

## Urbanisticko-architektonické dôsledky suburbanizácie obce Veľké Zálužie

Štěpánková, R., Bihuňová, M.: *Urban and Architectural Suburbanization Effects of Village Veľké Zálužie*. *Životné prostredie*, 2012, 46, 6, p. 320 – 323.

Departments of urbanism, land-use planning and landscape planning often discuss topic of suburbanizing process, which represents actual condition of cities in Slovakia and its different aspects of its display. Mainly the negative aspects are discussed, for example conflict between interests of land protection, farm-land preservation, or effect on a character (and its changes) of villages and country seats. Ignoring of original, primary structure of a settlement and aggressive import of metropolitan style to country seats are one of the most characteristic features of residential suburban structures. This article handles about expression of suburbanization in rural settlement Veľké Zálužie, which belongs to suburban part of Nitra city. Studies were oriented to changes caused by building activities (mainly building of family houses) – residential suburbanization. Urban and architectural consequences of new build-up to the settlement and its subtopia can cause long-lasting and conclusive changes and also have negative influence on maintainable development of the settlement. This article brings some samples of negative build-up and shows possible opportunities, which are provided by legislation and land-use planning documentation in a form of a ground plan (in case of good processing and active using).

**Key words:** suburb, suburbanization, rural settlement, build-up, ground plan

Suburbanizácia je súčasťou dnešného sídelného vývoja okolia väčších miest na Slovensku. Ide o komplexný, veľmi zložitý proces súvisiaci so spoločensko-ekonomickými zmenami a vývojom, ktorý predstavuje najmä presun obyvateľov a činností z miest do ich predmestí, okolitej vidieckej krajiny alebo do okolitých vidieckych obcí. Predstavuje proces prejavujúci sa v spoločensko-ekonomickom priestore. Je to jedna z etáp vývoja miest a podľa viacerých autorov veľmi úzko súvisí s procesom urbanizácie (Repaská, 2012). Súčasťou tohto procesu je fyzický nárast mesta do vidieckeho priestoru spôsobený novou výstavbou, pre ktorú je charakteristická nižšia hustota osídlenia ako v meste a riedka rozptýlená zástavba (Sýkora, 2002). Funkčne je viazaná na bývanie – rezidenčné obytné štvrte alebo na výrobné a komerčné aktivity – komerčné areály a priemyselné parky. Na základe týchto funkcií ju možno označiť ako rezidenčnú a komerčnú suburbanizáciu. Proces suburbanizácie však nepredstavuje len vznik nových sídelných štruktúr vo voľnej krajine, ale aj zväčšova-

nie existujúcich vidieckych sídel, najmä v okolí väčších miest. Podľa Repaskej (2012) sú názory autorov na suburbanizáciu nejednotné. Na jednej strane ju popisujú ako zásah mesta do vidieckeho prostredia, na strane druhej ako vytváranie, resp. rozrastanie nových lokalít na okrajoch miest a predmestí mestským obyvateľstvom v rámci administratívnych hraníc mesta alebo mimo nich. Procesom suburbanizácie, zo sociálneho hľadiska, sa prenášajú stále viac mestské prvky, mestský spôsob života, mestské správanie, ako aj mestské zvyky obyvateľov do vidieckeho prostredia a nevhodne narúšajú jeho identitu. Zónu (priestor), ktorú suburbanizácia zasahuje a v ktorej nastáva expanzia miest, možno charakterizovať ako prímestskú (suburbánnu) zónu. Prímestská zóna má tieto špecifické vlastnosti:

- obklopuje mesto;
- z morfológicko-funkčného hľadiska je heterogénnym územím, vyznačujúcim sa interferenciou mestských a vidieckych foriem využitia krajiny a zástavby;

- zo sociálneho hľadiska je územím prelínania sa vidieckeho spôsobu života autochtónneho obyvateľstva s mestským spôsobom života alochtónneho obyvateľstva (reprezentovaného najmä príslušníkmi stredných a vyšších stredných vrstiev, ktorí sem imigrovali z vnútorného mesta);
- z administratívno-správneho hľadiska je tvorená zväčša územiami, ktoré nie sú administratívnu súčasťou mesta.

