

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-LAMAČ

Malokarpatské nám. 9, 841 03 Bratislava

č. OUKSP-2026-111-AJ-5497-2

V Bratislave dňa 18.08.2026

ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava-Lamač, ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) podľa § 15 ods. (1) zákona číslo 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“), podľa § 7a ods. (2) písm. i) zákona číslo 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, podľa čl. 67 Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, v nadväznosti na § 2 písm. e) zákona č. 416/2001 Z. z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky v znení neskorších predpisov, zastúpená starostom v zmysle § 17 ods. 3 zákona o hlavnom meste, podľa § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) rozhodujúc podľa § 60 stavebného zákona v spojení s § 14 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 (ďalej len „vyhláška č. 60/2025 Z. z.“) vydáva

rozhodnutie o stavebnom zámere

ID stavby:	25CBB8, ktoré je v portály výstavby pre stavebný úrad nesprístupnené
názov stavby:	„Rodinný dom Family Classic 3i“ (ďalej len stavba)
v členení:	SO_01 – Rodinný dom SO_02 – Spevnené plochy SO_03 – Prípojka elektriny SO_04 – Kanalizačná prípojka SO_05 – Vodovodná prípojka
stavebník	Mgr. Natália Mayerová, Vrančovičova 73, 841 03 Bratislava <u>v zastúpení</u> : TAMAGA s.r.o., Pečnianska 31, 851 01 Bratislava, IČO: 47 130 008 (ďalej len „stavebník“)
miesto stavby	Vrančovičova v Bratislave
stavebné pozemky	pozemky registra „C“-KN parc. č. 765/1, 765/3, 766/1, 766/2 v k. ú. Lamač, obec Bratislava-Lamač zapísané na liste vlastníctva č. 205 a pozemok registra „C“-KN parc. č. 802/1 v k. ú. Lamač, obec Bratislava-Lamač s nezaloženým listom vlastníctva (SO_03 – Prípojka elektriny)
druh a účel stavby	1111 – jednobytová budova – bytová budova s jedným bytom
typ budovy	novostavba

generálny projektant

-AVT architekti s.r.o., Bernolákovská 70, 900 26 Ivanka pri Dunaji, IČO: 46758593, Ing. arch. Vladimír Torda autorizovaný architekt, reg. č. *1979AA*, 03/2025,

Podrobné údaje o stavbe:

Stavba je obdĺžnikového pôdorysu, základných pôdorysných rozmerov 6,45x8,03 m, orientovaná v pozdĺžnej osi v smere juhozápad-severovýchod. Ide o nepodpivničenú dvojpodlažnú budovu zastrešenú sedlovou strechou. Výška hrebeňa strechy je + 6,632 m od úrovne prízemí. Jej umiestnenie na pozemku parcelné číslo 765/1, 765/3, 766/1, 766/2 bude nasledovné: Rodinný dom bude osadený 7,0 m od existujúceho rodinného domu parc. č. 765/2 a 1,5 m od bočného oplotenia od parc. č. :761/1. Výškovo bude rodinný dom osadený tak, že podlaha prízemí bude + 0,30 m nad úrovňou miestnej komunikácie.

Zoznam účastníkov konania:

1. Mgr. Natália Mayerová, Vrančovičova 73, 841 03 Bratislava v zastúpení: TAMAGA s.r.o., Pečnianska 31, 851 01 Bratislava, IČO: 47 130 008
2. Leadeč s.r.o., Drobného 27, 841 02 Bratislava, IČO: 35742712
3. Jozefína Maradová
4. František Marada
5. Helena Maradová
6. Jozef Marada
7. Michal Marada
8. Ján Marada
9. Ružena Mayerová, Vrančovičova 73, 841 03 Bratislava
10. Martin Lörincz, Kollárova 32, 917 01 Trnava
11. Denisa Merkllová, Humenské nám. 5, 851 07 Bratislava
12. Zlatica Sabolová, Švabinského 18, 851 01 Bratislava

Rozsah zhotovenia novej stavby:

Stavba je obdĺžnikového pôdorysu, základných pôdorysných rozmerov 6,45 x 8,03 m, orientovaná v pozdĺžnej osi v smere juhozápad-severovýchod. Ide o nepodpivničenú dvojpodlažnú budovu zastrešenú sedlovou strechou. Výška hrebeňa strechy je + 6,632 m od úrovne prízemí. Jej umiestnenie na pozemku parcelné číslo 765/1, 765/3, 766/1, 766/2 bude nasledovné: Rodinný dom bude osadený 7,0m od existujúceho rodinného domu parc.č.765/2 a 1,5m od bočného oplotenia od parc.č.:761/1. Výškovo bude rodinný dom osadený tak, že podlaha prízemí bude + 0,30 m nad úrovňou miestnej komunikácie.

