

**VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ**

**Fakulta stavební**

**BAKALÁŘSKÁ PRÁCE**

**Brno, 2017**

**Matej Ušák**



# VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

## FAKULTA STAVEBNÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING

## ÚSTAV ARCHITEKTURY

INSTITUTE OF ARCHITECTURE

# URBANISTICKÁ ANALÝZA OBCE ČIERNA VODA SE ZAMĚŘENÍM NA SOUČASNÉ TRENDY V URBANISMU A ÚZEMNÍM PLÁNOVÁNÍ

THE URBAN ANALYSIS OF ČIERNA VODA MUNICIPALITY IN TERMS  
OF CONTEMPORARY TRENDS IN URBANISM AND URBAN PLANNING

## BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

BACHELOR'S THESIS

## AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Matej Ušák

## VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. arch. TOMÁŠ PAVLOVSKÝ, Ph.D.

BRNO 2017



# VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

<b>Studijní program</b>	B3656 Městské inženýrství
<b>Typ studijního programu</b>	Bakalářský studijní program
<b>Studijní obor</b>	3647R025 Městské inženýrství
<b>Pracoviště</b>	Ústav architektury

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

<b>Student</b>	Matej Ušák
<b>Název</b>	Urbanistická analýza obce Čierna Voda se zaměřením na současné trendy v urbanismu a územním plánování
<b>Vedoucí práce</b>	Ing. arch. Tomáš Pavlovský, Ph.D.
<b>Datum zadání</b>	30. 11. 2016
<b>Datum odevzdání</b>	26. 5. 2017

V Brně dne 30. 11. 2016

---

doc. Ing. arch. Antonín Odvárka, Ph.D.  
Vedoucí ústavu

---

prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc., MBA  
Děkan Fakulty stavební VUT

## **PODKLADY A LITERATURA**

Územní plán města Čierna Voda

Situace místa stavby – polohopis a výškopis

Hon, Milan: Vývoj koncepce kompaktního bydlení. [s.l.] : Nakladatelství ČVUT, 2007. 26 s. ISBN 978-80-01-03742

Holl, Steven. Paralaxa.

Zadražilová, Miroslava: Intenzivní městské struktury, pojednání k disertační práci, 2010

Neufert Ernst: „Navrhování staveb“, Consultinvest Praha 2000

Související vyhlášky, technické normy a hygienické předpisy

## **ZÁSADY PRO VYPRACOVÁNÍ**

Úvod

Stručný úvod do problematiky

Teoretická část

V teoretické části proveďte rešerše doporučené literatury a vypracujte podklady pro metodiku pro řešení bakalářské práce.

Cíl práce

Metodika řešení

Závěr

V závěru proveďte krátké shrnutí a jasně a přehledně deklarujte výsledky práce. Zhodnoťte jejich význam pro teorii a praxi.

### **STRUKTURA BAKALÁŘSKÉ PRÁCE**

VŠKP vypracujte a rozčleňte dle uvedené struktury:

1. Textová část VŠKP zpracovaná podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (povinná součást VŠKP)

Přílohy textové části VŠKP zpracované podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (nepovinná část VŠKP v případě, že přílohy nejsou součástí textové části VŠKP, ale textovou část doplňují).

### **STRUKTURA BAKALÁŘSKÉ PRÁCE**

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

1. Textová část VŠKP zpracovaná podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (povinná součást VŠKP).

2. Přílohy textové části VŠKP zpracované podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (nepovinná součást VŠKP v případě, že přílohy nejsou součástí textové části VŠKP, ale textovou část doplňují).

---

Ing. arch. Tomáš Pavlovský, Ph.D.  
Vedoucí bakalářské práce

## **ABSTRAKT**

V tejto práci riešim urbanistické riešenie obce Čierna Voda zameriavajúc sa na koncept územného plánovania, problémy v infraštruktúre a postavenie obce ako satelitu hlavného mesta Bratislavy. Taktiež riešim napojenie na hlavné mesto a problematiku spádového územia. Cieľom práce je zhodnotenie rôznych faktorov a rozhodnutí, ktoré mali na urbanizmus obce v posledných rokoch vplyv. Na vyhodnotenie využívam Územný plán obce, situáciu miesta stavby a ostatné územne plánovacie podklady. Výsledné údaje a poznatky je možné využiť pri územnom plánovaní a urbanizme v nasledujúcich rokoch a navrhovať štruktúru obce, ktorá berie ohľad na jej obyvateľov a je poučená z chýb v minulosti.

## **KLÍČOVÁ SLOVA**

územný plán, urbanizmus, Čierna Voda, urbanistický vývoj, sídelná kaša, infraštruktúra

## **ABSTRACT**

This thesis is attended to the urban solution of Čierna Voda municipality aiming at the urban planning concept, infrastructure problems and the status of a satellite city of Bratislava capital. It also resolves connection to the capital and subregion problematics. The goal of the thesis is to evaluate factors and decisions which had an impact on the actual urbanism and pattern of the municipality in last years. Evaluation is done with the help of a zoning plan, town planning scheme and other urban planning documentation. The outcome information and knowledge can be used in further urbanism and urban planning in the on-coming years and plan the municipality citizen-friendly, respecting resident's needs and taking lessons from past mistakes.

## **KEYWORDS**

zoning plan, urbanism, Čierna Voda, urban development, urban sprawl, infrastructure

## **BIBLIOGRAFICKÁ CITACE VŠKP**

Matej Ušák *Urbanistická analýza obce Čierna Voda se zaměřením na současné trendy v urbanismu a územním plánování*. Brno, 2017. 54 s., 0 s. příl. Bakalářská práce.

Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav architektury. Vedoucí práce Ing. arch. Tomáš Pavlovský, Ph.D.

## **PROHLÁŠENÍ**

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci zpracoval(a) samostatně a že jsem uvedl(a) všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 24. 5. 2017

---

Matej Ušák  
autor práce



# PROHLÁŠENÍ O SHODĚ LISTINNÉ A ELEKTRONICKÉ FORMY VŠKP

## PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že elektronická forma odevzdané bakalářské práce je shodná s odevzdanou listinnou formou.

V Brně dne 24. 5. 2017

---

Matej Ušák  
autor práce

## POPISNÝ SOUBOR ZÁVĚREČNÉ PRÁCE

<b>Vedoucí práce</b>	Ing. arch. Tomáš Pavlovský, Ph.D.
<b>Autor práce</b>	Matej Ušák
<b>Škola</b>	Vysoké učení technické v Brně
<b>Fakulta</b>	Stavební
<b>Ústav</b>	Ústav architektury
<b>Studijní obor</b>	3647R025 Městské inženýrství
<b>Studijní program</b>	B3656 Městské inženýrství
<b>Název práce</b>	Urbanistická analýza obce Čierna Voda se zaměřením na současné trendy v urbanismu a územním plánování
<b>Název práce v anglickém jazyce</b>	The Urban Analysis of Čierna Voda Municipality in Terms of Contemporary Trends in Urbanism and Urban Planning
<b>Typ práce</b>	Bakalářská práce
<b>Přidělovaný titul</b>	Bc.
<b>Jazyk práce</b>	Čeština
<b>Datový formát elektronické verze</b>	PDF
<b>Abstrakt práce</b>	V tejto práci riešim urbanistické riešenie obce Čierna Voda zameriavajúc sa na koncept územného plánovania, problémy v infraštruktúre a postavenie obce ako satelitu hlavného mesta Bratislavy. Taktiež riešim napojenie na hlavné mesto a problematiku spádového územia. Cieľom práce je zhodnotenie rôznych faktorov a rozhodnutí, ktoré mali na urbanizmus obce v posledných rokoch vplyv. Na vyhodnotenie využívam Územný plán obce, situáciu miesta stavby a ostatné územne plánovacie podklady. Výsledné údaje a poznatky je možné využiť pri územnom plánovaní a urbanizme v nasledujúcich rokoch a navrhovať štruktúru obce, ktorá berie ohľad na jej obyvateľov a je poučená z chýb v minulosti.
<b>Abstrakt práce v anglickém</b>	This thesis is attended to the urban solution of Čierna Voda municipality aiming at the urban planning concept, infrastructure

**jazyce**

problems and the status of a satellite city of Bratislava capital. It also resolves connection to the capital and subregion problematics. The goal of the thesis is to evaluate factors and decisions which had an impact on the actual urbanism and pattern of the municipality in last years. Evaluation is done with the help of a zoning plan, town planning scheme and other urban planning documentation. The outcome information and knowledge can be used in further urbanism and urban planning in the on-coming years and plan the municipality citizen-friendly, respecting resident's needs and taking lessons from past mistakes.

**Klíčová slova**

územný plán, urbanizmus, Čierna Voda, urbanistický vývoj, sídelná kaša, infraštruktúra

**Klíčová slova  
v anglickém  
jazyce**

zoning plan, urbanism, Čierna Voda, urban development, urban sprawl, infrastructure

## **Pod'akovanie**

*Chcem sa poďakovať vedúcemu práce, pánovi Ing. arch. Tomášovi Pavlovskému, Ph.D. za odbornú pomoc a konzultácie pri písaní tejto práce. Ďalej sa chcem poďakovať mojej oponentke, pani Ing. Mariane Stankovej za zhodnotenie a posúdenie práce a taktiež mojej rodine za podporu pri jej zhotovovaní.*

# OBSAH

1	ÚVOD .....	1
2	CIELE PRÁCE .....	3
3	VYMEDZENIE ZÁKLADNÝCH POJMOV .....	4
3.1	DEDINA .....	4
3.2	SÍDELNÁ KAŠA .....	5
3.3	SUBURBANIZÁCIA .....	7
4	URBANISTICKÁ ANALÝZA OBCE ČIERNA VODA .....	8
4.1	FUNKČNÁ ANALÝZA .....	8
4.2	ANALÝZA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI .....	10
4.3	ANALÝZA DOPRAVY .....	13
4.4	ANALÝZA ZELENE .....	15
4.5	ANALÝZA LOKALÍT Z HĽADISKA ŠTRUKTÚRY ZÁSTAVBY .....	17
4.5.1	VAJNORSKÁ .....	17
4.5.2	PANÓNSKY HÁJ .....	18
4.5.3	SUCHÉ MIESTO .....	19
4.5.4	SPISOVATELSKÉ .....	20
4.5.5	ČEREŠŇOVÁ ULICA .....	21
4.5.6	PEZINSKÁ .....	22
4.5.7	HLAVNÝ DVOR .....	24
4.5.8	5 ELEMENT .....	25
4.5.9	NA PASIENKU .....	26
4.5.10	JAVOROVÁ ALEJ .....	28
4.5.11	BREZOVÁ, HÁJSKA, ŠÚRSKA, TOPOĽOVÁ, HORNODVORSKÁ, PÁLLFYHO .....	29
4.5.12	MONARSKÁ ALEJ I .....	30
4.5.13	MONARSKÁ ALEJ II .....	32

4.5.14	TRIANGEL.....	33
4.5.15	KIA.....	35
4.5.16	HRUDKY.....	36
5	HLAVNÉ PROBLÉMY V OBCI.....	38
5.1	VEREJNÝ PRIESTOR.....	38
5.2	VEREJNÁ VYBAVENOSŤ – ABSENCIA ŠKOLSKÝCH ZARIADENÍ.....	40
5.3	TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA – PROBLÉMY S KANALIZÁCIOU.....	41
6	OSOBNÝ POHĽAD OBYVATEĽA OBCE.....	44
6.1	OBČIANSKA VYBAVENOSŤ.....	44
6.2	DOPRAVA.....	45
6.3	SOCIÁLNA SFÉRA.....	46
7	ZÁVER.....	47
8	SLOVNÍK POJMOV.....	48
9	POUŽITÁ LITERATÚRA.....	50
10	ZOZNAM MAPOVÝCH A GRAFICKÝCH PRÍLOH.....	53

# 1 ÚVOD

Čierna Voda je miestna časť obce Chorvátsky Grob, nachádzajúca sa v Bratislavskom kraji, okrese Senec, zhruba 2 kilometre od hlavného mesta Bratislava. Historicky a demograficky je možné obec rozdeliť na dve časti – starú a novú. Stará časť – Chorvátsky Grob – sa nachádza zhruba 5 kilometrov od Bratislavy, 15 kilometrov od centra a nová časť – Čierna Voda – je od Bratislavy vzdialená zhruba 2 kilometre a 10 kilometrov od jej centra. Čierna Voda je zo severozápadnej strany ohraničená národnou prírodnou rezerváciou Šúr, patriacou do katastrálneho územia vedľajšej obce Svätý Jur. 2 kilometre južne od oboch častí obce sa nachádza diaľnica D1, ktorá tvorí hlavnú komunikáciu pre privádzanie áut do Bratislavy z východnej strany spoločne s cestou I. triedy 61.

Obec mala k 31.12.2016 evidovaných 5487 obyvateľov, z toho necelých 1900 obýva starú časť<sup>1</sup> a zvyšok novú časť. Okrem toho v oboch častiach obce žije predpokladaných 2000 obyvateľov s trvalým bydliskom mimo obce, najmä v Bratislave. Počet obyvateľov však rapídne narástol za posledných zhruba desať rokov, pretože v tomto čase sa z obce stala vysoko rozvojová lokalita, čo sa výstavby a bývania v rodinných a bytových domoch týka. Táto skutočnosť je daná niekoľkými jednoduchými faktormi, ktoré ovplyvňujú obyvateľstvo okolitých lokalít, a najmä hlavného mesta Bratislavy, v rozhodovaní o presťahovaní na Čiernu Vodu. Hlavným dôvodom je vidina splnenia si sna o bývaní v samostatnom rodinnom dome s vlastnou záhradou, garážou a bazénom, založením a rozrastaním rodiny. Toto sú atraktívne dôvody pre mladé rodiny, a pretože v hlavnom meste je podobný spôsob bývania vo veľkom rodinnom dome pre priemernú rodinu drahý, ponúka sa alternatívna možnosť v podobe bývania v satelitnom meste – akým Čierna Voda jednoznačne je. Výhody kúpy domu a bývania v takomto prostredí sú hlavne nižšie ceny pozemkov a domov, dostupnosť hlavného mesta a všetkých príležitostí, ktoré poskytuje – najmä práca, nákupy a zábava a na druhej strane pokojný charakter vidieckeho sídla. Avšak prináša to aj rôzne nevýhody – v prípade Čiernej Vody je to najmä nedostatočná infraštruktúra, poddimenzované komunikácie, slabá občianska vybavenosť a absencia komunitného života.

---

<sup>1</sup> Obyvateľstvo. Dostupné z: <http://www.chorvatskygrob.sk/obyvatelstvo.html>

Všetky spomenuté nedostatky sú však výsledkom neodborného a laxného prístupu developerov, ktorým bolo povolené v rôznych lokalitách v rámci Čiernej Vody realizovať svoje projekty. Týmto boli vydávané územné rozhodnutia a stavebné povolenia, v ktorých neboli zakomponované podmienky a vynútené investície, ktoré by developera prinútili na vlastné náklady zrealizovať okrem rodinných a bytových domov aj sprievodnú infraštruktúru ako komunikácie – cesty a chodníky, občiansku vybavenosť ako školy, materské školy a ihriská, prípadne spoločenské centrá. V prípade rýchlo sa rozvíjajúcej obce, akou je Čierna Voda, je nevyhnutná takáto vybavenosť, ktorá by umožnila využívanie jej obyvateľmi, pretože v prípade jej absencie sa všetky tieto aktivity presúvajú naspať do najbližšieho veľkého mesta – v tomto prípade Bratislavy – a to má za následok viacero problémov. Hlavným je problém s komunikáciami, ktoré kapacitne nestačia na nápor automobilov v kritických časoch počas dňa – ráno, keď obyvatelia cestujú do práce v hlavnom meste a deti do školy; a poobede pri návrate obyvateľov domov. Ďalším problémom je tiež izolovanosť obyvateľov medzi sebou, keďže okrem oblastí určených na bývanie je v obci len veľmi malé množstvo miest určených k spoločenskému životu a tým pádom vytváraniu istej komunity. Tento problém sa však v posledných rokoch zlepšuje vďaka výstavbe nových detských ihrísk, parkov a športovísk.

Urbanistický systém Čiernej Vody je veľmi komplexný a jeho časti spolu v istej miere úzko súvisia, preto niektoré nedostatky môžu ovplyvňovať viacero častí a zároveň riešenia niektorých problémov môžu mať rozsiahly dopad na celý systém. Napríklad vybudovanie škôl a materských škôl by okrem toho, že by mali deti bývajúce na Čiernej Vode edukačné zariadenia v mieste svojho bydliska pravdepodobne zlepšilo aj dopravnú situáciu, pretože rodičia by tieto deti nemuseli vozit' do škôl v Bratislave a tým pádom by boli komunikácie menej zaťažené. Treba však myslieť aj na to, do akej miery sú riešenia reálne, pretože hoci na jednej strane takáto úvaha je možná so školopovinnými deťmi, tak na strane druhej nie je možné uvažovať s tým, že obyvatelia Čiernej Vody, ktorí majú trvalé zamestnanie v Bratislave, toto zamestnanie zmenia a presunú do miesta Čiernej Vody. Obec neponúka toľko pracovných príležitostí a ani nie je možné, že by zamestnanie nárazovo zmenilo také množstvo ľudí len kvôli tomu, aby boli komunikácie menej zaťažené. Preto treba pri hľadaní riešení myslieť aj na ich realizovateľnosť a s triezvym úsudkom zanalyzovať situáciu zo všetkých strán.



