

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

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
07.03.2018                      MAGS OUIK 40566/2018-90585                      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 príslušného areálu
žiadosť zo dňa:	07.03.2018
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:** rekonštrukciu objektu kaštieľa vrátane príslušného areálu. Predmetom žiadosti o záväzné stanovisko sú stavebné objekty kaštieľa (SOk) a čerpadníka (SOc): SOk-101 Hlavný objekt – kaštieľ, SOk-102 Prípojka vody, SOc-109.A Prípojka vody, SOk-114 Vonkajší závlahový systém, SOc-104 Rozvod vody na polievanie, SOk-106 Vonkajší oznamovací rozvod, SOk-107 Vrátnica, SOk-110 Drobná architektúra a vlajkosláva, SOc-102 Letné altánky, SOc-107.A Drobná architektúra a detské ihrisko, SOk-111 Oplotenie a zábrany, SOc-120.A Oplotenie, SOk-116 Vonkajšie osvetlenie parku a kaštieľa, SOc-115.A Vonkajšie osvetlenie parku, SOk-117 Komunikácie, spevnené plochy a chodníky, SOc-105.A Komunikácie, parkovisko a chodníky, SOk-118 Krajinná architektúra, SOc-118.A Krajinná architektúra, SOk-103 Prípojka kanalizácie, SOc-110.A Prípojka kanalizácie.

**Kaštieľ** má po návrhu a realizácii komplexnej pamiatkovej rekonštrukcie, sanácii a zreštaurovaní slúžiť na reprezentačné, stravovacie a ubytovacie účely pre štátne podujatia na najvyššej spoločenskej úrovni, významné medzinárodné návštevy, organizáciu seminárov za účasti najvyšších ústavných činiteľov. Kaštieľ predstavuje trojkridlovú, čiastočne podpivničenú budovu, postavenú na pôdoryse „U“. Krídla majú v zásade tri nadzemné podlažia v postupnom náraste objemov v smere od západu k východu. Súčasťou rekonštrukcie kaštieľa je aj stavebno-technické riešenie, ktoré sa odvíja dvoma smermi. Obnova, rekonštrukcia historického objektu a novostavba podzemných priestorov. Novostavba podzemných priestorov nie je súčasťou tohto stanoviska.

Dopad na funkcie v suteréne – dodržanie požiadaviek na komplexnú sanáciu jestvujúcich nosných konštrukcií, vrátane pochyťavania základov v potrebnom rozsahu z dôvodov splnenia funkcionality priestorov, t.j. pri zachovaní zníženej nivelety alebo jej ďalšom znižovaní z technických alebo technologických dôvodov, uvedenie nivelety do pôvodnej úrovne s výnimkou častí, kde je nutné prehĺbenie z technologických dôvodov. Zabezpečenie vhodnej mikrolímy s dôrazom na systém klimatizácie a vykurovania. V prípade 1 až 3 nadzemného podlažia ide o dodržanie požiadaviek na komplexnú sanáciu jestvujúcich nosných konštrukcií, hlavne stropných. V prípade podkrovia sa jedná o dodržanie požiadaviek na komplexnú sanáciu jestvujúcich nosných konštrukcií, hlavne stropných, zateplenie jestvujúcej strešnej konštrukcie, uzavretie priestoru – obnova výplní okenných priestorov s dôrazom na energetickú efektívnosť celej budovy, obnova výlezov na strechu, obnova a vyčistenie vstupu na vežu.

Projektová dokumentácia pojednáva o **rekonštrukcii a výmene inžinierskych sietí a ich zariadeniach** ako prípojka vody spolu s vodomernou šachtou, prípojka kanalizácie spolu s kanalizačnými šachtami a čerpacou stanicou, vonkajšie káblové rozvody slaboprádu.

**Rekonštrukcii a obnove** podlieha taktiež objekt **vrátnice**, časť **oplotenia** pričom ostatná časť bude novo navrhnutá, **prístupové trasy, chodníky a spevnené plochy** s vytvorením minimálneho zázemia pre vozový park na úrovni terénu. Kompletanou obnovou prejde aj **príľahlý park s mobiliárom**.

#### **Hlavné parametre - Kaštieľ**

Zastavaná plocha nadzemnej časti	2468 m <sup>2</sup>
Zastavaná plocha podzemnej časti	2067 m <sup>2</sup>

#### **Hlavné parametre – Vrátnica**

Zastavaná plocha	44,78 m <sup>2</sup>
------------------	----------------------

### **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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx 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, sadovnicke 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 požiaru 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 prístupné 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

príľahom 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 koncepčné 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, kríže, božie muky, príjazdové komunikácie alebo zjazdové 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 Čeládnika**, **VPS 03 Vyhladková veža** objektu



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 čel'adník (optimálne až za kostolík sv. Víta) neboli povolené v uličnom interiéri 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

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