FORMOVANIE REZIDENČNEJ VÝSTAVBY V OBCI GOLIANOVO Z ASPEKTU SUBURBANIZÁCIE

Gabriela Repaská, Katarína Viliňová, Michaela Lagová

Abstract

Currently, we have the opportunity to see the gradual impact of suburbanization in Slovak towns and their surroundings. This phenomenon causes a change in the spatial structures of towns and rural municipalities as well as a change in the social structure of their inhabitants. The aim of this paper is to point to the impact of suburbanization of the Nitra Town and extension of the residential construction on an empirical example of the Golianovo municipality, which is one of its suburban municipalities.

Keywords: residential construction, Golianovo municipality, suburbanization, housing fund

Úvod

Oblasť bývania patrí k neustále riešenej problematike obyvateľstva, nakoľko je jeho súčasťou. Indikuje sociálny rozvoj spoločnosti, životnú úroveň obyvateľstva a s ňou súvisiacu kvalitu života. Zabezpečuje jednu zo základných životných potrieb každého jedinca – strechu nad hlavou, prístrešie. Je súčasťou sociálneho rozvoja, vychádza zo zaraďovania jedinca do spoločnosti. Domový a bytový fond je neodmysliteľnou súčasťou sídiel, patrí medzi najdôležitejšie koncepty funkčno-priestorovej štruktúry miest a vidieckych obcí. Poukazuje na sociálne vrstvy spoločnosti v kontexte s kvalitou bývania. Nízka kvalita bývania môže mať negatívny dopad na hygienu a zdravie spoločnosti.

V prvej polovici 90. rokov 20. storočia možno pozorovať prvé prejav rezidenčnej suburbanizácie na Slovensku, ktoré sú však nevýrazné. V tomto období začali vznikať nové stavebné spoločnosti zamerané na masovú výstavbu bývania, ktoré mali v nasledujúcich rokoch odlišný vývoj. Bolo zavedené stavebné sporenie, ktoré predstavuje kombináciu sporiaceho a úverového produktu. Finančná dostupnosť bývania pre domácnosti s nízkymi a strednými príjmami bola nedostačujúca. Hypotekárne úvery sa začali postupne dostávať do popredia až v 2. polovici 90. rokov. Na konci 90. rokov a začiatkom roku 2000 došlo aj vďaka nástupu developerských spoločností k postupnému subúrbánnemu rozvoju.

V súčasnej dobe nastáva rozvoj výstavby na slovenskom vidieku. Táto výstavba so sebou prináša veľmi často nevhodné formy, nerešpektovanie tvaroslovných daností ako aj urbanistickej štruktúry. Novopostavené rodinné domy sú často ohradené múrmi na spôsob hradieb, čím dochádza k izolovanosti

obyvateľstva. Stavebný rozvoj sa sústredil do lokalít vzdialenejších od mesta. Boli pripravované nové projekty na výstavbu menších rodinných domov. Niektorí obyvatelia dostali aj podporu od štátu, hypotekárne úvery sa svojou úrokovou sadzbou stávajú dostupnejšími aj pre obyvateľov stredných vrstiev spoločnosti. Štátom poskytnuté hypotéky a lacnejšie pozemky na vidieku sa stali lákadlom pre mestských obyvateľov kúpiť si rodinný dom so záhradou. Možnosť bývania v rodinnom dome kontrastuje s bývaním v menej priestrannom panelákovom byte. Nastalo sťahovanie obyvateľstva na vidiek, čím došlo k ideálnemu prepojeniu miesta práce s miestom bývania v zázemí mesta. Cieľom príspevku je poukázať na vplyv suburbanizácie mesta Nitra a rozrastanie rezidenčnej výstavby na empirickom príklade obce Golianovo, ktorá je jednou z jej suburbánnych obcí.

Materiál a metódy

Otázka problematiky suburbanizácie je v slovenskej geografickej oblasti pomerne dobre rozpracovaná. K dispozícii je početné množstvo príspevkov, ktoré hodnotia jej vplyv v rôznych územiach väčších miest. V príspevkoch slovenských geografov je proces riešený prevažne do úrovne vidieckych obcí (napr. Repaská a kol., 2015, Slavík, Kurta, 2007, Šveda, 2009 a i.), menej početne do úrovne mestských častí (napr. Repaská, Bedrichová, 2013, Repaská, Masárová, 2014). Rozvoj domového a bytového fondu súvisí práve s procesom rezidenčnej suburbanizácie, ktorý bol sledovaný metódou terénneho výskumu.

