

	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby	xx

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)

Riešené územie sa nachádza severne od obce Rusovce a zahŕňa parcely č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx s celkovou výmerou 99 478 m².

Predmetom projektu je návrh dopravnej a technickej infraštruktúry ako súčasti komplexného investičného zámeru určenej pre výstavbu rodinných domov. Zástavba je navrhnutá vo vnútroblokovom systéme miestnych komunikácií s napojením územia na existujúcu cestnú sieť, konkrétne na cestu I/2. V dokumentácii sa uvažuje s realizáciou ôsmich nových miestnych komunikácií.

Súčasťou technickej infraštruktúry je nová **prípojka vysokého napätia (SO 02)**, ktorá zabezpečuje dodávku elektrickej energie z verejnej distribučnej siete 22 kV. Elektrická energia bude transformovaná v **dvoch kioskovy osadených trafostaniciach (SO 03)** typu EH5, každá osadená dvoma transformátormi s výkonom 630 kVA. Z trafostaníc budú vedené **areálové rozvody nízkeho napätia (SO 04)** káblami NAYY-J 4×240 mm² s vývodmi do NN rozvádzačov.

Navrhnuté je aj nové **verejné osvetlenie (SO 05)**, ktoré bude osvetľovať pešie ťahy, priechody pre chodcov a verejné priestranstvá. Riešenie verejného osvetlenia je samostatnou časťou projektovej dokumentácie a zabezpečuje požadované svetelné parametre.

Splašková kanalizácia a prípojky (SO 06) budú odvádzať odpadové vody z jednotlivých pozemkov do novonavrhovaného zberača DN 300. Tento zberač bude ústiť do **čerpacej šachty (SO 07)**, ktorá bude splaškové vody prečerpávať do existujúcej verejnej kanalizačnej siete. Šachta bude umiestnená na samostatne oplotenej parcele s prístupom pre údržbu.

Pre účely odvedenia zrážkových vôd je navrhnutá **dažďová kanalizácia (SO 08)**, ktorá zabezpečí odvod vody zo spevnených plôch a komunikácií. Dažďové vody budú pred zaústením vedené cez odlučovače ropných látok. Dažďové vody zo striech budú vypúšťané na terén a následne vsakované cez vsakovacie pásy a ryhy v zelených pásoch a na jednotlivých pozemkoch.

Vodovod a vodovodné prípojky (SO 09) sú navrhnuté ako predĺženie verejného vodovodu v dimenzii DN150. Riešené územie bude napojené na projektovaný verejný vodovod v rámci IBV „PRI IHRISKU“ v dimenzii DN150 na ulici Rusovská (križovatka B). Druhé napojenie je plánované za cestou I/2 za križovatkou (križovatka C) na existujúci vodovod. Každý pozemok bude vybavený samostatnou prípojkou.

Súčasťou návrhu sú aj **slaboprúdové rozvody (SO 10)** pre zabezpečenie napojenia na dátové a telekomunikačné siete. Rozvody budú vedené v spoločnom koridore s ostatnými sieťami.

Projektová dokumentácia ďalej rieši výstavbu 47 rodinných domov piatich typov – A, B, C, D a E.

Typový dom A: predstavuje dvojpodlažný jednobytový rodinný dom obdĺžnikového pôdorysu s rozmermi 9,20 × 10,65 m a jednopodlažnej garáže pre jedno vozidlo s rozmermi 4,60 – 4,63 × 7,58 m. Garáž a rodinný dom nie sú stavebnotechnicky prepojené, sú však opticky spojené otvorenou pergolou. Rodinný dom je jednobytový. Tento typ je v zámere zastúpený štyrmi objektmi.

Typový dom B: je dvojpodlažný jednobytový rodinný dom s integrovanou jednopodlažnou garážou pre dve vozidlá. Garáž vytvára členitý pôdorys inak obdĺžnikového domu s rozmermi 14,31 × 14,40 m. Uvažuje sa so štrnástimi objektmi tohto typu.

Typový dom C: samostatne osadený dvojposchodový, jednobytový rodinný dom obdĺžnikového tvaru o rozmeroch 7,00 × 14,13 m s jednopodlažnou garážou pre jedno vozidlo s rozmermi 4,60 (4,715) × 7,58 m. Garáž a rodinný dom nie sú stavebnotechnicky prepojené, sú však opticky spojené otvorenou pergolou. PD uvažuje s 21 návrhmi typu domu C.

Typový dom D: samostatne osadený dvojposchodový, jednobytový s integrovanou jednopodlažnou garážou pre dve vozidlá, ktorá vytvára členitým pôdorys inak obdĺžnikového rodinného domu. Základné rozmery objektu sú 14,60 × 10,80 m. PD uvažuje so 6 návrhmi typu domu D.

