



DOPRAVOPROJEKT, a.s.
Kominárska 2,4
832 03 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
25.04.2018 MAGS OUIK 43985/2018-318651 Ing. Kuchtová/225 29.03.2019

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Úrad vlády Slovenskej republiky, Námestie Slobody 1, 813 70 Bratislava
investičný zámer:	Rekonštrukcia kaštieľa Rusovce vrátane príľahlého areálu; Rekonštrukcia čel'adníka vrátane historických záhrad a parku v Rusovciach
žiadosť zo dňa:	25.04.2018
typ konania podľa stavebného zákona:	zmena stavby pred dokončením
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia ku konaniu o zmene stavby pred dokončením
spracovateľ dokumentácie:	DOPRAVOPROJEKT a.s., zodpovedný projektant: Ing. arch. Jaroslav Meheš, č. oprávnenia 0619 AA, hlavný inžinier projektu: Ing. arch. Beáta Durdíková
dátum spracovania dokumentácie:	apríl/2017

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu technicko-prevádzkového zázemie kaštieľa Rusovce. Predmetom žiadosti o záväzné stanovisko sú stavebné objekty kaštieľa (SOk) a čel'adníka (SOc): SOc-103 Vodná veža, SOk-120 Technicko-prevádzkový objekt, garáže, SOk-121 Trafostanica, náhradný zdroj, SOk-119 Zdroj vody pre tepelné čerpadlá, SOc-111 Zdroj vody pre tepelné čerpadlá, SOk-105 Prípojka VN elektro, SOk-115 Vonkajšie silnoprúdové rozvody, SOk-122 Prekládka VN vedenia, SOc-112.A Prípojka silnoprúdu, SOc-114.A Vonkajšie silnoprúdové rozvody, SOk-109 Vstupný pavilón.

Projektová dokumentácia pojednáva o *technicko-prevádzkovom objekte*, ktorý bude pozostávať len z podzemného podlažia, plochy na úrovni terénu nad objektom budú uvedené do stavu pôvodného riešenia. Navrhovaným riešením sa otvárajú klenbové priestory jestvujúceho suterénu viac pre využitie hostí ako pre technické a obslužné priestory. Technicko-prevádzkový objekt

pozostáva z troch častí: časť objektu situovaná v osi kaštieľa severne za hlavnou parkovou, časť objektu situovaná pozdĺž verejného krídla objektu kaštieľa, časť objektu situovaná v parku.

Projektová dokumentácia ďalej pojednáva o **rekonštrukcii a výmene inžinierskych sietí a ich zariadeniach** ako prekládka VN vedenia a VN prípojka, vonkajšie káblové rozvody slaboprúdu, vonkajšie silnoprúdové rozvody, zdroj vody pre tepelné čerpadlá, podzemná trafostanica a náhradný zdroj.

Súčasťou projektovej dokumentácie je taktiež prebudovanie **vodnej veže** na vyhladkovú vežu, pri zachovaní a obnove vonkajšieho vzhľadu objektu. Vodná veža sa výši do výšky 24,3 m nad úrovňou okolitého terénu.

Dokumentácia ďalej pojednáva o **vstupnom pavilóne**, ktorý je prízemným objektom s obdĺžnikovým pôdorysom s fasádou so zrkadlovým povrchom. Objekt je zastrešený plochou strechu s atikou. Výška objektu nad úrovňou okolitého terénu je cca 4,5 m.

Hlavné parametre - Technicko prevádzkový objekt

Zastavaná plocha nadzemnej časti	53 m ²
Zastavaná plocha podzemnej časti	2 476 m ²

Hlavné parametre – Vodná veža

Zastavaná plocha	36,5 m ²
------------------	---------------------

Hlavné parametre – Vstupný pavilón

Zastavaná plocha	187,78 m ²
------------------	-----------------------

Posúdenie zrealizovanej stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemok parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx je stanovené funkčné využitie územia:

- A. málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie**
- B. občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie**
- C. občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, kód D**
- D. parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110, stabilizované územie**

A. 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 požiaru 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.

B. občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201,***Podmienky funkčného využitia plôch***

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Spôsoby využitia funkčných plôch**Prevládajúce:** 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.**Prípustné:**

V území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko – technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a 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, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem

prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

D. parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110, stabilizované územie

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene, ale aj plochy zelene s úpravou lesoparkového charakteru.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: parky, sadovnícka plošná a líniová zeleň, lesoparkové úpravy.

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: vodné plochy.

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: pobytové lúky, ihriská a hracie plochy, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, náučné chodníky, turistické a cyklistické trasy, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy.

