

BYTOVÁ VÝSTAVBA V ZÁZEMÍ BRATISLAVY

MARTIN ŠVEDA

Úvod

Bratislava a jej bezprostredné zázemia patrí medzi najdynamickejšie sa rozvíjajúce regióny Slovenska. Bytová výstavba v tomto regióne prešla v ostatnom desaťročí výraznou dynamizáciou, ktorá je odrazom zmenených hospodárskych a politických pomerov. Po stabilizácii politickej a ekonomickej situácie sa od polovice 90-tych rokov začínajú pri bytovej výstavbe stávať rozhodujúcimi najmä požiadavky trhu a záujmy investorov (Halász, Džupinová 2007). Poddimenzovanie kapacity bytovej výstavby v 80-tych a 90-tych rokoch (c.f. Korec a Smatanová 2000, Halász a Džupinová 2007) malo za následok zvýšenú intenzitu výstavby bytov, ktorú zaznamenalo hlavné mesto v ostatnom desaťročí. Intenzívny rast nových bytov podmieňujú nielen chýbajúce bytové kapacity, ale aj nové spoločenské fenomény, ktoré sa prejavujú v zmenených požiadavkách obyvateľov miest, túžiacich po zdravšom, kvalitnejšom a estetickjšom bývaní. Tieto nové trendy v preferenciách obyvateľov sa prejavujú aj prostredníctvom migrácie mestského obyvateľstva do vidieckeho zázemia miest, ktoré ponúka nielen dostatok voľného priestoru na novú výstavbu, ale aj príjemnejšie prostredie pre život a predovšetkým nižšie náklady na zaobstaranie si bývania. Presun obyvateľov je doprevádzaný relokáciou ľudských aktivít prostredníctvom výstavby obchodných, dopravných a rekreačných zariadení. Tento proces býva označovaný ako suburbanizácia (Sýkora 2003, Ouředníček 2003, Matlovič 2004) a jej prejavy môžeme pozorovať nielen v okolí Bratislavy, ale aj väčších slovenských miest. Cieľom príspevku je zhodnotenie vývoja bytovej výstavby v Bratislave a v obciach nachádzajúcich sa v jej zázemí v období rokov 2003-2008. Toto 6 ročné obdobie vychádza z dostupnosti dát, pri ktorých je kľúčovým rok 2003, kedy prešli kompetencie stavebných úradov do správy jednotlivých obcí.

Pre hodnotenie bytovej výstavby jestvuje viacero indikátorov (Buckley a Tsenkova 2001, Hegedus a kol. 1996) v závislosti od predmetu hodnotenia (finančné, sociálne, politické a i.) daného objektu výskumu, resp. od cieľov daného výskumu.

V príspevku sme sa zamerali na zachytenie rozsahu suburbanizačných procesov, ktoré sme sledovali prostredníctvom ukazovateľa intenzity bytovej výstavby (počet dokončených bytov na 1000 obyvateľov), počtu dokončených bytov a priemernej rozlohy podlahovej plochy dokončených bytov v jednotlivých obciach. Prímestský región sme pre účely predkladaného výskumu stotožnili s funkčným mestským regiónom¹ (ďalej FMR, príloha 1), ktorý predstavuje vhodný región pre skúmanie procesov, ktoré majú svoj pôvod v jadre regiónu a ktorých rozsah a intenzitu určuje predovšetkým vzdialenosť od neho.

Obr. 1 – Rezidenčná suburbanizácia v obci Borinka.



Komentár: Obec je vzdialená od centra Bratislavy len 20km. Vďaka výhodnej polohe a estetickému prírodnému prostrediu na úpätí Malých Karpát sa stala vyhľadávanou lokalitou suburbánneho rozvoja. Nová rezidenčná lokalita vyrastá oddelene od pôvodnej obce.

Zdroj: foto M. Šveda

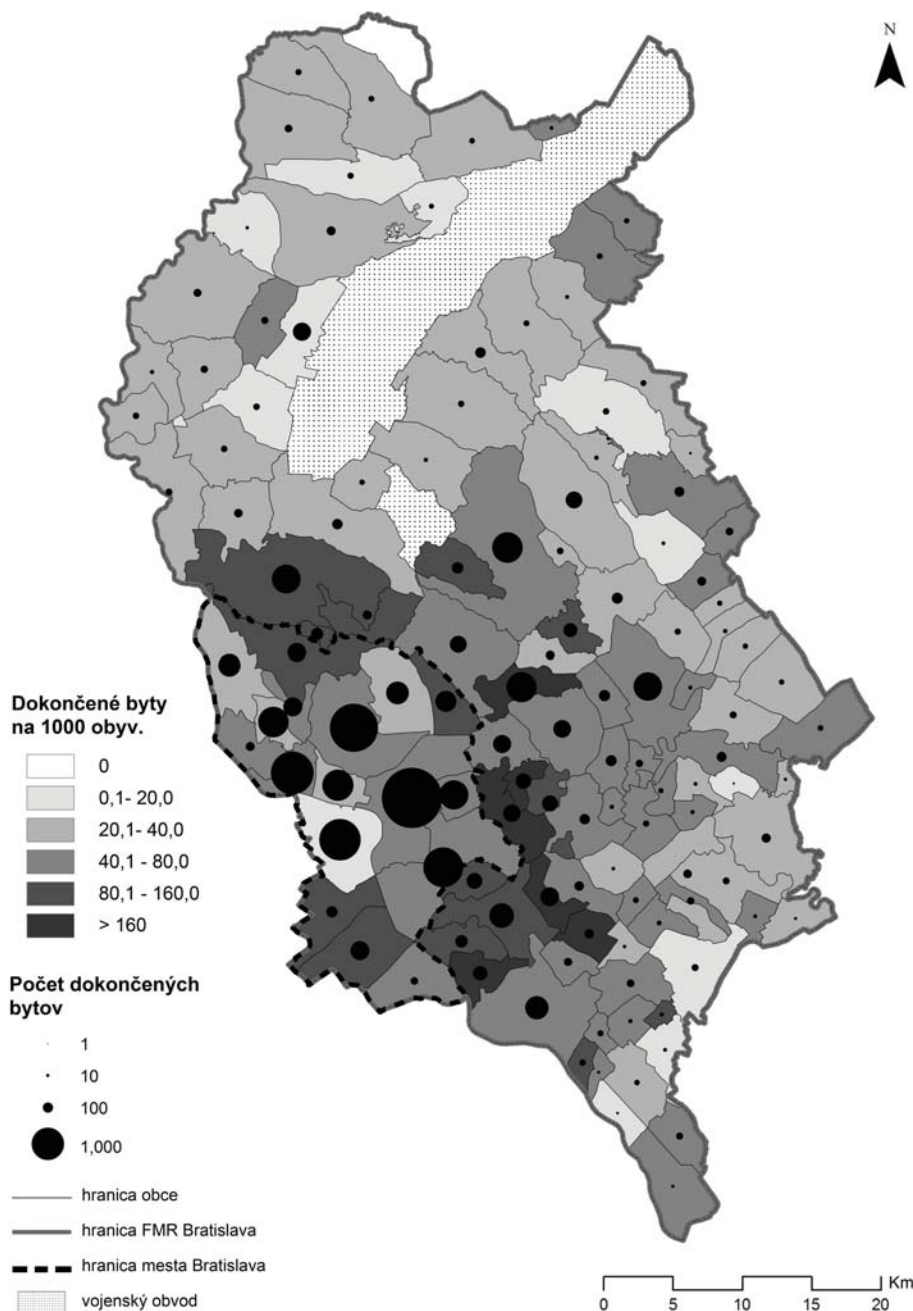
Priestorová diferenciácia bytovej výstavby