Typový dom E: je dvojpodlažný samostatne stojaci rodinný dom s dvoma bytovými jednotkami, bez garáže. Objekt má členitý pôdorys tvorený štyrmi ustupujúcimi obdĺžnikmi so základnými pôdorysnými rozmermi 22,700 × 12,165 m. V riešenom území sú navrhnuté dva domy tohto typu.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia

Predložená projektová dokumentácia rieši vybudovanie dopravnej a technickej infraštruktúry pre rodinné domy a objekty občianskej vybavenosti.

Stavba dopravnej a technickej infraštruktúry je podmienená križovatkami "B" a "C" (nie sú predmetom tejto PD), ktoré boli navrhnuté v zmysle platného Územného plánu zóny - Rusovce Sever. Tieto križovatky budú vybudované ako spoločná investícia investorov, ktorí sú činní na opačnej strane od hlavnej prístupovej cesty.

V predmetnej dokumentácii sa celkovo uvažuje s návrhom 8 nových miestnych komunikácií. Pre pokrytie nárokov statickej dopravy pre objekty „E“, „F“ a „G“ je v zmysle textovej časti sprievodnej a súhrnnej správy potrebných 93 stojísk. Pozdĺž trasy "B" sú v zmysle ÚPN-Z navrhnutých 28 odstavňových stojísk v blízkosti sektoru určeného na šport, telovýchovu, voľný čas a detské ihriská. Pre parkovanie pozdĺž trasy „A6“ je navrhnutých 19 ks pozdĺžnych stojísk, ktoré budú slúžiť pre verejnosť v rámci prístupu k oddychovým a športovým aktivitám (prístup na cyklistický chodník, a pod.). Pre každú bytovú jednotku rodinných domov sú navrhnuté 3 parkovacie miesta v celkom počte 147.

Nové navrhované komunikácie v území sú definované nasledovne:

SO-01.1 - Komunikácie a spevnené plochy - Trasa A - miestna obslužná komunikácia dĺ. 192,02 m, funkčnej triedy MO3, kategórie 7,5/30, s obojstranným chodníkom, obojsmerná premávka.

SO-01.2 - Komunikácie a spevnené plochy - Trasa A6 - miestna komunikácia dĺ. 169,02 m, komunikácia šírky 5,0m funkčnej triedy MN3, kategórie 6,0/20 s jednostranným chodníkom, zeleným pásom a pozdĺžnym parkovaním, možná obojsmerná premávka.

SO-01.3 - Komunikácie a spevnené plochy - Trasa B - miestna obslužná komunikácia dĺ. 202,46 m (realizovať sa bude 172,66 m po hranicu s parcelou 1č. 208/20), funkčnej triedy MO3, kategórie 8,0/30 s obojstranným chodníkom a kolmým parkovaním, obojsmerná premávka.

SO-01.4 - Komunikácie a spevnené plochy - Trasa B3 - miestna komunikácia dĺ. 18,20 m, komunikácia šírky 6,0m, funkčnej triedy NM3, kategórie 6,0/20 možná obojsmerná premávka. Začiatok trasy B3 je na konci trasy B, pričom trasa je navrhnutá pre dopravnú obsluhu časti sektora 20 podľa platného ÚPN-Z Rusovce sever.

SO-01.5 - Komunikácie a spevnené plochy - Trasa C - miestna obslužná komunikácia dĺ. 388,29 m, funkčnej triedy MO3, kategórie 8,0/30 s obojstranným chodníkom (šírka 2m) a kolmým parkovaním, obojsmerná premávka.

SO-01.6 - Komunikácie a spevnené plochy - Trasa C2 - miestna obslužná komunikácia dĺ. 154,32 m, funkčnej triedy MO3, kategórie 7,5/30, s obojstranným chodníkom (šírka 2m), obojsmerná premávka.

SO-01.7 - Komunikácie a spevnené plochy - Trasa F - miestna komunikácia dĺ. 388,97 m, funkčnej triedy MO3U, kategórie 7,5/30 s obojstranným chodníkom (šírka 2m), obojsmerná premávka.

V rámci dopravného návrhu riešenia predloženej časti lokality Rusovce sever (sektor: 14, 16, 17, 18, 19 a 20.6) je uvažované tiež s chodníkmi pre peších, spomaľovacími prahmi a parkovacími stojiskami popri miestnych cestách. V južnej časti riešenej lokality – t.j. pod sektorom 19, sektorom 20.6 a čiastočne aj pod sektorom 18 je v zmysle platného a schváleného ÚPN-Z Rusovce Sever navrhovaná cyklotrasa s dĺžkou 612 m a šírkou 3,0 m. V textovej časti projektovej dokumentácie sa nachádza popis k plánovanej cyklotrase, avšak samotný stavebný objekt tejto cyklotrasy PD neobsahuje.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ)

