

k futbalovému štadiónu, s výškovým rozdielom približne 6 m. Projekt Hotel Čerešne predstavuje tretiu fázu (Čerešne 3) a zahŕňa v bilancovanom území aj predchádzajúce projekty Polyfunkčného komplexu Polianky (Čerešne 1), Polyfunkčného komplexu Čerešne 2 a parkovísk. V území vedie množstvo inžinierskych sietí – niekoľko priamo cez riešené územie: horúcovod, vodovod, kanalizácia, STL, VN, NN a rôzne oznamovacie vedenia. Niektoré IS bude potrebné kvôli výstavbe Hotela Čerešne preložiť. Potrebné prekládky nie sú predmetom riešenia predloženej projektovej dokumentácie, ale sú riešené v samostatných konaniach. Najbližším stavebným zámerom v blízkej budúcnosti je Polyfunkčný komplex Čerešne Living (Čerešne 4).

Stavba je členená na nasledovné stavebné objekty a prevádzkové súbory:

SO 07 Hotel s funkciou prechodného ubytovania s podzemnou garážou – blok S

SO 70 Hrubé terénne úpravy, príprava staveniska

SO 71 Vodovod

SO 72 Kanalizácia

SO 74 NN prípojka a areálové rozvody

SO 75 Slaboprúdové areálové rozvody

SO 77 Horúcovod

SO 78 Sadové a terénne úpravy

SO 79 Spevnené plochy a komunikácie

Prevádzkové súbory

PS 70 Odovzdávacia stanica tepla

PS 71 Požiarna rozvodňa (UPS, CBS,...)

SO 300 Parkovisko – prestavba a rozšírenie

SO 500 Parkovisko Polianky

SO 07 Objekt Hotela Čerešne sa skladá z podzemnej časti s dvomi podzemnými podlažiami (garáž, technické miestnosti) a nadzemnej časti (exteriérové parkovisko, raňajkáreň, recepcia a hotelové jednotky) so siedmimi nadzemnými podlažiami. Do podzemnej časti vedie samostatné schodisko a rampy pre vozidlá. Každé z podzemných podlaží je prístupné samostatnou rampou.

Objekt tvorí jeden kompaktný blok. Vyvýšené vstupné podlažie je vstupom do objektu z ulice Polianky a zároveň aj 1. NP objektu, všetky nadzemné podlažia sú navrhované s funkciou hotela, ktorá obsahuje komunikačné vertikálne jadro, priestory recepcie, raňajkárne a hotelové izby. Celkovo je v objekte navrhovaných 96 jednoizbových a 7 dvojizbových hotelových apartmánov. Strecha objektu je navrhovaná plochá, čiastočne zelená so vzrastlou zeleňou a čiastočne prístupná pre ubytovaných.

Objekt Hotela Čerešne bude čiastočne umiestnený na mieste existujúceho juhovýchodného parkoviska Polyfunkčného komplexu Polianky (Čerešne1) a z časti na trávinatej ploche Polyfunkčného komplexu Čerešne 2.

V súčasnosti je Polyfunkčný komplex Polianky (Čerešne 1) užívaný aj s parkovacími plochami.

Pred realizáciou navrhovaného objektu Hotela Čerešne bude potrebné vybudovať južné parkoviská a rampou ich dopravne prepojiť na cestu riešenú v rámci Polyfunkčného komplexu Čerešne 2 a ďalej na ul. Polianky cez areál Polyfunkčného komplexu Polianky (Čerešne 1). Následne bude dotknutá časť parkoviska asanovaná a zrušené parkovacie miesta budú nahradené na novovybudovanom Parkovisku Polianky severne od objektu Hotela Čerešne. Navrhovaný objekt bude umiestňovaný až po vybudovaní a skolaudovaní parkovacích plôch a komunikácií pre Polyfunkčný komplex Polianky (Čerešne 1).

Dopravné napojenie garážového parkoviska pod objektom na 1.PP bude prostredníctvom obojsmernej rampy. Pohyb cez rampu bude riadený svetelnou signalizáciou. Napojenie 2.PP bude dvojpruhovou obojsmernou rampou cez parkovisko južne od objektu Hotel Čerešne. Vjazd a výjazd vozidiel bude riešený prostredníctvom parkoviskovej komunikácie Čerešne 1 a komunikácie Čerešní 2. Garáž na 1.PP pod objektom má navrhovaných 32 parkovacích státí, z ktorých 4 budú vyhradené pre osoby telesne postihnuté a jedno miesto pre vozidlo veľkosti O1. Garáž na 2.PP má navrhovaných 31 parkovacích státí o veľkosti O2.

