



O B E C L O Z O R N O

Obecný úrad, Hlavná 1, 900 55 LOZORNO

podľa rozdeľovníka

Váš list/značky

Naša značka

Vybavuje / linka

Lozorno

Šebianová / 02 6920 4351

12.2.2026

Vec: Závazné stanovisko Obce Lozorno ako orgánu územného plánovania

Identifikačné údaje žiadateľa a stavby:

| | |
|------------------------------|--|
| Žiadateľ - stavebník: | |
| Stavba: | „ Obytný súbor Vendelínska“ |
| Charakter stavby: | Novostavby |
| Identifikačný kód stavby: | 1112- Dvojbytové budovy + inžinierske stavby dopravnej vybavenosti + inžinierske stavby technického vybavenia územia |
| Členenie stavby: | SO_01 Navrhovaný dvojdom SO_02 Navrhovaný dvojdom SO_03 Navrhovaný dvojdom SO_04 Navrhovaná súkromná komunikácia |
| Regulačný blok ÚPN-O: | VRU1, B |
| Na pozemkoch: | x |
| Katastrálne územie: | Lozorno |
| Okres: | Malacky |
| Kraj: | Bratislavský |
| Žiadosť podaná dňa: | 09.01. 2026, Doplnená 21.1.2026 |
| Typ povolenacieho konania: | Stavebný zámer |
| GP, Zodpovedný projektant: | Ing. arch. Jakub Svitek - Autorizovaný architekt 2622AA, Červená/ Svitek architekti s.r.o., Jaskovský Rad 13777/115 83101 Bratislava |
| Stupeň dokumentácie: | Projekt pre stavebný zámer |

Dátum spracovania PD:

01/2026

Obec Lozorno, ako príslušný dotknutý orgán územného plánovania podľa § 24 ods. 4 zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov (Zákon o územnom plánovaní), v spojení § 21 ods. 5 zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon), **v y d á v a** podľa § 24 ods. 8 a §24a ods. 1 písm. b) 1. zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov (Zákon o územnom plánovaní) v súlade § 8 vyhlášky č. 60/2025 Z.z. o štruktúre a prevádzke informačného systému územného plánovania a výstavby, o obsahu podaní a obsahu a rozsahu dokumentácie stavby

s ú h l a s n é z á v ä z n é s t a n o v i s k o

k stavebnému zámeru vrátane prerokovania stavebného zámeru, v rozsahu:

Predmet a popis stavebného zámeru v zmysle predloženej projektovej dokumentácie:

Názov stavby: „Obytný súbor Vendelínska“

Účelom je vybudovať obytný súbor rodinných domov s dvomi bytovými jednotkami vrátane dopravnej vybavenosti a technického vybavenia územia. Navrhované územie bude plniť funkciu obytnú v rámci vnútrobloku VRÚ1. Obytný súbor Vendelínska počítá s výstavbou troch nových stavebných objektov a zbúraním existujúceho objektu s parcelným číslom 341, ktorý sa nachádza na pozemku s parcelným číslom 346/1. Výstavba bude prebiehať počas jednej etapy a to stavbou rodinného dvojdomu v centrálnej časti územia a dvoch rodinných dvojdomov v západnej časti územia. Navrhované stavebné objekty podliehajú zmene parcelácie.

Členenie stavby:

- SO_01 Navrhovaný dvojdom-Dvojbytová budova
- SO_02 Navrhovaný dvojdom -Dvojbytová budova
- SO_03 Navrhovaný dvojdom- Dvojbytová budova
- SO_04 Navrhovaná súkromná komunikácia

Umiestnenie a realizácia stavebného zámeru:

Zámer je realizovaný na pozemku reg. „C“ KN:

- parc. č.: 341, Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 80 m² (Existujúci RD)
- parc. č.: 343, Záhrada o výmere 782 m²
- parc. č.: 346/1, Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 395 m²
- parc. č.: 346/6, Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 326 m²
- parc. č.: 6587/1, Orná pôda o výmere 867 m²
- parc. č.: 6587/2, Záhrada o výmere 317 m²
- parc. č.: 6587/3 - Záhrada o výmere 613 m²
- parc. č.: 6587/4 – Záhrada o výmere 329 m²