Podmienky uskutočnenia stavby:

1. So stavbou možno začať až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia a po overení projektu stavby podľa § 65 stavebného zákona. Podľa § 61 ods. (1) stavebného zákona rozhodnutie o stavebnom zámere stráca platnosť dňom straty platnosti overovacej doložky.
2. Lehotu platnosti rozhodnutia o stavebnom zámere stavebný úrad predĺži na žiadosť stavebníka podanú pred jej uplynutím najviac o dva roky.
3. Stavebník alebo stavbyvedúci je povinný viesť o stavebných prácach stavebný denník od prvého dňa prípravných prác až do skončenia stavebných prác.
4. Stavebník uskutočňovanej stavby (ďalej len „stavebník“) v zmysle § 30 ods. (3) písm. a) stavebného zákona ešte pred začatím uskutočňovania stavby oznámi listom stavebnému úradu začatie uskutočňovania povolených stavebných prác a identifikačné údaje o osobe zhotoviteľa stavby.
5. Stavba bude uskutočňovaná podľa projektu stavby overeného stavebným úradom, ktorý vypracoval inžinierom Ing. arch. Vladimír Torda, autorizovaný architekt (reg. č. *1979AA*).

6. Podľa § 32 ods. 3 stavebného zákona zhotoviteľ stavby je povinný počas uskutočňovania stavebných prác zaznamenať v stavebnom denníku dohodnuté zmeny oproti overenému projektu stavby a ku kolaudácii stavby zabezpečiť vypracovanie dokumentácie skutočného zhotovenia stavby.
7. Na stavenisku musí byť po celý čas uskutočnenia stavby stavebný denník, právoplatné rozhodnutie o stavebnom zámere a projekt stavby overený stavebným úradom, potrebný na jej uskutočňovanie a na výkon štátneho stavebného dohľadu.
8. Stavebník je povinný dodržiavať pokyny projektanta, bezpečnostné, hygienické a požiarne predpisy a všeobecno-technické požiadavky na výstavbu.
9. Stavba musí byť úplne ukončená do 24 mesiacov odo dňa začatia stavby.
10. Stavba bude uskutočnená zhotoviteľom. Ak zhotoviteľ bude určený vo výberovom konaní, stavebník oznámi zhotoviteľa stavebnému úradu do pätnástich dní po skončení výberového konania a to ešte pred začatím stavby a priloží jeho oprávnenie na túto činnosť.
11. Stavenisko musí podľa § 6 ods. 3 stavebného zákona:
 - a) byť zabezpečené pred vstupom cudzích osôb na miesta, kde môže dôjsť k ohrozeniu života alebo zdravia ľudí, a to prípadne aj úplným ohradením alebo oplotením,
 - b) byť označené ako stavenisko s uvedením základných údajov o stavbe a účastníkoch výstavby,
 - c) mať zriadený vjazd a výjazd z verejnej komunikácie alebo z účelovej komunikácie na prísun stavebných výrobkov a stavebných mechanizmov, na odvoz zeminy a stavebného odpadu a na prístup hasičských vozidiel a vozidiel záchrannej zdravotnej služby, ktorý sa musí čistiť,
 - d) umožňovať bezpečné uloženie stavebných výrobkov a stavebných mechanizmov a umiestnenie zariadenia staveniska,
 - e) umožňovať bezpečný pohyb osôb vykonávajúcich stavebné práce,
 - f) mať zabezpečený odvoz alebo likvidáciu odpadu,
 - g) mať vybavenie potrebné na uskutočňovanie stavebných prác, na prevádzku stavebných mechanizmov a na pobyt osôb uskutočňujúcich stavebné práce,
 - h) byť zriadené a prevádzkované tak, aby bola zabezpečená bezpečnosť ľudí na stavenisku, ako aj ochrana životného prostredia podľa osobitných predpisov,
 - i) nezaťažovať okolie nadmerným hlukom, vibráciami, optickým žiarením, prachom a zápachom z uskutočňovania stavebných prác a z prevádzky stavebných mechanizmov, najmä v čase nočného pokoja a v dňoch pracovného pokoja.
12. Technologickou disciplínou zabezpečiť zníženie negatívnych vplyvov zo stavby na životné prostredie. Dodržiavať ustanovenia vyhlášky Ministerstva zdravotníctva SR č. 549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí.
13. Stavebník je povinný kontajnery na odpad zo stavby umiestniť prednostne na vlastnom pozemku alebo so súhlasom majiteľa pozemku len na čas nakladania s odpadom za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok, v prípade zaujatia verejného priestranstva je stavebník povinný zabezpečiť povolenie príslušného samosprávneho orgánu – toto rozhodnutie nenahrádza takéto povolenie. Stavebník je povinný umiestnenie kontajnerov riešiť tak, aby zabezpečil bezpečnosť a plynulosť cestnej a pešej premávky. Verejné priestranstvá a pozemné komunikácie sa po skončení ich užívania musia uviesť do pôvodného stavu.
14. Stavebník je povinný nakladať s odpadom v súlade so zákonom č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