Na Slovensku výraznejší nástup procesu suburbanizácie nastal až v 90. rokoch 20. storočia. Na rozdiel od 70. a 80. rokov, keď obyvateľstvo smerovalo do miest, v 90. rokoch sa koncentračné tendencie začali postupne meniť na dekoncentračné a výraznejšie sa začalo prejavovať sťahovanie obyvateľstva z miest na vidiek (Štěpánková, Kristiánová, 2012). Obce, kde sa prejavujú procesy suburbanizácie najvýraznejšie, sa nachádzajú v okolí najväčších slovenských miest, ktoré sú aj administratívnymi centrami krajov. Z hľadiska sídelného vývoja ide o krátke obdobie, ktoré však predstavuje mnohé nezvratné zmeny v priestore vidieka a vidieckych sídel.

Dôsledky suburbanizácie popisujú podrobnejšie viacerí autori. Sýkora (2002) uvádza negatívne dôsledky prejavujúce sa v nasledujúcich oblastiach:

1. Štátne a súkromné investičné a prevádzkové náklady: vyššie náklady na infraštruktúru (komunikácie, kanalizácia, voda, školy), vyššie verejné prevádzkové výdaje (údržba), vyššie náklady na výstavbu, nepriaznivé daňové dopady na verejnosť (vyššie dane), zvyšovanie nákladov na pozemky pre výstavbu;
2. Náklady na dopravu: viac najazdených kilometrov, dlhšia doba cestovania, väčší počet jazd automobíkom, vyššie výdavky rodín na individuálnu automobilovú dopravu, drahšia a menej efektívna mestská doprava, vyššie spoločenské a environmentálne náklady vyvolané dopravou (hluk, znečistenie, dopravné zápchy a pod.);
3. Ochrana prírodných biotopov: úbytok poľnohospodárskej pôdy, zníženie úrodnosti poľnohospodárskej pôdy, úbytok environmentálne citlivých území, zmenšenie nezastavaných plôch;
4. Kvalita života: esteticky neprijemná zástavba, oslabený zmysel pre komunitu, väčší stres, viac imisií, strata historických tradícií, komunít, hodnôt;
5. Spoločenské problémy: zvyšujúca sa segregácia predmestí a mesta, priestorovo nezodpovedajúce rozmiestnenie pracovných miest a bydlísk ľudí, segregácia obyvateľov podľa rasy a príjmu, chátranie štvrtí miest.

Autori Ouředníček, Temelová (2007) uvádzajú, že cieľom ľudí odchádzajúcich z mesta je vidina lepšieho životného prostredia a vyššia kvalita bývania. Suburbanizáciu je možné hodnotiť ako pozitívny proces najmä z hľadiska zlepšovania infraštruktúry nových lokalít

a posilňovania sociálneho statusu predmestských – suburbánnych území. Na druhej strane však tento proces má veľa negatív. Konflikty so záujmami ochrany krajiny, zachovania poľnohospodárskej pôdy, vplyvy na zmeny charakteru vidieckej krajiny a urbanisticko-architektonických hodnôt vidieckych sídel a ich štruktúry sú často diskutovanými témami urbanizmu, územného a krajinného plánovania.

V súčasnosti platná legislatíva je reprezentovaná najmä zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v ktorého aktuálnej novele 408/2011 Z. z. sa uvádza, že územným plánovaním sa sústavne a komplexne rieši priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia, určujú sa jeho zásady, navrhuje sa vecná a časová koordinácia činností ovplyvňujúcich životné prostredie, ekologickú stabilitu, kultúrno-historické hodnoty územia, územný rozvoj a tvorbu krajiny v súlade s princípmi trvalo udržateľného rozvoja.

### Hodnotenie dôsledkov suburbanizácie a spôsobov výstavby vidieckeho sídla Veľké Zálužie

Sledovali sme zmeny spôsobené stavebnou činnosťou v obci Veľké Zálužie. Podľa Repaskej (2012), ktorá sa venovala výskumu rezidenčnej suburbanizácie miest Nitrianskeho samosprávneho kraja v rokoch 1998 – 2009, patrí obec medzi 15 suburbánnych obcí tvoriacich suburbánnu zónu mesta Nitra. Suburbanizačné tendencie (pristahovaní obyvatelia z mesta Nitra) sa vo Veľkom Záluží prejavujú najmä od roku 2000. Obec Veľké Zálužie sa nachádza juhozápadne asi 11 km od Nitry, rozprestiera sa v južnej časti Nitrianskej pahorkatiny a spadá do časti Zálužianska pahorkatina na hornom toku Dlhého kanála, ktorý sa neďaleko Nových Zámkov vlieva do rieky Nitry. K obci patrí aj osada Titváň, nachádzajúca sa juhovýchodne od stredu obce. Reliéf katastra je zvltný. V súčasnosti je centrom mikroregiónu, pre ktorý bol vypracovaný spoločný územný plán. Urbanistické centrum je v ťažisku územia obce a prirodzene koncentruje zariadenia občianskej vybavenosti. Patrí medzi veľké dediny, má 4 052 obyvateľov (zdroj: Obecný úrad).

