

# Bývanie vo vidieckom zázemí miest

**doc. Ing. arch. Alžbeta Sopiřová, PhD.**  
Spoluprácã: Ing. arch. Ivana Bradová

Fakulta architektúry STU Bratislava  
Ústav urbanizmu a územného plánovania



# Obsah

---

- **Úvod do problematiky**
- **Vymedzenie predmetu skúmania**  
**- zázemie Bratislavy**
- **Definície, metódy a ciele výskumu**
- **Výsledky výskumu**
- **Záver – zhodnotenie výsledkov**



# Úvod do problematiky

---



## **Sídlná štruktúra na Slovensku**

sa po roku 1989 vyznačuje zvýšenou intenzitou suburbanizačných tendencií, ktoré majú dopad na územia ležiace v zázemí miest, vrátane vidieckych sídiel

Podstata suburbanizačného procesu spočíva v:

- priestorovom premiestňovaní obyvateľstva, únik z jadra mesta do jeho zázemia,
- zvyšovaní miery urbanizácie vidieckych sídiel.

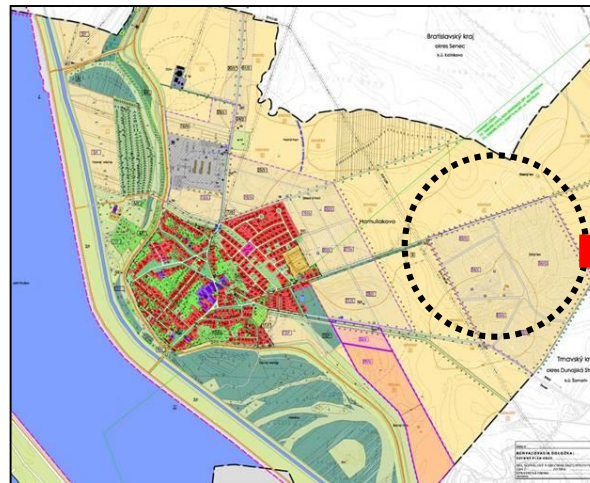
Suburbanizácia má dopad na:

- hierarchizáciu a funkčnú profiláciu sídiel
- diferenciaciu sídelných rozdielov z hľadiska potenciálnych možností a disponibilných predpokladov rozvoja vidieckeho priestoru
- urbanizáciu poľnohospodárskej krajiny
- dopravnú záťaž hlavných cestných ťahov.

**Proces suburbanizácie**, podporený zavedením trhového prostredia, vytvoril podmienky pre:

- kvantitatívny, často nekontrolovaný rast sídiel,
- vznik rezidenčných satelitov.

Obec Hamuliakovo  
obytný satelit v šírom poli



Na okrajoch sídiel vznikajú „prechodné územia“, ktoré sa vyznačujú:

- miešaním mestských aj vidieckych znakov
- rôznou mierou urbanity a rurality
- prelínaním rôznorodých sociálnych a kultúrnych charakteristík
- diferencovanou mierou sebestačnosti alebo naopak závislosti až parazitovaní na pôvodnom sídle.

**Kvantitatívny rast sídla, prerastaním a obrastaním novými štruktúrami, často neodzrkadľuje developermi deklarovanú „kvalitu bývania v pokojnom vidieckom prostredí“.**

## **Problémy nových rezidenčných lokalít :**

- **živelnosť a nekoordinovanosť výstavby**
- **priestorová a dopravná izolácia**
- **preferencia ekonomických kritérií (min. výmera pozemkov)**
- **neurčitá sociálno–priestorová identifikácia**
  - **absencia verejných priestorov**
- **nekomplexnosť až monofunkčnosť – preferencia rezidenčnej funkcie**
- **kvantitatívne a kvalitatívne nepostačujúca občianska, sociálna, dopravná a technická infraštruktúra**
- **monotónnosť územia (opakovanie rovnakých typov RD)**
- **dlhodobá rozostavanosť územia**
- **narušená koexistencia s okolitou krajinou.**

# Stratené ilúzie ?

Sen o pokojnom bývaní a dedinskej romantike sa premenil na bývanie „v poli“ a každodenný boj s dopravnými zápchami.

