OKRESNÝ ÚRAD BRATISLAVA

ODBOR STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE
Oddelenie štátnej správy vôd a vybraných zložiek životného prostredia kraja
Tomášikova 46, 832 05 Bratislava

KOPA architekti s. r. o.
Šoltésovej 504/1
040 01 Košice-Juh
Slovenská republika

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	OU-BA-OSZP2-2026/597889-002	Mgr. Pisár/46665	27. 10. 2026

Vec
Záväzné stanovisko k navrhovanej stavbe: „Karlova Ves Office Center“, k. ú. Karlova Ves podľa § 16a ods. 1 vodného zákona.

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie štátnej správy vôd a vybraných zložiek životného prostredia kraja (ďalej aj ako „tunajší úrad“) prijal dňa 20.10.2026 žiadosť v zmysle § 16a zákona NR SR č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (ďalej len „vodný zákon“) od žiadateľa KOPA architekti s.r.o., so sídlom Šoltésovej 1, 040 01 Košice, IČO: 55 940 404, ktorý v konaní zastupuje stavebníka CTR Karlova Ves a.s., so sídlom Štúrova 27, 040 01 Košice, IČO: 36 703 532 vo veci vydania záväzného stanoviska k navrhovanej stavbe: „Karlova Ves Office Center“, k. ú. Karlova Ves, nakoľko má záujem realizovať činnosť, ktorou môže dôjsť k nesplneniu environmentálnych cieľov podľa § 16 ods. 6 písm. b) vodného zákona.

Investor: CTR Karlova Ves a.s., so sídlom Štúrova 27, 040 01 Košice

Generálny projektant stavby: KOPA architekti s.r.o., so sídlom Šoltésovej 1, 040 01 Košice

Charakter stavby: Novostavba

Dotknutý pozemok: parcela reg. C KN č. 1744/69, č. 1798

Katastrálne územie: Karlova Ves

Stupeň projektovej dokumentácie: Dokumentácia pre stavebný zámer, vypracovaná v 07/2026

Členenie stavby na stavebné objekty:

SO 01 Karlova Ves Office Center
SO 02 Komunikácie a spevnené plochy
SO 03 Dopravné napojenie
SO 04 Prístupový chodník – ulica Jána Stanislava
SO 06 Prípojka vodovodu
SO 07 Vnútroareálové rozvody vody

SO 08 Preložka kanalizácie
SO 09 Prípojka kanalizácie
SO 10 Vnútroareálové rozvody kanalizácie
SO 11 Distribučný káblový rozvod NN
SO 12 Terénne a sadové úpravy
SO 13 Odberné elektrické zariadenie
SO 14 Vonkajšie osvetlenie
SO 15 Preložka káblových vedení
SO 16 VN prípojka
SO 17 Trafostanica
SO 18 Hrubé terénne úpravy
SO 19 Pešie prepojenie Baníkova
SO 20 Parkovacie miesta – náhrada
SO 21 Úprava ostrovčeka Baníkova - Karloveská

Prevádzkové súbory:
PS 02 EPS - Elektrická požiarna signalizácia
PS 03 HSP - Hlasová signalizácia požiaru

Charakteristika stavby a územia:
Navrhovaný nebytový dom s administratívnymi priestormi, priestormi pre služby a podzemným parkingom je navrhovaný medzi ulicami Karloveská, Baníkova a Jána Stanislava. Hlavný stavebný objekt SO 01 Karlova Ves Office Center je situovaný v svahovitom teréne na parcelách KN-C č. 1744/69 a 1798 v k.ú. Karlova Ves. Objekt je v nadzemnej časti tvorený dvoma hmotami obdĺžnikového pôdorysného tvaru so základnými rozmermi 15 x 16,1 m a 14,9 x 35,15 m, ktoré sú prepojené podzemnou podnožou s maximálnymi rozmermi 21,4 x 78,3 m. Dve hmoty nadzemnej stavby výškovo reagujú na svahovitý terén. Nižšia hmota situovaná pri Baníkovej ulici má 5 nadzemných podlaží, vyššia hmota má 10 nadzemných podlaží a je čiastočne zapustená pod terén. Podzemná podnož má 3 podzemné podlažia.