Teoretické východiská

Jeden z najvýznamnejších procesov, ktorý sa v súčasnom období prejavuje v sídelnej štruktúre, je suburbánný proces. Pri jeho identifikácii zohráva významnú úlohu migrácia obyvateľstva z mesta na vidiek so svojimi pozitívnymi, ale aj negatívnymi dôsledkami.

Podľa Bezáka (2001) je migrácia najdôležitejšou zložkou populačnej dynamiky. Významnou charakteristikou je smer prevládajúcich migračných prúdov, čo súvisí s dosiahnutým stupňom demografického vývoja a so štádiom urbanizačného procesu. Na obyvateľstvo pôsobia dva druhy faktorov migrácie. Sú to push faktory, čiže faktory, ktoré sú zodpovedné za únik, odchod obyvateľstva. Ide prevažne o negatívne vplyvy, ako napr. nízka vybavenosť obcí, nedostatok pracovných príležitostí, narastajúca kriminalita, susedstvo s nízkym sociálnym statusom, nedostatok bytov, nedostatok voľných pozemkov, vysoké životné náklady a iné. Druhým faktorom sú tzv. pull faktory, čiže tie, ktoré obyvateľstvo lákajú do obcí. K týmto faktorom môžeme zaradiť napr. nové možnosti bývania, dobrú vybavenosť obcí, atraktívne prostredie, nižšie ceny pozemkov a pod. Výsledkom push a pull faktorov je diferenciácia regiónov.

S nedostatkom bytov v mestách, ich vysokou cenou, vyššími nákladmi na živobytie, ako aj s nevyriešenými problémami životného prostredia a dopravy v mestách, možno sledovať rýchlejšie procesy rezidenčnej suburbanizácie. Tento proces prebieha predovšetkým z dôvodu lacnejších pozemkov na vidieku, ako aj z dôvodu atraktívnejšieho a zdravšieho životného prostredia a pod.

Rezidenčná suburbanizácia prispieva k zmene tradičnej sociálno-priestorovej štruktúry prímestských zón a vidieka. Vidiecke obce dnes migráciou získavajú predovšetkým vzdelané a príjmovo silnejšie obyvateľstvo. Sociálny status novopristaňovaných obyvateľov a ich spôsob života ostro kontrastuje a pôvodným obyvateľstvom, čo vedie k oslabeniu ich sídelnej identity v dôsledku sociálnych (nevytvorenie vzťahu s prísťahovanými obyvateľmi), ekonomických (majetkové rozdiely pôvodného a novopristaňovaného obyvateľstva) ale aj environmentálnych (strata pôdy spôsobená novou výstavbou rodinných domov a bytov pre nové obyvateľstvo) vplyvov. Súčasťou rezidenčnej suburbanizácie je i revitalizácia (rekonštrukcia pôvodného domového fondu) (Repaská a kol., 2015).

Suburbárny vplyv sa odráža vo vidieckych obciach, do ktorých sa prenášajú mestské prvky životného štýlu a zároveň sa s nimi premiešavajú. Zvyšovanie štandardu bývania postavením nového bytu alebo domu zvyšuje životnú úroveň obyvateľstva.

Vymedzenie územia obce Golianovo

Z administratívneho hľadiska leží obec Golianovo v okrese Nitra v Nitrianskom samosprávnom kraji. Dopravné vzťahy sú podmienené dopravnými väzbami na okolitú sídelnú štruktúru, najmä na krajské mesto Nitra, od ktorého je obec vzdialená 8 km. Vlastná dopravná poloha riešeného územia sa nachádza na križovatke ciest III/05138 a III/05139 v dotyku s cestnou dopravnou trasou cesty I/51, ktorá tvorí základné cestné spojenie miest Nitra, Vráble a Levice. Intravilánom obce prechádzajú cesty III/05138 a III/05139, ktoré majú pre dopravnú obsluhu obce základný význam.

Podľa počtu obyvateľov patrí Golianovo do kategórie stredne veľkých obcí Slovenska. V roku 2013 žilo v obci 1502 obyvateľov. Z hľadiska prirodzeného pohybu je v obci prirodzený úbytok, bilanciu však vyrovnáva migračný pohyb obyvateľstva, ktorý je výrazne prírastkový (+35,3 ‰). V roku 2013 sa do obce prisťahovalo 69 obyvateľov (45,9 ‰), pričom sa z nej vysťahovalo len 16 obyvateľov (10,6 ‰).