V sledovanom období (2003-2008) bolo vo FMR Bratislava dokončených 27 873 bytov, z toho 44% tvorili byty v rodinných domoch. V rámci časového vývoja bol najmenší podiel bytov postavený v roku 2003 (10%), výstavba bytov kulminovala v roku 2007 (22%), následne výstavbu pribrzdila globálna hospodárska kríza (obr. 3).

¹ V slovenskom prostredí boli mestské funkčné regióny vyčlenené Bezákom (2000) na základe koncepcie denných urbánnych systémov. FMR sa empiricky vymedzuje na základe intenzity denných kontaktov pohybu za prácou medzi jadrom regiónu a jeho zázemím.

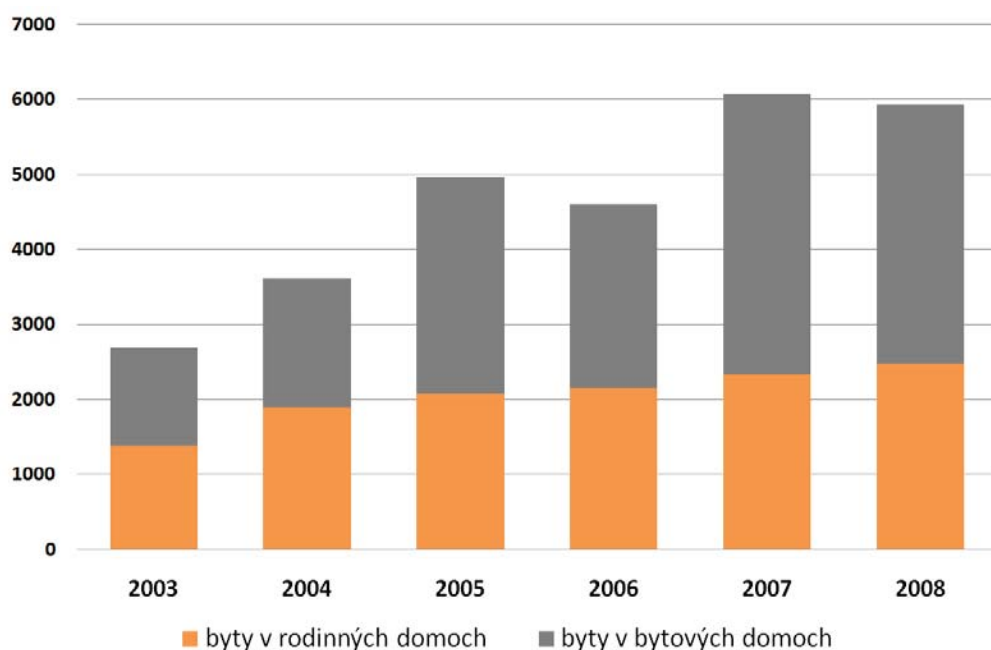
Rozsah a intenzitu bytovej výstavby zachytáva obr. 2. Najväčší objem výstavby bytov zaznamenali mestské časti Ružinov (3500 bytov), Nové Mesto (2200 bytov) a Karlova Ves (1700 bytov). Tieto mestské časti sa stali priestorom realizácie početných projektov bytových domov (príloha 2). Medzi tie najväčšie projekty patrí Koloseum v Novom meste (716 bytov), Tri veže v Ružinove (620 bytov, príloha 6) a Vienna Gate v Petržalke (320 bytov). Pre výstavbu nových rezidenčných objektov boli využité najmä doposiaľ nezastavané (zelené) plochy. Postupne však pribúdajú aj projekty realizované na nevyužívaných starých priemyselných areáloch (brownfields). Príkladom je revitalizácia zóny Pribinova (polyfunkčný projekt Europea, obr. 4).

Obr. 2 – Intenzita bytovej výstavby vo funkčnom mestskom regióne Bratislava v období 2003-2008.



Zdroj: databáza Štatistického úradu SR, vlastné výpočty

Obr. 3 – Vývoj výstavby bytov vo funkčnom mestskom regióne Bratislavy v období rokov 2003-2008.



Zdroj: databáza Štatistického úradu SR

Obr. 4 – Polyfunkčný objekt Eurovea



Komentár: Objekt Eurovea bol vybudovaný v nevyužívanom starom priemyselnom areáli. Okrem rozsiahlej nákupnej zóny ponúka aj vysoko nadštandardné byty.

Zdroj: foto M. Šveda

V priestore zázemia Bratislavy dosiahli najväčšie objemy výstavby mestá Pezinok, Senec a Stupava (príloha 4), keď v každom z uvedených miest presiahol rozsah výstavby v sledovanom období 700 bytov. Rozhodujúcu časť z tohto objemu tvorili byty v bytových domoch (obr. 5). Rozsah výstavby odzrkadľuje atraktivnosť miest v zázemí Bratislavy z hľadiska suburbánneho rozvoja. V prostredí týchto miest nachádzajú noví obyvatelia pokojnejšie a estetickejšie prostredie, no zároveň aj dostatočnú občiansku vybavenosť, potrebnú pre kvalitné bývanie.

Obr. 5 – Bytový dom v Stupave.



Komentár: Mestá v zázemí Bratislavy sa stali priestorom rozsiahlej výstavby najmä bytových domov. Ponúkajú tak lacnejšie bývanie než v Bratislave a zároveň aj rozvinuté služby a občiansku vybavenosť.