Parkovacie miesta na existujúcom parkovisku prislúchajúcemu objektu Polyfunkčný komplex Čerešne (Čerešne 1) zrušené umiestnením a výstavbou Hotela Čerešne (44PM) budú nahradené na parkovisku umiestnenom severne od objektu Hotela Čerešne. Celkový počet parkovacích státí pre objekt Hotela Čerešne bude 98 PM z toho :

podzemné parkovanie : 63 PM z toho 4 bezbariérové

parkovanie na povrchu: (Parkovisko prestavba a rozšírenie) 20 PM z toho 2 bezbariérové

parkovanie na povrchu: (Parkovisko Polianky) 15 PM z toho bezbariérové 0

Mestská hromadná doprava je dostupná z ulice Harmincova. Súčasný stav je dostačujúci a nenavrhujú sa žiadne zmeny.

Cyklistická doprava – najbližšia cyklistická trasa vedie po ul. Polianky pred Polyfunkčným komplexom Polianky (Čerešne1).

Pre peších bude objekt dostupný prostredníctvom sústavy chodníkov napojených na existujúce chodníky na ul. Polianky.

Zásobovanie objektu teplom je navrhované zo sústavy centralizovaného zásobovania teplom (SCZT) v správe Bratislavskej teplárenskej spoločnosti.

Prívod vody pre objekt je navrhovaný vodovodnou prípojkou DN 150 napojenou na verejný vodovod DN 200. Vodovodná prípojka bude privádzať pitnú a požiaru vodu do suterénu objektu.

Splaškové vody z objektu Hotela Čerešne budú odvedené do jednotnej kanalizácie DN 300. Dažďové vody zo strechy hotela budú odvedené dažďovou kanalizáciou do areálovej dažďovej zaolejovanej kanalizácie parkoviska za ORL, pred retenčnou dažďovou nádržou. V retenčnej nádrži bude na odtoku osadený vírivý regulačný ventil s nastaveným povoleným prietokom dažďových vôd do jednotnej kanalizácie. Zaolejované vody z parkoviska podzemných garáží budú odvedené do areálovej zaolejovanej kanalizácie parkoviska, kde budú predčistené v ORL.

NN prípojka objektu bude napojená na existujúcu distribučnú TS1950-000.

SO 300 Parkovisko – prestavba a rozšírenie, pozemky reg. „C“KN parc. č. xxx k.ú. Dúbravka

Predmetom objektu je riešenie parkoviska (spolu 33 parkovacích stojísk), ktoré bude slúžiť pre uspokojenie potrieb statickej dopravy objektu Hotel Čerešne. Dopravne bude parkovisko napojené na existujúce parkovisko. Šírka komunikácie medzi parkoviskami bude 6,0 m . V rámci rozšírenia existujúceho parkoviska a budovania vjazdu do podzemných garáží pribudne 20 nových parkovacích stojísk a 13 existujúcich stojísk (slúžia pre Polyfunkčný komplex Polianky - Čerešne1) bude prebudovaných. Parkovacie stojiská sú navrhované ako kolmé s rozmermi 2,4x5,3 m (17PM) a 2,4x4,8 m (16PM). Jedno parkovacie miesto so šírkou 3,5 m bude vyhradené pre telesne postihnuté osoby.

Odvedenie dažďových (zaolejovaných vôd) z parkoviska je navrhované kanalizáciou napojenou na existujúcu kanalizáciu vybudovanú v rámci výstavby Polyfunkčného komplexu Polianky (Čerešne 1).

Parkovacie miesta znázorňované v predloženej projektovej dokumentácii na pozemkoch reg. „C“ KN parc.č. xxxxxxxxxxxxxxx k.ú. Dúbravka, nie sú predmetom tohto záväzného stanoviska.