Popis niektorých stavebných objektov:

SO 06 PRÍPOJKA VODOVODU
Verejný vodovod v riešenej lokalite sa nachádza v Karloveskej ulici – DN300 mm (II. tlakové pásmo) a v ulici J. Stanislava (III. tlakové pásmo). Vzhľadom na konfiguráciu terénu a výškové pomery navrhovanej zástavby, navrhujeme pripojenie na vodovod vyššieho tlakového pásma. Navrhovaný objekt Karlova Ves Office Center bude zásobovaný z existujúceho verejného vodovodu DN150 mm (III. tlakové pásmo), ktorý je vedený v priľahlej ulici J. Stanislava. Z neho bude vysadená nová prípojka vody profilu DN100 mm, dĺžky 16 m, nakoľko v kratšej vzdialenosti nie je možné osadiť vodomernú šachtu. Hneď za napojením potrubia prípojky bude osadený zemný uzáver DN100 mm. Vodomerná šachta bude osadená hneď za verejnou komunikáciou a chodníkom, čiastočne pod novonavrhovaným chodníkom a čiastočne v zeleni. Prefabrikovaná ŽB šachta bude mať rozmery 3,1x1,4x1,8 m. Do vodomernej šachty sa osadí centrálna vodomerná zostava, so združeným vodomerom DN50 mm, prípadne podľa požiadaviek vodárenskej spoločnosti. Na prípojku vody budú použité rúry z tvárnej liatiny DN100 mm.

SO 07 VNÚTROAREÁLOVÉ ROZVODY VODY
Z vodomernej šachty bude vedené potrubie areálového vodovodu DN100 mm do objektu. Pre riešený areál nebude nutné budovať samostatný areálový požiarny vodovod, nakoľko požadovanú potrebu požiarnej vody 12,0 l/s, zabezpečí navrhovaný nadzemný hydrant DN100 mm, ktorý budú osadený na areálovom pitnom vodovode, v zmysle požiadaviek PO. Na areálový vodovod budú použité rúry plastové HDPE PE100, ktoré sa opatria signalizačným vodičom.

SO 08 PRELOŽKA KANALIZÁCIE
V súčasnosti sa na riešenom pozemku nachádza časť trasy existujúcej dažďovej kanalizácie DN150 mm, vybudovanej v minulosti. Vzhľadom na navrhovanú výstavbu je nutné túto časť existujúcej kanalizácie preložiť za hranicu pozemku stavebníka. Preložku kanalizácie navrhujeme viesť v zeleni. Navrhovaná preložka bude v profile DN150 mm. Vzhľadom na smerové a výškové pomery terénu budú osadené na trase preložky ŽB šachty zo ŽB prefa

dielcov, priemeru 1000 mm. Na preložku budú použité rúry plastové hrdlové hladké PVC, uložené v pieskovom lôžku. Terén sa po realizácii upraví do pôvodného stavu.

SO 09 PRÍPOJKA KANALIZÁCIE
Verejná kanalizácia DN800 mm, z betónových rúr, sa nachádza medzi riešenou parcelou a komunikáciou Karloveskej ulice. Navrhujeme vybudovať novú prípojku jednotnej kanalizácie, s napojením do uvedenej stoky DN800. Prípojka kanalizácie bude profilu DN200 mm, v dĺžke 9,5 m. Hneď za hranicou parcely bude osadená revízna kanalizačná šachta ø1000 mm. Do šachty vo východnej časti pozemku bude zaústená jednak navrhovaná vetva areálovej splaškovej kanalizácie, a tiež aj vetva areálovej dažďovej kanalizácie. Prípojka bude teda odvádzať splaškové odpadové vody z objektu, aj dažďové odpadové vody zo striech a spevnených plôch. Vzhľadom na skutočnosť, že parcela nie je konfiguračne a priestorovo vhodná na vsakovanie zachytených dažďových vôd, navrhujeme riešiť zachytenie a vypúšťanie týchto vôd do verejnej kanalizácie, s využitím retencie a redukčného prvku na areálovej dažďovej kanalizácii. Na základe konzultácií vo vodárenskom podniku je možné do verejnej kanalizácie vypúšťať max. množstvo odpadových vôd vo výške 5,0 l/s.

