 811 07 Bratislava, zodp. projektant Ing. arch. Tomáš Šebo
dátum spracovania dokumentácie:	03/2021

Dňa 05.05.2021 ste prostredníctvom elektronického podania požiadali o vydanie záväzného stanoviska na stavbu : „**Polyfunkčný komplex Čerešne 5**“, Harmincova ul., Bratislava, na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č. 2435/8, 2435/10, 2435/16, 2435/31, 2435/39, 2435/47, 2435/48, 2435/50, 2435/51, 2435/84, 2435/85, 2435/86, 2435/87, 2435/94, 2435/111, 2435/112, 2435/102, 2435/103, 2435/104 k.ú. Dúbravka, v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie vypracovanej spoločnosťou Architekti Šebo Lichý s.r.o., Mickiewiczova 9, 811 07 Bratislava, zodp. projektant Ing. arch. Tomáš Šebo, v termíne 03/2021.

Predložená projektová dokumentácia rieši novostavbu Polyfunkčného komplexu Čerešne 5 v území, ktoré sa nachádza v lokalite Polianky, ako súčasť mestskej časti Dúbravka. Na pozemkoch, v súčasnosti v katastri evidovaných ako zastavaná plocha a nádvorie a ostatné plochy s existujúcou dvojpodlažnou halou, ktorá slúži na prenájom. Na odstránenie existujúcich stavieb je vypracovaná samostatná projektová dokumentácia a ich povolenie bude riešené samostatným konaním na príslušnom stavebnom úrade. Pozemky sú prevažne rovinatého charakteru s malým výškovým prevýšením. Výškový rozdiel približne 2 metre vzniká za existujúcou budovou školy pozdĺž verejného chodníka na Harmincovej ulici, ktorý postupne

Primaciálny palác, III. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 64 35

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
primator@bratislava.sk

stúpa pozdĺž severnej hranice riešeného územia. Ďalší výškový rozdiel je prekonaný pomocou betónového oporného múru Kauflandu, ktorý lemuje východnú hranicu parciel s výškovým prevýšením približne 6 m. Ostatné hranice parciel plynulo prechádzajú do okolitého terénu už rovinatého charakteru.

Projekt je tvorený štruktúrou 3 výškových dominánt v blokoch T,U a V, medzi ktorými sa prelieva námestie s parkovou úpravou, vizuálne prepája Harmincovu ulicu s polyfunkčnou bytovou zástavbou Čerešne. Popri námestí prebieha parter s občianskou vybavenosťou. Stavba je členená na nasledovné stavebné objekty a prevádzkové súbory:

Príprava územia

SO 009 Prekládka sietí

Skladba objektov a inžinierskych sietí:

SO 08 Podzemná garáž pod blokmi T,U

SO 09 Polyfunkčný dom – blok T

SO 10 Polyfunkčný dom – blok U

SO 11 Bytový dom – blok V

SO 80 Hrubé terénne úpravy

SO 81 Vodovod

SO 82 Kanalizácia

SO 83 VN prípojka a trafostanica

SO 84 NN prípojka a areálové rozvody

SO 85 Slaboprúdové areálové rozvody

SO 86 Areálové vonkajšie osvetlenie

SO 87 Prípojka horúcovodu

SO 88 Krajinnno-architektonické úpravy

SO 89 Prvky malej architektúry

SO 90 Oporné múry

SO 91 Studňa

SO 92 Spevnené plochy a dopravné značenie

SO 93 Odpadové hospodárstvo

PS 60 Odovzdávacia stanica tepla

PS 61 Náhradný zdroj - UPS

Blok T sa nachádza v severnej časti riešeného územia pri Harmincovej ulici a má 15 nadzemných podlaží. Blok U je umiestnený v juhovýchodnej časti územia, má 19 nadzemných podlaží. Obidva tieto bloky sú osadené na jednej spoločnej podnoži so 4 podzemnými podlažiami nepravidelného pôdorysného tvaru. Z podnože vyrastá veža bloku T obdĺžnikového pôdorysu 29,70 x 20,64 m, pričom najvyššie 4 podlažia sú vykonzolované z hmoty veže smerom na sever o 5,5 m, vytvárajú tak pôdorys s rozmermi 35,20 x 20,64m. Súčasne z podnože vyrastá aj blok U obdĺžnikového pôdorysu 29,70 x 20,64 m, u ktorého opäťovne 6 najvyšších podlaží je vykonzolovaných smerom na sever o 5,5 m, vytvárajú tak obdĺžnikový pôdorys s rozmermi 35,20x 20,64 m.