SO 500 Parkovisko Polianky, pozemky reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx k.ú. Dúbravka
 Predmetom objektu je riešenie parkoviska, ktoré bude slúžiť pre budúce nároky na parkovacie plochy rozvíjajúceho sa územia zóny Čerešne Polianky. Dopravne bude parkovisko napojené na ul. Polianky samostatným vjazdom a výjazdom. Organizácia dopravy parkoviska bude jednosmerná, zokruhovaná. Šírka komunikácie bude 3,5 m. Na vjazde a výjazde budú osadené závary. Celkovo bude vybudovaných 63 parkovacích stojísk (62x O2, 1x O1) Parkovisko bude prevažne slúžiť ako náhrada za parkovacie miesta slúžiace pre potreby Polyfunkčného komplexu Polianky (Čerešne1), zrušené výstavbou objektu Hotela Čerešne (Čerešne3) a čiastočne pre prípadnú potrebu objektu Hotel Čerešne. Šikmé parkovacie stojiská budú rozmerov 2,4 x 5,5 m, kolmé parkovacie stojiská budú rozmerov 2,4 x 5,3 m.

Po vybudovaní parkoviska bude zeleň zachovaná v pomere 0,42 k ploche riešeného územia. Uvedenú hodnotu plochy zelene k ploche riešeného územia považujeme za konečnú, ktorú už v budúcnosti nebude možné znižovať z dôvodu zachovania primárnej funkcie funkčnej plochy, v ktorej sa parkovisko navrhuje a to je ostatná ochranná a izolačná zeleň.

Dažďové vody budú zachytené samostatnou dažďovou kanalizáciou, predčistené v ORL a následne odvedené do retenčno-infiltračného zariadenia z ELWA blokov s plochou cca 377 m², na pozemku stavebníka. Doba infiltrácie návrhového dažďa je 55,6 hod (ČSN 75901 udáva 72 hod.)

Plošné a priestorové bilancie (uvedené v dokumentácii):

Bilancia plôch objektu Čerešne 3

- zastavaná plocha: 927,90 m²,
- podlažná plocha (nadzemná časť): 6 458,82 m², - funkcia občianskej vybavenosti
- podlažná plocha (podzemná časť): 1 847,30 m²
- celková podlažná plocha : 8 306,12 m²

Bilancia plôch pre celé vymedzené územie funkčnej plochy so započítaním všetkých fáz výstavby Čerešne 1,2,3,4

- plocha záujmového územia: 34 860,00 m²
- zastavaná plocha : 10 085,40 m²
- celková nadzemná podlažná plocha: 72 372,10 m²
- funkcia bývanie: 50 653,30 m²
- funkcia občianska vybavenosť: 21 719,10 m²
- celková podzemná podlažná plocha : 24 420,70 m²
- započítateľné plochy zelene : 8 950,38 m²
- IPP = 2,08 (podľa ÚPN IPP 2,1 max.)
- pomer vybavenosť/bývanie 30,01/69,99 (podľa ÚPN 30% min. občianska vybavenosť)
- IZP = 0,29 (podľa ÚPN IZP 0,30 max.)
- KZ = 0,26 (podľa ÚPN KZ 0,25 min.)

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. xx k.ú. Dúbravka
zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, rozvojové územie, kód H
- pozemky parc. č. xx k.ú. Dúbravka
málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, kód B
- pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx k.ú. Dúbravka
ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130, stabilizované územie
- pozemok parc. č. xxxxxxxxxxxxxx k.ú. Dúbravka
námestia a ostatné komunikačné plochy - biele plochy, bez číselného kódu

Funkčné využitie územia:

zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501

Podmienky funkčného využitia plôch : Územia slúžiacie 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 parc. č. xxx k.ú. Dúbravka 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 H**

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.
H	2,1	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti*	zástavba mestského typu	0,30	0,25
					0,26	0,30

Poznámka:

- *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).

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 sadovnicke úpravy
	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených stiech (t.j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 2,0 m	0,9	Trávník, kríky, stromy s veľkou korunou
max. 30%	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených stiech (t.j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 1,0 m	0,5	Trávník, kríky, stromy s malou korunou
			nad 0,5 m	0,3	Trávník – kvetiny, kríky

Funkčné využitie územia:

málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.

V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: rôzne formy zástavby rodinných domov.