Zdroj: foto M. Šveda

Ukazovateľ intenzity bytovej výstavby (obr. 3) nám umožňuje sledovať objem postavených bytov v závislosti od populačnej veľkosti obce. Jeho prostredníctvom môžeme sledovať menšie obce, ktoré boli významne zasiahnuté novou bytovou výstavbou. Ide predovšetkým o vidiecke obce v tesnom zázemí administratívnych hraníc Bratislavy ako napr. Most pri Bratislave, Rovinka, Dunajská Lužná, Marianka a pod. Nové rezidenčné areály vznikajú buď ako ucelený projekt investora, alebo aj formou individuálnej výstavby domov na vopred rozparcelovaných stavebných pozemkoch. Ponuka individuálnych stavebných pozemkov v tesnom zázemí Bratislavy sa prevažne vyčerpala, v dôsledku čoho táto forma výstavby tvorí len zanedbateľnú časť celkového objemu dokončených bytov. Medzi obce najviac zasiahnuté novou výstavbou patrí obec Chorvátsky Grob (obr. 6, príloha 5). Výhodná poloha pri Bratislave a blízkosť napojenia na diaľnicu D1 vytvorila z tejto obce atraktívny priestor pre suburbánne bývanie.

Rozsiahly stavebný rozvoj podnietila predovšetkým ucelenosť pozemkov v lokalite Čierna Voda. Výsledkom bol vznik prvého veľkorozmerného satelitu s typickými znakmi, ktoré poznáme zo západoeurópskych suburbií. Sú nimi malé parcely, vysoká zastavanosť pozemkov, neprepojená uličná sieť a pod. Zatiaľ čo v Chorvátskom Grobe sa realizuje výstavba bez nadväznosti na existujúcu zástavbu, vo väčšine obcí v zázemí Bratislavy prevláda lokalizácia projektov v rámci voľných parciel v intraviláne obce, prípadne na jeho okraji (obr. 7).

Obr. 6 – Nárast rezidenčnej suburbanizácie v lokalita Čierna Voda



Komentár: Čierna Voda je súčasťou obce Chorvátsky Grob a je situovaná len 2 km za hranicami Bratislavy. V súčasnej dobe predstavuje najväčší Bratislavský satelit (suburbium). Rozsiahla výstavba sa realizuje oddelene od pôvodnej obce, čo vytvára výraznú sociálnu segregáciu. Zhoršujúca sa dopravná dostupnosť do mesta a nedostatočná občianska vybavenosť však môže znamenať výrazné pribrzdzenie rozvoja tejto lokality. Snímky pochádzajú z roku 2004 (hore) a 2009 (dole).



Zdroj: GoogleEarth

Obr. 7 – Nárast rezidenčnej suburbanizácie v obci Rovinka.



Komentár: Obec Rovinka susedí s mestskou časťou Podunajské Biskupice a od centra mesta je vzdialená len 13 km. Táto výhodná dopravná poloha ju predurčila pre intenzívny suburbánny rozvoj, ktorý môžeme sledovať najmä v ostatných piatich rokoch. Nová výstavba sa realizuje nielen na okraji obce, ale aj vyplňaním voľných parciel v rámci intravilánu obce. Snímky pochádzajú z roku 2004 (hore) a 2009 (dole).

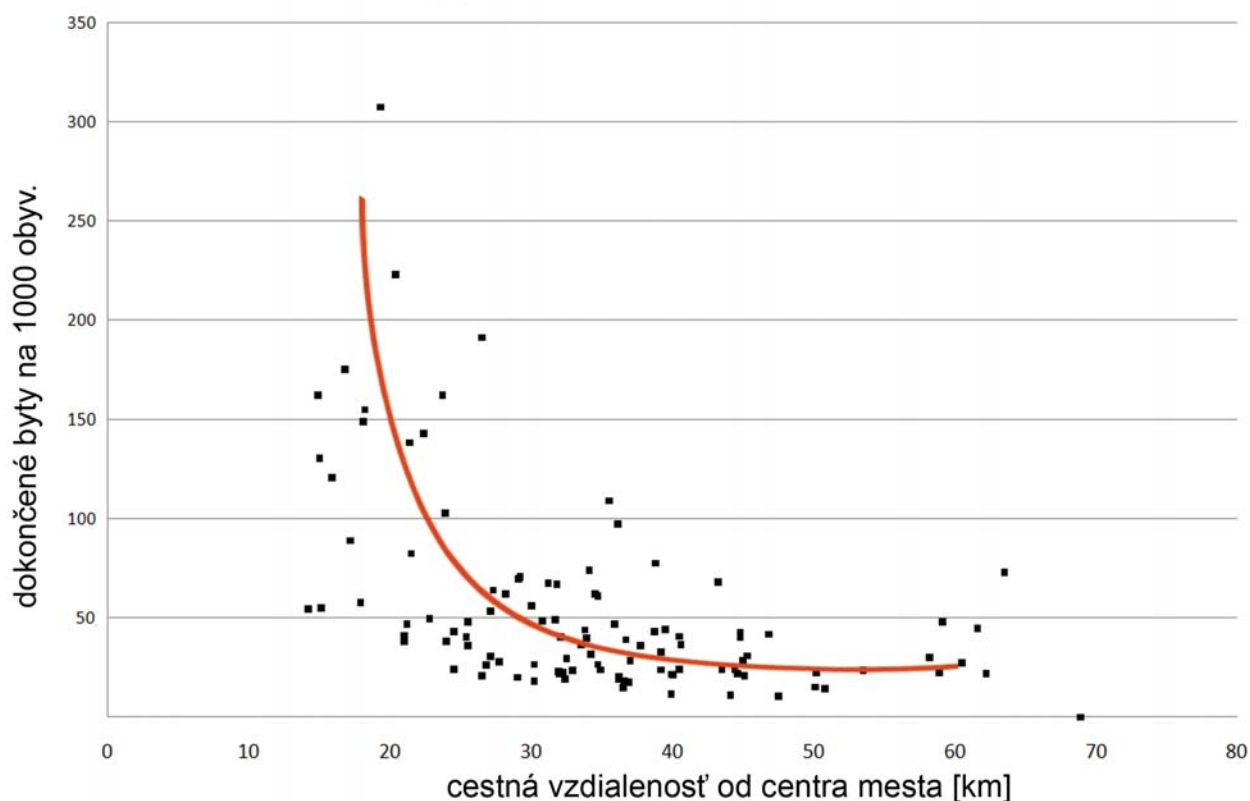


Zdroj: GoogleEarth

Z hľadiska priestorového usporiadania môžeme pozorovať, že intenzita bytovej výstavby v obciach v zázemí Bratislavy úzko súvisí so vzdialenosťou obce od centra mesta. Pri porovnaní cestnej vzdialenosti z centra jednotlivých obcí do centra Bratislavy a intenzity bytovej výstavby pozorujeme silnú závislosť, ktorej priebeh najlepšie vystihuje mocninová funkcia (obr. 8). Zvýšená variabilita hodnôt v obciach v tesnom zázemí Bratislavy odráža rôznorodé podmienky rozvoja pre novú bytovú výstavbu, ale aj preferencie obyvateľov pre vybrané suburbánne lokality.