Napriek tomu pretrváva tlak zo strany investorov na ďalšie obsadzovanie voľných priestorov.



*Bývanie vo vidieckom zázemí miest: Úvod do problematiky*

# „Pomešťovanie“- bývanie v meste, či na dedine?

Nová výstavba mimo hraníc  
zastavaného územia:

- monofunkčné obytné zóny,  
ktoré okrem kvalitnejšieho  
bývania, neposkytujú  
obyvateľom očakávaný  
štandard,
- absentuje základná  
občianska vybavenosť, zeleň,  
športové plochy, vrátane  
detských ihrísk, verejné  
priestory – námestí, parkov,
- vytvára novodobé „vstupné  
brány“ a akcenty obce.







# Vymedzenie predmetu skúmania, definície, metódy a ciele výskumu

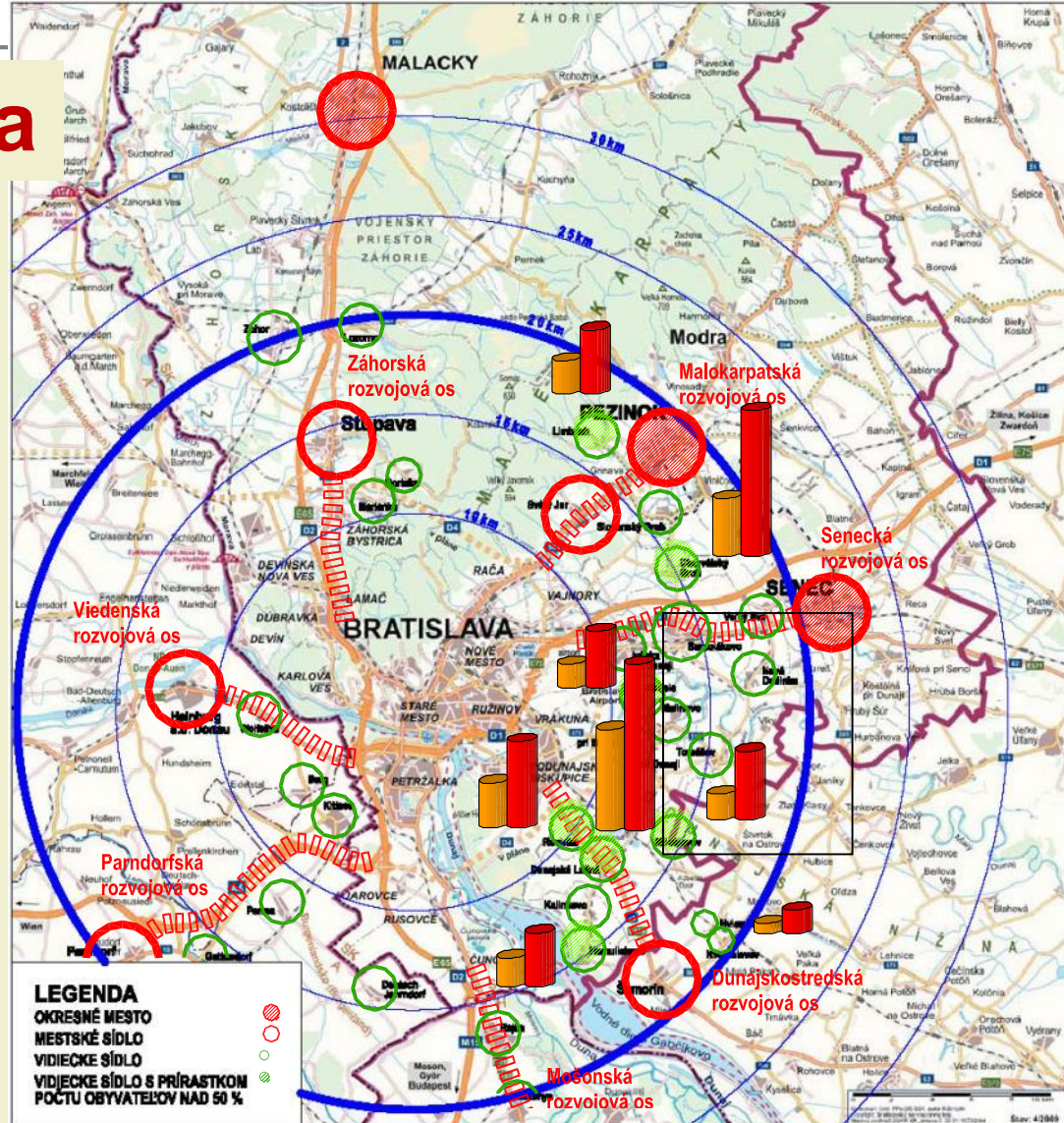


*Bývanie vo vidieckom zázemí miest*

# Predmet skúmania

Nová rezidenčná výstavba vo vidieckych sídlach, ležiacich v zázemí mesta Bratislavy, pozdĺž hlavných sídelných rozvojových osí:

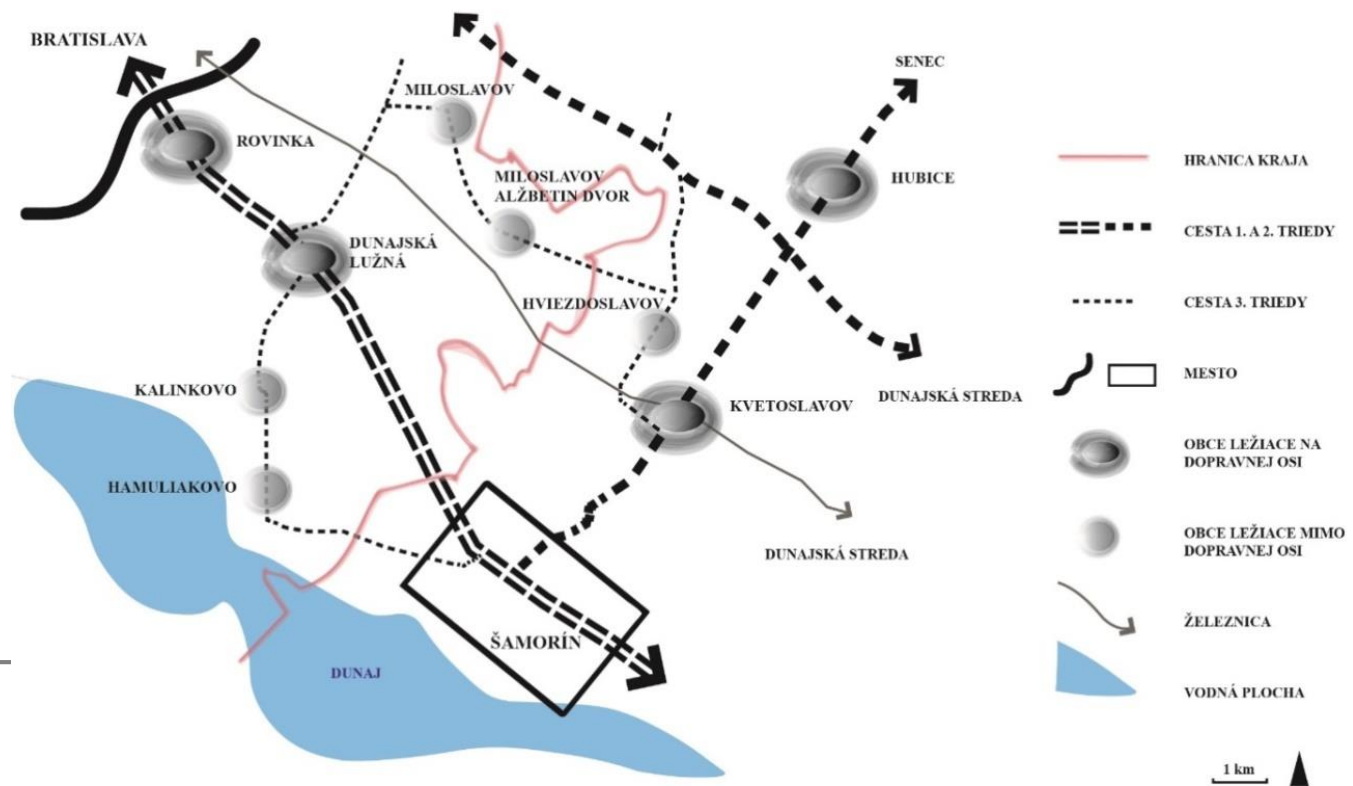
- Malokarpatskej
  - Seneckej
  - Dunajsko-stredskej
  - Záhorskej
- cezhraničných
- Viedenskej
  - Parndorfskej
  - Mošonskej.



