

Je bývanie v Bratislave udržateľné?

Barbora Brestovská¹

1 Ústav manažmentu STU v Bratislave, Vazovova 5, Bratislava, barbora.brestovska@stuba.sk

Abstract: An important part of a market economy is a functioning housing market, which is based on market principles. The current problem of Bratislava is the deficit of rental apartments. The reason is that Bratislava, as the capital of Slovakia, does not currently have a developed housing concept. The aim of the article is to present the proposed conceptual solutions (Variant A, Variant B) of housing in the city district of Bratislava - Old Town, which could be an inspiration and contribute to the creation of sustainable housing in Bratislava.

Keywords: housing, rental housing, Bratislava old town, affordability of housing

Abstrakt: Dôležitou súčasťou trhovej ekonomiky je fungujúci bytový trh, ktorého mechanizmus je založený na trhových princípoch. Aktuálny problém hlavného mesta Bratislava v súčasnosti je deficit nájomných bytov. Dôvodom je skutočnosť, že Bratislava ako hlavné mesto Slovenska nemá v súčasnej dobe rozvinutý koncept bývania. Cieľom článku je prezentovať navrhnuté koncepčné riešenia (Variant A, Variant B) umiestnenia bývania v mestskej časti Bratislava – Staré mesto, ktoré by mohli byť inšpiráciou a prispieť k vytvoreniu udržateľného bývania v Bratislave.

1. Úvod

Bývanie znamená domov. Zohráva dôležitú úlohu v blahobyte ľudí, pretože prispieva k fyzickému a psychickému zdraviu, bezpečnosti a potrebe spolupatričnosti. Domov rastie a mení sa s nami. Poskytnúť ľuďom domov je základným predpokladom kvalitného štandardu života v krajine. Domov je veľmi dôležité miesto v každodennom živote a bytia človeka. Vytvorenie domova je zásadným faktorom nastavenia nášho života. Toto prostredie vytvára podmienky pre život každej generácie ľudí. Bývanie a domov sú súčasťou našich zmien v živote. Je to kvalitatívny prvok rozhodujúci o tom, kde sa rozhodneme žiť. Hlavnou výzvou v tejto súvislosti je však vytvorenie primeraných, dostupných, a udržateľných štandardov bývania pre obyvateľstvo.

Dnes, v 21. storočí, je možné tvrdiť, že podmienky pre zaobstaranie a vytvorenie si domova dosahujú svoj najvyšší vrchol. Nielen vrchol cenový, ale aj nízkej ponuky, a vrchol vysokej náročnosti si ho zaobstarať. Preto problematike bývania patrí popredné miesto v sociálnej a bytovej politike. Problémom bývania sa zaoberá bytová politika, ktorej hlavným cieľom je zabezpečiť kvalitné bývanie ktoré bude dostupné pre všetky skupiny obyvateľstva. Je potrebné, aby sa do realizovania tohto cieľa zapojili všetky subjekty ovplyvňujúce rozvoj bývania na všetkých úrovniach. Ideálnym stavom v bytovej politike je vytvorenie podmienok pre efektívne fungovanie bytového trhu za účasti štátnych podpôr v správnom rozsahu tak, aby bolo bývanie dostupné pre všetky príjmové skupiny.

Možno konštatovať, že Bratislava má v súčasnej dobe najmenej rozvinutý koncept bývania z pomedzi okolitých štátov. Z tohto dôvodu je dôležité vytvorenie územného generelu bývania Bratislavy, ktorý bude podkladom pre vytvorenie funkčného územného plánu do roku 2050. Najväčší aktuálny problém hlavného mesta Bratislava je vo výraznom deficite nájomných bytov a to

aj vzhľadom na jeho povinnosť, ktorá vyplýva zo Zákona č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov. Hlavné mesto Bratislava má povinnosť zabezpečiť náhradné bývanie pre približne 600 žiadateľov z reštituovaných bytov alebo zaplatiť každý mesiac prenajímateľovi sumu rovnajúcu sa rozdielu trhového mesačného nájomného a regulovaného mesačného nájomného vypočítaného až do poskytnutia bytovej náhrady.

