
GEOGRAFICKÝ ČASOPIS

52

2000

1

*Pavol Korec, Eva Smatanová**

VÝVOJ ROZMIESTNENIA BYTOVÉHO FONDU NA ÚZEMÍ BRATISLAVY, ZÁKONITOSTI A OSOBITOSTI TOHTO PROCESU

P. Korec, E. Smatanová: Development of distribution of the flat pool in the territory of Bratislava, the laws and specific features of the process. *Geografický časopis*, 52, 1, 2000, 2 figs., 3 tabs., 25 refs.

The contribution evaluates spatial development of construction of residential areas in Bratislava after 1946. Important part of the study is exposition of main factors, which influenced spatial development. The period after 1946 is divided into three stages from the viewpoint of the evaluated phenomenon. The first is represented by the years 1946-1968, the second covers the years 1969-1989 and the third is the development after 1989. These three stages differ from each other by number of constructed flats and the basic principles of spatial distribution of the residential areas. The study points at the specific features of spatial development of flat construction in Bratislava.

Key words: housing estates, residential areas, flat construction, flat pool, intensification, functional-spatial structure.

1 ÚVOD

Medzi najdôležitejšie elementy funkčno-priestorovej štruktúry mesta patria štruktúry bývania. Ich rozmiestnenie má rozhodujúci vplyv na formovanie základných vzťahov v meste. Medzi prácami, ktoré sa zaoberajú hodnotením zmien prebiehajúc-

* Katedra humánnej geografie a demogeografie PríF UK, Mlynská dolina, 842 15 Bratislava

cich v mestách strednej a východnej Európy po roku 1989 je celý rad takých, ktoré sa venujú práve obytným areálom (Musil 1992, Labaj 1993, Maier 1997, Berey 1997, Kovács 1997, Mládek 1994, 1997 a iní). Väčšina z uvedených autorov kriticky hodnotí nielen široko chápanú kvalitu bývania v týchto areáloch, ale aj ich rozmiestnenie v jednotlivých mestách. Toto konštatovanie sa týka predovšetkým rozsiahlych sídlisk, ktoré sa stali dominantnou formou rozvoja bytovej výstavby v krajinách strednej a východnej Európy po 2. svetovej vojne.

Genézu veľkých sídlisk ako foriem bývania a začiatky pokusov o ich implementáciu do plánovania rozvoja miest možno položiť do prelomu 19. a 20. storočia. Na začiatku sa považovalo za utópiu, keď skupina architektov a urbanistov začala v prvej dekáde tohto storočia presadzovať rozsiahlu reformu životného štýlu sprevádzanú požiadavkami sociálnych zmien. Tieto zmeny mali byť impulzom odmietnutia konceptov tradičného rozvoja miest a urbanizácie všeobecne, ako aj foriem bývania spojených s industrializáciou. Stúpenci týchto myšlienok predkladali ako alternatívu rozvoja bývania v mestách práve výstavbu veľkých obytných komplexov s viacposchodovými bytovými domami (Berey 1997, p. 203).

Dlhý čas sa myšlienky výstavby veľkých sídlisk objavovali len v odbornej literatúre. Ich praktické uplatnenie v mierke takmer celej Európy však umožnila situácia po 2. svetovej vojne. Vlády jednotlivých štátov nielen iniciovali, ale čiastočne aj financovali výstavbu priestorovo oddelených sídlisk, kde boli byty umiestňované v niekoľkopošchodových bytových domoch. Hodnotením bytovej výstavby v štátoch západnej Európy a východnej Európy v povojnových rokoch sa zaoberá Zalčík (1980). Nerovnomerný vývoj počtu postavených bytov v týchto dvoch rozdielnych regiónoch Európy dokladá aj štatisticky. V štátoch západnej Európy sa v rokoch 1949-1966 budovalo každý rok asi 1,5-krát viac bytov na 1000 obyvateľov ako v štátoch východnej Európy. V krajinách západnej Európy sa postavilo v tomto období každoročne 6,5 - 8,6 bytov na 1000 obyvateľov, v krajinách východnej Európy len 4,5 - 5,6. Podstatný rozdiel bol však v aplikácii princípov bytovej výstavby medzi krajinami západnej a východnej Európy. Ako uvádza vo svojej práci Berey (1997) komunistická prax centrálne riadeného rozvoja miest poskytla ideálny základ pre výstavbu rozsiahlych nových monofunkčných obytných areálov, ktoré sa postupne stali dominantnou miest v štátoch východnej Európy. V odbornej literatúre mali jednoduché označenie sídliská (housing estates).

Aj Musil (1987) k tomuto vývoju poznamenáva, že veľký nedostatok bytov a naliehavá požiadavka ich výstavby boli len jednou z príčin výstavby sídlisk do rozmerov, v akých ich poznáme dnes. Ďalšími boli osobitné metódy socialistického riadenia urbanizmu a fakt, že pôda v meste nemala v tomto období prakticky žiadnu trhovú hodnotu. Systém centrálneho plánovania navyše žičil zakladaniu veľkých stavebných podnikov, pre ktoré boli rozsiahle sídliská dôležitou oblasťou realizácie. Na vplyv ideologických priorít na formovanie priestorovej štruktúry, osobitne rozmiestnenia obytných areálov "socialistického mesta" poukázal aj Weclawowicz (1992). Niektoré aspekty bytovej výstavby súvisiace s jej priestorovým rozvojom si všimá vo svojej, dnes už "klasickej" práci Očovský (1989).

V predloženom príspevku chceme zhodnotiť vývoj rozmiestnenia bytového fondu na území Bratislavy v kontexte vyššie uvedených poznámok. Pozornosť sústredíme na obdobie po roku 1946, ktoré všetci autori zhodne považujú za rozhodujúce vzhľadom na nami študované javy. Poukážeme pritom aj na faktory, ktoré pôsobili na priestorový rozvoj bytového fondu. Zdôraznenie zákonitostí, v zmysle všeobecne

platných teórií priestorového rozvoja miest a politicko-spoločenských podmienok v období 1946-1989 a osobitostí procesu výstavby obytných areálov, vzhľadom na unikátnosť prírodných podmienok, polohu mesta a vývoj funkcií, je logickým vyústením práce.

2 VÝVOJ POČTU POSTAVENÝCH BYTOV V BRATISLAVE V ROKOCH 1946-1997

I napriek dobrej geografickej polohe sa Bratislava v minulosti plnou mierou nerozvinula na významné európske spoločenské alebo hospodárske centrum. Hoci mestu boli periodicky implantované funkcie významovo presahujúce regionálny rámec, dlho zostávalo na úrovni provinčného mesta, čo malo odraz aj v jej urbanistickom a stavebnom vývoji a v konečnom dôsledku aj v počte postavených bytov. Rýchlejší, no do značnej miery chaotický rast mesta je spojený až s nástupom kapitalizmu. Skutočne dynamicky sa začala Bratislava rozvíjať až po 2. svetovej vojne, a hlavne po roku 1968, keď získala štatút hlavného mesta Slovenska vo federatívnom usporiadaní štátu.

