ANALÝZA A NÁVRHY · SEPTEMBER 2026

Ako z Nemeckej doliny urobiť dobrú štvrť

Pozemkové úpravy dali vlastníkom parcely a cesty. Chýbajú však chodníky, park, miesto pre škôlku aj riešenie dažďovej vody. Tu je porovnanie štúdie z roku 2013 s dnešným stavom, odhad, koľko ľudí tu môže bývať, tri návrhy a postup, ako sa k lepšej štvrti dostať.

Čo je a čo nie je tento dokument. Je to analytický a návrhový podklad – výpočty nad katastrálnou mapou a štúdiami z roku 2013. Nie je to územnoplánovacia dokumentácia. Nenahrádza autorizovaného architekta, odborne spôsobilú osobu pre obstarávanie, dopravného inžiniera, hydrológa, geodeta ani právnika. Čísla sú odhady, ktoré má overiť a spresniť územný plán zóny.

V skratke

- **Dnes:** asi 450 parciel na domy, 3,6 km súkromných ulíc širokých 5–6 metrov bez chodníka, žiadny park a žiadny pozemok pre škôlku.
- **Koľko ľudí:** pri dnešnom rozparcelovaní približne **1 200 – 1 550 obyvateľov** (asi 450 – 480 domácností). Štúdia 2013 rátala s 1 700 – 2 000.
- **Najväčšie riziká:** dažďová voda (rovina, íl, vysoká podzemná voda), doprava cez staré Vajnory a zahusťovanie bez pravidiel.
- **Odporúčanie:** Návrh B – každý vlastník pri úzkej ulici dá pás 1–2 m, vznikne chodník, stromy a vsakovací pás; park a škôlka na jednom mieste. Rýchle kroky z Návrhu A spraviť hneď.
- **Skúste si to sami:** v kalkulačke posuňte šírku ulíc alebo veľkosť parku a uvidíte, koľko pôdy to stojí a koľko domov zostane.
- **Prvý krok:** zorganizovať vlastníkov a spolu s mestskou časťou dať podnet na územný plán zóny.

Dnešný stav

39,2 ha
územie, 617 parciel

83 %
plochy vlastnia súkromné osoby (487 listov vlastníctva)

5,4 m
priemerná šírka súkromných ulíc (33 parciel, ~3,6 km)

12,3 %
územia tvoria cesty

0 m²
verejnej zelene, parku či pozemku pre škôlku

560 m²
stredná veľkosť parcely, šírka 18 m



Súkromné ulice (červené) majú 5–6 m medzi plotmi – autá, chodci aj kočíky sa delia o jeden pás. Mestské cesty sú široké 10–14 m len na oblúku a hlavnej osi. Modré sú vodné toky podľa katastra. Kliknutím sa mapa otvorí vo väčšom.

Územie je vymedzené presne tak, ako ho vymedzuje urbanistická štúdia z roku 2013 – vrátane západnej časti, kde už stojí asi desať domov so záhradami. Podrobná klikateľná mapa vlastníctva je na úvodnej stránke.

Štúdia 2013 vs. dnešné parcely

Výkres štúdie (variant B) sme napasovali na katastrálnu mapu – z neho je odčítaná aj hranica územia použitá v celej tejto analýze. Posúvaním deliacej čiary porovnáte, čo štúdia navrhla a ako územie rozdelili pozemkové úpravy.



Cesty sa trafili, šírky nie

Dnešné cesty zhruba sledujú variant B – oblúk, hlavná os, kruhový objazd, šikmé ulice. Štúdia však počítala s uličným priestorom okolo 11–12 m s chodníkmi; súkromné ulice majú dnes 5,4 m.

Park zmizol v parcelách

Približne 93 % plochy parku a vreckových parkov zo štúdie leží dnes v stavebných parcelách. Pozemok pre škôlku a obchod tiež.

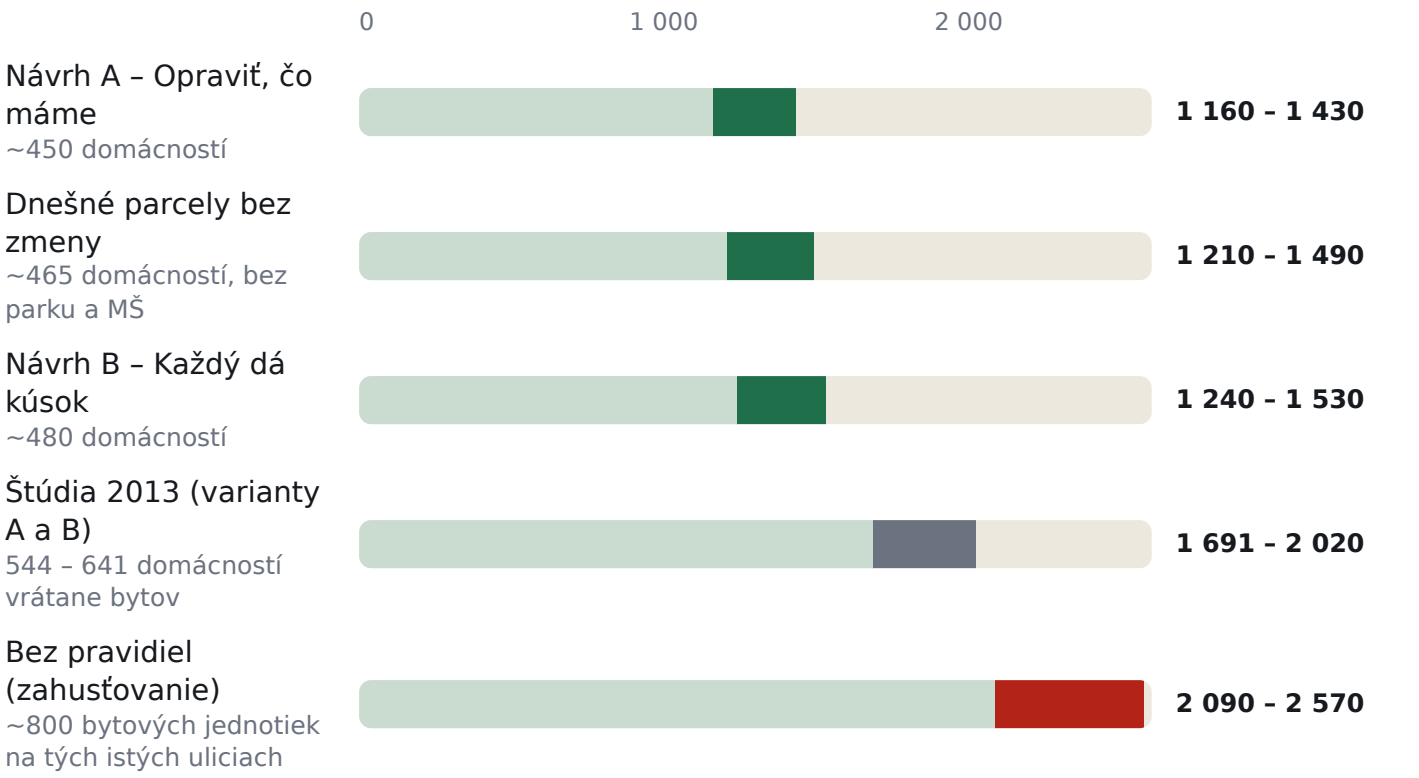
Štúdia nie je záväzná

Podľa nového zákona sa štúdia z roku 2013 považuje za územnú štúdiu (§ 40 ods. 8) – je to podklad. Záväzné pravidlá dá až územný plán zóny (§ 18).

Ukazovateľ	Štúdia 2013 – A	Štúdia 2013 – B	Dnes
Rodinné domy	416	561	~450 parciel
Byty v malých bytových domoch	128	80	0
Obyvatelia	1 691	2 020	~1 200 – 1 550
Chodníky	14 564 m²	áno	takmer žiadne
Park a vreckové parky	2,2 ha	1,8 ha	0
Materská škola	pre 120 detí	áno	bez pozemku
Dažďová voda	zadržať ~19 000 m³ z verejných plôch + retencia na pozemkoch		nerieši sa

Koľko tu môže bývať ľudí?

1 200 – 1 550 **obyvateľov pri dnešnom rozparcelovaní.** To je asi 450 – 480 domácností. Vajnory mali koncom roka 2020 necelých 6 000 obyvateľov, takže by pribudla zhruba štvrtina.



Rozpätie = 2,6 až 3,2 osoby na domácnosť. Štúdia 2013 rátala 3,2 na rodinný dom; celoslovenský priemer podľa sčítania 2021 je asi 2,3. Počet domov je odhad podľa tvaru a veľkosti každej parcely (pravidlá sú v tabuľke na stiahnutie).

Čo to znamená pre škôlku, školu a dopravu

~85 detí

vo veku 3–5 rokov → 4 až 5 tried materskej školy

~165 detí

vo veku 6–14 rokov → asi 8 tried základnej školy (kapacitu ZŠ vo Vajnoroch treba overiť)

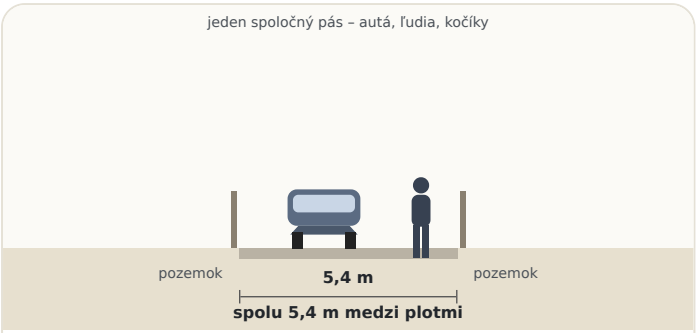
~370 áut

odíde ráno v špičkovej hodine – preto potrebuje zóna vlastné napojenie mimo ulíc starých Vajnor

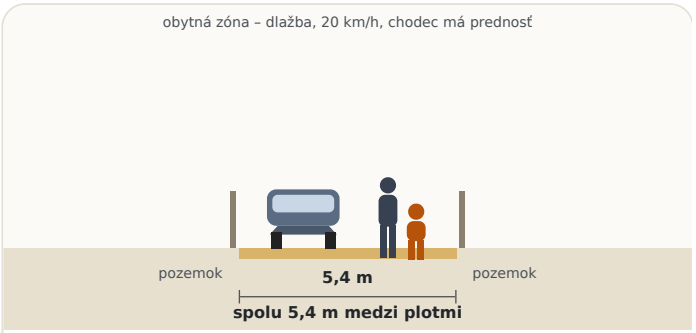
Pozor na zahusťovanie. Ak by sa bez pravidiel stavali na pozemkoch dvojdomy a malé bytovky (1 byt na každých 300 m²), mohlo by tu bývať vyše 2 000 ľudí (asi 800 bytových jednotiek) na tých istých 5-metrových uliciach. Práve tomu má zabrániť územný plán zóny.

Ulice: dnes a po úprave

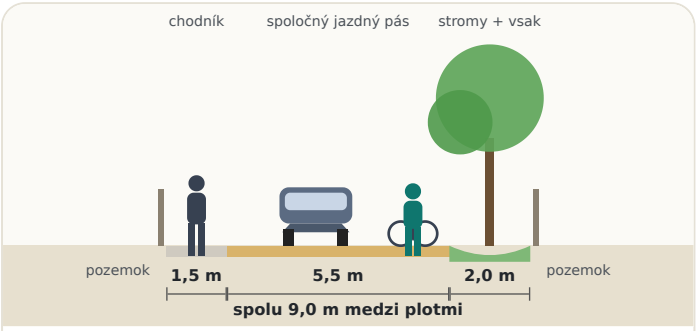
Všetky rezy sú v rovnakej mierke. Rozdiel medzi 5,4 m a 9 m znamená chodník, strom a miesto, kam vsiakne voda.



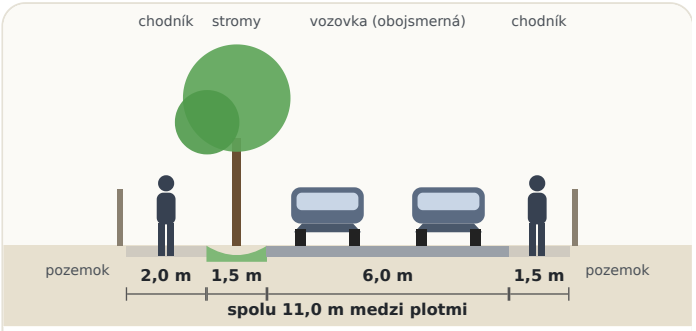
Dnes – 5,4 m
Jeden pás pre všetkých, bez chodníka a zelene.



Návrh A – obytná zóna 5,4 m
Dlažba, 20 km/h, chodec má prednosť, parkuje sa len na pozemku.



Návrh B – 9 m
Chodník 1,5 m, spoločný jazdný pás 5,5 m, stromy a vsakovací pás 2 m.



Úzke mestské ulice – 11 m
Chodníky, stromoradie a vozovka 6 m (dnes 5–8 m).

Tri návrhy

Návrhy sa dajú kombinovať. Odporúčame Návrh B ako hlavnú cestu, rýchle kroky z Návrhu A spraviť hneď a nové rozdelenie (Návrh C) použiť len tam, kde dnešné parcely nefungujú.

Návrh A

Opraviť, čo máme

Parcely ostávajú, ulice sa upravia na obytné zóny, pre park a škôlku sa získajú niekoľké veľké pozemky.

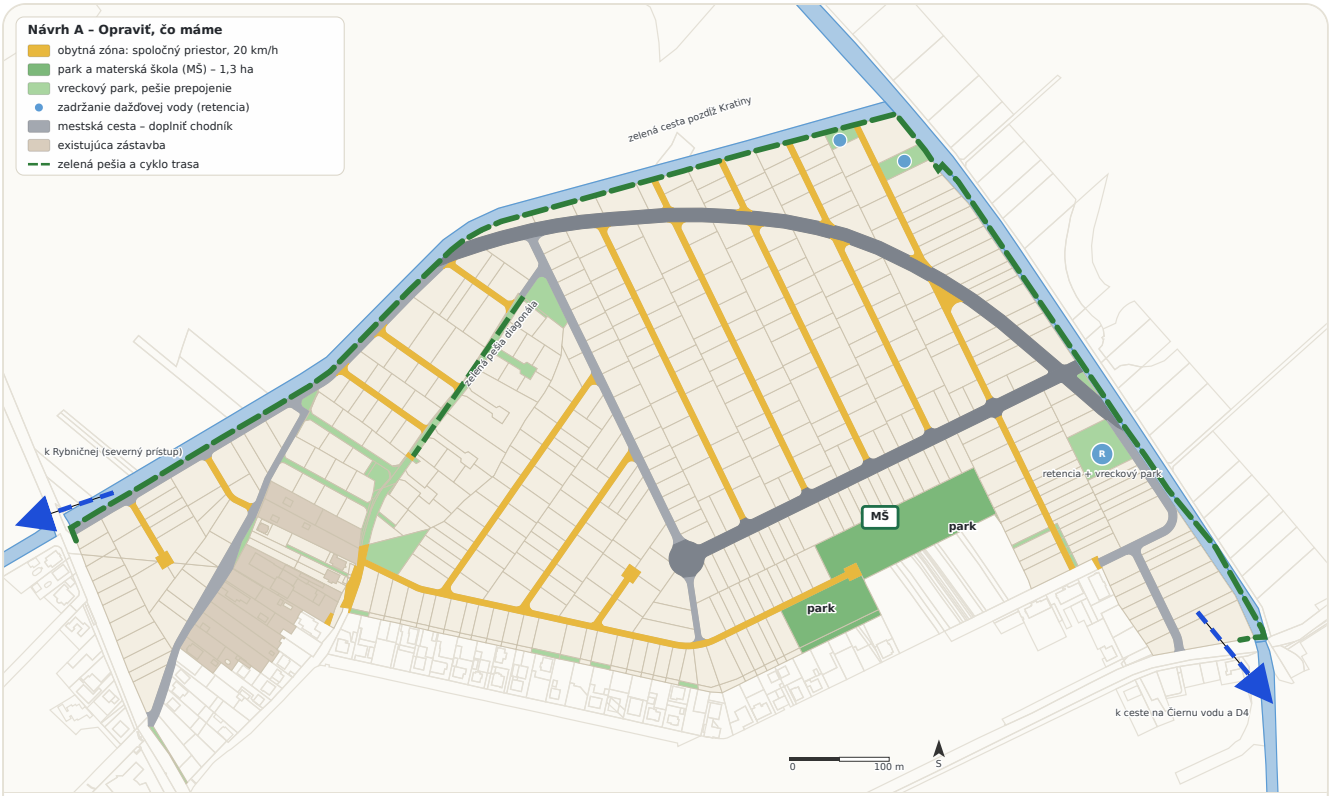


Schéma. Napojenia a vodné toky sú zakreslené orientačne.

- **Súkromné ulice 5–6 m → obytné zóny:** spoločný povrch, 20 km/h, chodec má prednosť, parkovanie len na pozemkoch, jednosmerky tam, kde sa autá nevyhnú.
- **Park a materská škola – 1,31 ha:** pozemky PD Vajnory (0,88 ha) a farnosti (0,42 ha) ležia vedľa seba pri ihrisku, blízko stredu zóny. Kúpa, zámena alebo dlhodobý nájom – len po dohode.
- **Vreckové parky a retencia:** pozemky pozemkového spoločenstva a štátu (spolu 0,36 ha); na východe, pri najnižšom mieste pri Vajnorskom potoku, zadržanie dažďovej vody.
- **Zelená diagonála:** pásy spoločnosti VAJNORY Shopping City v západnej časti (spolu 0,66 ha) na peší chodník so zeleňou a upokojené prístupové cesty.
- **Mestské cesty:** doplniť chodníky, priechody a stromy; na 13–14 m širokých uliciach je na to miesto.

~450
domácností

1 160 – 1 430
obyvateľov

0 m²
od bežných vlastníkov

63 %
domov do 300 m od parku (1,31 ha)

Výhody

- Najrýchlejšie, bez zásahu do väčšiny parciel.
- Rokuje sa s malým počtom vlastníkov (PD, farnosť, spoločenstvo, VSC).

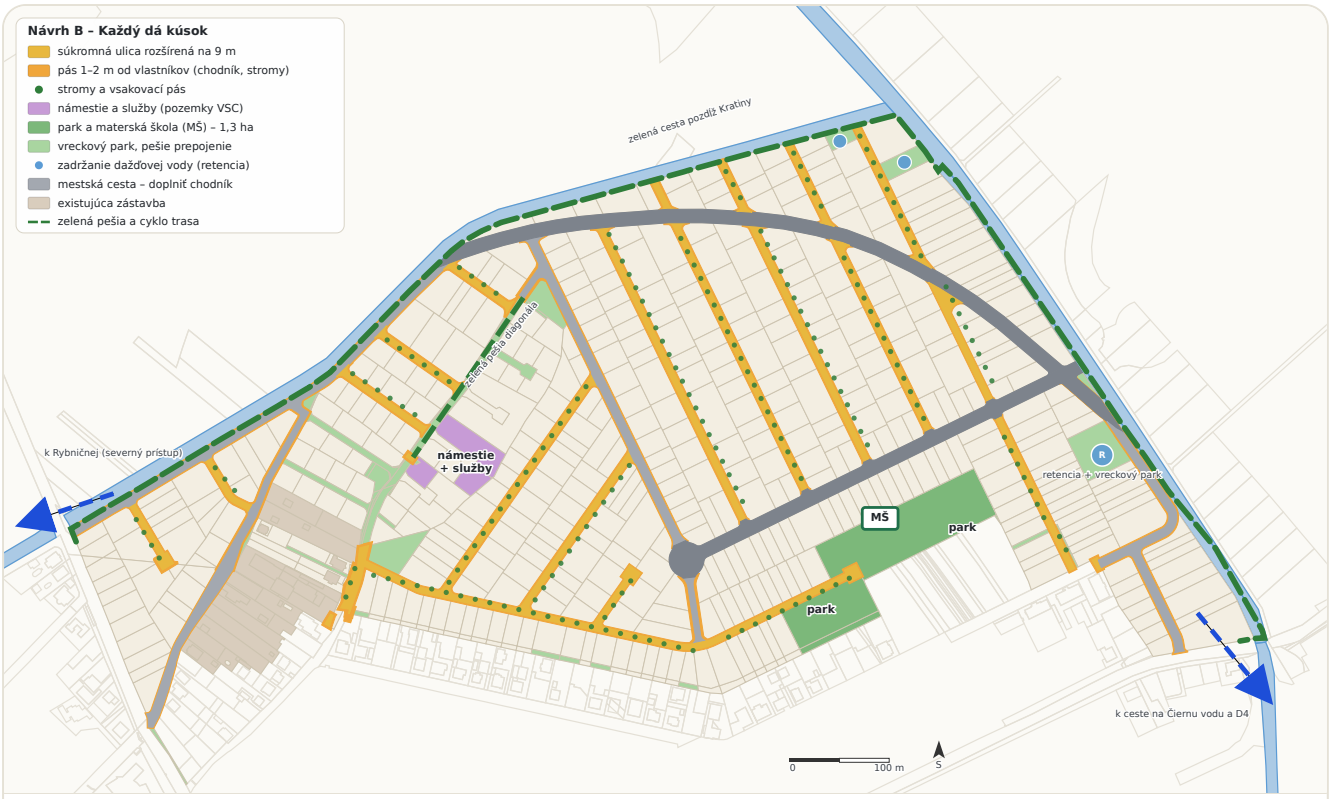
Nevýhody

- Ulice ostanú úzke – bez chodníka, stromov a miesta na vsakovanie.
- Siete a dažďová voda sa do 5 m ulice zmestia ťažko.
- Tretina domov ďaleko od parku.

Návrh B · odporúčaný

Každý dá kúsok

Všetko z Návrhu A a navyše: vlastníci pri úzkych uliciach dajú pás 1–2 m, ulice sa rozšíria na 9 m.



Oranžová = pás, ktorý by dali vlastníci; zelené bodky = stromy a vsakovací pás. Schéma.

- **Súkromné ulice na 9 m, úzke mestské na 11 m:** chodník, spoločný jazdný pás, stromy a vsakovací pás. Potrebných je asi 1,66 ha od 419 parciel.
- **Koľko dá jeden vlastník:** typicky 5–6 % výmery. Príklad: parcela 560 m² so šírkou 18 m dá pás 1,8 m, teda asi 32 m². 90 % dotknutých parciel dá najviac 12,9 %.
- **Spravodlivo cez spoločný fond:** vlastníci pri širokých mestských uliciach nedávajú nič, preto by všetci prispievali podľa výmery a z fondu by sa platila náhrada za pásy aj pozemky pre park a škôlku.
- **Námestie a služby:** na pozemkoch VSC uprostred západnej časti (0,29 ha) – malý obchod, služby, miesto na stretávanie.
- **Pravidlá pre domy:** na parcele jeden dom; dvojdom len na veľkej parcele (od 1 100 m² a šírky 22 m). Stavebná čiara ďalej od ulice, parkovanie a zadržanie vody na vlastnom pozemku.

~480
domácností

1 240 – 1 530
obyvateľov

1,66 ha
pásy od 419 parciel (medián 5,4 %)

93 %
domov do 300 m od parku alebo námestia

Výhody

- Chodníky, stromy a vsakovanie na každej ulici.
- Miesto pre siete a smetiarske autá.
- Park alebo námestie do 300 m má 93 % domov.
- Pozemky získajú na hodnote.

Nevýhody

- Treba dohodu so stovkami vlastníkov.
- Potrebný právny model prevodu pásov a spoločný fond.
- Pri rohových a malých parcelách je strata väčšia – treba individuálne riešenie.

Návrh C

Nové rozdelenie ako v štúdii 2013

Parcely by sa zlúčili a rozdelili nanovo – s ulicami 10–12 m, parkom, škôlkou, obchodom a malými bytovými domami.



Takto vyzeral variant B štúdie. Kliknutím sa otvorí originálny výkres.

- **Najkvalitnejšie riešenie** – ulice s chodníkmi, park 1,2 – 1,6 ha, škôlka pre 120 detí, obchod.
- **Na celé územie nereálne:** pozemkové úpravy sa skončili len nedávno a nové rozdelenie by vyžadovalo súhlas stoviek vlastníkov alebo nové pozemkové úpravy na roky.
- **Dá sa použiť lokálne:** na východe, kde je 9 parciel širokých len 8 m, a v západnom bloku pri pozemkoch VSC, kde niektoré parcely nemajú priamy prístup k ceste.

544 – 641
domácností

1 690 – 2 020
obyvateľov podľa štúdie

všetky
parcely by sa menili

roky
trvania navyše

Porovnanie	A – Opraviť, čo máme	B – Každý dá kúsok	C – Nové rozdelenie
Súkromné ulice	5–6 m, obytná zóna	9 m, chodník a stromy	10–12 m
Park a škôlka	1,31 ha + vreckové parky	1,31 ha + vreckové parky + námestie	park 1,2–1,6 ha, MŠ, obchod
Obyvatelia	1 160 – 1 430	1 240 – 1 530	1 690 – 2 020
Pôda od vlastníkov	len veľké pozemky (PD, farnosť, VSC, spoločenstvo)	+ pásy 1–2 m, spolu 1,66 ha	nové rozdelenie všetkého
Dažďová voda	hlavne na pozemkoch	aj vsakovacie pásy v uliciach	komplexne
Náročnosť dohody	nízka až stredná	stredná až vysoká	veľmi vysoká

Vyskúšajte si to: čo za čo

Územie má **39,16 ha** a väčšie nebude. Každý meter chodníka, stromu alebo parku musí byť z niečoho – z pozemkov vlastníkov.

Tri scenáre z kalkulačky (interaktívna verzia je na nemeckadolina.sk)

Scenár	Súkromné ulice	Verejná zeleň	Typický vlastník dá	Domy
Dnes – nemení sa nič	5,4 m	0	0 %	~467
Návrh A	5,4 m (obytná zóna)	1,67 ha	0 %	~447
Návrh B	9 m	1,96 ha	5,4 % (~30 m²)	~478

Plochy pásov počítam z katastrálnej mapy: pre každú šírku ulice zisťujem prienik rozšírenia so skutočnými parcelami. Počet domov je odhad podľa pravidiel v tabuľke na stiahnutie. Rozšírenie ulice neuberá domy – uberá hĺbku záhrady; domy ubúdajú až vtedy, keď sa pôda vyčlení na park, zeleň alebo námestie.

Čo platí pre každý návrh

1. Voda na prvom mieste

Územie je rovinaté, podložie ílovité a na jar môže podzemná voda vystúpiť nad terén. Do Vajnorského potoka smie odtekať najviac 101,4 l/s. Štúdia 2013 vyrátala, že z verejných plôch treba zadržať asi 19 000 m³ – to je 7 až 8 olympijských bazénov.

Riešenie pre celú zónu naraz: retencia na každom pozemku, vsakovacie pásy a znížená zeleň, polder pri potoku, spätné klapky. Dažďovú vodu nepúšťať do kanalizácie.

2. Vlastný príjazd

Štúdia 2013 podmienila výstavbu novým napojením na sever k Rybničnej (cez Nad Valkom) a na východ. Odvtedy sa otvoril úsek D4 Rača–Vajnory (5. 9. 2021) a v júni 2026 celá križovatka D1/D4. Dopravnú štúdiu treba prepočítať a stavať po etapách.

3. Siete

Štúdia uvádza, že vákuová kanalizácia Vajnor je na hranici kapacity a navrhla gravitačnú kanalizáciu s prečerpávaním, 4 trafostanice a plyn. Aktuálne podmienky treba získať od BVS, ZSD a SPP – bez nich sa nedá určiť poradie výstavby.

4. Stromy a vietor

Vajnory sú veterné – podľa štúdie priemerne 108 dní v roku so silným vetrom, najmä zo severozápadu a severovýchodu. Stromoradia v uliciach a pás zelene na severnom okraji pomôžu proti vetru aj horúčavám. Cieľ podľa pravidla 3-30-300: stromy na dohľad, tieň v uliciach, park do 300 m.

5. Pás pri vodných tokoch

Pozdĺž kanála Kratina a Vajnorského potoka nechať voľný pobrežný pás a urobiť z neho zelenú cestu pre peších a bicykle (štúdia počítala s cyklotrasou a lávkou cez Kratinu). Presnú šírku určí správca toku.

6. Jasné pravidlá pre domy

Počet bytov na parcele, výška (štúdia: 2 podlažia + podkrovie alebo ustúpené podlažie), zastavanosť a podiel zelene (územný plán Bratislavy: pri samostatných domoch aspoň 40 % zelene), stavebná čiara a parkovanie na pozemku. To všetko určí územný plán zóny.

Čo chcú vlastníci a čo mestská časť

Toto nie je anketa. Je to zhrnutie toho, čo je o zámeroch verejne doložené – z dokumentov mestskej časti a z miestnych médií. **Čo chce 476 jednotlivých vlastníkov, sa zatiaľ nikto nespýtal**, a práve to pri územnom pláne zóny rozhoduje.

Vlastníci pozemkov

Pozemkové spoločenstvo Vajnory, najväčší vlastník v lokalite, dalo podnet na jednoduché pozemkové úpravy už v rokoch 2013 – 2014. Spoločný menovateľ vlastníkov býva rovnaký: **riešiť územie ako celok** – dopravu a siete naraz, nie po sektoroch, a dostať pozemky do stavu, v ktorom sa na nich dá stavať.

Pozemkové úpravy sa skončili, ale parcely tým stavebnými nie sú: **82 % územia je v katastri stále orná pôda** (489 parciel, 32,2 ha). Bez územného plánu zóny, vyňatia z pôdneho fondu a infraštruktúry sa stavať nedá.

VAJNORY Shopping City

Spoločnosť dlhodobo chcela zmeniť svoje pozemky na stavebné a mať prístupovú cestu do lokality. Podľa Vajnorských noviniek (2021) súhlasila s tým, aby sa jej pozemky v obvode pozemkových úprav použili ako **prístupová komunikácia** do územia. V dnešnej parcelácii jej patrí 29 parciel (1,15 ha), z toho pásy pozdĺž ulíc a pozemky v strede západnej časti.

Mestská časť Vajnory

V lokalite **nevlastní pozemky a nemá peniaze na infraštruktúru** – tú musia vybudovať vlastníci. Termín začiatku výstavby rodinných domov nevedela odhadnúť (stanovisko z roku 2023, reagovalo na inzeráty realitných kancelárií o sieťach „do konca roka 2023“).

Zároveň trvá na tom, aby v každej časti územia bol **verejný priestor** – ihriská a parky pre všetkých. K návrhu pozemkových úprav mala výhradu, že v ňom chýba vážnejší verejný priestor, centrálny park a areály škôl.

Čo nevieme

A práve to je najdôležitejšie:

- Koľko vlastníkov chce stavať pre seba a koľko predať?
- Sú ochotní dať pás 1 – 2 m za chodník, stromy a vsakovanie? Za akú náhradu?
- Chcú park a škôlku v území, alebo im stačí to, čo je vo Vajnoroch?
- Kto je ochotný prispieť na územný plán zóny a koľkými percentami?

Ozvite sa

Ak vlastníte pozemok v Nemeckej doline, napíšte, čo s ním plánujete a čo by ste v štvrti chceli. Čím viac vlastníkov bude počuť, tým silnejší je podnet na územný plán zóny – a tým menej rozhodne náhoda.

Skúste si najprv kalkulačku vyššie a napíšte, na ktorom nastavení by ste sa vedeli dohodnúť.

info@nemeckadolina.sk

Stránku robia vlastníci pozemkov, nie mestská časť. Odpovede nikde nezverejňujeme s menami – použijeme len súhrn.

Zdroje: Problematika Nemeckej doliny – otázky a odpovede (vajnory.sk, 2023) · Lokalita Nemecká dolina: Cesta vyváženého kompromisu (Vajnorské novinky, 2021) · Územný plán je alfou a omegou výstavby (Vajnorské novinky, 25. 3. 2025) · druh pozemku podľa katastra ZBGIS, stav 16. 9. 2026.

Postup krok za krokom

Mestská časť v lokalite nevlastní pozemky a nemá peniaze na infraštruktúru. Zákon však umožňuje, aby sa územný plán zóny obstaral z podnetu vlastníkov a aby náklady uhradili tí, ktorí ho iniciovali. Mestská časť môže pomôcť s organizáciou, obstarávaním a prerokovaním.

1 **Zorganizovať vlastníkov**

Založiť združenie (napr. občianske združenie), zbierať kontakty a splnomocnenia, dohodnúť cieľ a spôsob, ako sa bude platiť. Prizvať VSC, PD Vajnory, farnosť a pozemkové spoločenstvo.

2 – 6 mesiacov

2 **Zozbierať podklady**

Štúdie 2013 (sú na tejto stránke), projekt pozemkových úprav, katastrálne údaje, výškopis, stav sietí, údaje o vodných tokoch a doprave.

1 – 3 mesiace

3 **Podnet a dohoda s mestskou časťou**

Dať podnet na obstaranie územného plánu zóny a dohodnúť, kto čo zaplatí a zabezpečí. V Bratislave územné plány zón spravidla obstarávajú mestské časti.

§ 27 ods. 1 a 4, § 28 ods. 3 zákona č. 200/2022 Z. z.

4 **Súlad s plánom Bratislavy**

Overiť, čo pre územie určuje Územný plán hlavného mesta (funkcie, regulatívy), a dávať podnety do pripravovaného Metropolitného územného plánu. Starý územný plán musí byť nahradený do 31. 3. 2032.

§ 40 ods. 3

5 **Oznámenie a zadanie**

Mestská časť oznámi začatie obstarávania – vlastníci dostanú verejnou vyhláškou aspoň 30 dní na podnety. Obstarávanie vedie odborne spôsobilá osoba. Ak sa do 2 rokov od schválenia zadania nezačne s návrhom, zadanie stratí platnosť.

§ 13, § 29 ods. 5 a 9

6 **Prieskumy a návrh plánu**

Autorizovaný architekt s dopravným inžinierom, hydrológom a ďalšími profesiami. Súčasťou je zisťovacie konanie o vplyvoch na životné prostredie.

§ 14, § 18 ods. 6, § 23

7 **Dohody o pozemkoch**

Súbežne s návrhom: park a škôlka (PD, farnosť), pásy VSC, pásy na rozšírenie ulíc, pravidlá spoločného fondu. S geodetom a advokátom.

súbežne s krokom 6

8 **Verejné prerokovanie**

Každý môže dať pripomienky – aspoň 45 dní. Nasleduje vyhodnotenie a úpravy.

§ 31 ods. 5 a 12

9 **Schválenie**

Zastupiteľstvo schváli plán a vydá všeobecne záväzné nariadenie. Na schválenie sú 2 roky od začatia prerokovania. Kto presne schvaľuje v Bratislave, určuje Štatút hlavného mesta – treba potvrdiť.

§ 34 ods. 3 a 8

10 **Výstavba po etapách**

Najprv príjazd, kanalizácia, voda a zadržanie dažďovej vody, potom ulice a až potom domy – po častiach, aby každá etapa fungovala.

roky, po etapách

Kto zaplatí? Spracovanie plánu a prieskumy: vlastníci cez združenie (príspevok podľa výmery), prípadne väčší vlastníci a investori podľa dohody. Mestská časť: obstarávanie a prerokovanie. Siete a ulice: po etapách spolu so správcami sietí. Presnú sumu za plán dajú až ponuky spracovateľov – rádovo ide o desiatky tisíc eur.

Časté otázky

Prečo potrebujeme územný plán zóny, keď už máme parcely?

Parcely hovoria, čo komu patrí. Neurčujú, aké široké budú ulice, kde bude park a škôlka, kam odtečie voda, koľko bytov môže byť na parcele či ako vysoko sa smie stavať. Územný plán zóny je záväzný pre povoľovanie stavieb (§ 18 ods. 2) a jeho záväznú časť tvorí regulačný výkres a regulačné listy (§ 18 ods. 7).

Je štúdia z roku 2013 záväzná?

Nie. Urbanistická štúdia obstaraná pred 31. 3. 2024 sa podľa § 40 ods. 8 považuje za územnú štúdiu – je to odborný podklad. Vznikla pred pozemkovými úpravami, takže s dnešnými parcelami nesedí.

Musím dať časť pozemku?

V Návrhu A nie. V Návrhu B by vlastníci pri úzkych uliciach dali pás 1–2 m – typicky 5–6 % výmery, najlepšie dobrovoľne a za náhradu zo spoločného fondu. Ako presne sa pôda prevedie (darovanie, predaj, zámena) a kto bude ulice spravovať, treba doriešiť s právnikom a mestskou časťou.

Môžem začať stavať už teraz?

Každý stavebný zámer potrebuje záväzné stanovisko o súlade s územným plánom a bez príjazdu, vody a kanalizácie je výstavba v praxi veľmi ťažká. Konkrétny prípad treba overiť na stavebnom úrade. Počas obstarávania územného plánu môže orgán územného plánovania vyhlásiť na celé územie alebo jeho časť stavebnú uzáveru až na 24 mesiacov (§ 30) – napríklad len na budúce pásy ulíc.

Čo sa stane, ak sa nič neurobí?

Parcely sa budú zastavovať po jednej, bez chodníkov, parku a spoločného riešenia vody. Hrozí zatápanie, dopravné problémy v starých Vajnorách a zahusťovanie. Bratislava zároveň pripravuje nový Metropolitný územný plán – kto bude mať pripravený návrh a podnety, má lepšiu pozíciu.

Prečo park a škôlka práve na pozemkoch PD a farnosti?

Sú to najväčšie parcely v území (0,88 ha a 0,42 ha), ležia vedľa seba pri ihrisku, blízko stredu zóny a patria dvom vlastníkom namiesto desiatok. Je to návrh na rokovanie – bez dohody s nimi (predaj, zámena, nájom) sa nedá uskutočniť.

Odkiaľ sú čísla? –

Z katastrálnej mapy ZBGIS (stav 16. 9. 2026), zo štúdií z roku 2013, zo zákona č. 200/2022 Z. z. a z vlastných výpočtov v GIS (šírky ulíc, veľkosti a tvary parciel, rozšírenie ulíc, vzdialenosti k parku). Všetky predpoklady a vzorce sú v tabuľke na stiahnutie.

Na stiahnutie

Tabuľka kapacity a návrhov
Excel · scenáre, všetky parcely, ulice, postup; predpoklady sa dajú meniť

Táto stránka ako PDF
na tlač a na stretnutie vlastníkov

Zistenia o vlastníctve
ako je územie vymedzené, kto čo vlastní, čo treba overiť

Všetky štúdie 2013
26 dokumentov PDF prehľadne na jednom mieste

Zdroje: Bratislava – územné plány zón · MIB – Metropolitný územný plán · Vajnorské novinky, 25. 3. 2025 · Pravda – D4 Rača–Vajnory · Bratislavský večerník – križovatka D1/D4 · Zákon č. 200/2022 Z. z.

Nemecká dolina – neoficiálna informačná stránka. Nie je stránkou mestskej časti Bratislava-Vajnory ani hlavného mesta.

Mapa a analýzy majú informatívny charakter a nenahrádzajú výpis z listu vlastníctva, územnoplánovaciu dokumentáciu ani prácu autorizovaných profesií. Mená fyzických osôb nie sú uvedené.

Podklady: ZBGIS (ÚGKK SR), štúdie z roku 2013 zverejnené mestskou časťou Bratislava-Vajnory, zákon č. 200/2022 Z. z. Stav: 16. 9. 2026.