Problematika bývania je považovaná za dôležitú súčasť hospodárskej politiky štátu. Viacerí autori zdôrazňujú [1], že bytová politika predstavuje súbor opatrení pomocou ktorých štát vytvára inštitucionálne, legislatívne, finančné a iné prostredie. Toto prostredie, je potrebné pre zvyšovanie prístupnosti kvalitného bývania pre široké vrstvy obyvateľstva. Nástrojmi bytovej politiky sú teda aj regionálne a územné plány (regulujúce rozvoj a umiestnenie bytovej výstavby), plány hospodárskeho a sociálneho rozvoja (vychádzajúce v ústrety ekonomickým a sociálnym potenciálom územných celkov). Ďalej je to schopnosť spoločnosti reflektovať vlastné možnosti (ekonomické, materiálové, technické, legislatívne) vo výstavbe bytov, v ich umiestňovaní, v dosiahnuteľnom bytovom štandarde a prispôbovať ich diferencovanej a dynamicky sa meniacej bytovej potrebe. Prechod na trhový systém znamená zlom v bytovej politike. Cieľom je, aby kategória bytu bola kategóriou ekonomickou a kategória bývania kategóriou sociálnou.

Zahraničné modely bytovej politiky, z ktorých si môžeme vziať príklad, majú spoločné to, že dotačná politika štátu smeruje ako pomoc k občanovi a nie na byt. Zvýhodňujú sa tým konkrétne sociálne slabší a nie jednotlivé typy výstavby. V tejto koncepcii bytovej politiky je potom možné, aby ten istý byt bol prístupný rôznym užívateľom za rôzne vysoké nájomné.

2. Bývanie

Pojem „bývanie“ je používaný na označovanie rôznorodých aktivít, ktoré naplňajú základné existenčné potreby človeka ako napríklad: spánok, reprodukciu, príprava a požívania jedál a mnohé iné. Bývanie tiež označuje širokú škálu priestorov, ktoré vytvárajú podmienky pre naplnenie už spomenutých aktivít. Ak sa má človek rozvíjať ako osobnosť a byť rovnocenným v spoločnosti, musí mať nevyhnutne „Strechu nad hlavou“ [1]. Z ekonomického hľadiska je bývanie primárnym ekonomickým statkom.

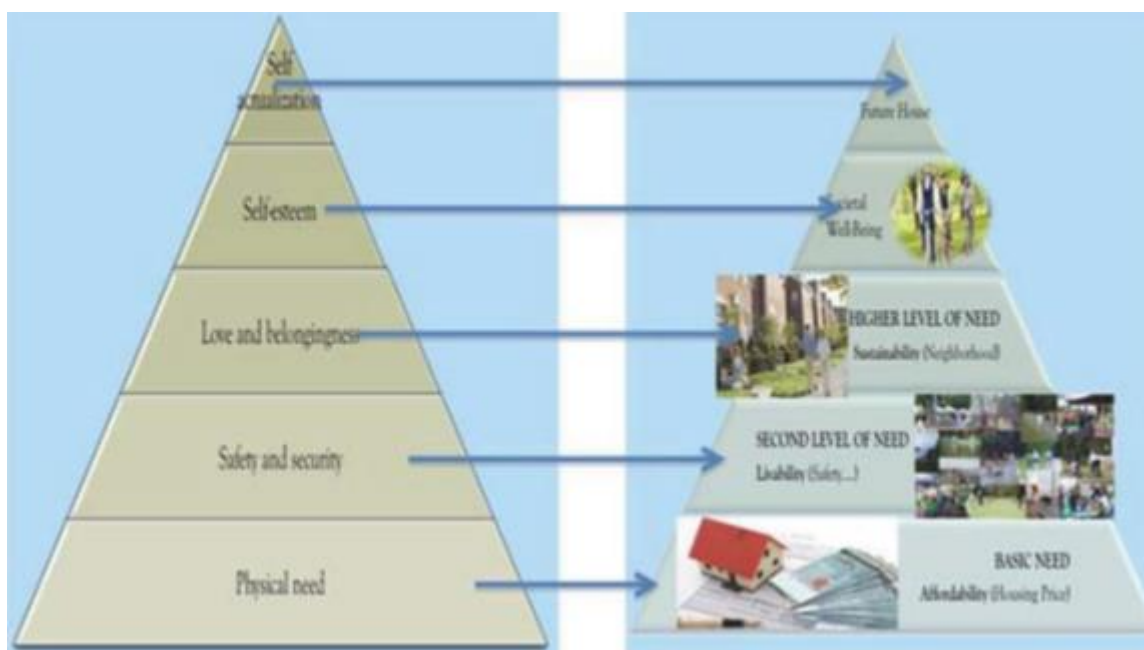
Bývanie sa v posledných rokoch stáva pre väčšinu ľudí demonštráciou ich individuálneho životného štýlu, hodnotového systému ale aj ukážkou ich sociálneho statusu. Bývanie vo väzbe na komunitu je určuje akúsi „príslušnosť“ k priestoru a tak vytvára pocit domova.