Aj napriek tomu, že súčasný stav bytového fondu na území Bratislavy je výsledkom zložitého vývoja mesta, rozhodujúci význam z hľadiska počtu postavených bytov môžeme prísúdiť obdobiu po 2. svetovej vojne a osobitne obdobiu od roku 1961 do roku 1991. Počas týchto 30 rokov (1.3.1961 až 3.3.1991) sa zvýšil počet trvale obývaných bytov zo 69 249 na 167 411. V tomto období už bola dominantnou formou nárastu bytového fondu výstavba rozsiahlych sídlisk s veľkými bytovými domami. Pre porovnanie teda treba uviesť, že počet trvale obývaných domov sa za to isté obdobie zvýšil iba nepatrne, z 21 632 na 22 246. Treba si uvedomiť, že rozsiahlu výstavbu bytov v bytových domoch sprevádzala v tomto období aj rozsiahla asanácia starého bytového fondu v pripojených bývalých vidieckych sídlach. Počas najintenzívnejšej výstavby bytov v histórii Bratislavy v rokoch 1971-1980 sa dokončilo až 52 281 bytov, ale súčasne bolo asanovaných až 10 643 bytov, vo veľkej väčšine v jedno-bytových rodinných domoch. Ako zaujímavosť musíme uviesť, že asanáciou pôvodného bytového fondu v pripojených obciach (Petržalka, Karlova Ves, Dúbravka, Lamač a čiastočne i Rača) sa významne zmenil nielen celkový charakter danej mestskej časti, ale zmenili sa aj kvalitatívne charakteristiky bytového fondu Bratislavy ako celku. Po roku 1980 mala Bratislava napríklad jeden z najmladších bytových fondov v republike, jeho priemerný vek bol 23,6 roka (v porovnaní s rokom 1970 klesol o 5,6 roka).

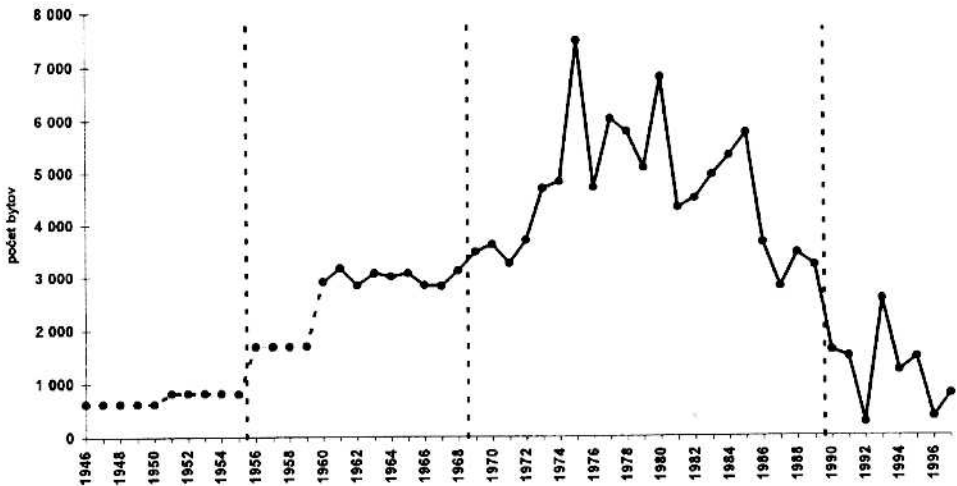
Pri pohľade na obr. 1 vidíme, že obdobie hodnotených 52 rokov (1946-1997) môžeme z hľadiska počtu dokončovaných bytov rozdeliť na štyri etapy. Za prvú etapu môžeme považovať obdobie do roku 1955, kedy sa dokončovalo za rok priemerne asi 800 bytov. Rok 1955 bol výrazným zlomom v realizácii bytovej výstavby v Bratislave, pretože v tomto roku bol postavený prvý panelový dom na území mesta na Kmeťovom námestí. Aj architekti a urbanisti považujú obdobie po roku 1955 za obdobie, ktoré sa okrem začiatku výstavby typizovaných bytových objektov a rozvoja nových progresívnych technológií vyznačuje aj razantným zvyšovaním počtu budovaných bytov a novými názormi na koncepciu tvorby obytného prostredia všeobecne (Čechová 1998).

Druhou etapou je obdobie rokov 1956-1968, keď sa po počiatočnom prudkom náraste počtu postavených bytov stabilizoval počet dokončovaných bytov na hodnote

Tab. 1. Počet dokončených bytov v Bratislave v rokoch 1946-1997

Rok	Počet bytov	Rok	Počet bytov
1946-1950	3090	1978	5768
1951-1955	4076	1979	5073
1956-1969	6770	1980	6800
1960	2912	1981	4316
1961	3170	1982	4487
1962	2841	1983	4941
1963	3074	1984	5303
1964	3006	1985	5744
1965	3070	1986	3641
1966	2840	1987	2801
1967	2824	1988	3442
1968	3119	1989	3203
1969	3475	1990	1601
1970	3613	1991	1480
1971	3255	1992	250
1972	3692	1993	2558
1973	4682	1994	1217
1974	4818	1995	1469
1975	7480	1996	348
1976	4700	1997	777
1977	6013		

Zdroj: Správy a rozborý 2/1991. Vývoj bytovej výstavby v hl. meste SR Bratislave v rokoch 1960-1990. MS ŠÚ v Bratislave.



Obr. 1. Vývoj počtu dokončených bytov v Bratislave v rokoch 1946-1997.

približne 3 tisíc za rok. Za začiatok tretej etapy výstavby bytov môžeme považovať, v zhode s viacerými autormi, rok 1968. Bratislava sa hneď po oslobodení začala

rozvíjať intenzívnejšie ako tomu bolo v medzivojnovom období, ale najvýraznejší urbanistický rozvoj, včítane počtu budovaných bytov, sa spája, ako sme už uviedli, so získaním štatútu hlavného mesta Slovenska. Dynamický rozvoj bytovej výstavby po roku 1968 podporila okrem iného aj skutočnosť, že uznesením vlády ČSSR č. 208/1966 bol schválený Územný plán mesta Bratislavy, spracovaný kolektívom autorov pod vedením Ing. arch. Milana Beňušku. Tento plán položil základy nového rozvoja mesta a zámery v ňom obsiahnuté sa realizujú dodnes.