- parc. č.: 6587/5- Záhrada o výmere 92 m²

Obytný súbor Vendelínska počíta s výstavbou troch nových stavebných objektov a zbúraním existujúceho objektu s parcelným číslom 341, ktorý sa nachádza na pozemku s parcelným číslom 346/1. Výstavba bude prebiehať počas jednej etapy a to stavbou rodinného dvojdomu v centrálnej časti územia a dvoch rodinných dvojdomov v západnej časti územia. Navrhované stavebné objekty podliehajú zmene parcelácie.

Objekt SO_01 s celkovou výmerou 101,3 m² je situovaný rovnobežne k navrhovanej dopravnej komunikácii a nachádza sa na pozemkoch 346/1 a 343. Súčasťou návrhu sú aj spevnené plochy, ktoré zahŕňajú 2x parkovacie miesto a prístupový chodník k objektu. Vstup do objektu je situovaný z južnej svetovej strany.

Objekty SO_02 a SO_03 sú orientované v západnej časti riešeného územia. Objekt SO_02 je situovaný rovnobežne k navrhovanej dopravnej komunikácii a nachádza sa na pozemkoch 6587/1, 6587/2, 6587/3. Súčasťou návrhu SO_02 sú aj spevnené plochy, ktoré zahŕňajú 4x parkovacie miesto a prístupový chodník k objektu. Vstup do objektu je situovaný z južnej svetovej strany. Objekt SO_03 je situovaný rovnobežne k navrhovanej dopravnej komunikácii a nachádza sa na pozemkoch 6587/1, 6587/2, 6587/4. Súčasťou návrhu SO_03 sú aj spevnené plochy, ktoré zahŕňajú 4x parkovacie miesto a prístupový chodník k objektu. Vstup do objektu je situovaný zo severnej svetovej strany.

Odstup navrhovaných objektov od hranice súkromnej príjazdovej komunikácie SO_04 je 5,0 m v prípade objektov SO_02 a SO_03 a 2,5 m v prípade objektu SO_01.

Navrhované objekty poskytujú celkovo 6 obytných jednotiek. Parcely, na ktorých sa nachádzajú navrhované dvojdomy rozdeľujú jednotlivé obytné jednotky presne na stred, aby mohla mať každá obytná jednotka prístup na súkromnú záhradu.

SO_04 Navrhovaná súkromná komunikácia:

Súčasťou návrhu je aj výstavba súkromnej príjazdovej komunikácie na parcele 346/6, ktorá komunikačne prepojí navrhované objekty. Súkromná komunikácia je vedená po pomyslenej strednej osi vnútrobloku a rozdeľuje tak riešené územie na severnú a južnú časť. Súkromná komunikácia je navrhnutá ako dvojpruhová so šírkou jedného jazdného pruhu 2,75 m. Celková dĺžka komunikácie je 76,4 m a celková šírka vrátane pešej komunikácie je 6,0 m. Statická doprava pre verejnosť je riešená parkovacími stojiskami, ktoré sú prístupné z príjazdovej komunikácie a nachádzajú sa na východnej hranici riešeného územia. Pre verejnosť sú navrhnuté 3 parkovacie státi. Celkovo je v riešenom území navrhnutých 15 parkovacích miest: 4x PM pre SO_01, 4x PM pre objekt SO_02, 4x PM pre objekt SO_03 a 3x PM pre verejnosť. Pre jednu obytnú jednotku sú navrhnuté 2 parkovacie miesta. Súčasťou navrhovanej komunikácie je aj chodník pre peších.

Architektonicky aj konštrukčne sú objekty rodinných dvojdomov SO_01, SO_02 a SO_03 totožné nepodpivničené dvojpodlažné budovy so sedlovou strechou s nezobytným podkrovím, so zastavanou plochou 101,3m², s rozmermi 19,48 x 5,2 m. Výška objektov od terénu (+0,000) po hrebeň strechy je 10,05 m. Úžitková plocha každého z navrhovaných bytov je 79 m².