2.1. Bývanie z pohľadu Maslowovej pyramídy

Pri poskytovaní bývania je nevyhnutné uspokojiť potreby používateľov. Od projektantov sa preto vyžaduje, aby pri rozhodovaní v oblasti bývania zväžili osobné motivácie. Domnievame sa, že Maslowova teória o hierarchii potrieb je použiteľná pri vysvetľovaní motivácie používateľov v oblasti bývania. Teória naznačuje, že rôzne úrovne potrieb používateľov znamenajú rôzne úrovne očakávaní bývania, a teda rôzne atribúty domu. Byt ako obytné prostredie možno považovať za jedinečný priestor, kde môžu nerušene prebiehať fyziologicko-biologické procesy človeka, spojené s načerpávaním energie a regenerácie duševných a fyzických síl. Bývanie je základná ľudská potreba, ktorú Maslow v hierarchii potrieb vysvetlil ako prvú dôležitú úroveň potreby podobnú jedlu a pitiu; preto je v centre pohody [2]. Ľudia musia mať jedlo, vodu na pitie a miesto, kde môžu zavolať domov, aby mohli myslieť na čokoľvek iné [3]. Maslowova teória ďalej demonštruje, aké dôležité je adekvátne bývanie pre bezpečnosť a pozitívny rozvoj, a toto je druhá úroveň potreby; ľudia musia mať istotu domova a rodiny, aby dosiahli vyšší stupeň „sebarealizácie“ potreby [3].

Dôležité sú však otázky, koľko z nás vlastní dom? Ako sú tieto domy cenovo dostupné? Čo znamená na prvom mieste cenovo dostupné? A ako významné je, že dostupné bývanie je obývatel'né? Patrí tu predovšetkým zabezpečenie pohodlia, nerušeného odpočinku a spánku a zároveň možnosť aktívneho odpočinku vo voľnom čase – kultúra, sebazvedelávanie, šport, rodina. Obytné prostredie má významné poslanie aj pri pôsobení na psychiku jeho užívateľov, ovplyvňuje ich myslenie a jednanie.

Na základe viacerých definícií sa vedci snažia vytvoriť teoretický rámec vytvorením pevných vzťahov medzi tromi pojmami - dostupné bývanie, obývatel'ný dom a udržateľný dom a Maslowovou teóriou potreby [4] (obr. 1).



Obrázok 1. Potreba dostupného udržateľného bývania založeného na Maslowovej teórii potreby

Zdroj: [4]

K významným faktorom ovplyvňujúcim bývanie patrí napríklad aj veľkosť a štruktúra rodiny, jej dynamika zmien, zvyky, životný štýl, vek členov rodiny (dospelí, deti, staršia generácia), zamestnanosť jednotlivých členov rodiny, využívanie voľného času a pod. Rozdielnosť v sociálnom zložení rodín určuje rozmanitosť základných funkcií bývania.

Bývanie by malo spĺňať predovšetkým nasledujúce požiadavky:

- kvalitu prostredia
- mikroklimatickú, akustickú a optickú pohodu
- hygienu prostredia
- základné biologické potreby
- potreba nerušeného odpočinku a spánku.

Veľká časť bytového priestoru je štandardne určená na bývanie, ktoré je charakterizované dennými aktivitami obyvateľov, prácou a zároveň aj ich odpočinkom. Priestor podľa funkčných väzieb (ako uvádza odborná literatúra) možno deliť na: dennú časť - spoločenskú, spoločné zdieľanie času členov rodiny ako aj priateľov. Ďalej na nočnú časť – oddychovú/ relaxačnú. Ďalšie časti bytového priestoru sú využívané na prípravu stravy, udržiavanie čistoty, poriadku a ostatných činností, ktoré súvisia s bývaním [5].

2.2. Udržateľnosť (neudržateľnosť) bývania v Bratislave

Keď hovoríme o „udržateľnom bývaní“, myslíme tým bývanie, ktoré je určené na naplnenie potrieb súčasných obyvateľov bez toho, aby nebola ohrozená schopnosť uspokojiť budúce generácie [6].