SO 10 VNÚTROAREÁLOVÉ ROZVODY KANALIZÁCIE
V rámci riešeného areálu bude kanalizačná sieť delená, t.j. zvlášť splaškové, zvlášť dažďové vody.

Splašková areálová kanalizácia.
Bude odvádzať len splaškové odpadové vody z objektu. Bude vedená v telese areálovej komunikácie pred objektom a bude zaústená do revíznej šachty pred kanalizačnou prípojkou. Profil areálovej kanalizácie bude DN200 mm.

Dažďová areálová kanalizácia.
Dažďové vody zo striech a povrchového odtoku budú zadržané v retenčnej nádrži a následne regulovane vypustené do kanalizačnej sústavy pomocou areálovej dažďovej kanalizácie, ktorá bude vedená v telese areálovej komunikácie pred objektom. Dažďové vody zo spevnených plôch a komunikácií, budú zachytené pomocou odvodňovacích zariadení – uličných a dvorných vpustov, ktoré budú odvedené následne do areálovej dažďovej kanalizácie. Profil areálovej kanalizácie bude DN200 mm. Zadržané dažďové vody je uvažované využívať na zalievanie zelene na intenzívnych vegetačných strechách.

Retenčná nádrž.
Bude osadená pred zaústením areálovej dažďovej kanalizácie do revíznej šachty na prípojke jednotnej kanalizácie. Bude slúžiť na dočasné zachytenie a zdržanie dažďových vôd, pred ich vypustením, cez prípojku, do verejnej kanalizácie. Veľkosť retenčnej nádrže bola stanovená výpočtom množstiev prítoku a odtoku, s periodicitou p=0,02, v rozsahu trvania dažďa 120 minút. Navrhujeme veľkosť v užitočnom objeme 125 m3. Je možné použiť prefabrikovanú ŽB nádrž o rozmeroch 8700x5400x4000 mm.

Súčasťou žiadosti boli nasledovné doklady:
- Projektová dokumentácia (Dokumentácia pre stavebný zámer) , vypracovaná v 07/2026 spoločnosťou KOPA architekti s.r.o.,
- Splnomocnenie spoločnosti CTR Karlova Ves a.s. udelené spoločnosti KOPA architekti s.r.o. zo dňa 20.07.2026.

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie štátnej správy vôd a vybraných zložiek životného prostredia kraja podľa § 4 ods. 1 zákona NR SR č. 525/2003 Z. z. o štátnej správe starostlivosti o životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v spojení s § 4 zákona č. 180/2013 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, ako orgán štátnej vodnej správy podľa § 60 ods. 1 písm. i) vodného zákona a podľa §16a ods. 1 vodného zákona vydáva nasledovné SÚHLASNÉ ZÁVÄZNÉ STANOVISKO:

Územie, na ktorom sa plánuje navrhovaná stavba: „Karlova Ves Office Center“, k. ú. Karlova Ves nie je súčasťou chránenej vodohospodárskej oblasti Žitný ostrov a ani sa v ňom nenachádzajú pásma hygienickej ochrany vodárenských zdrojov.

Podľa polohy umiestnenia sa navrhovaná stavba v zmysle § 20 ods. 1 zákona č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (zákona o ochrane pred povodňami) nenachádza v inundačnom území Dunaja.

Útvary POVRCHOVEJ VODY sa priamo v riešenom území nenachádzajú. V širšom okolí sa nachádza povrchový vodný tok Dunaj.