## 2 CIELE PRÁCE

Táto práca sa zaoberá definovaním a analyzovaním urbanistickej štruktúry obce s prihliadnutím na moderné trendy v súčasnom urbanizme, ako napr. udržateľný urbanizmus spojený so šetrným zaobchádzaním so stavebnými materiálmi, priestorom či energiami, vytváraní prostredia s verejným priestorom, ktorý dbá na potreby obyvateľov, znižovanie závislosti na automobilovej doprave alebo decentralizácia, tzn. samostatnosť urbánnych celkov v prípade energií, občianskej vybavenosti či prístupu k tovarom a službám. Tieto trendy sú v prípade Čiernej Vody málo prítomné až absentujúce, čo vytvára priestor pre analyzovanie danej problematiky a pochopenie jej príčin. Najskôr je obec predstavená podľa jej základných charakteristík a následne sú definované pojmy, ktorými zreteľne určíme, čo si pod nimi máme v rámci práce predstavovať. Preskúmaním súčasného charakteru obce – jej občianskej vybavenosti, infraštruktúry, dopravných možností, zloženia obyvateľstva, jednotlivých lokalít nachádzajúcich sa v obci a ďalších faktorov v prvej časti práce získame potrebný prehľad o jej aktuálnom stave. Tento prehľad využijeme v druhej časti, ktorá prehľbuje získané poznatky a stanovuje si za cieľ vytýčenie hlavných problémov, ktorými trpí celá obec. Následne sú v niektorých prípadoch ponúkané veľmi triviálne návrhy riešení, ktoré by v prípade ich realizácie bolo potrebné širšie rozvinúť, čo je však už nad rámec tejto práce.

## 3 VYMEDZENIE ZÁKLADNÝCH POJMOV

### 3.1 DEDINA

Dedina je sídelný útvar nachádzajúci sa vo vidieckom prostredí a majúci vlastné znaky, ktoré ho odlišujú od mestského útvaru. Historicky boli dediny a spôsob života v nich ovplyvnené poľnohospodárstvom a chovom zvierat, ktoré pre ich obyvateľov poskytovali značnú časť obživy, a tieto fakty sa premietli aj do urbanistickej a architektonickej štruktúry dedín. V prvopočiatkoch zakladania a budovania dedín bola ich urbanistická štruktúra ovplyvňovaná morfológiou terénu, sociálnymi faktormi, dobou založenia a pod. Architektonický ráz obydli bol zase ovplyvnený dostupnou technológiou, materiálom a znalosťami miestnych remeselníkov.<sup>2</sup> Typickým znakom dediny sú nízkopodlažná zástavba v podobe rodinných domov so záhradami. Domy vytvárajú svojimi štítmí uličnú čiaru a definujú polosúkromný a verejný priestor – polosúkromným sú predzáhradky domov a verejným uličný priestor. Hlavný uličný priestor tvorí väčšinou akési dedinské námestie – náves, prechádzajúce väčšinou cez stred dediny a rozdeľujúce ju na časti. Tento priestor je dominantný a napríklad vo forme parku napĺňa spoločenskú a kultúrnu funkciu v dedine. Od mesta sa líši aj tým, že ulica väčšinou nie je lemovaná obchodmi a výkladmi, ale konkrétnymi domami, prípadne ich predzáhradkami.

Ďalším dôležitým znakom je komunita ľudí vytvorená na dedine, pričom tu funguje omnoho menšia anonymita ako v mestskom prostredí, čo je dané menším počtom ľudí, kde sa vďaka prirodzenej ľudskej socializácii obyvatelia navzájom poznajú. Prispieva k tomu aj charakter obývaného priestoru, kedy vďaka relatívne otvoreným záhradám v zadných častiach pozemkov majú susedia omnoho väčšiu možnosť nadviazania kontaktu, ako v prípade bytov v mestskom prostredí.

---

<sup>2</sup> TRADIČNÍ A NOVÉ STAVBY NA VESNICI: Domy a jiné stavby od středověku po současnost. Dostupné z: <http://www.lidova-architektura.cz/pravidla-stavby/dum-projekt/stavby-domy.htm>

## 3.2 SÍDELNÁ KAŠA

Sídelná kaša je typ zastavaného – urbanizovaného územia vyznačujúci sa veľkým množstvom rodinných, prípadne radových domov, pričom každému domu náležia priestory typické pre dedinskú zástavbu – záhrada, predzáhradka, garáž, prípadne bazén a podobné prvky. Tento spôsob zástavby, pri ktorom má každá domová jednotka takéto vybavenie, má značné priestorové nároky na krajinu, v ktorej sa nachádza, a zároveň má za následok nízku hustotu obyvateľstva v tejto krajine. To je okrem bývania v rodinných domoch jeden zo spoločných znakov s typickou dedinou, od ktorej sa však inak sídelná kaša markantne líši.

*„Prostorové rozpínání měst je dnes již reálnou skutečností a tento trend dále pokračuje téměř ve všech evropských městech. Budeme-li hledat výraz, který by výstižně vyjádřil podstatu tohoto jevu, jenž přináší významnou změnu lidských sídel posledních desetiletí, narazíme v literatuře nejčastěji na sousloví urban sprawl. V angličtině má slovo sprawl význam roztažení, rozlézáni či natahování a ve spojení se slovem urban — městský — přesně vystihuje probíhající rozlézáni a s ním spojené řidnutí dnešních měst. Exodus na předměstí a vyliďňování center měst vede k extenzivnímu využívání okolní krajiny, které není ničím jiným než jejím novodobým drancováním. Pojem urban sprawl odkazuje ale také na prostředí bez tradičních městských veřejných prostor a na ztrátu městskosti. Nejvýstižnějším novým českým termínem pro urban sprawl je výraz sídelní kaše, který trefně pojmenovává neuspořádanou skrumáž předměstských staveb.“<sup>3</sup>*

Hlavným rozdielom medzi sídelnou kašou a klasickou dedinou spočíva v priestorovom usporiadaní a absencii postačujúcej úrovne občianskej vybavenosti a komunitného života. Na jednej strane dediny, ktoré sú dôležitým prvkom s ľudskými obydliami už po dlhé storočia a tisícročia, majú svoju prirodzenú a živelnú štruktúru, ktorá sa formovala počas dlhých rokov ich vývoja. Hlavná ulica obšavaná domami a vytvárajúca v strede dediny istý verejný priestor – náves, ďalej prístup z tejto návsi do budov občianskej vybavenosti typických pre dedinu – krčma, kostol, potraviny, prípadne obecný úrad – toto sú typické znaky pozorovateľné v takmer každej dedine. Je možné tieto znaky zhrnúť pod jednou definíciou – a to prítomnosťou istého

---

<sup>3</sup> Sídelní kaše.

verejného priestoru, ktorý zabezpečuje pre obyvateľov sociálny kontakt a vytváranie komunity v mieste jeho bydliska.

Na druhej strane koncept sídelnej kaše nedáva veľký priestor pre takúto sociálnu interakciu, keďže developing je výhradne zameraný na stavbu veľkého množstva rodinných domov, ktoré sa dajú rýchlo predať a tým developerovi prinášajú rýchly zisk. A pritom základná infraštruktúra, ako napríklad inžinierske siete, cesty a chodníky, ktorá je vybudovaná v jednotlivých lokalitách, je len najnutnejším prídavkom, ktorý developeri musia vybudovať, aby mohli byť dané lokality obývaniaschopné. Avšak fakt, že sa v takejto lokalite dá bývať, zákonite neznamenaá aj to, že sa jedná o kvalitné bývanie. Tu práve narážame na realitu nedostatku občianskej vybavenosti, ktorá je kritickým bodom v problematike sídelnej kaše. Absencia škôl, materských škôl, obchodov, parkov, ihrísk a športovísk, prípadne rôznych kultúrnych centier je to, čo zo sídelnej kaše robia kontroverzné miesto pre bývanie.

*„Satelitní městečka nejsou samostatnými malými městy, z čehož vyvstává řada negativních důsledků. Jsou často naplánována pouze k bydlení a většinou jim chybí obchody, služby a další vybavenost, kterou musí suplovat stávající obce. A tak bývá najdnou málo míst v základních a mateřských školách, které nejsou na nové přistěhovalce připraveny. Stejně tak musí obce řešit problém narůstající dopravy. Noví předměšťané nejezdí jinak než vlastním autem a stávající komunikační sítě se musí pod novým náporom automobilistů přestavovat a rozšiřovat.“<sup>4</sup>*

Dedinu a sídelnú kašu je možné definovať na základe rôznych faktorov – urbanistických, architektonických, sociálnych, ekonomických, historických, administratívnych alebo štatistických, pričom všetky spolu úzko súvisia, ale v tejto práci sa budem venovať hlavne urbanistickým, prípadne sociálno-ekonomickým definíciám.

---

<sup>4</sup> Sídelní kaše.

### 3.3 SUBURBANIZÁCIA

Suburbanizácia je proces hromadného sťahovania obyvateľov z centrálnych častí miest, aglomerácií a konurbácií do pokojnejšieho prostredia na ich okrajoch a vytváranie predmestí a prímestských zón. Táto zmena však nie je úplným odtrhnutím od mestskej štruktúry, pretože mesto stále pre ľudí poskytuje zázemie v podobe pracovných príležitostí, zábavy, obchodu, vzdelávania a iných občianskych nevyhnutností. Tento proces má za následok zmenu sociálnej a demografickej štruktúry celej aglomerácie a jeho dôsledkom je aj znižovanie počtu obyvateľov v centrálnej časti a zároveň jeho rast v prímestských oblastiach.<sup>5</sup> V modernej spoločnosti je tento jav badateľný od 20. rokov 20. storočia v Spojenom kráľovstve a USA.<sup>6</sup> Hlavným dôvodom suburbanizácie bola snaha o bývanie v zdravom prostredí, ktoré mesto so svojou priemyselnou podstatou neponúkalo. Prispievajúcim faktorom bol aj rozvoj železničnej a automobilovej dopravy, ktorá spojenie prímestských oblastí a mesta zjednodušovala.<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup> Suburbanizácia a jej podoby na Slovensku.

<sup>6</sup> Velký sociologický slovník.

<sup>7</sup> SUBURBANIZÁCIA. Dostupné z: <http://www.infoweby.sk/referaty/34-suburbanizacia>.

## 4 URBANISTICKÁ ANALÝZA OBCE ČIERNA VODA

Čierna Voda je obec s veľkým množstvom lokalít, komunikácií a prvkov plniacich rôzne funkcie. Tieto zložky spolu tvoria komplexný systém, ktorý je tejto kapitole podrobne analyzovaný a priblížený. Obec je analyzovaná z hľadiska funkčného využitia jednotlivých plôch, občianskej vybavenosti v lokalitách, dopravnej siete a zelene.

### 4.1 FUNKČNÁ ANALÝZA

Hoci je Čierna Voda v súčasnej dobe predovšetkým sídlo využívané hlavne na bývanie a väčšinu aktivít jej obyvatelia vykonávajú v Bratislave, nachádza sa v nej mnoho oblastí s rozličným funkčným využitím – okrem spomínaného bývania v rodinných či bytových domoch sa jedná o rôznu občiansku vybavenosť, športové a rekreačné plochy, územie výrobných a obslužných areálov, rekreáciu v prírodnom prostredí, poľnohospodárske plochy a prírodnú zeleň a podobne.

Najväčšie plošné zastúpenie okrem polí a lúk má v oblasti jednoznačne funkcia bývania v rodinných domoch, ktoré je charakteristické pre Čiernu Vodu a je to dôvod, prečo sa do nej sťahuje toľko ľudí. Tento dopyt po bývaní v rodinných domoch dáva developerom a investorom projektov dôvod na ďalšiu výstavbu, ktorá bude pravdepodobne v nasledujúcich rokoch len pokračovať. Plochy s rodinnými domami zaberajú 90 – 100 % celkovej plochy jednotlivých lokalít v rámci Čiernej Vody. Zvyšnú plochu zaberajú zariadenia občianskej vybavenosti, športové plochy a iné. Napriek tomu sa v obci nachádzajú aj bytové domy, a to v lokalitách Čerešňová, Pezinská, Brezová, Triangel, KIA a jedna bytovka aj na začiatku obce na Vajnorskej ulici.

Plochy občianskej vybavenosti sa nachádzajú hlavne pozdĺž hlavných ciest – najskôr Vajnorskej a potom Pezinskej ulice. Na týchto plochách sa nachádzajú obchodné, reštauračné a ubytovacie zariadenia, prípadne zariadenia spojené s ich údržbou. Na konci Vajnorskej ulice pri odbočke na Chorvátsky Grob sú ďalšie plochy s obdobným občianskym vybavením, nachádza sa

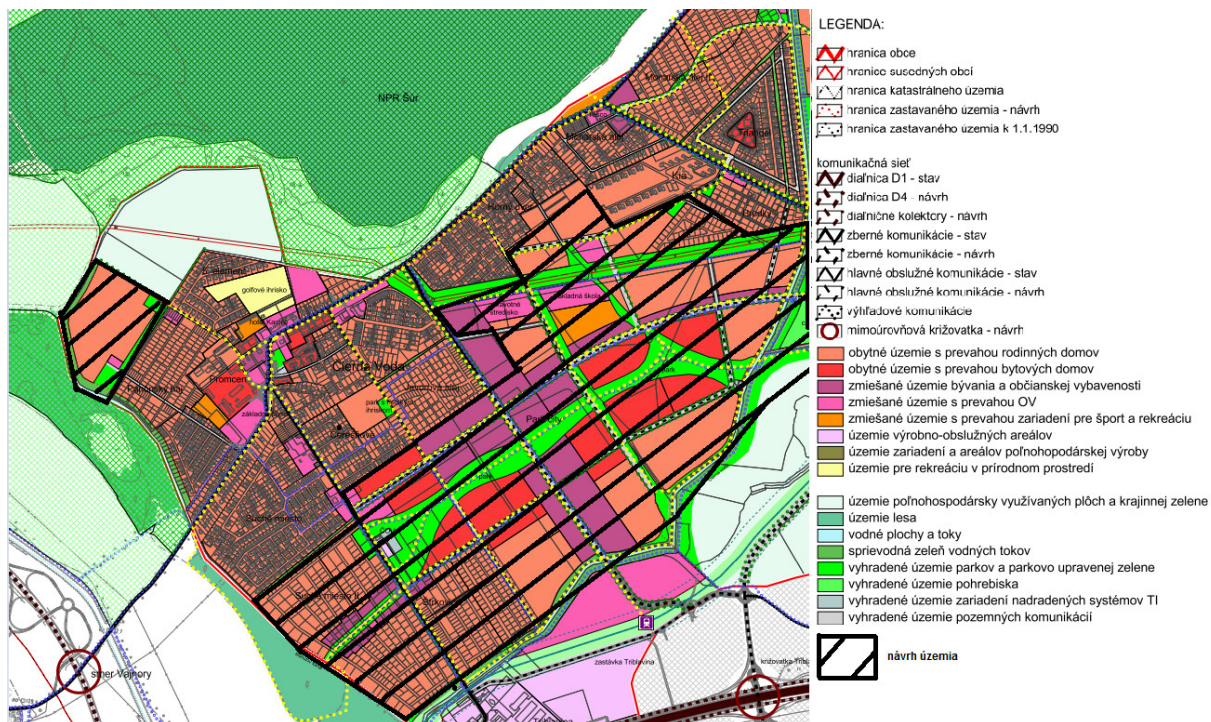
na nich obchodný dom s parkoviskom a nákupné centrum. Drobné prevádzky rôznej občianskej vybavenosti, ako napríklad škôlky, pohostinstvá alebo veterinárna ambulancia, sa nachádzajú roztrúsené po lokalitách medzi rodinnými domami.

Plochy určené pre šport a rekreáciu sa nachádzajú v najväčšej miere medzi lokalitami Čerešňová, Pezinská a 5 Element pri hoteli Agátka, kde sa nachádza hlavne futbalové, golfové a basketbalové ihrisko. Okrem týchto veľkých plôch sú športoviská prítomné aj v jednotlivých lokalitách ako malé ihriská pri rodinných domoch, napr. v lokalite Spisovateľské, Javorová alej, KIA alebo Hrudky.