Domový a bytový fond v obci Golianovo

Obec Golianovo patrí podľa Verešika (1980) do typu *hromadnej cestnej obce*, t. j. vznikla pozvoľnou neorganickou zástavbou okolo nepravidelne vyvinutých ciest, alebo vznikla postupnou premenou jednotlivých osád napr.

radových či návesných. Väčšinou sú v obci zastúpené rodinné domy z 50.-tych až 70.-tych rokov 20. storočia, kedy v obci prebehla najväčšia výstavba. Z tohto obdobia pochádza až 50 % rodinných domov obce, ich vek sa odhaduje od 45 do 70 rokov. Práve tieto domy sa v obci začínajú postupne revitalizovať. Sú to pozdĺžne domy so sedlovou strechou a tzv. „štvorcové domy“. Pri rekonštrukcii majiteľa k niektorým domom pristavili zádverie, ale typický pôdorys z týchto domov zostal nezmenený. Rodinné domy sú jednopodlažné a dvojpodlažné s vlastnými záhradami (dvormi).

V 80. rokoch výstavba rodinných domov nedosiahla až taký rozmach, ako to bolo v predchádzajúcom období. V obci bolo od roku 1980 do roku 2000 postavených len 53 rodinných domov. Výstavba bola výrazne pomalšia, proces suburbanizácie sa však po roku 2000 začal rozvíjať a hľadal si svoj priestor prostredníctvom developerov. V severozápadnej časti obce na úkor ornej pôdy budovali developeri hromadnú výstavbu rodinných domov vrátane ulíc. Celkovo dali do predaja 57 rodinných domov. Popri tejto hromadnej výstavbe sa v obci začínala budovať aj ulica s individuálnou výstavbou rodinných domov popri novej miestnej obecnej komunikácii. Na tejto ulici si výstavbu zadovážil sám majiteľ, alebo si dal rodinný dom vybudovať na kľúč. Podľa Repaskej (2012), Golianovo patrilo do suburbánnej zóny mesta Nitra od roku 2007, podiel prisťahovaných z mesta Nitra z celkového počtu prisťahovaných obce prevažoval nad podielom prisťahovaných z iných miest a vidieckych obcí a dosahoval viac ako 80 %. Z uvedeného možno konštatovať, že ide o jednu z najatraktívnejších obcí, do ktorej sa imigranti sťahujú práve z bytových dôvodov.

Za posledné decénium sa počet rodinných domov postupne zvyšoval, od roku 2003 do roku 2013 sa zvýšil o 16 %. Počet domov stúpал najmä od roku 2009, pre tento rok je v obci typické aj intenzívne sťahovanie obyvateľstva, nakoľko došlo k postupnému ukončeniu hromadnej výstavby rodinných domov (tab. 1).

Tab. 1: Celkový počet a prírastky rodinných domov v obci Golianovo v období rokov 2003 až 2012

Table 1: Overall number and increases of family houses in the municipality of Golianovo in 2003 and 2012

rok	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Celkový stav domov	416	423	429	433	434	440	448	459	481	496
Prírastok domov	6	7	8	5	2	8	9	14	23	16

Zdroj: ŠÚ SR, 2014

Priebeh výstavby nových domov v obci Golianovo malo v rokoch 2003 – 2013 rastúcu tendenciu. V roku 2003 bol celkový počet rozostavaných rodinných domov za prvý a druhý štvrťrok 18, z toho bolo v treťom štvrťroku dokončených 6, na konci roku ich zostalo 12 rozostavaných. V rokoch 2005 a 2006 bol v obci rovnaký počet rozostavaných domov (15). Od roku 2007 celkový počet rozostavaných rodinných domov stúpala, ich rapídny nárast bol zaevidovaný v roku 2009, kedy bolo v obci až 74 rozostavaných rodinných domov. K roku 2013 bolo zo 102 rozostavaných rodinných domov ukončených 28 (graf 1).