Priestor expanzie Bratislavy

## Modelové vidiecke sídla - ležiace pozdĺž Dunajsko-stredskej sídelnej rozvojovej osi sa z hľadiska polohového potenciálu nachádzajú:

- na nosnom dopravnom koridore (Bratislava - Dunajská Streda)
  - cestnom (sídla: Rovinka, Dunajská Lužná, Kvetoslavov),
  - železničnom (sídla: Hviezdoslavov, Miloslavov),
- v tieni nosného dopravného koridoru
  - v atraktívnom prírodnom prostredí (sídlo: Hamuliakovo),
- v marginálnych (okrajových) územiach (sídla: Kalinkovo, Hubice).



## Definícia zázemia mesta

„**Zázemie mesta**“ priestor za administratívnymi hranicami mesta, ktorý je tvorený sídlami, plochami areálov výroby, skladov, dopravy, technickej infraštruktúry... a „medzipriestorom“, t.j. priestorom voľnej krajiny.

## Metódy výskumu

- **analytická fáza:** kvantitatívne vyhodnotenie voľne dostupných štatistických databáz a územnoplánovacích dokumentácií,
- **syntetická časť:** komparáciou získaných poznatkov stanovenie požiadaviek pre rozvoj suburbánnych území.

## Ciele výskumu

- porovnanie vplyvu lokalizačného faktora na rozvoj sídiel,
- percentuálne vyhodnotenie úbytkov poľnohospodárskej pôdy,
- porovnanie percent. zastúpenia navrhovaných a zrealizovaných zámerov k existujúcemu zastavanému územiu sídla,
- vyhodnotenie intenzity využitia zastavanej štruktúry sídla,
- porovnanie verejných priestorov v novej a existujúcej štruktúre.

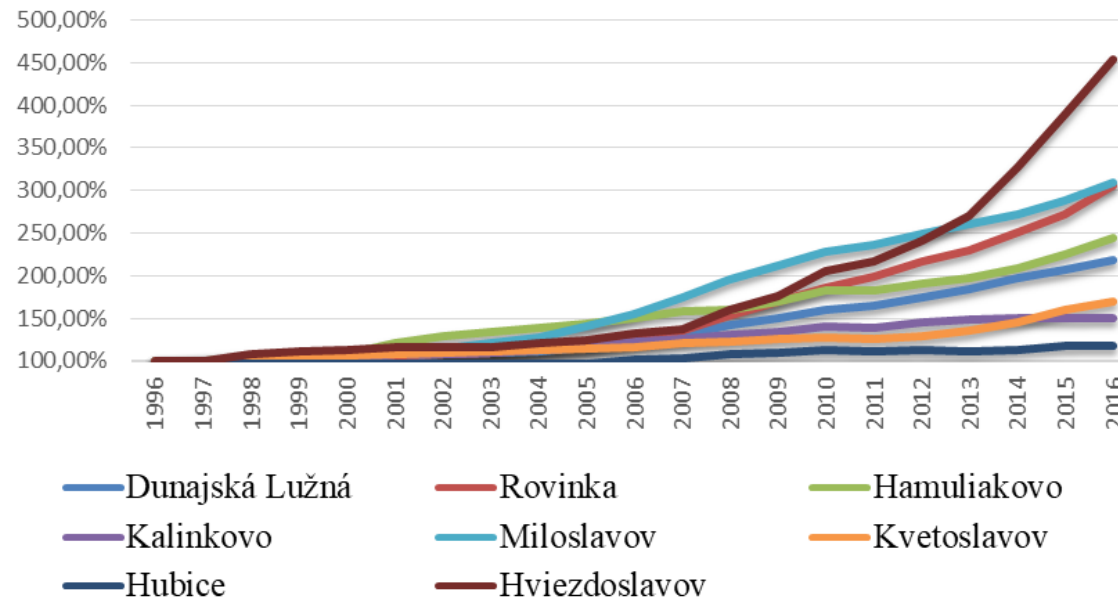


## Výsledky výskumu



## Nárast počtu trvalo bývajúcich obyvateľov v modelových vidieckych sídlach za obdobie rokov 1996 – 2016 (porovnanie k stavu v roku 1996).

