VÝVOJ KOMERČNEJ SUBURBANIZÁCIE V MESTSKEJ ČASTI NITRA – DOLNÉ KRŠKANY

Milan Midler, Alena Dubcová

Abstract

Nitra town is significantly influenced by commercial suburbanization processes. The number of commercial subjects increased from 14 to 102 in town district Dolné Krškany between 1998 and 2016. Commercial subjects are located mainly along the main traffic route I. class I/64. The analysis of the commercial suburbanization process in the town district Dolné Krškany is based on comparison of aerial photographs and field survey. Additionally, facts and figures published on internet portal www.infostat.sk a www.registeuz.sk were supplemented.

Keywords: commercial suburbanization, commercial areals, commercial objects, Nitra town, town district Dolné Krškany

Úvod

Po roku 1989 dochádza v meste Nitra, rovnako ako aj na území celého Slovenska, k transformácii hospodárstva, zaniká centrálné riadené hospodárstvo, ktoré je nahradené trhovým. Tieto zmeny vedú k rozsiahlej privatizácii štátnych podnikov a k rozsiahlemu nárastu podnikateľských aktivít. Strategická geografická poloha mesta Nitra a výborná cestná dopravná dostupnosť prispeli k tomu, že mesto Nitra sa stáva čím ďalej, tým viac zaujímavým pre nielen tuzemských ale hlavne zahraničných investorov. Mesto disponuje okrem množstva pozemkov nezastavaných plôch aj viacerými už vybudovanými priemyselnými areálmi a budovami, ktoré sa stávajú atraktívnymi pre prichádzajúce investície i formou novovznikajúcich komerčných subjektov. Okrajové mestské časti vytvárajú vhodné podmienky pre rozvoj komerčnej suburbanizácie podporenej nižšou cenou pozemkov, dostatkom lacnej kvalifikovanej pracovnej sily a v nemalej miere i veľmi dobrou dopravnou dostupnosťou. K rozmachu komerčnej suburbanizácie významne prispelo aj vybudovanie rýchlostnej cesty R1, ktorá spája mesto Nitra s hlavným mestom Bratislava smerom na západ a Banskou Bystricou smerom na východ Slovenska.

Komerčná suburbanizácia sa v meste Nitra prejavuje vo forme priemyselných parkov, logistických a výrobných hál, opravovní automobilov, maloobchodných a veľkoobchodných zariadení, obchodných centier a pod..

Cieľom príspevku je poukázať na vývoj procesu komerčnej suburbanizácie a jej špecifiká v mestskej časti Dolné Krškany mesta Nitra so zreteľom na

rozmiestnenie, diferenzifikovanosť podnikateľských aktivít ako i veľkosť komerčných areálov.

Teoreticko-metodické východiská problematiky

Vývoj komerčnej suburbanizácie dramaticky zmenil priestorovú štruktúru, charakter a vzhľad miest (Czaplicka a kol., 2009). Aj napriek tomu, že chápanie pojmu komerčná suburbanizácia je značne nejednoznačné, v geografickej literatúre je často frekventovaný (Šveda, Križan, 2011). Vo všeobecnosti zahŕňa rozmanité prejavy suburbanizácie, ktoré nesúvisia priamo s rezidenčnou suburbanizáciou (Sýkora, 2002, Dielman a Wegener, 2004, Matlovič a Sedláková, 2004, Spilková a Šefrna, 2010). Podľa Matloviča (2004) komerčnú suburbanizáciu možno chápať aj ako pokračovanie rezidenčnej suburbanizácie presunom pracovných príležitostí a komerčných aktivít z centra mesta, ako i vznikom nových aktivít do okrajových mestských častí, čo môže v pokročilom štádiu rozvoja viesť k vzniku okrajových častí miest konkurujúcich pôvodnému jadrú mestskej aglomerácie.

Počiatky komerčnej suburbanizácie je možné pozorovať v USA už v 40. rokoch 20. storočia (Repaská, Vilinová, Vojtek, 2016). V západoeurópskych krajinách sa procesy komerčnej suburbanizácie prejavujú neskôr než v USA (Maier, 2002), pričom v post-socialistických krajinách sa proces komerčnej suburbanizácie rozvíja až po transformácii plánovaného hospodárstva na trhové.

Transformačné procesy v hospodárstve viedli k prepúšťaniu veľkého počtu zamestnancov zo štátnych podnikov, čím mnohí boli nútení sa stať podnikateľmi. Na základe limitovaného lokálneho kapitálu počas prvých rokov transformácie získali na popularite pouličný predaj a maloobchod (Stanilov, 2007).

Maštálka, Valíková (2014) medzi komerčné zástavby v súčasnosti zaradili supermarkety, hypermarkety, megamarkety a rozsiahle skladovacie a prekladacie plochy logistických centier.

Výstavba veľkých obchodných, výrobných a administratívnych prevádzok za hranicami mesta, ktorú poznáme zo Západnej Európy a Severnej Ameriky, sa realizuje len vo veľmi obmedzenej miere (Šveda, Križan, 2011).

Nové suburbanizačné funkcie vznikajú ako výsledok vkladania investícií do voľných nezastavaných plôch (tzv. greenfield) a nízkych nákladov na revitalizáciu pôvodných priemyselných areálov (tzv. brownfield) v podobe komerčných aktivít poskytujúcich nové pracovné príležitosti pozdĺž významných uzlov a hlavných dopravných tepien (Lorens, 2006). Podľa Sýkoru (2002) prejavy komerčnej suburbanizácie možno pozorovať prostredníctvom výstavby výrobných, skladovacích a nákupných areálov, ktoré sa lokalizujú v blízkosti veľkých dopravných križovatiek či iných dopravne výhodných lokalít, často na okraji kompaktného mesta, kde nachádzajú dostatok priestoru na prevádzku a možnosti parkovania.

