OKRESNÝ
ÚRAD
BRATISLAVA

ODBOR STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE
Oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia
Tomášikova 46, 832 05 Bratislava

Lucia Gulová
Bratislava-Staré Mesto
811 04 Bratislava-Staré Mesto
Slovenská republika

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	OU-BA-OSZP3-2026/445522-010	Ing. Nina Láska/09610 46657	24. 07. 2026

Vec
Zverejnenie konania v zmysle § 58a zákona č. 50/1976 Zb. (spis č. OU-BA-OSZP3-2026/445522/LAN/II) - Vodoprávne konanie – povolenie na zriadenie objektov vodných stavieb a povolenie na osobitné užívanie vôd podľa § 21 ods. 1 písm. d) vodného zákona na vypúšťanie vôd z povrchového odtoku do podzemných vôd pre vodné stavby „SO 700 Vonkajší vodovod“, „SO 800 Vonkajšia kanalizácia“, v rámci hlavnej stavby „Polyfunkčné objekty A1, A2, Záhradnícka - Bajkalská“, nachádzajúcej sa na pozemkoch parc. č. reg. „C-KN“ 15293/4, 15293/101; k. ú. Nivy

Stavebník Záhradnícka Property, s. r. o., Gajova 4, 811 09 Bratislava, IČO: 52 326 501, zastúpený Mgr. Luciou Gulovou, Bajkalská 45B, 821 05 Bratislava, elektronickým podaním doručeným na tunajší úrad dňa 02. 03. 2026 a zo dňa 04. 05. 2026 požiadal o vydanie povolenia podľa § 26 ods. 1 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách (ďalej len „vodný zákon“) na zriadenie objektov vodných stavieb:
- „SO 700 Vonkajší vodovod“,
- „SO 800 Vonkajšia kanalizácia“,
v rámci hlavnej stavby „Polyfunkčné objekty A1, A2, Záhradnícka - Bajkalská“, nachádzajúcej sa na pozemku reg. „C-KN“ parc. č. 15293/4, a na pozemku reg. „E-KN“ parc. č. 15293/101; k. ú. Nivy a zároveň požiadal o vydanie povolenia na osobitné užívanie vôd v zmysle § 21 ods. 1 písm. d) vodného zákona.

Uvedeným dňom bolo začaté vodoprávne konanie.

Vodné stavby boli umiestnené územným rozhodnutím o umiestnení stavby č. SU/1340/20277/2024/MER-14 zo dňa 09. 05. 2024, právoplatným dňa 13. 06. 2024. Mestská časť Bratislava – Ružinov vydala dňa 10. 03. 2026 záväzné stanovisko č. SU/3825/10327/2026/MER v súlade s ustanovením § 120 a § 140b stavebného zákona, ktorým overila dodržanie podmienok v územnom rozhodnutí o umiestnení stavby a súhlasí s vydaním rozhodnutia o povolení vodných stavieb špeciálnym stavebným úradom.

Pre zmenu navrhovanej činnosti „Polyfunkčný komplex Záhradnícka - Bajkalská“, bolo Okresným úradom Bratislava vykonané zisťovacie konanie zámeru navrhovanej činnosti podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, výsledkom ktorého bolo vydané rozhodnutie č. OU-BA-OSZP3-2022/FID/028208-018-r, zo dňa 12. 09. 2022, právoplatným dňa 02. 12. 2022, s výsledkom, že zámer navrhovanej činnosti sa nebude posudzovať za dodržania podmienok uvedených v rozhodnutí, ktoré eliminujú alebo zmierňujú vplyv zmeny navrhovanej činnosti na životné prostredie.

Podrobný hydrogeologický posudok vypracovala spoločnosť HYDRANT, s. r. o., Stupavská 34, 831 06 Bratislava, zodpovedný riešiteľ RNDr. Ján Antal, osoba s odbornou spôsobilosťou na hydrogeologický prieskum a geologický prieskum životného prostredia, č. preukazu odbornej spôsobilosti č. 106/1993, v 06/2021.

V zmysle § 58a zákona č. 50/1976 Zb., novelizovaného zákonom č. 314/2014 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 24/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony zverejňujeme nasledovné údaje:

- kópia žiadosti o vydanie povolenia na zriadenie objektov vodných stavieb a povolenia na osobitné užívanie vôd,
- informácia o sprístupnení záverečného stanoviska – http://www.enviroportal.sk.