Výškové osadenie objektu tvoreného blokmi T a U je na úrovni 1.NP ± 0,00 = 198,475 m.n.m. BPV.

Výška atiky bloku T je navrhovaná na kóte + 46,685 m = + 245,16 m.n.m. BPV.

Výška atiky bloku U je navrhovaná na kóte + 58,525 m = + 257,00 m.n.m. BPV.

Spoločná podzemná podnož je funkčne využitá ako podzemná garáž, technické zázemie objektu a nebytové priestory. V nadzemnej časti objektu je navrhovaná bytová funkcia.

Blok V má jedno podzemné podlažie a 19 nadzemných podlaží, nie je prevádzkovo prepojený s blokmi T a U, v dôsledku čoho je samostatným bytovým domom. Blok je obĺžnikového pôdorysu rozmerov 29,700 x 20,64 m, pričom 4 najvyššie nadzemné podlažia sú vykonzolované z hmoty veže smerom na sever o 5,5 m, vytvárajú tak obdĺžnikový pôdorys s rozmermi 35,20x 20,64 m. Výškové osadenie tohto objektu je na úrovni 1.NP $\pm 0,00 = 192,00$ m.n.m. BPV. Výška atiky bloku V je navrhovaná na kóte + 58,71 m = + 250,71 m.n.m. BPV. Nároky statickej dopravy pre objekt bytového domu „blok V“ sú riešené v rámci podzemnej garáže pod blokmi T a U.

Dopravné napojenie Polyfunkčného komplexu Čerešne 5 je navrhované z ulice Harmincova prostredníctvom miestnej obslužnej obojsmernej komunikácie na ulici Pri Suchej Vydrici, ktorej rekonštrukcia je riešená v samostatnom stavebnom konaní v rámci projektovej dokumentácie s názvom Prepojovacia komunikácia ul. Polianky a Harmincova, kde je doplnené aj chýbajúce verejné osvetlenie. Táto komunikácia prechádza celým územím projektu Čerešne ako areálová komunikácia s vyústením do ulice Polianky, čím dôjde k zokruhovaniu týchto dvoch dopravných napojení pre všetky etapy Čerešní. Ulica Pri Suchej Vydrici je pripojená na Harmincovú ulicu (zberná, funkčnej triedy B2) len pravo/pravým pripojením.

Statická doprava je navrhovaná so 601 parkovacími státiami, z toho 519 v podzemnej garáži a 82 na časti strechy podzemnej garáže. Na teréne je navrhovaných 9 parkovacích stojísk pre návštevy, ktoré sa nezapočítavajú do celkového počtu stojísk. Garáž je riešená v 4 podzemných podlažiach, pod blokmi T, U a terénom. Vjazd do garáže je situovaný vedľa objektu „V“ medzi objektom a strednou odbornou školou.

Návrh uvažuje s prepojením peších trás na susedný komplex Čerešne, v rámci ktorého bol riešený prístup k zastávkam MHD.

Cyklotrasa je riešená v rámci predchádzajúcich projektov Čerešní pozdĺž ulice Polianky a Harmincovej ul., nepredpokladá sa výstavba cyklotrás do vnútorných priestorov.