Navrhovaná stavba sa dotýka nasledovných útvarov podzemnej vody, a to útvaru podzemných vôd kvartérnych náplavov SK1000200P Medzizrnové podzemné vody kvartérnych náplavov západnej časti Podunajskej panvy a útvaru podzemných vôd v predkvartérnych horninách SK2000100FK Puklinové a krasovo-puklinové podzemné vody Pezinských a Devínskych Karpát čiastkového povodia Moravy a Dunaja.

Na základe hodnotenia stavu útvarov podzemných vôd (Zdroj: 3vps-hodnotenie-stavu-utvarov-podzemnych-vod.pdf) bol útvar podzemných vôd SK1000200P klasifikovaný v dobrom kvantitatívnom stave a zlom chemickom stave a útvar podzemných vôd SK2000100FK bol klasifikovaný v dobrom kvantitatívnom stave a zlom chemickom stave.

a) Vplyv REALIZÁCIE navrhovanej stavby na stav vodných útvarov povrchovej a podzemnej vody:

Vzhľadom na skutočnosť, že útvary POVRCHOVEJ VODY sa priamo v riešenom území nenachádzajú, vplyv realizácie navrhovanej stavby na stav vodných útvarov povrchovej vody sa NEPREDPOKLADÁ.
Nakoľko sa ustálená hladina podzemnej vody v riešenom území pohybuje v rozmedzí od 2,6 m p. t. do 6,5 m p. t., počas výkopových prác pri zakladaní stavby bude táto hladina dosiahnutá, čím môže dôjsť k jej ovplyvneniu, ako aj ovplyvneniu režimu a kvality podzemnej vody. Takáto realizácia zvyšuje aj potenciálnu možnosť znečistenia podzemnej vody. Preto je nevyhnutné venovať pri týchto činnostiach zvýšenú pozornosť riziku znečistenia podzemnej vody a udržiavať dobrý technický stav všetkých mechanizmov, ktoré sa budú využívať pri zemných prácach a zamedziť potenciálnemu prieniku akýchkoľvek znečisťujúcich látok do horninového prostredia alebo priamo do podzemnej vody. Pri výkopových prácach je potrebné znečistenú / kontaminovanú podzemnú vodu odčerpávať a sanovať.

Vzhľadom na lokálny charakter potenciálnych vplyvov vo vzťahu k útvarom podzemných vôd SK1000200P a SK2000100FK a ich plôch, vplyv realizácie navrhovanej stavby na zmenu hladiny, kvality vody v dotknutých útvaroch podzemnej vody ako celku sa v konečnom dôsledku NEPREDPOKLADÁ.

b) Vplyv PREVÁDZKY navrhovanej stavby na stav vodných útvarov povrchovej a podzemnej vody:

Vzhľadom na skutočnosť, že útvary POVRCHOVEJ VODY sa priamo v riešenom území nenachádzajú, vplyv realizácie navrhovanej stavby na stav vodných útvarov povrchovej vody sa NEPREDPOKLADÁ.

K určitému ovplyvneniu hladiny podzemnej vody môže dôjsť aj pri vsakovaní dažďových vôd z okolitého terénu priamo na predmetnom území, kedy môže dôjsť k lokálnemu zvýšeniu hladiny podzemnej vody.

Vzhľadom na lokálny charakter vyššie uvedených vplyvov, ako aj veľkosť plochy útvaru podzemných vôd kvartérnych náplavov a predkvartérnych hornín, vplyv na zmenu hladiny podzemných vôd a ich kvantitu a kvalitu možno považovať za minimálny.

Vzhľadom na charakter navrhovanej stavby, ako aj veľkosť plochy útvaru podzemných vôd kvartérnych náplavov SK1000200P a predkvartérnych hornín SK2000100FK, vplyv navrhovanej stavby na zmenu obehu, režimu, hladiny, kvantity a kvality podzemnej vody ako celku sa NEPREDPOKLADÁ.