Udržateľné bývanie poskytuje veľké spektrum možností ako podporiť ekonomický rozvoj, environmentálnu zodpovednosť, kvalitu života sociálnu rovnosť. Udržateľné bývanie tiež zmierňuje problémy ako je klimatická zmena, zvyšujúca sa urbanizáciou a chudoba [7].

Viacerý autori sa nezhodujú na určení rámca udržateľného bývania. Podľa Priemusa (2005), by sa udržateľné bývanie malo zamerať hlavne na environmentálny aspekt, a preto hospodársky a sociálny dáva do úzadia. Primus definuje udržateľné bývanie ako „bývanie s minimálnym dopadom na životné prostredie“. Naopak autori, Brown a Bhatti (2003), tvrdia, že udržateľné bývanie „je systém ktorý obsahuje sociálnu, hospodársku a tiež environmentálnu udržateľnosť“.

V tabuľke 1 sme si určili tri rámce udržateľnosti, konkrétne environmentálny, sociálny, kultúrny, ekonomický, pre udržateľné bývanie a to na rôznych úrovniach – medzinárodný, mestský a súkromný, v rámci domácnosti.

Tabuľka 1. Rámce pre udržateľné bývanie

	Medzinárodný	Mesto, Región	Domácnosť
Environmentálny rámec	Bývanie prispôsobujúce sa klimatickým zmenám. Podpora zelených budov.	Dobré umiestnenie obytných oblastí v blízkosti infraštruktúry. Ochrana ekosystémov a biodiverzity. Podpora udržateľných nízkouhlíkových technológií v mestskej infraštruktúre, verejnej preprave a energetických systémov. Odpadové hospodárstvo a recyklácia.	Zabezpečenie energetickej úspornosti. Ekologický dizajn s udržateľným využitím. Predchádzanie používaniu nebezpečným a znečisťujúcich materiálov. Dostupné využitie obnoviteľných zdrojov. Zlepšenie odolnosti domov.
Sociálny rámec	Zabezpečenie cenovo dostupné a vhodné bývania pre všetkých, vrátane znevýhodnených skupín. Budovanie nájomného bývania.	Poskytovanie komunitných zariadení. Regenerácia a reintegrácia „zanedbávaných“ regionálnych a mestských oblastí. Zabezpečenie integrácie infraštruktúry bývania do širších oblastí.	Zabezpečenie zdravia, bezpečnosti a pohody v systéme rezidencii. Vytváranie zmyslu pre komunitu Bývanie. Poskytovanie prístupu k infraštruktúre a verejným priestorov.

		Modernizácia bývania .	
Kultúrny rámec	Chrániť kultúrne dedičstvo. Prepojenie medzi bývaním a kultúrou.	Podpora mestskej kreativity, kultúry, estetiky, rozmanitosti. Ochrana kultúrneho dedičstva.	Kultúrna sofistikovanosť prostredia a bydliska. Pomáhame tvorivosti komunity prostredníctvom vybavenia napr. cenovo dostupné športové, kultúrne a zábavné zariadenia.
Ekonomický rámec	Inštitucionálne kapacity pre udržateľné trhy s nehnuteľnosťami a bytový rozvoj. Zlepšenie ponuky bývania a stabilizácia bytového trhu. Zlepšenie možností pre financovania bývania. Podpora inovácií v oblasti bývania..	Zabezpečenie potrebnej infraštruktúry. Poskytovanie pozemku na bývanie. Posilnenie podnikania komunity, miestneho stavebného priemyslu. Propagácia tradičných stavebných materiálov a techník.	Zabezpečenie dostupného bývania pre rôzne sociálne skupiny. Podpora domáceho hospodárstva a podnikania. Správa bývania a údržby.

Zdroj: spracované podľa Winstona, 2012

Podľa Winstona (2012) má udržateľné bývanie pozitívny dopad na kvalitu života. Bývanie sa stáva dostupnejšie, obyvatelia majú lepšie zdravie a nižší výskyt chorôb. Udržateľné bývanie poskytuje tiež lepšie podmienky pre rozvoj ľudských zdrojov, zamestnanosti, tvorivosti a rastu ekonomiky. Ďalším benefitom sú aj nízke náklady na údržbu a tiež úsporu používania energie, vody atď. Takýmto bývaním sa tiež prihliada na adaptáciu na zmenu klímy ako aj jej zmiernenie. Posledným benefitom je sociálna súdržnosť a politická stabilita [6].