Existujúca kanalizácia z Kauflandu DN 400 je v súčasnosti vedená cez pozemok, na ktorom je navrhovaná výstavba polyfunkčného objektu, časť trasy tejto kanalizácie bude od kanalizačnej šachty v mieste zalomenia kompletne demontovaná. Od šachty bude vedená nová kanalizácia v priamom smere juhozápadným smerom a po zalomení južným smerom zaústená do kontrolnej šachty a spoločne s kanalizačnou prípojkou DN 500 z areálu Čerešne 2 napojená do kanalizačného zberača DN 2400/1800 na ulici Pri Suchej Vydrici.

Napojenie objektov na inžinierske siete:

Stavba bude odkanalizovaná delenou kanalizáciou. Splaškové vody z objektov budú odvádzané jednotlivo od každého objektu do areálovej kanalizácie prostredníctvom prípojok DN 200 resp. DN 250 s napojením na areálovú stoku. Celá lokalita bude napojená na existujúcu verejnú kanalizačnú sieť existujúcim kanalizačným zberačom DN 2400/1800 na ulici Pri Suchej Vydrici. Dažďové vody budú odvádzané kombinovaným spôsobom. Povrchové čisté dažďové vody zo striech jednotlivých objektov budú systémom povrchových kanálov zachytávané do povrchového jazierka odkiaľ budú vsakované do podlažia. Čisté dažďové vody z chodníkov, terás a z komunikácií budú odvádzané do retenčných nádrží s objemom 160 m³ s retenčnou výškou 150 cm, navrhnutých v zeleni a do retenčnej plochy vytvorenej nad strechou podzemnej garáže medzi blokmi U a V z dištančných profilov vo výške 5-8 cm. V prípade prívalových dažďov bude prebytok zrážok odtekať zo vsakovacieho jazierka núdzovým prepadom do retenčnej nádrže. Zaolejované vody z parkovacích plôch budú predčistené v ORL s kapacitou 50 l/s. Z retenčnej nádrže budú zrážkové vody regulovaným odtokom vypúšťané v max. množstve 7,49 l/s do verejnej kanalizácie, v súlade s povolením BVS, a.s.

Zásobovanie objektov pitnou vodou bude zabezpečené novou vodovodnou prípojkou DN 150, napojenou na navrhovaný verejný vodovod riešený v samostatnom konaní. Prípojka bude zriadená na juhozápadnom okraji areálu pri objekte „V“.

Pre napájanie objektov elektrickou energiou bude realizovaná nová kiosková trafostanica.

Zdrojom tepla pre objekty bude odovzdávacia stanica tepla.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii

(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- | | |
|---------------------------------------|--|
| - výmera záujmového územia: | 11248,00 m² |
| - zastavaná plocha: | 2802,89 m² |
| - podlažná plocha nadzemných podlaží: | 30343,43 m² |
| o podlažná plocha bytovej funkcie: | 30234,76 m² |
| o podlažná plocha nebytovej funkcie: | 108,67 m² |
| - zeleň: | |
| o na teréne: | 2829,21 m² |
| o nad podzemnými konštrukciami: | 604,54 m² |
| o celková započítateľná zeleň: | 3433,75 m² |
| - počet bytov: | 417 |
| - počet podlaží PP/NP: | blok T 4/15, blok U 4/19, blok V 1/19 |
| - počet parkovacích miest: | 601 |

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 a ods. 4, § 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 zámeru v rozsahu predloženej architektonickej štúdie vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú Vami uvádzané záujmové pozemky, nasledovné funkčné využitia územia :

- pozemky parc. č. 2435/8, 2435/10, 2435/16, 2435/31, 2435/39, 2435/47, 2435/48, 2435/50, 2435/51, 2435/84, 2435/85, 2435/86, 2435/87, 2435/94, 2435/111, 2435/112, 2435/102, 2435/103, 2435/104 k.ú. Dúbravka

zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, rozvojové územie, kód J

Funkčné využitie územia:

zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501

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 regulácie J**

Tab.3 Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie mesto – mestské časti: Podunajské Biskupice, Vrakuňa, Rača, Vajnory, **Dúbravka**, Lamač, Devín, Devínska Nová Ves, Záhorská Bystrica, Rusovce, Jarovce, Čuňovo

