



•
Pribinova 1, a. s.
Dvořákovo nábrežie 7527/10
811 02 Bratislava
Slovenská republika
•

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

Vybavuje/linka

Bratislava

OU-BA-OSZP2-2026/539014-002 Ing. Staňová/09610 46622

27. 07. 2026

Vec

Záväzné stanovisko podľa § 16a ods. (1) zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách k zmene stavby pred dokončením „Administratívna budova Triangel 2 – objekt SO 501 Suché zemné výmenníky“; k. ú. Staré Mesto.

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 15.07.2026 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 stavebníka Pribinova 1, a. s., Dvořákovo nábrežie 10, 841 04 Bratislava, IČO: 50 957 716 vo veci vydania záväzného stanoviska k zmene stavby pred dokončením „Administratívna budova Triangel 2 – objekt SO 501 Suché zemné výmenníky“; k. ú. Staré Mesto, nakoľko má záujem realizovať činnosť, ktorou môže dôjsť k nesplneniu environmentálnych cieľov podľa § 16 ods. (6) písm. b) vodného zákona.

Pre stavbu „Administratívna budova Triangel 2“ bolo tunajším úradom vydané záväzné stanovisko č. OU-BA-OSZP2-2023/342361-002 zo dňa 09.10.2023 podľa § 16a vodného zákona, ktoré bolo podkladom pre vydanie stavebného povolenia. Predmetné záväzné stanovisko konštatovalo, že navrhovaná činnosť „Administratívna budova Triangel 2“ si nevyžaduje udelenie výnimky z environmentálnych cieľov podľa § 16 ods. (6) písm. b) vodného zákona.

Vzhľadom na skutočnosť, že došlo k požiadavke na zmenu systému vykurovania budovy a ohrevu teplej vody (pôvodne uvažovaná horúcovodná prípojka sa navrhuje nahradiť tepelnými čerpadlami typu zem-voda s vertikálnymi zemnými sondami so systémom uzavretého kruhu – bez čerpania a bez vypúšťania vôd, t. j. zmena pôvodného objektu SO 501 Horúcovodná prípojka bude nahradená SO 501 Suché zemné výmenníky), je potrebné v rámci povoľovacieho konania podľa zákona č. 50/1976 Zb. podať návrh na vydanie povolenia o zmene stavby pred dokončením, ku ktorému je potrebné predložiť záväzné stanovisko podľa § 16a ods. (1) vodného zákona.

Stavebník: Pribinova 1, a. s., Dvořákovo nábrežie 10, 841 04 Bratislava, IČO: 50 957 716.

Miesto stavby: Pribinova ulica, 811 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto.

Riešené parcely: 9165/17, 9165/27, 9168/5, 9168/7, 21293/29, 21293/34, 21293/36, 21293/38.

Katastrálne územie: Staré Mesto.

Účel stavby: vykurovanie a ochladzovanie stavby „Administratívna budova Triangel 2“ pomocou technológie tepelného čerpadla typu zem-voda (objekt SO 501 Suché zemné výmenníky).

Generálny projektant stavby: GFI, a. s., Brnianska 49, 811 04 Bratislava, IČO: 36 735 230.

Projektant časti SO 501 Suché zemné výmenníky: Ing. Peter Csirik – spoločnosť H.E.E. CONSULT, s.r.o., Dolný Šianec 18/B, 911 01 Trenčín, IČO: 36 297 542.

Stupeň projektovej dokumentácie: zmena stavby pred dokončením, vypracovaná v 06/2026.