15. Stavebník zodpovedá v plnej miere za škodu vzniknutú na susedných stavbách alebo pozemkoch, pokiaľ ich nevyvolal ich závadný stav. Stavebník ďalej zodpovedá za bezpečnosť zariadení, ich technickú spôsobilosť a estetickú kvalitu.
16. Stavbu možno užívať len na základe právoplatného kolaudačného osvedčenia, o ktoré musí stavebník požiadať stavebný úrad v súlade so stavebným zákonom.
17. **Stavebník je povinný splniť podmienky z rozhodnutí, stanovísk, vyjadrení, súhlasov alebo iných opatrení dotknutých orgánov, účastníkov konania a ďalších oprávnených osôb:**
- a. Mestská časť Bratislava-Lamač, vyjadrenie orgánu štátnej vodnej správy č. ODUZM-2026-0270-POL-2992 zo dňa 22.04.2026
 - b. Mestská časť Bratislava-Lamač, záväzné stanovisko orgánu územného plánovania č. ODUZM-2025/502/Ry-5926 zo dňa 26.11.2025
 - c. Slovak Telekom a.s., vyjadrenie č. 6612518617 zo dňa 11.07.2025
 - d. Západoslovenská distribučná a.s., stanovisko zo dňa 25.07.2025
 - e. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, záväzné stanovisko č. OU-BA-OSZP3-2025/482808-002 zo dňa 26.09.2025
 - f. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, záväzné stanovisko č. MAGS OZP 57491/2025 zo dňa 24.07.2025
 - g. SPP Distribúcia a.s., záväzné vyjadrenie č. TD/NS/0520/2025/An zo dňa 31.07.2025
 - h. Bratislavská vodárenská spoločnosť a.s., vyjadrenie č. 027287/2025/JJ zo dňa 22.08.2025

Námietky účastníkov konania:

V zákonom stanovenej lehote neboli uplatnené námietky žiadneho z účastníkov konania.

Lehota platnosti rozhodnutia o stavebnom zámere:

Podľa § 61 ods. 1 stavebného zákona rozhodnutie o stavebnom zámere platí dva roky odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť, nestráca však platnosť, ak bola v tejto lehote podaná žiadosť o overenie projektu stavby. Rozhodnutie o stavebnom zámere stráca platnosť dňom straty platnosti overovacej doložky. Podľa § 61 ods. 4 stavebného zákona rozhodnutie o stavebnom zámere je záväzné aj pre právnych nástupcov účastníkov konania. Podľa § 62 ods. 3 stavebného zákona stavebný úrad lehotu platnosti rozhodnutia o stavebnom zámere predĺži na žiadosť stavebníka podanú pred jej uplynutím najviac o dva roky.

Správny poplatok:

Stavebník uhradil správny poplatok podľa položky č. 59 písm. a) Sadzobníka o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov sumou 390 € (slovom: tristodeväťdesiat eur) dňa 06.02.2026.

ODÔVODNENIE

Stavebný úrad prijal dňa 19.01.2026 žiadosť o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere na stavbu uvedenú vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Stavebný úrad posúdil prijaté podanie podľa jeho obsahu, vyhodnotil ho ako celok a identifikoval jeho formálne a obsahové náležitosti. Stavebný úrad dospel k tomu, že predmetné podanie neobsahuje predpísané náležitosti uvedené v stavebnom zákone. Vzhľadom na to, že predložená žiadosť neposkytovala dostatočný podklad na posúdenie, stavebný úrad prerušil konanie v uvedenej veci a zároveň vyzval stavebníka na doplnenie podania rozhodnutím č. OUKSP-2026-111-AJ-860 zo dňa 05.02.2026.

Stavebník naposledy doplnil dňa 17.06.2026 podanie o požadované podklady potrebné na rozhodnutie.

Následne stavebný úrad listom č. č.OUKSP-2026-111-AJ-860 zo dňa 05.02.2026 upovedomil účastníkov konania o začatí konania o stavebnom zámere a umožnil im vyjadriť sa a podať námietky do 7 pracovných dní odo dňa doručenia upovedomenia.