	Údaje PD	Údaje po overení*
celková plocha riešeného územia	99 477,70 m ²	m ²
celková zastavaná plocha	6 237,70 m ²	
celková podlažná plocha nadzemných podlaží	10 815,32 m ²	
celková zeleň	56 925,20 m ²	
celkové spevnené plochy	34 368,15 m ²	

parkovacie státia celkom	287	
Sektor 14		
riešená plocha sektora	2 175,33 m ²	m ²
zastavaná plocha	464,25 m ²	m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží	769,47 m ²	m ²
zeleň na teréne	1 138,8 m ²	m ²
spevnené plochy	545,28 m ²	m ²
počet bytov	4	
počet 4-izbových bytov	3	
počet viac ako 4-izbových bytov	1	
počet podzemných podlaží	0	
počet nadzemných podlaží	2	
podkrovie / ustúpené podlažie	Nie	
počet parkovacích miest	12	
Sektor 16		
riešená plocha sektora	9 750,21 m ²	m ²
zastavaná plocha	1 953,98 m ²	m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží	3 395,16 m ²	m ²
zeleň na teréne	5 494,20 m ²	m ²
spevnené plochy	2 299,05 m ²	m ²
počet bytov	15	
počet 4-izbových bytov	8	
počet viac ako 4-izbových bytov	7	
počet podzemných podlaží	0	
počet nadzemných podlaží	2	
podkrovie / ustúpené podlažie	Nie	
počet parkovacích miest	45	
Sektor 17		
riešená plocha sektora	9 253,83 m ²	m ²
zastavaná plocha	1 953,98 m ²	m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží	3 395,16 m ²	m ²
zeleň na teréne	5 034,05 m ²	m ²
spevnené plochy	2 265,80 m ²	m ²
počet bytov	15	
počet 4-izbových bytov	8	
počet viac ako 4-izbových bytov	7	
počet podzemných podlaží	0	
počet nadzemných podlaží	2	
podkrovie / ustúpené podlažie	Nie	
počet parkovacích miest	45	
Sektor 18		
riešená plocha sektora	2 211,886 m ²	m ²
zastavaná plocha	464,25 m ²	m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží	769,47 m ²	m ²
zeleň na teréne	1 207,35 m ²	m ²
spevnené plochy	540,26 m ²	m ²
počet bytov	4	
počet 4-izbových bytov	3	

počet viac ako 4-izbových bytov	1	
počet podzemných podlaží	0	
počet nadzemných podlaží	2	
podkrovie / ustúpené podlažie	Nie	
počet parkovacích miest	12	
Sektor 19		
riešená plocha sektora	6 904,12 m ²	m ²
zastavaná plocha	1 437,24 m ²	m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží	2 486,06 m ²	m ²
zeleň na teréne	3 891,52 m ²	m ²
spevnené plochy	1 580,36 m ²	m ²
počet bytov	11	
počet 4-izbových bytov	5	
počet viac ako 4-izbových bytov	6	
počet podzemných podlaží	0	
počet nadzemných podlaží	2	
podkrovie / ustúpené podlažie	Nie	
počet parkovacích miest	33	

Poznámka: * Orgán územného plánovania vyplní v prípade, ak sú zistenia rozdielne od údajov uvedených v PD.

Časť C – Posúdenie

Na základe výsledkov posúdenia stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08 a 10 (ďalej len „ÚPN“) uvádzame						
z hľadiska funkčného využitia územia					číslo funkcie 102	
Vo funkčnom využití územia OBYTNÉ ÚZEMIA – málopodlažná zástavba (číslo funkcie 102) je rôznorodá forma zástavby rodinných domov súčasťou prevládajúceho spôsobu využitia funkčnej plochy. Zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia patria medzi prípustné spôsoby využitia tejto funkčnej plochy.						
Návrh riešeného územia so zástavbou 47 rodinných domov, vrátane technickej a dopravnej infraštruktúry zodpovedajúcej potrebám územia, je z hľadiska funkčného využitia územia v súlade s ÚPN.						
z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)					číslo funkcie 102	
rozvojové územie					regulačný kód C	
	plošné bilancie		intenzita využitia záujmové územie návrh		intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN	
výmera záujmového územia	600,99 - 1008,85 m ²					
zastavaná plocha	1298,57 – 202,60 m ²		IZP	0,17-0,22	IZP _{max}	0,22
podlažná plocha (NP)	222,49 – 316,20 m ²		IPP	0,29-0,38	IPP _{max}	0,6
započítateľná zeleň	300,06 – 525,49 m ²		KZ	0,50-0,65	KZ _{min}	0,40
Všetky navrhované rodinné domy, pri zohľadnení výmer jednotlivých pozemkov, spĺňajú požiadavky na minimálne a maximálne hodnoty koeficientov využitia územia (napr. KZ, KPP, KZP) a sú v súlade s ÚPN.						

z hľadiska verejného dopravného vybavenia

V zmysle platného Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov nie je navrhovaná stavba dotknutá žiadnym výhľadovým dopravným zámerom.

