



# O B E C L O Z O R N O

Obecný úrad, Hlavná 1, 900 55 LOZORNO

podľa rozdeľovníka

Váš list/značka

Naša značka

Vybavuje / linka  
Šebianová / 02 6920 4351

Lozorno  
05.11.2025

**Vec: Závazné stanovisko Obce Lozorno v zmysle § 24, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov**

Žiadateľ - stavebník:	xxx
Stavba:	SO001- Altánok s parkovaním, SO02- Altánok, SO03- Sklad Nariadenia, SO04- Bazén
Účel stavby:	Doplňková stavba k RD
Charakter stavby:	Trvalá stavba
Druh stavby:	Drobná stavba
Miesto stavby:	xxxx
Pozemok:	parc. č.: xxxx
Katastrálne územie:	Lozorno
Okres:	Malacky
Kraj:	Bratislavský
Žiadosť podaná dňa:	01.10. 2025 , doplnenie 4.11.2025
Typ povolenacieho konania:	Preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie
Zodpovedný projektant:	Ing. arch. Miroslav Muňoz, Obuvnícka 17/A, 900 31 Stupava Autorizovaný architekt reg.č.1704 AA
Vypracoval:	Ing. arch. Miroslav Muňoz, Obuvnícka 17/A, 900 31 Stupava
Stupeň dokumentácie:	Dokumentácia skutočného vyhotovenia
Dátum spracovania PD:	08/2025

Obec Lozorno ako príslušný orgán územného plánovania v zmysle § 24, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov po posúdení vyššie uvedeného stavebného zámeru vo vzťahu k obsahu a požiadavkám záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie vydáva na základe písomnej žiadosti stavebníka toto

### **z á v ä z n é s t a n o v i s k o.**

#### **Predmet a popis stavebného zámeru v zmysle predloženej projektovej dokumentácie:**

PO rieši jestvujúce drobné stavby – drevené altánky, sklad náradia a bazén, ktoré sú doplnkovými stavbami k jestvujúcemu rodinnému domu.

Objektová skladba:

SO O 1 - altánok s parkovaním

SO 02 - altánok

SO 03 - sklad náradia

SO 04 - bazén

Architektonické riešenie objektu je svojím vzhlľadom prispôsobené výstavbe rodinného domu s doplnenými drevenými nosnými a výplňovými prvkami. Architektúra je jednoduchá a funkčne bez zbytočných. Pozemok je rovinný v zastavanom území obce v zástavbe rodinných domov.

#### Zámer bude realizovaný na pozemkoch reg. „C“ KN:

- parc. č.: xxxx, Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 91 m<sup>2</sup>, k. ú. Lozorno, LV č. xxx
- parc.č.: xxxxxx, Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 156 m<sup>2</sup>, k.ú.Lozorno, LV č. xxxx

#### **Umiestnenie a realizácia stavebného zámeru:**

**SO 01- Altánok s parkovaním** je umiestnený na parcele č.xxx. Altánok je drevená jednopodlažná stavba s pôdorysnými rozmermi 4,71x6,4 m určená pre posedenie a oddych. Je umiestnený pred rodinným domom hneď za oplotením so vstupnou bránou od komunikácie. Altánok je otvorený, zo strany od komunikácie je plný betónový plot. Nosný systém objektu tvorí drevená konštrukcia pozostávajúca zo stĺpikov prierezu 160/ 160 na ktorých sú osadené väznice prierezu 80/160. Väznice budú riešené ako spojené nosníky. Objekt je čiastočne doplnený o murovanú stenu s oknom tvorené Strecha je riešená ako sedlová s plným záklopom a krytinou z asfaltového šindlu max výšky 3,565 m. V objekte nie je prívod vody, kanalizácie a elektroinštalácie. Dažďová voda zo strechy je zvedená cez dažďové žlaby po obvode a dva dažďové zvody z poplastovaného plechu na terén. Voda je prirodzene vsakovaná.. Úroveň nadzemného podlažia altánku je stanovená rovnako s chodníkom a spevnenou plochou. Podlaha je z betónovej dlažby. V prístrešku je v prednej časti od ulice osadená otváracia drevená brána, ktorá uzatvára priestor pod altánkom od komunikácie a sprístupňuje parkovacie miesto.