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
J	2,7	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti*	rozvoľnená zástavba	0,25	0,30

Poznámka:

- Za nadzemné podlažie sa považuje každé podlažie ktoré má úroveň podlahy v priemere vyššie ako 800 mm pod úrovňou upraveného prilahlého terénu. Na výpočet aritmetického priemeru výškovej úrovne podlahy vzhľadom na terén sa uvažujú najmenej štyri reprezentatívne body po obvode posudzovaného podlažia. V prípade pravouhlého pôdorysu jeho vrcholy, v zložitejších prípadoch body s maximálnymi a minimálnymi hodnotami výškovej úrovne vzhľadom na terén. Táto definícia, uvedená v záväznej časti územného plánu hl. mesta SR Bratislavy, je pre posúdenie predloženého zámeru záväzná. Tým nie je dotknuté posudzovanie ostatných aspektov stavby podľa iných predpisov či technických noriem, napr. STN 73 4301 Bytové budovy.
- *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

- d'alších 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).

Započítateľné plochy zelene – tabuľka zápočtov:

Požadovaný podiel	Kategória 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 sadovnícke 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

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**

Predmetné stavby z funkčného hľadiska sú bytovými domami, ktoré sú zaradené medzi **prípustné spôsoby využitia** funkčnej plochy č.501, rozvojové územie, kód J.

V rámci funkčného celku je celková nadzemná podlažná plocha spolu s návrhom 43 690,43 m² a z toho bývanie je zastúpené v návrhu projektu Čerešne 5 plochou 30234,76 m², čo je 69,2% z celkovej nadzemnej podlažnej plochy zástavby v celej funkčnej ploche, do ktorej patria aj objekty obchodného domu Kaufland, administratívna budova Potravínoprojektu a Stredná odborná škola.

- z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia- záujmové územie	intenzita využitia- regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	11248,00 m²		
- zastavaná plocha:	2802,89 m²	IZP = 0,25	IZP_{max.} = 0,25
- podlažná plocha (NP):	30343,43 m²	IPP = 2,70	IPP_{max.} = 2,70
- započítateľná zeleň:	3433,75 m²	KZ = 0,30	KZ_{min} = 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 5“
na pozemku reg. „C“ KN parc. č.:	2435/8, 2435/10, 2435/16, 2435/31, 2435/39, 2435/47, 2435/48, 2435/50, 2435/51, 2435/84, 2435/85, 2435/86, 2435/87, 2435/94, 2435/111, 2435/112, 2435/102, 2435/103, 2435/104
v katastrálnom území:	Dúbravka
miesto stavby:	Harmincova ul.

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 dosahovania cieľov územného plánovania:

- stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia,

z hľadiska urbanisticko – architektonického:

- Pri spracovaní projektu pre stavebné povolenie je nutné dodržať odsúhlasené výškové osadenia objektov vo vzťahu k upravenému terénu.
- Parkovacie miesta na streche podzemnej garáže orientované smerom k opornému múru obchodného domu Kaufland nie je možné navrhovať ako prestrešené.
- Po ukončení stavebných prác je potrebné výstavbou poškodené spevnené plochy, prípadne komunikácie a zelené plochy uviesť do pôvodného stavu.

- 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.

z hľadiska tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy:

- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu. Riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území; oceňujeme široké spektrum krajinno -architektonických úprav verejných priestorov so zapracovaním vodných prvkov, tvarovanie svažitého terénu, ale aj priestormi pre aktívny oddych v území;
- Manažment zrážkovej vody musí byť riešený na vlastnom pozemku:
 - prirodzené vsakovanie resp. odvedenia zrážkových vôd do recipientu – v území sa nachádza zakanalizovaný Čierny potok / Suchá Vydrica <https://voda.oma.sk/suchavydrica>;
 - čo najväčšie percento spevnených plôch riešených s vodopriepustným povrchom;
 - plochy zelene realizovať ako tzv. dažďové záhrady a suché poldre;
 - využívanie šedej vody a pod.
 - v rámci komplexného riešenia podaných, čiastočne už zrealizovaných resp. realizovaných zámerov odporúčame pre celé územie Čerešne 1-5 vypracovať resp. zjednotiť koncepciu nakladania so zrážkovou vodou v území;
- Ďalšie požiadavky na adaptačné opatrenia vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súvislosti so zmenou klímy:
 - z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné (ploché strechy ako extenzívne);
 - všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu - prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
 - všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatičeniu striedať stromami;
 - zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov, odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami - polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
 - z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
 - z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto, prípadne ich časti ako vegetačné fasády.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07. 09. 2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín (ďalej jen „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa.