Na základe výsledkov posúdenia stavby vo vzťahu k „Územný plán zóny Rusovce-sever“ schváleným uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Rusovce č. 408 dňa 14.3.2018, záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 1/2018 (ďalej len „ÚPN Z“) uvádzame:

Regulačný list		Sektor 14
Parcely 14/12, 14/13, 14/26 s prislúchajúcimi rodinnými domami v zmysle prílohy „Výskyt v území“		
Regulatívny rozvoja pozemku		
Regulatívny funkčného využitia podľa ÚPN Z		
Prípustné: Bývanie v samostatne stojacich rodinných domoch		súlad
Podiel bývania v sektore min. 70% podlažných plôch nadzemnej časti zástavby sektoru		súlad
Regulatívny intenzity využitia		
Index zastavaných plôch maximálny	0,22	súlad
Koeficient zelene minimálny	0,40	súlad
Index podlažných plôch	0,44	súlad
Maximálny počet nadzemných podlaží	2	súlad
Minimálna výmera stavebného pozemku	600 m ²	súlad
Regulatívny osadenia stavby		
Stavebná čiara od chodníka pri komunikácii A, C, C1, F	5 m	súlad
Regulačná čiara oplotenia od chodníka pri komunikácii A, C, C1, F	5 m	súlad
Výška oplotenia od ulice max.	1,6 m	-
Výška oplotenia od susedných pozemkov max.	2 m	-
Regulatívny výsadby zelene		
Pri chodníku komunikácie C vysadiť alej stromov v 10 m rozstupoch		-
Odporúčané druhy: Acer platanooides, A. campestre, Fraxinus ornus, F. excelsior, F. americana, Catalpa bignonioides, Keuleuteria paniculata, Sorbus aria, S. torminalis		-
Posúdenie		
V sektore 14 sú navrhnuté tri rodinné domy typov C, B a E. Umiestnenie rodinných domov na navrhovaných výmerách pozemkov spĺňa regulatívy týkajúce sa intenzity využitia územia, ako aj regulatívy osadenia stavby.		
Vyhodnotenie bilančných parametrov jednotlivých rodinných domov vrátane výmer a spôsobu osadenia je spracované v prílohách „Situácia plôch“ a „Celkové bilancie a súlad s ÚPN Z“.		
Výškové riešenie oplotenia, ako aj projekt sadovníckych úprav, budú spracované a predložené v ďalšom stupni projektovej dokumentácie.		

Regulačný list		Sektor 16
Parcely 16/1 - 16/15 s prislúchajúcimi rodinnými domami v zmysle prílohy „Výskyt v území“		
Regulatívny rozvoja pozemku		
Regulatívny funkčného využitia podľa ÚPN Z		
Prípustné: Bývanie v samostatne stojacich rodinných domoch		súlad
Podiel bývania v sektore min. 70% podlažných plôch nadzemnej časti zástavby sektoru		súlad
Regulatívny intenzity využitia		
Index zastavaných plôch maximálny	0,22	súlad
Koeficient zelene minimálny	0,40	súlad
Index podlažných plôch	0,44	súlad
Maximálny počet nadzemných podlaží	2	súlad
Minimálna výmera stavebného pozemku	600 m ²	súlad
Regulatívny osadenia stavby		
Stavebná čiara od chodníka pri komunikácii A, C, C2, F	5 m	súlad
Regulačná čiara oplotenia od chodníka pri komunikácii A, C, C2, F	5 m	súlad
Výška oplotenia od ulice max.	1,6 m	-
Výška oplotenia od susedných pozemkov max.	2 m	-
Regulatívny výsadby zelene		
Pri chodníku komunikácie A, C, vysadiť alej stromov v 10 m rozostupoch		-
Odporúčané druhy: Acer platanoides, A. campestre, Fraxinus ornus, F. excelsior, F. americana, Catalpa bignonioides, Keuleuteria paniculata, Sorbus aria, S. torminalis		-
Posúdenie		
V sektore 16 je navrhnutých 15 rodinných domov typov A, B, C a D, v nasledovnom zastúpení: 2 x typ A, 4 x typ B, 7 x typ C a 2 x typ D. Umiestnenie rodinných domov na navrhovaných výmerách pozemkov spĺňa územnoplánovacie regulatívy stanovené pre intenzitu využitia územia, ako aj pre spôsob osadenia stavieb v súlade s určenými stavebnými čiarami.		
Vyhodnotenie bilančných parametrov jednotlivých rodinných domov vrátane výmer a spôsobu osadenia je spracované v prílohách „Situácia plôch“ a „Celkové bilancie a súlad s ÚPN Z“.		
Výškové riešenie oplotenia, ako aj projekt sadovníckych úprav, budú spracované a predložené v ďalšom stupni projektovej dokumentácie.		