### Charakteristika súčasného stavu stavebného fondu v obci

Obec Veľké Zálužie má charakter rozvíjajúceho sa sídla, ktorého vývoj prebiehal aditívnym spôsobom od pôvodného centra smerom k obvodu súčasného zastavaného územia. Tento spôsob vývoja je čitateľný aj prostredníctvom architektonických typov domov. Ide prevažne o obytné objekty, v centre obce sú v kombinácii s podnikateľskými aktivitami. Súčasný vývoj a jeho trendy sú absolútne čitateľné – pri novovybudovaných



Obr. 1. Novopostavený rodinný dom – mestská vila (Veľké Zálužie, 2005). Foto: Roberta Štěpánková



Obr. 2. Rodinný dom je postavený za pôvodným hlboko na pozemku. Pôvodný objekt po dokončení majiteľ odstráni (Veľké Zálužie, 2012). Foto: Roberta Štěpánková



Obr. 3. Za existujúcim rodinným domom vo veľkej záhrade hlboko na pozemku je postavený nový rodinný dom. Prístup k nemu je len cez pozemok okolo pôvodného domu (Veľké Zálužie, 2012). Foto: Roberta Štěpánková

rodinných domoch a sčasti aj pri rekonštruovaných objektoch má záhrada výlučne obytno-rekreačný a reprezentatívny charakter, hospodárska funkcia pozemkov sa vytráca alebo sa redukuje na malé plochy pozemkov. Pri starších domoch, väčšinou pôvodných obyvateľov, si zachováva pozemok aj hospodársku funkciu.

Suburbánný vývoj v ostatnom období priniesol aj v obci zmeny, ktoré sú spôsobené najmä prenášaním mestského spôsobu života a mestským životným štýlom prisťahovaných obyvateľov z mesta Nitra a prejavujú sa v uplatnení architektonických typov domov a v spôsobe zástavby, v usporiadaní a využívaní príslušného pozemku. Zmeny sú zreteľné v sídelnej štruktúre v niekoľkých polohách. Poukazujú na ne nasledujúce výsledky:

1. *Výstavba nových rodinných domov na prázdnych parcelách v sídle (tzv. prieluky) je žiaduca a z urbanistického hľadiska zefektívňuje urbánny priestor a vhodne zjednocuje urbanistickú štruktúru ulice:* Negatívnym javom je všeobecne sa prejavujúca snaha majiteľov realizovať mestskú architektúru a používať prvky, ktoré nie sú vhodné vo vidieckom priestore a trvale znehodnocujú urbanisticko-architektonickú štruktúru priestorov (obr. 1). Mestský štýl sa prejavuje aj v usporiadaní pozemku a v spôsobe jeho využívania, čím dochádza k narušeniu identity vidieckeho sídla.
2. *Výstavba nových rodinných domov za pôvodnými objektmi, ktoré sú zo stavebno-technického hľadiska už nevyhovujúce:* V štruktúre sídla je v niekoľkých lokalitách porušená uličná čiara umiestnením nového objektu hlboko na pozemku (obr. 2). Pôvodný rodinný dom je po dokončení nového prevažne zbúraný. Ide o typy rodinných domov, ktoré nerešpektujú okolitú zástavbu a sú mestského charakteru. Pri tomto spôsobe zástavby je aj úprava pozemku a jeho využitie typicky mestské, prevláda okrasná a spoločenská záhrada s využitím exotických druhov drevín a z veľkej časti spevnenými plochami. Pri domoch vzniká nadmerná predzáhradka nejasnej funkcie, ktorej veľká časť je spevnená na prístup k domu a príchod autom.
3. *Výstavba nových rodinných domov hlboko za existujúcim rodinným domom pôvodného majiteľa na rozdelenom pozemku pôvodne nadmernej záhrady bez vybudovanej prístupovej komunikácie, s prístupom iba cez pôvodný pozemok:* Tento spôsob výstavby je veľmi nevhodný a pre budúcich majiteľov bude komplikované riešenie inžinierskych sietí, technická manipulácia a pravdepodobne aj majetkovo-právne problémy pri užívaní prístupovej komunikácie (obr. 3).
4. *Výstavba nových rodinných domov na okraji obce popri existujúcich komunikáciách:* Z hľadiska dostupnosti a z urbanisticko-architektonického hľadiska je tento spôsob výstavby vhodný a je aj v súlade s územným plánom (obr. 4). Veľkosť obce, a tým aj odľahlosť okrajových častí od centra, v ktorom je koncentro-

vaná občianska vybavenosť a zastávky hromadnej dopravy, vyžaduje každodenné využívanie osobného automobilu, čo zaťažuje komunikačnú sieť a životné prostredie v obci.