Na dobré dopravné napojenie komerčných areálov poukazujú viaceré práce

napr. Matlovič (2004), Masný, Dubcová (2010), Šveda, Križan (2011, 2012). Podľa nich sa komerčné areály sústreďujú na územiach s veľmi dobrou dopravnou dostupnosťou, pozdĺž významných dopravných ťahov, výpadových ciest, diaľnic a rýchlostných komunikácií, prípadne pri významných dopravných uzloch.. Sedláková (2005) zaradila medzi najvýznamnejšie činitele ovplyvňujúce lokalizáciu komerčných subjektov ľahkú dostupnosť pre klientov disponujúcich vlastným osobným automobilom, celkový technický stav budovy a jej vybavenie, parkoviská pre klientov i zamestnancov, plánované investície mesta, ktoré v budúcnosti môžu prispieť k zvýšeniu počtu klientov, priestor pre ďalší rozvoj podniku, ale aj reprezentatívnosť okolia. Najmenej významnú rolu z hľadiska lokalizovania komerčných subjektov zohráva blízkosť dodávateľov a spolupracujúcich (konkurenčných) podnikov, náročnosť služieb podniku na okolie, estetické a enviromentálne výhody miesta, ako i blízkosť miesta bývania vlastníka alebo pracovníkov podniku.

Podľa Lacinu (2012) pre budovanie komerčných zón a prilákanie investorov je potrebné objektívne zhodnotiť miestne podmienky. V prípade komerčných zón ide o veľkosť zóny, vlastnícke vzťahy, vybavenosť zóny technickou infraštruktúrou, kvalitu dopravného napojenia na diaľnicu, rýchlostnú komunikáciu, železniciu, prípadne letisko, užívateľské stimuly a užívateľské limity. V prípade lokalizovania komerčných subjektov je potrebné zohľadniť veľkosť sídelného centra, cenu predaja (príp. prenájmu) komerčných priestorov a pozemkov, stavebno-technickú charakteristiku budov a užívateľskú charakteristiku priestoru.

Presun komerčných aktivít z mesta môže mať rozmanité podoby a formy, keďže relokácia výrobných či logistických prevádzok sa nemusí realizovať výlučne formou výstavby novej haly na okraji mesta. Vo veľkej miere najmä menšie firmy využívajú rodinné domy či nevyužívané budovy na realizáciu svojich podnikateľských aktivít. Komerčnú suburbanizáciu je teda možné charakterizovať ako vznik nových, prípadne presun už existujúcich, subjektov na okraj miest, kde dochádza k zahusťovaniu voľných plôch, k revitalizácii opustených areálov, ako i k transformácii nekomerčných areálov na komerčné, čo sa často prejavuje vytláčaním nekomerčných areálov z územia

O silnejúcom význame komerčnej suburbanizácie na území Slovenska svedčí aj narastajúci počet odborníkov, ktorí tomuto procesu venujú svoju pozornosť. Problematike komerčnej suburbanizácie z aspektu základných lokalizačných predpokladov na území mesta Prešov sa venuje Sedláková (2005). Skúmaniu sídelných zmien vyvolaných komerčnou suburbanizáciou v meste Trenčín od roku 1989 sa venovala Danielová (2008). Na území mesta Banská Bystrica túto problematiku študujú Masný a Dubcová (2010). Procesy komerčnej suburbanizácie na základe zmien v Registri podnikateľských subjektov SR v zázemí mesta Bratislava zhodnotili Šveda, Križan (2011). Títo autori venovali pozornosť danej téme aj v roku 2012, pričom sa zamerali na prejavy komerčnej

suburbanizácie vo vybraných odvetviach hospodárstva. Mapovaniu objektov komerčnej suburbanizácie vo vybraných lokalitách mesta Nitra sa venovali Repaská, Vilinová, Vojtek (2016).

Lokalizácia komerčných subjektov v mestskej časti Nitra – Dolné Krškany

Dolné Krškany sú južnou okrajovou mestskou časťou krajského mesta Nitra od roku 1974. Rozprestierajú sa pozdĺž dopravnej cesty I. triedy I/64, ktorá spája krajské mesto Nitra s okresným mestom Nové Zámky.

Aj napriek tomu, že mestská časť Dolné Krškany prioritne plnila rezidenčnú funkciu reprezentovanú rurálnym spôsobom zástavby vo forme rodinných domov, sa v tejto okrajovej mestskej časti v 70 rokoch minulého storočia vybudovali priemyselné areály. Po roku 1989 sa profil mestskej časti Dolné Krškany zmenil. Táto mestská časť si síce naďalej zachováva rezidenčnú funkciu, ktorá je výrazne ovplyvňovaná rozširovaním a diverzifikáciou podnikateľských aktivít. To má za následok, že v mestskej časti sa čoraz viac rozvíja jej priemyselno-službový charakter.

Toto územie je v súčasnosti výrazne poznačená procesmi komerčnej suburbanizácie o čom svedčí aj nárast počtu subjektov zo 14 v roku 1998 (mapa 1) na 102 v roku 2016 (mapa 2).

Mapa 1: Lokalizácia komerčných subjektov podľa odvetví v roku 1993

Map 1: Localization of commercial subjects by sectors in 1993

odvetvia komerčných subjektov

SEKCIA A - POĽNOHOSPODÁRSTVO, LEŠNÍCTVO A RYBOLOV

1 Pestovanie plodín a chov zvierat, poľovníctvo a služby s tým súvisiace

SEKCIA C - PRIEMYSELNÁ VÝROBA

22 Výroba výrobkov z gumy a plasty

25 Výroba kovových konštrukcií, okrem strojov a zariadení

SEKCIA G - VEĽKOOBCHOD A MALOOBCHOD, OPRAVA MOTOROVÝCH

VOZIDIEL A MOTOCYKLOV

47 Maloobchod okrem motorových vozidiel a motocyklov

SEKCIA H - DOPRAVA A SKLADOVANIE

52 Skladové a pomocné činnosti v doprave

SEKCIA I - UBYTOVACIE A STRAVOVACIE SLUŽBY

55 Ubytovanie

SEKCIA K - FINANČNÉ A POISTOVACIE ČINNOSTI

64 Finančné služby, okrem poisťovní a dôchodkového zabezpečenia

SEKCIA N - ADMINISTRATÍVNE A PODPORNÉ SLUŽBY

82 Administratívne, pomocné kancelárske a iné obchodné pomocné činnosti

SEKCIA R - UMENIE, ZÁBAVA A REKREÁCIA

93 Športové, zábavné a rekreačné činnosti

Zdroj: Google maps, 2016, upravené autormi

Mapa 2: Lokalizácia komerčných subjektov podľa odvetví a počtu zamestnancov v roku 2016

Map 2: Localization of commercial subjects by sectors and number of employees in 2016

Zdroj: Google maps, 2016, spracované autormi

V mestskej časti Dolné Krškany sa vplyvom komerčnej suburbanizácie sformovali popri starých i nové areály (mapa 3).

Mapa 3: Vymedzenie komerčných areálov podľa veku

Map 3: Definition of commercial areals by age

Zdroj: Google maps, 2016, upravené autormi

Staré areály boli vybudované už v období socializmu pre priemyselné účely mimo zastavanú plochu, na zelenej lúke. Vyznačujú sa rozsiahlymi výstavbami masívnych tehelných budov v podobe výrobných, skladových, či logistických hál. V mestskej časti Dolné Krškany sa ku pôvodným komerčným areálom zaraďujú napr. priestory Plastiky a.s., bývalého drevospracujúceho závodu Mier (IDEA), strojárenskej výroby - Nitrianske strojárne... Z dôvodov transformačných zmien došlo k zániku väčšiny pôvodných subjektov a z vybudovaných priemyselných areálov sa stali opustené a chátrajúce priestory bez využitia, tzv. „brownfields“. Práve tieto, vo viacerých mnohých prípadoch stáli sa vhodným priestorom pre usídľovanie nových subjektov, ktoré v mnohých prípadoch zdevastované priestory revitalizovali. Tento proces má výrazne pozitívny vplyv na životné prostredie. Negatívnou stránkou revitalizácie opustených priestorov je jej vysoká nákladovosť.

Mapa 4: Územie nových komerčných areálov v južnej časti mestskej časti Dolné Krškany

Mapa 4: Territory of a new commercial areals in southern part of the town district Dolné Krškany

r. 1991

r. 2016

Zdroj: Google maps, 2016, upravené autormi

Príchod zahraničných investorov viedol k výstavbe nových kapacít jednak na zelenej ploche mimo intravilánu, čo umožňuje nižšia cena pozemkov a dobrá dopravná dostupnosť ako i k „zahusťovaniu“ už zastavaných urbanizovaných plôch (výstavba objektov v rámci existujúcej zástavby), prípadne „rozrastaniu“ (výstavba nových areálov na okraji zastavanej plochy). Pri týchto formách lokalizácie z enviromentálneho hľadiska dochádza k neobnoviteľnému záberu

ornej pôdy a jej degradácii. Najrozsiahlejšia zástavba ornej pôdy na zelenej lúke sa prejavuje na juhu mestskej časti (mapa 4), kde sa vytvorila priemyselná zóna, na území ktorej sa lokalizovali nové malé a stredne veľké komerčné subjekty (napr. Lefresh kúpeľne – Empiria, BK Metal, Enipro, KUFERATH GROUP) o rozlohe 3 ha a vedecko-technologický park o rozlohe 5 ha, ktorý poskytuje priestory pre Mühlbauer Technologies zameraný na kompletný technologický a know-how transfer na výrobu elektronických ID-dokumentov.

Práve plošné zábery pôdy nových areálov je možné dobre dokumentovať prostredníctvom databázy Corine Land Cover (CLC). Nevýhodou však je ich generalizácia, ktorá nedokáže zachytiť konkrétne priemyselné objekty (haly, priemyselné budovy) (Repaská, Viliňová, Vojtek, 2016).

Jedným z najvýznamnejších faktorov, ktoré ovplyvňujú rozvoj procesu komerčnej suburbanizácie je výskyt významnej dopravnej komunikácie prvej triedy I/64. Na základe vzdialenosti subjektov od hlavnej dopravnej línie v mestskej časti Dolné Krškany možno objekty komerčnej suburbanizácie (mapa 5) rozdeliť na:

- a) priamo napojené komerčné areály
- b) sekundárne napojené komerčné areály

Mapa 5: Vymedzenie komerčných areálov podľa vzdialenosti od hlavnej dopravnej línie

Map 5: Definition of commercial areals by distance from main traffic route

Zdroj: Google maps, 2016, spracované autormi

Priamo napojené komerčné areály sa vytvárajú v bezprostrednej blízkosti - pozdĺž hlavnej dopravnej línie. Sekundárne napojené areály sú od hlavnej komunikácie umiestnené vo vzdialenosti približne 200 až 500 metrov. Tieto komerčné areály však nie sú od hlavnej dopravnej línie odizolované, ale sú napojené miestnymi komunikáciami na hlavnú os.

Ďalej možno komerčné areály v mestskej časti Dolné Krškany rozdeliť do dvoch skupín podľa veľkosti záberu plochy:

- a) veľkoplošné,
- b) maloplošné.

Veľkoplošné areály sa spravidla lokalizujú v okrajových častiach zastavanej plochy a mimo nej, medzi nimi prevažujú staré transformované areály. Na území mestskej časti bolo zaznamenaných celkovo 9 veľkoplošných komerčných areálov s rozlohou od 2 ha až po 44 ha. V súčasnosti veľkoplošné komerčné areály poskytujú ešte priestor pre umiestnenie rôzne veľkých komerčných subjektov.

K najväčším subjektom podľa počtu zamestnancov patria firmy Bonul (bezpečnostné a pátracie služby) a SEBN SK (výroba motorových vozidiel, návesov a prívesov), ktorých počet zamestnancov je vo veľkostnej kategórii 1 000 až 1 999 zamestnancov. Významnými zamestnávateľmi s počtom zamestnancov od 500 do 999 sú TOPTRANS (skladové a pomocné činnosti v doprave) a Matador Automotive Vráble (výroba motorových vozidiel, návesov a prívesov). Muehlbauer Technologies je vo veľkostnej kategórii zamestnancov 250 až 499. Vo veľkostnej kategórii 200 až 249 zamestnancov sa nachádzajú dva subjekty - Lefresh kúpeľne – EMPIRIA (veľkoobchod, okrem motorových vozidiel a motocyklov) a priemyselný podnik RIBE (výroba kovových konštrukcií okrem strojov a zariadení). Priemyselné podniky Plastika, Feron, Möbelix a Thymos dosahujú 150 až 199 pracovných príležitostí.

Vo veľkoplošných komerčných areáloch sú lokalizované tiež komerčné subjekty, ktoré nezamestnávajú veľký počet zamestnancov, ale pre svoju činnosť vyžadujú väčšie priestory (logistika, veľkoobchod). Ku komerčným subjektom zamestnávajúcich 0 až 9 zamestnancov v mestskej časti Dolné Krškany zaradíme 45 subjektov (čo predstavuje 42 % z celkového počtu komerčných subjektov), z ktorých je 17 lokalizovaných vo veľkoplošných komerčných areáloch.

Ďalším špecifikom mestskej časti je, že pôvodné výrobné areály disponujú dostatkom priestorov pre komerčné účely, čím v nich pre prichádzajúce subjekty dochádza len k minimálnej novej výstavbe. Areály v mnohých prípadoch disponujú tiež dostatkom zelene, ktorá má pozitívny vplyv na mikroklimu v mestskom prostredí a zdravie obyvateľstva, pôsobí proti hluku a prašnosti a v neposlednej miere má významnú psychologickú a estetickú funkciu. V mestskej časti dochádza i k výstavbe nových komerčných objektov v intraviláne na voľných plochách, čo sa prejavuje vo forme zahusťovania napr. výstavba veľkoplošných maloobchodných zariadení, benzínových púmp alebo na ich

okrajoch. Túto skutočnosť potvrdzuje i územný plán mesta Nitra. Ako príklad možno uviesť územie ležiace v juhozápadnej časti medzi Plastikou a Nitrianskymi strojárňami (mapa 6) o rozlohe 18 ha, ktoré pôvodne slúžilo ako orná pôda. V aktuálnej územnoplánovacej dokumentácii je toto územie evidované ako výrobný druh výstavby určený pre družstevný sektor.

Mapa 6: Územie plánovaného komerčného areálu

Map 6: Territory of a planned commercial areal

Zdroj: Google maps, 2016, upravené autormi

Maloplošné komerčné areály predstavujú prevádzky s malou plochou. Vo väčšine prípadov sú lokalizované v bezprostrednej blízkosti hlavnej dopravnej komunikácii v jednopodlažných, prípadne viacpodlažných budovách. Sú to napr. rôzne špecializované predajne, služby a výrobné prevádzky, ktoré využívajú nižšie náklady na prevádzku mimo centra mesta a zároveň sú ľahko dostupné pre mestských trh. Väčšina z nich prešla zmenou funkcie z rezidenčnej funkcie na komerčnú, čím došlo výraznému zásahu do charakteru mestskej časti. K takýmto príkladom patrí napr. komerčný subjekt Žitný & Žitný (obr. 1), prípadne Poľnohospodár – Stavebné bytové družstvo, ktoré si zachovali svoj pôvodný vzhľad rodinného domu, no v súčasnosti sa využívajú už len pre komerčné účely. V mestskej časti Dolné Krškany je do maloplošných komerčných areálov lokalizovaných 35 komerčných subjektov, z čoho 22 je priamo napojených na Novozámockú ulicu. Dôsledkom príchodu komerčných subjektov do rodinných domov dochádza k vytlačaniu obyvateľstva do iných mestskej časti, prípadne do okolitých rurálnych oblastí.

Prichádzajúce komerčné subjekty niekedy renovujú pôvodné rodinné domy, čím sa zachováva a udržiava ich pôvodný vzhľad. Väčšina subjektov však mení pôvodný vzhľad resp. ho nahrádza novou výstavbou (napr. Záhradkárske potreby obr. 2, 3).

Obr. 1: Komerčný subjekt lokalizovaný v pôvodne rodinnom dome

Figure 1: Commercial subject located in an initially family house

Zdroj: Archív autorov

Obr. 2: Areál s pôvodne rezidenčnou funkciou

Figure 2: Areal with an initially residential function

Zdroj: Archív autorov

Obr. 3: Areál prestavaný pre komerčné účely Záhradkárske potreby

Figure 3: Areal reconstructed to commercial purposes Záhradkárske potreby

Zdroj: Archív autorov

Neustále narastajúci počet komerčných subjektov v mestskej časti prináša so sebou okrem renovácií pôvodných, prípadne výstavby nových budov aj tzv. „vizuálny smog“. Pod pojmom vizuálny smog (angl. visual smog, alebo visual pollution) rozumieme zmesový efekt neporiadku a prebytku rôznych objektov a grafiky v krajine, medzi ktoré sa zaraďujú pouličné reklamy, mestský mobiliár, osvetľovacie zariadenia a iné (Chalkias et al., 2006, Falchi et al., 2011). Enormné množstvo komerčných subjektov pozdĺž Novozámockej ulice sa snaží

upútať pozornosť šoférov a obyvateľov motorových vozidiel na hlavnej dopravnej tepne pokladaním reklám, čím dochádza k ich nadmernému prehusteniu a výraznému zhoršeniu estetického vzhľadu mestskej časti (obr. 4) ako i ohrozovaniu bezpečnosti premávky.