Aj keď je estetické prírodné prostredie stimulom rozvoja viacerých suburbánných lokalít (napr. obec Limbach), dopravná dostupnosť je nepochybne najvýznamnejším faktorom suburbánneho rozvoja.

Obr. 8 – Dokončené byty vo vidieckych obciach FMR Bratislava v závislosti od cestnej vzdialenosti od centra mesta (Hodžove námestie).



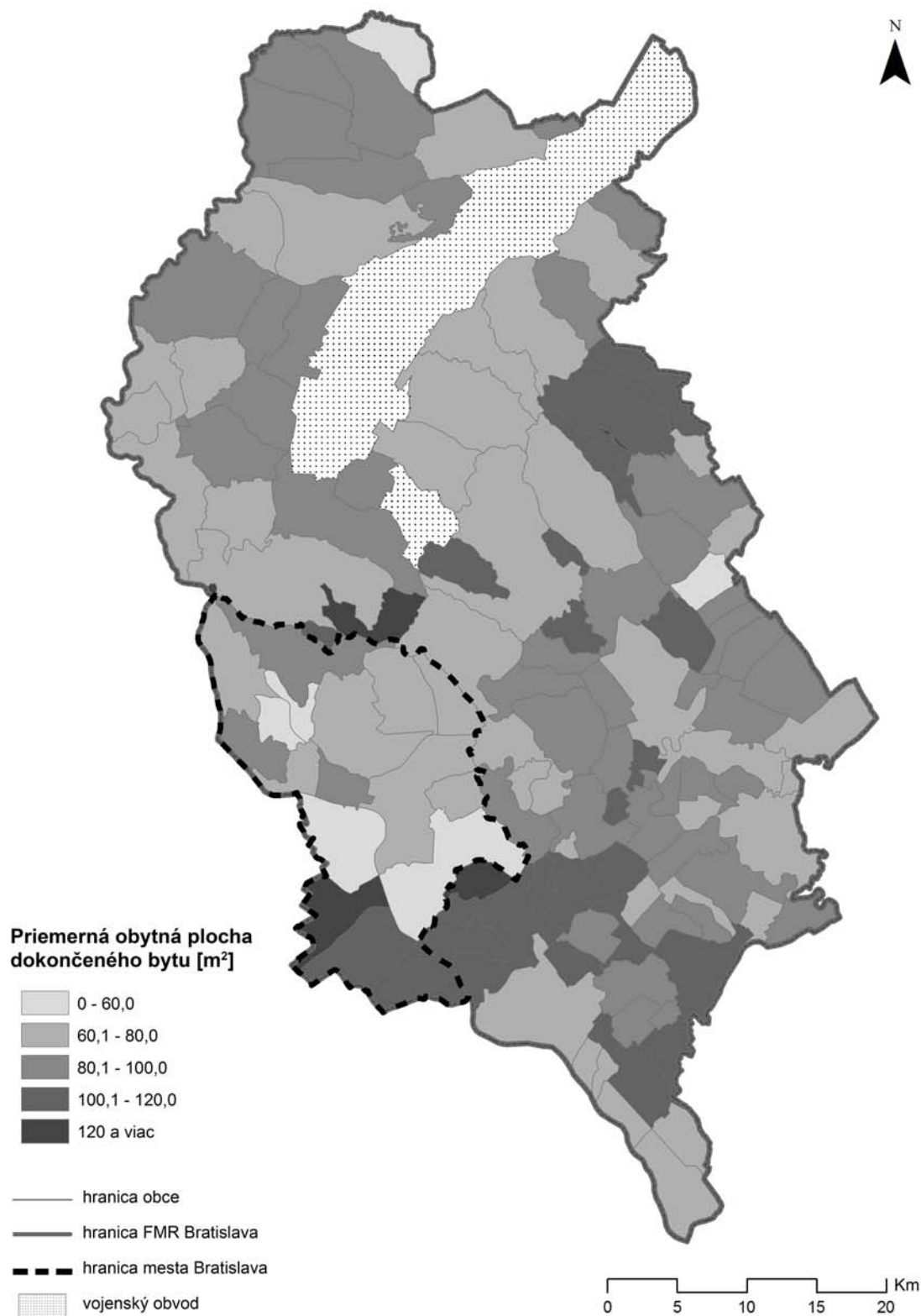
Zdroj: databáza Štatistického úradu SR a vlastné výpočty

Priemerná obytná plocha dokončených bytov

Ukazovateľ priemernej obytnej plochy nám poskytuje možnosť ako v hrubých rysoch sledovať veľkosť dokončených bytov. Pri pohľade na priestorovú diferenciáciu tohto ukazovateľa (obr. 9) pozorujeme, že výstavba väčších bytových jednotiek sa realizovala najmä vo vybraných obciach v tesnom zázemí Bratislavy a tiež aj v okrajových obciach funkčného mestského regiónu (príloha 6). Z hľadiska charakteru bytov sa pritom jedná o dve rozdielne skupiny. Obce v blízkosti Bratislavy priťahujú najmä majetnejších obyvateľov mesta, ktorí v atraktívnych lokalitách v blízkosti centra mesta realizujú pomerne rozsiahle rodinné domy (vily). V niektorých prípadoch vytvárajú ucelené rezidenčné areály, so silnou mierou segregácie na základe sociálneho statusu (napr. lokalita Strmé Vršky v MČ Záhorská Bystrica). Priemerná obytná plocha dokončeného bytu dosiahla v obciach ako napr. Marianka, Borinka, Rovinka a Limbach hodnoty cez 120m², čo je v kontraste s hodnotami, ktoré dosiahli mestské časti Bratislavy (Petržalka 58 m², Podunajské Biskupice 47 m², Ružinov 69 m²). Spoločnými znakmi týchto obcí je menšia veľkosť, estetické prírodné prostredie (úpätie Malých Karpát, Dunajské Luhy) a výhodná poloha vzhľadom k Bratislave.

V okrajových obciach odzrkadľuje vyššia priemerná veľkosť bytov pokračujúcu výstavbu „tradičných“ viacgeneračných rodinných domov.

Obr. 9 – Priemerná podlahová plocha dokončených bytov vo funkčnom mestskom regióne Bratislava v období rokov 2003-2008.



Zdroj: databáza Štatistického úradu SR a vlastné výpočty

Obr. 10 – Rôzne podoby rezidenčnej suburbanizácie.



Komentár: Pri analýze databázy dokončených bytov treba zohľadniť aj veľkosť a charakter nových rodinných (bytových) domov. Základným vodítkom je výmera obytnej podlahovej plochy. Najvyššie hodnoty dosiahli dokončené domy vo vybraných lokalitách v tesnom zázemí mesta. Vysoká cena pozemkov predurčuje tieto lokality len pre vysoko príjmové skupiny obyvateľov. Na snímke je vila v obci Limbach.