Dispozičné riešenie

Vo všetkých navrhovaných objektoch SO_01, SO_02, SO_03 je dispozičné riešenie totožné.

1NP – je podlažie, kde sa nachádza denná časť domu. Vstupuje sa do zádveria, z ktorého je prístupná komora a chodba. Z tohto priestoru je potom vedená chodba, z ktorej je prístupná toaleta, jednoramenné schodisko vedúce na 2.NP a obývací izba s kuchyňou. Toaleta je vybavená WC a umývadlom. Centrálny priestor pozostáva z obývacej izby spojenou s kuchyňou a jedálňou. Z tohto priestoru je možné dostať sa na súkromnú záhradu posuvným oknom. Záhrada prístupná z dvojdomu je orientovaná na severnú/južnú svetovú stranu.

2NP – je podlažie, kde sa nachádza nočná časť domu. Po výstupe jednoramenným schodiskom sa nachádzame na chodbe, ktorá má centrálnu polohu vzhľadom na dispozíciu zvyšných priestorov. Z tejto chodby sú prístupné 2 spálne a kúpeľňa. Kúpeľňa je vybavená sprchovacím kútom, WC a umývadlom. Jedna spáľňa má zabudovaný úložný systém na stene, posteľ a pracovný stôl. Druhá spáľňa má samostatný priestor vyhradený pre šatník, posteľ a pracovný stôl

Podkrovie nie je zobytnené, v projekte na stavebný zámer nie je určené jeho účelové využitie.

Konštrukčné riešenie

Základové pomery - Základy domu tvoria železobetónové základové pásy pod nosnými múrmi, ktoré sú dostatočne únosné. Ich šírka je navrhnutá predbežne a v DUZ, resp. RP sa upraví podľa geologického posudku/pri spracovaní projektu pre zadanie stavby nebol geologický posudok k dispozícii/. Základy oporných múrov vedúcich na pozemku nezasahujú do susedných pozemkov. Predbežný výkres základov bude spracovaný v ďalšom stupni PD. Základová škára je voči spodnej hrane základov o 300mm znížená na možnosť vytvorenia 150 mm vrstvy podkladového betónu a 150 mm štrkového lôžka. Pre všetky žb nosné konštrukcie je použitý betón triedy C25/30, podkladový betón je triedy C12/15. Výstuž do betónu je z ocele triedy R10 515/.

Nosné konštrukcie- Nosný systém domu tvorí kombinácia murovaných stien Porotherm 25 prepojených v úrovni podlaží stropnými keramickými doskami. Stropné dosky majú premennú hrúbku v závislosti na polohe nosných stien a stĺpov a v závislosti od účelu dosky.

Strecha a strešný plášť- Strechy na navrhovanom objekte sú sedlové, s jednotnou skladbou, povrchovými úpravami, podľa charakteru nadväzujúcich priestorov a ich využitia. Pri spracovaní jednotlivých detailov musia byť aplikované výrobcom schválené riešenia. Jednotlivé povrchové úpravy, majú vplyv na skladbu jednotlivých vrstiev, ktoré budú riešené v nasledovnom stupni dokumentácie.

Deliace konštrukcie- Deliace konštrukcie v celom objekte sú navrhnuté ako sadrokartónové priečky, hrúbky 150mm.

Výplne otvorov- Výplne otvorov sú riešené zo zasklievacích systémov s izolačným trojsklom. Technické parametre z hľadiska tepelnej fyziky a posúdenia hluku budú riešené v nasledovnom stupni dokumentácie.

Podhl'ady- V navrhovanom objekte sú uvažované, sadrokartónové podhl'ady od výrobcu Rigips, Knauff, v kúpeľniach, wc a v špecifických priestoroch, v ktorých budú realizované trasy VZT, klíma

Povrchy- interiér - jednotlivé priestory budú omietnuté sadrovou omietkou, následne vymaľované alebo upravené tapetami podľa PD interiér. V priestoroch kúpeľni a WC budú realizované keramické obklady.