Prudký rozvoj výstavby bytov v tomto období, keď sa v niektorých rokoch dokončilo viac ako 6 tisíc bytov, bol pribrzdený začiatkom 80-tych rokov v dôsledku niekoľkých skutočností. Za dve najdôležitejšie môžeme považovať prijatie zákona o sprísnenej ochrane poľnohospodárskeho pôdneho fondu v roku 1982 a následnú požiadavku prepracovania dovtedy platnej územnoplánovacej dokumentácie rozvoja mesta. Potreba znižovania záberov poľnohospodárskeho pôdneho fondu spolu s požiadavkami na zvyšovanie hustoty obyvateľstva v jednotlivých lokalitách Bratislavy viedli k prehodnoteniu lokalizácie navrhovanej bytovej výstavby a nakoniec k intenzifikácii existujúcich zastavaných území. Na pokles výstavby bytov v 80-tych rokoch v celoeurópskom kontexte poukázali vo svojej práci aj Andrlé a Hoferek (1988). Podľa nich bolo toto znižovanie intenzity výstavby bytov spôsobené hlavne nepriaznivým vývojom ekonomiky v 70-tych rokoch, a to ako v krajinách s trhovým hospodárstvom, tak aj v krajinách s centrálnou plánovaným hospodárstvom. Ako ďalší dôvod tohto javu uvádzajú spomalenie tempa prirodzeného prírastku obyvateľstva v Európe, a tým zníženie tlaku na bytovú výstavbu.

Koniec tejto tretej etapy je potrebné jednoznačne spojiť s rokom 1989, keď celý rad faktorov (nedostatok finančných prostriedkov, zvyšovanie cien stavebných materiálov a prác, zaostávanie tvorby legislatívnych i finančných nástrojov podporujúcich rozvoj bývania, postupný rozpad veľkého stavebníctva i iné) spôsobil na území mesta útlm až zastavenie bytovej výstavby. Doteraz poslednú etapu výstavby bytov v Bratislave, obdobie po roku 1989, nie je ešte možné zodpovedne hodnotiť. Počet bytov dokončovaných v jednotlivých rokoch kolíše, pričom v niektorých rokoch dosahuje extrémne nízke hodnoty (v roku 1992 sa napríklad dokončilo len 250 bytov a v roku 1996 348 bytov). Požiadavky na zmeny v riešení územných plánov, zmena prístupu vo vlastníckych vzťahoch a celý rad ďalších skutočností si vynútili prehodnotenie už spracovanej a schválenej územnoplánovacej dokumentácie. Po roku 1989 sa prehodnotilo viac ako 100 dokumentácií, pričom pre 87 z nich bola zrušená platnosť (Čechová 1998). Mesto stálo pred problémom zabezpečenia ďalšej kontinuity územnoplánovacieho a investičného procesu. Tak ako v iných oblastiach života, zmenila sa základná filozofia aj v prístupe k riešeniu potrieb bývania.

3 FAKTORY PODMIEŇUJÚCE ROZMIESTNENIE BYTOVÉHO FONDU V BRATISLAVE

Lokalizáciu obytných areálov na území Bratislavy ovplyvňovalo viac faktorov. Hodnotením vplyvu jednotlivých faktorov na rozmiestnenie štruktúr bývania Bratislavy sa priamo alebo nepriamo zaoberá viac autorov (Ira 1984, Bezák 1988, Očovský 1994, Divínsky 1998 i iní). Z pohľadu predkladanej štúdie je zaujímavá práca Očovského (1994). Autor sa v nej venuje zmenám sídelnej štruktúry v zázemí Bratislavy, ale pri viacerých hodnoteniach si všima aj samotnú Bratislavu. Podľa neho faktory, ktoré ovplyvňovali sídelnú štruktúru v zázemí Bratislavy i rozmiestnenie

štruktúr bývania v meste samotnom, možno rozdeliť na všeobecné a špecifické. K všeobecným zaradil proces urbanizácie, industrializáciu, kolektívizáciu poľnohospodárstva, direktívne rozmiestňovanie investícií a plánovanú prestavbu osídlenia. S výnimkou kolektívizácie poľnohospodárstva môžeme zvyšným štyrom faktorom priznať vplyv na rozvoj bytovej výstavby v samotnej Bratislave.

Špecifické faktory vyplývajú podľa Očovského (1994) z miestnych podmienok, súvisiacich najmä s polohou a celoslovenským významom Bratislavy. Za takéto špecifické faktory považuje najmä jednotlivé funkcie Bratislavy, prírodné podmienky a existenciu bariér, polohu a blízkosť štátnych hraníc, zdroje hospodárskej činnosti, demografický vývoj a politickogeografické faktory (Očovský 1994, p. 120).

Po zvážení uvedených prác ako aj analýz samotnej výstavby bytového fondu v Bratislave odporúčame faktory, ktoré podmieňovali rozmiestňovanie bytového fondu v Bratislave rozdeliť na tri skupiny, na faktory prírodné, spoločensko-politické a hospodárske. Z prírodných faktorov sú najdôležitejšie morfogeografia územia (zasahovanie Malých Karpát, Podunajskej nížiny a Záhorskej nížiny do katastra mesta), hydrogeografia územia (rieka Dunaj pretekajúca cez mesto a výška hladiny podzemnej vody) a klimageografia (prevládajúce smery veterného prúdenia). Pri týchto faktoroch, podobne ako pri faktoroch z dvoch ďalších skupín, by sme mohli podrobnejšie analyzovať ich vplyv na rozmiestňovanie obytných areálov na území mesta. Nepovažujeme to za potrebné, v zátvorkách iba uvádzame ich najvýznamnejšie atribúty.

Z politicko-spoločenských faktorov, ktoré sa významnou mierou podieľali na rozmiestňovaní bytového fondu hlavne po roku 1946, treba uviesť prihraničnú polohu mesta (štátna hranica s Rakúskom), zmeny administratívnych hraníc mesta (pričleňovanie obcí v rokoch 1946 a 1972), prijímanie zákonov o ochrane poľnohospodárskeho pôdneho fondu, zasahovanie politických a ideologických prvkov do územno-plánovacieho procesu, neujasnenosť koncepcie priestorového rozvoja mesta a nedostatok finančných prostriedkov. Z hospodárskych faktorov, ktoré sa premietli do vývoja funkčno-priestorovej štruktúry mesta, považujeme za dôležité: vývoj jednotlivých funkcií mesta (sformovanie rozsiahlych priemyselných zón východne a severovýchodne od centra mesta, vznik rozsiahlych oblastí pestovania viniča na juhovýchodných svahoch Malých Karpát, vybudovanie rozsiahlych monofunkčných nevýrobných areálov bez obytnej funkcie a iné), vybudovanie umelej bariéry priestorového rozvoja mesta na jeho východnom okraji mesta (priemyselný závod Slovnaft, letisko M. R. Štefánika, nákladná železničná stanica Bratislava-východ a prírodná rezervácia Jurský Šúr) a vývoj dopravnej infraštruktúry v závislosti od polohy mesta.