Na území Čiernej Vody sa nachádzajú aj územia výrobo-obslužných areálov, a to v južnej časti katastra v oblasti Triblavina, kde v budúcnosti vyrastie diaľničná križovatka. Na tomto území stojí autovrakovišisko s predajom náhradných dielov automobilov, ďalej je tu výrobca náterových hmôt a omietok a priestory s odťahovou a asistenčnou dopravnou službou.

Územie poľnohospodársky využívaných plôch a krajínnej zelene má v súčasnosti najväčšiu rozlohu a tieto plochy sa nachádzajú južne a juhovýchodne od zastavaných oblastí obce. Je na nich naplánovaná rozsiahla výstavba a urbanizácia, ktorá sa bude realizovať v najbližších rokoch, ale jedná sa o rozľahlé územie, takže táto výstavba bude istý čas trvať a nie je isté, či budú všetky plány z výstavby naplnené. Zatiaľ sú tieto plochy využívané ako polia.

Verejné zelené plochy sa nachádzajú hlavne pri športoviskách pri hoteli Agátka a pri Čerešňovej ulici, avšak sú súčasťou jednotlivých funkcií – zeleň na športoviskách, domová a bytová zeleň.



**Mapa 1** Funkčné využitie plôch, zdroj: Územný plán obce Chorvátsky Grob (2013), úprava autor

## 4.2 ANALÝZA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI

Čierna Voda disponuje rôznymi prvkami občianskej vybavenosti, či už sa jedná o obchody, menšie nákupné centrá, škôlky, pohostinstvá, športoviská, detské ihriská a iné. Pričom niektoré z týchto zariadení uspokojujú potreby občanov v dostatočnej miere, iné zase nie sú postačujúce.

Na Čiernej Vode môžeme nájsť dve väčšie centrá obchodnej občianskej vybavenosti, pričom prvé sa nachádza na krížení Pezinskej a Čerešňovej ulice v juhozápadnej časti obce a druhé v severovýchodnej časti v lokalite Monarská Alej I. Najvýznamnejším prvkom prvého centra je supermarket COOP Jednota, ktorý bol dostavaný a uvedený do prevádzky na prelome rokov 2016 a 2017. V tomto obchodnom dome sa okrem potravín nachádza aj drogéria, lekáreň a potreby pre zvieratá, pričom je v ňom miesto aj na ďalšie potenciálne prevádzky. V bytovom dome na začiatku Čerešňovej ulice sa na úrovni prízemí nachádzajú rôzne prevádzky – kvetinárstvo, obchod s drobným umeleckým tovarom, obchod s bio produktami, bar a centrum



na predaj krbov a kachlí. Okrem toho sa v budove nachádza tzv. Denné centrum, ktoré poskytuje zázemie pre mládež, matky s deťmi, dôchodcov a všetkých tých, ktorí majú záujem v ňom robiť svoje aktivity, ako napr. cvičenie, spoločenské hry, diskusie a pod. Okrem toho je toto centrum využívané na rôzne obecné potreby, napr. ako volebná miestnosť či miesto pre stretnutie obecných poslancov. Druhé veľké centrum občianskej vybavenosti na severe obce pozostáva zo supermarketu Tesco s prirahlým parkoviskom a obchodnej pasáže/nákupného centra Monar. Toto nákupné centrum ponúka vďaka širokému spektru služieb, od gastronomických prevádzok ako pizzéria, sushi reštaurácia, zmrzlináreň a kaviareň cez drogériu, kvetinárstvo, lekárňu, nechtové štúdio až po kozmetický salón, škôlku a centrum finančného poradenstva.<sup>8</sup> Jednou z najdôležitejších prevádzok pre občanov však je pošta, ktorá bola sprevádzkovaná na začiatku roku 2017 a je dôležitou súčasťou obecnej infraštruktúry, pretože dokým nebola otvorená, tak boli obyvatelia Čiernej Vody nútení využívať poštu v susednej obci – Chorvátskom Grobe. Okrem týchto prevádzok sa tu nachádza aj súkromná zubná ambulancia.

Na Čiernej Vode sa nachádza jedna štátna škôlka zriadená v obchodnom centre Monar a niekoľko súkromných škôlok – Dúhová škôlka na Suchom mieste, Detské opatrovateľské centrum Dubáčik na Suchom mieste a škôlka Brmolec na Čerešňovej ulici.

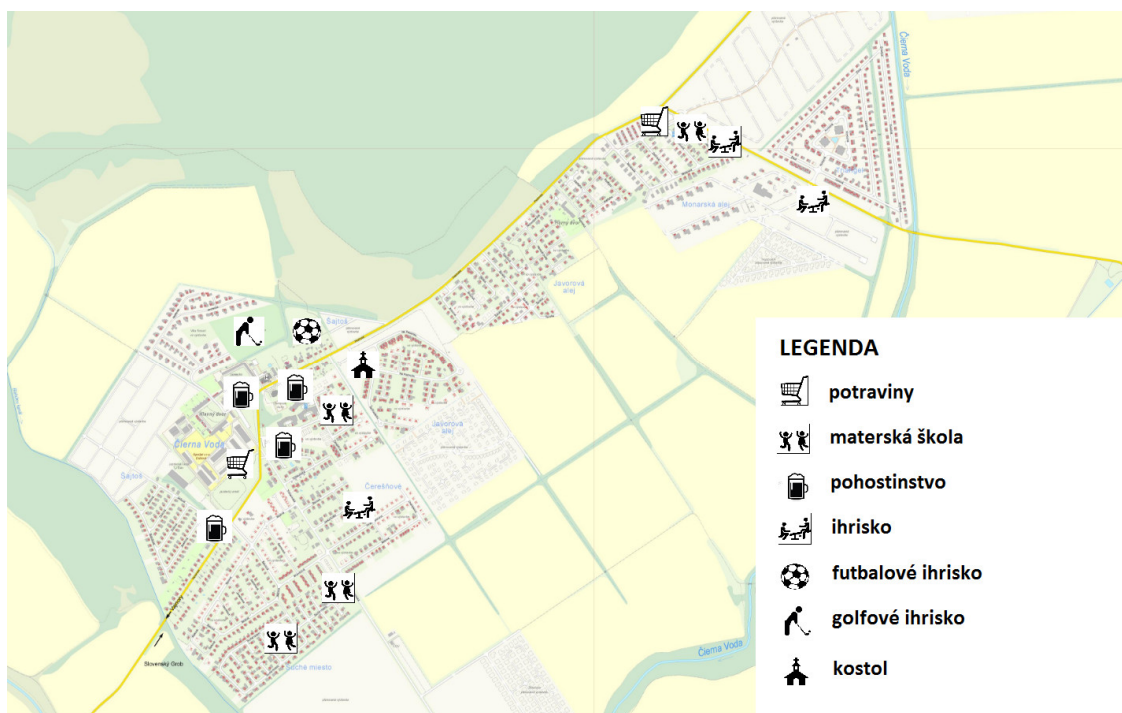
Podnikov reštauračného a pohostinského charakteru je niekoľko: na Jelšovej ulici v lokalite Panónsky háj 1 sa nachádza podnik U Dubáka, v bytovom dome na Čerešňovej ulici je spomínaný bar Limi, na Pezinskej ulici v blízkosti hotela Agátka je pivovar s prevádzkou Jama, vedľa reštauračného priestoru Bizmayer je hostinec a v lokalite Na pasienku je súčasťou budovy domu seniorov reštaurácia Atlantída.

Čo sa týka menších prevádzok občianskej vybavenosti, ktoré sú roztrúsené po obci, jedná sa o rodinné pohybové centrum L – Activity na Jelšovej ulici v lokalite Panónsky Háj 1, ktoré je využívané na cvičenie, masáže, ako solárium a iné relaxačné aktivity. Ďalej je na križaní Vajnorskej a Triblavinskej ulice prítomná veterinárna prax Wellvet, v budove reštaurácie Bizmayer sa nachádza lekárňu Fawor a ambulancia detského lekára. V lokalite Na pasienku sa nachádza dom seniorov a kostol.

---

<sup>8</sup> Monar Centrum: PREVÁDZKY [online]. Dostupné z: <http://www.monarcentrum.sk>.

Ubytovanie návštevníkom obce poskytuje hotel Agátka na Pezinskej ulici, ktorý okrem tejto funkcie ponúka priestor pre obchodné stretnutia či školenia. Taktiež sa tu často konajú svadby, najmä kvôli romantickému prostrediu hotela a príľahlých záhrad a budov. Hotel má taktiež vlastný reštauračný priestor v samostatnej budove Bizmayer na opačnej strane cesty, kde sa konajú hostiny, avšak v niektorých prípadoch je budova využívaná aj na stretnutia poslancov obce a v minulosti aj na slávenie bohoslužieb.<sup>9</sup> Je prítomná relatívne rozľahlá parkovacia plocha. Túto lokalitu môžeme považovať za akési športové centrum celej Čiernej Vody, a to na základe toho, že sa v danom priestore sústreďuje mnoho možností na športové a rekreačné aktivity. V rámci hotela je to golfová akadémia, kde sa dá zahrať golf, ale hotel ponúka aj golfové kurzy. Ďalej je tu ponuka footgolfru, jazdecký areál s koňmi a vedľa reštaurácie Bizmayer sa nachádzajú dva tenisové kurty. Golfový areál susedí s futbalovým ihriskom, kde bolo vybudované aj spevnené basketbalové ihrisko. Ďalší športový areál sa nachádza pri Javorovej Aleji a jeho súčasťou je bikrosová trať, ihrisko s detskými preliezačkami, altánkom a grilom a jazierko. Prítomná je aj parkovacia plocha a vedľa areálu je stavenisko, na ktorom vyrastie základná škola postavená z kontajnerových modulov.



**Mapa 2** Významné zariadenia občianskej vybavenosti, zdroj: <https://www.google.sk/maps> (2017), úprava autor

<sup>9</sup> Boutique \*\*\*\*Hotel AGATKA Bratislava [online]. Dostupné z: <http://www.hotelagatka.sk>.

### 4.3 ANALÝZA DOPRAVY

Obec Čierna Voda je sústredená pozdĺžne okolo cesty III. triedy 1082, ktorá sa tiahne zo Slovenského Grobu na severe cez Čiernu Vodu až do bratislavskej mestskej časti Vajnory na juhozápade a v rámci Čiernej Vody je táto cesta Pezinskou a Vajnorskou ulicou.<sup>10</sup> Táto cesta je oproti ostatným cestám III. triedy automobilmi značne zaťažená, pričom podľa celoštátneho sčítania dopravy v SR v roku 2015 po nej prejde priemerne 11317 skutočných vozidiel za 24 hodín, z toho je 691 nákladných, 78 motocyklov a 10548 osobných automobilov. Hoci počty nákladných áut a motocyklov sú podobné ako na ostatných cestách III. triedy v blízkom okolí, počet osobných automobilov je oveľa vyšší. V porovnaní s cestami III. triedy vedúcimi v okolí blízkych obcí Pezinok, Limbach, Slovenský Grob alebo Viničné je tento počet aj dva- až trikrát vyšší, čo spôsobuje značné dopravné zápchy na tejto komunikácii a na jej pripojení na bratislavskú cestnú sieť v mieste kruhového objazdu na konci mestskej časti Vajnory. Táto časť tvorí akúsi vstupnú bránu do Bratislavy, pričom pokračuje buď na cestu I. triedy 61 alebo na diaľnicu D1.<sup>11</sup>

Dôležitým prvkom v cestnej sieti Čiernej Vody sú miestne zberné komunikácie, ktoré slúžia na zberanie a privádzanie automobilov z jednotlivých rezidenčných lokalít na hlavnú cestu. Hlavné ťahy týchto komunikácií sa rozvetvujú a vytvárajú príjazdové cesty k jednotlivým domom v daných lokalitách. Vo väčšine lokalít je vytvorený cestný okruh z miestnej komunikácie, aby vodič automobilu mohol plynule prejsť a nemusel sa na konci slepej cesty otáčať. Toto je prítomné napríklad v lokalitách Panónsky Háj 1, 2 a 3, ďalej Suché Miesto, Spisovateľské, Na Pasienuku, Javorová Alej, Monarská Alej I a II, Triangel a KIA. Naopak, slepé cesty bez možnosti plynulého prejedenia sú v lokalitách 5 Element, Čerešňová ulica (kde sa však nachádza malý kruhový objazd), ďalej sú slepé ulice Brezová, Šúrska, Hornodvorská a Pálffyho.

Parkovanie je vyriešené individuálne, tzn. že každý obyvateľ parkuje vo svojej garáži, na parkovacom státi na svojom pozemku alebo na mieste pred domom. Tam je umožnené aj parkovanie návštevm. V rámci daných lokalít je tento spôsob parkovania postačujúci, pretože

---

<sup>10</sup> Cestná databanka. Dostupné z:

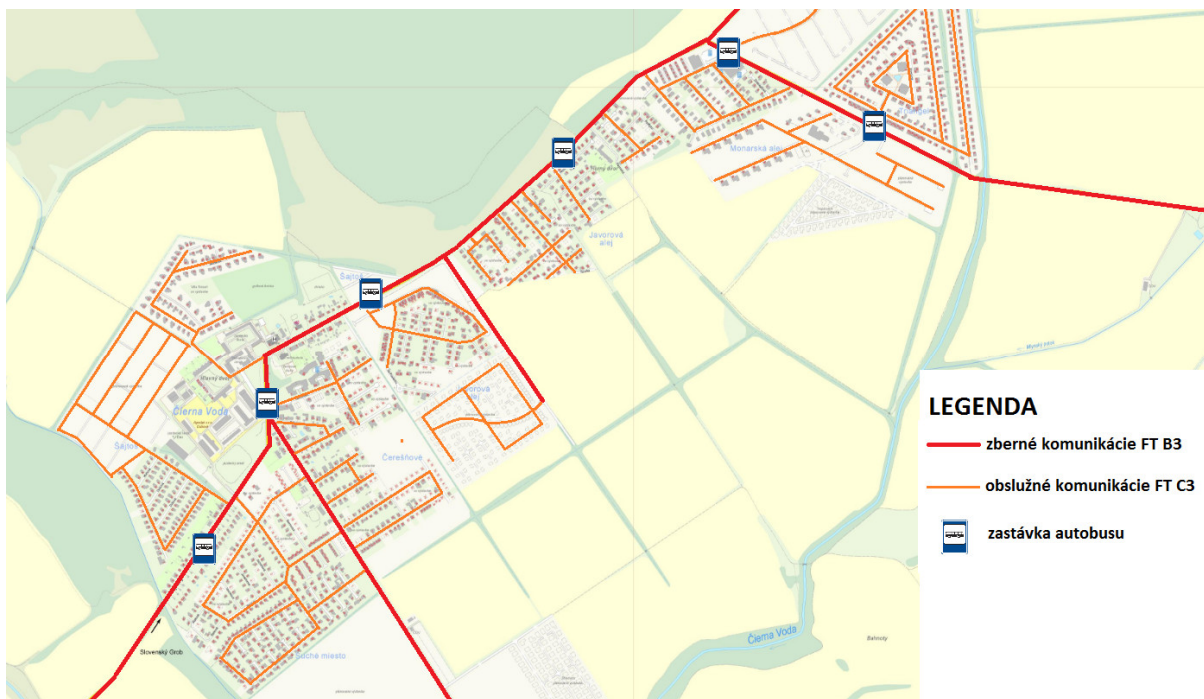
[http://www.cdb.sk/files/img/precislovanieck/podkladymdvrrsr/bratislavsky\\_kraj.jpg](http://www.cdb.sk/files/img/precislovanieck/podkladymdvrrsr/bratislavsky_kraj.jpg).

<sup>11</sup> CELOŠTÁTNE SČÍTANIE DOPRAVY V ROKU 2015. Dostupné z: [http://www.ssc.sk/files/documents/dopravne-inzinierstvo/csd\\_2015/ba/scitanie\\_tabulka\\_ba\\_2015.pdf](http://www.ssc.sk/files/documents/dopravne-inzinierstvo/csd_2015/ba/scitanie_tabulka_ba_2015.pdf).

dve až tri, v niektorých prípadoch aj viac parkovacích státí na jeden dom je dostatočný počet pre rodiny bývajúce v jednotlivých domoch, s prihliadnutím na to, že okrem návštev nemá dôvod v priestoroch daných lokalít parkovať nikto iný. Tento predpoklad je splnený aj v praxi, čiže individuálne parkovanie nerobí problém.

V prípade bytových domov na Čerešňovej ulici je parkovanie vyriešené podzemnými garážami a súkromným parkoviskom s rampou hneď na začiatku ulice. Tieto parkovacie priestory sú však nepostačujúce a tým pádom musia autá parkovať na chodníkoch pozdĺž komunikácie, čo sa javí ako problém pre chodcov, ktorí musia chodiť po ceste.

Verejné parkoviská sú v prítomnosti budov občianskej vybavenosti – vedľa obchodných domov Jednota v západnej časti Čiernej Vody v lokalite Promcen a vedľa supermarketu Tesco a obchodného domu Monar v severovýchodnej lokalite Monarská Alej I. Ďalšie verejné parkovacie priestory sú v bezprostrednej blízkosti reštaurácie Bizmayer pri Pezinskej ulici, kde je jednoduchý prístup hneď z hlavnej cesty. Problémovou lokalitou, čo sa týka parkovania je okolie novovybudovaného kostola sv. Jána Pavla II., kde je počet parkovacích státí značne poddimenzovaný. Toto sa javí ako problém hlavne pri nedeľných ranných bohoslužbách, kedy sú vodiči prichádzajúcich automobilov nútení parkovať svoje vozidlá buď na chodníkoch alebo trávnatých plochách v okolí. Tento jav je nárazový, čiže nespôsobuje pretrvávajúce problémy, čo sa však s rastúcim počtom obyvateľstva môže zmeniť k horšiemu.



**Mapa 3** Hlavná dopravná sieť, <https://www.google.sk/maps> (2017), úprava autor

## 4.4 ANALÝZA ZELENE

Čierna Voda je relatívne bohatá na zelené plochy, či už sa jedná o súkromné záhrady a predzáhradky pri rodinných domoch v jednotlivých lokalitách alebo o zeleň bytových domov. Prítomné sú tiež verejné zelené plochy a parky, ale najmä neudržiavaná a zanedbávaná zeleň na rozmedzí lokalít, ktorá pri ich výstavbe nebola nijakým spôsobom upravená a zrevitalizovaná.

Rodinné domy na Čiernej Vode sú svojim architektonickým riešením situované na pozemkoch tak, aby bol smerom od ulice za nimi priestor pre záhradu a pred nimi pre predzáhradku, ako býva u rodinných domov zvykom. Tieto zelené plochy poskytujú dostatočnú rekreačnú funkciu v rámci rodinných domov, keďže sú dosť veľké a tým pádom je na nich dostatok priestoru na rekreačné objekty ako bazén, detské preliezačky, gril a podobne. Zastavanosť pozemkov sa pohybuje okolo 30 percent, pričom zvyšok zaberajú záhrady, ktoré za domami tvoria zhruba 60-70 percent a predzáhradky okolo 10-20 percent. Tieto čísla sú však len orientačné a presné čísla závisia od danej lokality a typu rodinného domu.

Verejné zelené plochy nemajú veľké zastúpenie, pričom za dominantnú verejne prístupnú zeleň je možné označiť futbalové ihrisko a lúku za domami na Pezinskej ulici. Tento priestor hraničí s golfovým areálom, ktorý je však súkromný a patrí pod hotel Agátka, kde sa ale dá kúpiť vstup a ihrisko využívať. Okrem toho je na Vajnorskej ulici prítomný jazdecký areál pre kone, ktorý však už tiež chátra a patrí súkromníkovi vlastniacemu hotel. V lokalite Hlavný dvor sa na malom námestí nachádza zelená plocha s lavičkami a detskými preliezačkami slúžiaca ako park, avšak je využívaná len veľmi málo, kvôli jej polohe v zákryte domov radovej zástavby, ktorá túto plochu obkolesuje. Ďalšia verejne prístupná zelená plocha slúžiaca ako park s detským ihriskom a jazierkom sa nachádza vo východnej časti Javorovej Aleje a je tam prítomná aj bikrosová trať.

Čierna Voda je zo severnej a západnej strany ohraničená lesmi a lúkami patriacimi pod Národnú prírodnú rezerváciu Šúr, ktorá síce patrí do katastrálneho územia susediacej obce Svätý Jur, ale svojou bezprostrednou blízkosťou ponúka rekreačnú funkciu v podobe prechádzok, cykloturistiky, behu a iných aktivít. Jedná sa o zvyšok jelšového lesa a rašelinných lúk, na ktorých figuruje bohatá biodiverzita a mnoho rôznych ohrozených druhov.<sup>12</sup>

Výrazným, avšak nežiaducim prvkom, čo sa zelených plôch týka, je neudržiavaná a zanedbávaná zeleň. Plochy s touto zeleňou sa väčšinou nachádzajú v jednotlivých lokalitách na miestach, kde sa ešte nezačalo s výstavbou nových budov, na rozmedzí týchto lokalít a niektoré predstavujú pozostatky firemných priestorov. Najvýraznejšie plochy takéhoto charakteru, ktoré by sme mohli nazvať aj brownfieldami, sa nachádzajú medzi lokalitou Suché Miesto a Triblavinskou ulicou, kde je priestor bývalého záhradníckeho centra Lantana a v lokalite Promcen a jazdeckého areálu, ktorý je už využívaný iba minimálne. Tu sa v minulosti nachádzali budovy poľnohospodárskeho družstva a neskôr zberné miesto odpadu a v súčasnosti sú tieto plochy prestavované a revitalizované. V budúcnosti by sa na nich mala nachádzať zóna s bytovými domami, školou, občianskou vybavenosťou a športovým areálom. Ďalšia výrazná neudržiavaná plocha sa nachádza na rozmedzí Čerešňovej ulice a lokality Na pasienku v okolí kostola a tiahne sa pozdĺž tejto lokality po jej severnej strane až k ulici Brezovej. Čo sa týka neudržiavaných zelených plôch určených na výstavbu nových domov, tie sa v najväčšej miere nachádzajú v lokalitách Panónsky Háj 3, 5 Element, Čerešňová ulica, Javorová Alej a Monarská

---

<sup>12</sup> Štátny zoznam osobitne chránených častí prírody SR. Dostupné z: <http://uzemia.enviroportal.sk/main/detail/cislo/168>.

Alej II. Pri týchto plochách nemá význam sa zaoberať ich úpravou, pretože sú určené na zastavanie v blízkej budúcnosti.

## **4.5 ANALÝZA LOKALÍT Z HĽADISKA ŠTRUKTÚRY ZÁSTAVBY**

### **4.5.1 VAJNORSKÁ**

Lokalita Vajnorská je jednou z najstarších lokalít v rámci Čiernej Vody. Pozostáva z dvoch radov domov, jedného na každej strane hlavnej cesty – Vajnorskej ulice, ktorá sem vedie z Bratislavy, od mestskej časti Vajnory. Na ľavej strane cesty pri smere z Bratislavy sa nachádza dvanásť dvojpodlažných rodinných domov s plochými strechami a sivohnedými fasádami, niektoré sú podpivničené a jedná sa o typickú zástavbu socialistickými domami – tzv. „socialistické kocky“. Okrem nich sa tu nachádza jeden dvojpodlažný bytový dom s rovnakým farebným kódom a s valbovou strechou. Ako posledné stoja na tejto strane cesty dva rodinné dvojdomy, jednopodlažné so sedlovými strechami. Všetky rodinné domy a aj bytovka majú v zadných priestoroch pozemkov priestor so záhradou a pred domom predzáhradku. Taktiež majú domy buď garáže alebo parkovacie státi na svojich pozemkoch. Pozemky obdĺžnikových tvarov majú rozmery okolo 20 x 40 metrov a rozlohy zhruba 800 m<sup>2</sup>. Na pravej strane cesty stojí 21 rodinných domov vilového typu, ktoré sa však zásadne architektonicky líšia od domov na ľavej strane cesty. Tieto boli vystavané v období po skončení socializmu a architektonicky sú to klasické moderné dvojpodlažné stavby s rôznymi zloženými typmi striech, pričom najväčšie zastúpenie tu majú sedlové strechy, avšak u niektorých budov sa uplatňujú aj prvky striech pultových, valbových a polovalbových. Podobne ako pri strechách, ani farebne a architektonicky nie sú domy úplne jednotné. Je prítomná celá škála farieb fasád, pričom prevažujú pastelové farby. Niekoľko domov je vystavaných v modernejšom štýle, kde sa vynímajú napr. väčšie presklené vertikálne plochy a okná. Výrazným prvkom pri týchto domoch sú garáže v podobe samostatne stojacich domčekov navrhnutých a postavených tak, aby boli architektonickým štýlom identické, ako jednotlivé rodinné domy. Samostatný domček s garážou pre jedno až dve autá stojí pred väčšinou rodinných domov, ale v niektorých prípadoch je garáž stavebnou súčasťou rodinného domu a nestojí ako samostatná stavba pred ním. Tieto garážové domčeky sú

na Čiernej Vode unikátnym prvkom, ktorý sa nenachádza v žiadnej inej lokalite. Napriek malým rozdielom v strechách, farbách a architektonickom prevedení jednotlivých domov rozdiely v nich nepôsobia rušivo a táto rezidenčná zóna vyzerá veľmi jednotne a celistvo.



**Mapa 4** Vajnorská – širšie vzťahy,  
zdroj: <https://www.google.sk/maps> (2017),  
úprava autor



**Mapa 5** Vajnorská – urbanizmus,  
zdroj: <https://www.google.sk/maps> (2017),  
úprava autor

#### 4.5.2 PANÓNSKY HÁJ

Panónsky háj je relatívne rozľahlá lokalita v juhozápadnej časti Čiernej Vody a skladá sa z troch častí: Panónsky háj 1, 2 a 3, pričom sú pre výstavbu naplánované ďalšie dve časti severne od existujúcich častí, na hraniciach katastrálneho územia Čiernej Vody s územím Svätý Jur. Lokalita je pomenovaná podľa oblasti v národnej prírodnej rezervácii Šúr, v ktorej sa nachádza les a vzácna vegetácia. Tri časti lokality Panónsky háj majú síce obrysovo rôzne tvary, ale urbanisticky sú štruktúrované podobným spôsobom. Cez každú lokalitu prechádza okruh miestnej komunikácie, ktorá je naprieč rebrovito prepojená niekoľkými kratšími cestami. Medzi týmito ulicami sa nachádzajú rodinné domy umiestnené vo väčšine prípadov na pozemkoch s obdĺžnikovým pôdorysom o rozmeroch okolo 15 x 25 m a rozlohách okolo 400-500 m<sup>2</sup>. Čo sa týka architektonického riešenia, domy v časti Panónsky háj 1 sú väčšinou jednopodlažné, v



niektorých prípadoch dvojpodlažné s obdĺžnikovým pôdorysom a prípadnými výklenkami. V ostatných častiach sa nachádzajú prevažne dvojpodlažné domy s rôznymi pôdorysmi. Niektoré majú garáže, iné kryté parkovacie státie. Farebný kód v časti PH 1 je biela a sivá farba, pričom nie všetky domy ho dodržiavajú, takisto ako tvar plotov. V ostatných častiach je prítomná farebná rôznorodosť. V častiach PH 1 a PH 2 je dodržaný typ plochej strechy, toto sa však porušuje v časti PH 3, ktorá sa domami ešte len zaplňuje a sú v nej prítomné aj domy s valbovými, sedlovými a stanovými strechami, čím sa absolútne narúša architektonická koncepcia celej oblasti. Predpokladaný počet bytových jednotiek v časti PH2 je 188 a v PH 3 193.<sup>13</sup>



**Mapa 6** Panónsky Háj – širšie vzťahy,  
zdroj: <https://www.google.sk/maps> (2017),  
úprava autor



**Mapa 7** Panónsky Háj – urbanizmus,  
zdroj: <https://www.google.sk/maps> (2017),  
úprava autor

### 4.5.3 SUCHÉ MIESTO

Suché miesto je najjužnejšia lokalita Čiernej Vody, južne od nej je už iba pole. Urbanistické riešenie oblasti je podobné ako pri Panónskom háji, tzn. jedna dlhá okružná ulica, avšak na rozdiel od PH nie je naprieč obkoleseným priestorom prepojená viacerými krátkymi

<sup>13</sup> ÚZEMNÝ PLÁN: Mapa výstavby. Dostupné z: <http://old.chorvatskygrob.sk/sk/content/uzemny-plan.htm>.

uličkami, ale uličky tvoria len slepé cesty v tomto priestore. Ďalším výrazným rozdielom medzi týmito dvoma lokalitami je to, že domy na Suchom mieste sú orientované tak, že ich dlhší rozmer lícuje s ulicou, takže celkový priestor lokality pôsobí pre návštevníka uzavretejšie. Domy sú prítomné jedno- aj dvojpodlažné s plochými strechami, pričom nemajú jednotný farebný kód. Rozmery a rozlohy pozemkov sú podobné ako na PH, pričom sa pohybujú okolo čísel 20 x 25 m a 400-500 m<sup>2</sup> vo väčšine prípadov. Nachádza sa tu zhruba 142 bytových jednotiek. Južne je naplánovaná výstavba lokality Suché miesto 2 s plánovaným počtom bytových jednotiek 503 a približne štyrikrát väčšou rozlohou.



**Mapa 8** Suché miesto – širšie vzťahy,  
zdroj: <https://www.google.sk/maps> (2017),  
úprava autor



**Mapa 9** Suché miesto – urbanizmus,  
zdroj: <https://www.google.sk/maps> (2017),  
úprava autor

#### 4.5.4 SPISOVATEĽSKÉ

Lokalita Spisovateľské sa nachádza severne od Suchého miesta a tvorí ju šesť rovných ulíc kolmých na hlavnú ulicu Triblavinskú, pričom dvojice týchto ulíc sú na koncoch prepojené a tvoria okruhy. Lokalita je zastavaná výhradne rodinnými domami, okrem jednej radovej zástavby na Bottovej ulici. Jedno- a dvojpodlažné domy majú sedlové, valbové a stanové strechy a nemajú jednotný farebný kód. Rozmery pozemkov, ktoré majú väčšinou obdĺžnikový pôdorys, sa pohybujú okolo 35 x 20 m, avšak pozemky na ulici Triblavinskej, ktorá tvorí uzavretý okruh

v tvare trojuholníka, sú nepravidelné a majú veľkú škálu tvarov a aj rozmerov. V tejto časti sú aj nezastavané a neudržiavané zelené plochy a aj schátrané budovy, takže ulica a jej okolie pôsobí necelistvým dojmom. Okrem toho je naplánované predĺženie ulíc Štúrova a Janka Kráľa a ich nasledovné prepojenie ulicou Chalupkovou s ulicou Kukučínovou v jeden veľký okruh uzatvárajúci celú lokalitu.



**Mapa 10** Spisovateľské – širšie vzťahy,  
zdroj: <https://www.google.sk/maps> (2017),  
úprava autor



**Mapa 11** Spisovateľské – urbanizmus,  
zdroj: <https://www.google.sk/maps> (2017),  
úprava autor

#### 4.5.5 ČEREŠŇOVÁ ULICA

Čerešňová ulica je jedna z mála lokalít na Čiernej Vode, v ktorej sa nachádzajú bytové domy. Jedna štvorpodlažná bytovka je na začiatku ulice po jej pravej strane a na jej prízemí tvoria parter prevádzky obchodov a podnikov. V pôdoryse tvorí tvar písmena „U“ a patrí k nej dvor určený pre jej obyvateľov. Na ľavej strane ulice sa nachádza súkromné parkovisko a ďalej ďalšie tri štvorpodlažné bytové domy s podzemnými garážami a záhradnými vnútroblokmi, tiež určenými ich obyvateľom. Tieto bytové domy tvoria ucelený priestor a obyvateľom poskytujú zázemie pre rekreáciu. Za bytovkami a parkoviskom sa nachádza neudržiavaná plocha porastená divokou zeleňou a stromami, ktorá už dlhý čas neplní žiadnu funkciu, ale jej lukratívna poloha

v centre Čiernej Vody ju predurčuje na to, aby bola po úprave využívaná pre rôzne účely, napr. rekreačné. Okrem toho susedí s tenisovými kurtami a blízko sa nachádza aj pohostinstvo a bufet. Na Čerešňovej ulici sa ďalej nachádza mini kruhový objazd, z ktorého sa ulica rozvetvuje do troch ďalších častí. Tieto sú tvorené slepými cestami a zastavané rodinnými domami a jednou radovou zástavbou v južnej a jednou v severnej časti, avšak počet zastavaných pozemkov v oblasti sa pohybuje okolo 70 percent. Toto spôsobuje dojem, že oblasť je stále rozostavaná a nedokončená. Navyše rodinné domy majú nejednotnú architektonickú formu, rovnaká je len podlažnosť – všetky sú dvojpodlažné. Pozemky majú štandardný obdĺžnikový tvar o rozmeroch pohybujúcich sa okolo 35 x 25 metrov.