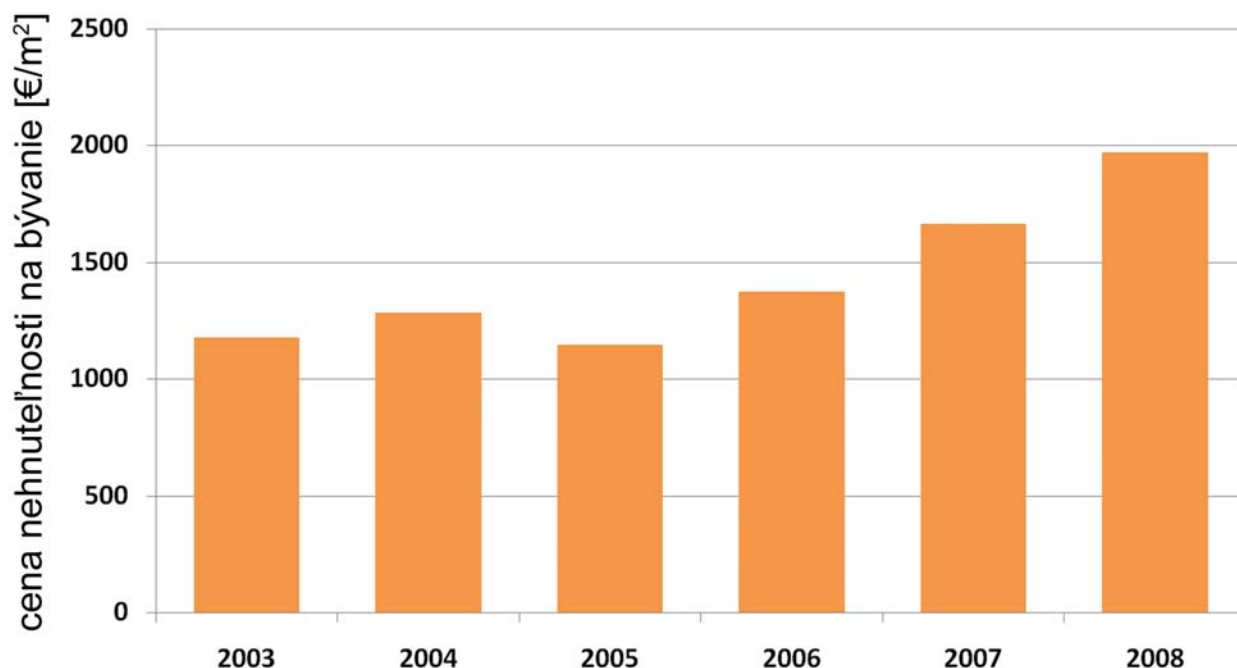
Zdroj: foto M. Šveda

Ceny a predaj dokončených bytov

Bytovú výstavbu v ostatnom desaťročí stimuloval predovšetkým obrovský dopyt po novom bývaní, ktorý spôsobil, že byty sa častokrát predávali aj vtedy, keď sa ešte nezačali ani stavebné práce. Obmedzená ponuka nového bývania a vysoký dopyt spôsobili prudký nárast cien bývania. Podľa Národnej banky Slovenska (2010) vzrástli ceny nehnuteľností na bývanie v Bratislavskom kraji z úrovne 1200€ v roku 2003 na hodnotu 2000€ v roku 2008 za meter štvorcový (obr. 11). Charakteristickým znakom tohto obdobia je aj neschopnosť developerov prispôbiť ponuku bytov potrebám realitného trhu. Zameranie výstavby na nadštandardné a luxusné bývanie prinieslo na realitný trh množstvo bytov, ktoré sa nedokážu predávať. Na trhu chýbajú predovšetkým byty s menšou rozlohou, ktoré by boli dostupnejšie pre mladé rodiny a stredno-príjmové skupiny obyvateľstva. Podľa realitnej agentúry REB Real Partner (2009) celková obsadenosť nových bratislavských bytov dosahuje len 38 – 40%. V Bratislave a jej okolí tak existuje v súčasnosti okolo 4000 bytov, ktoré sa dlhodobo nepredávajú. Dá sa očakávať, že v ďalšom období sa bude výstavba nových bytov prispôbovať požiadavkám trhu a bude sa klástť väčší dôraz na kvalitu prevedenia a vhodnú lokalizáciu stavby. Pozitívnym trendom je skutočnosť, že stále väčší dôraz sa kladie na vhodné umiestnenie stavby v rámci intraurbánnej štruktúry. Dopravné napojenie, dostatok zelene v okolí a dostupná občianska vybavenosť (obchody, detské ihrisko, škôlka a pod.) sa stávajú rozhodujúcimi faktormi úspešnosti bytového projektu.

Tento trend potvrdzujú reporty viacerých realitných agentúr (Lexus, REB Real Partner, portál trendreality.sk), ktoré si všímajú, že dokončené byty sa predávajú najmä v projektoch, ktoré ponúkajú pridanú hodnotu v podobe parkovej zelene, verejného priestoru, polyfunkcie, dotiahnutia verejnej dopravy a pod. Naopak, projekty, ktoré ponúkajú len samotné bývanie, sa predávajú pomalšie, resp. sú za existujúcu cenu nepredateľné.

Obr. 11 – Cena nehnuteľností na bývanie v Bratislavskom kraji v období rokov 2003-2008.