Obr. 4: „Vizuálny smog“ tvorený reklamami pozdĺž Novozámockej ulici
Figure 4: „Visual smog“ consists of advertisements along Novozámocká street

Zdroj: Archív autorov

Rozvoj komerčnej suburbanizácii do mestskej časti Dolné Krškany prináša širokú variabilitu odvetví hospodárstva. Na základe ich lokalizácií možno rozlíšiť tri formy komerčných areálov komerčných areálov:

- a) monoodvetvové
- b) biodvetvové
- c) polyodvetvové

Príchodom nových subjektov došlo v odvetvovej štruktúre areálov k výrazným zmenám. Zatiaľ čo v roku 1993 sa na území mestskej časti Dolné Krškany vytvárali reštrukturalizáciou monoodvetvové komerčné areály s jedným komerčným subjektom, do roku 2016 sa tento stav zmenil, vo väčšine areálov sú lokalizované viaceré subjekty s rôznym zameraním odvetvia. Tento jav do značnej miery posilnila terciarizácia priemyselného sektoru ako i rýchly rozvoj technologických postupov, reštrukturalizácia a efektívnosť výroby, ktoré znížili výrobné nároky na plochy, čím sa uvoľnili priestory v areáloch. Tieto zastavané, no nepotrebné plochy, sa tak stali vhodným priestorom pre príchod nových subjektov, ktoré hlavne prenájmom diverzifikujú priestory pôvodných komerčných areálov. Napr. k zmene z monoodvetvového areálu na biodvetvový došlo v priestoroch bývalej Poražkárne Krškany (mapa 7). V súčasnosti tento areál poskytuje priestory pre subjekty Branko a.s. (chov hydiny) a ENERGET s.r.o. (elektrická inštalácia). Voľné priestory v areáli v budúcnosti môžu viesť k jeho transformácii na polyodvetvový.

Polyodvetvové areály sa vytvorili v priestoroch pôvodne monoodvetvových areálov bývalého Tukového priemyslu Nitra (mapa 8), závodu MIER (IDEA) a závodu Plastika,a.s.

Mapa 7: Areál biodvetvového komerčného areálu

Map 7: Areal of dual-sector commercial areal

r. 1991

r. 2016

Zdroj: Google maps, 2016, upravené autormi

Priestory bývalého Tukového priemyslu Nitra patria k najväčším komerčným areálom mestskej časti Dolné Krškany s rozlohou vyše 20 ha, ktoré od roku 1993 patria firme TOPTRANS EU, a.s. Ponúkajú komplexné služby v oblasti skladovania, distribúcie a balenia tovaru.

Mapa 8: Areál komerčného subjektu Tukový priemysel Nitra v minulosti a dnes

Map 8: Areal of commercial subject Tukový priemysel Nitra in the past and today

r. 1991

r. 2016

Zdroj: Google maps, 2016, upravené autormi

Voľné priestory prenajíma viacerým subjektom napr.: Ing. Dušan Bečica (veľkoobchod s nápojmi), SEBN SK (výroba elektrických a elektronických prístrojov pre motorové vozidlá), TITRANS (nákladná cestná doprava), RIBE (výroba upínadiel, strojných skrutiek), AQUAFLOT Nitra (výroba, montáž a servis ČOV), MIRACO Bratislava (predaj plastických látok pre rôzne aplikácie), Möbelix (maloobchod s nábytkom, svetidlami a inými domácimi potrebami v

špecializovaných predajniach), KRUP (balenie a distribúciu potravín), TOP Nitra (veľkoobchod s cukrom a čokoládou a cukrovinkami), AZALA (veľkoobchod s mliečnymi produktmi, vajcami a jedlým olejom a tukom) a Veľkoobchod – ZBRANE (dovoz, vývoz, veľkoobchodný a maloobchodný predaj zbraní). Súčasť areálu tvoria taktiež komerčné subjekty PSD Coding (počítačové programovanie), JUVIS (výstavba obytných a neobytných budov), KUBOUŠEK (predaj, servis meracích prístrojov, vstrekovacích strojov, zariadení na prepravu a spracovanie materiálu a chladiacich systémov) a Michal Magic (predaj sortimentu pre vinárov), ktoré pre svoje aktivity využívajú novovybudované rodinné domy.

Ďalším významným polyodvetvovým komerčným areálom sú priestory bývalého drevospracujúceho závodu MIER (IDEA) (mapa 9). Na tradíciu výrobu poukazuje len predaj nábytku v týchto priestoroch. Podnikovej predajni výrobného závodu menila svoj názov podľa zmeny názvu výrobného podniku. Od roku 2002 po rozsiahlych rekonštrukciách ponúka komplexný sortiment nábytku na ploche vyše 2000 m² ako predajňa nábytku idea Nábytok. V súčasnosti je na území areálu vytvorená pomerne pestrá štruktúra subjektov: BONUL (súkromné bezpečnostné služby), KRON SK (veľkoobchod s drevom, stavebným materiálom a sanitárnymi zariadeniami), INTERCLEAN (generálne čistenie budov), idea Nábytok (maloobchod s nábytkom), GLASS DESIGN (veľkoobchodný a maloobchodný predaj kovania pre sklené bezrámové prvky), NAUTIK PUMPY (maloobchod s elektrickými zariadeniami pre domácnosť v špecializovaných predajniach), Stavfer 74 (výstavba ostatných inžinierskych stavieb) a VolvoDiely.sk (autoservis).

Mapa 9: Areál komerčného subjektu MIER v minulosti a dnes

Map 9: Areal of commercial subject MIER in the past and today

r. 1991

r. 2016

Zdroj: Google maps, 2016, upravené autormi

Najväčším komerčným areálom v mestskej časti Dolné Krškany je areál Plasty, a.s. s rozlohou približne 44 ha (mapa 10). Priemyselný podnik Plastika

v súčasnosti patrí medzi najstaršie subjekty v mestskej časti, ktorej základy boli položené už v roku 1964. Tento areál je polyodvetvovým so zastúpením subjektov: Plastika, a.s. (výroba výrobkov z gumy a plastu), MATADOR Automotive Vráble, a.s. (výroba motorových vozidiel, návesov a prívesov), SIMEX II, s.r.o. (veľkoobchod okrem motorových vozidiel a motocyklov) a ABC Hotel. V tomto areáli využíva skladové haly taktiež spoločnosť Ribe Slovakia, ktorá však sídli v areáli bývalého Tukového priemyslu Nitra.

Mapa 10: Areál komerčného subjektu Plastika v minulosti a dnes

Map 10: Areal of commercial subject Plastika in the past and today

r. 1991

r. 2016

Zdroj: Google maps, 2016, upravené autormi

Už pred rokom 1998 došlo na území mestskej časti Dolné Krškany ku vzniku polyodvetvového areálu (mapa 11), ktorého priestory využívali subjekty: Výskumný ústav spracovania a aplikácie plastických látok (VÚSAPL), Poľnohospodárske družstvo Ivanka pri Nitre a Okresný stavebný podnik Nitra. V roku 2016 z nich v areáli zostal jedine VÚSAPL, ktorý však svoje priestory v budúcnosti plánuje tiež opustiť. K ďalším komerčným subjektom patria: IREKS ENZYMA, Atin-ca, AGC Trenčín, TOPVET, STAVOB, Nitra Betón, Ing. Jozef Bruchtel RETAG B, ale aj šrotovisko. Rozsiahlu plochu tohto komerčného areálu však tvorí brownfield, ktorý vznikol po ukončení prevádzky Poľnohospodárskeho družstva Ivanka pri Nitre.

V období rokov 1998 – 2016 tak došlo v mestskej časti Dolné Krškany v odvetvovej skladbe subjektov hospodárstva značným zmenám. Zatiaľ čo v roku 1993 (tab. 1) dominovala priemyselná výroba, do roku 2016 početne najviac zastúpené sa (tab. 1) sa stali subjekty obchodu (42%), priemyselnej výroby (19%) a stavebníctva (11 %).

Mapa 11: Polyodvetvový komerčný areál v minulosti a dnes

Map 11: Poly-sector commercial areal in the past and today

r. 1991

r. 2016

Zdroj: Google maps, 2016, upravené autormi

Tab. 1: Odvetvia komerčných subjektov v roku 1998 a 2016

Table 1: Sectors of commercial subjects in 1998 and 2016

Odvetvie	1998		2016	
	abs.	%	abs.	%
Poľnohospodárstvo, lesníctvo a rybolov	2	14	3	3
Priemyselná výroba	3	21	20	20
Stavebníctvo	1	7	11	11
Predaj, údržba a oprava motorových vozidiel a ich dielov a príslušenstva	0	0	3	3
Veľkoobchod, okrem motorových vozidiel a motocyklov	0	0	27	26
Maloobchod okrem motorových vozidiel a motocyklov	1	7	16	16
Doprava a skladovanie	1	7	7	7
Ubytovacie a stravovacie služby	3	21	3	3
Informácie a komunikácia	0	0	4	4
Činnosti v oblasti nehnuteľností	0	0	2	2
Odborné, vedecké a technické činnosti	0	0	2	2
Administratívne a podporné služby	1	7	4	4
Finančné služby, okrem poistenia a dôchodkového zabezpečenia	1	7	0	0
Športové, zábavné a rekreačné činnosti	1	7	0	0
Spolu	14	100	102	100

Zdroj: Terénny výskum, 2016, spracované autormi

Záver

Vývoj komerčnej suburbanizácie dramaticky mení priestorovú štruktúru, charakter a vzhľad okrajových častí miest, nevynímajúc ani mesto Nitra. Jej

výborná cestná dopravná dostupnosť prispela k tomu, že čím ďalej sa stále viac stáva atraktívnou pre tuzemských a hlavne zahraničných investorov. K rozmachu komerčnej suburbanizácie výraznou mierou prispelo vybudovanie rýchlostnej cesty R1, ktorá spája mesto Nitra s hlavným mestom SR - Bratislavou smerom na západ a metropolou stredného Slovenska - Banskou Bystricou smerom na východ Slovenska.

Okrajové mestské časti prevažne vidieckeho charakteru vytvárajú vhodné podmienky pre rozvoj komerčnej suburbanizácie podporenej nižšou cenou pozemkov, dostatkom lacnej kvalifikovanej pracovnej sily a v nemalej miere i veľmi dobrou dopravnou dostupnosťou. V Nitre k nim patrí aj mestská časť Dolné Krškany, ktorú pretína cesta I. triedy I/64. Práve pozdĺž nej vkladáním investícií do voľných nezastavaných plôch (tzv. greenfield) a nízkych nákladov na revitalizáciu pôvodných priemyselných areálov (tzv. brownfield) dochádza k vzniku nových komerčných aktivít, ktoré túto štvrť oživujú a poskytujú nové pracovné príležitosti.

O narastajúcom význame tohto procesu a jeho diverzite nasvedčuje aj fakt rast počtu komerčných subjektov zo 14 v roku 1998 na 102 v roku 2016 so zastúpením v 14 odvetviach hospodárstva. Početne najviac sú zastúpené odvetvia veľkoobchodu, maloobchodu, priemyselnej výroby a stavebníctva. Komerčné subjekty sa v mestskej časti lokalizujú vo viacerých formách. V závislosti od dĺžky ich existencie, je možné komerčné areály rozdeliť na staré a nové. Staré (pôvodné) veľkoplošné areály boli vybudované už v období socializmu a plnili prevažne priemyselnú funkciu. Uvoľnením výrobných priestorov v rámci reštrukturalizácie výrobných programov vznikli voľné priestorové kapacity na prenájom resp. predaj novým subjektom. Zároveň dochádza ku výstavbe nových komerčných areálov na území, v ktorých sa lokalizujú viaceré komerčné subjekty. Týmto procesmi dochádza k zmene funkčnosti areálov, z monoodvetvových priemyselných sa transformujú areály na biodvetvové a polyodvetvové, kde sú zastúpené subjekty viacerých odvetví hospodárstva. Relokácia výrobných či nevýrobných prevádzok sa nemusí realizovať výlučne formou výstavby novej haly na okraji mesta (obce). Vo veľkej miere najmä menšie firmy najmä obchodného, remeselníckeho a službového charakteru využívajú rodinné domy či nevyužívané budovy na realizáciu svojich podnikateľských aktivít pozdĺž hlavnej komunikácie v okrajových mestských častiach alebo dochádza k zahusťovaniu výstavbou nových budov na voľných priestranstvách. Väčšinou ide o maloplošné zábery pôdy. Týmto procesmi dochádza ku postupnej zmene pôvodnej rezidenčnej funkcie mestskej časti Dolné Krškany na komerčnú. Procesy komerčnej suburbanizácie nesú so sebou i negatíva. Neustále narastajúci počet komerčných subjektov v mestskej časti prináša so sebou okrem renovácií pôvodných, prípadne výstavby nových zariadení, aj tzv. „vizuálny smog“. Enormné množstvo komerčných subjektov pozdĺž Novozámockej ulice sa snaží upútať pozornosť vodičov motorových vozidiel na hlavnej dopravnej tepne zviditeľňovaním reklám, čím

dochádza k ich nadmernému prehusteniu a výraznému zhoršeniu estetického vzhľadu mestskej časti ako i ohrozovaniu bezpečnosti premávky. Narastajúca intenzita premávky prináša aj prašnosť, hlučnosť, zahusťovanie dopravy, čo vplýva tiež na životnú úroveň obyvateľov tejto mestskej časti.

Podakovanie

Príspevok bol spracovaný v rámci projektu UGA VIII/7/2016 - Vývoj komerčnej suburbanizácie a jej dopady na kvalitu života v mestských častiach mesta Nitra.

Literatúra

- DANIELOVÁ, K. 2008. Komerčná suburbanizácia mesta Trenčín v transformačnom období po roku 1989. In *Geografická revue*. ISSN 1336-7072, 2008, roč. 4, č. 2, s. 103-113.
- DIELMAN, F. – WEGENER, M., 2004. Compact City and Urban Sprawl. In *Built Environment*. ISSN 0263-7960, vol. 30, no. 4, pp. 308-323.
- CHALKIAS, C. et al. 2006. Modelling of light pollution in suburban areas using remotely sensed imagery and GIS. In *Journal of Environmental Management*. vol. 79, no. 1, pp. 57-63. DOI:10.1016/j.jenvman.2005.05.015.
- CZAPLICKA, J. – GELAZIS, N. – RUBLE, B. 2009. Introduction: What time is this place? Locating the post-socialist city. In Czapllicka, J., Gelazis, N., Ruble, B. (eds.). *Cities after the Fall of Communism: Reshaping Cultural Landscapes and European Identity*. Woodrow Wilson Center Press, Washington, D.C. ISBN 978-0-8018-9191-5.
- FALCHI, F. et al. 2011. Limiting the impact of light pollution on human health, environment and stellar visibility. In *Journal of Environmental Management*. vol. 92, no. 10, pp. 2714-2722. DOI:10.1016/j.jenvman.2011.06.029,
- LACINA, K. 2012. Využívaní manažerských a marketingových prístupů v regionálním rozvoji. In *15th International Colloquium on Regional Sciences*. Brno: Masarykova univerzita, s. 120-127. ISBN 978-80-210-5875-0.
- LORENS, P. 2006. Trends and problems of contemporary urbanisation processes in Poland. In Altrock, U., Güntner, S., Huning, S., Peters, D. (eds). *Spatial Planning and Urban Development in the New EU Member States– From Adjustment to Reinvention*. Ashgate, Aldershot, pp. 95-111.
- MAIER, K. 2002. Právní nástroje a reální možnosti ovlivnit suburbanizaci. In Sýkora, L. (ed.). *Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky*. Praha: Ústav pro ekopolitiku, s. 183-191. ISBN 80-86561-94-1.
- MASNÝ, M. – DUBCOVÁ, A. 2010. Komerčná suburbanizácia v mestských častiach Banskej Bystrice – Radvaň a Kremnička v kontexte brownfields. In *Geografické štúdie*. ISSN 1337-9445, 2010, roč. 14, č. 1, s. 4-17.
- MAŠTÁLKA, M. – VALÍKOVÁ, N. 2014. Souvislosti suburbanizačních tendencí