Parkovacie miesta- Skladba podlahy parkovacích miest bude obsahovať sorpčnú rohož, ktorá bude slúžiť na zachytávanie ropných látok v prípade poruchy motorových vozidiel.

Technické vybavenie územia

Bod pripojenia inžinierskych sietí sa nachádza pri vstupe do územia vo východnej časti z ulice Vendelínska. Jednotlivé inžinierske prípojky budú vedené k rodinným dvojdomom v súkromnej komunikácii pod úrovňou terénu. V súčasnej fáze projektovej dokumentácie sa rieši pripojenie navrhovaných objektov SO_01, SO_02, SO_03 na inžinierske siete, menovite na kanalizačnú

prípojku, vodovodnú prípojku a elektrickú sieť schematicky. Okrem jednotlivých inžinierskych prípojok vedených v súkromnej komunikácii pod úrovňou terénu sa bude v riešenom území nachádzať elektromerná skriňa, kanalizačná šachta, revízne šachty a vodomerná šachta, ktorých umiestnenie je vyznačené na výkrese č. 2. Situácia- Zastavovací plán, ktorý je prílohou tohto záväzného stanoviska.

Vodovod:

Zásobovanie rodinných dvojdomov vodou bude riešené formou navrhovanej vodovodnej prípojky. Napojenie bude vykonané na existujúci verejný vodovod na ulici Vendelínska. Z verejného vodovodu je navrhovaná prípojka D50, ktorá je vedená od verejného vodovodu po vodomernú šachtu v riešenom území. Odber vody bude meraný navrhovanými 6ks vodomermi, ktoré budú osadené v navrhovanej spoločnej vodomernej šachte, umiestnenej pri vstupe a vjazde do riešeného územia na parcele 346/6. Pred a za vodomermi budú osadené uzatváracie ventily. Rozvod vody z vodomernej šachty bude vedený v zemi až do navrhovaných rodinných dvojdomov, kde sa potrubie rozvedie k jednotlivým výtokovým armatúram. Rozvod vody z vodomernej šachty bude vedený v zemi privodným vodovodným potrubím D32.

Kanalizácia:

Vnútorňá aj verejná kanalizácia je jednotnej sústavy.

A/ Kanalizačná prípojka – splašková kanalizácia:

Odpadové vody z domu budú odvádzané do navrhovanej kanalizačnej šachty navrhovanou kanalizačnou prípojkou PVC DN 150. Kanalizačná šachta je umiestnená na pozemku investora na parcele 346/6 pri vstupe a vjazde do riešeného územia.

B/ Vnútorňá splašková kanalizácia:

Pripojovacie, zvislé odpadové a vetracie potrubie bude z hrdlových polypropylénových rúr s gumovým tesnením s teplotnou odolnosťou pre krátkodobé zaťaženie do 100°C. Pripojovacie potrubie od zariadení predmetov bude uložené s min. spádom 3%. Ležaté zvodové potrubie z PVC potrubia a bude uložené vo výkope na zhutnenom pieskovom lôžku hr. 100 mm, s minimálnym sklonom 3 % smerom k revíznej šachte. Podklad pod ležaté potrubie treba zhutniť na stupeň min. ID 0,7. Bočný obsyp a zásyp ryhy bude realizovaný pieskom alebo triedenou zeminou zrnitosti max. 20 mm, do výšky 300 mm nad horným okrajom potrubia. K ďalšiemu zásypu bude použitá hrubozrnná alebo zmiešaná zemina vhodná na zhutnenie, ktoré sa vykoná po vrstvách hr. 100 – 150 mm. Celá vnútorňá kanalizácia musí byť prevedená a odskúšaná v zmysle STN 73 6760 - Kanalizácia v budovách, STN EN 12056-1 až -5 (73 6762) - Gravitačné systémy vo vnútri budov, a s montážnym predpisom výrobcu rúr a ďalších súvisiacich noriem STN EN 476, STN EN 752, STN EN 1610, STN 75 6101, STN 73 6716. Po ukončení montáže sa prevedie skúška vodotesnosti a plynotesnosti podľa príslušných predpisov. Pred zasypaním výkopu sa vykoná tlaková skúška kanalizácie, naplnením ležateho zvodového potrubia vodou až po úroveň povrchu príľahlého terénu, pod ktorým je potrubie uložené. Po úspešnej tlakovej skúške sa ležaté potrubie môže zasypať. Zvislé odpadové potrubie bude odvetrané nad strechu objektu a ukončené vetracou hlavicou.