Zoznam stavebných objektov, ktoré sú predmetom posudzovania podľa § 16a vodného zákona:

SO 501 Suché zemné výmenníky

Popis stavebného objektu SO 501 Suché zemné výmenníky:

Administratívna budova má mať 3 podzemné podlažia, pod ktorými bude umiestnených maximálne 86 vrtov pre tepelné čerpadlá typu zem-voda. Tento systém s vertikálnymi zemnými sondami (vrtmi) predstavuje vysoko efektívny, obnoviteľný a environmentálne udržateľný zdroj energie. Systém je navrhnutý tak, aby prostredníctvom sond umiestnených vo vrtoch využíval energetický potenciál horninového prostredia, ktorými sa neodoberá alebo nečerpá podzemná voda na výrobu tepla, resp. výrobu chladenia, aby sa najefektívnejšie znížila spotreba energií a súčasne aj uhlíková stopa administratívnej budovy. Do zvislých vrtov (obvykle s hĺbkou 50 až 150 metrov) sa vkladajú plastové sondy (z materiálu PE-Xa). Vo vnútri týchto sond cirkuluje teplonosná nemrznúca zmes (tzv. solanka – zmes vody a ekologicky nezávadného glykolu). Táto kvapalina je hermeticky oddelená od okolitého horninového prostredia. Teplo sa zo zeme do kvapaliny prenáša výhradne cez steny plastového potrubia prostredníctvom kondukcie (vedenia tepla). Po prechode vrtom sa tá istá kvapalina vracia späť do tepelného čerpadla, čo znamená nulový vplyv na hydrologiu územia.

Charakteristika predmetných vrtov: vrty budú pozostávať z maximálne 86 ks vrtov hĺbky 150 m a priemeru 148 mm. Vystrojenie vrtov bude zemnými sondami dimenzie 4 x #32 x 2,9 mm (SDR 11/PN15), dĺžka každej sondy vo vrte bude 150 m.

Skutočnosti vyplývajúce z Hydrogeologického prieskumu, vypracovaného v 07/2026 spoločnosťou HYDRANT, s.r.o.:

V zmysle hydrogeologickej rajonizácie Slovenska (Šuba et al., 1984) je predmetné územie súčasťou rajónu Q 051 „Kvartér západného okraja Podunajskej roviny“.

Princíp technológie tepelného čerpadla je na princípe uzavretého kolobehu nosičovho média, ktoré sa v uzavretom systéme podľa potreby ochladzuje alebo otepľuje rádovo o cca # 4°C. Uvedeným systémom nedochádza k žiadnemu vypúšťaniu podzemných vôd alebo iných činností, ktoré by okrem spomínanej lokálnej teplotnej zmeny mohli negatívne ovplyvniť dané geologické prostredie. Z pohľadu posudzovania prípadného vplyvu prevádzky tepelného čerpadla na kvalitu a režim podzemných vôd v záujmovom území je dôležité zvýrazniť, že pôjde len o zmenu tepelného režimu v bezprostrednom okolí každej 150 m hlbkej sondy. Vzhľadom na relatívne minimálne zmeny tepelného režimu (v okolí sondy niekoľko desiatok centimetrov) sú tieto tepelné zmeny vo vzdialenosti od 0,5 – 1 m PRAKTICKY NEMERATEĽNÉ.

a) Posúdenie prípadného vplyvu režimu tepelného čerpadla na kvalitu podzemných a povrchových vôd v predmetnej oblasti:

Pre prevádzku tepelného čerpadla je projektovaných 86 vrtov o hĺbke max 150 m. Vrtné práce budú z hydrogeologického hľadiska realizované až do geologického podlažia pod kvartérnymi a neogénnymi sedimentmi tvoreného z ílov, pieskov až slieňov. projektovanou vrtnou technológiou s „hamerdrill“ s pneumatickým výplachom. Pneumatickým výplachom je v priebehu vrtania vyvrhovaná vrtná drť spolu s pritekajúcou podzemnou vodou. Túto činnosť možno prirovnať k čerpacej skúške, no vzhľadom na minimálnu výdatnosť, čas vrtania a prípadný dosah depresného kužela v prostredí s puklinovou pórovou priepustnosťou je PRAKTICKY ZANEDBATEĽNÝ. V kontexte s pozíciou lokality je bezpredmetné sa možnosťou ovplyvnenia režimu podzemných vôd počas vrtných prác zaoberať.

Rovnako vylučujeme aj vplyv na povrchové vody vzhľadom na skutočnosť, že predmetná lokalita sa nenachádza v smere prúdenia k blízkeho povrchového toku.

b) Vplyv vrtov na podzemné vody:

S ohľadom na konštrukčný návrh vrtov, vrtný priemer 148 mm, vystrojenie vrtov geotermálnou sondou typu PE-Xa a zainjektovaním sond v celej dĺžke vrtov termozmesou RAUGEO fill rot resp. obdobný materiál rovnakej alebo vyššej kvality zabezpečí dostatočnú ochranu podzemných vôd. Zainjektovaný vrt v celej dĺžke termozmesou zabraňuje možnému vertikálnemu prepojeniu možných zvodnencov podzemných vôd nachádzajúcich sa v rôznych hĺbkach vrtu. Po zabudovaní sond do vrtov sa sondy tlakovou skúškou overia vzduchovým kompresorom na dvojnásobok prevádzkového tlaku (min. 6 barov) tak, aby sa odskúšala nepriepustnosť nainštalovaných sond vo vrtoch. Rovnaká skúška tesnosti sa vykoná aj ako integrálna, po inštalácii sond vo vrtoch cez ich horizontálne rozvody do rozvádzačov, ktoré budú súčasťou budúcej administratívnej budovy. Prevádzka vrtov so sondami nebude mať vplyv na kvalitu a kvantitu podzemných vôd, nakoľko uzavretých okruhoch sond bude cirkulovať teplonosná kvapalina, ktorá má funkciu média na odoberanie resp. ukladanie tepla do horninového prostredia v okolí vrtov.

c) Ovplyvnenie geofyzikálnych a geochemických pomerov počas prevádzky systému:

Navrhovaná prevádzka tepelného čerpadla – s navrhovaným vrtným poľom spôsobí zníženie prirodzenej teploty horninového prostredia a podzemných vôd v okolí každého z 86 navrhovaných vrtov s teplonosnými kolektormi o niekoľko °C (o cca # 4°C). Táto zmena má ale len lokálny význam a dotýka sa len najbližšieho okolia vrtu (niekoľko cm). Kumulovaný účinok zmeny prirodzenej teploty horninového prostredia celého vrtného poľa sa potom na základe numerického modelovania, použitého pri projektovanej dimenzii poľa, môže prejavovať do vzdialenosti okolo 1 m od hraníc vrtného poľa. V tejto vzdialenosti sa na posudzovanej lokalite nenachádzajú žiadne iné využívané vrty pre tepelné čerpadlo, ktorých funkcia by mohla byť navrhovanou činnosťou negatívne ovplyvnená.

Rovnako vylučujeme aj možnosť zmeny chemizmu podzemných vôd, ktoré by mohli vzniknúť prepojením viacerých kolektorských horizontov a popisovaných lokálnych teplotných zmien.

Možnosť kontaminácie podzemných vôd únikom pracovného média z plastového kolektoru vo vrte je vysoko nepravdepodobná – pri konštrukcii vrtu v súlade s technickými predpismi je prakticky vylúčená. Ak by napriek tomu došlo z akéhokoľvek dôvodu k poruche, tá by sa okamžite prejavila na systéme primárneho okruhu a bola by signalizovaná na tepelnom čerpadle. V prípade poklesu tlaku v systéme dôjde k signalizácii na strane TČ a automatickému vypnutiu obehu. V technickej miestnosti sa na predmetnom cykle automaticky uzavru armatúry, kvapalina sa následne odvedie do bandasiiek (prípadne IBC kontajnera), následne prebehne oprava a po následnom tlakovom odskúšaní sa systém opakovane spustí o prevádzky. Systém je teda i pre prípad havárie zabezpečený proti nežiaducej dlhšie trvajúcej dotácii horninového prostredia pracovným médiom. Médium je zmes vody a etylalkoholu (prípadne inej teplonosnej látky na báze etylalkoholu alebo inej glycerino-glykolovej zmesi) a i v prípade hypotetického úniku média by vzhľadom k jeho objemu došlo k lokálnej kontaminácii horninového prostredia len v bezprostrednom okolí havarovaného vrtu. Táto kontaminácia by mala len minimálny hygienický dopad s ohľadom na prípadné riziká pre ľudské zdravie a bola by v pomerne krátkej dobe odbúraná jednak transportom a riedením kontaminantu a jednak prirodzeným rozkladom média, ktorého produkty sú dominantne voda a oxid uhličitý.