Nepripustné: parkinggaráže nad terénom, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Predmetný kaštieľ s príľahlým parkom sa nachádza v území, pre ktoré bol schválený **Územný plán zóny - Pamiatková zóna Rusovce**. Obstarávateľom predmetného ÚPN-Z je Mestská časť Bratislava – Rusovce. Objekt kaštieľa s príľahlým parkom sa nachádza v regulačných blokoch:

- **občianska vybavenosť verejnoprospešného charakteru, (OV1)** pre ktorý platí:

Vymedzené priestory slúžiace na umiestňovanie stavieb nekomerčnej, resp. komunálnej a verejnoprospešnej občianskej vybavenosti verejného charakteru. Priestory slúžia pre lokalizáciu občianskej vybavenosti vymedzené pre zachovania a rozvíjanie verejnoprospešnej občianskej vybavenosti.

Dominantný spôsob využitia: občianska vybavenosť komunálneho charakteru zabezpečuje mestská časť Bratislava-Rusovce, hlavné mesto SR Bratislava alebo štát pre obyvateľstvo územne zodpovedajúce príslušnému územiu, verejná správa, komunálna administratíva, zariadenia školstva a vzdelávania, sociálnej starostlivosti, kultúra, osвета, galérie, múzeá, knižnice, vymedzené priestory určené pre manifestáciu kultúrno-historického dedičstva v podobe sakrálnej architektúry, vymedzené územia určené predovšetkým na ochranu jestvujúcich sakrálnych stavieb a kostolov s drobnými parkovými úpravami kontaktných a príľahlých pozemkov, občianska vybavenosť komerčného charakteru s verejnoprospešným významom pre rozvoj kultúry a umenia v území typu galérie, múzeá a pod., architektonické stvárnenie objektov zodpovedá charakteru vidieckej alebo prímestskej formy zástavby, vymedzené priestory slúžia pre lokalizáciu prevádzok nevyhnutnej občianskej vybavenosti, pričom jednotlivé objekty sú umiestňované ako samostatné objekty alebo areály.

Vhodný spôsob využitia: vhodným spôsobom využitia sú areály a budovy školských, sociálnych, zdravotníckych, kultúrnych, správnych a cirkevných zariadení, ako aj zariadenia pre zaistenie požiarnej bezpečnosti, polície a ďalších verejnoprospešných a nevyhnutných činností, odstavné miesta a parkoviská slúžiace pre potreby návštevníkov služieb lokalizované na vlastnom alebo príľahlom pozemku, nevyhnutné plochy technickej prevádzky a obsluhy územia, parkovo upravená zeleň verejných priestranstiev s vodnými prvkami alebo prvkami drobnej architektúry.

Obmedzene prípustný spôsob využitia: nevýrobné služby, sakrálne stavby, kostoly, fary, modlitebne, jednoduché stavby strážnej služby, kontroly alebo recepcií, cestné komunikácie, pešie chodníky, cyklistické trasy a zástavby MHD, objekt existujúcej železničnej stanice s príľahlým areálom železničnej dopravy.

Zakázaný spôsob využitia: zariadenia výroby, skladov a výrobných služieb, ako aj zariadenia dopravy, objekty určené na primárnu funkciu bývania, všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov na účely bývania alebo prevádzok nerušiacich služieb.

Rešpektovať zásady a regulatívy priestorového usporiadania pre urbanistický blok v nasledujúcom členení a znení:

Reg. blok	Funkcia	Index zastavanosti	Max. podlažnosť	Index zelene
D04	OV1	20	1,5	60

Reg. blok	Funkcia	Index zastavanosti	Max. podlažnosť	Index zelene
D05	OV1	50	3	20

- **Rusovský park s kaštieľom (PK)**, pre ktorý platí nasledovné:

Areál Rusovského kaštieľa s časťou príľahlého parku je určený na transformovanie na areál s osobitným bezpečnostným a prístupovým režimom určeným pre účely štátnej reprezentácie a diplomatických kontaktov.

Dominantný spôsob využitia: Rusovský park prístupný verejnosti ako súčasť historického Bratislavského lesoparku slúžiaci pre každodennú rekreáciu v prírodnom prostredí s drobnými parkovými úpravami. Rozvoj tohto typu funkčného využitia je obmedzený na koncepcné a parkovo celoplošné dotváranie verejného priestoru mobiliárom reflektujúcim ducha miesta (genia loci).

Vhodný spôsob využitia: mobiliár s jednotne zobrazeným heradlickým symbolom mestskej časti Rusovce alebo hlavného mesta alebo SR alebo v ich kombinácii, prírodný amfiteáter, drobné móla rekreačného využitia pri vodných hladinách, lavičky, lehátka, lampy verejného osvetlenia, odpadkové koše, fontánky s pitnou vodou, sochy, súsošia, pamätne kamene alebo skulptúry reflektujúce ducha miesta (genia loci).