Na základe Browna a Bhattiho, v tabuľke 2 rozoberáme kľúčové aspekty bývania, na ktoré prihliadame pri regenerácii územia. Z hľadiska udržateľného územného plánovania treba prihliadať na regeneráciu brownfieldov v území, jeho zahusťovanie a nie ďalšie trieštenie pomocou výstavby na zelených plochách.

Tabuľka 2. Analytický rámec pre udržateľné bývanie

Aspekty bývania	Charakteristika udržateľného bývania
Lokalita	Udržateľné plánovanie Odolať roztrúseniu územia (uprednostniť brownfield pred greenfieldom) Blízkosť verejnej dopravy

	Kvalitné verejné priestory, vrátane zelene
Konštrukcia a dizajn	Zahusťovanie Udržateľné konštrukcie (napr. energetická efektívnosť alebo obnoviteľné materiály) Udržateľný dizajn (napr. recyklovanie, zníženie energie, ohrev vody...) Prístup k zeleným plochám Sociálny mix Dostupné bývanie Sociálne väzby
Použitie	Vyššie štandardy energetickej úspornosti Recyklácia odpadu Udržateľný manažment územia
Regenerácia	Rekonštrukcia miesta demolácie Vytvorenie väzieb na územie

Zdroj: spracované podľa Browna a Bhattiho, 2003

3. Bývanie: Bratislava – Staré mesto

Územie starého mesta Bratislavy je kultúrnym, turistickým a spoločenským centrom hlavného mesta. Jeho výmera je určená administratívno- správnyimi hranicami, s rozlohou 9,59 km², čo z neho robí najmenšiu mestskú časť. Na jeho území sa nachádza najväčší počet historických pamiatok ako sú napríklad Bratislavský hrad, Dóm sv. Martina, Michalská brána, pod ktorou sa začína turistami i Bratislavčanmi vyhľadávané korzo, až po historickú budovu SND ako aj novovybudované SND. Počet obyvateľov k 31.12.2018 bol 40 610, hustotou zaľudnenia 4 285,19 obyv./km² [8].

Mestská časť Bratislava – Staré Mesto je špecifická s vysokým množstvom pracovných miest a školských zariadení. Podľa výsledkov Sčítania obyvateľov, „domov a bytov v roku 2011 každodenne odchádza z mestskej časti 9 019 obyvateľov, z toho 1 680 sú študenti a žiaci. Na druhej strane každodenne dochádza za prácou a vzdelaním 70 911 obyvateľov, z toho za štúdiom dochádza 17 105 študentov a žiakov. Vo výsledku to znamená celkový nárast denne prítomného obyvateľstva v mestskej časti o 61 892 [9].“

3.1. Zhodnotenie bytového fondu – Staré mesto

Bývanie resp. rezidenčná nehnuteľnosť je v slobodnej spoločnosti s trhovým hospodárstvom súkromným obchodovateľným statkom, ktorého cena sa odvíja od ponuky a dopytu. Trh bývania má však špecifiká v tom, že je komplexný, zložitý s výraznými informačnými bariérami, viazaný na lokalitu, zaobstaranie bytu je spojené s vysokými transakčnými nákladmi a vlastnícke bývanie je vždy investíciou a preto si vyžaduje voľné zdroje, úspory. Z materiálu NBS „Výsledky druhej vlny HFCS, 2015“ vyplýva, že 77,9% aktív obyvateľov Slovenska je vo vlastníctve hlavného bývania.

Existuje významná, aj keď nie exaktne kvantifikovateľná skupina domácností (v literatúre sa uvádza väčšinou 20%) s takými príjmami, pre ktoré je trhom ponúkané bývanie bez verejnej podpory finančne nedostupné a sú zároveň sú na trhu bývania z dôvodu svojej rodinnej, sociálnej, zdravotnej, finančnej situácie alebo národnosti, etnického pôvodu, veku, náboženstva znevýhodnené, a tým sociálne vylúčené. Pre túto skupinu obyvateľov je nevyhnutné vytvoriť sektor nájomných bytov v majetku mesta, ktorý umožní bývanie primerané k príjmovým možnostiam

nájomcov. Systém sprístupňovania a kategórií bytov by mal byť diferencovaný a adresný, v závislosti od finančných možností a potrieb nájomcov.