- obcí v zázemí města Pardubice. In *15th International Colloquium on Regional Sciences*. Brno: Masarykova univerzita, s. 683-689. ISBN 978-80-210-6840-7. DOI: 10.5817/CZ.MUNI.P210-6840-2014-88.
- MATLOVIČ, R. 2004. Tranzitívna podoba mesta a jeho intraurbánných štruktúr v období postkomunistickej transformácie a globalizácie. In *Sociológia*. ISSN 0049-1225, 2004, roč. 36, č. 2, s. 137-158.
- MATLOVIČ, R. – SEDLÁKOVÁ, A. 2004. Suburbanizácia – transformačný proces priestorovej organizácie postkomunistických miest (empirický príklad Prešova). In *Acta Facultatis Studiorum Humanitatis et Naturae Universitatis Prešovensis, Folia Geographica*. roč. 7, s. 75-103.
- REPASKÁ, G. – VILINOVÁ, K. – VOJTEK, M. 2016. Priestorové rozmiestnenie objektov komerčnej suburbanizácie vo vybraných lokalitách mesta Nitra. In *XIX. mezinárodní kolokvium o regionálních vědách : sborník příspěvků*, Čejkovice. Brno: Masarykova Univerzita. 2016. s. 529-536. ISBN 978-80-210-8272-4.
- SPILKOVÁ, J. – ŠEFRNA, L. 2010. Uncoordinated new retail development and its impact on land use and soils: A pilot study on the urban fringe of Prague, Czech republic. In *Landscape and Urban Planning*. vol. 94, no. 2, pp. 141-148.
- SEDLÁKOVÁ, A. 2005. Komerčná suburbanizácia – nový fenomén postkomunistických miest (prípadová štúdia mesta Prešov). In *Folia Geographica*. ISSN 1336-6149, 2005, roč. 8, č. 1, s. 180-191.
- SÝKORA, L. 2002. Suburbanizace a její důsledky: výzva pro výzkum, usměrňování rozvoje území a společenskou angažovanost. In Sýkora, L. (ed.). *Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky*. Praha: Ústav pro ekopolitiku, s. 9-19. ISBN 80-901914-9-5.
- STANILOV, K. 2007. The Restructuring of Non-Residential Uses in the Post-Socialist Metropolis. In *The Post-Socialist City: Urban Form and Space Transformations in Central and Eastern Europe after Socialism*. pp. 73-99.
- ŠVEDA, M. – KRIŽAN, F. 2011. Zhodnotenie prejavov komerčnej suburbanizácie prostredníctvom zmien v Registri podnikateľských subjektov SR na príklade zázemia Bratislavy. In *Geographia Cassoviensis*. ISSN 1337-6748, 2011, roč. 5, č. 2.
- ŠVEDA, M. – KRIŽAN, F. 2012. Prejavy komerčnej suburbanizácie vo vybraných odvetviach hospodárstva v zázemí Bratislavy. In *Ekonomický časopis*. ISSN 0013-3035, 2012, roč. 60, č. 5, s. 460-481.

DEVELOPMENT OF COMMERCIAL SUBURBANIZATION IN THE TOWN DISTRICT NITRA – DOLNÉ KRŠKANY

Summary

Development of commercial suburbanisation dramatically changes spatial structure, its character and appearance of suburban parts of cities, including Nitra

city. Due to its excellent accessibility Nitra has become increasingly attractive for local and foreign investors. Development of the highway R1 connecting Nitra town with the capital city of Slovakia - Bratislava to the West as well as capital of Middle Slovakia – Banská Bystrica to the East, has led to a boom of Nitra's commercial suburbanisation process.

Suburban city districts deployed mainly by rural character provide appropriate conditions for development of commercial suburbanisation supported by lower property prices, available affordable qualified workforce as well as good transport accessibility. Nitra district Dolné Krškany, here passes through main road I/64, provides also very good conditions for commercial suburbanisation. New commercial activities and new job opportunities emerge thanks to greenfield investment (investment in available areas) and brownfield investment (investment in existing industrial zones).

Increasing impact and diversity of commercial suburbanisation process demonstrates also the increase in commercial subjects from 14 in 1998 to 102 in 2016 representing 14 industrial areas. Main areas are wholesale, retail, industrial production and building industry. Commercial subjects are located in the district in various forms. Based on the existence, new and old commercial zones are distinguished. Old (original) large-scale sites were built during socialism period and had mainly industrial function. Due to restructuralisation many production sites became available for sale and/or rent to new subjects. Additionally, new commercial areas with multiple commercial subjects are built. These processes lead to a change in functionality of areas from mono-sector to bi- and poly-sector sites. Relocation of production facilities does not necessarily lead to a construction of a new site in the suburbs. Smaller entities use family houses and buildings that are not in use along the main road in order to further expand their activities. In case of construction of new sites mainly low-scale areas prevail. These processes lead to a continuous change in function of Dolné Krškany from residential to the commercial function. However, process of commercial suburbanisation has also its drawbacks. Growing number of commercial subjects in the district leads to an increased impact of „visual smog“. Enormous amount of commercial subjects along the Novozamocká Street try to attract attention of drivers by placing colourful advertisements. As a result, the aesthetics of the street as well as traffic's safety in the street is threatened. Moreover, increase in traffic in the Novozamocká Street leads to dust, noise, traffic jams resulting in decreasing living standard of people in this district.

Mgr. Milan Midler

Katedra ekológie a environmentalistiky FPV UKF v Nitre

Trieda A. Hlinku 1, 949 74 Nitra

E-mail: milan.midler@ukf.sk

Doc. RNDr. Alena Dubcová, CSc.

Katedra geografie regionálneho rozvoja FPV UKF v Nitre

Trieda A. Hlinku 1, 949 74 Nitra

E-mail: adubcova@ukf.sk