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:	[Zverejnenie konania v zmysle § 58a zákona č. 50/1976 Zb. (spis č. OU-BA-OSZP3-2026/445522/LAN/II) - Vodoprávne konanie – povolenie na zriadenie objektov vodných stavieb a povolenie na osobitné užívanie vôd podľa § 21 ods. 1 písm. d) vodného zákona na vypúšťanie vôd z povrchového odtoku do podzemných vôd pre vodné stavby „SO 700 Vonkajší vodovod“, „SO 800 Vonkajšia kanalizácia“, v rámci hlavnej stavby „Polyfunkčné objekty A1, A2, Záhradnícka - Bajkalská“, nachádzajúcej sa na pozemkoch parc. č. reg. „C-KN“ 15293/4, 15293/101; k. ú. Nivy]
Identifikátor:	OU-BA-OSZP3-2026/445522-0325451/2026

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:	24.07.2026 15:33:47 časové pásmo +02:00
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky:	24.07.2026 15:33:48 časové pásmo +02:00
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje: OU-BA-OSZP3-2026/445522-0325451/2026	

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii	
Doložku vyhotovil:	Ing. Nina Láska
Funkcia alebo pracovné zaradenie:	hlavný radca
Označenie orgánu verejnej moci:	Okresný úrad Bratislava IČO: 00151866
Dátum vytvorenia doložky:	27.07.2026
Podpis a pečiatka:	Láska OKRESNÝ ÚRAD BRATISLAVA ODBOR STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE Tomášikova 46, 832 05 BRATISLAVA 3 - 17 -

Investor:
Záhradnícka Property s. r. o., Gajova 4, 811 09 Bratislava, IČO: 52 326 501

v zastúpení:
Mgr. Lucia Gulová, Bajkalská 45B, 821 05 Bratislava

Okresný úrad Bratislava
Odbor starostlivosti o životné prostredie
Štátna vodná správa
Tomášikova 46
832 05 Bratislava 3

V Bratislave, dňa 23.02.2026

Vec: **Žiadosť o vydanie povolenia o vypúšťanie vôd z povrchového odtoku do podzemných vôd podlá §21 ods. 1 pism. d) vodného zákona** v rámci projektu: „Polyfunkčný objekt A1, A2“, Záhradnícka – Bajkalská, parcelné čísla: 15 293/4, 15 293/101, 15293/58, 15293/66 k.u. Bratislava - Nivy.

Týmto by sme Vás chceli požiadať o povolenia o vypúšťanie vôd z povrchového odtoku do podzemných vôd podlá §21 ods. 1 pism. d) vodného zákona k v rámci projektu: „Polyfunkčný objekt A1, A2“, Záhradnícka – Bajkalská, parcelné čísla: 15 293/4, 15 293/101, 15293/58, 15293/66, k.u. Bratislava - Nivy.

Dotknuté objekty:

- **SO 700 Vonkajší vodovod** (zahŕňa prípojku, areálový zokruhovaný vodovod a požiarne hydranty). V členení:

SO 701 pre SO 101
SO 701.1 Prípojka vodovodu pre SO 101
SO 701.1 Prípojka vodovodu a VŠ /SO 101
SO 701.2 Areálový vodovod-zokruhovaný
SO 701.3 Areálový rozvod pre SO 101
SO 702 pre SO 102
SO 702.1 Areál. rozvod pre SO 102

- **SO 800 Vonkajšia kanalizácia** (zahŕňa splaškovú a dažďovú kanalizáciu, odlučovače ropných látok, lapač tukov a vsakovacie studne) V členení:

SO 801 pre SO 101
SO 801.1 Prípojka kanalizácie pre SO 101,102
SO 801.1 Prípojka kanaliz.a RŠ pre SO 101,102
SO 801.2 Kanaliz.areálová od RŠ do objektu SO 101
SO 801.3 Kanaliz.areálová – dažďová zaolej.a ORL
SO 801.4 Kanaliz.dažďová – nezaolej.,retencia a vsaky
SO 801.5 Kanalizácia splašková tuková a LT
SO 802 pre SO 102

e-mail: 2025gulova@gmail.com **telefón:** +421 908 339 873

Číslo spisu *Por.č.záznamu* *Číslo záznamu* 0091056 2026 *Dátum prijatia* 2.3.2026 *Forma originálu* hodnoverná elektronická

SO 802.1 Kanaliz.areálová – dažďová zaolej.a ORL
SO 802.2 Kanaliz. dažďová - nezaolej., vsaky

Bolo vydané územne rozhodnutie č. : SU/1340/20277/2024/MER-14 zo dňa 09.05.2024, právoplatné dňa 13.06.2024

Projekt „Polyfunkčný objekt A1, A2" predstavuje výstavbu dvoch polyfunkčných budov a ich prislúchajúcej infraštruktúry v širšom centre Bratislavy, v katastrálnom území Nivy. Predložená dokumentácia pre stavebné povolenie z februára 2026 sa zameriava na vonkajšie inžinierske siete, konkrétne na vodovod a kanalizáciu.