Regulačný list		Sektor 17
Parcely 17/1 – 17/15 s prislúchajúcimi rodinnými domami v zmysle prílohy „Výskyt v území“		
Regulatívny rozvoja pozemku		
Regulatívny funkčného využitia podľa ÚPN Z		
Prípustné: Bývanie v samostatne stojacich rodinných domoch		súlad
Podiel bývania v sektore min. 70% podlažných plôch nadzemnej časti zástavby sektoru		súlad

Regulatívny intenzity využitia		
Index zastavaných plôch maximálny	0,22	súlada
Koeficient zelene minimálny	0,40	súlada
Index podlažných plôch	0,44	súlada
Maximálny počet nadzemných podlaží	2	súlada
Minimálna výmera stavebného pozemku	600 m ²	súlada
Regulatívny osadenia stavby		
Stavebná čiara od chodníka pri komunikácii B, C, C2, F	5 m	súlada
Regulačná čiara oplotenia od chodníka pri komunikácii B, C, C2, F	5 m	súlada
Výška oplotenia od ulice max.	1,6 m	-
Výška oplotenia od susedných pozemkov max.	2 m	-
Regulatívny výsadby zelene		
Pri chodníku komunikácie B a C vysadiť alej stromov v 10 m rozostupoch		-
Odporúčané druhy: Acer platanooides, A. campestre, Fraxinus ornus, F. excelsior, F. americana, Catalpa bignonioides, Keuleuteria paniculata, Sorbus aria, S. torminalis		-
Posúdenie		
V sektore 17 sa uvažuje so zástavbou 15 rodinných domov štyroch typov: A (2 objekty), B (4 objekty), C (7 objektov) a D (2 objekty). Z hľadiska intenzity využitia územia aj priestorového usporiadania stavieb na navrhovaných výmerách pozemkov je návrh v súlade s územnoplánovacími regulatívmi, vrátane dodržania určených stavebných čiar.		
Vyhodnotenie bilančných parametrov jednotlivých rodinných domov vrátane výmer a spôsobu osadenia je spracované v prílohách „Situácia plôch“ a „Celkové bilancie a súlad s ÚPN Z“.		
Výškové riešenie oplotenia, ako aj projekt sadovníckych úprav, budú spracované a predložené v ďalšom stupni projektovej dokumentácie.		

Regulačný list	Sektor 18
Parcely 18/7, 18/8, 18/13 s prislúchajúcimi rodinnými domami v zmysle prílohy „Výskyt v území“	
Regulatívny rozvoja pozemku	
Regulatívny funkčného využitia podľa ÚPN Z	
Prípustné: Bývanie v samostatne stojacich rodinných domoch	súlada
Podiel bývania v sektore min. 70% podlažných plôch nadzemnej časti zástavby sektoru	súlada
Regulatívny intenzity využitia	
Index zastavaných plôch maximálny	0,22 súlada
Koeficient zelene minimálny	0,40 súlada
Index podlažných plôch	0,44 súlada
Maximálny počet nadzemných podlaží	2 súlada
Minimálna výmera stavebného pozemku	600 m ² súlada

Regulatívny osadenia stavby		
Stavebná čiara od chodníka pri komunikácii A, A6, F	5 m	súlاد
Regulačná čiara oplotenia od chodníka pri komunikácii A, A6, F	5 m	súlاد
Výška oplotenia od ulice max.	1,6 m	-
Výška oplotenia od susedných pozemkov max.	2 m	-
Regulatívny výsadby zelene		
Pri chodníku komunikácie A vysadiť alej stromov v 10 m rozostupoch		-
Odporúčané druhy: Acer platanoides, A. campestre, Fraxinus ornus, F. excelsior, F. americana, Catalpa bignonioides, Keuleuteria paniculata, Sorbus aria, S. torminalis		-
Posúdenie		
V sektore 18 sa navrhuje umiestnenie troch rodinných domov typov C, B a E. Návrh zástavby pri navrhovaných veľkostných parametroch pozemkov je v súlade s platnými regulatívmi intenzity využitia územia, ako aj s požiadavkami na priestorové osadenie stavieb.		
Vyhodnotenie jednotlivých rodinných dom, veľkosť a osadenie na pozemku je predmetom príloh „Výskyt v území“ a „Celkové bilancie a súlad s ÚPN Z“.		
Výška oplotenia ako aj projekt sadovníckych úprav bude predložený vo vyššom stupni projektovej dokumentácie.		

Regulačný list		Sektor 19
Parcela 19/1-19/11 s prislúchajúcimi rodinnými domami v zmysle prílohy „Výskyt v území“		
Regulatívny rozvoja pozemku		
Regulatívny funkčného využitia podľa ÚPN Z		
Prípustné: Bývanie v samostatne stojacich rodinných domoch		súlاد
Podiel bývania v sektore min. 70% podlažných plôch nadzemnej časti zástavby sektoru		súlاد
Regulatívny intenzity využitia		
Index zastavaných plôch maximálny	0,22	súlاد
Koeficient zelene minimálny	0,40	súlاد
Index podlažných plôch	0,44	súlاد
Maximálny počet nadzemných podlaží	2	súlاد
Minimálna výmera stavebného pozemku	600 m ²	súlاد
Regulatívny osadenia stavby		
Stavebná čiara od chodníka pri komunikácii A, A6, C2, F	5 m	súlاد
Regulačná čiara oplotenia od chodníka pri komunikácii A, A6, C2, F	5 m	súlاد
Výška oplotenia od ulice max.	1,6 m	-
Výška oplotenia od susedných pozemkov max.	2 m	-
Regulatívny výsadby zelene		
Pri chodníku komunikácie A vysadiť alej stromov v 10 m rozostupoch		-