Tabuľka 3. Analýza bytového fondu

	Spolu	Byty obývané								
		spolu	neobývaných	Podľa formy vlastníctva						neidentifikovateľné
				vlastnícke v obytých domoch	vlastnícke v rodinných domoch	obecné byty	družstevné byty	iné		
Bratislava I	22 725	22 287	438	15 284	1 972	121	112	3 115	1 683	
Staré Mesto	22 725	22 287	438	15 284	1 972	121	112	3 115	1 683	

Zdroj: spracované na základe údajov ŠU SR, 2019

Analýzu počtu obývaných bytov vidíme v tabuľke 3. Počet všetkých obývaných bytov v Starom Meste je 22 725 spolu s počtom obyvateľov 38 065 (k 31.12.2011) hovorí o priemernej obložnosti bytov na úrovni 1,68 obyvateľov. Neobývané byty pri spomenutej obložnosti predstavujú rezervu pre 682 (406x1,68) obyvateľov [6]. V tabuľke 4 sme zanalyzovali počet dokončených bytov do druhého kvartálu 2020.

Tabuľka 4. Počet dokončených bytov

Okres/kraj	Byty				Priemerná obytná plocha dokončeného bytu 2. Q. 2020
	rozostavané k 1.4.2020	začaté 2. Q. 2020	dokončené 2. Q. 2020	rozostavané k 30.6. 2020	
Bratislava I	889	9	12	886	77,6 (m ²)

Zdroj: spracované na základe údajov ŠU SR, 2020

3.2. Hlavné príčiny nedostatočných možností bývania v Bratislave

Medzi hlavné príčiny nedostatočných možností bývania patrí predovšetkým cenová nedostupnosť nájomných bytov s trhovým nájomným v Bratislave. Možnosť získania bytu do vlastníctva obmedzujú finančné možnosti prevažnej časti aktívne pracujúceho obyvateľstva. Na druhej strane absencia nájomných bytov, nielen sociálnych. Ďalej tiež môžeme spomenúť aj nedostatočnú kontrolu zo strany daňových úradov o dane z príjmu z nájomných bytov. Pozorujeme tiež úbytok bytového fondu na iné účely a to napríklad tak, že rodinné domy vo vlastníctve fyzických osôb sa užívajú na podnikanie. Negatívnou príčinou je aj zvýšený tlak na bývanie zo strany nebratislavčanov a to z dôvodu, že v Bratislave sú sústredné spoločnosti, ktoré ponúkajú široké spektrum dobre platenej práce. Za podstatný determinant je treba považovať chýbajúce funkčné inštitucionálne prostredie v rámci bytového trhu, ktoré je štandardne súčasťou vyspelých ekonomík.

3.3. Analýza potenciálov

Ako potenciály v Starom meste, sme si určili plochy:

- Pribinova – parkovisko: aktuálne plocha, ktorá sa využíva na parkovanie áut a však v budúcnosti, by to mohol byť lukratívny pozemok na výstavbu bývania
- Okolie železničnej stanice – voľné plochy v okolí železničnej stanice majú potenciál pre výstavbu bývania
- PKO – poslednou potenciálnou plochou pre umiestnenie bývania je areál bývalého PKO, ktorý je teraz prázdny.

3.4. Analýza problémov

V tabuľke 5 vidíme problémy v riešenom území, ich klasifikáciu a možné riešenie. Problémy sme si klasifikovali do troch skupín na ekologické, sociálne a urbanistické. V poslednom stĺpci sme pre každý typ problému navrhlo ich možné riešenie.

Tabuľka 5. Analýza problémových oblastí

Lokalita	Klasifikácia problému	Priestorový priemet	Špecifikácia problému	Možné riešenie
Bottova	Ekologický	Plošný	Environmentálna záťaž	Odstránenie environmentálnej záťaže pomocou odčerpania znečistenej vody
Kamenné námestie	Sociálny	Plošný	Stret ľudí bez domova	Vytvoriť bezpečnejší verejný priestor bývaním alebo prechodným bývaním (Hotel Kyjev)
Imricha Karvaša	Urbanistický	Plošný	Brownfield	Konverzia na plochy bývania Pridanie plôch zelene Vytvoriť kvalitný verejný priestor
Vydrica	Urbanistický	Plošný	Brownfield	Vytvoriť plochy bývania s občianskou vybavenosťou