- Lokalita a rozsah: Stavba sa nachádza v juhozápadnom rohu križovatky ulíc Záhradnícka a Bajkalská (okres Bratislava II). Celková plocha riešeného územia je 10 973 . Dokumentácia rieši objekty SO 700 (Vonkajší vodovod) a SO 800 (Vonkajšia kanalizácia), pričom samotné pozemné objekty A1 a A2 nie sú predmetom tejto časti projektu.
- Vodovod (SO 700): Zahŕňa rekonštrukciu existujúcej prípojky, vybudovanie novej vodomernej šachty s dvomi vodomernými zostavami a areálový zokruhovaný vodovod v dĺžke 514,25 m. Pre požiarnu bezpečnosť sú navrhnuté 3 nadzemné liatinové hydranty DN150.
- Kanalizácia a dažďové vody (SO 800):
  - Splašky: Odpadové vody sú odvádzané do verejnej kanalizácie cez spoločnú prípojku DN200. Pre reštauračné prevádzky je navrhnutý lapač tukov s prietokom 5,0 l/s.
  - Dažďové vody: Projekt počíta s kompletným vsakovaním dažďových vôd na vlastnom pozemku. Systém tvorí 15 vŕtaných studní (hĺbka 10 m), ktoré sú napojené na odlučovače ropných látok (ORL) pre vody z komunikácií a na prefabrikovanú retenčnú nádrž s objemom 20 pre vody zo striech. Zachytená voda z nádrže sa bude využívať na závlahu

V prípade otázok ma, prosím, kontaktujte e-mailom alebo telefonicky.

Za skoré vybavenie žiadosti Vám vopred ďakujem.

S pozdravom,

Mgr. Lucia Gulová
IMOX Development s. r. o.

Prílohy:

1. Splnomocnenie
2. Projektová dokumentácia
3. LV
4. KM

Navrhovateľ (alebo jeho splnomocnený zástupca):

meno (názov firmy) .....Záhradnícka Property s. r. o., IČO: 52 326 501.....

adresa (sídlo): .....Gajova 4, Bratislava..... PSČ: .....811 09.....

kontakt (tel. č., e-mail): .....0908 339 873, 2026gulova@gmail.com.....

Okresný úrad Bratislava
Odbor starostlivosti o životné prostredie
Štátna vodná správa
Tomášikova 46
832 05 Bratislava 3

Vec:

Žiadosť o vydanie povolenia na uskutočnenie vodnej stavby (§ 26 vodného zákona)

Týmto žiadame o vydanie povolenia na uskutočnenie vodnej stavby v zmysle § 26 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách (vodný zákon) pre súbor vodohospodárskych objektov v rámci projektu:

1. Stavba je súčasťou projektu s názvom: „Polyfunkčný objekt A1, A2, Záhradnícka – Bajkalská".

   Predmetom tejto žiadosti sú nasledujúce stavebné objekty:

   SO 700 Vonkajší vodovod

   SO 800 Vonkajšia kanalizácia

2. Pre predmetnú stavbu bolo vydané územné rozhodnutie o umiestnení stavby č. SU/1340/20277/2024/MER-14, ktoré vydala Mestská časť Bratislava-Ružinov dňa 09.05.2024. Toto rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 13.06.2024

3. TERMÍNY STAVBY

   predpokladaný termín zahájenia stavby: **september 2026**

   predpokladaný termín ukončenie stavby: **apríl 2027**

4. Predpokladaný rozpočtový náklad stavby: **797 000 EUR**

5. MIESTO STAVBY (parcelné čísla stavebných pozemkov podľa katastra nehnuteľností, číslo listu vlastníctva /LV/, druh pozemku s uvedením vlastníckych alebo iných práv, ktorých sa stavebné povolenie týka) – k. ú. Nivy, Bratislava

Parc. č.:	Čislo LV	Druh pozemku	Vlastník (iné právo)
15293/4	4717	Ostatná plochá	Záhradnícka Property s. r. o
15293/58	4486	Ostatná plochá	Záhradnícka Property s. r. o
15293/66	4486	Ostatná plochá	Záhradnícka Property s. r. o

„E“15293/101	5364	Orná pôda	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99,