Graf 1: Výstavba nových rodinných domov v obci Golianovo od začiatku roka po koniec 4. štvrťroka v období rokov 2003 až 2013

Graph 1: Construction of new family houses in the municipality of Golianovo from beginning of year until end of 4th quarter of year in 2003 and 2013

Zdroj: www.statistics.sk, 2013

Priestorové rozmiestnenie rezidenčnej výstavby v obci Golianovo

Priestorové rozmiestnenie rezidenčnej výstavby v obci bolo rozdelené do štyroch územných zón.

Prvou zónou je centrum obce s obslužnou a kultúrnou funkciou (obecný úrad, pošta, kaderníctvo, zdravotné stredisko, pohostinstvo, obchod s potravinami, kostol, cintorín), ktorá sa premiešava s funkciou obytnou. Táto časť obce je charakteristická pôvodnou zástavbou, predstavuje pomerne početnú skupinu objektov vyžadujúcich rekonštrukciu. Väčšinou sa jedná o jednoduché domy so sedlovou strechou a podkrovím. Druhou zónu predstavujú rodinné domy tzv. „štvorcové“ s plochou strechou. Značná časť týchto domov je podpiwničená. Táto územná zóna je v obci pomerne revitalizovaná a zachováva si vidiecky charakter zástavby. Nachádzajú sa tu aj dve novovzniknuté ulice, kde sú 4 rozostavané a dva ukončené domy.

V prvej a druhej zóne sa nová individuálna výstavba rodinných domov realizuje na voľných parcelách v rámci existujúcej zástavby. Túto rezidenčnú výstavbu možno charakterizovať ako adičnú, t. j. rezidenčné lokality nie sú

samostatne oddelené, ale vyplňajú voľné parcely absentujúceho domového fondu pôvodnej zástavby. Pod vplyvom súčasnej hromadnej výstavby rodinných domov na okraji obce a záujmu mestských obyvateľov o bývanie v obci došlo k revitalizácii viacerých objektov v centrálnej časti, ale aj k výstavbe nového dvojpodlažného bytového domu so 14 bytmi, ktoré sú v predaji.

Tretiu a štvrtú zónu predstavujú novovzniknuté ulice s novopostavenými domami, v rámci ktorých dominujú nízkoenergetické bungalovy, ako jeden z najrozšírejších foriem výstavby. Ide o kompaktnú výstavbu, kde jednotlivé domy vytvárajú celistvú výstavbu rodinných domov. Vo štvrtej zóne sa možno stretnúť s 2 lokalitami výstavby (mapa 1).

Prvá lokalita na severozápade obce je charakteristická hromadnou výstavbou rodinných domov zadováženou prostredníctvom developerov, ale aj individuálnou výstavbou rodinných domov, ktoré si zaobstaral sám majiteľ. Hromadná výstavba rodinných domov riešená prostredníctvom developerov je zastúpená štvorárovými pozemkami a menšími domami. V prípade tejto výstavby sa vytráca tradičný charakter vidieckej zástavby, domy sú usporiadané husto vedľa seba, disponujú okrasnými záhradkami, sú ohraničené nepriehľadnými vysokými plotmi. V tejto zóne bola vybudovaná ešte ďalšia ulica, ktorá nie je pod správou developerskej spoločnosti. Domy na tejto ulici disponujú s cca 8 – 16 árovými pozemkami. Z hľadiska foriem výstavby tiež prevažujú bungalovy, ktoré sú však od seba pomerne vzdialené. Boli budované svojpomocne, alebo si ich majiteľ dal vybudovať na kľúč. Tento typ výstavby umožňuje aj hospodárske využívanie záhrad.

Druhá lokalita v tejto zóne sa vyskytuje na severovýchode obce Golianovo. Momentálne je vo výstavbe, 10 domov je už obývaných.

Záver

Výstavba jednotlivých rezidenčných jednotiek v obci Golianovo sa realizovala postupne. V severozápadnej časti obce je v súčasnosti vybudovaná lokalita s hromadnou výstavbou nových rodinných domov, do ktorej nastalo výrazné sťahovanie v roku 2009. V tomto roku sa do obce prisťahovalo 20 obyvateľov z mesta Nitra. Výrazná vlna sťahovania z Nitry prebehla v roku 2011, kedy sa do obce prisťahovalo až 64 obyvateľov. Toto sťahovanie trvá do súčasnosti, v roku 2012 bolo evidovaných ďalších 20 imigrantov z Nitry. V súčasnosti je predpoklad nárastu intenzity sťahovania do obce, nakoľko obec plánuje vybudovať ďalšie dve lokality individuálnej výstavby rodinných domov. Jedna lokalita bude vybudovaná na severozápade obce, druhá lokalita bude dopĺňať intravilán.