Obmedzene prípustný spôsob využitia: využitie bývalej vodárenskej veže ako priestorovej dominanty s vyhladkovou vežou pre verejnosť, drobné stavby určené pre nevyhnutnú prevádzku uvedených funkcií, altánky, pergoly a drobné prístrešky, drobné prvky sakrálnej architektúry ako kaplnky, modlitebne, križe, božie muky, príjazdové komunikácie alebo zjazdne chodníky určené výhradne pre technickú prevádzku a údržbu.

Zakázaný spôsob využitia: ostatné funkcie.

Rešpektovať zásady a regulatívy priestorového usporiadania pre urbanistický blok v nasledujúcom členení a znení:

Reg. blok	Funkcia	Index zastavanosti	Max. podlažnosť	Index zelene
D01	PK	5	3	85

Upozorňujeme, že v riešenom území sa nachádzajú **verejnoprospešné stavby** VPS 01 Kaštieľ s areálom Rusovského parku, VPS 02 Budova Čeladníka, VPS 03 Vyhladková veža objektu bývalej vodnej veže. Medzi **Národné kultúrne pamiatky** s číslom ÚZPF patria: Kaštieľ s areálom (Kaštieľ) 346/1, Kaštieľ s areálom (park) 346/2, Kaštieľ s areálom (čeladník – solitér) 346/3. Medzi **Pamätihodnosti obce** s číslom evidenčného listu PM patrí Budova čeladníka RUS-1A-8. Medzi **objekty s pamiatkovou hodnotou** vytipované v rámci spracovania ÚPN-Z patrí Vodárenská veža. Záujmové územie sa nachádza v tesnom dotyku s **Chránenou krajinou oblasťou Dunajské**

Luhy, Chráneným vtáčím územím Dunajské Luhy, Územím európskeho významu Ostrovné lúčky a Ramsarskou lokalitou Dunajské Luhy.

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k ÚPN hl.m. z hľadiska funkčného využitia a intenzity využitia územia:

Konštatujeme: riešené územie sa nachádza vo funkčných plochách v ktorých je prípustné resp. prípustné v obmedzenom rozsahu umiestňovať zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia. Park sa nachádza vo funkčnej ploche parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110, kde sú v obmedzenom rozsahu prípustné drobné zariadenia súvisiace s funkciou a náučné chodníky.

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**

so stavbou:	Rekonštrukcia kaštieľa Rusovce vrátane príľahlého areálu; Rekonštrukcia čeladníka vrátane historických záhrad a parku v Rusovciach
na parcelnom čísle:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Rusovce
miesto stavby:	Balkánska ulica

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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- potrebné dodržať podmienky obsiahnuté v stanovisku Krajského pamiatkového úradu Bratislava (KPÚ BA) a prípadne architektonicko-urbanistické zmeny konzultovať s príslušným úradom.

z hľadiska pripomienok MÚOP (Mestský ústav ochrany pamiatok):

- zachovať pôvodný architektonický výraz čeladníka, vrátnice a oplotenia s cimburím v štýle novogotického romantizmu v dotyku s Balkánskou ulicou. Jedná sa o prvý plán vnímania riešeného areálu, ktorý musí ostať zachovaný v štýlovom súlade s hlavným objektom kaštieľa.
- zachovať a obnoviť kovanú mrežovú bránu s bočnými brámkami hlavného vstupu z ulice pri vrátnici, ktorá je dielom významnej slovenskej sochárky Aliny Ferdinandy a od roku 1968 je súčasťou uličného interiéru Balkánskej ulice,
- bránu nového vstupu do areálu z Balkánskej ulice pre významné návštevy je nutné riešiť formou kovanej mreže, aby sa dosiahla materiálová jednota so staršou bránou a aby bol umožnený priehľad z ulice na sochu leva – významný dekoračný prvok areálu kaštieľa. Nie je žiadúce kopírovať existujúcu mrežovú bránu z roku 1968, ale vytvoriť novotvar s umeleckými ambíciami.
- vo verejnej časti parku by bolo vhodné sprístupniť bývalú vodnú vežu (vodojem) ako rozhľadňu, čím sa zvýši atraktivnosť parku a zlepši sa forma prezentácie kultúrno-historických hodnôt celého areálu,
- z titulu ochrany tohto historického areálu pred rušivými vplyvmi by mala samospráva dbať na to, aby v celej línii Balkánskej ulice od objektu vrátnice až po čeladník (optimálne až za kostolík sv. Víta) neboli povolené v uličnom interiéru žiadne reklamné stavby.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy,
- 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 budúcich majetko - právnych vzťahov:

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

UPOZORNENIE:

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

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa §140a ods.2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods.3 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: 1 x potvrdená koordinačná situácia, výkres Technicko prevádzkový objekt, garáže - TPO-Rez T-A; T-B; T-C, výkres Vstupný pavilón – Pozdĺžny rez A-A, Priečny rez B-B

Co: MČ Bratislava – Rusovce, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát - OUIK – archív, ODI