6. SUSEDNÉ POZEMKY (parcelné čísla susedných pozemkov podľa katastra nehnuteľností, číslo listu vlastníctva /LV/ s uvedením vlastníka)

parcelné čísla č. LV

1. 15 293/101parcela E (1) 5364

Vlastník : Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava

2. 22 851/11 4402

Vlastník : Dráb Igor , Limbova 2652/18 , 831 01 Bratislava SR
Dráb Jozef, Limbova 2652/18 , 831 01 Bratislava SR
Kučera Peter, Rezedova 823/28 , 821 01 Bratislava

3. 15 295/13 3559

Vlastník : Vlastníci bytovky Mraziarenská 6

4. 15 295/90 3783

Vlastník : Ružinovské centrum a.s. , Klincova 35 , 821 08 Bratislava

5. 15293/57 2806

Vlastník : YIT Slovakia a.s., Svätoplukova 18 892/2a, 821 08 Bratislava

6. 15293/65 5374

Vlastník : YIT Slovakia a.s., Svätoplukova 18 892/2a, 821 08 Bratislava

7. 15 294/54 3695

Vlastník : ALPEX TURIEC s.r.o., Kozia 25, 811 03 Bratislava

8. 15 293/41 1

Vlastník : Hlavné mesto SR Bratislava , Primaciálne nám. 1 , 814 99 Bratislava SR

9. 22190/13 1

Vlastník : Hlavné mesto SR Bratislava , Primaciálne nám. 1 , 814 99 Bratislava SR

10. 22190/14 / =15293/101 5364

Vlastník parcely : Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava SR

7. OSTATNÉ POZEMKY, AKO ZARIADENIE STAVENISKA (parcelné čísla susedných pozemkov podľa katastra nehnuteľností, číslo listu vlastníctva /LV/ s uvedením vlastníka)

parcelné čísla č. LV vlastník meno, adresa

8. PROJEKTANT

meno (názov firmy): AK JANČINA s.r.o.,
adresa (sídlo): Čajakova 18, 811 05 Bratislava
meno poverenej osoby: Ing. arch. Juraj Jančina

9. SPÔSOB USKUTOČNENIA STAVBY:

x bude určený vo výberovom konaní

10. ÚDAJE O STAVBE (základné údaje o stavbe, jej členení, technologickom alebo výrobnom zariadení, budúcej prevádzke a jej vplyve na životné prostredie a zdravie ľudí a o súvisiacich opatreniach)

Účelom výstavby stavebných objektov SO701 Vonkajší vodovod v predloženej dokumentácii pre stavebné povolenie je vyriešiť zásobovanie riešeného objektu pitnou vodou vrátane areálových rozvodov. Účelom vybudovania spoločnej vodovodnej prípojky je zásobovanie novonavrhovaného Polyfunkčného objektu A1 a Polyfunkčného objektu A2 v riešenom území. Účelom výstavby stavebných objektov SO801 Vonkajšia kanalizácia v predloženej projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie je vyriešiť bezproblémové a v prípade splaškových odpadových vôd aj hygienické odvedenie a likvidáciu odpadových vôd či už splaškových tak aj dažďových

11. ZOZNAM VŠETKÝCH ZNÁMYCH ÚČASTNÍKOV KONANIA (mená a adresy):

1. 15 293/101parcela E (1) 5364

Vlastník : Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava

2. 22 851/11 4402

Vlastník : Dráb Igor , Limbova 2652/18 , 831 01 Bratislava SR
Dráb Jozef, Limbova 2652/18 , 831 01 Bratislava SR
Kučera Peter, Rezedova 823/28 , 821 01 Bratislava

3. 15 295/13 3559

Vlastník : Vlastníci bytovky Mraziarenská 6

4. 15 295/90 3783

Vlastník : Ružinovské centrum a.s. , Klincova 35 , 821 08 Bratislava

5. 15293/57 2806

Vlastník : YIT Slovakia a.s., Svätoplukova 18 892/2a, 821 08 Bratislava

6. 15293/65 5374

Vlastník : YIT Slovakia a.s., Svätoplukova 18 892/2a, 821 08 Bratislava

7. 15 294/54 3695

Vlastník : ALPEX TURIEC s.r.o., Kozia 25, 811 03 Bratislava

8. 15 293/41 1

Vlastník : Hlavné mesto SR Bratislava , Primaciálne nám. 1 , 814 99 Bratislava SR

9. 22190/13 1

Vlastník : Hlavné mesto SR Bratislava , Primaciálne nám. 1 , 814 99 Bratislava SR

10. 22190/14 / =15293/101 5364

Vlastník parcely : Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava SR

VYHLÁSENIE:
Vyhlasujem, že vyššie uvedené údaje sú pravdivé.

.....

meno a podpis stavebníka
(štatutárneho zástupcu)
(odtlačok pečiatky)