



**HERRYS**  
finally at home

REALITNÁ KANCELÁRIA  
ROKA 2018 BRATISLAVA

Best Local Power Broker Team  
CU Awards 12 13 14 15 16 17 Slovakia

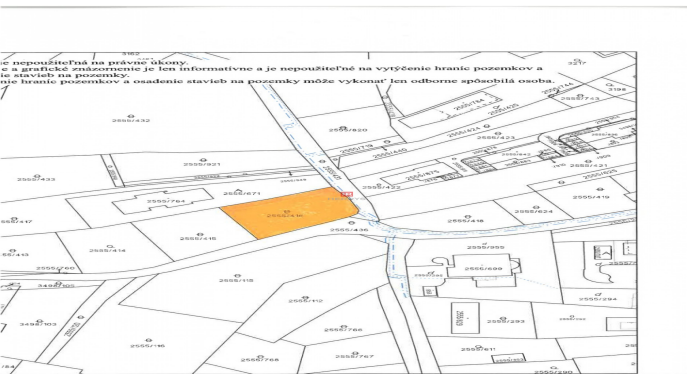
**HOF**  
AWARDS  
BEST OF THE BEST 2022  
CENTRAL & EASTERN EUROPE

Best Local Real Estate Agency  
CU Awards 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 Slovakia

Najväčšia klasická realitná kancelária  
SME Ekonomika 1. miesto 20  
SME Ekonomika 2. miesto 21

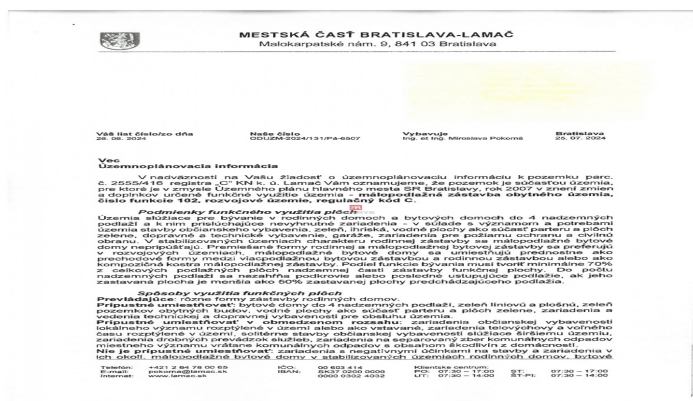
## Pozemok pre rodinný dom Cesta na Klanec, Bratislava-Lamač

**350 000 €**



Názov spoločnosti: HERRYS s. r. o.

Sídlo spoločnosti: Žilinská 7-9, 811 05 Bratislava 1 | Adresa RK: Bajkalská 9/A, 831 04 Bratislava 3 | IČO: 45 280 436 | DIČ: 2022920339 | IČ DPH: SK 2022920339 | ORSR: Mestského súdu BA 3, oddiel Sro, vložka č. 61514/B | Bankové spojenie: SK59 1100 0000 0029 2685 5132 - Tatra Banka



## HERRYS - NA PREDAJ ROVINATÝ STAVEBNÝ POZEMOK PRE RODINNÝ DOM V LAMAČI S INŽINIERSKÝMI SIETAMI

Realitná kancelária HERRYS ponúka exkluzívne na predaj **stavebný pozemok o rozlohe 701 m<sup>2</sup> v zelenej a tichej lokalite v Lamači** - ulica Cesta na Klanec. Jedná sa o rovinatý pozemok s veľmi dobrou prístupovou cestou a inžinierskymi sieťami - voda a elektrina.

Možnosti výstavby rodinného domu sú podložené priloženou aktuálnou **územno-plánovacou informáciou**:

- Rozloha pozemku: 701 m<sup>2</sup> (priemer - dĺžka: 32 m, šírka 22)
- Maximálna zastavaná plocha pre rodinný dom: 220 m<sup>2</sup>
- Maximálna výška fasády od pôvodného terénu: 8 m
- Maximálne 2 nadzemné podlažia s jednopodlažným podkrovím
- Maximálne 2 podzemné podlažia

### DISPOZÍCIA

Rozloha pozemku: 701 m<sup>2</sup> (priemer - dĺžka: 32 m, šírka 22)

### LOKALITA

Pozemok sa nachádza v tichej a zelenej lokalite v Lamači, kde budúci majiteľ môže realizovať svoje predstavy o stavbe rodinného domu a zároveň využívať bývanie mestského typu v Bratislave

### BENEFITY



**Mgr. Lucia Large**  
lucia.large@herrys.sk  
+421 948 961 999  
ID inzerátu: LL319


Názov spoločnosti: HERRYS s. r. o.