Súhlasíme s Očovským (1994), ktorý upozorňuje na fakt, že osobitnú pozornosť pri rozvoji obytných areálov na území Bratislavy je treba venovať novým faktorom, ktorých vplyv bol doteraz utlmený. Podľa nášho názoru sú to predovšetkým diferenciacia ceny pozemkov v závislosti od ich polohy, vznik trhu s bytmi, rast významu samosprávy jednotlivých mestských častí Bratislavy, sociálna polarizácia obyvateľov mesta a zvyšovanie významu ekologických aspektov pri výbere miesta bývania. Takisto treba upozorniť aj na skutočnosť, že pôsobenie celého radu faktorov, ktoré v minulosti významne ovplyvňovali výstavbu bytov, sa v súčasnosti zoslabuje, prípadne až zaniká. Je zrejmé, že ide predovšetkým o skupinu spoločensko-politických faktorov.

4 PRIESTOROVÝ ROZVOJ BYTOVÉHO FONDU V ROKOCH 1946-1968

V prvých povojnových rokoch bola výstavba v Bratislave všeobecne, podobne ako vo viacerých veľkých mestách Európy, sústredená na prestavbu a obnovu vnútorného mesta. Výstavba nových bytov bola spojená s rozsiahlou asanáciou vojnou zničených obytných objektov, prevádzkových budov i výrobných komplexov. Už vtedy sa začali vynárať otázky zásadnej koncepcie budúceho rozvoja mesta. Krátko po 2. svetovej vojne sa rozhodovalo o tom, či sa bude stavať na okrajoch intravilánu, a tým rozširovať mesto bez rozsiahlych asanácií, alebo bude výhodnejšie zamerať sa na prestavbu starých štvrtí, ktorá by bola spojená s veľkými asanáciami. Nakoniec sa rozhodlo pre prestavbu, ktorá mala rad predností. Najčastejšie sa uvádzalo využitie existujúcej technickej infraštruktúry, zachovanie uceleného mestského organizmu, výhody "blízkości" funkčných mestských celkov, odstránenie hygienických problémov mesta a obmedzenie záberov poľnohospodárskeho pôdneho fondu (prvá smernica pre obmedzenie záberov PPF bola vydaná už v roku 1949).

Nová bytová výstavba sa v tomto čase sústredila prevažne v blízkosti nových priemyselných závodov (tzv. "pohotovostné sídliská"), pričom sa často zanedbávala kvalita a vybavenie bytov a kvalita životného prostredia (sídliská VISTRA, Biely kríž, "HABEŠ" Krasňany, Dynamitka a pohotovostné sídlisko Slovnaft). V rokoch 1952-1956 začalo dôsledné plánovité riadenie rozvoja mesta a v urbanistickom riešení čiastočná orientácia na sovietske vzory z 30-tych rokov. V Bratislave sa v tomto období budovali obytné komplexy východne, tesne okolo zastavanej centrálnej časti mesta (sídliská Miletičova, Košická-Páričkova-Budovateľská, Malinovského-Povraznícka-Tabaková a Krasňany II. etapa).

Po roku 1955 sa okrem nových technológií výstavby začínajú uplatňovať aj nové teoretické princípy formovania obytných areálov. Okrem iného sa presadzovalo združovanie obytných areálov do väčších celkov, koncepčné riešenie sústredenej výstavby bytov, dopĺňanie obytných areálov občianskou a technickou vybavenosťou i iné. Aj v tomto období sa bytová výstavba sústreďuje na východnom okraji zastavanej časti mesta na rovinatom území. Vtedy boli vybudované veľké sídliská Februárka (3849 bytov, obdobie výstavby 1958-1967), Hostinského (1340 bytov, 1959-1962), Ružová dolina (1148 bytov, 1961-1964), Záhradnícka a Priemyselná. Nesporne najrozsiahlejšia bytová výstavba v Bratislave sa realizovala na konci tohto obdobia, v rokoch 1960-1968 v oblasti Ružinova, kde bolo vybudovaných 14 730 bytov. Rozdelenie sídliska do 4 samostatných častí umožnilo zaujímavú urbanistickú skladbu stavebných objektov. Menšie oblasti bytovej výstavby boli v tomto období aj vo vzdialenejších lokalitách od centra mesta, napr. Petržalka - Vilová ulica, Kramáre a Rača - Experimentálka. Výstavbou sídliska Ružinov v roku 1968 boli prakticky vyčerpané priestorové možnosti rozvoja mesta v priaznivom východnom smere. Po tomto roku sa výstavba bytov musela presunúť do nových, morfológicky, kompozične i vzdialenostne zložitejších lokalít Bratislavy. Už pred rokom 1968 sa začala výstavba rozsiahleho sídliska západne od centra v znížených údoliach Malých Karpát, v priestore Karlovej Vsi.

5 PRIESTOROVÝ ROZVOJ BYTOVÉHO FONDU V ROKOCH 1968-1989

Obdobie od roku 1969 do roku 1989 môžeme jednoznačne považovať za najproduktívnejšie obdobie výstavby bytov v Bratislave, čo je zrejme aj z tab. 1 a obr. 1. Počas týchto 21 rokov sa postavilo 97 247 bytov, čo predstavovalo ročný priemer až 4678 bytov. Vzhľadom na spomínané vyčerpanie priestorových rezerv na východnom rovinatom území mesta sa výstavba presunula do "zložitejších" priestorov. Na konci 60-tych a začiatkom 70-tych rokov sa bytová výstavba sústredila najmä do lokalít Karlova Ves, Dúbravka, Petržalka, Podunajské Biskupice a Rača. Všetky tieto nové lokality rozsiahlych obytných sídlisk boli umiestnené v blízkosti pôvodných sídelných jadier pričlenených vidieckych obcí. V Petržalke sa za 10 rokov, od roku 1971 do roku 1980, postavilo 14 540 bytov, v Dúbravke 12 092, v Podunajských Biskupiciach (Dolné Hony) 5 047, v Rači 2 464 a v Karlovej Vsi 2 195 bytov. Počty postavených bytov podľa jednotlivých období výstavby, ako aj podiely jednotlivých období z celkového počtu bytov v mestských častiach Bratislavy, sú uvedené v tab. 2 a tab. 3. "Zložitosť" týchto lokalít spočívala najmä v morfológických podmienkach územia výstavby (Karlova Ves, čiastočne Dúbravka), v existencii bariér vo vzťahu k centru, resp. k ostatnej Bratislave (Petržalka) a vo veľkej vzdialenosti od centra (Rača, Podunajské Biskupice).

Tab. 2. Obdobie výstavby trvale obývaných bytov podľa MČ

Názov mestskej časti	TO byty	do r. 1919	1920-1945	1946-1970	1971-1980	1981-1991
Staré mesto	20 012	4 099	8 324	5 882	993	714
Ružinov	30 441	141	2 248	23 399	2 191	2 462
Podunajské Biskupice	6 836	51	314	931	5 047	493
Vrakuňa	6 065	56	134	235	3 343	2 297
Nové mesto	16 974	411	4 507	9 673	1 399	984
Rača	7 543	244	538	3 568	2 464	729
Vajnory	1 084	107	219	368	252	138
Karlova Ves	7 919	20	107	4 331	2 195	1 266
Devín	280	147	62	30	30	11
Devínska Nová Ves	4 948	149	271	473	245	3 810
Dúbravka	13 487	66	73	582	12 092	674
Lamač	2 795	65	137	190	2 069	334
Záhorská Bystrica	619	144	113	245	102	15
Petržalka	41 384	59	102	610	14 540	26 073
Čunovo	245	27	27	84	60	47
Jarovce	320	73	18	84	95	50
Rusovce	542	78	103	146	146	69
Bratislava s p o l u	161 494	5 937	17 297	50 831	47 263	40 166

Zdroj: Sčítanie ľudu, domov a bytov 1991. Výsledky podľa základných sídelných jednotiek (urbanistických obvodov). Mestská správa štatistického úradu SR v hl. meste SR Bratislava, február 1994.