z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia:

- Súčasťou DÚR je dokumentácia Polyfunkčný komplex Čerešne 5 - Dopravno-kapacitné posúdenie, spracované DI CONSULT, jún 2021 (ďalej len „DKP“), ktorá má za cieľ zhodnotiť vplyv investície na dopravnú obsluhu územia a overiť jej funkčnosť na dotknutej cestnej sieti so zohľadnením širších dopravných vzťahov.

Investícia Čerešne 5 (prevažne s funkciou bývania) uvažuje s počtom 610 parkovacích miest. Dynamická doprava generovaná investíciou predpokladá spolu 275 ciest v ranej špičkovej hodine a cca 215 v popoludňajšej špičkovej hodine. Okrem Základnej dopravy na cestnej sieti je taktiež započítaná doprava generovaná ostatnými investíciami: Čerešne 1, Čerešne 2, Čerešne 3, PC Sklenník a Čerešne 4.

DKP bolo spracované pre rannú aj popoludňajšiu špičkovú hodinu, pre predpokladaný rok uvedenia investície Čerešne 5 do prevádzky r. 2025 a doplnkovo pre výhľadový rok 2045.

Dopravné riešenie pre rok 2025 na nadradenej cestnej sieti vychádza z jestvujúceho stavu (rok 2020) s predpokladom:

- Zastávky MHD „Lipského“ na Harmincovej ul. sú uvažované v zastávkových nikách,
- Pripojenie ul. Pri suchej Vydrici na Harmincovú ul. je len pravo/pravé
- Nová obslužná miestna cesta (FT C3) v území komplexu Čerešne od ul. Polianky je prepojená na ul. Pri Suchej Vydrici
- V širších vzťahoch je uvažované už s funkčnou diaľnicou D4 Jarovce – Rača a rýchlostnou cestou R7

Posúdené boli križovatky Sch. Trnavského – Harmincová (CDS), Harmincová – Pri suchej Vydrici – Lipského, Harmincová – Polianky (CDS) a Polianky – Pod čerešňami – Čerešne 3.

Postup spracovania je v zmysle Metodiky dopravno-kapacitného posúdenia vplyvov veľkých investičných projektov. Posúdenie je spracované pomocou programu Visum a Vissim. Výrez z modelu tvorí úsek Harmincovej od križovatky s ul. Sch. Trnavského cez križovatku s ul. Polianky - Huščavová a ul. Polianky po pripojenie komplexu Čerešne. Predpokladané zaťaženie a smerovanie dopravy v križovatkách sú prijateľné pre dopravno – kapacitné posúdenie jednotlivých smerov v posudzovaných križovatkách. Väčšina dopravy smeruje na/od diaľnice D2).

Sledovaním simulácie v oboch špičkových hodinách sa možno presvedčiť, že plánované opatrenia na Harmincovej ul., to sú: zastávkové niky pre MHD a nepovolené ľavé odbočenia v križovatkách s ul. Pri Suchej Vydrici, sú oproti súčasnému stavu sčasti účinné. Plynulosť dopravy na danom úseku Harmincovej ul. je lepšia, ale je ovplyvňovaná dvojicou priechodov pre chodcov, ktoré sú viazané na zastávky MHD. Vstupy do križovatky z Lipského a z ul. Pri Suchej Vydrici vyhovujú so zníženou kvalitou (tvorba občasných kolón). Uvedený stav, z dôvodu bezpečnosti chodcov a cyklistov a lepšej plynulosti cestnej premávky, odporúčame riešiť jedným svetelne riadeným priechodom pre chodcov/cyklistov.