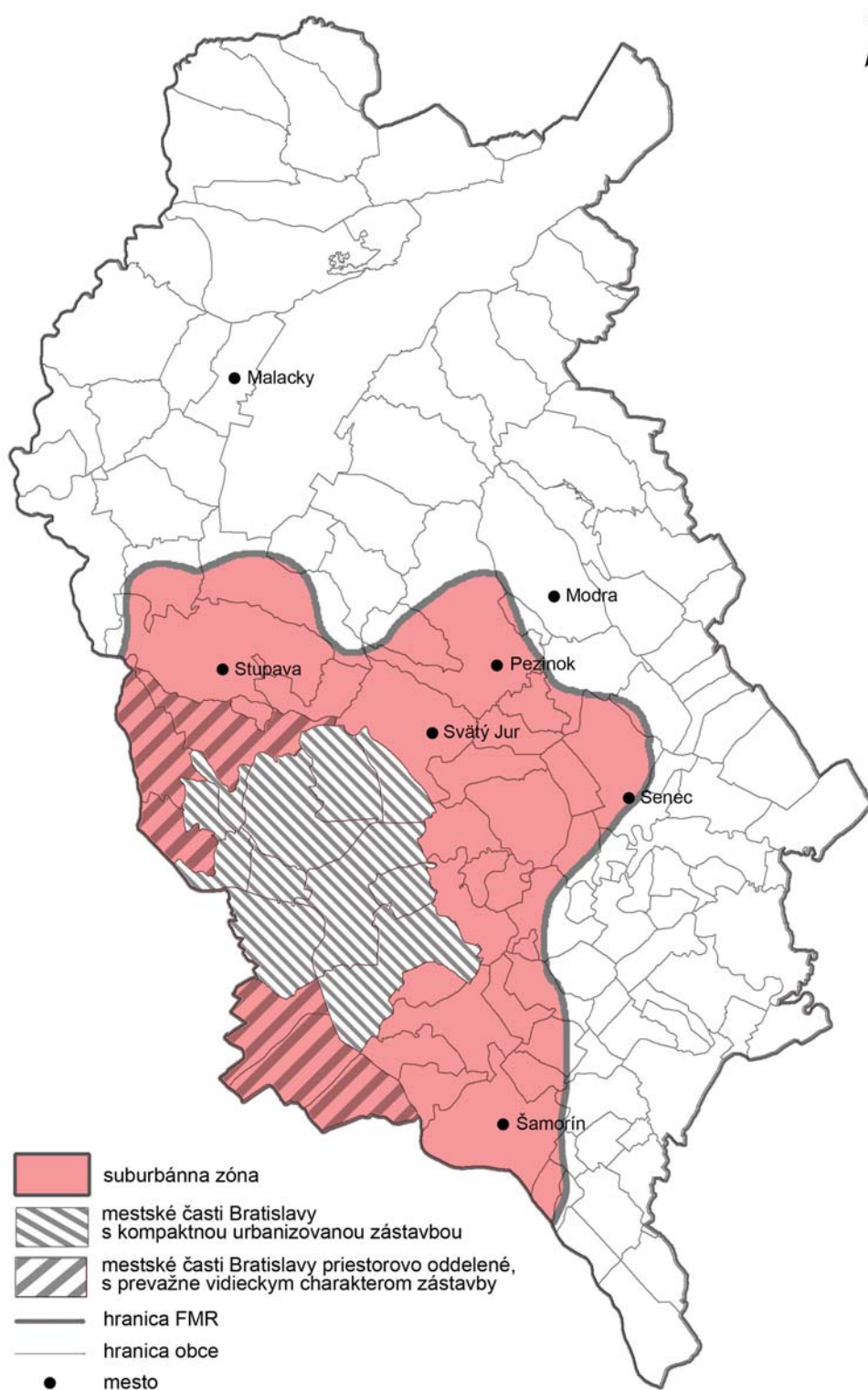
Zdroj: Národná banka Slovenska, 2010.

Priestorový rozsah suburbanizácie v zázemí Bratislavy

Analýza bytovej výstavby nám ponúka možnosť ako sledovať priestorový rozsah suburbanizácie v zázemí Bratislavy. Intenzitu bytovej výstavby síce nemôžeme považovať za univerzálny indikátor prebiehajúcej suburbanizácie, je to však ukazovateľ, ktorý nám poskytuje základnú predstavu o rozsahu zmien, ktoré sa prejavujú vo fyzickom prostredí vidieckych obcí v suburbánnej zóne. Obr. 12 znázorňuje suburbánnu zónu Bratislavy vyhraničenú na základe intenzity bytovej výstavby v rokoch 2003-2008. Táto zóna siaha až do vzdialenosti 30km od centra mesta a zahŕňa aj mestá Stupava, Pezinok, Senec a Šamorín, ktoré tvoria jej pomyselnú hranicu. Suburbanizačné procesy sa prejavujú aj vo vzdialenejších obciach, ich intenzita je však výrazne menšia a sústreďujú sa len do vybraných obcí (lokalít). Takto vyčlenená suburbánnu zóna nemá pravidelný kruhový tvar, ale je zúžená v oblasti pohoria Malých Karpát a pretiahnutá v smere hlavných dopravných koridorov (diaľnica D1 a D2 a cesta I/63). Do suburbánnej zóny boli zahrnuté aj mestské časti Bratislavy, ktoré majú prevažne charakter vidieckych obcí a sú od mesta oddelené neurbanizovaným územím. Jedná sa o mestské časti Záhorská Ves, Devínska Nová Ves, Devín, Jarovce, Rusovce a Čunovo. Napriek tomu, že administratívne patria tieto obce do Bratislavy, svojím charakterom sa neodlišujú od okolitých vidieckych obcí.

Z hľadiska suburbánneho rozvoja predstavujú najatraktívnejšie územie, keďže poskytujú výhody mesta (mestská hromadná doprava, občianska vybavenosť) aj vidieka (vidiecky charakter, prírodné prostredie).

Obr. 12 - Vyhraničenie suburbánnej zóny na základe intenzity bytovej výstavby v rokoch 2003-2008 v obciach Funkčného mestského regiónu Bratislavy.



Zdroj: databáza Štatistického úradu SR a vlastné výpočty

Záver

Výsledky analýzy bytovej výstavby vo FMR Bratislava odzrkadľujú nesmierne dynamické obdobie, v ktorom bola zaznamenaná vysoká intenzita výstavby nových bytov nielen v mestských častiach Bratislavy, ale aj v okolitých obciach v zázemí mesta. Môžeme tak pozorovať nielen pokračujúcu urbanizáciu (zahusťovanie intraurbánnej štruktúry), ale aj narastajúcu (rezidenčnú) suburbanizáciu, ktorá môže mať charakter výstavby ucelených rezidenčných areálov (suburbii), alebo individuálnej výstavby v rámci existujúcich parciel v obci. Nová bytová výstavba prináša do vidieckeho zázemia Bratislavy rozsiahle sociálne, dopravné a environmentálne zmeny. Najmä v menších obciach môže vyvolávať prudký nárast počtu obyvateľov priestorové a sociálne konflikty. Strata vidieckeho charakteru, stret záujmov prisťahovalcov s pôvodnými obyvateľmi, či prehustenie dopravy sú iba niektoré z výziev, na ktoré musia zareagovať suburbanizované obce. V niektorých obciach (napr. Devín, Lozorno) narazil intenzívny rast rezidenčnej výstavby na limity infraštruktúrnych kapacít, ktoré v čase svojho vzniku neboli dimenzované na súčasný narastajúci počet obyvateľov.

V nastávajúcom období sú naprojektované v Bratislave a jej blízkom okolí rozsiahle investičné projekty (napr. Južné mesto, Pod Vrškami, Bory a pod.), ktoré budú znamenať zvýšený nárast nových bytových jednotiek. Ťažisko bytovej výstavby sa tak ešte výraznejšie presunie do okrajových častí mesta a prilahlých vidieckych obcí. Pokiaľ sa investičné plány investorov naplnia v plnom rozsahu, v relatívne krátkom období môžu v Bratislave a jej okolí pribudnúť nové rozsiahle štvrte. Plánované projekty ako napr. Južné Mesto nepočítajú len s výstavbou bytov, ale vytvárajú komplexné urbanistické celky, ktoré poskytnú rozsiahlu občiansku vybavenosť, verejné parky, nákupné centrá a pod. Je otázne, do akej miery sa naplnia všetky plány investorov, vzhľadom na veľký rozsah projektov (niekoľko tisíc bytov) bude vybudovanie občianskej vybavenosti a dostatočujúcej infraštruktúry nevyhnutné, keďže súčasné kapacity mesta ďalší nápor nových obyvateľov neunesú.

Literatúra:

BEZÁK, A. (2000): *Funkčné mestské regióny na Slovensku*. Geographia Slovaca 15, GÚ SAV, Bratislava

BUCKLEY, R., TSENKOVA, S. (2001): *Housing market system in reforming socialist economies: Comparative indicators of performance and policy*. In: *European Housing Policy*, 2, s. 1-34.

HALÁS, M., DŽUPINOVÁ, E. (2007): *Vývoj a priestorové rozloženie bytového fondu Bratislavy*. In: *Urbanismus a územní rozvoj*, 10, 2, s. 23-31.

HEGEDUS, J., MAYO, S., TOSICS, I. (1996): *Transition of the Housing Sector in the East Central European Countries*. In: *Review of Urban and Regional Development Studies*, 8, s. 101-136.

KOREC, P., SMATANOVÁ, E. (2000): *Vývoj rozmiestnenia bytového fondu na území Bratislavy, zákonitosti a osobitosti tohto procesu*. In: *Geografický časopis*, 52, 1, s. 51-66.

MATLOVIČ, R. (2004): *Tranzitívna podoba mesta a jeho intraurbánnych štruktúr v ére postkomunistickej transformácie a globalizácie*. In: *Sociológia*, 36/ 2, s.137-158

OUŘEDNÍČEK, M. (2003): *Suburbanizace Prahy*. In: *Sociologický časopis*, 39/ 2, s. 235-253

SÝKORA, L. (2003): *Suburbanizace a její společenské důsledky*. In: *Sociologický časopis*, 39/ 2, s. 217-233.

Zdroj dat: Štatistický úrad SR, Národná banka Slovenska, REB Real Partner

Profil autora:

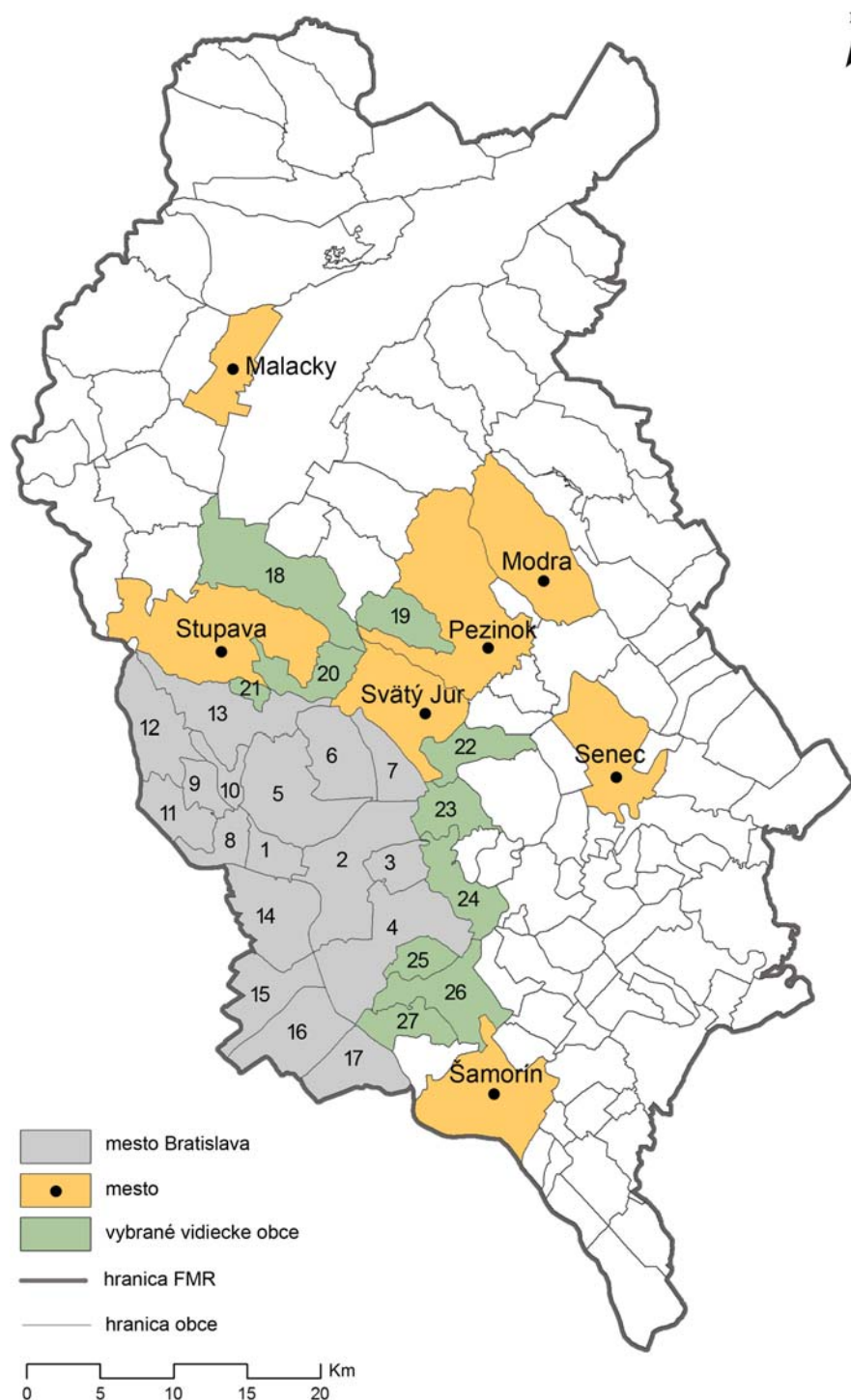


Martin Šveda pôsobí na Katedre regionálnej geografie, ochrany a plánovania krajiny na Prírodovedeckej fakulte Univerzity Komenského. Venuje sa najmä dopadom suburbanizácie na premeny krajiny v zázemí miest a transformácii prímestských sídiel."

Příspěvek je publikován v rámci elektronického informačního portálu Suburbanizace.cz [ISSN 1803-8239], který je spravován členy pracovní skupiny URRLab při katedře sociální geografie a regionálního rozvoje, Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy v Praze. Informační portál vznikl za finanční podpory Ministerstva životního prostředí ČR v rámci projektu "Suburbánní rozvoj, suburbanizace a urban sprawl v České republice: omezení negativních důsledků na životní prostředí".