Dôležitým momentom, ktorý zasiahol do bytovej výstavby v tomto období, bola podrobná analýza bytového fondu mesta, ktorú spracoval na základe výsledkov Sčítania domov, bytov a obyvateľstva z roku 1980 a samostatných prieskumov obyvateľ-

stva Útvar hlavného architekta mesta Bratislavy (dnes Oddelenie tvorby mesta). Analýzou bytového fondu sa okrem iného zistilo, že plochy bývania na území mesta tvorili len 7,54% z celkovej rozlohy katastra mesta a 30,86% zo zastavaného územia. Takisto dôležitým zistením bol fakt, že obytné plochy hromadnej bytovej výstavby (tzv. KBV) tvorili len 41% z plôch bývania, pričom tu žilo až 85,08% obyvateľstva Bratislavy. Na zvyšných 59% obytnej plochy (tzv. IBV) však žilo len 14,92% obyvateľstva (Čechová 1998). Okrem toho sa pri prieskumoch vyhodnocovali ukazovatele intenzity bývania, akými sú hustota bytových jednotiek na 1 ha plochy obytného územia za mesto ako celok i jednotlivé obytné areály, hustota obytnej plochy na 1 ha plochy obytného územia i iné. V záveroch tohto šetrenia sa zdôraznila nízka intenzita využitia plochy obytného územia ako vo vzťahu k obytnej ploche, tak aj vo vzťahu k bytovým jednotkám. Všetky tieto analýzy mali slúžiť na aproximatívne stanovenie parametrov bytových jednotiek navrhovaných obytných komplexov.

Tab. 3. Podiel jednotlivých období na výstavbe trvale obývaných bytov podľa MČ v (%)

Názov mestskej časti	TO byty	do r. 1919	1920-1945	1946-1970	1971-1980	1981-1991
Staré mesto	20 012	20,5	41,6	29,4	5,0	3,6
Ružinov	30 441	0,5	7,4	76,9	7,2	8,1
Podunajské						
Biskupice	6 836	0,7	4,6	13,6	73,8	7,2
Vrakuňa	6 065	0,9	2,2	3,9	55,1	37,9
Nové mesto	16 974	2,4	26,6	57,0	8,2	5,8
Rača	7 543	3,2	7,1	47,3	32,7	9,7
Vajnory	1 084	9,9	20,2	33,9	23,2	12,7
Karlova Ves	7 919	0,3	1,4	54,7	27,7	16,0
Devín	280	52,5	22,1	10,7	10,7	3,9
Devínska Nová Ves	4 948	3,0	5,5	9,6	5,0	77,0
Dúbravka	13 487	0,5	0,5	4,3	89,7	5,0
Lamač	2 795	2,3	4,9	6,8	74,0	11,9
Záhorská Bystrica	619	23,3	18,3	39,6	16,5	2,4
Petržalka	41 384	0,1	0,2	1,5	35,1	63,0
Čunovo	245	11,0	11,0	34,3	24,5	19,2
Jarovce	320	22,8	5,6	26,3	29,7	15,6
Rusovce	542	14,4	19,0	26,9	26,9	12,7
Bratislava spolu	161 494	3,7	10,7	31,5	29,3	24,9

Zdroj: Sčítanie ľudu, domov a bytov 1991. Výsledky podľa základných sídelných jednotiek (urbanistických obvodov). Mestská správa štatistického úradu SR v hl. meste SR Bratislava, február 1994.

Bytovú výstavbu v druhej polovici tohto obdobia, približne po roku 1982, ovplyvnilo niekoľko skutočností. Za najdôležitejšie je potrebné považovať prijatie zákona o sprísnenej ochrane poľnohospodárskeho pôdneho fondu v roku 1982, závery analýz Útvaru hlavného architekta mesta Bratislavy, neujasnené názory na koncepciu ďalšieho rozvoja mesta a požiadavku na prepracovanie územnoplánovacej dokumentácie. Dôsledkom týchto skutočností bolo, že v porovnaní s prvou polovicou tohto obdobia sa znížil počet budovaných bytov, klesol počet nových lokalít obytných areálov s veľkými bytovými domami a zvýšil sa počet lokalít "intenzifikácie" obytného územia, často na úkor plôch zelene, parkovacích a odstavných plôch a plôch pôvodne uvažovaných pre výstavbu rodinných domov. Výstavba veľkých obytných

sídlisk sa sústredila do oblastí Karlova Ves - Dlhé Diely, Devínska Nová Ves, Vrakuňa - Medzi jarkami, Lamač - Zečák, Ľudová štvrť, Trnávka, Kramáre a Machnáč). Súčasne s týmito lokalitami samozrejme v 80-tych rokoch stále pokračovala rozsiahla bytová výstavba v Petržalke.

Vzhľadom na množstvo stavaných bytov v nových lokalitách sa vedľa už známych "zložitých" podmienok výstavby, veľká vzdialenosť od centra (Devínska Nová Ves, Vrakuňa) a existencia bariér (Petržalka) objavuje nový negatívny fenomén - izolovanosť obytných areálov vzhľadom na malý počet úzkych dopravných hrdiel, ktorými sú tieto areály prepojené s ostatnými časťami mesta, resp. medzi sebou navzájom. Intenzifikáciou viacerých oblastí obytného územia vznikol tiež celý rad problémov, od zhoršenia kvality bývania v týchto lokalitách (Karlova Ves, Kramáre, Machnáč) až k nedostatočnej priepustnosti cestných komunikácií spájajúcich tieto lokality s ostatným mestom (Kramáre, Machnáč).