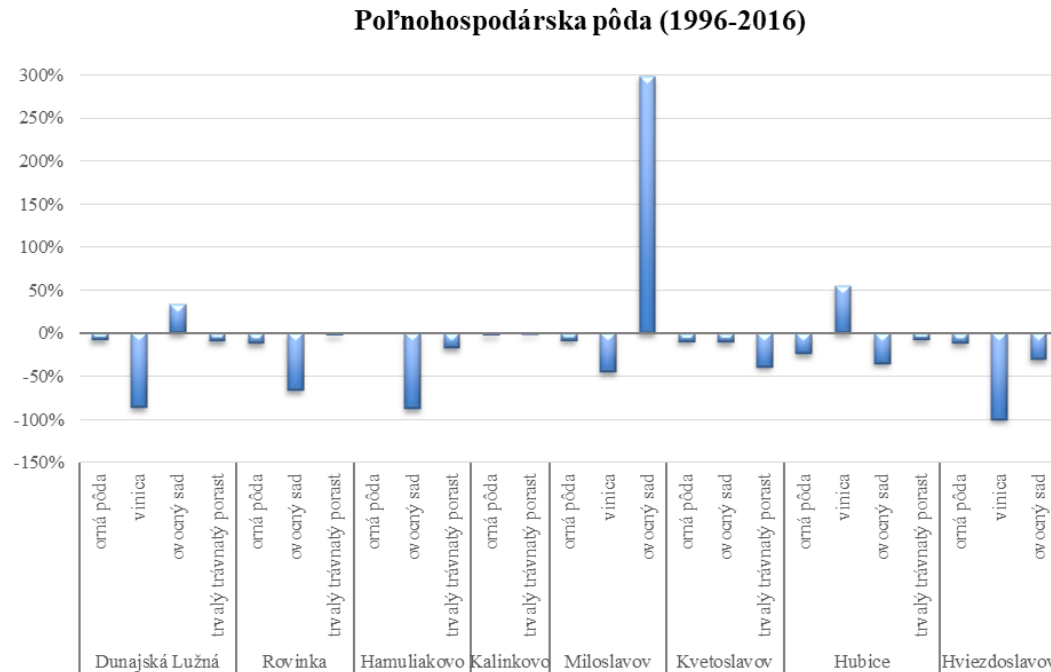
Stav trvale bývajúceho obyvateľstva k 31.12.



### Zhodnotenie výsledkov:

Skúmané sídla dosiahli, za ostatných dvadsať rokov, výrazné prírastky počtu obyvateľov: od cca 20% obec Hubice až po 515 % obec Hviezdoslavov, v závislosti od dostupnosti železničnej dopravy.