V zákonom stanovenej lehote neboli uplatnené námietky žiadneho z účastníkov konania.

Stavebný úrad v konaní vyhodnotil, že dokumentácia spĺňa požiadavky týkajúce sa verejných záujmov, predovšetkým ochrany životného prostredia, ochrany zdravia a života ľudí a zodpovedá všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu ustanovenou stavebným zákonom a osobitnými predpismi. Stavebný úrad zabezpečil procesné práva účastníkov konania, dostatočne zistil skutkový stav veci, a preto nie je dôvod na nevydanie predmetného rozhodnutia.

Stavebný úrad podrobne a v celom rozsahu preskúmal žiadosť na začatie konania spolu s projektovou dokumentáciou a spisovým materiálom, posúdil ho podľa príslušných hmotnoprávnych a procesnoprávnych predpisov, predovšetkým podľa stavebného zákona, správneho poriadku a príslušných vyhlášok, dostatočne zistil skutkový stav veci a rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Rozhodnutie o stavebnom zámere nie je dokladom na samotnú realizáciu stavby. Stavebník spolu so žiadosťou o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere podal aj žiadosť o overenie projektu stavby podľa § 65 stavebného zákona, pričom overenie projektu stavby bude stavebným úradom vykonané samostatne.

Toto rozhodnutie o stavebnom zámere bude doručované verejnou vyhláškou podľa § 26 správneho poriadku v súlade s § 61 stavebného zákona.

POUČENIE

Podľa § 53 a § 54 správneho poriadku má účastník konania právo podať proti tomuto rozhodnutiu odvolanie v lehote **15 dní** odo dňa oznámenia (doručenia) tohto rozhodnutia.

Odvolanie sa podáva na Mestskú časť Bratislava-Lamač, Malokarpatské nám. 9, 841 03 Bratislava, pričom odvolacím orgánom je Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, Tomášikova 14366/64A, 831 04 Bratislava. Včas podané odvolanie má odkladný účinok. Účastník konania môže odvolanie vziať späť, kým sa o ňom nerozhodlo. Ak účastník konania vezme odvolanie späť, nemôže sa znova odvolať.

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Igor Polakovič
starosta

Doručí sa:

Účastníkom konania verejnou vyhláškou:

1. Mgr. Natália Mayerová, Vrančovičova 73, 841 03 Bratislava v zastúpení: **TAMAGA s.r.o., Pečnianska 31, 851 01 Bratislava, IČO: 47 130 008**
2. Leadec s.r.o., Drobného 27, 841 02 Bratislava, IČO: 35742712
3. Jozefína Maradová

4. František Marada
5. Helena Maradová
6. Jozef Marada
7. Michal Marada
8. Ján Marada
9. Ružena Mayerová, Vrančovičova 73, 841 03 Bratislava
10. Martin Lörincz, Kollárova 32, 917 01 Trnava
11. Denisa Merklová, Humenské nám. 5, 851 07 Bratislava
12. Zlatica Sabolová, Švabinského 18, 851 01 Bratislava

Toto rozhodnutie musí byť podľa § 26 ods. 2 správneho poriadku **vyvesené na úradnej tabuli Mestskej časti Bratislava-Lamač na dobu 15 dní.** Po zverejnení tejto písomnosti na úradnej tabuli po dobu 15 dní vyznačí sa deň vyvesenia a zvesenia tejto vyhlášky a predloží sa do spisu na stavebný úrad. **15. deň je dňom doručenia tohto oznámenia.** Miestom obvyklým je aj úradná tabuľa na internetovej stránke www.lamac.sk.

Vyvesené dňa: **Zvesené dňa:**

Pečiatka a podpis orgánu, ktorý potvrdzuje vyvesenie a zvesenie oznámenia.

Doručí sa na vedomie (nemá právne účinky doručenia):

1. Mgr. Natália Mayerová, Vrančovičova 73, 841 03 Bratislava v zastúpení: **TAMAGA s.r.o., Pečnianska 31, 851 01 Bratislava, IČO: 47 130 008**

Dotknutým orgánom a právnickým osobám (ÚPVS):

2. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, obec, OUIČ, SŽP, SSaÚC Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
3. Mestské časť Bratislava-Lamač, Oddelenie dopravy, územného rozvoja, životného prostredia a správy majetku, Malokarpatské námestie 9, 841 03 Bratislava
4. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava
5. SPP – distribúcia, a.s., Plátennícka 2, 821 09 Bratislava
6. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava, IČO: 36 361 518
7. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, orgán ochrany životného prostredia, Tomášiková 46, 832 05 Bratislava
8. Slovak Telekom, a. s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava