

Vážený pán  
**Ing. arch. Matúš Vallo**  
primátor Hlavného mesta  
SR Bratislavy  
Primaciálne nám. 1  
814 99 Bratislava

Váš list číslo / zo dňa	Naše číslo	Vybavuje	Bratislava
MAGS OMV 61647/2024 MAG 5959/2025 09.01.2025	4697/2025/06/RMMM/Be	Ing. Alenka Belanová kl. 846 <a href="mailto:Alenka.Belanova@petrzalka.sk">Alenka.Belanova@petrzalka.sk</a>	03.02.2025

### **VEC Stanovisko k zámene nehnuteľností v lokalite na ulici Holíčska 2 za nehnuteľnosťami na Muchovom námestí**

Dňa 21.01.2025 nám bola doručená Vaša žiadosť pod č. MAGS OMV 61647/2024, MAG 5959/2025 zo dňa 09.01.2025 k žiadosti o stanovisko k zámene nehnuteľností **vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava**, Primaciálne námestie 1, Bratislava v podiele 1/1, v jeho priamej správe:

- **pozemky registra „C“ KN, zapísané na LV č. 1748 v k. ú. Petržalka, na ulici Holíčska č. 2:**
  - **parc. č. 1670**, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2060 m<sup>2</sup> z celkovej výmery pozemku 2060 m<sup>2</sup>;
  - **parc. č. 1671**, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3435 m<sup>2</sup> z celkovej výmery pozemku 3435 m<sup>2</sup>;
  - **parc. č. 1672**, druh pozemku ostatná plocha o výmere 643 m<sup>2</sup> z celkovej výmery pozemku 643 m<sup>2</sup>;
- **stavba, zapísaná na LV č. 1748 v k. ú. Petržalka, na ulici Holíčska č. 2:**
  - **súpisne číslo 3196**, druh stavby – Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum s kódom 11, s popisom stavby: MŠ Holíčska 2, ktorá stojí na pozemku registra „C“ KN parc. č. 1670, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2060 m<sup>2</sup> z celkovej výmery pozemku 2060 m<sup>2</sup>,

**za nehnuteľností vo vlastníctve spoločnosti METRO Bratislava a. s.**, so sídlom: Primaciálne nám. č. 1, 811 01 Bratislava, IČO: 35 732 881, v podiele 1/1:



oddelenie  
referát správy miestneho majetku

- **pozemky registra „C“ KN, zapísané na LV č. 3095 v k. ú. Petržalka na ulici Muchovo námestie:**
  - **parc. č. 4691/3**, druh pozemku ostatná plocha o výmere 1237 m<sup>2</sup> z celkovej výmery pozemku 1237 m<sup>2</sup>;
  - **parc. č. 4691/4**, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 653 m<sup>2</sup> z celkovej výmery pozemku 653 m<sup>2</sup>;
- **stavbu, zapísaná na LV č. 3095 v k. ú. Petržalka na ulici Muchovo námestie:**
  - **súpisne číslo 3284**, druh stavby - Administratívna budova s kódom 15, s popisom stavby: INPAKO I, ktorá stojí na pozemku registra „C“ KN parc. č. 4691/4, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 653 m<sup>2</sup> z celkovej výmery pozemku 653 m<sup>2</sup>.

Na pozemku registra „C“ KN parc. č. 1670 je postavená nebytová budova označená súpisným číslom s kódom 16.

Spôsob využitia pozemku registra „C“ KN parc. č. 1671 je v katastri nehnuteľností uvedený ako pozemok, na ktorom je dvor s kódom 18.

Na pozemku registra „C“ KN parc. č. 1672 je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie s kódom 29.

Na základe Protokolu č. 5-92 o zverení majetku hlavného mesta a s ním súvisiacich majetkových práv a záväzkov **do správy Mestskej časti Bratislava-Petržalka bola zverená verejná zeleň na pozemku registra „C“ KN parc. č. 1672** (protokole ako 1672 časť).

Hlavné mesto je stavebníkom stavby „Polyfunkčný komplex Muchovo námestie“ (ďalej aj ako „projekt“), ktorého prístup je zabezpečený cez pozemok registra „C“ KN parc. č. 4691/3 a súčasťou zámeny je aj pozemok registra „C“ KN parc. č. 4691/4 so stavbou so súpisným číslom 3284, ktoré tvoria jeden celok a sú vo vlastníctve spoločnosti METRO Bratislava a. s. na Muchovom námestí v Bratislave.

Zámenou sa zabezpečí prístup k projektu a Hlavné mesto SR Bratislava nadobudne stavbu, ktorú bude možné využiť v rámci výkonu verejnej správy.

Zámena nehnuteľností má byť realizovaná podľa ustanovenia § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, ako prípad hodný osobitného zreteľa.

Podľa Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov č. 01 - 08 sú predmetné nehnuteľnosti na **Holičskej 2** súčasťou územia určených na funkčné využitie pre **občiansku vybavenosť lokálneho významu**, číslo funkcie **202**, s nasledujúcou charakteristikou:

- Územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. Súčasťou územia



oddelenie  
referát správy miestneho majetku

sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

- Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Z hľadiska regulácie sú predmetné nehnuteľnosti súčasťou stabilizovaného územia. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie a predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Podľa Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov č. 01 - 08 sú vyššie uvedené nehnuteľnosti na **Muchovom námestí** súčasťou území určených na funkčné využitie pre **viacpodlažnú zástavbu obytného územia**, číslo funkcie **101**, s nasledujúcou charakteristikou:

- Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch 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 požiarnu ochranu a civilnú obranu.
- Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.
- Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

Z hľadiska regulácie sú predmetné nehnuteľnosti súčasťou **rozvojového** územia, kód **H 101**, s nasledovnými regulatívmi intenzity využitia územia:

- maximálny index podlažných plôch ..... 2,1
- maximálny index zastavaných plôch podľa priestorového usporiadania:
  - bytové domy – rozvoľnená zástavba ..... 0,21 a 0,23
- minimálny koeficient zelene podľa priestorového usporiadania:
  - bytové domy – rozvoľnená zástavba ..... 0,30

**Index podlažných plôch (IPP)** udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. **Podlažná plocha** je súčet plôch všetkých podlaží objektu vrátane ohraničujúcich konštrukcií. Pri bilancovaní podlažných plôch sa uvádza zvlášť podlažná plocha nadzemnej a podzemnej časti objektu.

**Index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. **Zastavaná plocha** stavby je plocha ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií najrozsiahlejšej časti stavby vnímateľnej nad terénom do vodorovnej roviny.



oddelenie  
referát správy miestneho majetku

**Koeficient zelene (KZ)** udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Na základe odborného posúdenia predloženého návrhu, Vám oznamujem, že **odporúčam súhlasiť** s navrhovanou **zámenou** predmetných **pozemkov** registra „C“ KN parc. č. 1670, 1671, 1672 **a stavby** so súpisným číslom 3196, s popisom stavby: MŠ Holíčska 2, ktorá stojí na pozemku registra „C“ KN parc. č. 1670, **nachádzajúce sa na ulici Holíčska č. 2**, v k. ú. Petržalka, pre spoločnosť **METRO Bratislava a. s.**, so sídlom: Primaciálne nám. č. 1, 811 01 Bratislava, IČO: 35 732 881, **za pozemky** registra „C“ KN parc. č. 4691/3, 4691/4 **a stavby** so súpisným číslom 3284, s popisom stavby: INPAKO I, ktorá stojí na pozemku registra „C“ KN parc. č. 4691/4 **vo vlastníctve spoločnosti METRO Bratislava a. s.**, **nachádzajúce sa na ulici Muchovo námestie**, v k. ú. Petržalka, **za nasledujúcej podmienky, že:**

1. **pozemok registra „C“ KN parc. č. 1672**, na ktorom bola zverená verejná zeleň **Protokolom č. 5-92** o zverení majetku hlavného mesta a s ním súvisiacich majetkových práv a záväzkov **zo dňa 07.01.1992 do správy Mestskej časti Bratislava-Petržalka, prejde do vlastníctva spoločnosti METRO Bratislava a. s.**, **mestská časť prestane byť správcom verejnej zelene na tomto pozemku.**

Mestská časť Bratislava-Petržalka na záver dáva do pozornosti, že každá zmena predmetných nehnuteľností, funkčná alebo objemová, vyžadujúca stavebné povolenie, podlieha posudzovaniu súladu stavebného zámeru s územným plánom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. Súlad sa potvrdzuje vydaním záväzného stanoviska príslušného orgánu územného plánovania.

S pozdravom

Ing. **Ján Hrčka**  
starosta