5. *Výstavba nových rodinných domov na okraji obce s vybudovanými novými prístupovými komunikáciami je súčasným javom:* Rovnako ako v predchádzajúcich formách ide o moderné mestské vily (obr. 5). Pozitívne je, že sú koncentrované v jednej lokalite. Negatívom, že výstavba nie je zjednotená a pôsobí chaoticky.

Vo všetkých uvedených prípadoch staviteľ nie je obmedzovaný žiadnymi relevantnými regulatívmi a limitmi, ktoré by boli stanovené územným plánom a ktoré by usmerňovali výstavbu, čo je dôvodom nekonceptnosti.

\* \* \*

Prieskum v obci Veľké Zálužie potvrdzuje všeobecne uvádzané negatíva, ktoré prináša suburbanizácia do vidieckych sídel z urbanisticko-architektonického hľadiska. Štruktúra sídla je z časového a vývojového hľadiska mimoriadne trvanlivá a dôsledky nevhodného zásahu a následného negatívneho vývoja sú vo väčšine prípadov neodstrániteľné a trvalé a nie sú v súlade s udržateľným vývojom sídla. Prinášajú problémy pre ďalší ekonomický, sociálny a environmentálny rozvoj obce. Za nevyhnutnosť považujeme v obci Veľké Zálužie aktualizáciu existujúceho územného plánu obce a jeho efektívne spracovanie s ohľadom na minimalizovanie ďalšieho nekonceptného vývoja sídla. Dobré a kvalitne spracovaný územný plán obce by sa mal stať prirodzene efektívnym nástrojom a podkladom pre stavebný úrad v procese udeľovania stavebných povolení a podkladom pre projektantov pri ich tvorivej činnosti.

Je potrebné informovať verejnosť a popularizovať dôležitosť usmerňovania výstavby a tvorby sídelnej štruktúry. Občan, staviteľ dnes nechápe zmysel regulatív a prípadných odporúčaní v súvislosti so stavbou rodinného domu ako nástrojov na tvorbu udržateľnej sídelnej štruktúry, ale ich považuje iba za zbytočné, nevýznamné prekážky a brzdy jeho aktivít.

*Príspevok vznikol s podporou projektu VEGA 1/0769/12 Tvorba udržateľných verejných priestorov vidieckych sídel modernými metódami.*

## Literatúra

- Ouredníček, M., Temelová, J.: Současná česká urbanizace a její důsledky. 2007. ([http://web.natur.cuni.cz/ksgrrek/urrlab/user/documents/jajinek//Jana/suburb\\_final.pdf](http://web.natur.cuni.cz/ksgrrek/urrlab/user/documents/jajinek//Jana/suburb_final.pdf))
- Repaská, G.: Rezidenčná suburbanizácia miest Nitrianskeho samosprávneho kraja (empirický príklad mesta Nit-



Obr. 4. Nová radová výstavba na okraji obce (Veľké Zálužie, 2011). Foto: Roberta Štěpánková



Obr. 5. Jednostranná výstavba rodinných domov na okraji obce s vybudovanou slepou prístupovou komunikáciou (Veľké Zálužie, 2012). Foto: Roberta Štěpánková

ra). Nitra: Univerzita Konštantína Filozofa v Nitre, 2012, 127 s.

Sýkora, L. (ed.): Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. Praha: Ústav pro ekopolitiku, o. p. s., 2002, 191 s.

Štěpánková, R., Kristiánová, K.: Verejné priestory v urbanistickej štruktúre vidieckych rezidenčných suburbií Bratislavy. In: Vorel, I., Mansfeldová, A., Šovarová, D.: Človek, stavba a územní plánování. Praha: ČVUT, 2012, s. 178 – 182.

**Doc. Ing. arch. Roberta Štěpánková, PhD.,**  
roberta.stepankova@uniag.sk

**Ing. Mária Bihunová, PhD.,** maria.bihunova@uniag.sk  
Katedra záhradnej a krajinskej architektúry Fakulty záhradníctva a krajinného inžinierstva Slovenskej poľnohospodárskej univerzity v Nitre, Tulipánová 7, 949 76 Nitra