**Mapa 12** Čerešňová ulica – širšie vzťahy,  
zdroj: <https://www.google.sk/maps> (2017),  
úprava autor



**Mapa 13** Čerešňová ulica – urbanizmus,  
zdroj: <https://www.google.sk/maps> (2017),  
úprava autor

#### 4.5.6 PEZINSKÁ

Lokalita Pezinská sa nachádza severne od lokality Čerešňová a pozostáva z dvoch radov domov, každý po jednej strane hlavnej cesty. Na ľavej strane v smere z Bratislavy sa nachádza najskôr niekoľko budov a pozemkov patriacich pod susedný Hotel Agátka, vedľa nich stojí škôlka a ďalej sú tu dva rodinné dvojdomy a päť samostatne stojacich rodinných domov. Dvojdomy majú valbové strechy, samostatné domy sedlové. Farebne sa domy odlišujú a majú

tiež rozdielne ploty, pričom tieto svojimi ľahkými konštrukciami z betónového základu a drevených dosiek alebo prvkov umeleckého kováčstva nezabezpečujú dostatok súkromia obyvateľom domov. Avšak spoločným znakom sú relatívne rozľahlé pozemky zahŕňajúce záhradu za domom a aj veľkú predzáhradku. Tieto pozemky sú obdĺžnikového tvaru s rozmermi okolo 60 x 25 metrov, čo im dáva rozlohu okolo 1500 m<sup>2</sup>. Na pravej strane hlavnej cesty sa nachádza šesť trojpodlažných bytových domov, pričom jedno podlažie je pri prvých dvoch bytovkách tvorené garážami na úrovni terénu a pri ďalších štyroch tvorí pivničný priestor do polovice podlažia zapustený do zeme. Tieto bytové domy majú ploché strechy, fasády sivej farby a v každej sa nachádzajú štyri bytové jednotky, okrem prvej, ktorá je akási „dvojbytovka“ pozostávajúca z dvoch bytoviek s jednou spoločnou stenou a tým pádom s ôsmimi bytovými jednotkami. Za jednotlivými bytovými domami sa nachádzajú spoločné dvory a aj súkromné záhradky pre každého vlastníka bytu. Pred domami sú spoločné polosúkromné priestory oddelené plotmi od ulice. Medzi štvrtým a piatym bytovým domom sa nachádzajú dva úzke rodinné domy s príľahlými záhradkami.



**Mapa 14** Pezinská – širšie vzťahy,  
zdroj: <https://www.google.sk/maps> (2017),  
úprava autor



**Mapa 15** Pezinská – urbanizmus,  
zdroj: <https://www.google.sk/maps> (2017),  
úprava autor

#### 4.5.7 Hlavný dvor

Táto lokalita sa nachádza medzi lokalitami Čerešňová, ktorá je východne od Hlavného dvora, a Panónsky Háj 3 na západnej strane. Je to jedna z najstarších lokalít, ktorá bola súčasťou Čiernej Vody ešte pred začatím hromadnej developerskej výstavby po prelome tisícročí. Lokalitu tvorí náves s trávnatou plochou uprostred a radovými domami, ktoré túto plochu obkolesujú. Zelená plocha má potenciál slúžiť na rekreačné a športové účely, avšak kvôli jej zanedbanému a neudržiavanému charakteru a absencii takmer akéhokoľvek vybavenia a mestského mobiliáru, okrem niekoľkých detských preliezačiek, nie je tento potenciál v súčasnej dobe naplnený. Medzi domami a plochou sa nachádza miestna obslužná komunikácia, ktorá tvorí okruh okolo tejto zelenej plochy. Komunikácia je napojená na vjazd do lokality, ktorý je jeden a vedie sem z Pezinskej ulice. Lokalita pozostáva z troch radových zástavieb, pričom jedna z nich má štyri, druhá sedem a tretia šesť bytových jednotiek; a jedného rodinného domu. Radové zástavby sú z obdobia minulého storočia a do nedávnej doby boli relatívne schátrané, avšak nedávno obyvatelia niektorých z nich začali s celkovými renováciami múrov, fasád a striech, takže domy sú v dobrom stave. Všetky budovy v lokalite majú sedlové strechy, okrem jednej novopostavenej prístavby radového domu, ktorá je postavená v modernom štýle, má plochú strechu a celkovo do existujúceho architektonického konceptu radových domov vôbec nezapadá. Za budovami sa nachádzajú pozemky so súkromnými záhradkami pre ich obyvateľov s rozmermi okolo 30x10 metrov pre každú bytovú jednotku, a pred domami sú malé oplotené predzáhradky.



**Mapa 16** Hlavný dvor – širšie vzťahy,  
zdroj: <https://www.google.sk/maps> (2017),  
úprava autor



**Mapa 17** Hlavný dvor – urbanizmus,  
zdroj: <https://www.google.sk/maps> (2017),  
úprava autor

#### 4.5.8 5 ELEMENT

5 Element je málo zastavaná a rozvinutá lokalita v západnej časti Čiernej Vody. Prístup do nej je tvorený príjazdovou cestou vedúcou od hlavnej cesty – Pezinskej ulice cez jednu z najstarších častí Čiernej Vody – Hlavný dvor. Cesta sa rozvetvuje a tvorí prístup k domom po stranách jej vetiev. V tomto čase sa v oblasti nachádza len zhruba 25 domov a tým pádom je to najmenej rozvinutá oblasť v obci. V lokalite je navrhnutých 9 typov domov – bungalovy a dvojpodlažné, pričom jednotlivé domy majú valbové a stanové strechy. Farebne sú domy ladené do svetlých odtieňov hnedej, béžovej a žltej. Rozmery pozemkov, ktoré majú väčšinou obdĺžnikový pôdorys, sa pohybujú okolo 35 x 20 m. Lokalita susedí s golfovým areálom blízkeho hotela Agátka.



**Mapa 18** 5 Element – širšie vzťahy,  
zdroj: <https://www.google.sk/maps> (2017),  
úprava autor



**Mapa 19** 5 Element – urbanizmus,  
zdroj: <https://www.google.sk/maps> (2017),  
úprava autor

#### 4.5.9 NA PASIENKU

Lokalita Na pasienku je zaujímavá vďaka svojej rôznorodosti, čo sa týka štruktúry ulíc a aj charakteru budov. Už na prvý pohľad sa v nej nachádzajú krikľavé radové zástavby, ktoré sú rozdelené na bloky po dvoch, štyroch a najviac piatich bytových jednotkách s výrazne odlišnou farbou fasády – striedajú sa tu modrá, červená, žltá, zelená, oranžová a ďalšie výrazné farby. Tieto radové domy sa nachádzajú zo západnej a severnej strane lokality a z vonkajšej strany je obkolesujú, tým pádom sú dobre viditeľné od hlavnej cesty a lokalita je neprehliadnuteľná. Majú pultové strechy s rapidným sklonom smerom do centra oblasti a celkovo sa smerom do stredu oblasti výšková kóta znižuje a nachádzajú sa tu dvojpodlažné rodinné domy. Vjazd do lokality je v jej severozápadnej časti z Pezinskej ulice, pričom pokračuje ulicou, ktorá rozdeľuje lokalitu na dve časti – severnú a južnú a na konci lokality na východnej strane sa točí na sever a vracia sa späť. V severnej časti stoja rodinné dvojdomy spojené časťou čelných stien. Tieto majú sedlové strechy, záhrady a farebne a oplotením sú tiež rôznorodé. Prístup k nim je tvorený krátkymi slepými cestami naväzujúcimi na hlavnú, rozdeľujúcu ulicu. Medzi nimi a radovými domami na severe stojí niekoľko samostatných rodinných domov, ktoré tiež nemajú súhlasný



architektonický štýl. Na južnej strane cesty sa nachádzajú ďalšie jedno- a dvojpodlažné rodinné domy s rôznymi strechami, farebným kódom a sú rôzne veľké. Táto rôznorodosť stavieb v lokalite ukazuje, že výstavba bola regulovaná v menšej miere ako v iných lokalitách. Dvojdomy v severnej časti majú pozemky veľkostne okolo 20 x 18 metrov, rodinné domy v južnej majú pozemky znateľne väčšie – pohybujú sa v rozmeroch až 20 x 35 metrov. Radové zástavby majú tiež malé predzáhradky a záhrady, ale tým, že jeden dom v zástavbe je široký len zhruba 6 metrov, tak záhrady sú tiež veľkostne len do tejto miery a na dĺžku majú okolo 10 metrov. Výrazným, avšak nežiaducim prvkom v tejto lokalite je neupravená a málo udržiavaná zelená plocha, v niektorých miestach rozrytá, ktorá sa tiahne celou oblasťou z východu až na západ, pričom lokalitu obkolesuje zo severnej strany a tvorí hranicu medzi domami a hlavnou cestou – Pezinskou ulicou. Toto územie by sa v prípade revitalizácie dalo využiť rôznymi spôsobmi – ako park, parkovisko, prípadne stromový háj vizuálne a hlukovo oddeľujúci obývanú oblasť od hlavnej cesty. Časť z týchto neudržiavaných plôch však už je využitá a bol na nich postavený dom seniorov a kostol, stále je ale veľká časť bez účelu. Na západnej strane pri kostole je dokonca slepá cesta, ktorá by sa v prípade dobudovania dala prepojiť so slepou cestou v severnej časti Čerešňovej ulice a vznikol by prejazd pre automobily medzi dvoma lokalitami.



**Mapa 20** Na pasienku – širšie vzťahy,  
zdroj: <https://www.google.sk/maps> (2017),  
úprava autor



**Mapa 21** – urbanizmus,  
zdroj: <https://www.google.sk/maps> (2017),  
úprava autor



#### **4.5.11 BREZOVÁ, HÁJSKA, ŠÚRSKA, TOPOĽOVÁ, HORNODVORSKÁ, PÁLFFYHO**

Šesť ulíc – Brezová, Hájska, Šúrska, Topoľová, Hornodvorská a Pálffyho, nachádzajúcich sa severovýchodne od lokality Na pasienku, od ktorej sú oddelené vedením vysokého napätia s ochranným pásmom, predstavuje ďalšiu urbanistickú lokalitu v rámci Čiernej Vody. Popod elektrické vedenie taktiež vedie cesta, ktorá má v budúcnosti fungovať ako diaľničný privádzač na križovatku Triblavina. Lokalita samotná pozostáva zo šiestich slepých ulíc kolmých na hlavnú cestu – Pezinskú ulicu. Tieto ulice sú na cestu napojené z juhovýchodnej strany, zo severnej strany sa už nachádzajú lúky a lesy národnej prírodnej rezervácie Šúr, ktoré patria do susedného katastra obce Svätý Jur, avšak poskytujú bezprostredný priestor pre rekreačné aktivity aj obyvateľov Čiernej Vody. Pri smere od lokality Na pasienku sa prvá, tretia, piata a šiesta ulica, čiže Brezová, Šúrska, Hornodvorská a Pálffyho, rozvetvujú do vidlicových a rebrovitých pôdorysov a poskytujú príjazdové komunikácie až k jednotlivým pozemkom. Druhá a štvrtá, čiže Hájska a Topoľová ulica, sú oproti ostatným krátke a rovné a spolu s pozemkami na nich vyplňajú priestor medzi väčšími, rozvetvenými ulicami. Pri prvej ulici – Brezovej, sa nachádzajú dve trojpodlažné bytovky so sedlovými strechami, okrem nich sa v lokalite nachádzajú už iba rodinné domy. Tieto rodinné domy sú jedno- a dvojpodlažné, so sedlovými, valbovými a stanovými strechami s fasádami rôznych farieb a celkovo nemajú daný jednotný architektonický kód. Pozemky majú štandardné rozmery aj tvary, pričom väčšinou sú obdĺžnikové alebo štvorcové s rozmermi okolo 25 x 25 metrov a rozlohou 400-600 m<sup>2</sup>. Oblasť je skoro úplne zastavaná, s výnimkami niekoľkých prázdnych pozemkov na Brezovej, Šúrkej a Pálffyho ulici. Celkovo lokalita pôsobí ako dokončený a ucelený priestor, narozdiel od napr. lokality Javorová Alej, avšak môžeme tu nájsť aj psychologicky neimponujúci prvok, a tým sú vysoké nepriehľadné betónové ploty domov hraničiacich s hlavnou cestou. Tieto úplne opticky izolujú lokalitu, avšak je pochopiteľné, že pre obyvateľov krajných domov sú dôležité z hľadiska súkromia.



**Mapa 24** Brezová – širšie vzťahy,  
zdroj: <https://www.google.sk/maps> (2017),  
úprava autor



**Mapa 25** Brezová – urbanizmus,  
zdroj: <https://www.google.sk/maps> (2017),  
úprava autor

#### 4.5.12 MONARSKÁ ALEJ I

Táto lokalita sa nachádza severovýchodne od ulice Pálffyho a spolu s lokalitami Monarská alej II, Triangel, KIA a Hrudky tvoria severnú časť Čiernej Vody. Lokalita je špecifická svojou štruktúrou, pričom sa v nej nachádzajú rodinné domy, radové zástavby, supermarket a nákupné centrum. Prepojenie a prístup k pozemkom je zabezpečený ulicami pôdorysne usporiadanými rebrovito a tvoriacimi okruhy. Tri slepé cesty sú prítomné pri radových zástavbách vedľa hlavnej cesty – Pezinskej ulice, pričom radových zástavieb je päť po štyri bytové jednotky a každá má vlastnú záhradku za domom. Architektonicky sú tieto zástavby rovnaké, majú rovnaké fasády béžovej farby a sedlové strechy striedavo tehlovej a tmavohnedej farby. Prístup k týmto radovým zástavbám nie je priamo z hlavnej cesty, ale z uličného okruhu vnútri lokality. Toto riešenie príjazdových komunikácií zvnútra lokality znamená väčšiu mieru súkromia pre obyvateľov radových domov. Severovýchodne od týchto zástavieb sa nachádza supermarket Tesco uspokojujúci potrebu týždenných nákupov obyvateľom nielen lokality Monarská alej, ale aj celej Čiernej Vody, prípadne Chorvátskeho Grobu a susedných obcí.

Súčasťou je aj parkovisko pre zákazníkov. V tomto mieste je prítomná vidlicová križovatka, v ktorej sa na hlavnú cestu – Pezinskú ulicu, ktorá predstavuje cestu III. triedy 1082, napojuje cesta III. triedy 1059, ktorá pokračuje smerom na Chorvátsky Grob. Vedľa areálu supermarketu Tesco sa pri ceste III. triedy 1059 nachádza nákupné centrum Monar, ktoré ponúka širokú škálu obchodov a služieb, od gastronomických prevádzok ako pizzéria, sushi reštaurácia, zmrzlináreň a kaviareň cez drogériu, kvetinárstvo, lekárňu, nechtové štúdio až po kozmetický salón, škôlku a centrum finančného poradenstva. Taktiež sa pri ňom nachádzajú dve detské ihriská a parkovisko pre zákazníkov. Zvyšnú časť lokality zaberajú rodinné domy a podobne, ako pri ostatných lokalitách, ani tu nemajú prísnejšie dané spoločné architektonické charakteristiky. Nachádzajú sa tu jedno- a aj dvojpodlažné domy s rôznymi typmi striech – sedlovými, valbovými, stanovými a plochými. Farby striech a fasád sa tiež rôznia. Domy stoja na pozemkoch obdĺžnikových tvarov o rozmeroch zhruba 20 x 40 metrov a rozlohách okolo 600-800 m<sup>2</sup>. V lokalite sa nachádza niekoľko nezastavaných pozemkov, ktoré narušujú jej celistvý charakter, avšak v celkovom merítku je lokalita skoro úplne zastavaná a celistvá.



**Mapa 26** Monarská alej I – širšie vzťahy,  
zdroj: <https://www.google.sk/maps> (2017),  
úprava autor



**Mapa 27** Monarská alej I – urbanizmus,  
zdroj: <https://www.google.sk/maps> (2017),  
úprava autor

#### 4.5.13 MONARSKÁ ALEJ II

Nachádza sa severne od lokality Monarská alej I a je ohraničená zo severozápadu cestou III. triedy 1082 a z juhu cestou III. triedy 1059 vedúcou do Chorvátskeho Grobu, z ktorej do lokality vedie jediná príjazdová cesta. Zo severnej strany túto lokalitu ohraničuje oblasť, kde je v priebehu výstavba obytnej zóny Malý Raj, avšak táto oblasť už patrí do katastra susednej obce Slovenský Grob. Táto lokalita je relatívne nová a výstavba v nej sa začala neskôr, ako v prípade ostatných lokalít v rámci Čiernej Vody, preto sa v nej nachádza málo domov. Cez stred lokality pozdĺžne prechádza obslužná komunikácia s tvare písmena „S“ a na túto sú priečne naviazané okruhy menších obslužných komunikácií, ktoré tvoria prístup k jednotlivým rodinným domom. Domy sú tu rodinné, jedno- a dvojpodlažné o sedlovými, stanovými, valbovými, ale aj plochými strechami. Farebný kód v oblasti nie je presne špecifikovaný, a preto aj fasády domov majú rôzne farby. Obdĺžnikové pozemky majú rozmery okolo 20 x 25 metrov o rozlohách pohybujúcich sa okolo 500 m<sup>2</sup>. Domy sú umiestnené na pozemkoch tak, že majú záhradu aj predzáhradku.