Názov spoločnosti: **HERRYS s. r. o.**

Sídlo spoločnosti: Žilinská 7-9, 811 05 Bratislava 1 | Adresa RK: Bajkalská 9/A, 831 04 Bratislava 3 | IČO: 45 280 436 | DIČ: 2022920339 | IČ DPH: SK 2022920339 | ORSR: Mestského súdu BA 3, oddiel Sro, vložka č. 61514/B | Bankové spojenie: SK59 1100 0000 0029 2685 5132 - Tatra Banka

 **MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-LAMAČ**  
Malokarpatské nám. 9, 841 03 Bratislava

Váš list číslozo dňa 28. 08. 2024 Naše číslo ODUZM-2024/131/P4-6507 Vybavuje Ing. et Ing. Miroslava Pokorná Bratislava 25. 07. 2024

**Vec**  
**Územnoplánovacia informácia**

V nadväznosti na Vašu žiadosť o územnoplánovaciu informáciu k pozemku parc. č. 2555/416 registra „C“ KN k. ú. Lamač Vám oznamujeme, že pozemok je súčasťou územia, pre ktoré je v zmysle Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov určené funkčné využitie územia - **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, regulačný kód C.**

**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 podkrovia 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.  
**Pripustné umiestňovať:** 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.  
**Pripustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu:** zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vetšvané, 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 domácnosti.  
**Nie je pripustné umiestňovať:** zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov, bytové

Telefón: +421 2 84 78 00 65 IČO: 00 603 414 Klientske centrum: PO: 07:30 – 17:00 ST: 07:30 – 17:00  
E-mail: pokorna@lamsac.sk IBAN: SK37 0200 0000 PO: 07:30 – 17:00 ST: 07:30 – 14:00 ŠT-Pl: 07:30 – 14:00  
Internet: www.lamsac.sk IČO: 0000 0302 4032

Názov spoločnosti: HERRYS s. r. o.

Sídlo spoločnosti: Žilinská 7-9, 811 05 Bratislava 1 | Adresa RK: Bajkalská 9/A, 831 04 Bratislava 3 | IČO: 45 280 436 | DIČ: 2022920339 | IČ DPH: SK 2022920339 | ORSR: Mestského súdu BA 3, oddiel Sro, vložka č. 61514/B | Bankové spojenie: SK59 1100 0000 0029 2685 5132 - Tatra Banka

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, CSPH s umyvárnou automobilov a piličkou plynu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

**Intenzita využitia územia:**

Pozemok parc. č. 2555/416 registra „C“ KN k. ú. Lamač je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasiedlovú regulatívu intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre vonkajšie územie**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600m <sup>2</sup>	0,26	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m <sup>2</sup>	0,22	0,40
				radové RD - pozemky 300 - 450 m <sup>2</sup>	0,32	0,25
				átriové RD - pozemky 450 m <sup>2</sup>	0,50	0,20
			bytové domy	0,30	0,35	

**Poznámka:**  
Index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmery vymedzeného územia funkčnej plochy, prípadne jej časti. Je formou vyjadrená ako maximálne prípustná miera využitia územia.  
Index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, prípadne jej časti k celkovej výmery vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby.  
Koefficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmery vymedzeného územia.

MČ Bratislava – Lamač v súčasnosti obstaráva Upravený návrh Územného plánu zóny Zečák, Bratislava – Lamač 09/2017, súčasťou ktorého je pozemok parc. č. 2555/416 registra „C“ KN k. ú. Lamač. Napriek tomu, že proces obstarania a schválenia územného plánu zóny, nie je ukončený, projektová dokumentácia stavieb v riešenom území musí zohľadňovať Upravený návrh Územného plánu zóny Zečák, Bratislava – Lamač 09/2017, ktorý slúži na usmerňovanie investičnej činnosti v území zatiaľ ako ostatný podklad.