V križovatkách Harmincová - Polianky – Huščavová je navrhnuté optimalizovanie signálnych plánov pre dopoludňajšie a popoludňajšie obdobie. Posilnenie ľavého odbočenia Harmincová (od Lamačskej) – Polianky v popoludňajšej špičke na úkor skrátenia dĺžky zelenej protismeru, ktorý je popoludní zaťažený menej ako ráno. S uvedeným možno súhlasiť. Ostatné posudzované úseky a križovatky vyhovujú predpokladanému dopravnému zaťaženiu a nie sú navrhnuté ďalšie dopravné opatrenia.

Z výsledkov dopravno-kapacitného posúdenia možno predpokladať, že pre posudzovaný rok 2025 – uvedenie investície Čerešne 5 do prevádzky, pri zrealizovaní navrhnutých dopravných

opatrení na cestnej sieti a v križovatkách, doprava v sledovanej oblasti bude bez výraznejších zdržaní na nadradenej cestnej sieti.

Doplnkovo spracované DKP pre výhľadový rok 2045 je uvažované na dokončenú výhľadovú komunikačnú sieť v zmysle platného ÚPN, čím sa zmenilo aj smerovanie prepravných vzťahov v meste. Objem základnej dopravy bol navýšený koeficientami rastu intenzity dopravy 1,12. Posúdené boli kľúčové križovatky Sch. Trnavského – Harmincova a Harmincova – Polianky – Huščavová. Z výsledkov (v zmysle STN 736102) je preukázaná ich funkčnosť okrem ľavého odbočenia z ul. Sch. Trnavského na Harmincovú. Opatrenia na elimináciu prípadných prekročení kapacít smerov vo vybraných križovatkách budú viazané na ďalšie výhľadové zámery. Uvedené vyhodnotenie berieme na vedomie.

• **Z uvedeného vyplýva, že kolaudácia Polyfunkčného komplexu Čerešne 5 je podmienená realizáciou dopravných stavieb a opatrení:**

1. Rekonštrukcia ul. Pri suchej Vydrici (t. č. účelová cesta k futbalovému štadiónu) min. v úseku Harmincová – pripojenie obslužnej cesty C3 cez územie Čerešne (aj s chodníkom a riešením cyklotrasy). Nie je súčasťou predloženej dokumentácie.
2. Zrealizované prepojenie ulíc Pri suchej Vydrici – Polianky obslužnou miestnou cestou FT C3 v kategórii min. MO 6,5/30.
3. V prípade užívania stavby v čase pred zrealizovaním rozšírenia Harmincovej ulice na 4 pruhovú cestu je nutné zrealizovať úpravy Harmincovej ulice:
 - umiestnenie zastávok MHD „Lipského“ do zastávkových ník
 - pripojenie ul. Pri suchej Vydrici len pravo/pravé
 - úprava/optimalizácia signálneho plánu v križovatke Harmincová – Polianky – Huščavová pre ranné a popoludňajšie špičkové obdobie.
 - preveriť možnosť riešiť priechody pre chodcov/cyklistov cez Harmincovú ul. len jedným svetelne riadeným priechodom pre chodcov/cyklistov z dôvodu bezpečnosti chodcov a cyklistov a lepšej plynulosti cestnej premávky

Upozornenie: V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

z hľadiska budúcich majetkovo - 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 Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, 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.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy:

- koordinačná situácia
- priečny rez A-A, pôdorys 3.PP bloky T,U+1.PP blok V
- pôdorys parteru
- pôdorysná schéma zapustenia do terénu

Co:

- MČ Bratislava – Dúbravka, Stavebný úrad + potvrdená kópia uvedeného výkresu
- Magistrát – RTI, ODI, HA, RE