Odporúčané druhy: Acer platanoides, A. campestre, Fraxinus ornus, F. excelsior, F. americana, Catalpa bignonioides, Keuleuteria paniculata, Sorbus aria, S. torminalis	-
Posúdenie	
V sektore 19 je navrhnutá zástavba 11 rodinných domov typov B, C a D, a to v nasledovnom počte: 4 objekty typu B, 5 objektov typu C a 2 objekty typu D. Umiestnenie stavieb na príslušných výmerách pozemkov rešpektuje územnoplánovacie regulatívy týkajúce sa intenzity využitia územia, ako aj pravidlá priestorového usporiadania v súlade s určenými stavebnými čiarami.	
Vyhodnotenie jednotlivých rodinných dom, veľkosť a osadenie na pozemku je predmetom príloh „Výskyt v území“ a „Celkové bilancie a súlad s ÚPN Z“.	
Výška oplozenia ako aj projekt sadovníckych úprav bude predložený vo vyššom stupni projektovej dokumentácie.	

Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia	
Systém dopravných koridorov vychádza z možností ich napojenia na hlavnú dopravnú os – štátnu cestu 1/2 ako aj napojenia na jestvujúce miestne komunikácie. Súbežne so štátnou cestou 1/2 sú navrhnuté obslužné komunikácie kategórie C 3 s verejným parkovaním a obojstrannými chodníkmi pre peších. Ostatné prístupové komunikácie sú kategórie C3 s jednostrannými chodníkmi, resp. koncové slepé D1 ukončené obratiskom. V málopodlažnej zástavbe (číslo funkcie 102) je nutné zabezpečiť minimálne 2 parkovacie miesta na vlastnom pozemku. Na celom riešenom území je zakázané osádzať veľkoplošné reklamné pútače (billboardy).	
Verejnoprospešné stavby	
Pre realizáciu verejnoprospešných stavieb podľa záväznej časti územného plánu je potrebné rezervovať pozemky pre dopravné koridory a pozemky pre umiestnenie objektov technickej infraštruktúry. Sieť technickej infraštruktúry sú zásadne vedené v dopravných koridoroch.	
Zoznam verejnoprospešných stavieb	
ÚNP Z	Stavebný zámer
Komunikácia A - plocha 5 851 m ² , dĺžka 509 m	Komunikácia A - plocha 2 205 m ² , dĺžka 192 m
Komunikácia B - plocha 13 630 m ² , dĺžka 643 m	Komunikácia B - plocha 4 661 m ² , dĺžka 220 m
Komunikácia C - plocha 13 066 m ² , dĺžka 725 m	Komunikácia C - plocha 6 990 m ² , dĺžka 388 m
Komunikácia A6 - plocha 2 419 m ² , dĺžka 345,5m	Komunikácia A6 - plocha 1 183 m ² , dĺžka 169 m
Komunikácia B3 - plocha 102 m ² , dĺžka 10 m	Komunikácia B3 - plocha 185 m ² , dĺžka 18,2 m
Komunikácia C2 - plocha 1 313 m ² , dĺžka 154,5 m	Komunikácia C2 - plocha 1 310 m ² , dĺžka 154,3 m
Komunikácia F - plocha 8 336 m ² , dĺžka 739 m	Komunikácia F - plocha 4 385 m ² , dĺžka 389 m
Cyklotrasa - plocha 2 895 m ² , dĺžka 965 m	Cyklotrasa - plocha 1 835 m ² , dĺžka 612 m
Posúdenie	
Predložená projektová dokumentácia rešpektuje schválený Územného plánu zóny - Rusovce Sever.	
Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia	
Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia	

Časť D - Záverečné stanovisko

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že posudzovaná stavba JE V SÚLADE s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov a Územného plánu zóny Rusovce Sever.

Časť E - Podmienky

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu **uplatňuje záväzné podmienky** v nasledovnom rozsahu:

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia
Stavebník je povinný za účelom posúdenia súladu s územným plánom, územným plánom zóny a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta predložiť hlavnému mestu každú zmenu projektovej dokumentácie (§ 9 ods. 2 Stavebného zákona), a to i po zapracovaní uplatnených stanovísk a vyjadrení, ktorou sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel využitia stavby.
Navrhované výmery pozemkov musia zostať zachované, nakoľko plošné parametre stavebných pozemkov priamo ovplyvňujú dodržanie záväzných regulatívov priestorového usporiadania a funkčného využitia územia stanovených v ÚPN a ÚPN Z.
Úplné prestrešenie otvorených pergol nie je prípustné, keďže by viedlo k prekročeniu prípustnej zastavenej plochy pozemku a tým k nesúladu s regulatívami ÚPN a ÚPN Z.
Vo vyššom stupni projektovej dokumentácie je potrebné dopracovať návrh výškového a materiálového riešenia oplozenia, ako aj spracovať projekt sadovníckych úprav. Obe časti musia byť vypracované v súlade s regulatívami Územného plánu zóny.
Rodinný dom typu E musí zostať definovaný ako rodinný dom s dvomi bytovými jednotkami. V prípade, že by bol stavebnotechnicky navrhnutý ako rodinný dvojdom, ide o nesúlad s Územnoplánovacou ÚPN Z, pretože v takom prípade sa stavba posudzuje ako dva samostatné rodinné domy. Tým pádom by nespĺňala minimálnu výmeru pozemku 600 m ² na každý dom.
z hľadiska dopravného vybavenia:
V zmysle vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 532/2002 Z.z. musí mať stavba zodpovedajúce pripojenie na pozemné komunikácie (§ 7), vzhľadom k uvedenému považujeme za nevyhnutný predpoklad pripojenia stavby „Balkánska cesta, Sever - Rodinné domy“ stavebné objekty:
križovatka „B“ (súčasť stavby: „Dopravná a technická infraštruktúra Bratislava Rusovce, časť stavby: SO-01 Komunikácie a spevnené plochy a križovatka „B“ na ceste I/2“, vydané súhlasné ZST hl. mesta SR Bratislavy pod číslom MAGS OUIK 56538/2021-468344 zo dňa 19.11.2021, investor: PRI IHRISKU s.r.o.)
križovatka „C“ (súčasť stavby: „Dopravná a technická infraštruktúra Bratislava Rusovce, vydané súhlasné ZST hl. mesta SR Bratislavy pod číslom MAGS OUIK 59077/2021-499796 zo dňa 15.12.202, investor: ENIDAN družstvo...).
SO-01.1 - Komunikácie a spevnené plochy - Trasa A (miesta cesta III. triedy, funkčnej triedy MO3, kategórie 7,5/30), SO-01.2 - Komunikácie a spevnené plochy - Trasa A6 (miestna nemotoristická cesta, funkčnej triedy MN3, kategórie 6,0/20), SO-01.3 - Komunikácie a spevnené plochy - Trasa B (miestna cesta III. triedy, funkčnej triedy MO3, kategórie 8,0/30), SO-01.4 - Komunikácie a spevnené plochy - Trasa B3 (miestna nemotoristická cesta, funkčnej triedy NM3, kategórie 6,0/20), SO-01.5 - Komunikácie a spevnené plochy - Trasa C (miestna cesta III. triedy, funkčnej

triedy MO3, kategórie 8,0/30), SO-01.6 - Komunikácie a spevnené plochy - Trasa C2 (miestna cesta III. triedy, funkčnej triedy MO3, kategórie 7,5/30), SO-01.7 – Komunikácie a spevnené plochy - Trasa F (miestna cesta III. triedy s prvkami upokozenia dopravy, funkčnej triedy MO3U, kategórie 7,5/30).
Neoddeliteľnou súčasťou vyššie uvedenej komunikačnej siete je tiež cyklotrasa v južnej časti riešenej lokality – t.j. pod sektorom 19, sektorom 20.6 a čiastočne aj pod sektorom 18, ktorá je navrhnutá v zmysle platného a schváleného ÚPN-Z Rusovce Sever (dĺžka 612 m a šírka 3,0 m), ktorá je súčasťou záväznej časti ÚPN-Z, a teda aj zoznamu VPS.
Všetky navrhované cyklotrasy žiadame definovať ako účelové verejné cesty
Pri miestnych cestách môžu byť vykázané okrem parkovacích miest krátkodobých (návštevníckych) pre bytové a nebytové funkcie aj dlhodobé stojiská, avšak len pre funkciu bývanie
V ďalšom stupni projektovej dokumentácie žiadame identifikovať v grafickej časti projektovej dokumentácie, ktoré stáčia sú vykázané ako návštevnícke.
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, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.
Rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch: zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk; vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite; zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadržiavacej schopnosti podlažia; zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania; zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály.

Časť F – Vyjadrenie mestskej časti

Mestská časť Bratislava	Rusovce
Poradové číslo vyjadrenia	1907/2025/AR
Dátum vydania	02.05.2025
Výroková časť	
Mestská časť Bratislava-Rusovce ako dotknutý orgán podľa § 21 ods. 5 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov dáva ako príslušný orgán územného plánovania vo veci predloženého (návrhu) stavebného zámeru podľa § 7d ods.4 zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov nasledovné vyjadrenie MČ Bratislava - Rusovce k inej než jednoduchšej stavbe	

Po posúdení projektovej dokumentácie stavebného zámeru súboru stavieb, dopravnej vybavenosti a inžinierskych sietí „Rusovce sever - Rodinné domy/Dopravná a technická infraštruktúra“, mestská časť Bratislava-Rusovce konštatujeme, že predložená projektová dokumentácia je spracovaná v súlade so záväznou časťou Územný plán zóny - Rusovce sever, v časti riešeného územia.