Pozemok parc. č. 2555/416 registra „C“ KN k. ú. Lamač je v Upravenom návrhu Územného plánu zóny Zečák, Bratislava – Lamač 09/2017, súčasťou stavebného bloku 13-C-102-RD málopodlažná zástavba obytného územia, pre ktorý sú určené funkcie:  
**hlavná funkcia stavebného bloku:** rodinný dom na pozemku o výmery min. 480 m<sup>2</sup>, rodový rodinný dom s pozemkom o výmery min. 300 m<sup>2</sup>.  
**prípustná funkcia stavebného bloku:** priestory občianskej vybavenosti v iných objektoch, verejný park a parková zeleň, verejne prístupná zeleň, verejne prístupné ihrisko.  
**prípustná v obmedzenom rozsahu stavebného bloku:** občianska vybavenosť, polyfunkčný objekt, objekty verejnej technickej vybavenosti, objekty verejnej dopravnej vybavenosti, garáže.

Pre stavebný blok 13-C-102-RD malopodlažná zástavba obytného územia sú určené nasledovné indexy:

	Pozemok na rodinný dom 480-600 m <sup>2</sup>	Pozemok na rodinný dom od 600 m <sup>2</sup>	Pozemok na radový rodinný dom min. 300 m <sup>2</sup>
Index podlažných plôch (IPP):	0,6	0,6	0,6
Index zastavaných plôch (IZP):	0,25	0,22	0,32
Koeficient zelene (KZ):	0,4	0,4	0,25
Index prírodnej plochy (IPRPL):	0,2	0,2	0,125
Index stavebného objemu (ISO):	3,5	3,08	4,48

Pre výpočet parametrov stavby zo stanovených Indexov a Koeficientov je maximálne započítateľná plocha pozemku 1000 m<sup>2</sup>, pri radovom rodinnom dome 600 m<sup>2</sup>.

Pre stavebný blok 13-C-102-RD malopodlažná zástavba obytného územia sú určené nasledovné regulatívy:

- Maximálne 2 nadzemné podlažia s jednopodlaž. podkrovím, alebo s ustupujúcim podlažím.
- Maximálne 2 podzemné podlažia.
- Stavebná čiara určuje minimálny odstup pozemných stavieb od komunikácie:
  - stavebná čiara vo vzťahu ku komunikácií C1,C2,C3: minimálny odstup od komunikácie 6m,
  - stavebná čiara vo vzťahu k účelovým komunikáciám a vo vzťahu k pojazdným chodníkom: minimálny odstup od komunikácie 3,0 m.
- Maximálna zastavaná plocha pre jeden objekt: 220 m<sup>2</sup>.
- Maximálna výška fasády od pôvodného terénu: 8 m.
- Stavba podľa druhu a účelu musí mať kapacitne vyhovujúce pripojenie na pozemné komunikácie, prípadne na účelové komunikácie.
- Prístupové cesty k stavbe musia byť zhotovené do začatia užívania stavby.
- Rodinný dom v riešenej zóne musí mať minimálne 3 parkovacie miesta umiestnené na vlastnom pozemku.
- Ak rodinné domy vytvárajú medzi sebou voľný priestor, vzdialenosť medzi nimi nesmie byť menšia ako 7 m. Vzdialenosť rodinných domov od spojitých hraníc pozemkov nesmie byť menšia ako 2 m.
- Stavba sa podľa druhu a potreby napája na zdroj pitnej vody, prípadne úžitkovej vody a vody na hasenie požiarov, na potrebné energie, zariadenie na zneškodňovanie odpadových vôd a na telekomunikačnú sieť.
- Ďalšie podmienky stanovuje vyhláška MŽP SR č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie a vyhláška MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovaciech podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii a súvisiace technické normy.
- Dažďové vody budú zvodovými potrubiami odvádzané do areálovej dažďovej kanalizácie, ktorá bude podľa hydrologického prieskumu v následných projektových stupňoch alternatívne zariadená do:
  - prefabrikovaných vsakovacích blokov,
  - akumulčných nádrží pre úžitkové využitie,
  - retenčných nádrží a postupne vsakovaná,
  - ktoré budú osadené v zeleni na pozemkoch individuálnych stavebníkov.