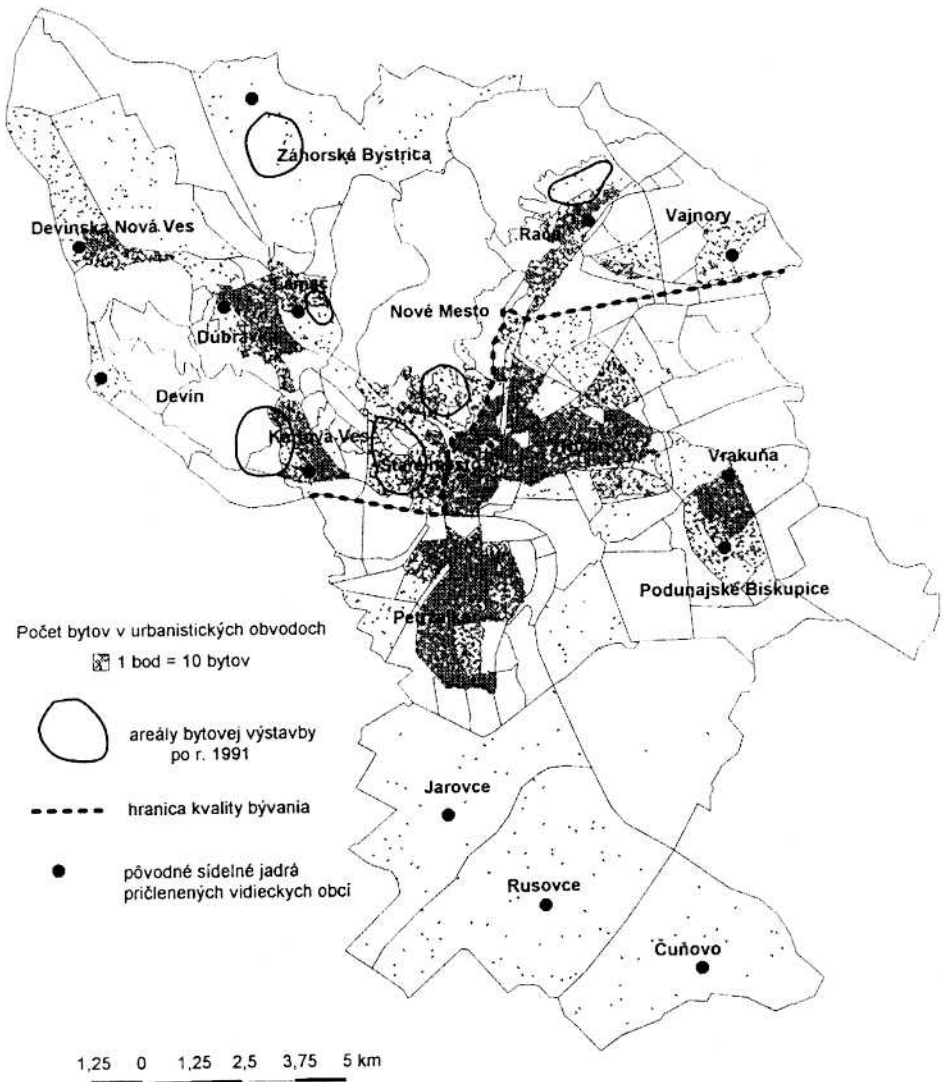
Nesúhlas miestneho obyvateľstva s intenzifikáciou zastavaného územia, ako aj nesúhlas odborníkov urbanistov a architektov nakoniec spôsobili, že pomerne veľký počet plánovaných bytov sa nakoniec nepostavil. Napriek tomu sa v rokoch 1982-1989 postavilo 33 562 bytov, čo je priemer 4 195 bytov na 1 rok.

Význam obdobia výstavby obytných areálov pred rokom 1989 je aj v tom, že obytné areály budované v rôznych obdobiach sa vyznačujú rozdielnou sociálnou a demografickou štruktúrou, osobitným charakterom sociálnych vzťahov a odlišným spôsobom denného života ich obyvateľov. Genézu vzťahov "typ obytných areálov Bratislavy - sociálno-demografická štruktúra ich obyvateľov", ako aj ich hodnotenie precízne predstavil vo svojich prácach Bezák (1987, 1988).

6 NOVÉ PRÍSTUPY K BYTOVEJ VÝSTAVBE PO ROKU 1989

Po roku 1989 sa zmenili nielen podmienky, ale aj požiadavky na bytovú výstavbu v Bratislave. V územnoplánovacej praxi bolo pred rokom 1989 nevyhnutnosťou stanoviť objem bytovej výstavby v súlade s rozpisom národohospodárskeho plánu, rešpektovať platné uznesenia, ktoré určovali požiadavky na veľkosť priemerného bytu, hustotu obyvateľstva, priemerné stavebné náklady na 1 byt a aj potrebu prislúchajúcej občianskej vybavenosti. Dnes sa stávajú rozhodujúcimi požiadavky trhu a záujmy investorov. Trh sa orientuje predovšetkým na byty vyššieho štandardu vo výhodných lokalitách, z hľadiska investorov sú najdôležitejšie otázky finančných nákladov výstavby, poloha stavaných bytov a z toho vyplývajúca cena bytu a celková efektívnosť výstavby. Únosnosť územia, jeho kultúrno-historické hodnoty a samotná kvalita životného prostredia sa často zanedbávajú, čo má vo väčšine prípadov negatívne dopady na životné prostredie (Smatanová 1999).

Pri lokalizácii nových obytných areálov sa čiastočne prehodnocujú zámery z predošlého obdobia, hlavne spomínaná intenzifikácia zástavby. Vo zvýšenej miere sa uplatňujú zámery nadstavieb a dostavieb existujúcich areálov. Tieto si síce nevyžadujú veľké zábery poľnohospodárskeho pôdneho fondu a takisto ani budovanie technickej infraštruktúry, ale bez zodpovedajúceho zhodnotenia ich miery únosnosti môžu v budúcnosti spôsobiť rad problémov (nedobudovaná občianska vybavenosť, nevyhovujúce dopravné prepojenie na ostatné časti mesta, nedostatok parkovacích a garážových priestorov, zmenšovanie plôch zelene a priestorov pre využitie voľného času a celkové znižovanie kvality životného prostredia).



Obr. 2. Rozmiestnenie bytov v Bratislave v roku 1991.

Spomínané požiadavky trhu a záujmy investorov sa prejavili aj v rozmiestnení nových areálov bytovej výstavby. Nové areály bytovej výstavby sa lokalizujú predovšetkým v severozápadnej časti mesta (obr. 2), ktorá má lepšie ukazovatele široko chápanej kvality bývania (Korec a Galasová 1993). Na rozdiel v kvalite životného prostredia západnej a východnej časti Bratislavy poukázali vo svojej práci už Bašovský et al. (1981). Porovnaním výsledkov dvoch analýz životného prostredia Bratislavy (metóda expertných odhadov a metóda percepcie prostredia obyvateľmi) zistili

vysoký stupeň pozitívnej korelácie v nepriaznivom hodnotení oblastí Vlčie hrdlo, areál Istrochemu, Trnávka, Pálenisko, Podunajské Biskupice, Medzi jarkami, Dolné Hony a v priaznivom hodnotení oblastí Karlova Ves, Kútiky, Záluhy, Slavín, Horský park, Kalvária, Koliba a Kramáre. Tento fakt podľa autorov poukazuje na to, že západná časť mesta má vyššiu kvalitu životného prostredia ako časť východná.