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä - bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, 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 zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané, zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Nepripustné:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, 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 parc. č. xxx k.ú. Dúbravka sú súčasťou územia, ktoré územný plán definuje ako **rozvojové územie, regulačný kód B.**

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 B

Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie – mestské časti: Dúbravka

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
B	0,4	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD – pozemok 480-600 m ²	0,25	0,40
				RD – pozemok 600-1000 m ²	0,23	0,40
				RD – pozemok nad 1000 m ²	0,15	0,60

Funkčné využitie územia:

ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: zeleň líniová a plošná.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: stavby pre individuálnu rekreáciu mimo koridor plynovodov, vodovodov, produktovodov, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, ČSPH, diaľničné odpočívadlá, odstavné státa a parkoviská, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia, zariadenia na separovaný zber odpadov miestneho významu okrem nebezpečného odpadu.

Nepripustné: stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia:

Zaujmové pozemky parc. č.xxxxxxxxxxxxxxxxx k.ú. Dúbravka sú súčasťou územia, ktoré územný plán definuje ako **stabilizované**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast, resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Regulácia využitia územia v stabilizovaných územiach vo vonkajšom meste:

- **vo vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území je rovnako ako v predošlých prípadoch potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Lokalizácia

- doriešiť vjazd do garáže na úrovni 2.PP z príľahlého parkoviska - oporné múriky, prechodová situácia rampa-terén parkoviska a pod. (v priložených vizualizáciách je zámer riešenia znázornený),
 - rozšíriť sadové úpravy okolia hotela vrátane prestriedania parkovacích miest na teréne stromami,
 - komunikáciu Polianky doriešiť ako komunikáciu s obojstranným chodníkom, zvýšiť pešiu dostupnosť územia, ako aj podporiť prepojenie k parkovisku na východnej strane komunikácie. Parkovacie miesta zjednotiť do menšej plochy parkoviska a prestriedať stromami, a samotné státi riešiť s povrchom priepustným pre zrážkovú vodu,
 - pri vstupnom priestore do hotela vyčleniť drop off zónu pre krátkodobé zastavenie.
- Manažment zrážkovej vody musí byť riešený na vlastnom pozemku:
 - prirodzené vsakovanie resp. odvedenie zrážkových vôd do recipienta – zakanalizovaný Čierny potok/Suchá Vydrica v západnej časti OS Čerešne, <https://voda.oma.sk/sucha-vydrica>,
 - 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 pre celé územie Čerešne 1-5 vypracovať resp. zjednotiť koncepciu nakladania so zrážkovou vodou v území.
 - Víťame vegetačné úpravy plochej strechy, jej čiastočné extenzívne a intenzívne využitie pre pobyt hotelových hostí, odporúčame k tejto funkcii priradiť min. čajovú kuchynku (káva, čaj, nápoje...). Riešenie výstupu a konštrukciu severozápadnej a juhozápadnej steny z komunikačného jadra žiadame v tejto súvislosti riešiť ako čiastočne transparentnú, min. v prepojení so zónou sedenia (orientácia...).
 - 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.
- Zámer žiadame navrhovať a realizovať v súlade so *Stratégiou adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hl. m. SR Bratislavy*, ktorá bola schválená Mestským zastupiteľstvom uznesením č. 1659/2014 zo dňa 24.9.2014. Požiadavky vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súlade s Akčným plánom adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta SR Bratislavy na roky 2017-2020 – Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy naďalej aktuálne:
 - všetky aj spevnené povrchy na pozemku odporúčame realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu – prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území,
 - všetky parkovacie miesta na teréne odporúčame riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatičeniu prestriedať 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, vyžitie 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 tieto alebo ich časti realizovať ako vegetačné fasády.
- Výsadbu drevín-stromov v rámci celého riešeného územia žiadame riešiť formou výsadby priamo do rastlého terénu, nie spôsobom osádzania drevín do nádob.
- **Do plôch statickej dopravy je potrebné vysadiť vzrastlé stromy** tak, ako to vyplýva z ustanovení zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon), resp. ako to je určené v STN 736110/Z1 – Projektovanie miestnych komunikácií Zmena 1, kde sa určuje citujeme: „*Na všetkých parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou, realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne 1 strom na 4 parkovacie miesta v priestore medzi protiahlými stojiskami*“.

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:

- bez pripomienok

z hľadiska riešenia technickej infraštruktúry:

- Do ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie je potrebné doplniť podrobný hydrogeologický posudok a hydrotechnický výpočet navrhovaného vsakovacieho zariadenia z drenoblokov na 1021 ks.
- Nakladanie s dažďovými vodami je potrebné riešiť tak, aby neodtekali na cudzie pozemky.

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 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:

- potvrdená kópia z katastrálnej mapy

Co:

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