Na základe vyššie uvedeného, ako aj z hľadiska ďalšej ochrany podzemných vôd, je počas výstavby a prevádzky navrhovanej stavby: „Karlova Ves Office Center“, k. ú. Karlova Ves, potrebné dodržať nasledovné:

1. Je nevyhnutné udržiavať a pravidelne kontrolovať dobrý technický stav všetkých mechanizmov a dopravných prostriedkov, ktoré sa budú využívať pri zemných prácach a zamedziť potenciálnemu prieniku akýchkoľvek znečisťujúcich látok do horninového prostredia alebo priamo do podzemnej vody.

2. Dodržiavať bezpečnostné predpisy pri manipulácii s ropnými produktmi, aby nedochádzalo k únikom ropných produktov do horninového prostredia, uprednostniť ekologické mazacie oleje bez obsahu zlúčenín chlóru.

3. Zabezpečiť pri ochrane vôd čistenie odtekajúcich vôd zo stavby, zachytávanie ropných a iných škodlivých látok.

4. Zabezpečiť, aby nasadené stroje a strojné zariadenia počas výstavby neznečisťovali a neznižovali kvalitu podzemných vôd lokality a rešpektovali podmienky vyplývajúce zo zákona č. 364/2004 Z. z..

5. Technicko-organizačnými opatreniami zabezpečiť predchádzanie havarijným situáciám a kontaminácii podzemných vôd.

6. Kontrolovať dodržiavanie technologickej a pracovnej disciplíny a dbať, aby nedochádzalo k nežiadúcim únikom pohonných i stavebných hmôt.

7. Pri zaobchádzaní so znečisťujúcimi látkami je potrebné dodržiavať ustanovenia § 39 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a vyhlášky MŽP SR č. 100/2005 Z. z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o zaobchádzaní s nebezpečnými látkami, o náležitostiach havarijného plánu a o postupe pri riešení mimoriadneho zhoršenia vôd.

8. Dôležité je používať a preferovať také technologické postupy, ktoré budú šetrné k vodám, žiadna látka, odpad alebo vedľajší produkt použitej technológie nesmie prekročiť koncentrácie, prevyšujúce platné normy.

9. Zemné práce uskutočňovať v klimaticky priaznivom suchom období, využiť tiež obdobie nízkych vodných stavov, aby nedochádzalo ku kontaminácii podzemnej vody.

10. V záujme obmedzenia negatívnych vplyvov na životné prostredie je potrebné zo strany zhotoviteľa práce realizovať za dodržania bezpečnosti práce a kvalitatívnych podmienok. Medzi tieto obmedzenia patrí napríklad poriadok na stavenisku, dodržiavanie technologických postupov a predpisov.

11. Zabezpečiť, aby stavebná činnosť a nasadené stavebné mechanizmy rešpektovali požiadavky vyplývajúce z Vyhlášky Ministerstva pôdohospodárstva, životného prostredia a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. 418/2010 Z. z. o vykonaní niektorých ustanovení vodného zákona.

12. Zabezpečiť, aby navrhované sociálne zariadenie staveniska, jeho odpadové vody a odpadové vody z navrhovaných technologických procesov, rešpektovali tzv. kanalizačný poriadok príslušného správcu siete (príloha č. 3 Vyhlášky MŽP SR č. 55/2004 Z. z., ktorou sa ustanovujú náležitosti prevádzkových poriadkov verejných vodovodov a verejných kanalizácií).

13. Umiestňovať stavby a zariadenia, v ktorých sa zaobchádza so znečisťujúcimi látkami tak, aby sa pri mimoriadnych okolnostiach mohlo účinne zabrániť nežiaducemu úniku týchto látok do pôdy, podzemných vôd alebo do stokovej siete a aby sa tým zabránilo ich nežiaducemu zmiešaniu s odpadovými vodami alebo s vodou z povrchového odtoku.

14. Pravidelne vykonávať kontroly skladov a skládok, skúšky tesnosti potrubí, nádrží a prostriedkov na prepravu znečisťujúcich látok, ako aj vykonávať ich pravidelnú údržbu a opravu.

15. Vybudovať a riadne prevádzkovať účinné kontrolné systémy na včasné zistenie úniku znečisťujúcich látok, na pravidelné hodnotenie výsledkov sledovania a oznamovať výsledky orgánu štátnej vodnej správy.