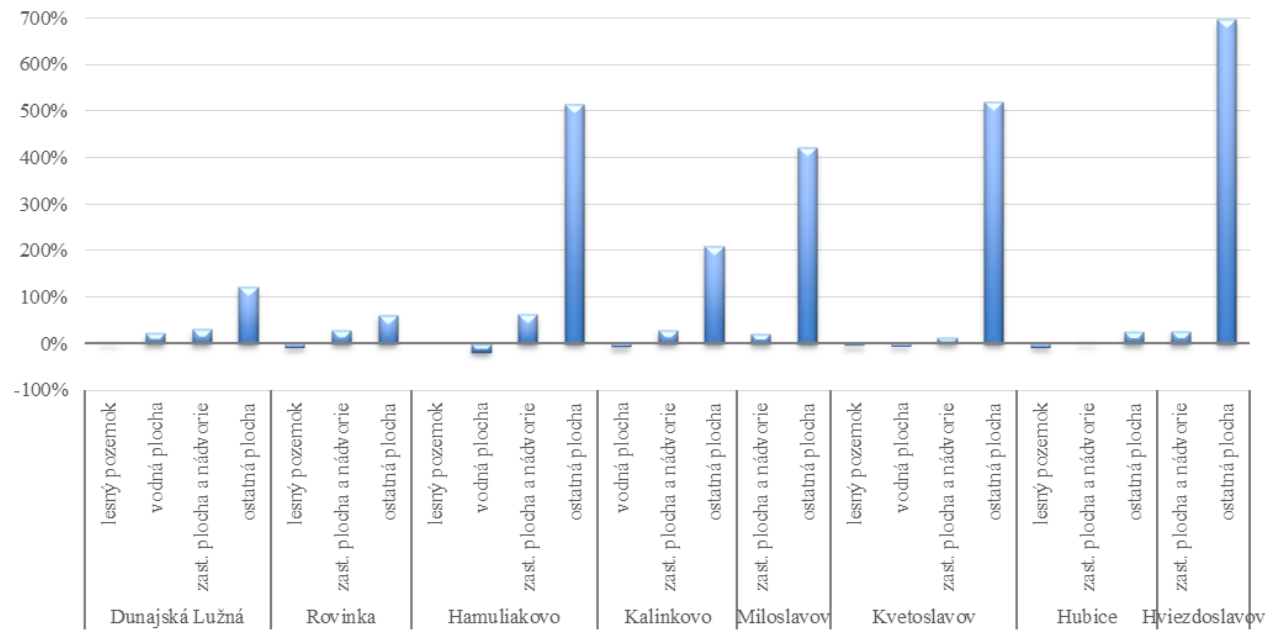
## Poľnohospodárska pôda - vyhodnotenie plošného prírastku/úbytku v katastrálnych územiach modelových vidieckych obcí za obdobie rokov 1996 – 2016 (porovnanie k stavu v roku 1996)



### Zhodnotenie výsledkov:

- priemerná výmera poľnohospodárskej pôdy klesla od roku 1996 o 7,86% (od 2,46% v Kalinkove až po 19,06% v Hamuliakove)
- priemerný úbytok poľnohospodárskej pôdy 311,5 m<sup>2</sup>/obyvateľ.

## Nepoľnohospodárska pôda - vyhodnotenie plošného prírastku/úbytku v katastrálnych územiach modelových vidieckych obcí za obdobie rokov 1996 – 2016 (porovnanie k stavu v roku 1996)



### Zhodnotenie výsledkov:

- výmera nepoľnohospodárskej pôdy, evidovaná ako:
  - zastavaná plocha stúpla v priemere o 27,36%, t.j. o 124 m<sup>2</sup>/ob.
  - ostatná plocha stúpla v priemere o 320%, t.j. o 315 m<sup>2</sup>/ob.





## Pozícia a porovnanie výmer navrhovaných a zrealizovaných rozvojových zámerov ku katastrálnemu a zastavanému územiu obce

<p><b>Rovinka</b>            RZ z ÚPN: +169% intrav.            z toho zrealiz.: +63% intrav.            Intenzita zást. v ZÚ: 31 ob./ha</p>	<p><b>Hamuliakovo</b>            RZ z ÚPN: +775% intrav.            Z toho zrealiz.: +329% intrav.            Intenz. zást. v ZÚ: 54 ob./ha</p>	<p><b>Miloslavov</b>            RZ z ÚPN: 683%            Z toho zr.: +195%            In.v ZÚ: 19 ob./ha</p>	<p><b>Kvetoslavov</b>            RZ z ÚPN: +173% intrav.            z toho zrealiz. :+47% intrav.            Intenz. v ZÚ: 14 ob./ha</p>
<p><b>Dunajská Lužna</b>            RZ z ÚPN: +156% intrav.            z toho zrealiz.: +33% intrav.            Intenzita zást. v ZÚ: 28 ob./ha</p>	<p><b>Kalinkovo</b>            RZ z ÚPN: +114% intrav.            z toho zrealiz.: +37% intrav.            Intenzita zást. v ZÚ: 25 ob./ha</p>	<p><b>Hubice</b>            RZ z ÚPN: +38%            z toho zr.: +9%            In.v ZÚ: 11 ob./ha</p>	<p><b>Hviezdoslavov</b>            RZ z ÚPN : +453% intrav.            z toho zrealiz.: 223% intrav.            Intenz. v ZÚ: 37 ob./ha</p>