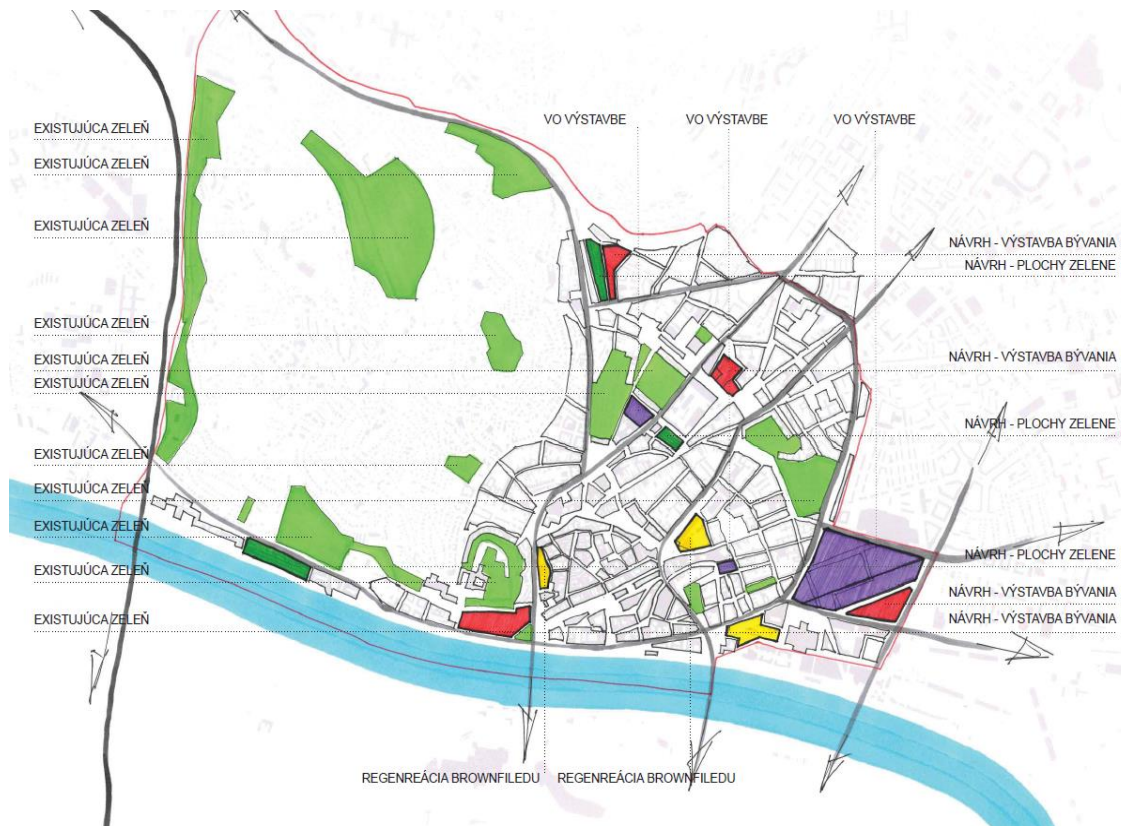
Zdroj: spracované podľa Územnoplánovacej dokumentácie, 2020

4. Výsledky

Koncepčné riešenia sme zobrazili variantne v grafickej podobe. Koncepcie nám zachytávajú možné umiestnenia bývania, plochy bývania v realizácii, plochy zelene a tiež plochy hlavných dopravných ťahov. V koncepčnom riešení nie je potrebné konkrétne zakreslenie konkrétnych funkčných využití. Naopak tu ide o schematické zakreslenie funkcií budúceho stavu a preto zobrazujeme len funkcie, kľúčové pre generel bývania.

V prvom variante konceptu A, sú zobrazené aktuálne zelené plochy ktoré je dôležité zachovať. Ďalej sme vyznačili plochy na ktorých prebieha výstavba. V koncepte A navrhujeme nové plochy zelene - Kollárovo námestie, areál PKO. Tiež navrhujeme regeneráciu brownfieldu, a to konkrétne Kamenné námestie, Pribinova – Dostojevského rad a Kapitulská. Posledné vyznačené boli plochy, ktoré by sme mohli určiť na bývanie a tými konkrétne sú – Bottova, Predstaničné námestie, kde navrhujeme v koncepte implementovať aj zelenú plochu napr. parku. Ďalšou vhodnou plochou na

bývanie je Imricha Karvaša a poslednou Vydrica. Na základe konceptu A bol vypracovaný návrh a detail riešenia pre vybrané územia.