Nové rozsiahlejšie areály výstavby bytov sa v západnej časti lokalizujú vo výhodných polohách už zastavaných oblastí (Dlhé Diely, oblasť Vnútorých hôr, Kramáre, Koliba, Lamač) a v menšej miere na nových, z hľadiska životného prostredia veľmi priaznivých lokalitách (Záhorská Bystrica, Rača). V severozápadnej časti mesta sa od roku 1990 do roku 1997 postavilo približne 82% nového bytového fondu Bratislavy. Po roku 1989 sa začína aj v Bratislave uplatňovať vývoj, na ktorý upozornil Juppman (1973) v súvislosti s diferenciaciou obytných areálov v mestách západnej Európy. Podľa neho, zjednodušene povedané, výslnné a teplé polohy s priaznivými bioklimatickými pomermi si pre seba zaistujú najbohatší obyvatelia mesta, zatiaľ čo horšie polohy zostávajú pre chudobnejších obyvateľov.

Zvýšené požiadavky na bytovú výstavbu v rodinných domoch, ako aj na byty vyššieho štandardu v menších bytových domoch vilového typu sú logickým dôsledkom ich absencie v predchádzajúcom období, ako aj dôsledkom formovania novej sociálnej skupiny obyvateľstva v Bratislave, na čo upozornila už vo svojej predchádzajúcej práci Smatanová (1999).

7 ZÁVER

V predloženej štúdií sme poukázali na najdôležitejšie črty vývoja rozmiestnenia bytového fondu na území Bratislavy. Rozmiestňovanie obytných areálov na území mesta malo rad zákonitostí vo vzťahu k politicko-spoločenskému vývoju po roku 1948, dominujúcej forme výstavby bytového fondu hlavne od roku 1955 a všeobecne platným teóriám priestorového rozvoja miest i osobitostí, ktoré vyplývali najmä z prihraničnej polohy sídla, prírodných podmienok územia a vývoja základných funkcií mesta. Zákonitosťami tohto procesu sa zaoberať nebudeme, v dostatočnej miere sme na ne poukázali pri hodnotení jednotlivých období vývoja. Na tomto mieste poukážeme na hlavné osobitosti rozmiestňovania obytných areálov na území Bratislavy, pretože tieto rozhodujúcou mierou ovplyvnili nielen rozmiestnenie obytných areálov, ale aj urbánnu štruktúru mesta ako celku. Za hlavné osobitosti považujeme:

1. Nadrozmernú intenzifikáciu obytného územia, ktorá prebehla hlavne v období 1982-1989, ale prebieha aj v súčasnosti, po roku 1989 (Petržalka, Devínska Nová Ves, Vrakuňa - Medzi jarkami, Karlova Ves - Dlhé Diely, Machnáč, Kramáre, Trnávka i iné menšie lokality na území mesta). Táto nadrozmerná intenzifikácia je dôsledkom neujasnenej koncepcie rozvoja mesta v jednotlivých etapách jeho povojnového vývoja, stiesnenej geografickej polohy mesta, stále vysokého dopytu po bytoch, nedostatku financií "na veľkorysejšie riešenia" a prijímania zákonov a opatrení vo vzťahu k ochrane poľnohospodárskeho pôdneho fondu.

2. Početné využitia územia bezprostredne priliehajúceho k sídelným jadrám pričlenených vidieckych obcí na výstavbu rozsiahlych obytných komplexov, často aj na úkor asanácie pôvodného bytového fondu (Rača, Vrakuňa, Podunajské Biskupice, Petržalka, Karlova Ves, Dúbravka, Lamač a Devínska Nová Ves). Tento fakt je dôsledkom predovšetkým bariér, ktoré vznikli vo východnom smere rozvoja mesta,

určitej predpripravenosti územia pre výstavbu a nezvyšovania rozptýlenosti, resp. zvyšovania kompaktnosti sídelného celku.

3. Vznik rozsiahlych, do značnej miery izolovaných obytných areálov (Petržalka, Karlova Ves - Dúbravka, Rača, Podunajské Biskupice - Vrakuňa). Izolovanosť týchto areálov znásobujú dopravné pomery. Jednotlivé obytné areály sú s centrom mesta i medzi sebou navzájom spojené len malým počtom úzkych dopravných hrdiel, čo v ranných i popoludňajších dopravných špičkách spôsobuje zložité situácie. Túto skutočnosť spôsobili najmä morfológické podmienky a prítomnosť rieky Dunaj, prihraničná poloha mesta a vývoj jeho funkčno-priestorovej štruktúry.

4. Vybudovanie rozsiahleho sídelného útvaru v Petržalke, ktorý dnes predstavuje mimoriadny fenomén v rámci Slovenska. Jeho výstavbou v sedemdesiatych a osemdesiatych rokoch došlo k výraznej transformácii celého územia na pravom brehu Dunaja s dominantným postavením obytnej funkcie. Osobitosť Petržalky spočíva vo výraznej monotónnosti obytných areálov a monofunkčnosti sídelného útvaru. Navyše si treba uvedomiť skutočnosť, že Petržalka sa z hľadiska počtu obyvateľov stala prakticky tretím najväčším relatívne autonómnym urbánnym celkom v rámci Slovenska.

5. Sústredenie bytovej výstavby v poslednej vývojovej etape po roku 1989 do severozápadnej časti mesta (Dlhé Diely, Slavín, Machnáč, Kramáre, Lamač, Záhorská Bystrica, Rača). Táto časť mesta má vyššiu kvalitu životného prostredia pre bývanie, a preto sa v súčasnosti dopyt po bývaní orientuje sem. Toto je dôsledkom pestrej prírodnej časti krajiny s prítomnosťou rozsiahlych lesných komplexov, prakticky absenciou výrobných závodov, čistejším ovzduším v dôsledku prevládajúceho veterného prúdenia, voľnejšou bytovou zástavbou obytných areálov i niektorých iných činiteľov.

Vplyvom uvedených osobitostí vzniklo v Bratislave komplikované rozmiestnenie obytných areálov, ktoré generuje rad problémov vo vzťahoch medzi obytnými štruktúrami a ostatnými základnými funkčnými štruktúrami mesta. Uvádzané osobitosti sú aj v pozadí pomerne výraznej priestorovej diferenciacie kvality bývania v meste.

LITERATÚRA

- ANDRLE, A., HOFEREK, M. (1988). Dlouhodobý vývoj bytovej výstavby v Evropě. *Výstavba a architektúra*, 1, 35-43.
- BAŠOVSKÝ O., PAULOV, J., IRA, V. (1981). Ekonomický rozvoj Bratislavy a problémy jej životného prostredia. *Acta Facultatis Rerum Naturalium Universitatis Comenianae, Formatio et Protectio Naturae*, 6, 1-21.
- BEREY, K. (1997). Utopia and reality - the examples of two housing estates in Budapest. *Münchener Geographische Hefte*, 76, 203-215.
- BEZÁK, A. (1987). Sociálno-priestorová štruktúra Bratislavy v kontexte faktorovej ekológie. *Geografický časopis*, 39, 272-292.
- BEZÁK, A. (1988). Regionálne typy sociálno-priestorovej štruktúry Bratislavy. *Geografický časopis*, 40, 311-328.
- ČECHOVÁ, T. (1998). Rozvoj bývania a jeho odraz v urbanistickej štruktúre mesta Bratislava. Referát prednesený na seminári "Bývanie v premenách času", Stupava, október 1998.