**SO 02- Altánok** je umiestnený na pozemku pare. č. xxx. Altánok je jednopodlažná stavba s pôdorysnými rozmermi 3,3x2,2m, určená pre posedenie a oddych. Altánok je staticky samostatný objekt kombinovanej konštrukcie z drevených stĺpov a murovaných stien, ktorý je zastrešením pultovou strechou v dotyku so stenou objektu umiestnenom na susednom pozemku s rodinným domom. Altánok je otvorený. Strecha je riešená ako pultová s plným záklopom a krytinou

z asfaltového šindlu s max výškou 3,300m. Úroveň nadzemného podlažia altánku je stanovená rovnako s chodníkom a spevnenou plochou. Podlaha je z betónovej dlažby.

**SO 03- Sklad náradia** je umiestnený na pozemku p. č. xxxx, je riešený ako jednopodlažná murovaná nepodpivničená stavba pôdorysných rozmerov 3,85x4,0m zastrešenou pultovou strechou so sklonom 5° o max . výške 3,500 m. Sklad je uzatvorený po obvode tehlovou stenou so zateplením a dverami a oknom orientovanými do záhrady. Slúži na odkladanie záhradného príslušenstva. Úroveň nadzemného podlažia altánku je stanovená s chodníkom. Podlaha je z betónovej dlažby. Navrhovaným umiestnením stavby nebola dotknutá žiadna stromová ani kríková zeleň.

**SO04- Bazén** je umiestnený na pozemku parc. Č.xxxx

Riešený bazén je vytvorený betonovými stenami vložení folie, obdĺžnikového pôdorysu s rozmerom 6x3m. Bazén je navrhnutý ako rekreačný typ bazéna, ktorý poskytuje možnosť kondičného plávania. Dno bazéna je v rovine. Hĺbka vody bude 1,5m. Prívod upravenej vody bude cez 2ks dnových kanálov, vybavených krytom s prírodnými tryskami. Odvod bazénovej vody bude cez prepadový žľab situovaný po dlhších stranách bazéna do vyrovnávacej nádrže, s možnosťou prisávania vody z 2ks sacích kanálov. Mimo bazéna sú vytvorené dve šachty pre technológiu, filtrácia a proti prúd. Bazén je prestrešený s posuvným systémom lexanového prístrešku

#### **Odstupové vzdialenosti stavby budú zrealizované nasledovne:**

Odstupové vzdialenosti sú jasne vyznačené na priloženom zastavovacom pláne- situácii.

#### **Urbanistická ekonómia v zmysle predloženej projektovej dokumentácie:**

Plocha riešeného územia	341,00 m <sup>2</sup>
Zastavaná plocha exist. <b>RD:</b>	94,00 m <sup>2</sup>
Zastavaná plocha <b>SO 01 - altánok:</b>	29,80 m <sup>2</sup>
Zastavaná plocha <b>SO 02 - altánok:</b>	6,60 m <sup>2</sup>
Zastavaná plocha <b>SO 03 - sklad:</b>	15,20 m <sup>2</sup>
Zastavaná plocha <b>SO 04 - bazén:</b>	21,00 m <sup>2</sup>
Zastavaná plocha celkom	166,00 m <sup>2</sup>
Spevnená plocha:	79,30 m <sup>2</sup>

Index zastavanej Plochy – IZP: 0,48

Koeficient zelene - KZ: 0,28 (95,7m<sup>2</sup>)

#### **Napojenie na rozvody technickej infraštruktúry podľa predloženej projektovej dokumentácie:**

Elektrická prípojka – Nie je predmetom PD

Vodovodná prípojka – Nie je predmetom PD

Dažďová kanalizácia – Dažďová voda bude odvádzaná dažďovými zvodmi na terén.

Obec Lozorno ako príslušný orgán územného plánovania po posúdení predloženého stavebného zámeru konštatuje, že stavba „**SO001-Altánok s parkovaním, SO02-Altánok, SO03-Sklad Náradia, SO04-Bazén**“, na pozemkoch reg. „C“ KN, parc. č.: xxxxa parc. č. : xxxxx, k. ú. Lozorno.