Súčasťou žiadosti boli nasledovné doklady:

- záväzné stanovisko č. OU-BA-OSZP2-2023/342361-002 zo dňa 09.10.2023,
- projektová dokumentácia (stupeň: zmena stavby pred dokončením) vypracovaná v 06/2026 Ing. Petrom Csirikom – spoločnosť H.E.E. CONSULT, s.r.o., Dolný Šianec 18/B, 911 01 Trenčín, IČO: 36 297 542,
- hydrogeologický posudok, vypracovaný v 07/2026 spoločnosťou HYDRANT, s.r.o., Stupavská 34, 831 06 Bratislava.

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie štátnej správy vôd a vybraných zložiek životného prostredia kraja podľa § 4 zákona č. 180/2013 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, podľa § 4 ods. (2) 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, ako orgán štátnej vodnej správy podľa § 58 písm. b) a § 60 ods. (1) vodného zákona a podľa § 16a ods. (1) vodného zákona v y d á v a nasledovné záväzné stanovisko:

Územie, na ktorom sa plánuje zmena stavby pred dokončením „Administratívna budova Triangel 2 – objekt SO 501 Suché zemné výmenníky“; k. ú. Staré Mesto nie je súčasťou chránenej vodohospodárskej oblasti Žitný ostrov a ani sa v ňom nenachádzajú pásma hygienickej ochrany vodárenských zdrojov.

Podľa polohy umiestnenia sa zmena stavby pred dokončením 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.

Zmena stavby pred dokončením sa dotýka nasledovného útvaru podzemnej vody, a to útvaru podzemných vôd kvartérnych náplavov SK1000300P Medzizrnové podzemné vody kvartérnych náplavov centrálnej časti Podunajskej panvy o ploche 1668,112 km².

Na základe hodnotenia stavu útvarov podzemných vôd (Zdroj: 3vps-hodnotenie-stavu-utvarov-podzemnych-vod.pdf) bol útvár podzemných vôd SK1000300P klasifikovaný v dobrom kvantitatívnom stave a dobrom chemickom stave.

a) Vplyv REALIZÁCIE a PREVÁDZKY zmeny stavby pred dokončením na stav vodných útvarov povrchovej a podzemnej vody:

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

Vzhľadom na charakter zmeny stavby pred dokončením, ako aj vyššie uvedené skutočnosti vyplývajúce z hydrogeologického posudku, vypracovaného v 07/2026 spoločnosťou HYDRANT, s.r.o., Stupavská 34, 831 06 Bratislava, vplyv realizácie a prevádzky zmeny stavby pred dokončením 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 zmeny stavby pred dokončením „Administratívna budova Triangel 2 – objekt SO 501 Suché zemné výmenníky“; k. ú. Staré Mesto, 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. V prípadoch havarijného znečistenia horninového prostredia ropnými látkami je potrebné postupovať podľa havarijného plánu a pokynov Slovenskej Inšpekcie životného prostredia – Inšpektorátu vôd.
9. 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.
10. Zemné práce uskutočňovať v klimaticky priaznivom suchom období, využiť tiež obdobie nízkych vodných stavov, aby nedochádzalo ku kontaminácii podzemnej vody.
11. 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.

12. 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.

13. 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).

Na základe preskúmania predložených dokladov a dodržania vyššie uvedených podmienok zmenou stavby pred dokončením „Administratívna budova Triangel 2 – objekt SO 501 Suché zemné výmenníky“; k. ú. Staré Mesto počas jej výstavby a po jej ukončení, a takisto počas jej prevádzky nedôjde k nesplneniu environmentálnych cieľov v dotknutých útvaroch podzemných vôd kvartérnych náplavov SK1000300P, 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) podkladom ku konaniu podľa § 26.

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 Slovenskej republiky, sekcia vôd, Ing. Šuleková, Ing. Krajčí, Námestie Ľudovíta Štúra 35/1, 812 35 Bratislava - mestská časť Staré Mesto

Mgr. Jaroslava Grambličková
vedúca odboru

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky