

K PRÍČINÁM A DÔSLEDKOM ŽIVELNEJ SUBURBANIZÁCIE V ZÁZEMÍ BRATISLAVY: PRÍKLAD OBCE CHORVÁTSKY GROB

Martin Šveda, Pavel Šuška*

* Geografický ústav SAV, Štefánikova 49, 814 73 Bratislava, geogsved@savba.sk, geogsusk@savba.sk

On the causes and consequences of unregulated suburbanization in the hinterland of Bratislava: case study of Chorvátsky Grob

Chorvátsky Grob is one of the municipalities most exposed to suburbanization processes in Slovakia. The spontaneous and unrestrained construction has brought a number of problems, which debase the quality of life in this locality. The aim of this article is to point to the negative impact of new construction, to the mechanism which led to the birth of an extensive suburb and the roles of individual actors, especially that of the local government. The incompetent and inefficient approach of the local government also supported by the unclear legal situation has allowed investors to build a suburb with inadequate infrastructure and lacking any spatial links. It is important to point to such a problematic trend because the further planned construction may change Chorvátsky Grob into the biggest settlement in the hinterland of Bratislava.

Key words: suburbanization, urban sprawl, unregulated development, local government, Chorvátsky Grob, Bratislava

ÚVOD

Suburbanizáciu môžeme vnímať ako jednu z foriem urbanizačných procesov, pri ktorej dochádza k presunu obyvateľstva a jeho aktivít z mesta (jadra urbánneho regiónu) do jeho zázemia (Sýkora 2003). V súčasnosti predstavuje jeden z najsignifikantnejších procesov, ktorý sa podieľa na zmenách priestorovej organizácie spoločnosti v zázemí Bratislavy (Šveda 2009, Zubriczký 2010 a Slavík et al. 2011), ale aj ďalších veľkých miest Slovenska (Šveda a Vigašová 2011). Vnímanie suburbanizácie sa (v slovenskom kontexte) často obmedzuje len na migračný pohyb obyvateľstva v smere mesto – zázemie (Podolák 2007 a 2010 a Novotný a Vigašová 2010), prípadne na transformáciu fyzického prostredia a zmeny v krajinnej pokrývke (Šveda 2011 a Pazúr et al., v tlači). Suburbanizácia však okrem zmien kvantitatívnych charakteristík rastu populácie a funkčného využitia územia prináša aj s nimi spojené zmeny architektúry, infraštruktúry a výraznú zmenu sociálnej štruktúry (Ouredníček 2003). Sledovanie zmien v prímestskej krajine a v populácii, ktorá v nej žije, poukazuje na priestorový rozsah a dynamiku suburbanizačných procesov. Popri týchto aspektoch je však potrebné sledovať aj mechanizmy, ktoré umožňujú vznik suburbánnych sídiel, no najmä tie, ktoré spôsobujú živelný rozvoj.

Cieľom príspevku je poukázať na mechanizmy vzniku živelnej (nedostatočne regulovanej) suburbanizácie na konkrétnom prípade výrazne exponovanej obce v bratislavskom zázemí. Príspevok má charakter pilotnej prípadovej štúdie, ktorej zámerom je poskytnúť základný obraz o dynamike suburbanizačných procesov v obci Chorvátsky Grob s osobitnou pozornosťou venovanou samospráve – aktérovi, ktorý sa snaží problémy v obci riešiť, ale zároveň sa podieľa

aj na ich vytváraní. Hlavné výskumné otázky smerujú k odhaleniu úloh, ktoré zohrala miestna samospráva vo vzťahu k rozvoju suburbanizácie, k zisťovaniu, aký charakter mal tento rozvoj, rovnako ako k osvetleniu dôsledkov, ktoré suburbánny rozvoj spôsobil. V úvode venujeme pozornosť fenoménu živelnej suburbanizácie a jej špecifickému prejavu v postsocialistických mestách. Ďalej stručne načrtávame základné kvantitatívne parametre suburbánneho rozvoja v obci Chorvátsky Grob. Nasledujúca časť je venovaná dôsledkom, ktoré prináša realizácia rozsiahlych investícií a rapidný prírastok obyvateľov. Analýza úloh miestnej samosprávy v procese prijímania zásadných rozhodnutí ovplyvňujúcich intenzitu a charakter výstavby je predmetom poslednej analytickej časti nasledovanej pokusom o niektoré konklúzie.

V kontexte príspevku je potrebné urobiť niekoľko metodologických poznámok, najmä v súvislosti s prístupom k skúmaniu dosahov realizovaného rozvoja na obec a úloh samosprávy v tomto procese. Dôležitú skutočnosť v živote obce predstavovali komunálne voľby v roku 2010, keď došlo nielen k zmene miestnej politickej reprezentácie, ale aj k zásadnému prehodnoteniu dovtedajších rozvojových stratégií. Tento „obrat“ spojený s hľadaním transparentnejšieho výkonu miestnej správy znamenal sprístupnenie viacerých primárnych prameňov v podobe rôznych oficiálnych dokumentov a štatistík, často aj nad nevyhnutný rámec definovaný *zákonom o slobodnom prístupe k informáciám*. V súvislosti s analýzou a prehodnotením rozvojových stratégií realizovaných v minulosti sa významným zdrojom sekundárnych dát stali vyjadrenia predstaviteľov obce prezentované v rôznych médiách. Zvláštne miesto medzi nimi zaujíma miestne periodikum Chorvaťan (2011a, 2011b, 2011c, 2012a, 2012b, 2012c, 2012d, 2012e, 2012f, 2012g, 2013a, 2013b) vydávané obecným úradom, ktoré tak prirodzene predstavuje hlavný komunikačný kanál miestnej samosprávy. Získané informácie boli ďalej dopĺňané a konfrontované prostredníctvom série rozhovorov s predstaviteľmi miestnej samosprávy a prenesenej štátnej správy, ale aj s vyjadreniami rastúcej komunity rezidentov (Život a problémy obce sú reflektované na viacerých verejných fórach a sociálnych sieťach umožňujúcich pohľad do percepcie kľúčových problémov života miestnych obyvateľov).

ŽIVELNÁ SUBURBANIZÁCIA A MIESTNA SAMOSPRÁVA

Živelný rozvoj suburbánnych oblastí sa často označuje termínom *urban sprawl*. Spája sa predovšetkým so vznikom rozsiahlych sídelných areálov v okolí veľkých miest, ktoré sa vyznačujú relatívnou rozvoľnosťou zástavby (rodinných domov), nízkou hustotou zaľudnenia a amorfným charakterom sídelnej štruktúry (typické sú slepé a nepravidelné ulice). *Urban sprawl* je poháňaný celým radom faktorov, ktoré pramenia z túžby realizovať individuálne preferencie v bývaní mimo mesta, dostatkom voľnej a relatívne lacnej pôdy a najmä trhovo vedeným rozvojom, ktorý je len v obmedzenej miere regulovaný nástrojmi územného plánovania. Tento fenomén je problémom väčšiny vyspelých spoločností (Jackson 2002), najviac však zasiahol severoamerický kontinent (Bruegmann 2005). Rozvoľňovanie zástavby do značnej vzdialenosti od mesta priniesol celý rad negatívnych dosahov (Sýkora 2003 a Biolek a Andráško 2011). Ide predovšetkým o záber voľnej krajiny, náročnosť na dopravnú obsluhu, vyššiu spotrebu energií a značné environmentálne, ale aj

sociálne dosahy (cf. TCRP 2002, Putnam 2000). Takéto plytvanie zdrojmi prinieslo rozsiahlu kritiku a vyústilo do celého radu štúdií (napr. Galster et al. 2001 a Ewing et al. 2002) a iniciatív na zamedzenie nekontrolovateľného budovania suburbií a preferenciu trvalo udržateľných sídelných štruktúr (napr. iniciatíva *Smart Growth America*, v slovenskom prostredí napr. iniciatíva *Inštitútu urbánneho rozvoja*).

Fenomén živeľnej expanzie miest sa týka aj európskych mestských regiónov (nárast zastavaných plôch o 5,4 % v období 1990-2000, EEA 2006), aj keď s odlišným charakterom, ktorý vyplýva z diferencovaného sídelného vývoja, sociálneho i kultúrneho kontextu. Z tohto dôvodu pojem urban sprawl v európskom prostredí nadobúda iný význam¹ a vyžaduje si odlišnú teoretickú explanáciu príčin a dôsledkov (Couch et al. 2007). V európskych krajinách má rozvoj suburbaných oblastí oveľa koncentrovanejší priestorový charakter a vo väčšine prípadov nová výstavba nadväzuje na existujúcu sídelnú štruktúru vidieckych obcí a miest v zázemí jadrového mesta (Ptáček 2002). Je to dôsledkom hustej sídelnej siete, ale aj prísnejších regulácií (ochrana poľnohospodárskej pôdy, tradícia územného plánovania a pod.). Avšak ani v západnej Európe sa nepodarilo prejavom fenoménu urban sprawl úplne zamedziť, keďže rozsiahly rozvoj predmestí sa často považoval v prvom rade za znak ekonomického úspechu a nie za potenciálne vážny spoločenský problém, proti ktorému treba razantnejšie vystúpiť (Nuissl a Rink 2005).

Po roku 1989 sa zmenou spoločensko-ekonomických podmienok vytvorili predpoklady pre živeľný suburbaný rast aj v zázemí mnohých postsocialistických miest. Urban sprawl v postsocialistických mestách strednej a východnej Európy môže byť interpretovaný ako dôsledok procesu transformácie na demokratickú spoločnosť a trhovo-orientovanú ekonomiku (privatizácia, reštitúcie a decentralizácia) a zároveň ako dôsledok integrácie do globálnych procesov (napr. osvojenie si „západných“ hodnôt a spôsobu života či preferencií v bývaní). Špecifikami urbánneho (suburbánneho) vývoja, ktoré sú dôsledkom desaťročia trvajúceho štátneho socialistického zriadenia spoločnosti, sa zaoberá celý rad autorov (Musil 1993, Enyedi 1998, Sýkora 1999, Nuissl a Rink 2005, Vaishar, ed. 2013 a iní).

Hoci porovnania (sub)urbanizačných procesov v Severnej Amerike a v postsocialistických krajinách strednej a východnej Európy narážajú na viaceré odlišnosti (pozri napr. Ptáček 2002, Couch et al. 2007 a Leetmaa 2008), skutočnosťou zostáva, že istá živeľnosť sa rôznou mierou prejavila aj v zázemí mnohých postsocialistických miest (Tammaru 2001, Timár a Váradi 2001, Sýkora a Ouředníček 2007 a Szirmai et al. 2011). Otázky plánovania a regulácie (nielen) sídelného rozvoja mali len malú spoločenskú prioritu (prípadne sa považovali za vyslovene nežiaduce) a akákoľvek rezidenčná či komerčná výstavba sa vnímala ako prejav ekonomického a spoločenského napredovania (cf. Sýkora 1998, Pichler-Milanovič 1994, Balchin et al. 1999). Absencia kom-

¹ Napriek značnému rozšíreniu pojmu *urban sprawl* v odbornom aj verejnom diskurze sa v literatúre stretávajú s jeho nejednoznačným chápaním. Vo všeobecnosti môžeme zhrnúť vnímanie urban sprawl do dvoch prístupov: 1) ako (extrémnu) priestorovú formu (*pattern*) suburbanizácie (cf. Sýkora 2003) a 2) ako proces expanzie mesta vyvolaný sociálnymi, ekonomickými a environmentálnymi tlakmi (cf. Couch et al. 2007).

plexných národných priestorových rozvojových stratégií spoločne s regionálnymi a lokálnymi reformami samosprávy priniesla legislatívne a inštitucionálne vákuum, v dôsledku čoho sa pre územné plánovanie na lokálnej úrovni stali charakteristické *ad hoc* politické rozhodnutia, absencia dlhodobých stratégií a prílišná dôvera investorom (Pichler-Milanovič et al. 2007).

Dôležitým faktorom ovplyvňujúcim živelnú suburbanizáciu je charakter a pozícia lokálnej samosprávy v územnom plánovaní. Napriek tomu, že sa v heterogénnom systéme samospráv a ich kompetencií len náročne hľadajú spoločné znaky, Couch et al. (2007) si všímajú jeden spoločný aspekt: čím nezávislejšie postavenie má samospráva, tým výraznejšia kompetícia bude prebiehať medzi jej priestorovými jednotkami, ktoré v snahe prilákať investorov (a nových rezidentov) budú znižovať svoje nároky a umožňovať investorom jednoduchší priebeh výstavby. Takáto rezidenčná výstavba má svoje typické črty, ktoré vychádzajú zo snahy investorov minimalizovať náklady na jej vybudovanie. Zväčša ide o veľké plochy s desiatkami malých parciel a infraštruktúrou obmedzenou len na príjazdovú cestu a prípojky na inžinierske siete. Takýto sídelný rozvoj môžeme teda vnímať nielen ako proces vyplývajúci z ekonomického a spoločenského vývoja (otvorenie možností ziskov z investícií do vybudovaného prostredia, nárast a koncentrácia bohatstva v niektorých vrstvách spoločnosti, zmena preferencií v bývaní a pod.), ale aj ako dôsledok konkrétneho konania investorov, ktorí v snahe o maximalizáciu zisku a externalizovanie nákladov vytvárajú špecifické sídelné štruktúry.

V zázemí Bratislavy sa amorfné sídelné útvary umiestnené vo voľnej krajine bez nadväznosti na existujúcu sídelnú sieť realizovali len obmedzene (Šveda 2009). Rezidenčná suburbanizácia vo veľkej miere nadväzuje na pôvodnú sídelnú štruktúru obcí, kde zahusťuje existujúcu zástavbu, resp. rozširuje intravilán o nové ulice na okraji obce. Nové suburbánne lokality sa však v veľkej časti budujú bez dostatočne vybudovanej infraštruktúry. Chýbajú nielen prvky uličného mobiliáru, ale často aj základná technická infraštruktúra, ako napr. prístupová cesta, chodníky, osvetlenie a pod. Nové ulice sú vytvárané čisto účelovo, len ako priestor na príjazd auta k rodinnému domu. Vo väčšine suburbánnych lokalít absentujú aj akékoľvek formy verejných priestranstiev (napr. ihrisko a park), ktoré by vytvárali priestor na sociálnu interakciu a prispievali tak k vyššej kvalite bývania. Z hľadiska kvality života tak mnohé suburbánne lokality zaostávajú aj za panelovými sídliskami Bratislavy (cf. Ira a Andráško 2008).

Napriek mnohým spoločným znakom živeľnej suburbanizácie v postsocialistických krajinách (Ptáček 2002, Nuissl a Rink 2005, Couch et al. 2007 a Pichler-Milanovič et al. 2007) je suburbánny rozvoj jednotlivých regiónov (lokalít) výsledkom pôsobenia špecifických politicko-ekonomických mechanizmov a konania konkrétnych aktérov. Pre porozumenie týmto mechanizmom je vhodné sledovať suburbanizáciu v mikromierke lokality (obce), kde môžeme identifikovať všeobecné platné podmienky i špecifické konania aktérov – osobitne samosprávy.

Pri konceptualizácii a skúmaní postavenia samosprávy ako aktéra miestneho rozvoja nemožno prehliadnuť tzv. „governance“ prístupy, ktoré v zásade hovoria o historickom posune úlohy miestnej/lokálnej vlády (samosprávy) vo sfére vládnutia. Samosprávy naproti tradičným chápaniam a historickej praxi v západných krajinách strácajú svoje dominantné postavenie a dostávajú sa do

pozície už iba jedného z mnohých aktérov participujúcich na rozhodovacích procesoch definujúcich lokálne regulačné rámce strategického plánovania a realizácie politík (Jessop 1995, Tickell a Peck 1996, Buček 2006 a Ferenčuhová 2011). Podobné zmeny ako v západných spoločnostiach môžeme sledovať aj postsocialistických krajinách, avšak špecifický kontext tu prebiehajúcich procesov a vzťahov nevyhnutne poznačuje i výsledné prejavy a konkrétne situácie.

Postsocialistické obdobie prinieslo významné zmeny v postavení a úlohe samospráv. Jedným z hlavných procesov bol najmä rast formálnych kompetencií lokálnych úrovní verejnej správy (Buček 2000), i keď nie vždy podporených dôslednou legislatívou či financiami, ktoré vytvárajú limity pôsobenia samospráv v oblasti aktívnej výstavby či jej regulácie v mestskom prostredí (Šuška 2012 a 2014). S tým súvisí všeobecne pozorovaný trend reprezentovaný pasívnym postojom verejnej správy a postupne silnejúca pozícia ekonomických subjektov pri ovplyvňovaní metropolitnej dynamiky v období transformácie (Leetmaa et al. 2009). Na druhej strane, je ťažké si predstaviť, že by k takým dramatickým zmenám, aké uvádzame na sledovanom príklade, mohlo dôjsť bez participácie nositeľa základných územno-správnych a územno-plánovacích funkcií, ktorým je práve miestna samospráva.

SUBURBANIZAČNÉ PROCESY V OBCI CHORVÁTSKY GROB

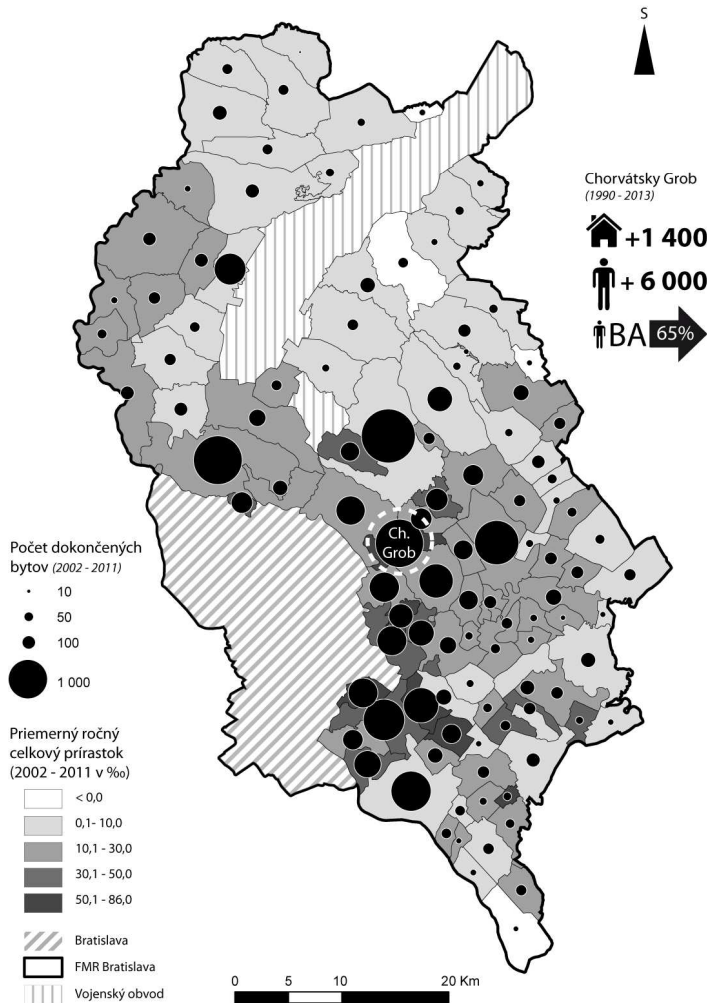
Chorvátsky Grob je jedna z mnohých obcí, ktorú zasiahli suburbanizačné procesy (Zubriczký 2010 a Šveda 2011), rozsahom výstavby ju však môžeme považovať za najväčšie suburbium nielen v okolí Bratislavy, ale i na Slovensku. Z obcí v rámci zázemia Bratislavy dosahuje suverénne najvyšší priemerný ročný prírastok obyvateľstva v období 2002-2011 (86 ‰) a počtom dokončených bytov sa vyrovná populačne nepomerne väčším mestám Senec a Pezinok (obr. 1). Vďaka veľkému rozsahu výstavby sa táto obec stala symbolom suburbanného rastu a často býva uvádzaná najmä v súvislosti s negatívnymi prejavmi nekontrolovateľného sídelného rozvoja.

Obec pozostáva z dvoch častí: Chorvátskeho Grobu a Čiernej Vody (obr. 2). Aktuálny sídelný rozvoj je sústredený najmä do Čiernej Vody, ktorá sa za niekoľko rokov zmenila z poľnohospodárskeho družstva na rozsiahlu rezidenčnú zónu so stovkami nových domov. Rozsiahly stavebný rozvoj (najmä po roku 2004) formovala (popri všeobecných faktoroch, ako sú vysoký dopyt po nehnuteľnostiach, výrazne rastúca cena nehnuteľností v meste, dostupnosť úverov a pod.) predovšetkým ucelenosť pozemkov² a ústretovosť miestnej samosprávy (viď nižšie).

Základným katalyzátorom prebiehajúcich zmien v obci je rast počtu obyvateľov, ktorý bol v ostatnom desaťročí enormný. V období rokov 2001-2011 sa počet obyvateľov v obci viac ako zdvojnásobil (z 1 571 obyv. na 3 932), pričom prílev obyvateľov kulminoval v rokoch 2007 a 2008, keď ročne pribudlo viac ako 400 obyvateľov (obr. 3). Dôležitým medzníkom je rok 2010, v ktorom počet obyvateľov suburbia na Čiernej Vode prerástol populáciu pôvodnej obce.

² Sčel'ovanie rozdrobenej vlastníckej štruktúry je časovo a finančne veľmi náročné. V lokalite Čierna Voda išlo o pozemky grófa Pálffyho, ktoré zbral štát a v 90. rokoch nimi uspokojoval reštitučné nároky. Keďže išlo o rozsiahle a vysporiadané pozemky, boli výhodné na realizáciu veľkých rezidenčných projektov.

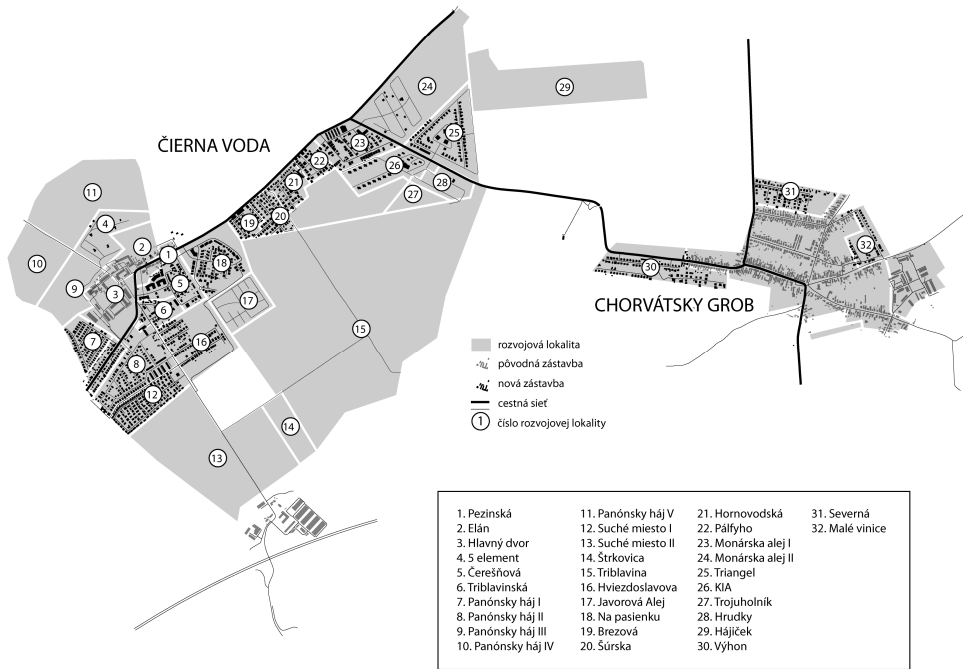
V súčasnosti počet trvalo prihlásených obyvateľov prekračuje 4 500 a s dokončením viacerých väčších projektov sa očakáva ešte ďalší prírastok.



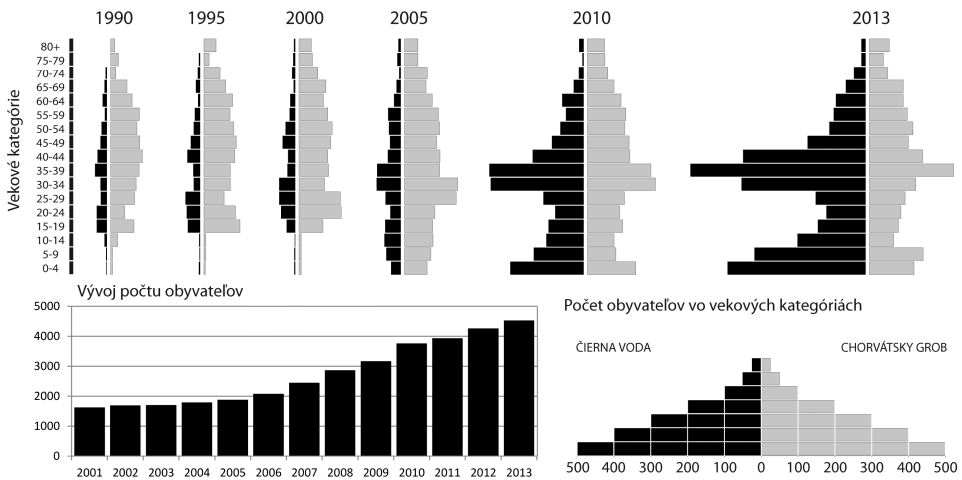
Obr. 1. Prírastok obyvateľstva a bytová výstavba vo funkčnom mestskom regióne Bratislava v období 2002-2011

Zdroj: Šveda a Podolák (2014).

Pri pohľade na zmeny vo vekovej štruktúre obyvateľstva pozorujeme, že migrácia do Chorvátskeho Grobu sa týka predovšetkým vekovej kategórie 30 až 40-ročných, ktorých podiel v období rokov 2000-2013 narástol z 15,8 % na súčasných 25,1 %. Druhú najpočetnejšiu skupinu tvoria deti do 10 rokov (20,3 %). Potvrzuje sa tak všeobecný predpoklad, že aktérmi suburbánnej migrácie sú najmä mladé rodiny s deťmi, ktorých príchod do obce vytvára typické dvojgeneračné vekové zloženie. Dynamiku vývoja vekovej štruktúry

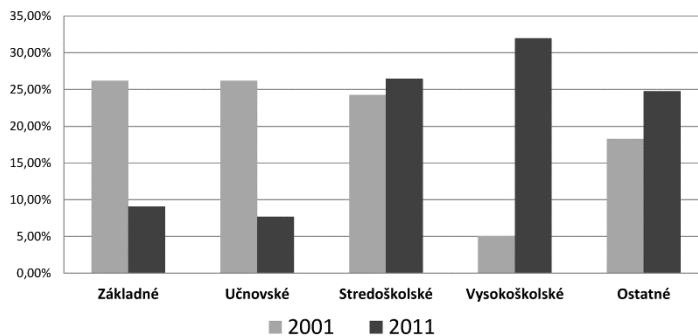


Obr. 2. Rozvojové lokality v obci Chorvátsky Grob
Zdroj: Územný plán obce, upravené.



Obr. 3. Vývoj počtu obyvateľov a vekovej štruktúry v obci Chorvátsky Grob
Zdroj: interná databáza obce Chorvátsky Grob.

znázorňuje obr. 3, z ktorého je viditeľné „omladenie“ najmä v ostatných troch rokoch, keď odznala najsilnejšia migračná vlna. Osobitne treba upozorniť na skutočnosť, že detská zložka populácie pred rokom 2005 prakticky neexistovala a obec bola výrazne prestarnutá. Náhle znovuoobjavenie sa detskej zložky vytvára tlak najmä na kapacitu školských a predškolských zariadení (viď nižšie). Podiel migrantov z Bratislavy na celkovom počte prisťahovaných do obce tvoril v období 2002-2011 „len“ 65 %. Potvrďuje sa tak skutočnosť, že migrácia do suburbánnej zóny Bratislavy nie je výhradne doménou Bratislavčanov a že značnú časť tvoria prisťahovalci z iných častí Slovenska, pre ktorých je bývanie „za mestom“ vyhľadávanou alternatívou voči bývaniu v bratislavskom podnájme (Šveda a Podolák 2014). Obraz o preмене sociálneho prostredia v obci dotvára aj výrazný nárast podielu vysokoškolsky vzdelaných obyvateľov (obr. 4).



Obr. 4. Vzdelanostná štruktúra v obci Chorvátsky Grob

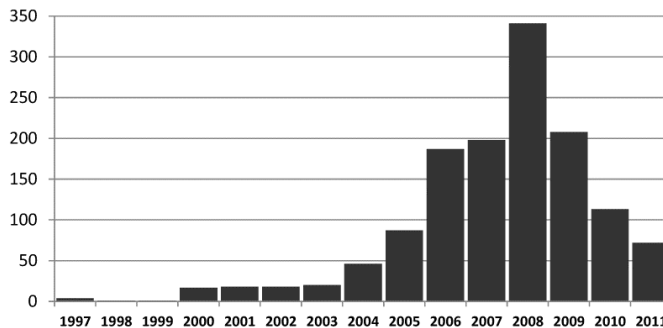
Zdroj: ŠÚ SR.

V súvislosti s údajmi o počte a vekovej štruktúre obyvateľov treba upozorniť, že reálny stav počtu obyvateľov obce nezodpovedá oficiálnym štatistikám. Obec sa dlhodobo potýka s neochotou prisťahovalcov prihlásiť sa na pobyt v mieste nového trvalého bydliska³. Pri porovnaní s kapacitou dokončených bytov (obložnosť) môže v obci bývať 1 000 až 2 000 na trvalý pobyt neprihlásených obyvateľov⁴. Reálna populačná veľkosť obce tak pravdepodobne prekračuje 6 000 obyvateľov. Ide len o jednoduchý odhad, ktorý je však podporený nepriamymi údajmi z obecného úradu (napr. prihlásenie na odvoz smetí a pod.). Podrobnejšie sa fenoménom neúplnej evidencie suburbánnych migrantov zaoberajú Šveda a Podolák (2014).

³ Zmena trvalého bydliska znamená prihlásenie sa v novom mieste trvalého bydliska na príslušnom úrade (obecný alebo miestny úrad, okresné riaditeľstvo policajného zboru). Keďže tento proces je spojený nielen s výmenou osobných dokladov, ale aj s prenosom sociálnej agendy do nového bydliska a zmenou registrácie v rôznych inštitúciách (napr. poisťovne, banky, školy a pod.), mnohých ľudí táto skutočnosť od úradnej zmeny trvalého bydliska odrádza (resp. zmeny nehlásia).

⁴ Východiskom sú údaje za priemerný počet osôb v rodinných domoch (3,47) a v bytových domoch (2,98) zo sčítania v roku 2001. Obložnosť bytov je závislá jednak od priemernej veľkosti cenových domácností, jednak od percenta spolunažívania cenových domácností. Celkové tendencie tak sledujú trend znižovania priemernej veľkosti cenových domácností, ako aj znižovania percenta ich spolunažívania. V obci sa za obdobie 2002-2011 dokončilo 1 300 bytov, čo pri zohľadnení štruktúry dokončených bytov predstavuje obložnosť na úrovni 3,35 obyv./byt. Celková kapacita dokončených bytov tak predstavuje bývanie pre približne 4 500 obyvateľov. Migračný prírastok v období 2002-2011 však predstavuje „len“ 2 655 imigrantov.

Vzhľadom na uvedené nepresnosti v evidencii obyvateľstva nám bytová výstavba dáva presnejší obraz o rozsahu a intenzite suburbanizačných procesov v obci. Nová rezidenčná výstavba sa v obci začala realizovať až začiatkom milénia a spočiatku išlo najmä o individuálnu výstavbu rodinných domov. Väčšie objemy dokončených bytov boli zaznamenané až po roku 2004 v súvislosti s realizáciou prvých väčších rezidenčných projektov. Kým v roku 2000 bolo dokončených len 17 bytov, ich počet sa každoročne zdvojnásoboval až dosiahol úroveň 341 bytov ročne v roku 2008 (obr. 5). Celkovo bolo po roku 1989 v obci dokončených približne 1 400 bytov, z toho 1 200 po roku 2005. Na tomto objeme sa najväčšou mierou podieľajú komplexné projekty s desiatkami až stovkami bytov v rodinných a bytových domoch (*Triangel, Panónsky háj, Čerešňové, Monarská alej, Hájiček, Suché miesto* a pod.). Počet trvale obývaných bytov v obci Chorvátsky Grob vzrástol medzi rokmi 2001-2011 trojnásobne.



Obr. 5. Dokončené byty v obci Chorvátsky Grob v období 1997-2011

Zdroj: ŠÚ SR.

HLAVNÉ PROBLÉMY Z POHLADU SAMOSPRÁVY

Intenzita a charakter novej výstavby a jej manažment (dôležitá skutočnosť, o ktorej sa zmienime neskôr) priniesli obci niekoľko závažných problémov, s ktorými sa budú musieť predstavitelia obce zaoberať ešte mnoho ďalších rokov. Ide najmä o navzájom prepojené problémy infraštruktúrnej podrozvinutosti nových obytných súborov, deficitu financií na jej dobudovanie a hľadania konsenzu v prostredí dvoch demograficky, sociálno-ekonomicky a politicky odlišných komunít s rozdielnymi pohľadmi na aktuálnu situáciu a možnosti jej riešenia. Živelnosť výstavby a nedostatočná angažovanosť miestnej samosprávy prejavujúca sa v absencii tlaku na developerov, ktorý by ich prinútil realizovať verejno-prospešné investície, sa podpísali pod vznik nedostatočne rozvinutej technickej, dopravnej a sociálnej infraštruktúry.

Technická infraštruktúra

Problém dopravnej infraštruktúry má dve základné roviny. V prvom prípade ide o otázku kvality a údržby ciest v rámci obce. Keďže mnohé nie sú vo vlastníctve obce, ale developerov a majiteľov obytných komplexov, obci nevzniká

povinnosť realizovať ich údržbu, čo sa samozrejme nestretá s pozitívnou reakciou zo strany obyvateľov. Na druhej strane, obec odmieta prebrať do vlastníctva cesty, ktoré sú nevyhovujúce či v zlom technickom stave, čo by ešte viac zvyšovalo jej výdavky. V mnohých oblastiach prebieha ešte aktívna výstavba spojená so zvýšenou intenzitou pohybu stavebných mechanizmov, ktoré komunikácie zvlášť zaťažujú⁵. Tento zvýšený tlak na cesty sa týka i komunikácií v správe iných subjektov – obce a kraja. Obec však v minulosti od stavebníkov zákonom upravenú náhradu, resp. zabezpečenie opravy cesty nevyžadovala (Chorvaťan 2011a).

Druhá rovina problému dopravy a dopravnej infraštruktúry súvisí so spojením s Bratislavou, teda miestom realizácie väčšiny pracovných, ale aj množstva voľnočasových aktivít rezidentov Chorvátskeho Grobu. Tu je značné bremeno prenášané na obyvateľov MČ Bratislava-Vajnory, kadiaľ vedie hlavné komunikačné spojenie s mestom. Situáciu opisuje vtedajší starosta obce: „do Bratislavy odchádzajú ľudia dvoma cestami, ktoré dnes nemajú parametre dopravnej komunikácie, jedna ani nie je zaradená v štátnej sieti. Pre ilustráciu, smerom do Vajnora tadiaľ chodí denne okolo dvadsaťtisíc áut“ (Marynčák, cit. v Nováková 2012). Aj keď viacerí kupujúci nehnuteľností v obci boli investormi presviedčaní o skorom pripojení na ňalekú diaľnicu, realizácia tohto zámeru je podmienená úspešnou spolupracou niekoľkých štátnych a neštátnych subjektov a podľa aktuálnych odhadov s jeho uskutočnením nemožno rátať skôr ako v roku 2018. Do obce síce premáva aj linka mestskej hromadnej dopravy, jej frekvencia a rýchlosť však nepostačuje dynamickému životnému štýlu a flexibilným dopravným požiadavkám suburbánnych migrantov. V situácii, keď v obci chýba ucelený prepravný systém pre pešiu a cyklistickú dopravu, je osobný automobil nevyhnutný aj na vnútroobecnú dopravu.

Spoločným menovateľom druhej skupiny problémov v obci je voda. Zatiaľ čo problémy s nedostatkom pitnej vody spôsobené významným nárastom jej spotreby sa podarilo vyriešiť relatívne jednoducho podpísaním nových zmlúv s vodárenskou spoločnosťou, otázka odtoku dažďovej a odpadovej vody bude trápiť obyvateľov niektorých lokalít i samosprávu ešte dlhé obdobie. Odvádzanie vody je problematické nielen kvôli reliéfnym a hydrogeologickým podmienkam (nepriepustné podložie, rovinatý – depresný charakter reliéfu), ale aj v dôsledku nefunkčnej či absentujúcej dažďovej kanalizácie. Podľa Marynčáka je tento stav opäť nutné pričítať na vrub „totálnej benevolencie minulého vedenia obce voči developerským projektom“ (Chorvaťan 2013a), keď „kanalizačné rozvody nových štvrtí sa napájali do obecnej kanalizácie bez toho, aby obec zabezpečila rozšírenie jej kapacity a výkonu. V súčasnosti kanalizácia kolabuje a obec nemá dostatok finančných prostriedkov na rozšírenie jej kapacity. Developeri, ktorí napojili stovky domov na obecnú kanalizáciu, neboli zaviazaní žiadanými investíciami do budúcnosti a vďaka účelovým rozhodnutiam predchádzajúceho vedenia už nie je možné od nich finančné prostriedky späťne požadovať“ (Chorvaťan 2011a).

⁵ Developeri zmenili stratégiu v súvislosti s menej priaznivou situáciou na trhu s nehnuteľnosťami, keď upustili od rozvoja celých obytných zón a výstavbu nechávajú na individuálnych stavebníkoch. To bude mať zrejme za následok, že stavebná činnosť a s ňou spojené zaťaženie komunikácií vo viacerých oblastiach tak skoro neutíchnu.

V obci sa nachádzajú dve čistiarnie odpadových vôd (ČOV), jedna pre pôvodnú obec, druhá pre Čiernu Vodu. Skutočnosť, že kanalizáciou je odvádzané aj veľké množstvo dažďovej vody sa prejavuje v preťažení ČOV najmä počas trvalejších dažďov. ČOV pre pôvodnú obec tak počas dažďov pracuje na 146-percentný výkon (v bežnom režime „iba“ na 97 %), zatiaľ čo ČOV pre Čiernu vodu funguje bežne na 117 %, no počas dažďa záťaž stúpa na úroveň 226 % (Chorvaťan 2011b). Vzhľadom na depresnú polohu viacerých rozvojových areálov (samotný názov Čierna Voda veľa napovie) je nevyhnutné odpadovú vodu odčerpávať. Tu však opäť narážame na problém „*parazitického developerstva*“. „Lokality boli schvaľované s napojením na infraštruktúru iných lokalít, ktoré však nedokážu zabezpečiť ani vlastné potreby. Napríklad čerpacia stanica pre pôvodných 8 až 12 rodinných domov dnes slúži 38 bytovým jednotkám spolu s drobnou vybavenosťou a k tomu pribudne ďalšia lokalita s plánovanými 74 domami!“ (Marynčák, cit. V Nováková 2012). Takáto extrémna preťaženosť sa samozrejme musí podpísať aj pod životnosť technického vybavenia.

Sociálna infraštruktúra

Problematika v oblasti sociálnej infraštruktúry je významne poznamenaná už spomínaným špecifickým demografickým zložením rýchlo rastúcej populácie imigrantov, kde dominujú mladé rodiny s deťmi. Zvlášť páličivým problémom sa stávajú kapacity školských a predškolských zariadení. V obci dnes funguje jedna základná škola poskytujúca výučbu pre žiakov a žiačky prvého stupňa, do ktorej bolo v školskom roku 2012/13 zapísaných do piatich tried spolu 85 detí. V obci je dnes viac než 800 školopovinných detí a ročný nárast predstavuje viac ako 100 detí. Až viac ako 91 % všetkých školopovinných detí v obci navštevuje školy v okolitých obciach a mestských častiach Bratislavy (Chorvaťan 2012c).

Pri ZŠ Chorvátsky Grob funguje aj materská škola (zriaďovateľom je obec), ktorej zariadenia navštevovalo 216 detí v školskom roku 2012/13. Alternatívnu možnosť predstavuje jedna súkromná materská škola (zaradená do siete škôl a školských zariadení pri MŠVVŠ SR) a nezaradené opatrovateľské a denné centrá či súkromné MŠ, ktoré však vzhľadom na vysokú cenu nie sú riešením pre väčšinu obyvateľov. V snahe zvýšiť kapacity obecného zariadenia, ktoré bolo schopné ročne uspokojiť približne polovicu oprávnených žiadostí (Chorvaťan 2012b) prostredníctvom otvorenia troch nových tried v prenajatých súkromných priestoroch bolo nutné z rozpočtu obce uvoľniť 33 000 eur a tiež schváliť zvýšenie spoluúčasti zákonných zástupcov na prevádzke (k politickému problému, ktorý bol prítomný aj v prípade prijímania tohto rozhodnutia sa ešte vrátíme). Je len iróniou, že k 30. 6. 2013 došlo k uzatvoreniu jedného z pracovísk obecnej MŠ (dve triedy) z dôvodu nevyhovujúcich hygienických podmienok v budove vo vlastníctve obce. Vzhľadom na neexistenciu vlastných priestorov budú aj tieto presťahované do prenajatých priestorov.

Naopak, akútnu potrebu vybudovania novej plnohodnotnej základnej školy poskytujúcej vzdelávanie na oboch stupňoch sa z obecných prostriedkov naplniť nepodarí. Predpokladané náklady vo výške 5,6 mil. eur predstavujú pre obec s rozpočtom okolo dvoch miliónov nedosiahnuteľnú metú. Napriek snahám o navýšenie vlastných prostriedkov na tento účel (zvýšenie miestnych daní a poplatkov, odvádzanie časti vybraných pokút), kľúčovým zostáva istá forma

externého spolufinancovania. Tu však obec naráža na ďalšie problémy, keďže „získanie dotácií od štátu či z fondov EÚ na stavbu novej školy či škôlky je v Bratislavskom kraji takmer nemožné, pretože už nie sme Bratislava, ani časť Bratislavy s počtom obyvateľov nad 5 000 (hoci máme cca 6 500 obyvateľov, však na trvalý pobyt je prihlásených len 4 160), a teda nespĺňame podmienky pre nárok na dotáciu“ (Chorvaťan 2012a). Po odmietnutí petície (ktorú podpísalo vyše 2 000 obyvateľov obce) poslancami NR SR, starosta obce ohlásil ukončenie aktivít pri hľadaní prostriedkov na novú školu (Chorvaťan 2013a).

Financie a rozpočet

Na predstavených príkladoch sme poukázali na produkciu negatívnych externalít priamo vyplývajúcich z realizácie súkromných investičných zámerov a limitovaných možností (a rozhodnutí) samosprávy efektívne vstupovať do rozhodovacích procesov. Súčasnú vedúcu obce stojí pred páľčivými otázkami: Ako poskytnúť základný štandard pre rastúci počet obyvateľov? Ako je možné, že „obec, v ktorej sa za posledných osem rokov preinvestovali stovky miliónov eur, nedokázala zaistiť dostatok financií ani na svoj základný rozvoj a nielen profitovať z masívnej výstavby?“ (Chorvaťan 2011a). Starosta obce odhaduje, že investori medzi rokmi 2003-2010 v obci preinvestovali 300-400 miliónov eur, no obec z týchto prostriedkov nedokázala získať prakticky nič (Chorvaťan 2011c), práve naopak, došlo k vytvoreniu situácie plnej len ťažko zvládnuteľných problémov, ktorých riešenie si v budúcnosti vyžiada množstvo úsilia a finančných prostriedkov.

Absentujúce príjmy, resp. problémy zabezpečenia financovania chýbajúcej infraštruktúry súvisia tiež s problematikou právneho riešenia vynútených investícií. V súčasnom právnom poriadku SR neexistujú úpravy, na rozdiel od mnohých iných krajín, na základe ktorých by investorovi vznikala povinnosť investovať do verejných priestorov či infraštruktúry, prípadne odvádzať časť prostriedkov na podobné účely zriadených obecných fondov (Šuška 2012 a 2014). Úspech snáh presadiť podobné riešenia závisí od ochoty a vyjednávacej pozície samosprávy v konkrétnych prípadoch. V súčasnosti prebiehajú viaceré jednania s investormi, ktorí prejavili istú ochotu diskutovať na túto tému, no bez jasnej opory v zákonoch je výsledok stále neistý. Navyše, tieto sa aj v prípade úspechu budú týkať až nových projektov.

Jedným z dôležitých prvkov príjmovej stránky rozpočtu miestnej samosprávy sú podielové dane. Tradičný problém suburbanizovaných obcí v zázemí Bratislavy je neochota imigrantov prihlasovať sa v svojej novej obci na trvalý pobyt, čím táto často prichádza o nemalé prostriedky. Pri ročnej sume 200 eur na prihláseného obyvateľa to podľa odhadov o neprihlásených bývajúcich predstavuje pre obec ročne stratu okolo 200 000 eur. S cieľom zlepšiť bilanciu prihlásených obyvateľov obec spustila informačnú kampaň (Chorvaťan 2012d, 2012e, 2012f). Okrem toho obec prichádza aj s nástrojmi stimulujúcimi prihlasovanie, príkladom je zvýšenie poplatku za odvoz odpadu, ktoré sa však nedotkne poplatníkov, ktorí majú v obci trvalý pobyt, čím im vzniká nárok na dotáciu pokrývajúcu zvýšenie. Zvýšené výdavky spojené s údržbou nevyhovujúcej infraštruktúry a absentujúce príjmy z výberu podielových daní sa prejavujú aj vo vyšších sadzbách dane z nehnuteľností.

Ďalšie možnosti vnútorného získavania prostriedkov (napr. zvyšovanie miestnych daní a poplatkov), no hlavne rozhodovanie o tom, kam budú smerovať obmedzené rozpočtové výdavky, sa stávajú politicky veľmi citlivými témami. Situácia je navyše komplikovaná špecifickou sociálnou štruktúrou a zastúpením skupín obyvateľov v miestnom zastupiteľstve.

Problém iniciálnej suburbanizácie okrem iného predstavuje vznik stavu koexistencie dvoch rozdielnych skupín obyvateľstva v rámci pôvodnej vidieckej obce. Uvedené rozdiely komunít dané odlišnou pozíciou v reprodukčnom cykle (prevažne mladé rodiny v Čiernej Vode), sociálno-ekonomickým statusom (možnosť kúpy novostavby rodinného domu v zázemí Bratislavy), sa prejavujú i v kultúrnej a hodnotovej rovine (pre príklad z Bratislavy pozri napr. Bahna a Majo 2012). Do hry navyše vstupuje výrazná priestorová segregácia komunít, s ktorou súvisí odlišné vnímanie objektívnej vybavenosti častí obce na jednej strane, na druhej strane zrejme posilňuje pocity dopĺčania na „tých druhých“ a bráni vzniku výraznejších prejavov solidarity. Zastúpenie v miestnom zastupiteľstve dobre vykresľuje tento problém. Od roku 2010 je v desaťčlennom zastupiteľstve po päť poslancov či poslankyň zo starej a novej časti, pričom takéto rozloženie síl, vedie k častým patovým situáciám, najmä pokiaľ sa hlasuje o obecných výdavkoch. Obec bola napr. v rozpočtovom provizóriu pre nezhody okolo otázok financovania budovania novej, resp. rekonštrukcie starej školy, komplikované bolo prijímanie rozhodnutí o otváraní (a s tým spojených nákladov) nových tried materskej školy, podobne problematcky sú prijímané viaceré opatrenia riešiace havarijné situácie v infraštruktúrne poddimenzovanej Čiernej Vode. Ako krivda je na druhej strane vnímaná výška spoluúčasti zákonných zástupcov na prevádzke obecných predškolských zariadení, ktorá v starej časti predstavuje mesačne 25 eur, zatiaľ čo v novej časti 110 eur.

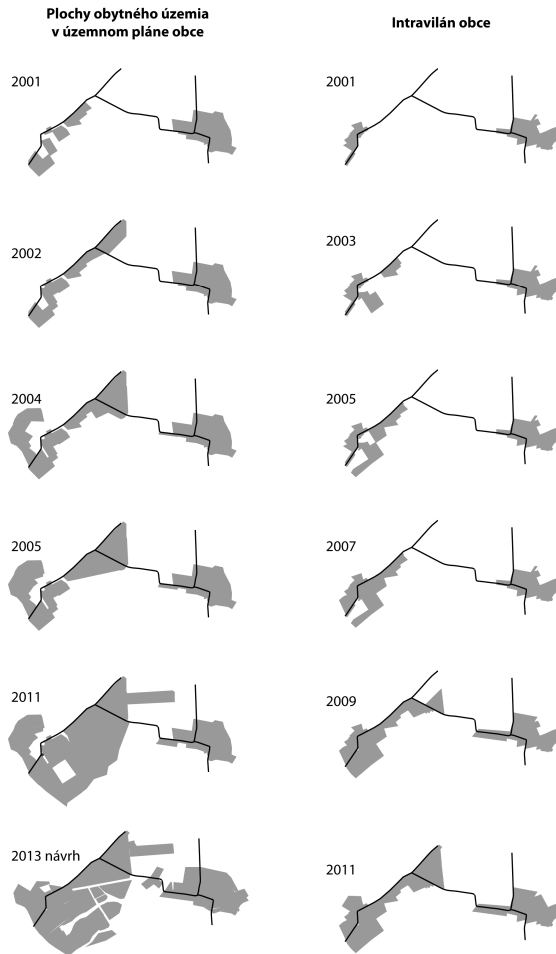
MANAŽMENT ROZVOJA OBCE –

ÚLOHA MIESTNEJ SAMOSPRÁVY V ŽIVELNEJ SUBURBANIZÁCII

V nasledujúcej časti bude analyzovaná úloha relevantných orgánov obce, ktorú zohrali v procese takéhoto dramatického rastu. Najskôr sa budeme venovať otázkam plánovania a regulácie novej výstavby na území obce, úlohám obce, ako aj ďalším zúčastnených aktérov a možnostiam revízie prijatých rozhodnutí. Na poli územného plánovania existujú dva základné kroky, kde najskôr samospráva (obec) a potom prenesená štátna správa (miestny stavebný úrad) definujú, čo, kde a ako sa bude môcť postaviť. Ide o územný plán (v našom prípade územný plán obce) a územné konanie, teda vydávanie územných rozhodnutí. Následné kroky v procese stavebného konania (vydávanie stavebných povolení a kolaudačných rozhodnutí), pokiaľ sú realizácie v súlade s plánovacou dokumentáciou a územnými rozhodnutiami, obec či miestny stavebný úrad nemôžu ovplyvniť.

Územno-plánovacia dokumentácia je hlavným nástrojom územného rozvoja a starostlivosti o životné prostredie na zodpovedajúcich úrovniach. Základným dokumentom upravujúcim výstavbu na území obce je územný plán obce (ďalej ÚPN-O). Orgánom územného plánovania na úrovni obce a obstarávateľom ÚPN-O je miestna samospráva (obec), ktorá aj schvaľuje konečný návrh ÚPN-O. Ide teda o jediný aktívny plánovací nástroj obce na ochranu jej

záujmov v celom území, kde je iniciatíva a prijímanie rozhodnutí v prvom rade v rukách samosprávnych orgánov obce, teda miestneho zastupiteľstva a starostu. V Chorvátskom Grobe bol tento dokument prijatý v roku 2001. Už v pôvodnom ÚPN-O sa rátalo s niekoľkými rozvojovými územiami mimo intravilán pôvodnej obce na území dnešnej časti Čierna Voda, určenými prevažne pre malopodlažnú bytovú výstavbu. Do konca roka 2010 však bolo dovtedajším obecnými zastupiteľstvami prijatých 13 zmien a doplnkov územného plánu, čím vzniklo vyše 30 povolených stavebných lokalít (obr. 6).



Obr. 6. Zmeny v územnom pláne obce a etapy výstavby v obci Chorvátsky Grob

Zdroj: Územný plán obce Chorvátsky Grob, vlastný výskum.

Ďalšou a v praxi poslednou možnosťou, keď môže obec výraznejšie ovplyvniť plánovací proces, je územné konanie, v rámci ktorého sú vydávané územné rozhodnutia o umiestnení stavby (ÚR). V územnom rozhodnutí o umiestnení stavby „sa určuje stavebný pozemok, umiestňuje sa stavba na ňom, určujú sa podmienky na umiestnenie stavby, určujú sa požiadavky na obsah projektovej

dokumentácie ...“ (stavebný zákon, §39a). V podmienkach sa definujú konkrétne požiadavky⁶ na stavbu vyplývajúce zo stanovísk dotknutých orgánov, teda aj obce. Len v rokoch 2008-2012 bolo vydaných celkom 30 územných rozhodnutí (ÚR), z toho 12 ÚR o kompletných obytných súboroch. V súčasnosti tak sú s výnimkou dvoch lokalít (*Monárska alej II* a *Suché miesto II*) vydané ÚR o všetkých rozvojových územiach definovaných ÚPN-O, teda v praxi existujú len veľmi limitované možnosti, ako zo strany obce ďalej revidovať budúcu výstavbu.

Nové vedenie obce sa od svojho nástupu pokúša aktívnejšie ovplyvňovať výstavbu v území. Prvým krokom bolo vypracovanie špecializovaného auditu stavebného úradu z roku 2011 (ŠA SÚ 2011). V správe sa uvádzajú viaceré zásadné nedostatky v procese územného plánovania a vydávania územných rozhodnutí. Podľa správy tak napr. neexistuje kompletná verzia ÚPN-O, k dispozícii sú len niektoré textové a grafické časti. Počas analyzovaného obdobia bolo k ÚPN-O prijatých asi (sic!) 13 zmien a doplnkov (presný počet prijatých zmien a doplnkov k ÚPN-O sa nepodarilo v rámci auditu zistiť, keďže povinnosť miestneho stavebného úradu tieto archivovať a sprístupňovať nebola naplnená). Ich presné znenie tiež neexistuje v kompletnom stave. Boli zistené závažné porušenia činnosti stavebného úradu, čím boli poškodené záujmy obce. Územné rozhodnutia boli totiž v mnohých prípadoch schválené bez zabezpečenia zákonných postupov, formálnych náležitostí a oslovenia všetkých zainteresovaných orgánov (vrátane obce). Zistené nedostatky sa týkali najmä nesúladu posudzovaných návrhov s platným ÚPN-O (vo viacerých prípadoch došlo vo vydaných ÚR oproti ÚPN-O k významnému zvýšeniu počtu stavieb či hustoty zástavby), nedôsledného posúdenia vplyvu stavieb na okolie (vo viacerých zákonom vyžadovaných prípadoch chýbalo posudzovanie vplyvov na životné prostredie), chýbajúcej grafickej dokumentácie či nedoručenia rozhodnutia všetkým účastníkom konania (v niektorých prípadoch bola dokonca vynechaná obec samotná). Záverečným odporúčaním auditu je vykonať stavebnú uzáveru obce až do obstarania novej územnoplánovacej dokumentácie.

Stavebná uzávera predstavuje jednu z možností revízie v minulosti prijatých rozhodnutí. Spomenutému odporúčaniam auditu sa nové vedenie obce pokúsilo vyhovieť. Pokus o vyhlásenie stavebnej uzávery (charakter územného rozhodnutia) na území Čiernej Vody však nedopadol úspešne a konanie bolo prerušené. Dôvodom bola prílišná byrokratická náročnosť (nevyhnutnosť doložiť všetky územné rozhodnutia a všetky stavebné povolenia) a veľmi pravdepodobné využitie možností obštrukcie zo strany ostatných účastníkov konania (v tomto momente sú už účastníkmi všetci stavebníci, ktorým bolo vydané územné rozhodnutie). Takýto komplikovaný a zdĺhavý proces by bol v rozpore s hlavným cieľom celej iniciatívy – vyhlásiť v blízkom období dočasnú stavebnú uzáveru, aby sa získal čas na riešenie problémov. Miestny stavebný úrad bol tak nútený vziať návrh späť.

⁶ Požiadavky a) na ochranu prírody a krajiny a na zabezpečenie starostlivosti o životné prostredie, b) na zabezpečenie súladu urbanistického riešenia a architektonického riešenia stavby s okolitým životným prostredím, najmä na výškové a polohové umiestnenie stavby vrátane odstupov od hraníc pozemku a od susedných stavieb, na výšku stavby, prístup a užívanie stavieb osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, na napojenie na siete technického vybavenia, napojenie na pozemné komunikácie, na podiel zastavanej plochy a nezastavanej plochy stavebného pozemku vrátane požiadaviek na úpravu jeho nezastavaných plôch.

Zmeny prístupov k rozhodovaniu či účasti v rozhodovacích konaniach sa dotkli aj miestneho stavebného úradu, ktorý predstavuje prenesený výkon štátnej správy⁷. Ide najmä o sprísnenie postupov a dôslednejšie využívanie nástrojov v rámci existujúcich zákonov v aktuálne riešených prípadoch. Toto sa prejavilo najmä v opatrnejšom vydávaní rozhodnutí, resp. vydávaní zamietavých rozhodnutí a podrobnejšom definovaní regulácie v prípade vydávaných ÚR. Problémom však zostáva skutočnosť, že väčšina lokalít bola už v minulosti riešená v regulatívoch územného rozvoja. V minulosti totiž na miestnom úrade prevládala nielen prax automatického schvaľovania zmien a doplnkov ÚPN-O, ale i značne benevolentného prístupu k vydávaniu ÚR.

Treba však zdôrazniť, že obec v tomto procese nebola sama. Problémom bol postoj dotknutých orgánov, ktoré by mali reprezentovať kontrolný a poistný mechanizmus znemožňujúci schvaľovanie formálne či vecne nevyhovujúcich návrhov. Napríklad veľmi formalistický bol prístup krajského stavebného úradu, ktorý bez problémov odobril všetky zmeny s tým, že sú v súlade s § 26 stavebného zákona – v súlade s dokumentáciou vyššieho územného celku. Podobná je situácia aj v prípade snahy o nápravu v odvolacích konaniach iniciovaných samosprávou.

Do sféry bezprecedentných postupov patrí pokus obce o uplatnenie mimoriadnych opravných prostriedkov, teda podanie na prokuratúru. Podanie návrhu na mimoriadne opravné prostriedky bolo voči územným rozhodnutiam v lokalite Panónsky háj III, ktoré v roku 2010 vydal miestny stavebný úrad a podpísal vtedajší starosta obce. Okresná prokuratúra rozhodla, že obec nemala vydať územné rozhodnutie na dvesto rodinných domov v tejto lokalite. Napriek tomu, že ide o prvý prípad, keď štátne orgány rozhodli o nezákonnosti konania minulého vedenia obce, zásadná zmena takto prijatých rozhodnutí možná nie je. „Žiaľ, dnes už nie je právne a prakticky možné to zastaviť a opraviť. Je po termíne, v ktorom sa dalo proti územnému rozhodnutiu odvolať. Veľa stavebných prác sa urobilo a ľudia so záujmom stavať už kúpili množstvo pozemkov od developera“ (starosta Marynčák cit. v Koník 2013).

V tomto kontexte vyznievajú ako nie veľmi účinné aj ďalšie formálne existujúce mechanizmy revízie plánovacích dokumentov. Napr. v zákone existuje povinnosť obstarávateľa územnoplánovacie dokumentácie prehodnocovať a prípadne aktualizovať ÚP, skúmať či nenastali zmeny a či sa podmienky v území nezmenili takým spôsobom, že treba zmeniť či doplniť existujúci alebo obstarat' nový územný plán⁸. Avšak v prípade vydaných ÚR, či len zmeny vlastníckych vzťahov v dotknutých územiach určených pre rozvoj, je ich spätná reklasifikácia prakticky nemožná.

⁷ Výsledky komunálnych volieb významným spôsobom ovplyvnili aj situáciu na miestnom stavebnom úrade, ktorý predstavuje prenesený výkon štátnej správy a vo svojom fungovaní by mal byť na volenej miestnej samospráve nezávislý. Po zmene vo vedení obce však podali všetci zamestnanci úradu výpoveď a museli byť nahradení.

⁸ V § 30 stavebného zákona sa píše:

(1) Orgán územného plánovania, ktorý obstaral územnoplánovacie dokumentáciu, sústavne sleduje, či sa nezmenili územno-technické, hospodárske a sociálne predpoklady, na základe ktorých bola navrhnutá koncepcia organizácie územia. Ak dôjde k zmene predpokladov, alebo je potrebné umiestniť verejnoprospešné stavby, orgán územného plánovania obstará doplnok alebo zmenu územnoplánovacej dokumentácie.

(4) Obec a samosprávny kraj sú povinné pravidelne, najmenej však raz za štyri roky, preskúmať schválený územný plán, či nie sú potrebné jeho zmeny alebo doplnky alebo či netreba obstarat' nový územný plán.

V praxi jedinou možnosťou, ako v situácii schváleného ÚPN-O a vydaných ÚR zmeniť pôvodné využitie a parametre zástavby, je neformálne vyjednávanie s dotknutými subjektmi, prakticky bez žiadneho formalizovaného a efektívneho nástroja v rukách. Táto stratégia je však podmienená ochotou dotknutých subjektov jednať. V niektorých prípadoch už investori pripustili možnosť diskutovať o zmenách, resp. ochotu zohľadniť aj isté požiadavky obce. Táto skutočnosť je sčasti daná aj zrením realitného trhu – komplexnejšími požiadavkami súčasných potenciálnych kupujúcich, ktorí sa čoraz častejšie informujú aj o širších vzťahoch v lokalite. Do kategórie dodatočného vyjednávania a hľadania kompromisu patrí aj už dva roky trvajúca príprava nového ÚPN-O. Táto je možná iba so súhlasom investorov a stavebníkov, ktorým boli už v minulosti vydané územné rozhodnutia.

Kumulujúce sa problémy so zabezpečením prevádzky obce a základnej technickej i sociálnej infraštruktúry, ale aj napätie v obci a medializácia problémov prinášajú prvé signály o odchode prisťahovalcov, ktorých predstavy o kvalitnom bývaní sa v Chorvátskom Grobe pravdepodobne nenaplnili. Podobne na strane investorov a developerov už prišlo k čiastočnému prekresleniu niektorých projektov v prospech výraznejšieho zastúpenia verejných priestorov a vyššej vybavenosti. Ide zatiaľ však o ojedinelé prípady. Či sa z nich stane významnejší trend, ukáže až budúcnosť. Výhodná cena pozemkov sa zdá byť zatiaľ rozhodujúcim motivačným faktorom.

ZÁVER

Obec Chorvátsky Grob sa vďaka rozsiahlej rezidenčnej výstavbe stala symbolom suburbánneho rozvoja so všetkými jeho pozitívnymi aj negatívnymi dosahmi. Ide o zvlášť pozoruhodný príklad z hľadiska: 1) mierky – skupina novousedlíkov dnes niekoľkonásobne prevyšuje pôvodné vidiecke obyvateľstvo; 2) živelnosti procesu – jeho hlavným motorom bola realizácia súkromných investičných projektov produkujúcich zarážajúce množstvo externalít, napr. v podobe nedovybavenosti nových obytných zón v oblasti technickej, environmentálnej a sociálnej infraštruktúry a 3) priestorovej segregácie novej výstavby a teda i sociálnych skupín prisťahovalcov a pôvodného obyvateľstva. Odlišnosti skupín dané rozdielnym sociálno-ekonomickým statusom, hodnotovým ukotvením, pozíciou v reprodukčnom cykle, ale i charakterom problémov, s ktorými sú vo svojich lokalitách každodenne konfrontovaní sú umocnené priestorovou segregáciou komunít. Vzniknutá situácia je zdrojom množstva napätí a prekážkou pri hľadaní riešení.

Vo všeobecnosti sú kapacity a výkony lokálnej správnej úrovne smerujúce voči ostatným aktérom mestských premií do značnej miery určené nastaveniami vzťahov medzi jednotlivými úrovňami vlády definujúcimi právne, inštitucionálne a rozpočtové prostredie (Lankina et al. 2008). Príčiny súčasnej nevyhovujúcej situácie v obci musíme hľadať nielen v nedostatočných legislatívnych nástrojoch, ale najmä v spoločenskom prostredí založenom na silných ekonomických motiváciách (obce, vlastníkov pôdy a investorov) a nedostatočnom povedomí verejnosti o skúsenostiach z bývania v suburbánných lokalitách. Takúto suburbanizáciu môžeme označiť za trhovo alebo príležitostami vedený rozvoj, kde základným hnacím faktorom rozvojových projektov je očakávaný zisk investorov (cf. Taşan-Kok 2006 a Leetmaa et al. 2009).

Nielen obec, ale ani širšie inštitucionálne nastavenia nie sú pripravené čeliť takejto forme rozvoja. V prípade Chorvátskeho Grobu bývalé vedenie obce zjavne nepredstavovalo aktéra, ktorý by sa snažil zadefinovať víziu rozvoja obce zohľadňujúcu širší verejný záujem a túto potom aktívnymi krokmi podporovať. Naopak, bola to obec, resp. samospráva, ktorá svojimi rozhodnutiami umožnila realizáciu každého jedného rozvojového zámeru, čím je zásadným spôsobom spoluzodpovedná za vzniknutú situáciu. Išlo o úzku spoluprácu vedenia obce s investormi využívajúcimi rastúci dopyt po nových formách bývania v zázemí Bratislavy. Kľúčovým momentom v tomto procese je problém regulácie územného rozvoja a zvlášť skutočnosť, že bolo možné bez väčších problémov zrealizovať investície a získať profit a v rovnakom čase externalizovať mnohé náklady, ktoré dnes ťažia obec a jej obyvateľov.

Až v takomto kontexte „responsibilizácie“ – prenášania bremena zodpovednosti za zložito vznikajúci problém na konečného spotrebiteľa – sa ako ďalší faktor živej výstavby prejavila obmedzená schopnosť kupujúcich dostatočne posúdiť kvalitu ich budúceho bývania. Očakávania kupujúcich a ich následné rozhodovanie o nemalých investíciách boli formované viac „farebnými brožúrkami developerov“ než kritickým zvážením podmienok v lokalite. Táto „nevyzretosť“ trhu je charakteristická aj pre iné oblasti. Pri trhu s nehnuteľnosťami sú však jej dôsledky závažnejšie, keďže formujú komplexné sociálno-priestorové usporiadanie, ktoré pretrvá desaťročia.

Pochybenia samosprávy či aktérov realitného trhu vyplývajú nielen z neskúsenosti, ale aj z cieľeného zneužívania slabého právneho prostredia (zákona 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku). Je otáznе, či by aj v prípade korektného postupu samosprávy a zainteresovaných štátnych orgánov obec dokázala úplne zamedziť nekontrolovateľnému rozvoju.

Suburbanizácia predstavuje nový a vážny problém pre koordináciu priestorového usporiadania a reguláciu územného rozvoja v zázemí Bratislavy. Záujmy urbanistov, reštituentov, predstaviteľov miestnej samosprávy a kupujúcich sú natoľko rozdielne, že z dlhodobého hľadiska neuspokoja ani jedného zo spomínaných aktérov. Ako poznamenáva Maier (2012), nemôžeme reálne očakávať, že obce budú zabezpečovať koordináciu suburbanizácie, pretože tá svojím komplexným prejavom presahuje lokálnu mierku územných plánov obcí. Navyiac je zrejmé, že jednotlivé záujmy obcí môžu byť v prípade rozsiahlejších projektov diametrálne odlišné a nemusia sa zhodovať ani s vyšším verejným záujmom. Plánovaná výstavba v Čiernej Vode, ktorá môže v budúcnosti predstavovať až 10 000 nových bytových jednotiek, nepochybne ďalej ovplyvní široké priestorové vzťahy na všetkých úrovniach. Pokiaľ sa však nezmení prístup zainteresovaných aktérov (samospráva, investori a kupujúci), Chorvátsky Grob sa pravdepodobne stane symbolom neodborného a nezodpovedného plánovania s ďalekosiahlymi následkami v sociálnej a environmentálnej oblasti. Množina prípadov, ktoré táto prípadová štúdia reprezentuje, nemusí byť konečná.

Príspevok vznikol v rámci riešenia vedeckého projektu č. 2/0112/12 financovaného grantovou agentúrou VEGA.

LITERATÚRA

- BAHNA, M., MAJO, J. (2012). Bratislava zblízka. Voľby 2012 a 2010. In Krivý, V., ed. *Slovenské voľby 2012: čo im predchádzalo, postoje a výsledky*. Bratislava (Sociologický ústav SAV), pp. 203-235.
- BALCHIN, P., SÝKORA, L., BULL, G. (1999). *Regional policy and planning in Europe*. London (Routledge).
- BIOLEK, J., ANDRÁŠKO, I. (2011). Rezidenční suburbanizace v ČR a její společenské dopady. In Andráško, I., Ira, V., Kallabová, E., eds. *Časovo-priestorové aspekty regionálnych štruktúr ČR a SR*. Bratislava (Geografický ústav SAV), pp. 12-17.
- BRUEGMANN, R. (2005). *Sprawl: a compact history*. Chicago (University of Chicago Press).
- BUČEK, J. (2000). Sublocal decentralisation – the case of Slovak big cities. *Environment and Planning C: Government and Policy*, 18, 57-78.
- BUČEK, J. (2006). Post-socialist urban development, planning and participation – the case study of Bratislava city centre. In Enyedi, G., Kovács, Z., eds. *Social changes and social sustainability in historical urban centres: the case of Central Europe*. Pécs (Centre for Regional Studies of HAS), pp. 65-80.
- COUCH, C., LEONTIDOU, L., PETSCHÉL-HÉLD, G. eds. (2007). *Urban sprawl in Europe: landscapes, land-use change and policy*. Oxford (Blackwell Publishing Ltd.).
- ENYEDI, G. (1998). Transformation in Central European postsocialist cities. In Enyedi, G., ed. *Social change and urban restructuring in Central Europe*. Budapest (Akadémiai Kiadó), pp. 9-34.
- EUROPEAN ENVIRONMENT AGENCY (2006). *Urban sprawl in Europe: the ignored challenge*. Copenhagen (EEA).
- EWING, R., PENDALL, R., CHEN, D. (2002). *Measuring sprawl and its impact: the character and consequences of metropolitan expansion*. Washington DC (Smart Growth America).
- FERENČUHOVÁ, S. (2011). *Meno, mesto, vec: urbánne plánovanie v sociológii mesta a prípad (post)socialistického Brna*. Brno (Munipress).
- GALSTER, G., HANSON, R., RATCLIFFE, M. R., WOLMAN, H., COLEMAN, S., FREIHAGE, J. (2001). Wrestling sprawl to the ground: defining and measuring an elusive concept. *Housing Policy Debate*, 12, 681-717.
- CHORVAŤAN (2011a). Správa o stave obce. *Chorvaťan*, 17(2), pp. 8-9.
- CHORVAŤAN (2011b). Tri najväznejšie problémy v našej obci: voda, kanalizácia a doprava. *Chorvaťan*, 17(2), pp. 12-13.
- CHORVAŤAN (2011c). Bývalý starosta Štefan Balaško vyzýva obec na vyplatenie odmeny 13 462,50 eura! *Chorvaťan*, 17(5), pp. 8-10.
- CHORVAŤAN (2012a). Separovanie a komunálny odpad v našej obci. *Chorvaťan*, 18(1), p. 8.
- CHORVAŤAN (2012b). Dana Micháľková: Pracujeme na otvorení dvoch nových tried MŠ. *Chorvaťan*, 18(1), p. 10.
- CHORVAŤAN (2012c). Zaujímavé štatistiky a ukazovatele: Obec s najmladším vekovým priemerom? Zdá sa, že áno. *Chorvaťan*, 18(2), p. 3.
- CHORVAŤAN (2012d). Chcete aby vám obec pomohla? Tak pomôžte aj vy obci, v ktorej žijete. *Chorvaťan*, 18(3), p. 6.
- CHORVAŤAN (2012e). Chcete aby vám obec pomohla? Tak pomôžte aj vy obci, v ktorej žijete. *Chorvaťan*, 18(4), p. 16.
- CHORVAŤAN (2012f). Chcete aby vám obec pomohla? Tak pomôžte aj vy obci, v ktorej žijete. *Chorvaťan*, 18(5), p. 14.
- CHORVAŤAN (2012g). V obecnom zastupiteľstve je patová situácia, rozpočet na rok 2013 neprešiel. *Chorvaťan*, 18(6), p. 1.

- CHORVAŤAN (2013a). Nová škola v nedohľadne. Aktivity nateraz ustanú. *Chorvaťan*, 19(3), p. 3.
- CHORVAŤAN (2013b). Obyvatelia žiadajú petíciou riešiť stav kanalizácie. Starosta im odpovedá. *Chorvaťan*, 19(3), p. 6.
- IRA, V., ANDRÁŠKO, I., (2008). Quality of life in the urban environment of Bratislava: two time-spatial perspectives. *Geografický časopis*, 60, 149-178.
- JACKSON, J. (2002). Urban sprawl. *Urbanizmus a územný rozvoj*, 5(6), 21-28.
- JESSOP, B. (1995). The regulation approach, governance and post-Fordism: alternative perspectives on economic and political change? *Economy and Society*, 24, 307-333.
- LANKINA, T.V., HUDALLA, A., WOLLMANN, H. (2008). *Local governance in Central and Eastern Europe: comparing performance in the Czech Republic, Hungary, Poland and Russia*. Basingstoke (Palgrave MacMillan).
- LEETMAA, K. (2008). *Residential suburbanisation in the Tallinn metropolitan area*. Tartu (Tartu University Press).
- LEETMAA, K., TAMMARU, T., ANNISTE, K. (2009). From priority-led to market-led suburbanisation in a post-communist metropolis. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 100, 436-453.
- MAIER, K. (2012). Nástroje územného plánovania k regulácii suburbanizácie. *Urbanizmus a územný rozvoj*, 15(5), 12-20.
- MUSIL, J. (1993). Changing urban systems in post-communist societies in Central Europe: analysis and predictions. *Urban Studies*, 30, 899-906.
- NOVÁKOVÁ, M. (2012). *Rozsáfný urbanizmus v Čiernej Vode. ASB 2012/2*. [Online]. Dostupné na: <http://www.asb.sk/architektura/urbanizmus/rozsafny-urbanizmus-v-ciernej-vode-6022.html> [cit.: 12-11-2013].
- NOVOTNÝ, L., VIGAŠOVÁ, D. (2010). Migračné trendy vo funkčných mestských regiónoch Bratislava a Banská Bystrica. *Slovenská štatistika a demografia*, 20(3), 73-84.
- NUSSL, H., RINK, D. (2005). The 'production' of urban sprawl in eastern Germany as a phenomenon of post-socialist transformation. *Cities*, 22(2), 123-134.
- OUŘEDNÍČEK, M. (2003). Suburbanizace Prahy. *Sociologický časopis*, 39, 235-253.
- PAZÚR, R., OŤAHEL, J., MARETTA, M. (v tlači). Distribution of selected corine land cover classes in different natural landscapes of Slovakia: methodological framework and its application. *Moravian Geographical Reports*, 23, 1.
- PICHLER-MILANOVIČ, N. (1994). The role of housing policy in the transformation process of Central-east European cities. *Urban Studies*, 31, 1097-1115.
- PICHLER-MILANOVIČ, N., GUTRY-KORYCKA, M., RINK, D. (2007). Sprawl in the post-socialist city: the changing economic and institutional context of Central and Eastern European cities. In Couch, c., Leontidou, L., Petschel-Held, G., eds. *Urban sprawl in Europe: landscapes, land-use change and policy*. Oxford (Blackwell Publishing Ltd.).
- PODOLÁK, P. (2007). Geografické aspekty suburbanizácie a priestorový pohyb obyvateľstva. *Životné prostredie*, 41, 298-302.
- PODOLÁK, P. (2010). Migrácia a jej vplyv na rozvoj suburbanizačných procesov vo vybraných regiónoch Slovenska. *Geographia Slovaca*, 27, 41-55.
- PTÁČEK, P. (2002). Suburbanizace v USA a Německu: zdroj inspirace i poučení. In Sýkora, L., ed. *Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky*. Praha (Ústav pro ekopolitiku), pp. 55-79.
- PUTNAM, R. (2000). *Bowling alone. The collapse and revival of American community*. New York (Simon and Schuster).
- SLAVÍK, V., GRÁC, R., KLOBUČNÍK, M., KOHÚTOVÁ, K. (2011). Development of suburbanization of Slovakia on the example of the Bratislava region. In Marszał, T., ed. *Urban regions as engines of development*. Warsaw (Polish Academy of Science, Committee for Spatial Economy and regional Planning), pp. 35-58.

- SÝKORA, L. (1999). Processes of socio-spatial differentiation in post-communist Prague. *Housing Studies*, 14, 677-699.
- SÝKORA, L. (2003). Suburbanizace a její společenské důsledky. In: *Sociologický časopis*, 39, 217-233.
- SÝKORA, L. (1998). Commercial property development: Budapest, Prague and Warsaw. In Enyedi, G., ed. *Social change and urban restructuring in Central Europe*, Budapest (Akademiai Kiadó), 109-136.
- SÝKORA, L., OUŘEDNÍČEK, M. (2007). Sprawling post-communist metropolis: commercial and residential suburbanization in Prague and Brno, the Czech Republic. In Dijst, M., Razin, E., Vazquez, C., eds. *Employment deconcentration in European metropolitan areas: market forces versus planning regulations*. Dordrecht (Springer), pp. 209-233.
- SZIRMAI, V., VÁRADI, Y., KOVÁCS, S. SCHUCHMANN, J., BARANYAI, N. (2011). Territorial consumption issues of urban sprawl in Central European capitals, especially in the Budapest metropolitan region. *Society and Economy in Central and Eastern Europe*, 1, 69-88.
- Špecializovaný audit činnosti stavebného úradu obce Chorvátsky Grob: Preverované obdobie 2008 – 2010 (2011). [Online]. Dostupné na: http://www.chorvatskygrob.sk/data/MediaLibrary/776/CHG_stav_urad_audit_sprava.pdf [cit: 12-11-2013].
- ŠUŠKA, P. (2012). Možnosti a obmedzenia bratislavskej samosprávy pri ovplyvňovaní mestského rozvoja. In Andráško, I., Dvořák, P., Ira, V. eds. *Časovopriestorové zmeny regionálnych štruktúr ČR a SR*. Brno (Ústav geoniky Akademie věd ČR), pp. 51-61.
- ŠUŠKA, P. (2014). Neoliberalizmus ako ideológia, reálny neoliberalizmus a mesto: prípad Bratislava. *Forum Historiae*, 8, 146-165.
- ŠVEDA, M. (2009). Priestorová štruktúra rezidenčnej suburbanizácie v prímestskej zóne Bratislavy. *Acta Geographica Universitatis Comenianae*, 53, 169-181.
- ŠVEDA, M. (2011). Suburbanizácia v zázemí Bratislavy z hľadiska analýzy zmien krajiny pokrývky. *Geografický časopis*, 63, 155-173.
- ŠVEDA, M., PODOLÁK, P. (2014). Fenomén neúplnej evidencie migrácie v suburbannej zóne (na príklade zázemia Bratislavy). *Geografický časopis*, 66, 115-132.
- ŠVEDA, M., VIGAŠOVÁ, D. (2010). Zmeny vo využití zeme v zázemí veľkých slovenských miest. *Geografie*, 115, 413-439.
- TAMMARU, T. (2001). Suburban growth and suburbanisation under central planning: the case of Soviet Estonia. *Urban Studies*, 38, 1341-1357.
- TAŞAN-KOK, T. (2006). Institutional and spatial change. In Tsenkova, S., Nedović-Budičpp, Z. eds. *The urban mosaic of Post-Socialist Europe: space, institutions and policy*. Heidelberg (Springer), pp. 51-70.
- TCRP (2002). *Costs of sprawl – 2000. Transit cooperative research program. report 74*. Washington (Transportation Research Board – National Research Council, National Academy Press).
- TICKELL, A., PÉCK, J. (1996). The return of the Manchester men: men's words and men's deeds in the remaking of the Local State. *Transactions of the Institute of British Geographers, New Series*, 21, 595-616.
- TIMÁR, J., VÁRADI, M. M. (2001). The uneven development of suburbanization during transition in Hungary. *European Urban and Regional Studies*, 8, 349-360.
- VAISHAR, A. ed., ŠTASTNÁ, M., VAVROUCHOVÁ, H., KRENOVSKÁ, I., PÁKOZDIOVÁ, M., ŽITNÁKOVÁ, J. (2013). *Změny krajiny na okraji velkých měst. Je suburbanizovaný venkov ještě venkovem?* Brno (Mendelova univerzita v Brně).
- ZÁKON 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku.

ZUBRICZKÝ, G. (2010). Suburbanizácia Bratislavy. In Hardi, T., Łados, M., Tóth, K., eds. *Slovensko-maďarská aglomerácia v okolí Bratislavy*. Győr-Šamorín. (Stredisko regionálnych výskumov Maďarskej akadémie vied, Fórum inštitút pre výskum menšín).

Martin Šveda, Pavel Šuška

ON THE CAUSES AND CONSEQUENCES OF UNREGULATED SUBURBANIZATION IN THE HINTERLAND OF BRATISLAVA: CASE STUDY OF CHORVÁTSKY GROB

Due to extensive construction, the municipality of Chorvátsky Grob has become a symbol of suburban development with both positive and negative impacts. It is a particularly striking example in terms of 1) scale – the group of incomers now exceeds several times the original rural population, 2) extent – the main driver of the suburbanization process was the implementation of private investment projects producing an astounding amount of such externalities, in the form of missing technical, environmental and social infrastructure, and 3) spatial segregation of new construction – which brings the separation of the new from the native inhabitants. The aim of this paper is to highlight the mechanisms of unregulated suburbanization in the case of a significantly exposed community in the hinterland of Bratislava. It is a pilot study, which aims to provide a basic picture of the dynamics of the suburbanization process with particular attention to local government – the actor which tries to solve the problems, but also causes them.

The extent of development in Chorvátsky Grob is illustrated by intensive immigration and massive residential construction. More than 1,400 new dwellings were constructed there during the past decade, most of them in the last five years. In the period 2001-2011, the population of the village has more than doubled (from 1,571 to 3,932 inhabitants), the influx of population peaked in 2007 and 2008, when more than 400 residents arrived. Migrations from Bratislava represent 65% of all migrations to the municipality. From the perspective of age structure the immigration to Chorvátsky Grob has brought mainly young families. The share of the 30-40 age group increased from 15.8% to its current 25.1%. The second largest age group is children under 10 (20.3%).

The intensity of the new construction and the mismanagement of the local government brought some serious problems that the local authorities will have to deal with for many years. In particular there are the interrelated problems of underdeveloped infrastructure for the new housing units, lack of funds for its construction, and the problem of finding consensus between two demographically, socio-economically and politically distinct communities. Unregulated building activity and the practical absence of pressure on developers to implement public welfare investments led to the situation of undeveloped technical, transport and social infrastructure.

The causes of these problems must be sought in the benevolent approach of the previous representatives of the municipality allowed by the lack of legislative instruments governing spatial planning and development. The analysed cases showed significant problems in the decision-making practices and planning processes in which both the local government and other relevant authorities failed. In the environment of strong economic incentives, ongoing processes of transformation can be described as market-led or opportunity-led where the fundamental driving force is the expected profit of investors. The local government bodies are not sufficiently prepared and equipped to face such pressure.