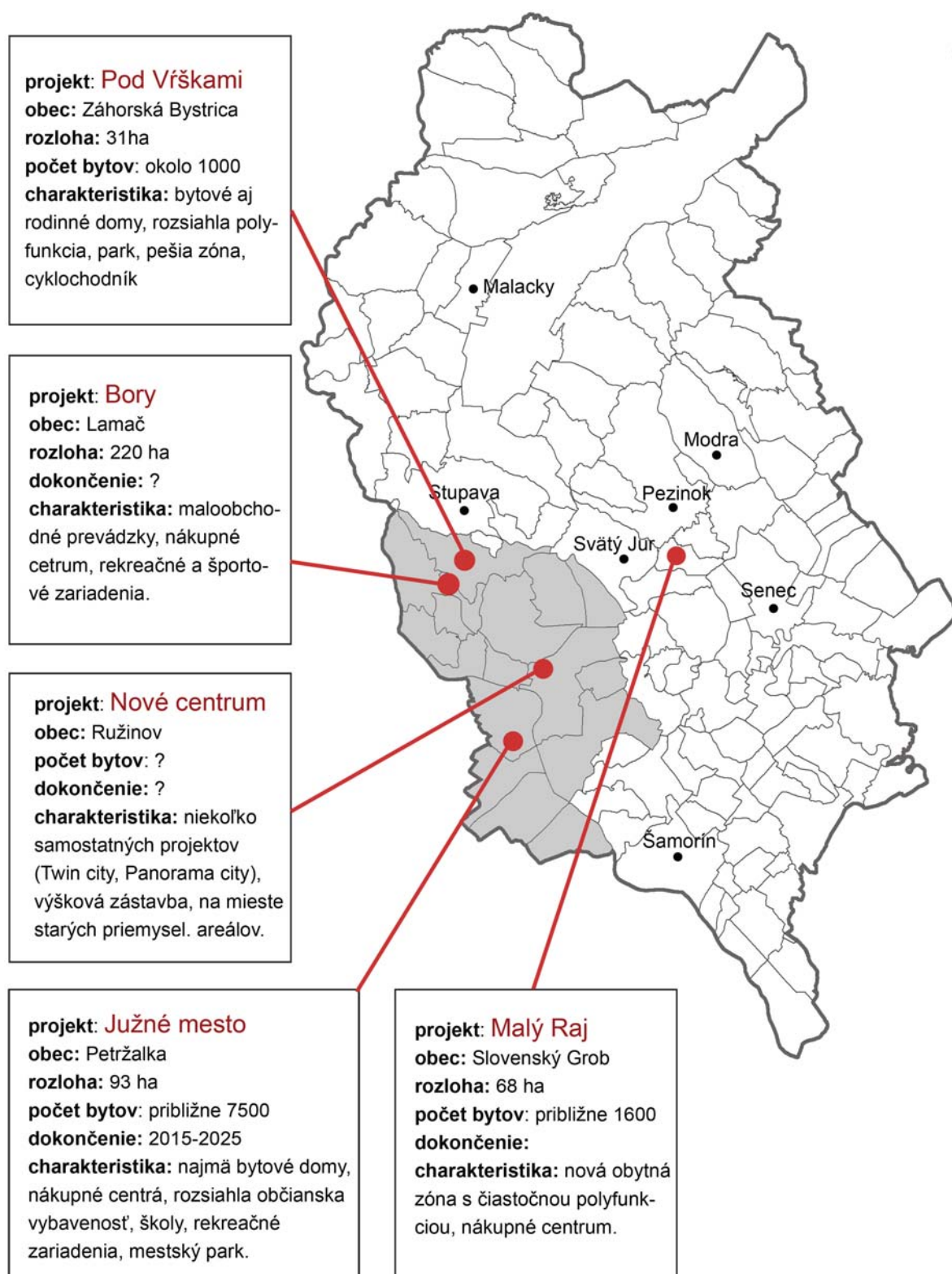


Príloha 1 – Funkčný mestský región Bratislava.



1-17 mestské časti Bratislavy: 1. Staré Mesto 2. Ružinov 3. Vrakúňa 4. Podunajské Biskupice 5. Nové Mesto 6. Rača 7. Vajnory 8. Karlova Ves 9. Dúbravka 10. Lamač 11. Devín 12. Devínska Nová Ves 13. Záhorská Bystrica 14. Patržalka 15. Jarovce 16. Rusuovce 17. Čunovo;
Vybrané vidiecke obce: 18. Lozorno 19. Limbach 20. Borinka 21. Marianka 22. Chorvátsky Grob 23. Ivanka pri Dunaji 24. Most pri Bratislave 25. Rovinka 26. Dunajská Lužná 27. Kalinkovo.

Príloha 2 – Vybrané veľké investičné projekty v Bratislave a jej zázemí.



Zdroj: vlastný prieskum realitného trhu

Príloha 3 – Bytový komplex Tri Veže.



Komentár: V širšom centre Bratislavy vzniklo viacero veľkých rezidenčných projektov, ktoré ponúkajú množstvo (prevažne 2-3 izbových) bytov. Medzi tie najväčšie patrí objekt Tri Veže v mestskej časti Bratislava – Ružinov.

Zdroj: foto web

Príloha 4 – Nová obytná zóna v meste Stupava:



Zdroj: foto M. Šveda

Komentár: Nová obytná zóna v meste Stupava je vzdialená od centra obce viac ako 2 km. Pri väčších obciach vznikajú rezidenčné lokality v značnej vzdialenosti od centra obce. Dosiahnutie základných služieb je tak bez použitia automobilu problematické.

Príloha 5– Nová ulica na okraji obce Chorvátsky Grob:



Komentár: Nová ulica na okraji obce Chorvátsky Grob nadväzuje na existujúcu uličnú sieť. Pri rezidenčnej výstavbe dominujú najmä menšie projekty, poskytujúce pozemky s vybudovanými inžinierskymi sieťami.

Zdroj: foto M. Šveda

Príloha 6 – Medzi najatraktívnejšie lokality rezidenčnej suburbanizácie patrí oblasť na úpätí Malých Karpát.



Komentár: Prírodné prostredie, členitejší reliéf a relatívne uzavretá poloha spôsobili, že obce po obidvoch stranách Malých Karpát sa stali cieľom suburbánneho rozvoja už od polovice 90-tych rokov. Príkladom sú obce Limbach, Marianka, Borinka, Svätý Jur a mestské časti Záhorská Bystrica a Rača. V súčasnosti je ponuka voľných parciel v týchto obciach z veľkej časti vyčerpaná.

Zdroj: foto M. Šveda