PREJAVY REZIDENČNEJ A KOMERČNEJ SUBURBANIZÁCIE V MESTSKEJ ČASTI NITRY – DRAŽOVCE

Gabriela Repaská, Alžbeta Ostrovská

Abstract

Suburbanization is a process that can be understood as the removal of the urban population into the suburban areas or the countryside. Recently, we have possibilities to notice a gradual impact spread of the suburbanization in Slovak towns and their backgrounds. This transformed phenomenon not only causes a change in the spatial structures of urban areas, but also changes in social structures of indigenous and immigrated residents. Our main purpose is to elucidate the process of suburbanization, its causes of formation and its consequences. Finally it is necessary to determine its impact on the development of Nitra - Dražovce and to create a consistent image of the temporal and spatial aspects of suburbanization in the studied area.

Keywords: suburbanization, residential suburbanization, commercial suburbanization, Nitra - Dražovce

Úvod

Suburbanizácia je v súčasnej dobe považovaná za jeden z najsilnejších procesov, ktoré výrazne ovplyvňujú tvár dnešných miest na Slovensku. Rovnakou silou sa podieľa aj na premene okolia mesta, mestských častí a okolitých vidieckych obcí. Možno ju z funkčného hľadiska rozlíšiť na rezidenčnú a komerčnú.

Rezidenčná suburbanizácia prináša rozvoj rezidenčných areálov a okrem narastajúceho počtu nových obyvateľov aj zmeny v sociálnych a demografických štruktúrach. Za pozitívnu stránku sledovaného procesu možno považovať aj oživenie mestských častí a následnú modernizáciu prostredia. Na druhej strane negatívne zasahuje do sociálnej sféry spoločnosti (napr. pomešťovanie vidieka), ako aj do architektonickej tváre vidieka.

Komerčná suburbanizácia prináša rozvoj komerčných objektov na okrajoch miest, ktoré sú lokalizované na dobre dostupných miestach, popri významných dopravných komunikáciách, diaľniciach. Dôležitým stimulačným faktorom rozvoja suburbanizácie sú nižšie ceny pozemkov, nenáročné schvaľovanie projektov v súlade s územným plánom na výstavbu rodinných domov a komerčných objektov pre developerov a pod.

Metodika a cieľ príspevku

Problematickou suburbanizácie na Slovensku sa zaoberá viacero autorov. V geografickej oblasti hodnotia autori jej vplyv v rôznych územiach väčších miest. Ako príklad možno uviesť mesto Bratislava (Slavík a kol., 2011a, 2011b; Slavík, Kurta, 2007; Šveda, 2011), mesto Košice (Dická, 2007), mesto Prešov (Matlovič, Sedláková, 2007), mesto Nitra (Czaková, 2009a, 2009b, 2010; Repaská, 2012). Zo sociologického aspektu sa problematike venuje napr. Gajdoš, Moravanská (2010, 2011).

V príspevkoch slovenských geografov je proces riešený prevažne do úrovne vidieckych obcí, na prejavy procesu v mestských častiach poukázala napr. Dická (2006), Šveda (2011).

Cieľom tohto príspevku je na základe terénneho výskumu poukázať na prebiehajúci proces suburbanizácie v mestskej časti Nitra - Dražovce.

Rezidenčná výstavba v mestských častiach Nitry

Mesto Nitra s rozlohu 100,48 km² a počtom obyvateľov 81 733 (2012) je vnútorne členené na 13 mestských častí, a to: Dražovce, Zobor, Chrenová, Janíkovce, Dolné Krškany, Horné Krškany, Staré mesto, Čermáň, Klokočina, Diely, Mlynárce, Kynek a Párovské Háje (mapa 1).

Mestské časti Chrenová, Čermáň, Klokočina, Staré mesto sú typické prevažne sídliskovou zástavbou, ostatné mestské časti si zachovali charakter vidieckej obce.

Podobne, ako v iných mestách Slovenska, aj v meste Nitra sa v súčasnosti realizuje výstavba rodinných a bytových domov.

Najsilnejšie sa táto výstavba prejavuje v mestskej časti Čermáň, kde sa v súčasnosti realizujú 3 developerské projekty. Ide o „Bytový dom Pohoda“, „Bytové domy Nitra - Čermáň“ a „Čermánske námestie“. V mestskej časti Chrenová sú pre záujemcov atraktívne dvojpodlažné radové domy „Nová Chrenová“, ktorých výstavba začala v roku 2009. V mestskej časti sa postupne budujú aj bytové domy „Agria“ v počte 186, pričom ide o 1 – 4 izbové byty. Nové rezidenčné areály sa v mestskej časti Klokočina budujú najmä v západnej a juhozápadnej časti mestskej časti na konci sídliska v tichej lokalite a rozširujú sa smerom do mestskej časti Párovské Háje. V katastrálnom území je veľmi atraktívna lokalita Šúdol, ktorá je rozdelená na Šúdol - Východný prameň (patrí mestskej časti Klokočina) a Šúdol - Západný prameň (patrí mestskej časti Párovské Háje). Mestskú časť Nitra – Párovské Háje tvorí individuálna výstavba rodinných domov, ktoré sa stavajú na ponúkaných voľných pozemkoch. V súčasnosti obsahuje 30 novopostavených a 10 rozostavaných domov. Staré mesto bude ponúkať na bývanie 15 dvojizbových až štvorizbových bytových domov „Triangolo“ lokalizovaných na území bývalého nitrianskeho pivovaru. Mestská

časť Zobor je najatraktívnejšou zo všetkých mestských častí Nitra. Ponúka voľné pozemky na výstavbu luxusných rezidenčných jednotiek pre vyššie sociálne vrstvy obyvateľstva. Táto lokalita poskytuje obyvateľom príjemné a bezpečné bývanie v tichom prostredí, s pohodlným dopravným napojením a dobrou dostupnosťou do centra mesta. Okrem toho sú v mestskej časti atraktívne aj bytové domy „Dynamik“, ktorých výstavba začala v roku 2005. Ide o 3 bytovky s garážou, ktoré ponúkajú spolu 120 bytov (2 – 3 izbových). V mestskej časti Diely začala výstavba 4 nájomných bytových domov. V každom dome so štyrmi nadzemnými podlažiami bude 23 bytov, počítajú sa aj s podkrovnými bytmi. Všetky byty budú dvojizbové s rozlohou od 47,65 do 52,40 m².

V mestských častiach vidieckeho charakteru, ako sú Dražovce, Janíkovce a Kynek, možno pozorovať iba individuálnu výstavbu rodinných domov. Jednotlivé rodinné domy sú nerovnomerne vystavané v príslušných uliciach a dopĺňajú hlavne intravilán daného územia. V mestskej časti Dražovce je lokalizovaný aj priemyselný park, ktorý zamestnáva obyvateľov aj z iných mestských častí, prípadne z okolitých obcí mesta Nitra.

Ostatné mestské časti (Mlynárce, Dolné Krškany a Horné Krškany) sú charakteristické prevažne výstavbou komerčných objektov, výstavba rezidenčných okrskov v nich prebieha len v minimálnej miere.

Vymedzenie územia mestskej časti Nitra - Dražovce

Mestská časť **Dražovce** je jednou z 13 mestských častí mesta Nitra. Je lokalizovaná na severe územia, susedí s mestskými časťami Zobor, Mlynárce, s vidieckymi obcami Lužianky, Zbehy, Čakajovce, Jelšovce a Podhorany (mapa 1).

Mestská časť Dražovce má 1966 obyvateľov, čo predstavuje 2,5 % obyvateľstva mesta Nitra (31. 12. 2012). Obytnú štruktúru mestskej časti tvoria rodinné domy, nakoľko si mestská časť zachováva vidiecky charakter zástavby. Extravilánom mestskej časti prechádza rýchlostná cesta R1, ktorá spája mesto Nitra s mestom Trnava. Pracovné príležitosti ponúka priemyselný park Nitra Sever, v ktorom je lokalizovaných niekoľko spoločností.

Mapa 1: Vymedzenie mestskej časti Dražovce v rámci mesta Nitra
Map 1: Definition of urban part Dražovce in the Nitra City

— hranica mestských častí
■ záujmové územie

Prejavy rezidenčnej suburbanizácie v mestskej časti Nitra - Dražovce

Rezidenčná suburbanizácia v mestskej časti Dražovce sa prejavuje výstavbou nových rodinných domov, ktoré dopĺňajú intravilán medzi obývanými domami (mapa 2). Táto výstavba posilňuje vidiecky charakter tejto mestskej časti.

Mapa 2: Rezidenčná suburbánna zástavba v mestskej časti Dražovce

Map 2: Residential suburban built-up area of urban part Dražovce

© Ostrovská A. by ArcGIS 10.1

V súčasnosti sa v obci nachádza 25 novopostavených a 18 revitalizovaných rodinných domov, do ktorých imigrovalo 34 domácností z panelákových bytov. Dominujú nízkopodlažné rodinné domy vo forme bungalovov, jednoposchodové a vilové rodinné domy (obr. 1).

Obr. 1: Individuálna výstavba rodinných domov v mestskej časti Dražovce

Figure 1: Individual construction of family houses in urban part Dražovce

Foto: Ostrovská, 2012

Foto: Ostrovská, 2012

Foto: Ostrovská, 2012

Foto: Ostrovská, 2012

Prejavy rezidenčnej suburbanizácie v mestskej časti Dražovce boli sledované najmä terénnym výskumom, ktorého súčasťou bol rozhovor a dotazník.

Výskum rezidenčnej suburbanizácie pozostával z 34 anonymných dotazníkov, ktorý bol položený **prist'ahovaným** obyvateľom žijúcim v mestskej

časti Nitra - Dražovce. Išlo o obyvateľov, ktorí sa do mestskej časti prisťahovali z iných mestských častí Nitry a ktorí uprednostnili bývanie vidieckeho charakteru.

Otázky v dotazníku sa týkali základných informácií o respondentovi, dôvodov prisťahovania, bývania a medziľudských vzťahov.

Do mestskej časti Dražovce sa prisťahovali prevažne mladí obyvatelia do veku 39 rokov s 32 %-ným podielom vysokoškolského vzdelania. Nadpolovičná väčšina opýtaných (59 %) boli zamestnaní. Najčastejší mesačný príjem obyvateľov sa pohyboval v rozpätí od 501 do 600 € (graf 1).

Graf 1: Základná charakteristika rezidentov v mestskej časti Dražovce

Graph 1: Basic characteristic of residents of urban part Dražovce

a) veková štruktúra

Zdroj: terénny výskum, 2012

b) vzdelanostná štruktúra

Zdroj: terénny výskum, 2012

c) ekonomická aktivita

Zdroj: terénny výskum, 2012

d) mesačný príjem

Zdroj: terénny výskum, 2012

Obyvatelia sa do mestskej časti prisťahovali prevažne z mestských častí Klokočina a Chrenová, menší podiel prisťahovaných tvorili obyvatelia z iných miest (18 %), vidieckych obcí (23 %) a zo zahraničia (3 %) (graf 2).

Motivácia obyvateľov sťahovať sa zázemia mesta vychádza predovšetkým z možnosti vlastniť rodinný dom so záhradou, ktorý poskytuje väčší priestor a súkromie. Ľudí opustiť mesto motivujú lacnejšie pozemky a dostupné hypotekárne úvery na stavbu nových domov.

Graf 2: Predchádzajúce bydlisko rezidentov v mestskej časti Nitra - Dražovce
 Graph 2: Previous residence of residents of urban part Nitra - Dražovce

Zdroj: terénny výskum, 2012

Motivačné faktory respondentov, ktoré podmienili sťahovať sa do vidieckej obce, boli vyhodnotené prostredníctvom 6 ukazovateľov (cena pozemku; blízkosť mesta Nitra; blízkosť pracoviska, dobrá dopravná dostupnosť; atraktívne prostredie; vybavenosť mestskej časti), ktoré si respondenti sami zvolili. Pre prevažnú väčšinu respondentov bola najdôležitejšia blízkosť mesta Nitra (43 %) a cena pozemku (17 %) (graf 3).

Graf 3: Motivačné faktory ovplyvňujúce imigráciu obyvateľstva do mestskej časti
 Graph 3: Motivational factors of migration flows to urban part

Zdroj: terénny výskum, 2011

Medzi hlavné problémy spojené s príchodom mestského obyvateľstva na vidiek možno zaradiť sociálnu separáciu obyvateľstva. Uvedené problémy sa prejavujú priestorovým i sociálnym odlúčením starých a nových obyvateľov,

nízkou interakciou oboch skupín, malým záujmom nových obyvateľov na verejnom obecnom živote a stretom sociálne odlišných skupín obyvateľstva. „Noví obyvatelia“ si zachovávajú mestský životný štýl, izolujú sa od ostatného domáceho obyvateľstva a nesnažia sa zapojiť do spoločenských a iných podujatí v novom území obce.

Len 14 % z celkového počtu prisťahovaných sa s domácim obyvateľstvom pozná a len 20 % je v kontakte so svojimi susedmi (graf 4, 5).

Graf 4: Poznáte sa s domácim obyvateľstvom mestskej časti?

Graph 4: Do you know native population of the urban part?

Zdroj: terénny výskum, 2011

Graf 5: Poznáte sa so svojimi susedmi?

Graph 5: Do you know your neighbours?

Zdroj: terénny výskum, 2011

Prejavy komerčnej suburbanizácie v mestskej časti Nitra - Dražovce

Mesto Nitra predstavuje významné hospodárske centrum v rámci celého Slovenska a komerčné areály sa sústreďujú aj do jeho mestských častí. Jeho výhodná dopravná poloha, dobre vybudovaná infraštruktúra a dobrá zásoba dostupnej pracovnej sily bola lákadlom pre zahraničných investorov. Lokalizácia najväčších a najvýznamnejších komerčných podnikov je viazaná na významné dopravné komunikácie vedúce z mesta Nitra. Ide o cesty I. triedy a rýchlostnú komunikáciu R1 smerujúcu z Nitry do Trnavy.

Nedostatok výrobných podnikov v rámci mesta viedol aj k vybudovaniu **Priemyselného parku Nitra - Sever** v mestskej časti Nitra - Dražovce. Priemyselný park Nitra - Sever má rozlohu 210 ha a zamestnáva viac ako 3500 pracovníkov. Nachádza sa na ceste I. triedy medzi mestami Nitra a Topoľčany. Združuje komerčné podniky založené na zelenej lúke, ktoré začali vznikať po roku 2001. Ide o výrobné prevádzky, ktoré sú napojené prevažne na výrobné procesy automobiliek, elektroniky, potravinársky priemysel a pod.

Spolu sa v priemyselnom parku nachádza 11 komerčných podnikov (www.nitrainvest.sk, 2012):

- VISTEON - produkcia automobilových komponentov,
- Giesecke&Devrient - produkcia plastových kariet,
- Ernst Keller Slovakia, s.r.o. - inžinierska výroba,
- ICS INDUSTRIAL CABLES SLOVAKIA, s.r.o. - producent vysokonapäťových káblov,
- FOXCONN SLOVAKIA, s.r.o. - produkcia a oprava častí pre spotrebnú elektroniku,
- CARNITECH/MAREL, s.r.o. - produkcia a oprava strojov pre potravinársky priemysel,
- Ryoka Global Europe s.r.o. - producent plastových vstrekovacích doplnkov, dodávateľ pre Foxconn,
- STEEP PLAST Slovakia, s.r.o. - produkcia a opravy plastových častí,
- DAIDONG SLOVAKIA, s.r.o. - produkcia plastových častí, dodávateľ pre Foxconn,
- GU SLOVENSKO, s.r.o. - produkcia dverovej techniky a vstupných systémov,
- FARGUELL NITRA, s.r.o. - produkcia kovových rámov pre LCD obrazovky,
- Horecup a.s. - produkcia výrobkov z papiera (obr. 2, 3a-d).

Obr. 2: Podniky v priemyselnom parku Nitra - Sever

Figure 2: Companies in the industrial park Nitra - North

Zdroj: www.nitrainvest.sk, 2012

Obr. 3: Vybrané podniky priemyselného parku Nitra - Sever

Figure 3: Selected Companies of the industrial park Nitra - North

a) FARGUELL NITRA, s. r. o.

Foto: Ostrovská, 2012

b) Ernst Keller Slovakia, s. r. o.

Foto: Ostrovská, 2012

c) Carnitech/Marel, s. r. o.

Foto: Ostrovská, 2012

d) Visteon

Foto: Ostrovská, 2012

Priestorové umiestnenie určitého podniku ovplyvňujú faktory výberu lokality, ktorými sa označujú také jej vlastnosti, ktoré majú vplyv na dosahovanie firemných cieľov. Pretože firma má spravidla nákladové, výnosové a finančné ciele, faktory majú vplyv na výšku nákladov, na výnosy a aj na finančnú situáciu firmy.

Podľa dotazníkového prieskumu zrealizovaného v roku 2012, na lokalizáciu jednotlivých podnikov v priemyselnom parku malo vplyv niekoľko dôležitých činiteľov. Ich váha bola vyjadrená priemernými známkami dôležitosti od 1 do 3 (3 najdôležitejší činiteľ, 1 najmenej dôležitý činiteľ), pričom priemer tvorila známka 1,4 (graf 6). Nadpriemerné hodnotenie mali ukazovatele: dobrá dostupnosť podniku, možnosť ďalšieho rozvoja, poloha podniku v rámci konkurencie. Ostatné faktory boli hodnotené podpriemerne.

Graf 6: Lokalizačné činitele komerčných subjektov v mestskej časti Nitra - Dražovce

Graph 6: Localization factors of commercial subjects in the town district Nitra - Dražovce

A - dobrá dostupnosť podniku, B - blízkosť miesta bývanie zamestnancov, C - poloha podniku v rámci konkurencie. D - možnosť ďalšieho rozvoja podniku, E - pokojné prostredie, F - daň z nehnuteľností

Zdroj: vlastný terénny výskum, 2011

Záver

Rezidenčná a komerčná suburbanizácia na príklade mestskej časti Nitra - Dražovce sa prejavuje v menšej miere. Najväčší vplyv na rozširovanie mestských častí má výstavba nových domov, ktorá je spojená s prisťahovaním nových obyvateľov. Obyvatelia preferujú bývanie v tichšom, pokojnejšom a esteticky príťažlivejšom prostredí na okrajoch miest, prípadne na vidieku. Do popredia sa dostáva atraktivita vlastného rodinného domu so záhradou a väčšie súkromie.

V mestskej časti Nitra - Dražovce sa však začína prejavovať aj komerčná suburbanizácia, ktorá má za dôsledok predovšetkým zmenu funkčného využitia zeme. Z ekonomického hľadiska sú evidentné veľké náklady na dopravu, zavedenie infraštruktúry a vyššia spotreba energií. Okrem negatívnych dopadov však dochádza aj k vytvoreniu nových pracovných miest a zvýšeniu zamestnanosti. Svedčí o tom výstavba priemyselného parku Nitra - Sever, ktorý zamestnáva obyvateľstvo aj z mestskej časti Dražovce.

Literatúra

Czaková, G. 2009a. Vývoj a formovanie suburbanizačného zázemia mesta Nitra. In *Geographia Cassoviensis*, roč. 3, 2009, č. 2, s. 34-42. ISSN 1337-6748.

Czaková, G. 2009b. Suburbanizácia – transformačný proces urbanizácie na príklade mesta Nitra. In *Geo Information*, roč. 5, 2009, č. 5, s. 14-22, ISSN 1336-7234.

Czaková, G. 2010. Vyčlenenie obcí suburbánneho zázemia mesta Nitra. In *Geographia Cassoviensis*, roč. 4, 2010, č. 1, s. 36-42. ISSN 1337-6748

Dická, J. 2006. Suburbanizácia mesta Košice a jeho zázemia. In *Geografická revue*, roč. 2, 2006, č. 2, s. 295-308. ISSN 1336-7072.

Dická, J. 2007. Diferenciácia sociálno – demografickej štruktúry v zázemí mesta Košice z aspektu suburbanizácie. In *Geographia Cassoviensis I. Košice : UPJŠ*, 2007. s. 19-24. ISBN 978-80-7097-700-2.

Gajdoš, P. – Moravanská, K. 2010. Výskum potenciálne suburbánnych obcí. Bratislava : SAV, 2010. [online]. [cit. 2011.10.12]. Dostupné na internete: http://www.sociologia.sav.sk/cms/uploaded/1242_attach_suburbanizacia.pdf.

Gajdoš, P. – Moravanská, K. 2011. Suburbanizácia a jej podoby na Slovensku. 1. vyd. Bratislava : SAV, 2011. 205 s. ISBN 978-80-85544-67-1.

Matlovič, R. – Sedláková, A. 2007. The Impact of Suburbanisation in the Hinterland of Prešov (Slovakia). In *Moravian Geographical Reports*, vol. 15, 2007, no. 2, pp. 22-31. ISSN 1210-8812.

Nitrainvest. <http://www.nitrainvest.sk/projekty/priemyselny-park/>

Repaská, G. 2012. Rezidenčná suburbanizácia miest Nitrianskeho samosprávneho kraja (empirický príklad mesta Nitra). 1. vyd. Nitra : UKF, 2012. 127 s. ISBN 978-80-558-0057-8.

Slavík, V. – Kurta, T. 2007. Rezidenčná suburbanizácia v zázemí Bratislavy – nový trend v migrácii obyvateľstva. In *Forum Staticum Slovaca*, roč. 3, 2007, č. 3, s. 201-207. ISSN 1336-7420.

Slavík, V. a kol. 2011a. Vývoj rezidenčnej suburbanizácie v regióne Bratislavy v rokoch 1990 – 2009. In *Forum Staticum Slovaca*, roč. 7, 2011, č. 6, s. 169-175. ISSN 1336-7420.

Slavík, V. a kol. 2011b. Development of Suburbanization of Slovakia on the Example of the Bratislava Region. In Marszal T. (ed). *Urban Regions as engines of*

Development. Warsaw : Polish Academy of Science, Committee for Spatial Economy and regional Planning. pp. 35-38.

Šveda, M. 2011. Suburbanizácia v zázemí Bratislavy z hľadiska analýzy zmien krajinej pokrývky. In Geografický časopis, roč. 63, 2011, č. 2, s. 155-173. ISSN 0016-7193.

RESIDENTIAL AND COMMERCIAL SUBURBANIZATION IN THE CITY PART OF NITRA – DRAŽOVCE

Summary

The process of residential suburbanization is manifested mainly by building-up of new houses in the form of bungalows, two-storied house and also villas. In the urban part of Dražovce building-up new houses is very considerable. The urban part of Dražovce is mostly inhabited by residents with university education, higher income, which we confirmed the basic attributes.

We assume that residential suburbanization in the urban part of Dražovce will expand further because there is unused agricultural land and the people will always crave for living-in on the periphery of town in a quiet area with no urban precipitance.

Commercial suburbanization is limited to the industrial park Nitra - North, which is conveniently located along busy R1 expressway and provides employment mainly for residents of the Nitra city.

RNDr. Gabriela Repaská, PhD.

Katedra geografie a regionálneho rozvoja FPV UKF v Nitre

Trieda A. Hlinku 1, 949 74 Nitra

E-mail: grepaska@ukf.sk

Mgr. Alžbeta Ostrovská

E-mail: alzbeta.ostrovaska88@gmail.com