Elektroinštalácia:

Objekty budú napojené na zdroj el. energie z elektromerového rozvádzača RE. Rozvádzač RE je osadený na verejne prístupnom mieste na pozemku investora. Z rozvádzača RE je vedených šesť káblov CYKY J 4x10mm v zemi do domových rozvádzačov RD1, RD2, RD3, RD4, RD5 a RD6. Káble sú v zemi uložené v ryhe 50x80 cm v pieskovom lôžku zhora chránené plastovými doskami a vyznačené výstražnou fóliou. Elektroinštalácia je urobená pod omietkou, prípadne v podhl'adoch. Všetky prúdové obvody budú istené v rozvádzači v zmysle STN 33 2000-5-52. Osvetlenie priestorov je navrhnuté v zmysle EN 12464-1. Použité sú LED svietidlá. Ovládanie osvetlenia je ručne vypínačmi z miesta. Svetelné obvody sú urobené káblami CYKY J 3x1,5mm² a istené ističom PL7-B10/1. Vypínače sú inštalované vo výške 1300mm nad podlahou. Káble sa v odbočovacích krabiciach presmyčujú pomocou WAGO svoriek. Svetelné a zásuvkové obvody budú napojené cez prúdový

chránič 30mA. Zásuvkové obvody sú urobené káblami CYKY J 3x2,5mm². Zásuvky sú inštalované vo výške 300mm, v kúpeľni a kuchyni 1300mm nad podlahou. Elektrický sporák prípadne indukčná doska bude napojená zo samostatného prúdového obvodu káblom CYKY J 5x2,5mm². V rozvážačoch bude dostatočná rezerva pre pripojenie ďalších el. prístrojov. V budove bude urobené hlavné ochranné pospájanie vodivých častí. V blízkosti hlavného rozvážača sa osadí pod omietku plastová krabica s ekvipotenciálnou svorkovnicou EPP. K nej sa pripojí uzemňovacia sústava bleskozvodu vodičom FeZn 10 mm, PE zbernica rozvážača, plynové potrubie, vodovodné potrubie a všetky kovové časti konštrukcie.

Ochranné pásma a chránené územia

Na riešenom území sa nachádza zóna líniovej sídelnej zelene parkovej, ktorá prechádza cez parcely 343 a 346/1. Krajinárske riešenie návrhu uvažuje so zachovaním existujúcich drevín, ktoré sú súčasťou líniovej sídelnej zelene parkovej v severnej časti riešeného územia ale aj solitérnych drevín nachádzajúcich sa na parcelách. Návrh nových stavebných objektov SO_01, SO_02, SO_03 nenarušá líniovú sídelnú parkovú zeleň. V severnej časti územia je navrhnuté oplotenie, ktoré vymedzuje líniovú sídelnú zeleň od súkromných záhrad na parcelách. Časť územia líniovej sídelnej zelene parkovej je na pozemku investora, avšak je verejne prístupná nakoľko je oplotenie vedené na hranici súkromnej záhrady a líniovej sídelnej zelene parkovej – vid'. Vzorový rez A-A', ktorý je súčasťou výkresu č. 2. - Situácia_ Zastavovací plán, ktorý je prílohou tohto záväzného stanoviska. Oplotenie pozemkov je z priehľadného materiálu – pletiva a je vo výške 1,5 m nad

Vyhodnotenie riešeného územia:

Vyhodnotenie riešeného územia - časť VRÚ 1 - 3801 m²

| | Územný plán | Navrhovaný stav |
|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Index zastavanej plochy | 304 m ² /0,08 | 304 m ² /0,08 |
| Koeficient zelene | 2661 m ² /0,7 | 2666 m ² /0,7 |
| Spevnené plochy | 836m ² /0,22 | 831 m ² /0,22 |

SPOLU - 3801 m²

Navrhovaná výmera pozemkov - 3120 m²

| | |
|------------------|----------------------|
| SO_01a - Parcela | - 503 m ² |
| SO_01b - Parcela | - 502 m ² |
| SO_02a - Parcela | - 527 m ² |
| SO_02b - Parcela | - 504 m ² |
| SO_03a - Parcela | - 542 m ² |
| SO_03b - Parcela | - 542 m ² |

SPOLU - 3120 m²

Vyhodnotenie navrhovaných plôch

| | |
|--|-----------------------|
| Navrhované parcely | - 3120 m ² |
| Navrhovaná verejná komunikácia + spevnené plochy | - 681 m ² |

SPOLU - 3801 m²

Obec Lozorno ako príslušný orgán územného plánovania po posúdení predloženého stavebného zámeru konštatuje, že stavba „**Obytný súbor Vendelínska**“ na pozemku reg. „C“ KN, parc. č.: **xk. ú. Lozorno.**

JE V SÚLADE

so záväznou časťou príslušnej územnoplánovacej dokumentácie za splnenia nasledovných záväzných podmienok:

Obsah záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie vo vzťahu k zámeru a popis z nej vyplývajúcich záväzných podmienok na umiestnenie navrhovanej stavby z hľadiska splnenia urbanistických a architektonických požiadaviek, požiadaviek na priestorové a funkčné využitie územia a požiadaviek na verejné dopravné a technické vybavenie územia, na ktorom má byť stavba umiestnená:

1. Požiadavky na priestorové a funkčné využitie územia:

- lokalita, v ktorej je predmetný objekt „**Obytný súbor Vendelínska**“ navrhovaný je v zmysle platného územného plánu Obce Lozorno definovaná pre funkciu pre funkciu – zeleň záhrad rodinnej výstavby, regulačný blok VRU1 a pre funkciu - plochy a objekty rodinných domov, regulačný blok B .

(V rámci obce je definovaných 12 vnútro blokov s potenciálom stavebného rozvoja rodinných domov – VRÚ - vnútro blokové rozvojové územia)

1. Požiadavky na priestorové a funkčné využitie územia:

- lokalita, v ktorej je predmetný zámer navrhované realizovať je v zmysle platného územného plánu Obce Lozorno definovaná pre funkciu – zeleň záhrad rodinnej výstavby, regulačný blok VRU1 a pre funkciu - plochy a objekty rodinných domov , regulačný blok B – **požiadavke bolo vyhovené (V rámci obce je definovaných 12 vnútro blokov s potenciálom stavebného rozvoja rodinných domov – VRÚ - vnútro blokové rozvojové územia)**

2. Požiadavky pre nadväznú urbanisticko-architektonické návrhy podrobnej zástavby územia a stavieb:

Plošné a objemové regulatívy:

- Rodinné dvojdomy – pozemky 500 – 800 m² – **požiadavke bolo vyhovené (výmera pozemkov pre jednotlivé stavebné objekty dvojdomov je 1005 m², 1005 m², 1005 m²)**
- Výška zástavby nových rodinných domov - maximálne 2 nadzemné podlažia – **požiadavke bolo vyhovené (2NP)**
- Typy striech- bytové a rodinné domy– sedlové so štítom, valbové, ploché – podľa charakteru okolitej zástavby **požiadavke bolo vyhovené (sedlová strecha)**
- Tvaroslovné prvky - odporúčané prvky zachovanie a preberanie prvkov pôvodnej architektúry stavieb Záhoria, murivo s vonkajšou hladkou omietkou v pastelových farbách, drevo, sklo. krytina pálená škridla červená, keramická, ploché strechy s vegetačnou zeleňou, stabilné kvetináče na oknách, balkónoch a terasách - neodporúčané prvky – oblúkové vonkajšie dvere, okná, - neprípustné prvky – plechová, azbestocementová krytina– **požiadavke bolo vyhovené**
- Spôsobu oplotenia pozemku – **požiadavke bolo vyhovené (Oplotenie pozemkov je z priehľadného materiálu – pletiva a je vo výške 1,5 m nad upraveným terénom)**
- stanovenie stavebnej čiary zástavby v ulici – v rámci návrhu lokalít nových obytných súborov dodržať uličnú čiaru 3,0m od okraja vozovky- **požiadavka sa nevyhodnocuje (Regulácia odstupov od súkromnej príjazdovej komunikácie nie je obsahom ÚPD obce)**

- Odstup navrhovaných objektov od hranice súkromnej príjazdovej komunikácie SO 04 je 5,0 m v prípade objektov SO_02 a SO_03 a 2,5 m v prípade objektu SO_01

3. Požiadavky na verejné dopravné vybavenie:

Regulatívy pre rozvoj dopravnej vybavenosti

- Parkovacie miesta pre navrhované obytné a športové súbory je potrebné sústrediť na povrchu pozdĺž miestnych komunikácií. Odstavné miesta riešiť na pozemkoch rodinných domov- **požiadavke bolo vyhovené (2 odstavné parkovacie miesta pre každú bytovú jednotku a tri verejne prístupné parkovacie miesta, spolu 15)**
- Nové miestne cesty v obci, ktoré sú súčasťou realizácie rozvojových súborov rodinného bývania riešiť vo funkcii C2, C3 – obslužných prístupových **požiadavke bolo vyhovené (Objekty SO_01, SO_02 a SO_03 sú prístupné z novonavrhovanej súkromnej komunikácie)**
- Výstavba rodinných domov v obytných vnútro blokoch neprístupných priamo z verejnej komunikácie je možná iba so zabezpečením samostatnej cestnej komunikácie na stavebný pozemok, nezávislej od vjazdov a výjazdov k existujúcim stavbám. **požiadavke bolo vyhovené (Objekty SO_01, SO_02 a SO_03 sú prístupné z novonavrhovanej súkromnej komunikácie)**

4. Požiadavky na iné technické vybavenie územia:

- *Vodné hospodárstvo*

Všetky nové súbory stavieb v obci napojiť na vodovodnú sieť obce a odkanalizovať do spoločnej ČOV obce, nová výstavba v jednotlivých lokalitách bude zabezpečené z verejného vodovodu – po vybudovaní potrubí uličnej siete profilov DN100, ktoré sa pripoja na najbližšie existujúce vodovodné rozvody resp. potrubia- **požiadavke bolo vyhovené (stavebný zámer navrhuje pripojenie sa na jestvujúcu vodovodnú a kanalizačnú sieť na ulici Vendelínska. Šesť vodomerov bude umiestnených vo vodomernej šachte, umiestnenej pri vstupe a vjazde do riešeného územia na parcele 346/6, prípojky budú k jednotlivým objektom vedené v zemi v súkromnej komunikácii prírodnými potrubiami. . Kanalizačná šachta bude umiestnená na pozemku investora na parcele 346/6 pri vstupe a vjazde do riešeného územia z nej budú vedené súkromné prípojky k jednotlivým stavebným objektom.)**

- *Energetika, teplofikácia:*

V rámci zástavby obce riešiť postupnú kabelizáciu všetkých vedení elektrickej energie- **požiadavke bolo vyhovené (stavebný zámer navrhuje riešenie káblového elektrického vedenia v súkromnej komunikácii s pripojením na jestvujúcu elektrickú sieť na ulici Vendelínska. Objekty budú napojené na zdroj el. energie z elektromerového rozvádzača RE. Rozvádzač RE je osadený na verejne prístupnom mieste na pozemku investora. Z rozvádzača RE je vedených šesť káblov CYKY J 4x10mm v zemi do domových rozvádzačov RD1, RD2, RD3, RD4, RD5 a RD6.)**

5. Iné záväzné podmienky pre umiestnenie stavby:

Jedným z povinných podkladov pre povoľovacie konania pre ďalšie stupne dokumentácie je povinnosť zriadenia vecného bremena v prospech obce na prechod a prejazd časti parciel 343 a 346/1, ktorá je podľa platnej ÚPD obce súčasťou funkčnej zóny líniovej sídelnej zelene parkovej, ktorá má ostať verejne prístupnou plochou, jej plošné a priestorové vymedzenie je zobrazené vo výkresovej dokumentácii - výkres č. 2. - Situácia_ Zastavovací plán, ktorý je prílohou tohto záväzného stanoviska.

Odôvodnenie

Stavebník požiadal písomnou žiadosťou zo dňa 09.01. 2026 o vydanie záväzného stanoviska, dňa 21.1.2026 podanie doplnil na základe požiadavky zo záveru /zápisu stavebnej komisie zo dňa 14.1.2026. K žiadosti pripojil: Splnomocnenie, projektovú dokumentáciu, ktorú vypracoval Červená/Svitek architekti s.r.o., Jaskovský Rad 13777/115 83101 Bratislava, dátum (01/2026).

Po preskúmaní obsahu žiadosti tunajší úrad porovnal stavebný zámer so záväznou časťou Územného plánu Obce Lozorno, schváleného uznesením Obecného zastupiteľstva č. 9/03 zo dňa 25.03.2003 v znení Zmien a doplnkov ÚPN Obce Lozorno č. 1/2007, 2/2008, 3/2010 a 5/2013 ako dostupnou dokumentáciou najnižšieho stupňa.

Poučenie

Obsah záväzného stanoviska dotknutého orgánu môže namietat' stavebník u vecne príslušného nadriadeného orgánu dotknutého orgánu do 15 dní odo dňa doručenia záväzného stanoviska podľa § 21 zákona 25/2025 Z. z..

UPOZORNENIE:

Záväzné stanovisko pre stavbu podľa § 24a ods. 6 zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov (Zákon o územnom plánovaní) platí 2 rokov odo dňa jeho doručenia žiadateľovi. Záväzné stanovisko nestráca platnosť, ak bol počas plynutia doby platnosti podaný návrh na začatie konania, v ktorom sa záväzné stanovisko má použiť.

Prílohou tohto záväzného stanoviska je podľa §24a ods. 7 zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov (Zákon o územnom plánovaní) *overený zastavovací plán*.

Toto záväzné stanovisko je podkladom na vydanie rozhodnutí podľa zákona č. 25/2025 Z. z. v znení neskorších predpisov a na povoľovanie činností v konaniach podľa osobitného predpisu z hľadiska súladu navrhovanej stavby so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzná stanoviská Obce Lozorno vydávané v rámci iných konaní alebo na základe iných osobitných predpisov. Toto záväzné stanovisko nenahrádza stanovisko alebo súhlas Obce Lozorno ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými stavebný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, alebo ktoré budú pre jeho realizáciu potrebné, ani nezakladá právo na ich predaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve obce ani iné záväzné stanoviská vydávané v prenesenom výkone štátnej správy podľa osobitných predpisov.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza žiadne iné potrebné súhlasy, stanoviská potrebné pre vydanie rozhodnutia vo veci samej. Toto záväzné stanovisko nie je rozhodnutím, ktorým sa zámer povoľuje

podľa osobitného predpisu (napr. stavebný zámer alebo Projekt stavby a pod.). Na základe tohto záväzného stanoviska nevzniká stavebníkovi právo stavebný zámer uskutočniť.

Mgr. Ľuboš TVRDOŇ
starosta obce

Príloha: overený zastavovací plán

Doručuje sa:

1. x
2. Obec Lozorno – Stavebný úrad, Hlavná 1, 900 55 Lozorno
3. Do spisu (TU)