## Zhodnotenie výsledkov:

**Percentuálny nárast výmery rozvojových zámerov navrhovaných v platnom ÚPN oproti výmere existujúceho zastavaného územia:**

- obec v marginálnej polohe: +38% - Hubice, 114% - Kalinkovo
- obec v atraktívnom prírodnom prostredí: 775% - Hamuliakovo
- obce v priamom kontakte so železnicou: 173% - Kvetoslavov, 453% - Hviezdoslavov, 683% - Miloslavov,
- obce pri hl. cestnom koridore: 169% - Rovinka, D.Lužna – 156%

**Priemerný pomer rozlohy zastavaného územia k rozvojovým zámerom je 1:3,2, pričom zrealizovaná je v súčasnosti necelá 1/3.**

**Intenzita existujúceho zastavaného územia obcí je nízka a pohybuje sa rozpätí: 11 ob./ha - Hubice do 54 ob./ha - Hamuliakovo.**

**Obec Miloslavov, ktorá má navrhnuté rozširovania zastavaného územia o 683%, dosahuje intenzitu existujúceho zastavaného územia len 19 ob./ha.**

## Porovnanie výmery verejných priestorov v exist. a navrhovanej štruktúre

OBEC	EXISTUJÚCE ZASTAVANÉ ÚZEMIE (16,81%)							
	Aktívny verejný priestor				Neaktívny verejný priestor			
	Spol. priestor	Cestný koridor	Park	Σ	Šport.-rekr. plochy	Špec. zeleň	Ochr. a izol. zeleň	Σ
Dunajská Lužná	0,03	9,22	0,16	9,41	4,8	0,66	0	5,46
Rovinka	0,07	9,99	0	10,06	1,91	0,59	0	2,5
Hamuliakovo	0,14	16,28	2,32	18,74	5,31	1,63	0	6,94
Kalinkovo	0,42	10,57	0	10,99	2,1	0,93	0	3,03
Miloslavov	0,05	11,61	0,16	11,82	1,66	0,75	0	2,41
Kvetoslavov	0	17,18	0,48	17,66	4,28	0,56	0	1,04
Hubice	0,07	9,61	0	9,68	4,31	0	4,26	8,57
Hviezdoslavov	0,48	9,47	0,36	10,31	5,56	0	0,34	5,9
<b>PRIEMER</b>	<b>0,16</b>	<b>11,74</b>	<b>0,44</b>	<b>12,33</b>	<b>3,74</b>	<b>0,64</b>	<b>0,58</b>	<b>4,48</b>



OBEC	ZREALIZOVANÉ ROZVOJOVÉ ZÁMERY (19,83%)							
	Spol. priestor	Cestný koridor	Park	Σ	Šport.-rekr. plochy	Špec. zeleň	Ochr. a izol. zeleň	Σ
Dunajská Lužná	0	13,94	0	13,94	0	0	0	0
Rovinka	0	10,66	0	10,66	0,05	0	0	0,05
Hamuliakovo	0	13,09	0	13,09	2,54	0	0	2,54
Kalinkovo	0	16,21	0	16,21	0	0	0	0
Miloslavov	0	13,07	0	13,07	0	0	9,3	9,3
Kvetoslavov	0	14,37	0	14,37	0	0	0,37	0,37
Hubice	19,21	11,06	0	30,27	19,54	0	0	19,54
Hviezdoslavov	0	12,74	0	12,74	2,34	0,16	0	2,5
<b>PRIEMER</b>	<b>2,4</b>	<b>13,14</b>	<b>0</b>	<b>15,54</b>	<b>3,1</b>	<b>0,02</b>	<b>1,2</b>	<b>4,29</b>