Rodinné domy (typologický druh A, B, C, D) sú z hľadiska funkčného využitia územia a priestorového usporiadania navrhnuté v súlade s platným územným plánom zóny. Podrobné údaje sú uvedené v tabuľke PD - *Celkové bilancie a súlad s ÚPN Z*. Návrh riešenia územia rešpektuje v záväznej časti stanovený: max. koeficient zastavanosti, min. koeficient zelene, max. index podlažnej plochy a výšku zástavby. Sú dodržané odstupové vzdialenosti od navrhovaných komunikácií. Stavby RD rešpektujú stanovenú prednú aj zadnú stavebnú čiaru. Je dodržaná min. výmera pozemku 600 m². V urbanistickom bloku č. 16 je navrhnutých 15 RD, čo je o 1 RD menej ako stanovuje ÚPN zóny.

Navrhovaná dopravná obsluha predmetnej časti územia rešpektuje organizáciu dopravy v zmysle ÚPN zóny, ako časť verejnoprospešných stavieb. Projektová dokumentácia rieši vedenia technickej infraštruktúry pre obsluhu riešeného územia.

Výroková časť:

Rodinný dom Typ E, ktorý sa nachádza 1x v sektore č.14 a 1x v sektore č.18 v ich východnej časti, nie je navrhnutý v súlade s platným ÚPN zóny. Ide o dva rodinné domy (dvojdomy), ktoré tvoria prevádzkovo dva samostatné rodinné domy. Keďže jeden pozemok má 973,59 m² a druhý 1008,85 m² nespĺňajú min. výmeru pozemkov pre každý z nich, aj keď objemové a ostatné parametre stanovené v ÚPN Z sú dodržané. Je potrebné upraviť v ďalšom stupni PD tak, aby oba pozemky spĺňali stanovenú záväznú reguláciu územia, t. j. výmeru pozemkov.

Odporúčania MČ:

V tabuľke *Celkové bilancie a súlad s ÚPN Z* sa počíta s tromi parkovacími miestami pre každý rodinný dom. V detailnom rozpracovaní dispozičných riešení jednotlivých rodinných domov sú deklarované 3 parkovacie miesta zobrazené len pri RD Typ A. ÚPN zóny v málopodlažnej zástavbe (číslo funkcie 102) požaduje zabezpečiť minimálne 2 parkovacie miesta na vlastnom pozemku. Mestská časť odporúča pri všetkých typologických druhov rodinných domoch riešiť 3 parkovacie miesta pre každý rodinný dom na vlastnom pozemku.

Hranice pozemkov 10 rodinných domov, ktoré budú riešené v réžii iných budúcich majiteľov (nie sú priamo súčasťou predmetného projektu stavebného zámeru), zasahujú okrem subsektora 20.6 aj do subsektora 20.3 vo funkcii šport, telovýchova a voľný čas, číslo funkcie 401. Tieto plochy vo funkcii 401, nie je možné počítať do bilancií pre výpočet veľkosti RD.

Prerokovanie sa uskutočnilo 17.7.2025.

Časť G - Upozornenie / Iné / Doplnujúce informácie

Návrh 10 rodinných domov v sektore 20.6 nebol predmetom posudzovania.

Parkovacie miesta vykazované ako krátkodobé (návštevnícke – v zmysle platnej STN 736110:2024) musia zostať verejné, nemôžu byť predané, prenajaté alebo vyhradené.

Parkovacie miesta priamo napojené na miestne cesty sa stávajú na základe Vyhlášky č. 35/1984 Zb., § 8, ktorou sa vykonáva zákon o pozemných komunikáciách ich súčasťou. Miestne cesty môžu byť zo zákona (Zákon 135/1961 Zb. - Cestný zákon) len vo vlastníctve obce.

Predložená dokumentácia obsahuje projekt organizácie dopravy, ktorý nespĺňa platné technické podmienky pre používanie dopravných značiek a dopravných zariadení (napríklad osadenie značiek 326) a neobsahuje smerové dopravné značenie pre cyklistickú infraštruktúru. V ďalšom stupni projektovej dokumentácie žiadame predložiť projekt organizácie dopravy na pripomienkovanie príslušnému CSO.

V prípade, že stavebník uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku či správy hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza stanovisko hlavného mesta ako dotknutého orgánu požadované podľa iných osobitných predpisov (§ 21 ods. 2 Stavebného zákona), vyjadrenia hlavného mesta ako dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov (§ 22 Stavebného zákona), ako ani vyjadrenia hlavného mesta ako účastníka konania (§ 49 ods. 1 písm. b), c)). Rovnako nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán je podľa § 21 ods. 7 Stavebného zákona, veta prvá, viazaný obsahom vlastného záväzného stanoviska; to neplatí, ak došlo k zmene právneho predpisu, podľa ktorého vydal záväzné stanovisko, alebo ak sa podstatne zmenili skutkové okolnosti alebo podklady, na základe ktorých vydal záväzné stanovisko.

Co: MČ Bratislava – Rusovce
Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR – Informačný systém
Magistrát ODI, OUIK – archív

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.
hlavný architekt