**Mapa 28** Monarská alej II – širšie vzťahy,  
zdroj: <https://www.google.sk/maps> (2017),  
úprava autor



**Mapa 29** Monarská alej II – urbanizmus,  
zdroj: <https://www.google.sk/maps> (2017),  
úprava autor

#### 4.5.14 TRIANGEL

Triangel je lokalita, ktorá je spolu s lokalitou Monarská alej II najsevernejšou v rámci Čiernej Vody. Svojou severozápadnou stranou hraničí práve s Monarskou alejou II, na severovýchode sa nachádza pole, na časti ktorého je do budúca naplánovaná výstavba obytnej zóny Hájiček so zhruba 200 bytovými jednotkami. Z juhu lokalitu Triangel ohraničuje cesta III. triedy 1059, z ktorej vedie do lokality jediná príjazdová komunikácia. Ako vyplýva z názvu, pôdorys celej lokality má tvar trojuholníka, a usporiadanie ulíc v oblasti pozostáva z dvoch uličných okruhov kopírujúcich trojuholníkový pôdorys a jednej ulice nadväzujúcej na väčší z týchto okruhov. V strede oblasti sa nachádza priestor s tromi päťpodlažnými bytovými domami a priliehajúcou parkovou zeleňou, ktorý je obkolesený najmenším trojuholníkovým okruhom obslužnej komunikácie. Okrem tohto okruhu sa v lokalite nachádza ešte jeden väčší s napojenou ďalšou ulicou. Medzi týmito dvomi okruhmi sa nachádzajú rodinné domy, pričom prístup k nim je zabezpečený vždy z daného uličného okruhu a väčší okruh je tiež obkolesený domami. Ulica nadväzujúca na väčší okruh poskytuje prístup k ďalším rodinným domom. V lokalite sa okrem spomínaných troch bytových domov nachádzajú aj samostatne stojace rodinné domy, dvojdomy a dvojpodlažné radové zástavby. Bytové domy v strede lokality sú do oblasti zasadené so všetkou potrebnou infraštruktúrou – stavebne sú dokončené a sú obkolesené parkovou zeleňou poskytujúcou rekreačné zázemie pre obyvateľov celej zóny. Taktiež majú podzemné garáže, čo významne prispieva k riešeniu parkovania v celej oblasti. Majú ploché strechy, čo je výrazným znakom budov v celej lokalite, a oranžové fasády, čo je oproti ostatným budovám značne odlišné, ale v celkovom dojme táto skutočnosť nepôsobí rušivo a bytové domy veľmi dobre zapadajú do celkového konceptu celej obytnej zóny. Najväčšie zastúpenie v lokalite majú jednopodlažné rodinné domy s bielymi fasádami, plochými strechami, parkovacími státiami krytými/nekrytými, a výrazným prvkom je tiež masívne oplotenie kombinujúce železobetónovú konštrukciu a kovové prvky ťahokovu. Tieto znaky sú dané skutočnosťou, že lokalita má schválený tzn. Územný plán zóny, čo znamená, že pôvodný vlastník domov a pozemkov (developer) mal právoplatné územné rozhodnutie s stavebné povolenie pre celú lokalitu pre určité typy rodinných domov – štyri typy samostatne stojacich domov, jeden typ dvojdomu a dva typy radových zástavieb. V dokumentácii boli presne dané polohopisné a výškopisné podmienky, t.j. zastavanosť jednotlivých pozemkov (30 %), odstupy (5 m od uličnej čiary, 3,5 m





#### 4.5.15 KIA

Lokalita KIA je zvláštna oblasť nachádzajúca sa na severe Čiernej Vody vystavaná štátom pre manažment továrne automobilky KIA. Keď sa pred desiatimi rokmi vybudoval závod a spustila výroba vozidiel automobilky pri Žiline, štát sa zaviazal, že pre zamestnancov manažmentu zabezpečí v lokalite pri Bratislave bývanie so sprievodnou infraštruktúrou. Na výber boli lokality v obciach Svätý Jur, Bernolákovo a Čierna Voda, pričom rozhodnutie padlo práve na Čiernu Vodu.<sup>15</sup>

Oblasť na severozápadnej strane hraničí s lokalitou Monarská alej I, na severovýchodnej s cestou III. triedy 1059 smerujúcou na Chorvátsky Grob, na východnej strane s lokalitou Hrudky a z juhu ju ohraničuje poľnohospodárska pôda. Celá lokalita pôsobí ako uzavrená a izolovaná zóna v dedine, pretože je obohnaná plotom a prístup do nej je zabezpečený len cez jeden vjazd s rampou a monitorovanou vrátnicou. Príjazdová cesta sa rozvetvuje a vytvára na jednej strane okruh, ktorý obsluhuje časť s rodinnými domami, kde sa nachádza osem vil. Na druhej strane sa cesta rozvetvuje do dvoch slepých ulíc, z ktorých jedna umožňuje prístup k šiestim a druhá k siedmym bytovým domom. V časti s rodinnými domami sa nachádza spoločenské centrum a cez cestu aj futbalové a basketbalové ihrisko, ktoré tvoria dôležitú časť infraštruktúry tejto lokality. Okrem týchto objektov a vrátnice sa v oblasti nenachádza nič významné. Celá oblasť je medzi domami pokrytá udržiavaným trávnikom s nasadenými malými stromami. Nachádzajú sa tu štyri typy budov – 13 trojpodlažných bytových domov, 7 dvojpodlažných rodinných domov, jedna dvojpodlažná vila a jedno spoločenské centrum. Keďže sa jedná o systematický plánovanú, navrhovanú a budovanú lokalitu, domy jednotlivých typov sú identické – majú bielo-sivé fasády; bytovky, vila a spoločenské stredisko majú pultové strechy, rodinné domy ploché; a medzi jednotlivými pozemkami sa nenachádzajú ani ploty. Celkovo táto lokalita pôsobí architektonicky a urbanisticky veľmi celistvo.

---

<sup>15</sup> Vyvlastnenie: Manažéri Kia Motors možno nebudú mať kde bývať. Dostupné z: <http://www.vyvlastnenie.sk/clanok/a/manazeri-kia-motors-mozno-nebudu-mat-kde-byvat/>.



**Mapa 32 KIA – širšie vzťahy,**  
 zdroj: <https://www.google.sk/maps> (2017),  
 úprava autor



**Mapa 33 KIA – urbanizmus,**  
 zdroj: <https://www.google.sk/maps> (2017),  
 úprava autor

#### 4.5.16 HRUDKY

Poslednou lokalitou je v súčasnej dobe na Čiernej Vode oblasť nazývaná Hrudky, ktorá sa nachádza v severnej časti obce a susedí s vedľajšou lokalitou KIA. Z juhu je ohraničená poľom a jedná sa o jednu z najnovších oblastí, o čom svedčí aj jej nízka zastavanosť, ktorá sa pohybuje okolo 40 %. Od hlavnej cesty k nej vedie jedna príjazdová cesta spoločná pre Hrudky a oblasť KIA, pričom smerom na Hrudky z nej odbočujú dve obslužné komunikácie, ktoré sa na konci lokality spájajú a vytvárajú okruh. V rámci lokality sa z týchto komunikácií odpájajú kratšie cesty vedúce priamo k jednotlivým domom. Domy v oblasti sú jedno- aj dvojpodlažné s rôznym architektonickým prevedením, pričom podstatnú časť z nich tvoria práve jednopodlažné rodinné domy s bielymi fasádami a nízkymi sivými valbovými- až stanovými strechami. Okrem nich sa tu nachádzajú aj dvojpodlažné domy s valbovými a sedlovými strechami v rôznych farbách. Pozemky sú relatívne rozľahlé, väčšinou majú obdĺžnikový tvar s rozmermi okolo 25 x 25 metrov, s rozlohami okolo 600 m<sup>2</sup>. Pri príjazdovej ceste do lokality sa nachádza taktiež detské ihrisko s preliezačkami, avšak okrem neho sa tu nenachádza žiadna iná

občianska vybavenosť. V súčasnej dobe prebieha v lokalite intenzívna výstavba a na prázdnych pozemkoch vyrastajú nové domy, avšak infraštruktúra je už vybudovaná – okrem prístupových ciest je tu aj kanalizácia, verejné osvetlenie, inžinierske siete a optika.



**Mapa 34** Hrudky – širšie vzťahy,  
zdroj: <https://www.google.sk/maps> (2017),  
úprava autor



**Mapa 35** Hrudky – urbanizmus,  
zdroj: <https://www.google.sk/maps> (2017),  
úprava autor

## 5 HLAVNÉ PROBLÉMY V OBCI

### 5.1 VEREJNÝ PRIESTOR

Problematika týkajúca sa verejného priestoru v obci Čierna Voda je jednou z najdôležitejších, pretože verejný priestor ovplyvňuje životy všetkých občanov a je zásadným tvorcom kvalitného a estetického sídla. Na druhej strane, každý občan, niekedy aj nevedomky, ovplyvňuje to, ako verejný priestor vyzerá a či sa nejaký v mieste jeho bydliska vôbec nachádza. Je to priestor, ktorý je bezpodmienečne prístupný všetkým ľuďom, ktorí majú záujem sa v ňom nachádzať, avšak aj vo verejnom priestore fungujú isté pravidlá nastolené jeho vlastníkom, prípadne správcom, ktorými sa musia jeho návštevníci riadiť a dodržiavať ich.<sup>16</sup> Tento priestor je veľmi jasne definíčne oddelený od tzv. poloverejného priestoru, čo je územie, kde síce má verejnosť prístup, avšak dostať sa do neho nie je také jednoduché – napr. parková zeleň vnútroblokov bytových domov, ktorá je čiastočne stavebne a vizuálne oddelená od verejného priestoru samotnými budovami.

Keďže verejný priestor hrá dôležitú úlohu v životoch občanov, ktorí sa v ňom pohybujú denne, existuje pádny dôvod sa o túto problematiku zaujímať. Tvár verejného priestoru ovplyvňujú predovšetkým mestskí predstavení, architekti, urbanisti a developeri, avšak dôležitú rolu v jeho tvorbe majú aj samotní občania. Títo majú možnosť sa na jeho tvári podieľať rôznymi petíciami, účasťou vo verejných diskusiách s predstavenými mesta a jednoznačne prejavom svojho názoru vo voľbách. Veľký záujem o verejný priestor býva často aj zo strany developerov a investorov, ktorí môžu mať v danej lokalite záujem o rozvoj novej zástavby alebo mestskej infraštruktúry a okolitý verejný- alebo poloverejný priestor potrebujú pretvoriť podľa jednotlivých projektov. Často je to však aj naopak, kedy developeri vybudujú len rezidenčné objekty a nutnú infraštruktúru, a tvorbu príhľadného verejného priestoru úplne zanedbajú, pretože náklady na jeho realizáciu im nebudú opätované z dôvodu, že tento priestor si nikto nekúpi, keďže má slúžiť všetkým. Množstvo odborníkov a laikov prispievajúcich do tejto problematiky

---

<sup>16</sup> Verejný priestor ako priestor sociálny. Dostupné z: <http://www.uzemneplany.sk/sutaz/verejny-priestor-ako-priestor-socialny>.

má za následok, že tvorba verejného mestského alebo dedinského priestoru sa skončí kompromisom, prípadne, že niekomu nebude vyhovené vôbec.

V prípade Čiernej Vody je znateľná absencia verejného priestoru. Po prehladnutí si jednotlivých lokalít nachádzajúcich sa na území obce je jasne badateľné, že nedisponujú takmer žiadnymi verejnými plochami, ktoré by sa dali využívať na rôzne spoločenské, rekreačné, kultúrne či športové aktivity. Väčšina lokalít je navrhnutá na zastávanie výlučne obytnej funkcie, či už v rodinných alebo bytových domoch. Pomedzi postavené domy vedú ulice, mnohokrát príliš úzke, ktoré sa rôznymi spôsobmi rozvetvujú a končia ako slepé cesty, prípadne tvoria okruhy a spájajú sa. Jednotlivé domy stoja bok po boku a nenachádza sa medzi nimi žiadny priestor, plocha, ktorá by mohla byť využitá ako park alebo športovisko, a to jednoducho kvôli tomu, že na takéto veci sa pri projektovaní lokalít nemyslelo, resp. boli naschvál vynechané. Developeri takýchto lokalít chcú využiť zakúpený priestor, ktorý im je k dispozícii, čo najefektívnejšie a s čo najväčšou návratnosťou investície, a preto ho rozčlenia na veľa malých pozemkov s rodinnými domami, ktoré môžu so ziskom predať, a úzkymi ulicami medzi nimi, aby ušetrili plochu. S takýmto prístupom developera je logické, že na verejné priestranstvá, ktoré majú tomto prípade žiadnu, alebo len veľmi malú rentabilitu, jednoducho nezostane priestor. V tomto bode má dôležitú funkciu stavebný úrad, ktorého úlohou je regulovať takúto svojvoľnú zástavbu bez akýchkoľvek rekreačných plôch. V čase najväčšieho stavebného rozmachu okolo roku 2006, kedy sa začala masová výstavba domov a lokalít v obci, však stavebný úrad vo svojej suverénnej regulačnej a dohliadajúcej funkcii čiastočne zlyhal a namiesto toho, aby developerov usmerňoval a obmedzoval ich divokú výstavbu, menil územný plán tak, aby nebol s touto výstavbou v rozpore.<sup>17</sup> Namiesto toho, aby bola výstavba developerského projektu v danej lokalite podmienená výstavbou napr. parku v jej strede, na ktorý by nadväzovala okolitá zástavba, bola povolená výstavba lokality s výlučne rezidenčným charakterom. Toto je prípad väčšiny oblastí v rámci Čiernej Vody.

Charakteristickým prvkom klasickej dediny je tzv. náves – je to verejný priestor v strede dediny, ktorý môže mať štvorcový, obdĺžnikový alebo iný, aj nepravidelný tvar a je obkolesený domami. V stredoveku to boli sedliacke usadlosti s poliami za jednotlivými budovami. Bol to

---

<sup>17</sup> Plus 7 dní: Pozemky pri Chorvátskom Grobe lacno získali ľudia okolo ministra obrany Glváča. Dostupné z: <http://www.pluska.sk/plus-7-dni/domov/pozemky-chorvatskom-grobe-lacno-ziskali-ludia-okolo-ministra-obrany-glvaca.html>.

nielen priestorový stred dediny, ale aj spoločenské a kultúrne centrum, na ktorom sa konali jarmoky a rôzne akcie. Na návsi sa taktiež nachádzal kostol, krčma, prípadne iné verejné budovy. V dnešnej dobe sú návsi na dedinách zachované a v mnohých prípadoch revitalizované, ako je to napr. v Chorvátskom Grobe, kde je súčasťou typickej návsi zrekonštruovaný obecný úrad, kostol, fara, reštaurácia a obnovený a udržiavaný park. V tomto parku sa nachádza zeleň, fontána a lavičky, je to miesto, kde sa môžu ľudia stretnúť, posadiť a stráviť nejaký čas.

Ako protipól je možné uviesť Čiernu Vodu, kde takýto priestor chýba. Je to zapríčinené tým, že historicky Čierna Voda nebola dedina, ale len niekoľko majerov – v dnešnej dobe lokality Hlavný dvor a Horný dvor, ktoré spravovali okolité pozemky patriace rodu Pálffyovcov a tieto dvory neboli prepojené medzi sebou žiadnou zástavbou, takže nebolo potrebné budovanie návsi. Tento rod nemal dediča, a preto boli pozemky zoštatnené.<sup>18</sup> V časocho socializmu bola na Čiernej Vode mierna výstavba, vyrástli rodinné domy a bytovky okolo hlavnej cesty – Vajnorskej a Pezinskej ulice, avšak táto výstavba nijakým spôsobom nevyformovala verejný priestor, vzniklo iba obstavanie hlavnej cesty bez akejkol'vek návsi. Následnými reštitučnými aktivitami sa dostali pozemky Čiernej Vody až do vlastníctva developerov, ktorí na nich začali výstavbu dnes prítomných lokalít bez záujmu budovania verejných priestranstiev. Kvôli týmto okolnostiam je dnes Čierna Voda bez typickej centrálnej časti prezentovanej návesným priestorom a tvorí sídelnú kašu, čo je vnímané ako zásadný problém.

## **5.2 VEREJNÁ VYBAVENOSŤ – ABSENCIA ŠKOLSKÝCH ZARIADENÍ**

Hoci sa na území obce Čierna Voda nachádzajú rôzne prevádzky a typy občianskej a verejnej vybavenosti – supermarkety, kaviarne, lekárne, kvetinárstva, pohostinstvá, niekoľko súkromných škôlok a podobne, stále v nej chýbajú niektoré dôležité zložky, ktoré by mala obec s počtom obyvateľov ako Čierna Voda, mať.

Na prvom mieste je to určite materská a základná škola, keďže v Chorvátskom Grobe sa nachádza 968 školopovinných detí a z toho väčšina, práve 699, na Čiernej Vode, a okolo 1000

---

<sup>18</sup> Po chorvátskej stope v kraji dobrých vín a pečených husí. Dostupné z: <https://zurnal.pravda.sk/spolocnost/clanok/401507-po-chorvatskej-stope-v-kraji-dobrych-vin-a-pecenych-husi/>.

detí v predškolskom veku, pričom obecná škôlka zriadená v dvoch pobočkách - jednej pri škole v Grobe a druhej v nákupnom centre Monar, pojme len okolo 200 detí. Okrem toho sa v obci nachádzajú dve súkromné škôlky a jedno opatrovateľské centrum, avšak tieto zďaleka neponúkajú také kapacitné možnosti, aké by boli potrebné.

V starej časti obce – v Chorvátskom Grobe – sa nachádza základná škola, ktorú navštevuje 219 žiakov, avšak v rámci školy je otvorených len prvých šesť ročníkov.<sup>19</sup> Táto škola kapacitne nestačí ani pre deti z Grobu, a keďže na Čiernej Vode škola nie je, musia deti z oboch častí obce, ktoré sa do školy nezmestili alebo sú staršie, dochádzať do škôl v Bratislave. Pri takom veľkom počte detí, aký je v prípade Čiernej Vody, je toto zásadný problém. Dennodenné dochádzanie takéhoto obrovského množstva žiakov do škôl v Bratislave je časovo, prakticky, ale niekedy aj finančne a psychicky náročné ako pre samotných žiakov, tak aj pre rodičov, ktorí mnohokrát nemajú na výber a musia ich rozvážať po školách v rámci celej Bratislavy. Okrem toho to ako problém vnímajú aj obyvatelia najbližšej bratislavskej mestskej časti – Vajnory, ktorej škola sa kvôli najbližšej polohe vzhľadom na Čiernu Vodu stala hlavným cieľom pre rodičov, ktorí chcú svoje deti do školy zapísať.

Problematika návrhu, zhodnotenia a výstavby školy v obci je veľmi komplexná a ovplyvňuje ju množstvo faktorov, či už lokalita, v ktorej by mala budova školy spolu so sprievodnými zariadeniami a infraštruktúrou stáť, finančná náročnosť projektu, ale aj zdĺhavé politické boje medzi obecným zastupiteľstvom, starostom a inými zainteresovanými osobami. Toto potvrdzuje aj fakt, že konečné otvorenie školy a jej uvedenie do prevádzky malo už niekoľkokrát určený dátum, avšak v súčasnej dobe je stále v štádiu výstavby.

### **5.3 TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA – PROBLÉMY S KANALIZÁCIOU**

Jedným z najzásadnejších problémov obce Čierna Voda je jej kanalizačný systém, ktorý je neodborne navrhnutý, výrazne poddimenzovaný a zle zrealizovaný. Tento stav je zo značnej

---

<sup>19</sup> Výstavba školy a škôlky: Školstvo v našej obci. Dostupné z: <http://www.chorvatskygrob.sk/vystavba-skoly-a-skolky.html>.

časti zapríčinený aj málo kontrolovanou výstavbou developerských projektov v rámci obce do roku 2010.<sup>20</sup> Táto výstavba priniesla do oblasti veľké množstvo bytových jednotiek, ktoré boli pripojené na kanalizačný systém dimenzovaný na omnoho menší počet užívateľov. Počet napojených rodinných a bytových domov niekoľkonásobne prevyšuje reálne kapacitné možnosti kanalizácie, tým pádom musia čerpadlá pracovať niekoľkokrát dlhšie, ako bolo plánované. Z tohto dôvodu sa aj oveľa častejšie kazia, a k ich poruchám prispievajú aj nezodpovední obyvatelia obce, ktorí do kanalizácie vyhadzujú odpad, ktorý tam nepatrí a robí pri čerpadlách a v čistiarni problémy, ako napr. detské plienky a utierky. Problémy spôsobujú aj netesné odvodňovacie a revízne šachty, ktoré zaplavuje voda. Navyše, niektoré novovybudované komunikácie nemajú funkčné odvodnenie.

Dôležitým faktorom, ktorý prispieva k problémom s kanalizáciou, je geologické podložie obce, ktoré pozostáva z ílovitej pôdy a mokradí. Tento fakt v kombinácii s vysokou hladinou podzemnej vody, ktorá je v tejto oblasti typická, spôsobuje, že vsakovanie zrážkovej vody do pôdy je značne problematické a táto voda končí v prípade rozsiahlejších dažďov v kanalizácii. V kritických dňoch, napr. pri topení snehu na jar alebo pri rozsiahlych dažďoch, kanalizáciou preteká zhruba 80 000 m<sup>3</sup> vody, pričom toto množstvo predstavuje za normálnych podmienok asi tretinu odpadovej vody pretekajúcej kanalizačným systémom ročne.

Na tento problém nadväzuje ďalšia skutočnosť, a tou je absencia samostatnej dažďovej kanalizácie. V obci je prítomná iba jednotná kanalizácia pre splašky z domácností a aj zrážkovú vodu z dažďov a snehu.

Dôsledky tohto rozsiahleho problému sú hlavne zatopené ulice, pivnice a garáže a nefunkčnosť sociálnych zariadení v prípade veľkých dažďov, a následné škody na majetkoch obyvateľov obce.<sup>21</sup> Preto sa ponúkajú čiastkové riešenia, ako napríklad výmena čerpadiel, revitalizácia ČOV, vybudovanie prístupových ciest k čerpacím staniciam, osadenie záchytných košov, odčerpávanie kalu a následný odvoz na skládky, investície do personálneho obsadenia, právne ošetrovanie prípojok a podobne. Okrem toho je nutné operatívne riešiť poruchy na systéme

---

<sup>20</sup> AKTUALITY: Obyvatelia žiadajú petíciou riešiť stav kanalizácie. Starosta im odpovedá. Dostupné z: <http://old.chorvatskygrob.sk/sk/news/view/obyvatelia-ziadaju-peticiou-riesit-stav-kanalizacie-starosta-im-odpoveda.htm>.

<sup>21</sup> Topiaci sa sneh spôsobil kolaps kanalizácie: Chorvátsky Grob je pod vodou!. Dostupné z: <http://www.topky.sk/cl/10/1341716/Topiaci-sa-sneh-sposobil-kolaps-kanalizacie--Chorvatsky-Grob-je-pod-vodou->.



a opravovať ho pracovníkmi na to určenými.<sup>22</sup> Efektívne riešenie celého problému však spočíva v komplexnej oprave a výmene poruchového a nedostatočného systému, ktorý je však potrebné najskôr podrobne analyzovať a zmonitorovať, aby sa na základe daných poznatkov vybudovala nová kanalizácia čo najefektívnejšie. Cena za monitoring sa v takýchto prípadoch podľa odborných odhadov pohybuje okolo 10,00€ za 1 m kanalizácie, ktorá je v prípade obce Čierna Voda dlhá zhruba 25 000 metrov a na svojej sieti obsahuje rôzne objekty – 18 čerpacích staníc, rozvádzače, dve čistiarne odpadových vôd a rôzne revízne šachty. Celková obnova takéhoto komplexného systému by však bola z finančného, technického, časového a legislatívneho hľadiska v súčasnej dobe nepredstaviteľná. Finančne by sa obnova celého systému pohybovala v rádoch stoviek tisíc až miliónov eur, čo predstavuje niekoľko ročných rozpočtov obce. V súčasnosti sa zameriava na postupné riešenie, ktoré v roku 2013 poslancom obce predložil vtedajší starosta Ing. arch. Miroslav Marynčák v podobe dvoch plánov – Návrh operatívnych riešení a Plán obnovy dažďovej a splaškovej kanalizácie.<sup>23</sup>

---

<sup>22</sup> Otvorená reakcia starostu obce M. Marynčáka na upozornenia a kritiku zo strany F. Kolčáka ohľadom obecnej kanalizácie. Dostupné z: <http://old.chorvatskygrob.sk/data/MediaLibrary/2/2563/Odpovede%20starostu%20obce%20na%20vyhrady%20F.K..pdf>.

<sup>23</sup> AKTUALITY: Obyvatelia žiadajú petíciou riešiť stav kanalizácie. Starosta im odpovedá. Dostupné z: <http://old.chorvatskygrob.sk/sk/news/view/obyvatelia-ziadaju-peticiou-riesit-stav-kanalizacie-starosta-im-odpoveda.htm>.

## **6 OSOBNÝ POHĽAD OBYVATEĽA OBCE**

Na Čiernej Vode žijem v čase písania tejto bakalárskej práce už jedenásty rok, tzn. že som sa sem s rodinou presťahoval v lete roku 2006. Za túto dobu som mal možnosť spoznať túto obec nielen ako urbanistický súbor domov, ulíc a rôznych zariadení, ale aj ako ľudské spoločenstvo z hľadiska jeho kultúrnych, sociálnych, športových a mnohých iných aspektov. Pri rôznych aktivitách som sa pohyboval vo všetkých jej častiach, ktorých v počiatkoch môjho pobytu v tejto obci bolo oveľa menej ako v dnešnej dobe, a neuvedomujúc si, čo sa deje, som sledoval rast a rozširovanie obce až po jej súčasnú podobu. Keď som sa do obce nastťahoval, bolo jej súčasťou okrem starej časti len niekoľko zastavaných a obývaných developerských lokalít, a aj tieto svojim rázom zďaleka nepripomínali kompletnú a ucelenú rezidenčnú oblasť. Avšak okrem nich bola pripravená pôda pre rast mnohých ďalších, čo sa napokon aj stalo a počas môjho pobytu sa obec rozšírila o tieto developerské projekty. Niektoré z nich sú však aj po dlhých rokoch nedokončené a medzi domami stojacimi rad radom sa niekde vyskytne aj prázdny pozemok.

### **6.1 OBČIANSKA VYBAVENOSŤ**

V minulosti, keď som mal možnosť vidieť ráz jednotlivých lokalít - veľké rodinné domy s vysokými betónovými múrmi a zelenými trávnikmi, často kontrastujúce s neupraveným prostredím staveniska na vedľajších parcelách, cesty z betónových panelov, alebo veľké neudržiavané a rozkopené plochy v strede obývaných oblastí, som si neuvedomoval, že toto nie sú znaky kvalitného prostredia na bývanie.

Až s pribúdajúcim vekom a vnímaním spoločenského, kultúrneho a politického diania v obci som si začal uvedomovať, že kvalitné bývanie nie je dané len kúskom bezprostredného osobného priestoru obyvateľa - veľkým domom s garážou a záhradou, ale aj širším okolím tohto priestoru a vzťahmi s týmto okolím. Že podobne, ak nie rovnako dôležité, ako samotný domov, sú aj sociálne, kultúrne a iné väzby na lokalitu, v ktorej sa nachádza. Toto tvrdenie môžem podložiť vlastnou skúsenosťou - keď som ako menší napr. potreboval rýchlo kúpiť nejaké

potraviny, najbližšia možnosť bola dlhú dobu až v dva kilometre vzdialenom supermarkete, kde som sa mohol dostať buď za štyridsať minút chôdze a potom rovnaký čas ísť domov, alebo autom, ktoré som nemohol v tom čase ako dieťa šoférovať. Keď akceptujeme možnosť, že niektorí obyvatelia automobil ani vlastniť nemusia, nezostáva im nič iné, len si nakúpiť počas dňa v meste a ťažký nákup niesť celú dlhú cestu až domov, alebo stráviť dlhý čas vynútenou prechádzkou do obchodu v mieste bydliska.

A toto nie je len prípad potravín, ale akéhokoľvek druhu tovaru alebo služby, ktorý keď človek potrebuje, tak musí ísť do susednej Bratislavy. Niektoré tovary alebo služby sú samozrejme menej dôležité, alebo sú v rámci obce poskytované, ale dôležitou prevádzkou, ktorá dlho na Čiernej Vode chýbala, bola pošta. Keď človek potreboval poslať alebo vyzdvihnúť balík, dalo sa tak urobiť buď v najbližšom Chorvátskom Grobe alebo vo Vajnorochoch, ktoré však už nie sú v pešej dostupnosti - znova bolo potrebné auto. Iný príklad je v oblasti športu - dlhý čas bolo jediným verejným športoviskom málo udržiavané futbalové ihrisko severozápadne od lokality Pezinská. Kto chcel ísť športovať, musel dojsť až sem, či už býval na Pezinskej ulici vedľa ihriska alebo v lokalite Monarská alej vzdialenej dvadsať minút pešo. V súčasnosti sa v istých lokalitách už nachádzajú rôzne menšie športoviská a detské ihriská, čo je dôsledok uvedomenia si aj tejto problematiky, avšak stále je to len čiastkové riešenie.

## 6.2 DOPRAVA

Čiernej Vode sa nevyhýbajú ani problémy s dopravou, čoho príklad môžem tiež uviesť z vlastnej skúsenosti: počas môjho pobytu v obci som väčšinu času chodieval, tak ako každý iný, do školy a za rôznymi aktivitami do susednej Bratislavy. Našťastie pre obyvateľov Čiernej Vody a Chorvátskeho Grobu bola do týchto obcí zavedená predĺžená linka bratislavskej mestskej hromadnej dopravy. Napriek tomu, že táto linka mala a stále má veľmi veľké intervaly odchodov a dôsledkom toho sú jej autobusy v špičkových hodinách kapacitne nevyhovujúce, je to pre mnohé školopovinné deti, študentov a aj niektorých dospelých dochádzajúcich za školou a prácou do Bratislavy jediný spôsob, ako sa do hlavného mesta dostať, keďže tu neexistuje električková trať, priame vlakové spojenie a regionálne autobusy chodia len niekoľkokrát za deň.

Tieto skutočnosti v praxi znamenajú, že obyvatelia Čiernej Vody sú odkázaní na cestovanie vlastnými autami - rodičia jazdia do práce a rozvážajú svoje deti do škôl v Bratislave. Keď sa toto deje každé ráno s niekoľkými tisíckami áut v rovnakom čase návalovo smerujúcimi po kapacitne nedostačujúcej ceste III. triedy do hlavného mesta, znamená to niekoľkokilometrové kolóny. Tento proces sa samozrejme opakuje v poobedňajších hodinách, kedy sa rodičia vracajú z práce a deti zo škôl. V prvých rokoch môjho pobytu na Čiernej Vode som tento jav nepozoroval, resp. pozoroval v oveľa menšej miere, ale v posledných rokoch a rapídnom náraste obyvateľov obce sú ranné zápchy na dennom poriadku a kolabujúca doprava je jasným znakom súvisiacim s nešetrným a neracionálnym rozvojom obce.

### **6.3 SOCIÁLNA SFÉRA**

Taktiež som si všimol, že Čierna Voda je fenomén, aj čo sa týka sociálnej problematiky. Medzi ľuďmi tu funguje značná anonymita, kedy sa v mnohých prípadoch nepoznajú ani vlastní susedia. Tento jav je zapríčinený z veľkej časti tým, že na spoznávanie ľudí v podstate nemajú veľakrát ani dôvod - v mieste bydliska žijú v rámci svojej rodiny, všetky aktivity, priateľov, kolegov a spolužiakov majú v Bratislave, a na socializáciu v obci, do ktorej chodia len prespávať, nemajú čas, miesto a ani dôvod. Súvisí to jednak s tým, že okrem niekoľkých pohostinstiev a jedného denného centra tu pre tisíce obyvateľov nie je žiadny poriadny park a iná zeleň na rekreačné účely, žiadne centrum pre mládež a žiaden športový klub, a jednak s tým, akým spôsobom sú budované jednotlivé domy, pričom veľakrát majú medzi sebou vysoké dvojmetrové betónové ploty, ktoré anonymitu len podporujú. Vytváranie sociálnych väzieb v mieste bydliska je dôležité hlavne pre deti, ktoré v prípade Čiernej Vody v mieste bydliska buď nemajú žiadnych kamarátov, alebo len minimum, čo je z časti dôsledok spomínaných nedostatkov v obecnej občianskej vybavenosti. Tento jav som si mnohokrát všimol pri ceste autobusom, ktorý je plný detí, avšak vôbec spolu neinteragujú a je vidno, že sa vôbec nepoznajú.

## 7 ZÁVER

V tejto práci som sa zaoberal urbanistickou koncepciou obce Čierna Voda, pričom najskôr som definoval pojmy, ktoré sú pre pochopenie riešenej problematiky dôležité a priblížil som čitateľovi moderný fenomén suburbanizácie. Následne som analyzoval obec z hľadiska funkčných plôch, občianskej vybavenosti, dopravy a zelene, k čomu som využil územný plán, resp. jeho zmeny a doplnky z roku 2013. Pokračoval som so zameraním na jednotlivé lokality obce, štruktúru týchto lokalít, architektonickú formu domov v nich a ich zasadenie do prostredia obce. Ďalej som rozvíjal oblasti života v obci, ktoré s jej celkovým urbanizmom úzko súvisia, ako napríklad verejná vybavenosť, dopravná situácia, technická infraštruktúra, sociálne zázemie jej obyvateľov a taktiež problémy vyskytujúce sa v týchto oblastiach.

V práci som vychádzal z veľkej časti z poznatkov, ktoré som nadobudol počas zhruba jedenástich rokov života v tejto obci, a teda ich môžem podať dôveryhodne z prvej ruky. Spolu s početnými mapovými podkladmi sa mi podarilo rozdeliť obec na rezidenčné lokality, ktoré sa od seba odlišujú svojim urbanizmom, zastavanosťou, architektonickým kódom jednotlivých domov a verejným vybavením. Napriek rozdielnosti lokalít medzi sebou sú tieto vnútorným charakterom väčšinou rovnaké, resp. veľmi podobné, čo je dôsledkom developerského typu rozvoja a výstavby v obci, ktorý je prítomný už viac ako desať rokov v značnom rozsahu. Tento spôsob má za následok aj mnoho problémov, ktoré v práci rozoberám.

Hoci sa obec nachádza situácii, kedy musí čeliť mnohým problémom spôsobených divokým a nekontrolovaným rozvojom v minulosti, vďaka profesionálnemu prístupu obecných predstavených a občanov sa táto situácia v súčasnosti rieši a postupne sa zlepšuje. Preto verím, že táto práca môže taktiež slúžiť ako prípadný podklad pre návrh a realizáciu týchto riešení.

## 8 SLOVNÍK POJMOV

<b>Infraštruktúra</b>	Stavby a zariadenia dopravného, technického a občianskeho charakteru, ktoré spolu ako komplexný systém zabezpečujú fungovanie urbanizovaného územia ako celku.
<b>Majer</b>	Veľké hospodárstvo a statok s príslušnými budovami, nástrojmi a prostriedkami na obrábanie pôdy nachádzajúci sa v odľahlejšej časti obce.
<b>Obslužná komunikácia</b>	Typ miestnej komunikácie funkčnej skupiny C s obslužnou funkciou priamo nadväzujúci na dané územie.
<b>Parter</b>	Prízemie budovy, často s výkladmi obchodov a priestor bezprostredne pred touto budovou.
<b>Sídelná kaša</b>	Typ zastavaného územia vyznačujúci sa veľkým množstvom rodinných domov so záhradami bez vyvinutejšej verejnej vybavenosti. Tento spôsob zástavby má značné priestorové nároky na krajinu, v ktorej sa nachádza, a zároveň má za následok nízku hustotu obyvateľstva v tejto krajine.
<b>Suburbanizácia</b>	Proces hromadného sťahovania obyvateľov z centrálnych častí miest, aglomerácií a konurbácií do prostredia na ich okrajoch a vytváranie predmestí a prímestských zón.
<b>Urbanistický vývoj</b>	Proces zastavovania daného územia, priestorové rozširovanie a zmena urbanizovaného územia obce.
<b>Urbanizmus</b>	Vedný odbor zaoberajúci sa štruktúrou a rozvojom osídlených oblastí, ich priestorovým usporiadaním a širšími súvislosťami v takomto zastavanom prostredí. Je základom pre územné plánovanie.

<b>Územné plánovanie</b>	Sústavná činnosť riešiaci priestorové usporiadanie a funkčné využívanie urbanizovaného územia s cieľom uspokojenia potrieb obyvateľov, obce, developerov a iných subjektov v danom území a zabezpečenia udržateľného rozvoja lokality.
<b>Územný plán</b>	Dokumentácia názorne zobrazujúca priestorové usporiadanie a funkčné využívanie urbanizovaného územia, pre ktoré bola spracovaná – zóny, obce, regiónu alebo krajiny. Skladá sa z textovej a grafickej časti a je schvaľovaný obecným zastupiteľstvom.
<b>Verejný priestor</b>	Priestor, ktorý je bezpodmienečne prístupný všetkým ľuďom, ktorí majú záujem sa v ňom nachádzať, avšak fungujú v ňom isté pravidlá nastolené jeho vlastníkom, prípadne správcom, ktorými sa musia jeho návštevníci riadiť a dodržiavať ich.
<b>Zberná komunikácia</b>	Typ miestnej komunikácie funkčnej skupiny B s dopravnou-obslužnou funkciou, slúži pre obytné útvary, spojenia obcí a prietahy ciest I., II. a III. triedy.

## 9 POUŽITÁ LITERATÚRA

- [1] Obyvateľstvo. Chorvátsky Grob: Oficiálne stránky obce [online]. Chorvátsky Grob: Chorvátsky Grob, 2017 [cit. 2017-02-5]. Dostupné z: <http://www.chorvatskygrob.sk/obyvatelstvo.html>
- [2] TRADIČNÍ A NOVÉ STAVBY NA VESNICI: Domy a jiné stavby od středověku po současnost. LIDOVÁ ARCHITEKTURA [online]. LIDOVÁ ARCHITEKTURA, 2013 [cit. 2017-02-2]. Dostupné z: <http://www.lidova-architektura.cz/pravidla-stavby/dum-projekt/stavby-domy.htm>
- [3] Sídelní kaše. PAVEL, Hnilička. Sídelní kaše: otázky k suburbánní výstavbě kolonií rodinných domů. Brno: ERA, 2005, s. 17. ISBN 80-7366-028-8.
- [4] Sídelní kaše. PAVEL, Hnilička. Sídelní kaše: otázky k suburbánní výstavbě kolonií rodinných domů. Brno: ERA, 2005, s. 11. ISBN 80-7366-028-8.
- [5] Suburbanizácia a jej podoby na Slovensku. GAJDOŠ, Peter a Katarína MORAVANSKÁ. Suburbanizácia a jej podoby na Slovensku. Bratislava: Sociologický ústav SAV, 2011, s. 5-6. ISBN 978-80-85544-67-1.
- [6] Velký sociologický slovník. Velký sociologický slovník. Praha: Karolinum, 1996, s. 1250-1251. ISBN 8071843113.
- [7] SUBURBANIZÁCIA. InfoWeby.sk: SUBURBANIZÁCIA [online]. Bratislava: InfoWeby.sk, 2006 [cit. 2017-02-17]. Dostupné z: <http://www.infoweby.sk/referaty/34-suburbanizacia>
- [8] Monar Centrum: PREVÁDZKY [online]. Chorvátsky Grob - Čierna Voda: Monar Centrum, 2015 [cit. 2017-03-15]. Dostupné z: <http://www.monarcentrum.sk>
- [9] Boutique \*\*\*\*Hotel AGATKA Bratislava [online]. Chorvátsky Grob - Čierna Voda: \*\*\*\*Hotel AGATKA, 2015 [cit. 2017-03-20]. Dostupné z: <http://www.hotelagatka.sk>



- [10] Cestná databanka. In: Cestná databanka: Model cestnej siete [online]. Bratislava: Cestná databanka, 2015 [cit. 2017-03-25]. Dostupné z: [http://www.cdb.sk/files/img/precislovanieck/podkladymdvrrsr/bratislavsky\\_kraj.jpg](http://www.cdb.sk/files/img/precislovanieck/podkladymdvrrsr/bratislavsky_kraj.jpg)
- [11] CELOŠTÁTNE SČÍTANIE DOPRAVY V ROKU 2015. CELOŠTÁTNE SČÍTANIE DOPRAVY V ROKU 2015 [online]. Bratislava: Slovenská správa ciest, 2015 [cit. 2017-04-26]. Dostupné z: [http://www.ssc.sk/files/documents/dopravne-inzinierstvo/csd\\_2015/ba/scitanie\\_tabulka\\_ba\\_2015.pdf](http://www.ssc.sk/files/documents/dopravne-inzinierstvo/csd_2015/ba/scitanie_tabulka_ba_2015.pdf)
- [12] Štátny zoznam osobitne chránených častí prírody SR. Štátny zoznam osobitne chránených častí prírody SR: Národná prírodná rezervácia Šúr [online]. Bratislava: Slovenská agentúra životného prostredia, 2007 [cit. 2017-03-31]. Dostupné z: <http://uzemia.enviroportal.sk/main/detail/cislo/168>
- [13] ÚZEMNÝ PLÁN: Mapa výstavby. Chorvátsky Grob [online]. Chorvátsky Grob: Chorvátsky Grob, 2014 [cit. 2017-04-1]. Dostupné z: <http://old.chorvatskygrob.sk/sk/content/uzemny-plan.htm>
- [14] Čierna Voda Triangel: Vyberte si dom. Čierna Voda Triangel: Vyberte si dom [online]. Bratislava: MK Advertising, 2010 [cit. 2017-04-4]. Dostupné z: <http://www.ciernavodatriangel.sk/vyberte-dom>
- [15] Vyvlastnenie: Manažéri Kia Motors možno nebudú mať kde bývať. Vyvlastnenie: Manažéri Kia Motors možno nebudú mať kde bývať [online]. Občianska iniciatíva "Za spravodlivé vyvlastňovanie", 2006 [cit. 2017-04-20]. Dostupné z: <http://www.vyvlastnenie.sk/clanok/a/manazeri-kia-motors-mozno-nebudu-mat-kde-byvat/>
- [16] Verejný priestor ako priestor sociálny. UzemnePlany.sk [online]. Košice: Občianske združenie UzemnePlany.sk, 2010 [cit. 2017-05-10]. Dostupné z: <http://www.uzemneplany.sk/sutaz/verejny-priestor-ako-priestor-socialny>
- [17] Plus 7 dní: Pozemky pri Chorvátskom Grobe lacno získali ľudia okolo ministra obrany Glváča. Plus 7 dní: Pozemky pri Chorvátskom Grobe lacno získali ľudia okolo ministra obrany Glváča [online]. Bratislava: Plus 7 dní, 2013 [cit. 2017-05-10]. Dostupné z:

<http://www.pluska.sk/plus-7-dni/domov/pozemky-chorvatskom-grobe-lacno-ziskali-ludia-okolo-ministra-obrany-glvaca.html>

- [18] Po chorvátskej stope v kraji dobrých vín a pečených husí. Žurnál: Pravda [online]. Bratislava: Pravda, 2016 [cit. 2017-05-7]. Dostupné z: <https://zurnal.pravda.sk/spolocnost/clanok/401507-po-chorvatskej-stope-v-kraji-dobrych-vin-a-pecenych-husi/>
- [19] Výstavba školy a škôlky: Školstvo v našej obci. Chorvátsky Grob: Oficiálne stránky obce [online]. Chorvátsky Grob: Chorvátsky Grob [cit. 2017-05-14]. Dostupné z: <http://www.chorvatskygrob.sk/vystavba-skoly-a-skolky.html>
- [20] AKTUALITY: Obyvatelia žiadajú petíciou riešiť stav kanalizácie. Starosta im odpovedá. Chorvátsky Grob [online]. Chorvátsky Grob: Chorvátsky Grob, 2013 [cit. 2017-05-5]. Dostupné z: <http://old.chorvatskygrob.sk/sk/news/view/obyvatelia-ziadaju-peticiou-riesit-stav-kanalizacie-starosta-im-odpoveda.htm>
- [21] Topiaci sa sneh spôsobil kolaps kanalizácie: Chorvátsky Grob je pod vodou!. Topky.sk [online]. Topky.sk, 2013 [cit. 2017-05-5]. Dostupné z: <http://www.topky.sk/cl/10/1341716/Topiaci-sa-sneh-sposobil-kolaps-kanalizacie--Chorvatsky-Grob-je-pod-vodou->
- [22] Otvorená reakcia starostu obce M. Marynčáka na upozornenia a kritiku zo strany F. Kolčáka ohľadom obecnej kanalizácie. Chorvátsky Grob: Oficiálne stránky obce [online]. Chorvátsky Grob: Chorvátsky Grob, 2013 [cit. 2017-05-5]. Dostupné z: <http://old.chorvatskygrob.sk/data/MediaLibrary/2/2563/Odpovede%20starostu%20obce%20na%20vyhrady%20F.K.pdf>
- [23] AKTUALITY: Obyvatelia žiadajú petíciou riešiť stav kanalizácie. Starosta im odpovedá. Chorvátsky Grob [online]. Chorvátsky Grob: Chorvátsky Grob, 2013 [cit. 2017-05-17]. Dostupné z: <http://old.chorvatskygrob.sk/sk/news/view/obyvatelia-ziadaju-peticiou-riesit-stav-kanalizacie-starosta-im-odpoveda.htm>

## 10 ZOZNAM MAPOVÝCH A GRAFICKÝCH PRÍLOH

- Mapa 4** Funkčné využitie plôch, zdroj: Územný plán obce Chorvátsky Grob (2013), úprava autor
- Mapa 5** Významné zariadenia občianskej vybavenosti, zdroj: <https://www.google.sk/maps> (2017), úprava autor
- Mapa 6** Hlavná dopravná sieť, <https://www.google.sk/maps> (2017), úprava autor
- Mapa 4** Vajnorská – širšie vzťahy, zdroj: <https://www.google.sk/maps> (2017), úprava autor
- Mapa 5** Vajnorská – urbanizmus, zdroj: <https://www.google.sk/maps> (2017), úprava autor
- Mapa 6** Panónsky Háj – širšie vzťahy, zdroj: <https://www.google.sk/maps> (2017), úprava autor
- Mapa 7** Panónsky Háj – urbanizmus, zdroj: <https://www.google.sk/maps> (2017), úprava autor
- Mapa 8** Suché miesto – širšie vzťahy, zdroj: <https://www.google.sk/maps> (2017), úprava autor
- Mapa 9** Suché miesto – urbanizmus, zdroj: <https://www.google.sk/maps> (2017), úprava autor
- Mapa 10** Spisovateľské – širšie vzťahy, zdroj: <https://www.google.sk/maps> (2017), úprava autor
- Mapa 11** Spisovateľské – urbanizmus, zdroj: <https://www.google.sk/maps> (2017), úprava autor
- Mapa 12** Čerešňová ulica – širšie vzťahy, zdroj: <https://www.google.sk/maps> (2017), úprava autor
- Mapa 13** Čerešňová ulica – urbanizmus, zdroj: <https://www.google.sk/maps> (2017), úprava autor
- Mapa 14** Pezinská – širšie vzťahy, zdroj: <https://www.google.sk/maps> (2017), úprava autor
- Mapa 15** Pezinská – urbanizmus, zdroj: <https://www.google.sk/maps> (2017), úprava autor
- Mapa 16** Hlavný dvor – širšie vzťahy, zdroj: <https://www.google.sk/maps> (2017), úprava autor
- Mapa 17** Hlavný dvor – urbanizmus, zdroj: <https://www.google.sk/maps> (2017), úprava autor

**Mapa 18** 5 Element – širšie vzťahy, zdroj: <https://www.google.sk/maps> (2017), úprava autor

**Mapa 19** 5 Element – urbanizmus, zdroj: <https://www.google.sk/maps> (2017), úprava autor

**Mapa 20** Na pasienku – širšie vzťahy, zdroj: <https://www.google.sk/maps> (2017), úprava autor

**Mapa 21** Na pasienku – urbanizmus, zdroj: <https://www.google.sk/maps> (2017), úprava autor

**Mapa 22** Javorová alej – širšie vzťahy, zdroj: <https://www.google.sk/maps> (2017), úprava autor

**Mapa 23** Javorová alej – urbanizmus, zdroj: <https://www.google.sk/maps> (2017), úprava autor

**Mapa 24** Brezová – širšie vzťahy, zdroj: <https://www.google.sk/maps> (2017), úprava autor

**Mapa 25** Brezová – urbanizmus, zdroj: <https://www.google.sk/maps> (2017), úprava autor

**Mapa 26** Monarská alej I – širšie vzťahy, zdroj: <https://www.google.sk/maps> (2017), úprava autor

**Mapa 27** Monarská alej I – urbanizmus, zdroj: <https://www.google.sk/maps> (2017), úprava autor

**Mapa 28** Monarská alej II – širšie vzťahy, zdroj: <https://www.google.sk/maps> (2017), úprava autor

**Mapa 29** Monarská alej II – urbanizmus, zdroj: <https://www.google.sk/maps> (2017), úprava autor

**Mapa 30** Triangel – širšie vzťahy, zdroj: <https://www.google.sk/maps> (2017), úprava autor

**Mapa 31** Triangel – urbanizmus, zdroj: <https://www.google.sk/maps> (2017), úprava autor

**Mapa 32** KIA – širšie vzťahy, zdroj: <https://www.google.sk/maps> (2017), úprava autor

**Mapa 33** KIA – urbanizmus, zdroj: <https://www.google.sk/maps> (2017), úprava autor

**Mapa 34** Hrudky – širšie vzťahy, zdroj: <https://www.google.sk/maps> (2017), úprava autor

**Mapa 35** Hrudky – urbanizmus, zdroj: <https://www.google.sk/maps> (2017), úprava autor