- DIVÍNSKY, B. (1998). *The Modern Urban Cartography of the Present Bratislava City*. Záverečná správa za grant Research Support Scheme No 316/1995, Open Society Institute et Central European University, Prague.
- IRA, V. (1984). *Priestorový a ekonomický rozvoj Bratislavy a problémy jej životného prostredia*. Kandidátska dizertačná práca, Prírodovedecká fakulta Univerzity Komenského Bratislava.
- JUMPPANEN, S. (1973). Die innere Differenzierung der Stadt Rauma. Publ. Institutu geogr. univ., 65, Turku, 87 p.
- KOREC, P., GALASOVÁ, S. (1993). Priestorová diferenciácia kvality bývania v Bratislave. In Novodomec, R., ed. *Geografia - aktivity človeka v krajine*. Prešov (UPJŠ), pp. 142-145.
- KOVACS, Z. (1997). Transformation of the housing markets in Budapest, Prague and Warsaw. *Münchener Geographische Hefte*, 76, 245-256.
- LABAJ, J. (1993). *Byty, bývanie a bytová politika v trhovom hospodárstve*. Bratislava (ELITA).
- MAIER, K. (1997). Problems of housing estates and the case of Prague. *Münchener Geographische Hefte*, 76, 231-243.
- MLÁDEK, J. (1994). Petržalka - Development and Transformation of Urban Structure. *Acta Facultatis Rerum Naturalium Universitatis Comenianae, Geographica*, 34, 3-12.
- MLÁDEK, J. (1997). Sozialer Wandel und Bevölkerungsveränderungen in der Growohnsiedlung Petržalka/Bratislava. *Münchener Geographische Hefte*, 76, 217-229.
- MUSIL, J. (1987). Housing policy and the sociospatial structure of cities in a socialist country - the example of Prague. *International Journal of Urban and Regional Research*, 11, 37-60.
- MUSIL, J. (1992). Změny městských systém v postkomunistických společnostech střední Evropy. *Sociologický časopis*, 28, 451-461.
- OČOVSKÝ, Š. (1989). *Domy, byty, bývanie*. Bratislava (Veda).
- OČOVSKÝ, Š. (1994). Zmeny sídelnej štruktúry v zázemí Bratislavy. *Geographia Slovaca*, 7, 119-125.
- SMATANOVÁ, E. (1999). Problémy rozvoja nadštandardného bývania v Bratislave. In *Acta Facultatis Studiorum Humanitatis et Naturae Universitatis Prešovensis, Folia Geographica*, 32, 3, 361-369.
- ŠTATISTICKÝ ÚRAD (1968). *Štatistika o hlavnom meste Slovenska Bratislave*. Bratislava (Krajské oddelenie štátneho štatistického úradu).
- ŠTATISTICKÝ ÚRAD SR (1991). *Správy a rozborý 2/1991. Vývoj bytovej výstavby v hlavnom meste SR Bratislave v rokoch 1960-1990*. Bratislava (MS ŠÚ).
- ŠTATISTICKÝ ÚRAD SR (1994). *Sčítanie ľudu, domov a bytov 1991. Výsledky podľa základných sídelných jednotiek (urbanistických obvodov)*. Bratislava (MS ŠÚ).
- WECLAWOWICZ, G. (1992). The socio-spatial structure of the cities in East-Central Europe: The case of Poland, Czechoslovakia and Hungary. In Lando, F., ed. *Urban and rural geography*. Venezia (Cafoscarina), pp. 129-140.
- ZALČÍK, T. (1980). *Urbanistická tvorba obytného prostredia*. Bratislava (Alfa).

DEVELOPMENT OF DISTRIBUTION OF THE FLAT POOL IN THE TERRITORY OF BRATISLAVA, THE LAWS AND SPECIFIC FEATURES OF THE PROCESS

The existing distribution of flat pool on the territory of Bratislava is the result of a complicated development of the city, while the period after 1946 was the decisive one. It was also the period of the most intensive flat construction, namely in the years 1961-1991 when in the course of 30 years the number of permanently inhabited flats increased from 69,249 to 167,411. By early sixties the new technology of construction making use of panels was applied and it facilitated the quoted dramatic increase of the newly constructed flats. The prevailing form of the increase was the construction of housing estate quarters with large tenement houses.

Location of the residential areas on Bratislava's territory was influenced by several factors, which can be classified into three groups. Morpho-geographic, hydrogeographic, and climatic conditions in the territory fall into the first group, the second group comprises socio-political factors (the boundary situation of the city, changes of administrative frontiers of the city, adoption of acts on protection of agricultural land, interventions of political and ideological elements into the territorial planning process), and the economic factors (development of individual functions of the city, construction of an artificial barrier at the eastern end of the town, and development of transport infrastructure) create the third group. At the moment it is necessary to pay attention to the effect of the new factors, which was not as pronounced in the past as now: differentiation of the plot prices, origin of flat market, increased influence of self-government, social polarisation of the population, increased significance of ecological aspects, etc.

The period following 1946 can be divided into three stages from the viewpoint of spatial development of the flat pool. They differ by number of constructed flats and by fundamental principles of their spatial distribution. In the first stage (1946-1968) residential areas were built prevalingly in the eastern part of the city, near the centre. In the second stage (1969-1989) large and spatially separated housing estates were built. These housing estates were constructed in "more complicated" localities which meant: complicated morphology of territory, existence of barriers in relation to the centre, long distance from centre and certain degree of isolation. In the second half of this period construction was intensified within the existing residential areas. Beginning of the third stage is (after 1989) characterised by change of conditions and of demand on flat construction. Market and interests of investing companies decide. This is the main reason why the new areas of flat construction are located in the north-western part of the city where there is better environment for living. New residential areas originate in already urbanised advantageous localities and in lesser extent in new localities.

The main specific features of distribution of residential areas on Bratislava's territory are: exaggerated intensification of residential territory, frequent use of the territory adjacent to the settled cores of near villages, origin of large and isolated residential areas, construction of an extensive settlement in Petržalka, and concentration of flat construction into the north-western part of the city after 1989. Effect of the mentioned specific features gave origin to complicated residential areas which generate numerous problems in relation between residential structures and other basic functional structures of the city.

Fig. 1. Development of number of finished flats in Bratislava, year 1946-1997.

Fig. 2. Distribution of flats in Bratislava in 1991.

Tab. 1. Number of finished flats in Bratislava, years 1946-1997.

Tab. 2. Period of construction of permanently occupied flats by municipal parts.

Tab. 3. Share of the individual periods in construction of permanently inhabited flats by municipal parts(%).