Mapa 1: Reziidenčná zástavba v obci Golianovo

Map 1: Residential construction in the municipality of Golianovo

Pod'akovanie

Príspevok bol vypracovaný v rámci riešenia projektu UGA VII/24/2014 Suburbánne procesy v mestských častiach mesta Nitra.

Literatúra

- BEZÁK, A. 2005. Dynamika interregionálnych migrácií na Slovensku v rokoch 1984 – 1998. In *Geografické aspekty stredoevropského priestoru*. Brno: Masarykova univerzita, 2001. s. 11-16. ISBN 80-210-2664-2.
- REPASKÁ, G. 2012. *Rezidenčná suburbanizácia miest Nitrianskeho samosprávneho kraja (empirický príklad mesta Nitra)*. Nitra: UKF, 2012. 127 s. ISBN 978-80-558-0057-8.
- REPASKÁ, G. – BEDRICHOVÁ, K. 2013. Prejavy rezidenčnej suburbanizácie v mestských častiach Nitry – Klokočina a Kynek. In *Geografické informácie*. ISSN 1337-9453, 2013, roč. 17, č. 1, s. 75-92.
- REPASKÁ, G. – VILINOVÁ, K. – DUBCOVÁ, A. – KRAMÁREKOVÁ, H. 2015. Sídlna identita ako fenomén v kontexte suburbanizácie (prípadová štúdia suburbia mesta Nitra). In *Geografický časopis*. ISSN 0016-7193, 2015, roč. 67, č. 2, s. 107-126.
- REPASKÁ, G. – MASÁROVÁ, R. 2014. Vplyv rezidenčnej suburbanizácie na rozvoj mestských častí Nitry – Čermán a Párovské Háje. In *21. stredoevropská geografická konferencia – Výzkum a výuka v geografickém vzdělávání : sborník příspěvků*, 2014. s. 18-33. ISBN 978-80-210-6881-0.
- SLAVÍK, V. – KURTA, T. 2007. Rezidenčná suburbanizácia v zázemí Bratislavy – nový trend v migrácii obyvateľstva. In *Forum Staticum Slovacaum*. ISSN 1336-7420, 2007, roč. 3, č. 3, s. 201-207.
- ŠVEDA, M. 2011. Časové a priestorové aspekty bytovej výstavby v zázemí Bratislavy v kontexte suburbanizácie. In *Urbanismus a územní rozvoj*. ISSN 1212-0855, 2011, roč. 14, č. 3, s. 13-22.

FORMING OF RESIDENTIAL CONSTRUCTION IN THE MUNICIPALITY OF GOLIANOVO FROM THE ASPECT OF SUBURBANIZATION

Summary

The municipality of Golianovo belongs to the suburban zone of the Nitra Town and it disposes with high influx of immigrants. The proportion of immigrants from the Nitra Town out of the total number of immigrants in the municipality reached more than 80%. Besides the lack of houses in towns, their high cost, higher cost of living as well as unresolved problems of environment and

transport in towns, we can see faster processes of residential suburbanization. This process occurs mainly because of the cheaper land parcels in rural areas, free housing fund as well as more attractive and healthier environment, etc.

Construction of residential units in the municipality of Golianovo was carried out gradually. In the northwestern part of the municipality, there is currently a constructed location with collective construction of new houses to which the collective migration began in 2009. In this year, 20 inhabitants from the town of Nitra migrated to the municipality. Significant wave of migration from the Nitra Town took place in 2011 when 64 people migrated to the municipality. This migration continues and in 2012 another 20 immigrants from the Nitra Town were registered there. As for the construction, the low-energy bungalows dominate which create a compact construction.

Currently, there is a presupposition of an increase in the intensity of migration to the municipality since the municipality plans to build two more locations of individual construction of houses. One location will be built also in the northwest of the municipality, the other one will complement the urban area.

RNDr. Gabriela Repaská, PhD.

RNDr. Katarína Viliňová, PhD.

Mgr. Michaela Lagová

Katedra geografie a regionálneho rozvoja FPV UKF v Nitre

Trieda A. Hlinku 1, 949 74 Nitra

E-mail: grepaska@ukf.sk, kvilinova@ukf.sk