## **Verejné priestory (aktívne a neaktívne) - vyhodnotenie kvantitatívnych parametrov v pôvodnej a novej štruktúre**

- **aktívne verejné priestory v zrealizovaných obytných zónach majú v priemere vyššie percentuálne zastúpenie (15,54%) ako v pôvodnej zastavanej štruktúre obce (12,33%) a vyznačujú sa nasledovnými charakteristikami:**
  - **absentujú aktívne verejné priestory v tradičnom ponímaní**
    - **spoločensko-zhromažďovacie priestory, námestia,**
    - **parkovo upravené plochy, s funkciou dotvárania vnútorného prostredia,**
  - **dominujú najmä cestné koridory, ktoré v priemere dosahujú vyššie alebo porovnateľné percentuálne zastúpenie (12,81%) ako v pôvodnej zastavanej štruktúre obce (12,18 %);**
- **neaktívne verejné priestory v zrealizovaných obytných zónach majú v priemere podobné percentuálne zastúpenie (4,29%) ako v pôvodnej zastavanej štruktúre obce (4,48%).**

# Záver



## **Komparáciou získaných poznatkov sa stanovili závery**

**Polohový potenciál má podstatný vplyv na rozvoj vidieckych sídiel ležiacich v zázemí Bratislavy, pričom ako prioritný faktor pre usídlenie sa nových obyvateľov sa javí krajinná atraktivita okolia sídla a dostupnosť sídla železničnou dopravou.**

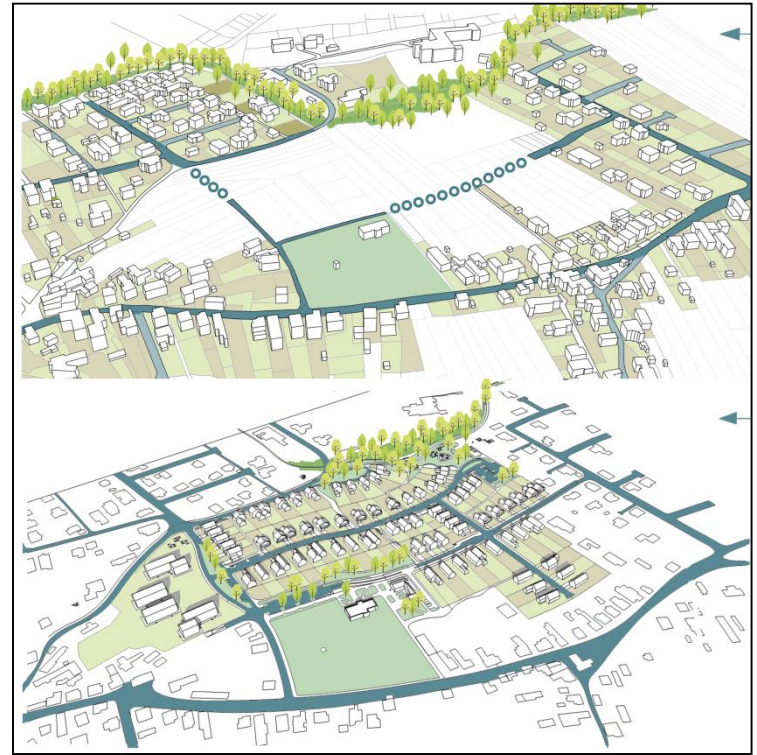
**Pre celkové skvalitnenie obytného prostredia by sa mala pozornosť upriamiť na:**

- **obmedzenie extenzívneho rozvoja a intenzifikáciu vnútornej štruktúry vidieckych sídiel,**
- **funkčnú komplexnosť územia, optimálnou mierou integrácie bývania s občianskou vybavenosťou, službami, pracovnými príležitosťami, zariadenia pre šport a rekreáciu,**
- **konceptiu prepájania a hierarchizácie jednotlivých funkčných častí sídla, vrátane aktívnych a atraktívnych verejných priestorov,**
- **prelínanie atribútov charakteristických pre vidiecku štruktúru s modernými znakmi obytného prostredia,**
- **dobudovanie kapacitne vyhovujúcej dopravnej a technickej infraštruktúry.**

## Rovinka a Dunajská Lužná – príklady novej výstavby



## Záhorská Bystrica – intenzifikácia urbánnej štruktúry (autorka: Juhásová)



**Ďakujem za pozornosť**