## JE V SÚLADE

so záväznou časťou príslušnej územnoplánovacej dokumentácie z dôvodu 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 zámer navrhované realizovať je v zmysle platného územného plánu Obce Lozorno definovaná **pre funkciu – plochy a objekty rodinných domov, regulačný blok B – požiadavke bolo vyhovené**
- možnosťou je prestavba súčasných domov pôvodnej architektúry so zachovaním pôvodného charakteru zástavby, parcelácie a čelnej uličnej fasády objektov (priebežné skvalitňovanie súčasného bytového fondu z vlastnej iniciatívy majiteľov domov a bytov v súlade s regulatívmi územného plánu)

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

Plošné a objemové regulatívy:

- Individuálne rodinné domy – pozemky 600 – 1000 m<sup>2</sup> – **požiadavka sa nevyhodnocuje (vybudovaním objektov: SO001-Altánok s parkovaním, SO02- Altánok, SO03- Sklad Náradia, SO04-Bazén nedochádza k zmene výmery pôvodného pozemku)**
- Výška zástavby nových rodinných domov - maximálne 2 nadzemné podlažia **požiadavka sa nevyhodnocuje (vybudovaním objektov: SO001-Altánok, SO02-Altánok, SO03-Sklad Náradia, SO04-Bazén nedochádza k zmene nadzemných podlaží)**
- Typy striech- bytové a rodinné domy- sedlové so štítom, valbové, ploché – **požiadavke bolo vyhovené (typ zastrešenia pre SO001-Altánok, SO02-Altánok, SO03-Sklad Náradia pultová a, sedlová strech)**
- 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- **požiadavka sa nevyhodnocuje (oplotenie nie je predmetnom stavebného zámeru)**

### 3. Požiadavky na verejné dopravné vybavenie:

#### Regulatívy pre rozvoj dopravnej vybavenosti

- Riešiť parkovanie na uliciach obytnej funkcie a vo dvoroch s garážami v rodinnej zástavby Parkovacie miesta pre navrhované obytné a športové súbory je potrebné sústrediť na povrchu pozdĺž miestnych komunikácií. Odstavné miesta riešiť na pozemkoch rodinných domov v zástavbe **požiadavke bolo vyhovené (Objekt SO 01-altánok s parkovaním slúži ako jedno z dvoch odstavných parkovacích miest na pozemku vo vlastníctve žiadateľa)**

#### 4. Požiadavky na iné technické vybavenie územia:

- **nevyhodnocuje sa**

### Odôvodnenie

Stavebník požiadal písomnou žiadosťou zo dňa 01.10.2025 o vydanie záväzného stanoviska K žiadosti pripojil:, kópiu katastrálnej mapy, kópiu LV č. xxxx, geometrický plán č. xxxx, projektovú dokumentáciu, ktorú vypracoval autorizovaný architekt Ing. arch. Miroslav Muňoz, Obuvnícka 17/A, 900 31 Stupava Autorizovaný architekt reg.č.1704 AA, dátum 08/2025. Podanie doplnil dňa 04.11.2025.

Tunajší úrad preskúmal žiadosť a jej prílohy, pričom dospel k záveru, že žiadosť je úplná a obsahuje všetky zákonom predpísané náležitosti a prílohy. 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.

Ak zo záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie nevyplývajú niektoré požiadavky na priestorové usporiadanie územia tunajší úrad posúdil súlad navrhovanej stavby so všeobecnými požiadavkami na priestorové usporiadanie územia.

### Poučenie

Toto záväzné stanovisko je preskúmateľné Úradom pre územné plánovanie a výstavbu do dvoch mesiacov odo dňa jeho vydania na základe podnetu stavebníka a v procese konania podľa osobitného predpisu na základe podnetu stavebného úradu.

#### **UPOZORNENIE:**

Toto záväzné stanovisko je podkladom na vydanie rozhodnutí podľa zákona č. 25/2025 Zb. 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 záväzné 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 investičný 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 platí dva roky odo dňa jeho doručenia stavebníkovi. Záväzné stanovisko pre stavbu dopravnej infraštruktúry, stavbu technickej infraštruktúry a stavbu významnej investície platí päť rokov odo dňa jeho doručenia stavebníkovi. Záväzné stanovisko nestráca platnosť, ak bola v týchto lehotách podaná žiadosť o rozhodnutie o povolení stavby alebo žiadosť o povolenie činnosti 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. územné alebo stavebné konanie 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. xxxx
2. Obec Lozorno – Stavebný úrad, Hlavná 1, 900 55 Lozorno
3. Do spisu (TU)