Vzhľadom na zložité geomorfologické pomery na predmetnom pozemku, objekt musí rešpektovať i nasledovné regulatívy:

- Stavebné pozemky od sklonu 7% riešiť terasovito:
  - pre lepšiu využiteľnosť,
  - pre zachytávanie dažďových vôd, ako protierózne opatrenie,
  - v záujme poskytnutia úkrytov pre chránené druhy rastlín a živočíchov.

- Maximálna výška oporných múrov, alebo oporných systémov nachádzajúcich sa na stavebných pozemkoch individuálnych stavebníkov je stanovená na 1,5 m. Minimálna vzdialenosť dvoch oporných múrov sú 3,0 m, ktoré tým vytvárajú terasu v šírke 3 m.
- Maximálna výška upraveného terénu stavebných pozemkov môže byť maximálne 1,5 m nad pôvodným terénom.
- Stavby oporných múrov, nachádzajúcich sa na stavebných pozemkoch, je možné realizovať v priestore medzi stavebnými čiarami, ktoré vymedzujú priestor pre stavbu aj pre výstavbu súkromných oporných múrov.
- Maximálna výška oporných múrov, alebo oporných systémov nachádzajúcich pri verejných komunikáciách je stanovená:
  - na 5,5 m nad pôvodný terén,
  - na 5,0 m pod pôvodný terén.
- V záujme ochrany prírody musí byť riešená časť oporných múrov ako suché múriky alebo gablony.
- **Doplňkové stavby:** Mimo územia určeného na zastavanie, ktoré je vymedzené stavebnými čiarami môžu byť na pozemkoch vlastníkov umiestňované:
  - bazény,
  - altány, letné kuchyne,
  - sklady pre záhradnú techniku,
  - skleníky a fóliovníky,
  - rôzne prístrešky pre hobby,pri dodržaní celkového Koeficientu zelene (KZ) príslušného stavebného pozemku, do výšky ich strechy max. 3m od pôvodného terénu.

#### UPOZORNENIE

Pozemok parc. č. 2555/416 registra „C“ KN k. ú. Lamač je dotknutý plánovanou výstavbou verejnoprospešných stavieb:  
-pozemná komunikácia C3A-MO 6,5/30 vrátane chodníka, dopĺňajúci oporný systém, inžinierske siete;  
-pozemná komunikácia C1-MO 9/40 vrátane chodníka a cyklotrasy, dopĺňajúci oporný systém, inžinierske siete. Mapa v prílohe 1.  
Pozemok parc. č. 2555/416 registra „C“ KN k. ú. Lamač zasahuje do územia izolačnej zelene funkčných plôch pri hlavnej komunikácii C1. Sprievdná izolačná zeleň predstavuje líniovú vegetačnú štruktúru tvorenú vzrastlou drevinnou vegetáciou s podrastom kríkov. Sprievdná izolačná zeleň plní ochrannú, izolačnú a estetickú funkciu.

Upravený návrh Územného plánu zóny Zečák, Bratislava – Lamač 09/2017 je zverejnený na webovom sídle Mestskej časti Bratislava - Lamač [www.lamac.sk](http://www.lamac.sk).

Územnoplánovacia informácia je spracovaná v zmysle § 40 ods. 13 zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov.

Územnoplánovacia informácia môže byť vydaná aj obcou, t.j. Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy.



Územnoplánovacia informácia platí jeden rok odo dňa jej vydania resp. do schválenia nových zmien a doplnkov územného plánu mesta, do schválenia územného plánu zóny alebo jeho zmien a doplnkov. Územnoplánovacia informácia nerieši majetkovo-právne vzťahy, upozorňujeme, že na ten istý pozemok môže byť vydaná územnoplánovacia informácia viacerým investorom.

S pozdravom

Mestská časť Bratislava - Lamač  
Mataurovej ul. 9  
841 03 BRATISLAVA

Ing. Vlastislava Rychtáriková  
vedúca ODUZM

Prílohy:

1. Výrez z Upraveného návrhu Územného plánu zóny Zečák, Bratislava – Lamač 09/2017 s vyznačeným pozemkom parc. č. 2555/416 registra „C“ KN k. ú. Lamač