16. Vypracovať havarijný plán, ktorý bude obsahovať prevádzkový poriadok, plán údržby, opráv a kontrol, plán preventívnych opatrení na zamedzenie vzniku neovládateľného úniku nebezpečných látok do životného prostredia a postup v prípade ich úniku.

Na základe preskúmania predložených dokladov a dodržania vyššie uvedených podmienok navrhovanou stavbou: „Karlova Ves Office Center“, k. ú. Karlova Ves počas jej výstavby a po jej ukončení, a takisto počas jej prevádzky

nedôjde k nesplneniu environmentálnych cieľov v dotknutých útvaroch podzemných vôd kvartérnych náplavov SK1000200P a predkvartérnych hornín SK2000100FK, a preto sa pred jej povolením nevyžaduje výnimka z environmentálnych cieľov podľa § 16 ods. 6 písm. b) vodného zákona a takisto sa nevyžaduje posúdenie z pohľadu požiadaviek článku 4.7 Rámcovej smernice o vode (RSV).

Toto záväzné stanovisko nie je rozhodnutím a neoprávňuje žiadateľa takúto činnosť uskutočniť. Toto oprávnenie žiadateľ nadobudne až na základe právoplatných rozhodnutí z konaní, pre ktoré je toto záväzné stanovisko podkladom.

Podľa § 16a ods. 6 vodného zákona žiadateľ je oprávnený podať návrh na začatie konania o povolení činnosti, ak zo záväzného stanoviska vyplýva, že sa nevyžaduje výnimka.

Podľa § 73 ods. 21 vodného zákona je záväzné stanovisko podľa § 16a ods. 1 vodného zákona podkladom ku konaniu podľa § 26 vodného zákona.

Toto záväzné stanovisko sa v súlade s § 16a ods. 5 vodného zákona zverejní na webovom sídle okresného úradu v sídle kraja a na webovom sídle Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky po dobu 30 dní. Toto záväzné stanovisko sa zverejní aj na centrálnej úradnej elektronickej tabuli na stránke portálu www.slovensko.sk v časti „Úradná tabuľa“.

Na vedomie

Ministerstvo životného prostredia SR, sekcia vôd, Ing. Šuleková, Ing. Krajči, Nám. Ľ. Štúra 35/1, 812 35 Bratislava 1

Mgr. Jaroslava Grambličková
vedúca odboru

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky

Doložka o autorizácii

Tento listinný rovnopis elektronického úradného dokumentu bol vyhotovený podľa vyhlášky č. 85/2018 Z. z. Úradu podpredsedu vlády Slovenskej republiky pre investície a informatizáciu z 12. marca 2018, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o spôsobe vyhotovenia a náležitostiach listinného rovnopisu elektronického úradného dokumentu.

Údaje elektronického dokumentu	
Názov:	[Záväzné stanovisko k navrhovanej stavbe: „Karlova Ves Office Center“, k. ú. Karlova Ves podľa § 16a ods. 1 vodného zákona.]
Identifikátor:	OU-BA-OSZP2-2026/597889-0473074/2026

Autorizácia elektronického dokumentu	
Dokument autorizoval:	Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky, OÚ BA 10010 SK IČO: 00151866
Spôsob autorizácie:	kvalifikovaná elektronická pečať s pripojenou kvalifikovanou elektronickou časovou pečiatkou
Deklarovaný dátum a čas autorizácie:	01.11.2026 13:35:24 časové pásmo +01:00
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky:	01.11.2026 13:35:24 časové pásmo +01:00
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje: OU-BA-OSZP2-2026/597889-0473074/2026	

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii	
Doložku vyhotovil:	Mgr. Michal Pisár
Funkcia alebo pracovné zaradenie:	referent
Označenie orgánu verejnej moci:	Okresný úrad Bratislava IČO: 00151866
Dátum vytvorenia doložky:	02.11.2026
Podpis a pečiatka:	