Obrázok 2. Konceptia A
Zdroj: vlastné spracovanie



Obrázok 3. Konceptcia B

Zdroj: vlastné spracovanie

Variant B, sa líši od variantu A navrhujeme výsadbu zelene popri celom nábreží a tiež v okolí Kollárovho námestia. Zmena je tiež v tom, že bývanie okrem Vydrice navrhujeme aj v areály bývalého PKO a tiež počítame s výstavbou okolo celého predstaničného námestia.

5. Diskusia

V Bratislave - Starom meste je približne 80% všetkých plôch zastavaných, preto bolo veľmi náročné zanalyzovať plochy, ktoré sú vhodné na zastavanie. Pri výbere lokalít sme prihliadali na aktuálny Územný plán Hl. mesta Bratislavy, komplexnosť, funkčnosť, aktuálny stav pozemku ale aj na environmentálny faktor. Navrhli sme dve varianty riešenia, ktoré sú svojou lokalitou a funkciou zaujímavé na umiestnenie bývanie a nájomného bývania. Variant A sa odlišuje od variantu B hlavne umiestnením nájomného bývania. Variant A počíta s väčšími plochami bývania – napr. v okolí stanice, Imricha Karvaša alebo na Kamennom námestí. Naopak Variant B rozširuje okrem bývania aj plochy zelene – vytvorenie zeleného pásu popri Dunaji.

6. Záver

Analýzami skutkového stavu sme dospeli k záveru, že hlavnými problémami riešenej témy, sú majetkovo-právne vzťahy (ako napr. nevysporiadané pozemky), pamiatková ochrana (nesúlady pamiatkového úradu s investičným zámerom), komplikovanosť trasovania inžinierskych sietí. Čo sa týka konverzie brownfieldov a environmentálnej záťaže tu vstupujú do procesu technologicky náročné činnosti (filtrovanie zeminy, znečistená spodná voda, zakladanie...) ktoré bývajú finančne náročné. Poslednou, veľmi problematickou oblasťou sú zdĺhavé procesy stavebného konania. Problematika je široká a dáva to možnosti pre ďalší výskum, ktorému sa budeme venovať.

Acknowledgments: This article was supported by 1. Slovak Research and Development Agency under the grants VEGA No. 1/0604/18 „Economic Aspects of Sustainable Construction within Intelligent Urban Structures“, 2. Technology Agency of the Czech Republic under grants No. 01000143 „Sustainable and affordable housing in strategic plans of cities and regions“.

Literatúra

1. Špirková, D., Ivanička, K., Finka, M. Bytová politika, Bratislava, STU Bratislava. 2009. 978-80-227-4396-9
2. Manitoba. All aboard: Manitoba's poverty reduction & social inclusion strategy, Maribyrnong City Council. 2014. Online: http://www.gov.mb.ca/fs/allaboard/pubs/strategy_paper.pdf
3. Martin, D., Joomis, K. Building Teachers: A Constructivist Approach to Introducing Education, Belmont, CA. Wadsworth. 2007. (str. 72–75).
4. Baqutayan S., Ariffin A., Raji F. Describing the Need for Affordable Livable Sustainable Housing Based on Maslow's Theory of Need. University technology Malaysia International campus. 2015. ISSN 2039-2117
5. Bullová I., Burák D., Kostelný V. TYPOLÓGIA BUDOV I + II. TUKE. 2015. 26110230093
6. Winston N. Urban Regeneration for Sustainable. European Planning Studies. University College Dublin. Belfield. Dublin 4, Ireland. 2012. Online: <http://dx.doi.org/10.1080/09654310903322306>
7. Golubchikov O., Badyina A., SUSTAINABLE HOUSING FOR SUSTAINABLE CITIES, Nairobi : United Nations Human Settlements Programme. 2012, 978-92-1-132488-4.
8. ŠÚ SR. Bratislava v číslach 2019. Štatistický úrad Bratislava. 2019.
9. SODB. Sčítanie obyvateľov, domov a bytov. Štatistický úrad SR. Online: <https://census2011.statistics.sk/tabulky.html>, (citované: 16. November 2019)